

## L'edilizia commerciale vede la ripresa

Lo sottolinea l'ultimo rapporto di Nomisma dedicato al segmento che include gli uffici, i centri direzionali, i negozi, gli edifici per la grande distribuzione

CHRISTIAN BENNA

Ai piani alti il mattone torna a respirare. Dopo la valanga subprime sulla casa il mercato delle costruzioni commerciali, almeno sulla fascia alta del comparto, incomincia ad annusare aria di ripresa. Lo rivela l'ultimo rapporto Nomisma dedicato al segmento dell'edilizia commerciale: uffici, centri direzionali, negozi, edifici per la grande distribuzione. Intanto a guidare il tentativo di volata c'è l'Europa, che nel suo insieme mostra segnali di schiarita. Nei primi nove mesi dell'anno i nuovi investimenti del vecchio continente, pari a 60 miliardi di euro e (e 100 sono attesi per fine anno), sono aumentati del 20% rispetto all'anno precedente, tornando ai livelli di spesa del 2003, prima che la corsa della liquidità spinta dai bassi tassi di interesse inondasse i mercati.

Tuttavia la ripresa del settore non è uniforme, ma procede a due velocità. La domanda degli investitori, infatti, si concentra su target di qualità, in particolar modo sui centri direzionali più consolidati, sulle strade più alla moda dei centri cittadini, o centri commerciali di maggior successo nel caso della grande distribuzione. Si investe sul sicuro, sul "cinque stelle". Il motivo della scelta ha a che fare ancora una volta, con i problemi legati al credito, con la stretta sui finanziamenti che costringe gli operatori a rischiare più equity rispetto al passato. Gli investimenti su asset di secondo rango sono fermi, quando non in calo. Spiega Daniela Percoco, direttore Real estate di Nomisma: «Il mercato degli uffici sembrerebbe beneficiare, prima di quanto non si prevedesse, della lieve ripresa economica in atto, così si stanno evidenziando alcuni segnali di riavvio sui principali mercati. Ma il fenomeno riguarda solo le città di punta come Parigi e Londra e relative localizzazioni molto ambite». A conferma del trend, in Europa i prezzi degli uffici prime, di fascia alta sono cresciuti del 17% su base annua, anche se il valore attuale è ancora al di sotto dell'asse apicale del ciclo, toccato nel 2007. Sul fronte delle locazioni la crescita è contenuta, del 2 o 3%, in un contesto di mercato dove fioriscono offerte incentivanti pur di accaparrarsi clienti. E in Italia? La Penisola segue il trend generale europeo, ma con qualche difficoltà in più. Dice ancora Daniela Percoco: «In Italia la ripresa procede al rallentatore. Da

un lato è un segnale positivo, perché certi rialzi di prezzi, fino al 25% come succede nel Regno Unito, sembrano anticipare un futuro di rimbalzi pericolosi. Dall'altro è evidente che la fatica del Paese a tenere il passo con gli stati membri dell'Ue invade tutti i settori, incluso quello dell'edilizia commerciale. I valori degli immobili commerciali sono rimasti pressoché invariati e la maggior parte degli investimenti sono "domestici". Permane una difficoltà ad attrarre operatori esteri sul nostro territorio».

Dopo la lunga corsa dei prezzi, che ha visto crescere in Italia, dal 1999 al 2007, il valore degli immobili dedicati ad uffici del 41%, negli ultimi due anni si è registrata una brusca battuta d'arresto, pari al 7%. La spinta deflattiva continua pure nei primi sei mesi del 2010 con prezzi d'acquisto in calo del 1,2%, e locazioni che scivolano sotto del 2,2%. Segno meno anche per i volumi delle compravendite, con tempi di vendita che sfiorano gli otto mesi, mentre ci vogliono circa 5 mesi per la locazione. Per quanto riguarda i prossimi mesi, la sensazione degli operatori è che il mercato direzionale attraverserà ancora una fase di difficoltà, in misura anche maggiore di quanto si ritiene anche nei comparti immobiliari residenziali e dei negozi. In termini quantitativi, rileva ancora Nomisma, i prezzi dovrebbero ancora scendere nel 2010 per poi ricominciare timidamente a risalire nel corso del 2011. Un'incertezza che tiene sul chi va là anche i fondi immobiliari, che mediamente investono il 50% delle proprie risorse nell'edilizia commerciale.

«L'incertezza — dice Daniela Percoco — è motivata anche dal cantiere normativo sulla tassazione dei fondi immobiliari, che in base a una bozza di decreto legge presentata a maggio, potrebbe aumentare pesantemente. I fondi immobiliari investono mediamente il 50% delle proprie risorse in edilizia commerciale. Se i decreti attuativi confermeranno la mano pesante del fisco è difficile pensare a una rapida ripresa». Tanto più che l'Italia perde terreno in termini di competitività: secondo la ricerca di Cushman&Wakefield sulle migliori piazze europee per fare business, Milano perde posizioni e si colloca all'undicesimo posto, mentre Roma scende dal 22esimo al 28esimo. Nel 2009 gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, stando all'Osservatorio Ance sul settore, ammontavano a circa 38 miliardi di euro, con una riduzione del 7% rispetto al 2008, spinti al ribasso da una forte contrazione dei mutui concessi, pari al 18% in meno. L'indagine MediobancaUnioncamere sulle medie imprese industriale ha rivelato che solo il 7,2% dei programmi di investimento effettuati nel 2010 sono destinati all'acquisto di terreni e immobili, mentre nel 2009 la quota corrispondeva al 10%.

Per Paolo Righi presidente della federazione degli agenti immobiliari italiani, Fiaip, «la crisi morde ancora, anche se il mercato ha smesso di precipitare e questo è un

ottimo segno se letto in prospettiva: nel 2011 potremmo assistere a una vera ripresa. La maggior parte degli uffici, circa l'80% dello stock degli immobili, è in mano ai servizi e all'industria manifatturiera. Con la contrazione economica si ferma tutto. Se poi anche il credito stringe i cordoni della borsa, si ferma davvero tutto. E infatti anche i professionisti cercano soluzioni al risparmio. Succede che avvocati, commercialisti, o geometri e architetti, si riuniscono in associazione di impresa e affittano insieme uno studio. Dove un tempo c'erano quattro uffici oggi ce ne è uno solo. Registriamo che tanti proprietari abbassano anche del 20% i prezzi pur di trattenere i locatari. Un discorso che vale anche per i negozi e i centri commerciali».