

Numeri La ricerca di Scenari Immobiliari: nel 2016 i ricavi oltre 115 miliardi. E nel 2017 altri 6 se ne aggiungeranno. La mappa dei comparti

Dati Il mattone vale un quarto della ripresa

Quattro miliardi, due decimi di Pil: il giro d'affari del real estate cresce e aiuta l'economia. Ma le quotazioni sono ferme...

DI GINO PAGLIUCA

Quattro miliardi di euro equivalgono, deflazionati, a circa due decimi di Pil, ovvero un quarto della ripresa prevista per l'economia italiana nel 2016. E saranno apportati dal mattone, che così conferma, nel bene e nel male, il suo ruolo decisivo per la crescita del Paese. Il calcolo deriva dai numeri presentati lo scorso week end alla Cernobbio del mattone, come gli addetti ai lavori chiamano ormai da anni il tradizionale Forum di Scenari immobiliari di Santa Margherita Ligure.

L'outlook sul mercato europeo, illustrato dal presidente di Scenari, Mario Breglia, indica che quest'anno il giro d'affari del real estate italiano supererà i 115 miliardi di euro contro i 111 del 2015, mentre l'anno prossimo il fatturato è previsto in ulteriore crescita di 5,9 miliardi.

La dinamica

I dati sono ancora più positivi se si considera che l'incremento del giro d'affari si registra a prezzi perlopiù fermi o ancora in lieve calo: da un confronto tra l'Italia e i cinque maggiori paesi della Ue (considerando ancora la Gran Bretagna) emerge, infatti, che né quest'anno né il prossimo i prezzi in Italia torneranno al livello del 2013 mentre nel resto dell'Europa il recupero di fatto è già avvenuto. Significa che il fatturato cresce perché aumentano le transazioni e cresce anche il livello degli immobili che passano di mano.

Quest'anno il maggior incremento (+14%) avverrà nell'alberghiero, grazie alle grandi transazioni avvenute nel comparto degli hotel di lusso, ma tutti i settori sono in crescita, e lo stesso dovrebbe avvenire nel 2017, con l'unica eccezione del produttivo, previsto in calo del 2%. Dalla lettura del rapporto emerge che per il residenziale italiano il 2016 si dovrebbe chiudere con un incremento delle compravendite del 14,6%, cui seguirà un ulteriore aumento dell'8% il prossimo anno. Il fatturato nel 2016 toccherà gli 86 miliardi di euro (cui andrebbero aggiunti altri 3,3 miliardi per la case in località di villeggiatura) con una crescita del 3,6%, l'anno prossimo l'aumento sarà del 6%. Sono aumenti causati dalla maggiore disponibilità di mutui a tassi concorrenziali e dal calo dei prezzi verificatisi negli ultimi anni, senza dimenticare il ruolo — psicologico — svolto dall'abolizione delle imposte sull'abitazione principale.

La ripresa è limitata alle grandi città e ha un effetto modesto sulle quotazioni, che sono in una fase di stabilità. Nei prossimi anni si accentuerà il divario tra nuovo e usato favorendo soprattutto le

abitazioni ad alta efficienza energetica.

Altri settori

Per quanto riguarda gli uffici il mercato europeo deve fare i conti con le incognite legate alla Brexit. Nessuno pensa che vi sarà una fuga disordinata di aziende internazionali dalla capitale britannica, ma certo vi saranno conseguenze pesanti su quel mercato, visto che tutti i contratti di locazione firmati nei mesi precedenti il referendum prevedevano una clausola di recesso in caso di vittoria del *leave*. La città italiana che maggiormente potrebbe approfittare delle opportunità aperte dalla Brexit appare Milano, che però soffre di carenza di prodotto di alto livello (il cosiddetto grado A). E saranno proprio i complessi direzionali di maggior pregio a far crescere il fatturato nazionale del 4,8% quest'anno e del 3% nel 2017, grazie all'interesse degli investitori internazionali. Oltre che sul capoluogo lombardo gli operatori guardano con interesse a Roma, Torino e Bologna. Poco brillanti le prospettive per gli immobili di grado B e C: lo sfitto ormai ha raggiunto la quota del 27%.

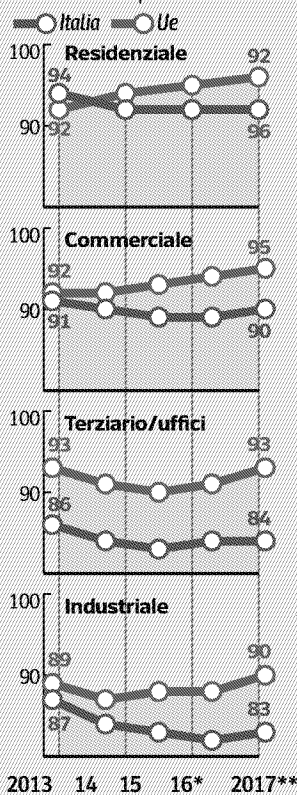
In crescita anche il mercato del retail (+3,1% il fatturato nel 2016, +4,8% nel 2017) con richiesta concentrata soprattutto sugli shopping center di dimensione medio piccola e vicini alle grandi città, che registrano anche un aumento della domanda nelle strade centrali per singoli negozi da parte di monomarca della moda o catene del food. Il mercato del produttivo invece deve fare i conti con gli stessi problemi che ha il terziario. Lo sfitto dei capannoni di elevata qualità è prossima allo zero, ma la loro disponibilità è scarsa e le transazioni sono previste in calo per carenza di offerta e non di domanda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NOI E GLI ALTRI

L'andamento dei prezzi: un confronto tra Italia e la media dei cinque principali Paesi dell'Unione europea 2010=100



IN RIPRESA

Il fatturato dell'immobiliare italiano. Dati in milioni di euro

	2015	2016*	Var. % annua	2017**	Var. % annua
Residenziale	83.000	86.000	3,6	91.200	6,0
Alberghiero	2.100	2.400	14,3	2.500	4,2
Terziario/uffici	6.300	6.600	4,8	6.800	3,0
Industriale	4.200	4.250	1,2	4.150	-2,4
Di cui					
Produttivo/ artigianale	150	150	0,0	100	-33,3
Logistica	4.050	4.100	1,2	4.050	-1,2
Commerciale	8.050	8.300	3,1	8.650	4,2
Di cui					
Gdo	5.750	5.900	2,6	6.150	4,2
Retail	2.300	2.400	4,3	2.500	4,2
Seconde case località turistiche	3.200	3.300	3,1	3.350	1,5
Box \posti auto	4.200	4.250	1,2	4.300	1,2
Fatturato totale	111.050	115.100	3,6	120.950	5,1

*stima; **previsione

IL PANORAMA EUROPEO

L'andamento del fatturato nel quinquennio. Dati in milioni di euro

	2013	2014	2015	2016*	2017**	Var. % 2017/2013
ITALIA	106.150	108.100	111.050	115.100	120.950	13,9
EU 5	632.250	639.250	659.150	658.100	700.950	10,9
EU 28	1.100.000	1.150.000	1.203.000	1.240.000	1.400.000	27,3

Eu5: Italia, Francia, Germania, Spagna, Inghilterra. Eu 28: intera Unione europea

*stima; **previsione



S. Franchino

 Fonte:
 elaborazione su dati
 Scenari immobiliari