

Il rapporto di Scenari immobiliari

# Il mattone verso la svolta Una vista sulla ripresa

Il fatturato complessivo nel 2017 crescerà del 4%, con il residenziale che vale l'81% del giro d'affari. Il boom degli ambienti per coworking. Ma c'è il nodo dell'invenduto...

di Gino Pagliuca

**Si torna a crescere...**

Il fatturato dell'immobiliare italiano

	2017*	2018**	Var % annua
Residenziale	88.700	94.500	4,2
Alberghiero	2.650	3.050	10,4
Terziario/uffici	6.600	6.950	3,1
Industriale	4.250	4.300	0
Di cui produttivo/ artigianale	100	100	-33,3
Di cui Logistica	4.150	4.200	1,2
Commerciale	8.650	9.200	4,2
Di cui grande distribuzione organizzata	5.150	6.500	4,2
Di cui Retail	2.500	2.700	4,2
Seconde case località turistiche	3.400	3.550	3,0
Box\posti auto	4.300	4.400	1,2
Fatturato totale	118.550	125.950	4,0

Dati in milioni di euro \* Stima \*\* Previsione

**Noi & gli altri**

Dieci anni dopo la grandi crisi in Europa var % 2017-2007

	Fatturato immobiliare	Prezzi residenziali	Prezzi terziario	Prezzi retail	Prezzi industriale
Francia	-14,2	-4,7	+2,0	12,3	-10,7
Germania	+7,4	27,2	+5,7	11,0	-5,1
Inghilterra	-10,7	-14,9	-6,6	-11,8	-6,7
Italia	-12,2	-15,6	-14,4	-0,1	-27,4
Spagna	-12,8	-35,6	-18,0	-10,4	-17,3
Eur5	-7,3	-8,7	-6,3	0,2	-13,3

**Quanto vale il mattone tricolore**

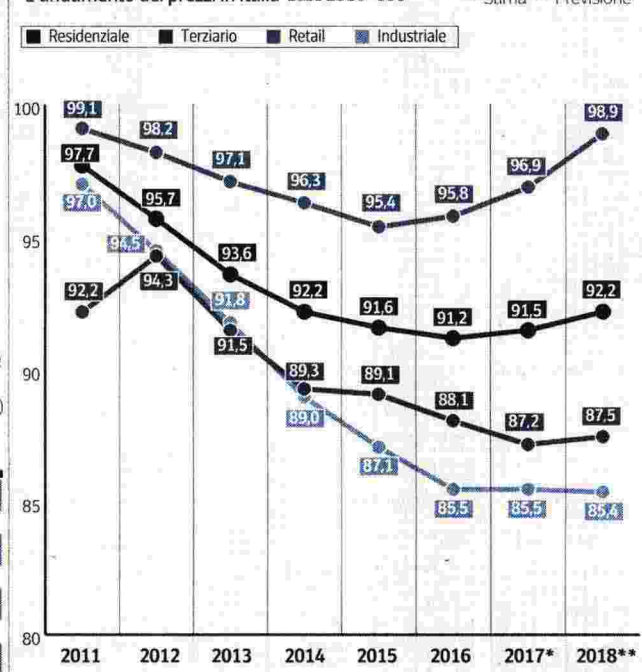
Il peso dell'immobiliare italiano nell'Europa comunitaria (Dati in milioni di euro)

Anno	Fatturato Italia	Fatturato Eu 28	Quota Italia
2015	111.050	1.203.000	9,2%
2016	114.000	1.240.000	9,2%
2017*	118.550	1.400.000	8,5%
2018**	125.950	1.530.000	8,2%

**...ma quotazioni ancora deboli**

L'andamento dei prezzi in Italia Base 2010=100

\* Stima \*\* Previsione



centimetri

Fonte: Scenari immobiliari

**N**el mondo del real estate il Forum annuale di Scenari immobiliari è di solito chiamato la Cernobbio del mattone, anche se si tiene a Santa Margherita Ligure. Una definizione che deriva sia dall'importanza del parterre sia dal fatto che l'appuntamento ligure si svolge sempre la settimana successiva a quello del Forum Ambrosetti.

La continuità dei due eventi è stata ribadita più che mai quest'anno, perché l'ottimismo emerso dal forum lariano è stato confermato lo scorso week end dai protagonisti del real estate italiano.

**Che cosa è cambiato**

Incoraggianti sono i numeri presentati da

Scenari; secondo le stime dell'istituto di ricerca il fatturato immobiliare italiano nel 2017 si attesterà a quasi 119 miliardi di euro, con un incremento del 4% sul 2016; la previsione per il 2018 è di un'ulteriore risalita del 6,2%, con un giro di affari che arriverà a sfiorare i 126 miliardi. Tutti i comparti sono visti in crescita, anche se le performance migliori sono appannaggio di un settore relativamente piccolo come quello alberghiero, in crescita di oltre il 10% quest'anno e di oltre il 15% nel 2018.

Il residenziale più che mai fa la parte del leone: il mercato delle prime case vale 88,7 miliardi di euro, a cui andrebbero aggiunti altri 3,4 miliardi per il mercato della seconda casa nelle località turistiche e 4,3 miliardi per box e posti auto, che in gran parte sono pertinenze di abitazioni. Significa che in totale il residenziale

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

rappresenta oltre l'81% del giro d'affari del mattone italiano, una quota che non ha riscontro in Europa.

Per proseguire il parallelismo con Cernobbio, dove si è affermato che la crisi appena passata è stata la più grave del dopoguerra, una retrospettiva sull'ultimo decennio evidenzia le conseguenze della recessione sul mercato del mattone: dal 2007 a oggi il fatturato immobiliare è sceso del 12,2% e i prezzi del residenziale del 15,6%, tra le cinque economie più sviluppate della Ue solo la Spagna ha fatto peggio. Nella media la diminuzione di fatturato nel decennio è stata del 7,3% e quella dei prezzi delle case dell'8,7%.

Secondo Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari, gli sviluppi più interessanti per il mercato italiano sono quelli più legati al cambiamento del mercato del lavoro e al conseguente aumento della mobilità. Favoriti quindi le locazioni residenziali, gestite non solo o

non più dal piccolo proprietario ma da soggetti specializzati (la presenza in questo business dei fondi immobiliari in Italia oggi è pressoché nulla) e gli spazi innovativi per il terziario, come le strutture per il *coworking*. Un giro d'affari crescente deriverà anche dalla necessità di mettere in sicurezza gli edifici. Ma non mancano le criticità. Tra queste l'invenduto assume i connotati dell'emergenza, perché, stando alle stime di Breglia, le case in corso di costruzione, bloccate dai fallimenti o dai concordati delle imprese edili, sono circa un milione.

Anche ammettendo che si tratti perlopiù di edifici

in aree non di pregio si tratta di un valore tra i 10 e i 15 miliardi di euro incagliati che pesano sui bilanci delle banche. Rimane infine irrisolto il nodo della tassazione, che allontana gli investitori: i privati sono spaventati dal peso dell'Imu, gli istituzionali dalla mancanza di certezze sulle regole nel lungo periodo.

**Dopo la recessione i prezzi delle case sono scesi del 15,6%: solo la Spagna ha visto un crollo peggiore**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

