

L'effetto inflazione farà galoppare i prezzi delle case nella Ue

Oltre alla forte attività sugli investimenti registrata nel I semestre 2022, un contributo importante alla crescita dei fatturati globali in termini di valore arriva dalla variazione positiva dei prezzi, registrata quest'anno, a cui ha evidentemente contribuito l'aumento dell'inflazione degli ultimi mesi.

Nel comparto residenziale si prevede che a fine anno i prezzi delle case nei cinque Paesi più industrializzati registreranno un aumento medio del 4,5%, mentre la stima per l'anno successivo è fissata al +6,5% medio annuo. Durante il 2022 le maggiori variazioni di prezzo del comparto abitativo appartengono ai mercati di Germania e Francia, rispettivamente con il +6 e il +5 per cento. La vivacità del settore residenziale in queste due nazioni è sancita dall'andamento delle transazioni immobiliari: in Germania, le compravendite di case nel 2022 è previsto che chiudano con un aumento del 6,8% per un totale di 390mila abitazioni vendute; per l'anno successivo la stima è invece negativa con un calo delle transazioni del 2,6 per cento. In Uk il boom del mercato residenziale è in fase di raffreddamento già a partire da inizio 2022. Le compravendite di abitazioni si prevede che a fine anno chiuderanno con un incremento quasi del 5% rispetto al 2021. Per il 2023 le stime virano al negativo.

Fra i Paesi più industrializzati dell'area Emea è la Francia a chiudere il 2022 con il numero più alto di compravendite residenziali (a parte l'Inghilterra) con oltre un milione di abitazioni scambiate e una variazione del 5,6% rispetto al 2021.

L'Italia dopo l'eccezionale performance del 2021, si prevede che chiuderà già in leggero calo il 2022 con una diminuzione degli scambi del 5,3%, attestandosi sulle 700mila compravendite. Per il 2023 si prevede una ulteriore discesa che dovrebbe comunque restare inferiore ai sei punti percentuali e circa 670mila compravendite.

Guardando ai mercati immobiliari terziari dei

Guardando ai mercati immobiliari terziari dei principali Paesi Emea, la previsione è che il 2022 si andrà a chiudere con prezzi in leggera crescita (2,6%) rispetto al 2021. La domanda di spazi per uffici nel 2022 è tornata a crescere e lo testimonia il dato sugli investimenti europei del primo semestre di quest'anno: 21,6 miliardi di euro con una crescita annua del 29 per cento. In Inghilterra il mercato degli uffici è stato il migliore con una crescita dei prezzi del 5,8 per cento. Segue la Germania con un aumento del 2,4 per cento. Per il nostro Paese i prezzi in generale sono cresciuti molto poco di circa un punto percentuale.

Il comparto retail continua ad offrire un quadro piuttosto travagliato sul fronte dei prezzi. Segnali positivi arrivano dagli investitori che nella prima parte dell'anno hanno aumentato, rispetto al I semestre 2021, del 31% i loro volumi giungendo a un totale di 10,3 miliardi di euro. La Francia con il +1,8 per cento è stata la nazione che ha registrato nel 2022 la crescita più alta dei valori. Negativa, infine, l'Italia con un calo, rispetto al 2021, dello 0,5 per cento.

—**L.Ca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA