



News

11/09/2013 19.29

Immobiliare: lusso in ripresa nel 2014, ma prezzi ancora in calo

Simonetta Scarane



Il mercato immobiliare europeo soffre ancora i sette anni consecutivi di crisi del comparto dell'edilizia e dell'industria delle costruzioni, con i prezzi scesi del 36% e oltre, ma per il 2014 si prevede un lento miglioramento, anche in Italia. Dal 2007 al 2013 il settore ha perso il 15% del fatturato sui principali mercati europei, e il 17% in Italia, secondo le cifre fornite da Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, istituto di ricerca specializzato nel settore, ieri, a Milano, in occasione della presentazione dell'Outlook 2014 insieme al programma della 21 edizione del Forum che Scenari Immobiliari organizza a Santa Margherita Ligure venerdì 13 e sabato 14 settembre.

IL LUSSO GUIDERÀ LA RIPRESA. Il rapporto prevede che il settore chiuderà il 2013 con un fatturato atteso in aumento dell'1%, mentre per il 2014 la crescita stimata sarà dell'1,7%. La ripartenza nei prossimi mesi sarà guidata dal residenziale di lusso (anche se l'offerta di qualità è carente mentre

aumenta la domanda) e la grande distribuzione. I prezzi continueranno a scendere in questo scorcio di fine anno e in Italia dall'abolizione dell'Imu potrebbe venire, l'anno prossimo, una boccata d'ossigeno per il settore. Anche i timori di possibili bolle immobiliari sembra superato. Nel settore uffici gli ultimi mesi del 2013 prevarranno atteggiamenti prudentziali perché molte aziende per ridurre i costi di gestione rinegozieranno i contratti di affitto. Ma la domanda di nuovi spazi tornerà ad espandersi nel 2014 con il previsto miglioramento del mercato del lavoro. La mancanza di spazi di qualità, dovuta anche allo stop di molti progetti di sviluppo, contribuisce a sostenere i prezzi per gli uffici di alto livello. Aumenta anche la richiesta di spazi legati all'e-commerce e ai discount, prodotta in parte della crisi, in parte dei cambiamenti nel settore commerciale, che diventa sempre più multicanale.

IMMOBILIARE IN EUROPA. Nel dettaglio l'analisi degli ultimi sette anni di Scenari Immobiliari mostra che i cinque principali Paesi europei hanno registrato un calo del fatturato del 14,3% rispetto alle punte del 2007. La flessione più vistosa in Spagna (-31,5%) seguita dal -21,5% della Francia, -15,9% dell'Italia e -12,2% dell'Inghilterra. Solo in Germania il fatturato è aumentato dell'1,7%, in quanto la flessione registrata nel triennio 2008-2010 è stata compensata dalla ripresa avvenuta negli ultimi anni. Il fatturato nell'Europa a 27, invece, continua ad avere il segno positivo, sebbene la crescita sia rallentata rispetto al passato. Il 2013 dovrebbe chiudere con l'aumento del 2% sul 2012, ma il ritmo di crescita dovrebbe accelerare nuovamente nel 2014, con una previsione di aumento superiore al 3%. Un lieve miglioramento è atteso anche in Italia, sebbene inferiore alla media europea.

PREZZI DELLE CASE IN CALO. Dal 2007 i prezzi del settore residenziale nei cinque principali paesi della Ue sono scesi del 26%, in Italia del 22%. In generale, il settore immobiliare ha registrato cali delle quotazioni fino al 36%. In Spagna il crollo più consistente in tutti i comparti: dal 18% al 36% come valore nominale,

mentre in termini reali il crollo ha raggiunto il 48% nel comparto residenziale e il 35% nel terziario e uffici. Flessioni di poco inferiori in Inghilterra, dove però la ripresa è già iniziata. In Italia la diminuzione dei prezzi nominali è compresa tra il 6% degli uffici al 16% dell'industriale, mentre, in controtendenza, le quotazioni del comparto commerciale sono in crescita del 5% rispetto al 2007, anche se, in termini reali, però, anche questo comparto segna una flessione media intorno al 10%. La caduta dei prezzi negli altri settori varia dal 18 al 27%, che significa un calo medio annuo vicino al 4%. Flessioni più contenute in Francia, nonostante il calo dell'ultimo anno, mentre la Germania, in termini reali, ha visto un lieve aumento nel settore residenziale e una flessione variabile dal 5 al 14%. Il 2013 dovrebbe segnare la conclusione della fase discendente delle quotazioni pressoché ovunque. Per il 2014 la maggior parte dei mercati dovrebbe stabilizzarsi o iniziare a crescere, ad un ritmo diversificato a seconda delle nazioni e dei segmenti.

I GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI. E' uno stock di immobili del valore di circa 300 miliardi, tra proprietà pubblica e grandi patrimoni privati, sui quali si può lavorare, secondo Scenari immobiliari, per valorizzarli e gestirli in maniera più efficiente, conferendoli a fondi immobiliari, frazionandoli o vendendoli a investitori privati. Se ne parlerà al XXI Forum di Scenari Immobiliari anche con il direttore dell'Agenzia del demanio, Stefano Scalerà.

FORUM VENERDI E SABATO a SANTA MARGHERITA LIGURE. Il XXI appuntamento annuale di Scenari Immobiliari servirà anche a capire se l'uscita del settore dalla crisi ci sarà nel 2014. Il forum comincia venerdì alle 11, sul tema banche e territorio. In programma, gli interventi di Gregorio De Felice (Intesa Sanpaolo), Mario Deaglio (Università di Torino), Isabella Goldmann (Goldmann & Partners), Carlo Ratti (Mit Senseable City Lab) e Giancarlo Scotti (Generali Real Estate). A seguire il panel dedicato a "I mercati immobiliari nel 2014. Le prospettive per tutti i comparti", con interventi di Vincenzo Albanese (Sigest Soluzioni Immobiliari), Ofer Arbib (Colliers International Italia), Alfredo Costa (Geodis), Luigi Croce (Nctm Studio Legale Associato), Ivano Ilardo (Bnp Paribas Reim), Renzo Iorio (Accor Italia), Daniele Mancini (Casa.it), **Fabio Tonello (Antoitalia)** e Corrado Vismara (Larry Smith). Sabato 14 settembre gli operatori si confronteranno sul tema "Le realtà del settore pubblico e il Piano città", con interventi di: Daniela Becchini (Inps), Carlo De Vito (Fs Sistemi Urbani), Matteo Del Fante (Cdp Investimenti), Piero Fassino (Comune di Torino), Aldo Mazzocco (Assoimmobiliare), Ambrogio Prezioso (Ance), Emanuela Recchi (Recchi Engineering) e Stefano Scalerà (Agenzia del Demanio). Chiuderà i lavori il panel dedicato a "Le strategie delle imprese nel nuovo mercato", con Manfredi Catella (Hines Italia), Luca Giacomelli (Serenissima), Sergio Iasi (Prelios), Luca Lucaroni (Beni Stabili), Luca Parnasi (Parsitalia Real Estate) e Giovanni Maria Paviera (Generali Immobiliare Italia).

ItaliaOggi copyright 2013 - 2013. Tutti i diritti riservati

Le informazioni sono fornite ad uso personale e puramente informativo. Ne è vietata la commercializzazione e redistribuzione con qualsiasi mezzo secondo i termini delle [condizioni generali di utilizzo](#) del sito e secondo le leggi sul diritto d'autore. Per utilizzi diversi da quelli qui previsti vi preghiamo di contattare mfhelp@class.it

[Stampa la pagina](#) 