

Il confronto

COMPRAVENDITE DI CASE NEI 5 MAGGIORI PAESI EUROPEI

In migliaia



(*) Stime. Fonte: Budeninstitut; Ieif; Scenari Immobiliari

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO

Miliardi di euro, valori nominali e var.% '23/'22



(*) Stime. (**) Previsioni. Fonte: Scenari Immobiliari

Real estate, la domanda c'è ma cresce il timore di recessione

Scenari Immobiliari. Secondo l'European Outlook, il settore europeo chiuderà il 2022 con 1,2 miliardi di fatturato (+9,9% sul 2021). L'anno prossimo la crescita si dovrebbe dimezzare. Per l'Italia 2023 positivo

Laura Cavestri

Per andare controvento nella tempesta perfetta (guerra, inflazione, post pandemia, crisi politica), scoppiata nel 2022 e che realisticamente continuerà nel 2023, la barca del real estate deve navigare a zig-zag cercando l'angolo giusto per risalire il vento.

Dopo due anni particolarmente positivi, le aziende del settore sono strutturate e con notevoli capacità finanziarie. La forza della domanda

Le condizioni esterne sono negative, a fronte di un mercato che aveva invece ripreso entusiasmo

(dalle case alla logistica agli uffici di classe A) è ancora robusta perché è una richiesta di innovazione di prodotto e non speculativa. I venti dei mercati immobiliari sarebbero tutti per una navigazione "in poppa". Tuttavia, le condizioni esterne sono invece negative e cercano di far cambiare direzione a un mercato che aveva ripreso entusiasmo. Tra gli investitori, su cui da mesi aleggiava la cautela, crescono ulteriormente i timori di una recessione.

Capire come e quando intercettare la "bolina", è l'ambizioso obiettivo che si pone il 30° Forum di Scenari Immobiliari, il convegno di riferimento del real estate, che quest'anno

si tiene nelle giornate del 16 e 17 settembre nella consueta cornice di Santa Margherita Ligure.

Il quadro italiano

Per l'Italia, dopo una ottima crescita che, per fine 2022, si prevede del 9,9% a quasi 140 miliardi, il 2023 rimarrà positivo ma con un aumento più basso: 6,5% per un volume totale di 148 miliardi; il che ci colloca tuttavia al secondo posto fra i cinque principali mercati immobiliari europei. Nel 2022 dovrebbe raggiungere i 112 miliardi il fatturato del solo residenziale (in crescita di quasi il 10% sul 2021). In decisa ripresa (+60%) dopo la "batosta" del Covid e su valori assoluti decisamente più ridotti i quattro miliardi attesi sull'alberghiero. Gli uffici dovrebbero archiviare il 2022 con un fatturato di circa 5,7 miliardi (+5,6% sul 2021) e un incremento del 7% nel 2023. Segno che la riqualificazione dell'esistente e la domanda di prodotto *prime* spingono i fatturati. Frenata, invece, per il comparto industriale: nel 2022 è atteso un fatturato di sei miliardi (+9,1% sul 2021), mentre nel 2023 si prevede una flessione del 3%, che risentirà soprattutto della retromarcia immobiliare dei comparti produttivo, retail e Gdo.

Il panorama europeo

Nel complesso il mercato immobiliare europeo chiude il 2022 con un fatturato di circa 1,2 miliardi di euro con un incremento del 9,9% rispetto all'anno record del 2021. Già alla fine del I se-

NUMERI

139 mld

Fatturato italiano

Secondo i dati di Scenari Immobiliari, è il valore complessivo del fatturato italiano del Real Estate, pari a +9,9% rispetto all'anno precedente

+20%

La locomotiva tedesca

È la crescita del fatturato immobiliare in Germania nel 2022, pari a 345 miliardi di euro.

12 mld

Investimenti in Italia

In Italia, nel 2022, si stima che gli investimenti torneranno a questo livello record (quello pre-pandemia). Il 55% del volume totale sarà impiegato in Lombardia

mestre di quest'anno il volume totale degli investimenti in Europa era di 157 miliardi di euro, un volume mai generato precedentemente nei primi sei mesi dell'anno. «Nel secondo trimestre 2022 – ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – il volume degli investimenti nel real estate europeo è stato di 71 miliardi di euro, pari al -9% rispetto al secondo trimestre 2021. Effetto delle nuove turbolenze che abbiamo imparato a conoscere: guerra, inflazione, aumento dei tassi da parte della Bce».

Le previsioni per la fine dell'anno, nell'area Emea, si collocano nella fascia fra i 320 e i 305 miliardi, con un calo compreso fra il 10 e il 15%, rispetto al 2021, un anno eccezionale con circa 360 miliardi di euro investiti.

«La solidità dei mercati immobiliari nei principali Paesi europei (Francia, Germania, Spagna, Italia e la sola Inghilterra) – ha concluso Breglia – non è però in discussione. Qui la crescita nel 2022 è stimata del 12,1% sul 2021. La Germania resta (e resterà) la locomotiva del mercato, con un incremento a doppia cifra (quasi +20%), seguita da Italia e Spagna che registrano crescite vicine ai dieci punti percentuali (9,9 e 9,6%, rispettivamente). La stima per Francia e Inghilterra è invece che i rispettivi fatturati si chiudano con incrementi del 6,7 e del 7,5 per cento». Il dimezzamento delle percentuali di crescita sui fatturati, nel 2023, sembra, invece, accompagnare un po' tutti i cinque partner europei.