

Rapporto / IMMOBILI

Secondo gli esperti il futuro è abbastanza incoraggiante: un terzo degli operatori prevede un miglioramento dell'attività del settore nei prossimi dodici mesi

Mercato stabile ma una vera ripresa è lontana

Le variabili chiave, dai prezzi ai tempi medi di vendita, evidenziano infatti una condizione poco brillante. Nel comparto residenziale ci saranno 610, 620 mila compravendite: le quotazioni sconteranno un calo molto contenuto. «Le aree metropolitane hanno retto meglio ai venti contrari»

ADRIANO BONAFEDE

Roma
 «Le previsioni complessive sull'andamento del mercato immobiliare sono incoraggianti. Davanti a noi abbiamo un anno di sostanziale stabilità e ben un terzo degli operatori intervistati prevede un miglioramento nell'attività del settore nei prossimi dodici mesi». Il relativo ottimismo dell'Osservatorio sul sentiment del mercato immobiliare, realizzato da Sorgente Sgr, è palpabile. Alla rilevazione hanno risposto 225 operatori del mercato immobiliare, appartenenti ai seguenti principali settori: trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare, oltre a numerosi professionisti specializzati nel comparto (ingegneri, architetti, geometri, notai...). «Anche quando intervistati sulla specifica attività svolta — si legge nel rapporto — gli operatori non mancano di indicare segnali positivi: quasi la metà del campione si aspetta un incremento della propria attività e oltre il 30% dichiara l'intenzione di assumere nuovo personale. Molto elevata è la percentuale di coloro che intendono introdurre innovazioni nella propria attività, soprattutto in termini di nuovi profili nell'organizzazione e nuove linee di business».

Dunque stabilità, ma non an-

cora la ripresa vera e propria. Infatti, le variabili chiave (andamento dei prezzi, tempi medi di vendita, sconto medio praticato) evidenziano — secondo il rapporto — una condizione di mercato ancora non brillante: «Accanto al generale prevalere di condizioni di stabilità, sembrano infatti ancora diffusi timori di contrazione dei prezzi (e di complementare aumento degli sconti applicati), soprattutto con riferimento al comparto industriale e terziario».

Un'analisi condivisa anche da Nomisma, che da anni gestisce l'Osservatorio immobiliare. «Diciamo la verità — dice Luca Dondi, responsabile del settore immobiliare dell'Istituto di ricerca di Bologna — all'inizio del 2010 ci aspettavamo un anno più frizzante e una ripresa più rapida del comparto. Poi però siamo diventati più realisti, abbiamo compreso che l'anno scorso eravamo stati troppo ottimisti. Si pensava che il mercato potesse ripartire immediatamente dopo la caduta del 2008-2009, ma invece abbiamo visto che la fase di stagnazione non sarà breve. Il 2011, quindi, secondo le nostre attuali previsioni, sarà molto simile al 2010. E cioè un anno sostanzialmente interlocutorio».

Secondo Nomisma, ci saranno intorno alle 610-620 mila compravendite nel comparto residenziale, con prezzi in calo molto

contenuto (fra il 2 e il 3 per cento in termini nominali, quindi con una perdita superiore in termini reali, comprendendo cioè l'inflazione). «Dall'inizio della crisi — dice Dondi — in Italia i prezzi hanno perso poco rispetto ad altri paesi, non più del 10-15 per cento. Poco rispetto, ad esempio al meno 25-30 per cento della Spagna. Questo può sembrare un segnale positivo, e in una certa misura lo è, ma bisogna considerare che proprio questo fatto rende la ripresa nel nostro paese un po' più lenta che altrove. Se i prezzi fossero scesi di più, consentendo un miglior *matching* fra domanda e offerta, la ripresa sarebbe più rapida. Abbiamo infatti notato, parlando con gli operatori del settore, che è proprio la distanza tra domanda e offerta a frenare di più la conclusione degli affari. Certo, da un altro punto di vista è un bene che le famiglie abbiano perso poco della loro ricchezza immobiliare».

Del resto, la crisi non ha colpito tutta l'Italia allo stesso modo: «Le grandi aree metropolitane — dice Dondi — hanno resistito meglio ai venti contrari. A Roma, ad esempio, la flessione media delle quotazioni è stata particolarmente bassa, tra il 6 e l'8 per cento rispetto ai picchi pre-crisi. A Milano il calo è stato soltanto leggermente superiore, tra il 10 e il 12 per cento. Anche qui si tratta di una media. Esapriamo che le periferie, nelle grandi città hanno perso più che le aree centrali».

Per i prossimi mesi, «le maggiori opportunità di investimento — si legge nel rapporto dell'Osservatorio di Sorgente Sgr — sono concentrate nel

Nord Est per il comparto residenziale e industriale e nel Nord Ovest per gli uffici e il settore commerciale; le regioni del Centro e del Sud prevalgono invece con riferimento al comparto alberghiero».

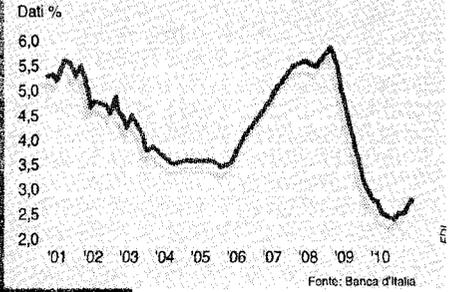
Le città caratterizzate dalle migliori opportunità rimangono le maggiori: Roma, Milano, Bologna, Firenze, Torino e Venezia. Tra le destinazioni di investimento emergono: Bari per gli uffici, Padova e Modena per il comparto industriale e, infine, Cagliari per il settore alberghiero. Tra le principali città di villeggiatura italiane a vocazione internazionale sembra preferita Cortina d'Ampezzo, in particolare per il settore residenziale, superata solo da Taormina con riferimento al comparto alberghiero.

Per quanto riguarda l'operatività degli investitori istituzionali sul mercato immobiliare, l'Osservatorio di Sorgente Sgr prevede un incremento degli investimenti soprattutto da parte delle casse di previdenza e delle compagnie di assicurazione. Al contrario, è attesa più stabile l'operatività nel mercato real estate da parte dei fondi pensione. Per questi ultimi sono previste tipologie di investimento più tradizionali (nel comparto uffici), mentre per le casse di previdenza e le compagnie assicurative è atteso un ingresso importante anche nel settore commerciale. Gli investitori retail, invece, subiscono rallentamenti dovuti a maggiori difficoltà nei rapporti con il sistema bancario. Le banche continueranno infatti a erogare mutui con il contagocce.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I tassi di interesse per l'acquisto casa



Un palazzo in costruzione.

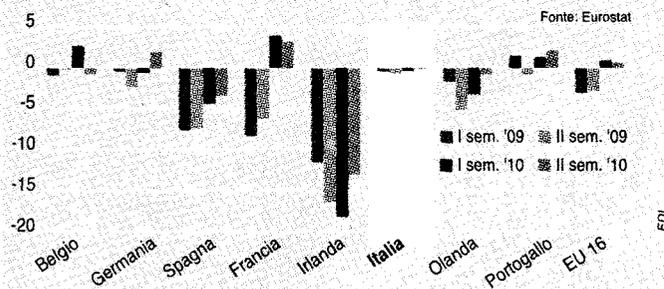
Le migliori opportunità di business si trovano nelle maggiori città, da Roma a Milano, da Torino a Bologna, da Firenze a Venezia. A Bari invece si possono fare ottimi affari per gli uffici; a Padova e Modena per il comparto industriale; a Cagliari per il settore alberghiero

Proprio la forte distanza tra domanda ed offerta ha frenato molti affari

Cresceranno gli investimenti da parte di casse di previdenza e assicurazioni

I prezzi medi delle abitazioni

Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Settore residenziale, le transazioni in Italia

Variazioni % II sem. 2010 su II sem. 2009

