

La situazione economica mondiale mette di nuovo a rischio il rilancio

Lo stop potrebbe colpire tutti i mercati europei, a cominciare da quello italiano, sia nel settore residenziale che in quello commerciale. Le cause sono evidenti: le rivolte in Africa, l'aumento del prezzo del greggio, lo stesso tsunami in Giappone

ROSA SERRANO

Roma

E a rischio la ripresa del mercato immobiliare nei principali paesi europei. I recenti eventi socio-economici mondiali hanno raffreddato il prudente ottimismo che aveva caratterizzato gli ultimi mesi del 2010 e l'inizio del 2011. Le rivolte nel Nord Africa, l'aumento del prezzo del petrolio e lo tsunami in Giappone hanno provocato un forte impatto sull'economia mondiale e le previsioni di crescita per il 2011 verranno ritoccate verso il ribasso. «Il mercato immobiliare europeo — spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — dovrebbe aver raggiunto il punto più basso del ciclo, ma l'impatto dei recenti eventi economici potrebbe rallentare la ripresa: in particolare, sul mercato residenziale potrebbe incidere l'aumento dei tassi di interesse».

Nei cinque principali paesi europei il fatturato immobiliare che nel 2009 aveva registrato un calo del 13,3%, ha recuperato nel 2010 chiudendo con un +0,7%. Vediamo, in una veloce panoramica, il trend del mattone europeo nei singoli comparti immobiliari contenuto in un dettagliato report di Scenari Immobiliari. Il mercato residenziale francese è caratterizzato da uno squilibrio strutturale legato ad un'offerta insufficiente a soddisfare la domanda proveniente dal crescente numero di famiglie: questo squilibrio ha attenuato il calo dei prezzi negli ultimi diciotto mesi, la cui media è stimata intorno al 12%. In Germania, il settore residenziale è risultato più stabile.

A Londra i segnali sono positivi mentre Negli ultimi anni, nella maggior parte delle città tedesche, le quotazioni immobiliari

in Spagna la crisi si aggrava ancora

non sono calate, anche perché il mercato è sempre orientato verso l'affitto, con un equilibrio tra i canoni di locazione, tradizionalmente bassi e i prezzi di vendita. Dopo un anno di grave crisi, infine, il mercato residenziale inglese ha mostrato i primi segnali di miglioramento: se nel 2009 il fatturato è sceso del 18,4%, lo scorso anno ha mostrato un sia pur modesto +0,4%. Il settore residenziale spagnolo sta attraversando una grave recessione: nel 2009 il fatturato immobiliare è diminuito del 24,7%, mentre il 2010 si è chiuso con un più contenuto — 5,9%. Attualmente oltre 600 mila case nuove sono invendute: ad esse se ne aggiungono 500.000 di seconda mano.

In Italia, l'Agenzia del Territorio segnala che il comparto residenziale dopo due trimestri all'insegna della ripresa, nella seconda parte dello scorso anno ha registrato una nuova frenata evidenziando, su base annua, un incremento degli acquisti di case nell'ordine dello 0,4%. «I dati sull'andamento delle compravendite nel 2010 — spiega Luca Dondi, responsabile settore immobiliare di Nomisma — testimoniano le difficoltà del comparto residenziale italiano nell'uscire dalla crisi: l'ipotesi di un pronto rimbalzo dopo la fase recessiva, sembra accantonata, in favore di una prospettiva di stagnazione. Lo sgonfiamento delle quotazioni solo parziale, associato alla maggiore selettività nell'erogazione creditizia, rappresentano le principali cause alla base della notevole distanza determinatasi tra disponibilità di una grossa quota di domanda e valori di mercato».

Il settore terziario/uffici è stato penalizzato oltre che dalla crisi economica globale, dalle forti difficoltà del mondo del lavoro. «La diminuzione della domanda —

spiega Paola Gianasso, responsabile mercati esteri di Scenari Immobiliari — ha spinto le *vacancy rate* (spazi sfitti) verso livelli elevati e, di conseguenza, ha esercitato una notevole pressione sui canoni che hanno subito una flessione media dell'11%, anche se le differenze tra le varie aree sono notevoli».

Per quest'anno, le previsioni migliori riguardano i grandi centri finanziari, soprattutto Londra e Parigi. La situazione sarà ancora critica in Spagna che, dopo il calo del fatturato nel 2009, nel

2010 ha registrato una flessione più contenuta, con un — 5,7%. In Italia, nel settore degli uffici si assiste ad una stabilizzazione del mercato nei prezzi e nei canoni, con un aumento degli scambi nelle classi A e C. In totale, però, con un fatturato di 6,900 miliardi di euro, si registra un calo del 2,8% sul 2009.

Dopo una flessione nel 2009 del fatturato nell'ordine del 15,3%, il mercato degli immobili industriali ha evidenziato a livello medio dei cinque grandi paesi europei un miglioramento delle posizioni chiudendo il 2010 a quota — 0,2%. La performance migliore riguarderà i complessi logistici moderni ed efficienti, situati nei pressi dei porti e degli aeroporti delle città più importanti. «In Italia — evidenzia Breglia — dopo una contrazione nel 2009 del fatturato del 17,8%, nel 2010 la discesa si è fermata a — 5,4%. Per il 2011 è previsto un "rimbalzo". Prezzi e canoni in discesa, mentre è previsto un ulteriore incremento dell'offerta di usato».

Nel 2009, il comparto commerciale a livello Eu5 ha registrato una leggera flessione del fatturato (—1,2%), mentre nel 2010 ha spuntato un lieve incremento (+2,1%). Nel comparto commerciale francese, il volume di investimenti nel settore della piccola

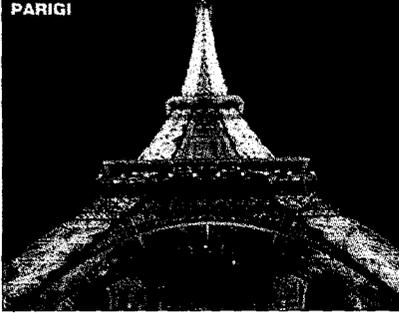
distribuzione è diminuito lievemente, mentre è aumentato nella grande distribuzione. Il comparto commerciale tedesco se nel 2009 è lievemente diminuito (—0,4%), lo scorso anno ha spuntato un discreto +4,6%. Nel 2010 sono stati aperti 15 nuovi centri commerciali. I canoni di locazione degli spazi di alto livello hanno registrato nel 2009 una modesta flessione in tutte le città più importanti, mentre il 2010 è stato caratterizzato da una fase di stabilità.

Monaco continua ad essere la città tedesca più cara sia per gli spazi nei centri commerciali che per i negozi situati nel centro della città. Fatturato nel settore commerciale inglese in lieve calo nel 2009 (—1,9%) e in leggera ripresa nel 2010 (+0,5%). Il comparto è sostenuto dall'aumento degli acquirenti stranieri.

Domanda elevata a Londra. Le società di alto livello cercano spazi nelle zone centrali, mentre le catene discount concentrano l'attenzione sui complessi di grandi dimensioni nelle zone periferiche delle città o nelle zone di pregio delle località secondarie. In Spagna, il fatturato immobiliare del settore commerciale ha evidenziato nel 2009 una flessione del 3,2%, recuperando nel 2010 (—1,1%). Madrid e Barcellona, nel complesso, hanno mostrato una tenuta migliore di altre città, quali Valencia e Saragozza, grazie alla presenza di un maggior numero di società internazionali. La domanda si concentra sulle superfici comprese tra 100 e 300 metri quadrati, mentre è quasi inesistente per gli spazi di grandi dimensioni. Calo generalizzato dei canoni di locazione.

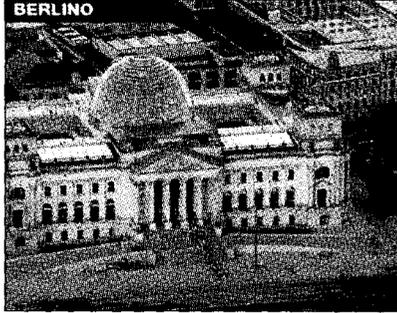
Nella penisola gli acquisti di case nel corso del 2010 sono cresciuti solo dello 0,4%

PARIGI

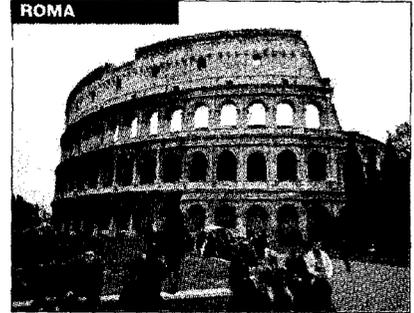


Tutti i gravi problemi mondiali stanno mettendo a rischio la ripresa del settore immobiliare. Anche nelle grandi città europee

BERLINO



ROMA



La situazione economica mondiale mette di nuovo a rischio il rilancio

Non farli spennare come un pollo...

TASSI DA 4,00% FISSO

TASSI DA 2,20% VARIABILE

...Scegli il mutuo con MultiOnline!

www.multioffice.it

MutuoOnline