

# Germania, transazioni immobiliari in caduta del 50% nei nove mesi

## Real estate/1

Le grandi compravendite gelate dal calo dei prezzi del 10% e dal rialzo dei tassi

Di 400mila nuove abitazioni se ne costruiranno la metà  
Crescono i fallimenti

**Laura Cavestri**

MILANO

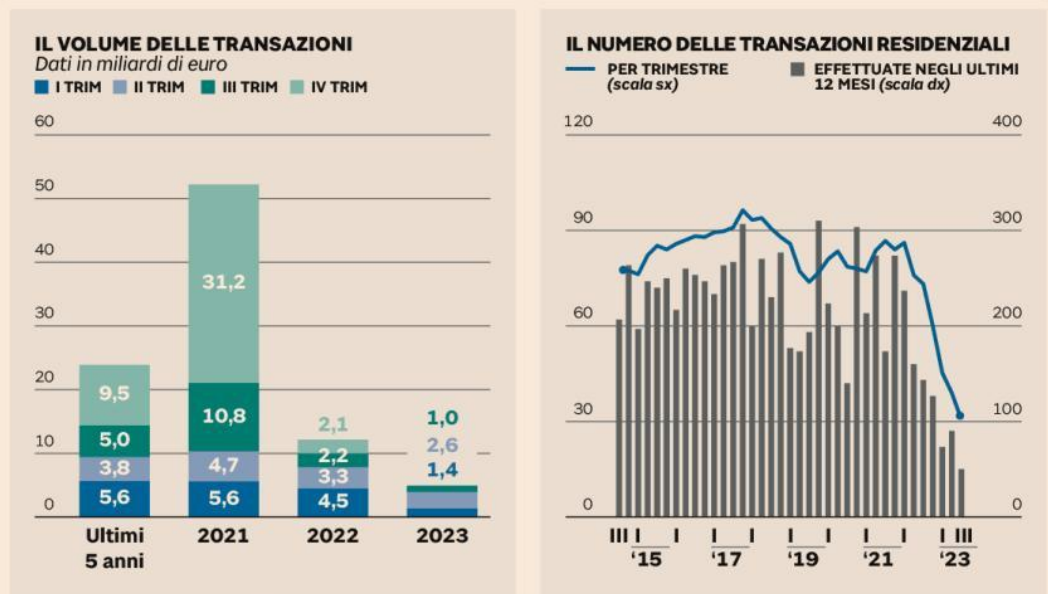
È pieno inverno sull'immobiliare tedesco, soprattutto nel comparto residenziale. E non se ne vede la fine. I dati del terzo trimestre 2023 sugli investimenti residenziali in Germania continuano a mantenersi sul minimo storico. È quanto emerge dall'ultimo *Residential Market living* di Savills.

«Nei primi nove mesi dell'anno – spiega Karsten Nemecek, *managing director Corp. Finance-Valuation* di Savills Germania – le transazioni residenziali hanno toccato i 5 miliardi di euro. Si tratta del 51% in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel solo terzo trimestre, il volume delle transazioni è stato pari a un miliardo di euro e solo 15 transazioni di edifici dalle 50 unità abitative in su. Si tratta del numero più basso da quando abbiamo iniziato a monitorare il dato sul mercato, ovvero dal 2009. Nei primi 9 mesi sono stati transati 26.100 appartamenti (-52% anno su anno)». I prezzi delle case, in un anno, sono crollati del 10 per cento. In città come Berlino, Amburgo, gli appartamenti sono scesi del 9,8% mentre le case uni e bifamiliari del 12,6% (sempre su base annua).

È un mix di elementi quello che ha portato in un tunnel il mercato immobiliare tedesco, il più grande mercato di investimenti immobiliari del continente, che rappresenta circa un quinto della produzione economica nazionale e un posto di lavoro su dieci, come ricorda la *Bauindustrie*, l'associazione dei costruttori. A differenza dell'Italia, la Germania è un Paese di grandi costruttori e sviluppatori, dove la piccola proprietà è meno diffusa e parcellizzata. La proprietà è spesso in mano a società immobiliari che affittano e gestiscono, sottoposte, in gran parte, a regolamentazioni locali e statali per frenare gli eccessi di mercato e rendere i canoni accessibili. La Germania è però anche un Paese dove si costruisce e si rigenera molto.

«Con l'arrivo di un milione di profughi ucraini, il Paese si è dato l'obiettivo di costruire 400mila nuovi appartamenti l'anno – precisa Marco

## I numeri della crisi



Nota: solo le transazioni sopra le 50 unità abitative. Fonte: Savills

delegato di *Bauindustrie*, commentando recentemente i dati dell'Ufficio federale di statistica -. Nella prima metà dell'anno il numero dei fallimenti nel settore dell'edilizia è aumentato del 39%, quello dei costruttori edili addirittura del 43 per cento».

Non riuscendo a costruire, anche i terreni perdono valore. Poi ci sono le regolamentazioni (federali, statali e comunali). Come la legge che vincola i canoni a non crescere oltre il 10% dell'indice fissato, ad esempio, da ciascuna amministrazione. Tutela gli inquilini, ma impedisce agli operatori di "scaricare" oneri a valle, appesantendo i costi e frenando nuovi sviluppi.

Poco prima, ad agosto, tre imprese di costruzioni tedesche (Development Partner, Project Immobilien ed Euroboden) avevano depositato istanza di fallimento in tre diversi tribunali federali. Problemi di insolvenza, costi di costruzione, riluttanza delle banche a estendere i prestiti, le motivazioni. Sempre ad agosto, Vonovia – il più grande gruppo immobiliare tedesco – ha svalutato il valore delle sue proprietà di 6,4 miliardi nella prima metà dell'anno. Adler Group ha dichiarato svalutazioni di portafoglio da un miliardo di euro.

I costruttori edili hanno presentato al Governo un "pacchetto" di pro-

poste per chiedere un allentamento degli standard ambientali e maggiori agevolazioni fiscali per sostenere i costi di finanziamento. Il Governo ha risposto con nuove regole su detrazioni e riduzione del carico fiscale e circa 20 miliardi per costruire (o riqualificare) edifici in ottica Esg. «È in corso uno *shift* degli operatori istituzionali da altre asset class verso il residenziale – ha concluso Högl -. Il repricing in corso, unito al rinnovo in chiave Esg, aprirà nuove opportunità. Ma non a breve. Prevediamo che difficoltà permarranno per buona parte dell'anno prossimo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INFORMAZIONE PUBBLICITARIA

## IL CAVIALE BELUGA DI CAVIAR GIAVERI

UNA ECCELLENZA TUTTA ITALIANA RICONOSCIUTA NEL MONDO

**P**roduttori e intenditori sono concordi nell'affermare che lo storione **Beluga** rappresenta indubbiamente il miglior esemplare della grande e sfaccettata famiglia da cui si ottiene un tesoro di bontà e prelibatezza: l'omonimo caviale **Beluga**. Conosciuto anche come **ladano** o **attilo**, questo storione è il più grande tra le specie, la sua carne pregiatissima, le sue uova uno spettacolo papillare da far perdere i sensi.



L'azienda nasce quarant'anni fa, grazie all'intuizione di Rodolfo Giaveri di iniziare ad allevare lo storione ed oggi l'attività è una tradizione di famiglia seguita con passione dalle giovani figlie **Jenny, Giada e Joys Giaveri**.

Con una lunga esperienza nell'allevamento sostenibile l'azienda



Högl, *director head of Residential Capital Markets* di Savills – ma quest'anno saranno forse meno della metà, anche se secondo gli operatori ne servirebbero 700 mila per sostenere la crescita demografica verso le città e la capacità attrattiva dell'economia tedesca»

Secondo i dati dell'Ufficio federale di statistica, i permessi di costruzione degli appartamenti sono crollati del 27% nella prima metà del 2023, rispetto allo stesso periodo del 2022. La pressione combinata di tassi di interesse elevati, impennata dei costi di costruzione, carenza di manodopera e crescente ritiro dei finanziatori disposti a rifinanziare o estendere nuovi prestiti ha messo in difficoltà la filiera. Tutti costi che, per insostenibilità economica e restrizioni di legge, non è stato possibile "scaricare a valle" su acquirenti e inquilini.

«I bond a 10 anni assicurano oggi un rendimento al 2,7% – spiega ancora Nemecek –. I rendimenti residenziali *prime* sono al 3,7 per cento. Alle società immobiliari, per poter assicurare un rendimento del 4% agli investitori, servono canoni da 20 euro al mq. Non è sostenibile».

«Se i costi di costruzione raggiunti sul mercato non coprono più i costi, si mette in pericolo l'esistenza della filiera tedesca dell'edilizia e si rischia un'ondata di insolvenze», ha detto Tim-Oliver Müller, l'amministratore

Sia nell'alta Ristorazione che tra gli appassionati gourmet il **Caviale Beluga** è quello più riconosciuto e riconoscibile: uova di grandissime dimensioni, oltre 3.5 mm di diametro, con un fantastico colore grigio perla e un inimitabile sapore delicato e burroso: da degustare in tutta la sua purezza per un'esperienza inimitabile e indimenticabile. Oltre ad essere un alimento tra i più gustosi, il caviale Beluga è un vero e proprio **status symbol**. Come non ricordare la passione per l'oro nero di James Bond, che consuma solo il miglior caviale **Beluga**. Per gli chef costituisce una **risorsa purissima** e come tale non ha bisogno di sofisticate preparazioni. Si sa, il caviale esige delle precise **conditions sine quibus non**. Innanzitutto va servito **fresco**, possibilmente su un letto di ghiaccio, o accostato a piatti che non siano caldi. La degustazione deve avvenire **al cucchiaino**, quest'ultimo non in metallo bensì in **madreperla** cosicché non se ne alteri il sapore.

Il Re del caviale viene allevato negli impianti ittici dell'azienda **Caviar Giaveri**, a **San Bartolomeo di Breda in provincia di Treviso**, a pochi chilometri da Venezia. Qui sorge il parco storioni più vario al Mondo che vanta l'allevamento di ben 10 specie tra cui lo storione *Huso huso*, comunemente detto **Beluga**, che può arrivare a pesare fino a 1500 kg. In Italia era presente nel fiume Po fino agli anni '70, ormai purtroppo estinto e risulta a rischio anche nel resto del mondo. Occorrono ben 30 anni per ottenere il suo caviale per antonomasia, estremamente raro in quanto il suo ciclo di maturazione naturale è molto lungo e complesso ed è necessario rispettare rigorosamente gli equilibri di questa bellissima specie.

Importantissime sono le moderne tecnologie di acquacoltura adottate da **Caviar Giaveri** che garantiscono la sostenibilità e, cosa molto importante, la salvaguardia dello storione stesso. All'aperto le vasche di grandi dimensioni riproducono il perfetto habitat naturale; l'utilizzo di nutrienti adeguati e bilanciati accanto alla cura dell'estrazione delle uova in ambiente protetto, con la conservazione a temperatura controllata.

**Caviar Giaveri** ha saputo unire la tradizione del caviale all'eccellenza italiana. L'obiettivo dell'Azienda è quello di ottenere un prodotto

di elevata qualità ed è questo che ha determinato la scelta di lavorare artigianalmente e di confezionare direttamente il caviale seguendo fedelmente la tradizione stessa, il tutto in ambiente controllato e certificato. Una filiera corta, anzi cortissima, fiore all'occhiello del Made in Italy.



Oltre che nei migliori Ristoranti, Caviar Giaveri si può trovare anche in gastronomie ed enoteche selezionate in Italia e nel Mondo. Inoltre, si possono trovare tutte le selezioni di caviale nei formati preferiti presso la boutique aziendale e Online nella sezione "il Caviale" direttamente **dal produttore al consumatore**.

[www.caviargiaveri.com](http://www.caviargiaveri.com)