

SCENARI IMMOBILIARI  
HA IL PIACERE DI PRESENTARE  
ANTICIPAZIONI SULLA 21MA EDIZIONE DEL FORUM

# AVANTI PIANO, QUASI FERMI

## IL PUNTO SUI MERCATI IMMOBILIARI NEL PRIMO SEMESTRE 2013

Non arretra, ma avanza poco. Questo l'andamento del mercato immobiliare dei **principali Paesi europei** nel primo semestre del 2013.

Il fatturato complessivo a fine anno è stimato in **circa 615 miliardi di euro**, che significa un incremento dell'1,4 per cento rispetto allo scorso anno.

La fetta più importante spetta alla **Germania**, con il 29 per cento, mentre l'**Italia** è al 19 per cento con un fatturato previsto in 115 miliardi di euro.

Ma le previsioni sul secondo semestre, pur se leggermente positive, sono legate al miglioramento dell'economia complessiva e ad una maggiore fiducia delle famiglie e delle imprese.

Sono alcuni trend diffusi da Scenari Immobiliari e che confluiranno, con il quadro previsivo per il 2014, nell'**Outlook** che sarà presentato al **ventunesimo Forum** di Santa Margherita, che si terrà nei giorni **13 e 14 settembre**.

Ecco, settore per settore, come è andato il primo semestre del 2013 in Europa.

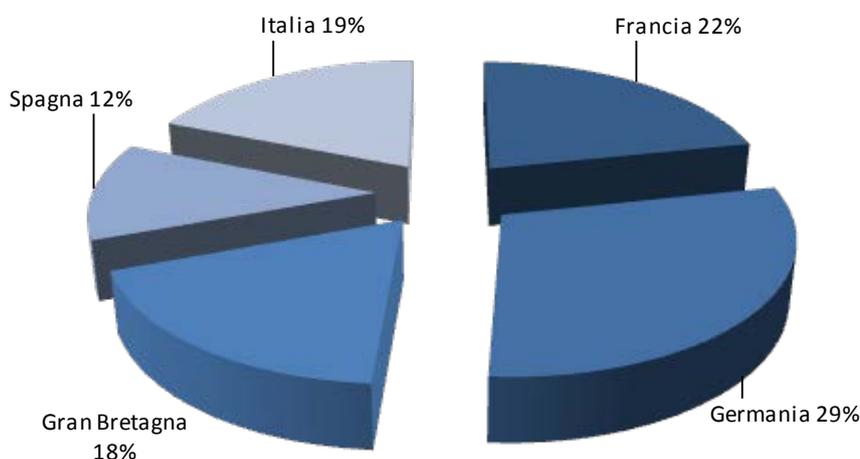
Il **residenziale** mostra un andamento differenziato a seconda dei Paesi e dei segmenti di mercato. C'è uno squilibrio tra prezzi e reddito disponibile, sempre più accentuato in molte nazioni. La riduzione dei redditi delle famiglie, accompagnata dalle perduranti difficoltà di accesso al credito, hanno un impatto pesante sulla domanda. Nel complesso i valori nominali degli immobili sono stabili o in lieve calo, mentre flessioni più consistenti caratterizzano i Paesi in cui la recessione economica è particolarmente grave, quali Spagna, Portogallo, Irlanda e Grecia. In aumento i valori in Germania, Turchia e Svizzera.

Il **settore uffici** ha mostrato una discreta tenuta, anche se l'incertezza sull'euro e l'inasprimento fiscale, soprattutto nell'Europa del sud, hanno un impatto pesante sul mercato del lavoro e frenano la ripresa. L'atteggiamento delle grandi società è differenziato: alcune sono prudenti e rimandano le decisioni localizzative, mentre altre portano avanti piani di espansione. Nella prima parte del 2013 la domanda è stata guidata dai processi di razionalizzazione degli spazi e dalla volontà di contenere i costi di gestione. Anche nel comparto uffici è in crescita il gap tra immobili primari, con riferimento ai quali la domanda, sia di locazione che di investimento è sostenuta, e quelli secondari, caratterizzati da un eccesso di offerta e quotazioni in calo.

I **mercati commerciali primari** hanno mostrato un andamento complessivamente positivo, con un divario sempre più ampio tra i diversi Paesi. Tuttavia le prospettive di sviluppo restano deboli nella maggior parte dei Paesi occidentali, mentre alcuni mercati emergenti, come quelli russo e turco, sono in fase espansiva. Si nota un crescente squilibrio tra domanda ed offerta, poiché una parte delle società europee è in cerca di opportunità di investimento, ma l'offerta di alto livello è scarsa. Questo squilibrio comporta un aumento dei canoni di locazione nelle aree di pregio delle piazze più richieste, quali Istanbul, Mosca, Londra e le principali città tedesche. Prosegue la crisi degli immobili secondari, che vedono un costante aumento dell'offerta e un ulteriore calo delle quotazioni.

Dopo alcuni anni di crisi più grave rispetto agli altri comparti, nell'ultimo semestre i **mercati immobiliari industriali** hanno mostrato una lieve ripresa, anche se l'atteggiamento di affittuari ed investitori continua ad essere dominato dalla prudenza. La domanda è in aumento in numerosi mercati, soprattutto con riferimento ai prodotti primari e alle superfici di medie dimensioni. Ancora in sofferenza, invece, le aree secondarie e gli spazi più grandi, per i quali la domanda continua ad essere modesta. Il brusco arresto dell'attività edilizia in corso dal 2008 ha causato in alcuni mercati uno squilibrio tra domanda ed offerta, con conseguente pressione sui canoni di locazione. Tra i mercati più attivi Amburgo, Monaco e Kiev.

### Il fatturato immobiliare europeo nel 2012 (Cinque principali Paesi - Totale: 606,4 mld di euro)



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Il **mercato immobiliare italiano** ha chiuso il 2012 con un giro d'affari ridotto del 7,9 per cento rispetto al 2011. L'andamento del primo semestre indica una sostanziale stabilità e a fine 2013 si prevede un leggero rialzo, fino a 115 mld di euro (+0,3 per cento), dovuto ai settori residenziale e alberghiero, mentre restano negativi tutti gli altri comparti.

Il **residenziale**, che incide per il 74 per cento sul fatturato complessivo, è ancora debole. Le compravendite sono sui livelli dello scorso anno, anche se alcune realtà territoriali mostrano limitati rialzi. Prezzi in calo, ma con disomogeneità tra le zone urbane. Il settore è candidato a guidare la ripresa del mercato immobiliare italiano. I tempi dipenderanno principalmente dalla ripresa economica e occupazionale e dalla ripartenza del sistema creditizio, ma anche dalle decisioni in merito al prelievo fiscale sugli immobili.

Per quanto riguarda gli altri mercati, cresce l'interesse per l'**alberghiero**, in particolare attraggono i complessi di livello medio- alto nelle città più importanti e gli hotel di lusso a Roma. Il fatturato del settore ha chiuso il 2012 a più 6,3 per cento e cresce ancora nel 2013. Il **commerciale** prosegue la fase negativa, che riflette la crisi dei consumi, anche se tengono gli spazi di alto livello nelle zone di pregio e, in seconda battuta, le gallerie e i centri commerciali primari.

L'**industriale**, specialmente nel settore produttivo artigianale, attraversa una fase critica, tanto che la stima a fine anno è di una perdita del dieci per cento di fatturato rispetto al 2012. Va meglio la **logistica** nuova ben posizionata che però, dopo un 2012 abbastanza positivo, sta registrando un ribasso.