

NON È ANCORA BOOM, MA... LE COMPRAVENDITE ERANO GIÀ RIPARTITE, ADESSO È LA VOLTA DEI PREZZI

# Mattoni, i numeri della ripresa

L'outlook di Scenari Immobiliari prevede quotazioni in salita già quest'anno grazie alle grandi città. Milano protagonista con un +5% stimato per il 2018. Gabetti: i volumi sono già aumentati del 13%

(Campo e Follis a pagina 2)

L'OUTLOOK DI SCENARI IMMOBILIARI PREVEDE QUOTAZIONI IN RIALZO GIÀ DA QUEST'ANNO

## I prezzi delle case pronti a salire

A fare da traino sono le grandi città: Milano in testa con un rincaro del 3% nel 2017 e del 5% nel 2018. Bene tutti i settori, tranne quello industriale. Nel resto d'Europa boom in Francia e Spagna

DI TERESA CAMPO

**S**Febbrato, ma ancora convalescente, a dieci anni dall'inizio della crisi il real estate italiano vede la piena guarigione a portata di mano. Le transazioni in realtà hanno ripreso a marciare da alcuni anni, con riflessi positivi sul fatturato complessivo del mercato immobiliare, ma ora è la volta dei prezzi, che finalmente salgono più della modestissima inflazione. E questo vale, in misura più o meno accentuata, per quasi tutti i settori e le aree geografiche. È quanto emerge dallo *European Outlook 2018* di Scenari Immobiliari, che fa il punto sul mercato, anche a livello europeo, in vista del 25esimo Forum Scenari che si terrà a S. Margherita Ligure il 15 e 16 settembre. «La crisi è finita», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, «ma in Italia la ripresa appare più delicata che altrove a causa delle debolezze strutturali del Paese». All'estero, infatti, il mattone non solo riparte, ma anzi già corre. Per le cinque principali nazioni europee, Italia inclusa, il fatturato im-

mobiliare nel 2017 crescerà del 6% per arrivare quasi al +9% il prossimo anno. Ancora più forte la crescita dell'Europa a 28 (+12,9%), che batte nettamente anche l'8% degli Usa. Spagna e Francia nel 2018 si troveranno in una fase di vero boom con un aumento del fatturato intorno al 10% ciascuna, mentre in Italia e Germania la crescita si attesterà tra il 5 e 6%. Infine anche l'Inghilterra dovrebbe recuperare dopo un cattivo biennio.

**Molti i fattori** che oggi danno benzina al mercato, giustificando quindi l'apertura all'ottimismo, dall'andamento positivo dell'economia alla ripresa della domanda in tutti i settori, mentre anche l'inflazione prova a rialzare la testa. Poche infine, e in tutti i Paesi, anche le nuove costruzioni realizzate nel periodo di crisi, col risultato di diminuire gli immobili disponibili sul mercato, specie quelli di qualità, contraendo così lo sfitto e spingendo invece al rialzo canoni di locazione e prezzi.

Come premesso, la crescita non ha lasciato indietro nessun settore, eccetto l'industriale. La parte del leone continua però a farla il settore residenziale. Secondo lo *European Outlook 2018* di Scenari Immobiliari i

prezzi sono in crescita di oltre il 4% in Germania e Spagna. In Italia l'incremento medio nazionale punta allo 0,3% nel residenziale a fine 2017, per arrivare a un più netto +1,1% nel 2018. «Naturalmente con molte differenze tra città a città», sottolinea Breglia. «Mentre a Milano, Venezia e in altre città le quotazioni sono in netto rialzo, nella maggior parte dei capoluoghi i prezzi sono ancora fermi o in lieve calo». Nel capoluogo lombardo, in particolare, già il 2017 dovrebbe chiudersi con un rincaro delle case del 3,1%, per arrivare al 5,1% il prossimo anno.

**Ma oltre alle prospettive**, lo studio analizza anche gli effetti sui vari mercati europei del decennio di crisi, scoprendo per esempio che solo la Germania ne è uscita indenne. Le cifre parlano chiaro: il fatturato europeo è sceso del 7,3%, mentre i prezzi medi delle case sono caduti di quasi il 9% nei cinque principali mercati, ma del 35,6% in Spagna e del 15,6% in Italia. Per l'Italia la buona notizia è che Milano e Roma hanno resistito alla crisi e ora si trovano con quotazioni medie leggermente superiori a dieci anni fa (solo le città del nord Europa hanno fatto di me-

glio), mentre rispetto al 2000 le quotazioni restano superiori del 50%, più della media europea che si attesta invece intorno al 30%. La ripresa imboccata si consoliderà nel corso del prossimo anno, con una crescita del 6,5% nel residenziale in termini di fatturato (attese 630 mila compravendite) e in settori in pieno boom come l'alberghiero. «Per il mercato italiano gli spazi di crescita in generale non mancano, specie nel residenziale spinto dal boom delle locazioni, in particolare il terziario innovativo come il co-working e nell'ampia area dei servizi», ha concluso Breglia. «Servono però nuovi investimenti, e su molti fronti, dalla messa in sicurezza delle case al settore del credito: non va dimenticato il milione di case in costruzione bloccate dai fallimenti o dai concordati delle imprese edili. La tassazione inoltre allontana investitori istituzionali e privati. Il real estate italiano rischia così di rimanere marginale mentre altrove è uno strumento di cambiamento urbano e di allocazione di grandi risorse». Per queste ragioni al Forum di Santa Margherita sarà presentato il primo osservatorio su sostenibilità ambientale, efficienza energetica e sicurezza, realizzato da Scenari Immobiliari e Johnson Controls. (riproduzione riservata)

### IL FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO

Dati in milioni di euro Valori nominali	2015	2016	2017*	2018°	Var. % 2016/2015	Var. % 2017/2016*	Var. % 2018/2017°
<b>Residenziale</b>	83.000	85.100	88.700	94.500	2,5%	4,2%	<b>6,5%</b>
<b>Alberghiero</b>	2.100	2.400	2.650	3.050	14,3%	10,4%	<b>15,1%</b>
<b>Terziario/uffici</b>	6.300	6.400	6.600	6.950	1,6%	3,1%	<b>5,3%</b>
<b>Industriale</b>	4.200	4.250	4.250	4.300	1,2%	0,0%	<b>1,2%</b>
<b>Commerciale</b>	8.050	8.300	8.650	9.200	3,1%	4,2%	<b>6,4%</b>
Di cui: Gdo	5.750	5.900	6.150	6.500	2,6%	4,2%	<b>5,7%</b>
Di cui: Retail	2.300	2.400	2.500	2.700	4,3%	4,2%	<b>8,0%</b>
<b>Seconde case località turistiche</b>	3.200	3.300	3.400	3.350	3,1%	3,0%	<b>4,4%</b>
<b>Box posti auto</b>	4.200	4.250	4.300	4.400	1,2%	1,2%	<b>2,3%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>111.050</b>	<b>114.000</b>	<b>118.550</b>	<b>125.950</b>	<b>2,7%</b>	<b>4,0%</b>	<b>6,2%</b>

\* Stime ° Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

