

**RESIDENZIALE**

**93,5** miliardi di euro  
Il fatturato previsto per il settore nel 2011 da Scenari Immobiliari

**TERZIARIO/UFFICI**

**+2,9%**  
L'incremento di fatturato che registrerà il segmento sempre secondo Scenari

**COMMERCIALE**

**+1,7%**  
L'aumento previsto per i prezzi degli immobili commerciali rispetto al 2010

**LOGISTICA**

**51** euro al mq/anno  
I canoni a Milano superano quelli di Roma (48 euro al metro quadrato l'anno)

**HOTEL**

**300** milioni di euro  
Il volume di vendite nel settore previsto nel 2010 (potrebbe arrivare a 500 milioni)

Italia. Il 2011 per gli operatori confermerà la crescita, al via gli shopping center rinviati quest'anno

# La carica parte dal retail

La richiesta di nuovi spazi volano per il settore, anche se a ritmi più lenti rispetto all'Europa. E per i canoni d'affitto è l'ora del recupero

**Castiglia Masella**

Benché sia difficile dare cifre e fare previsioni in un contesto economico che non dà certezze sui reali tempi e dimensioni della ripresa, Scenari Immobiliari ipotizza per l'Italia del mattone un lieve e generale recupero ma con effetti perlopiù ancora intangibili. Il 2011 confermerà il buon andamento del settore retail. Miglioramenti previsti per il residenziale. Ancora in stallo il terziario e l'industriale. «Il residenziale - afferma Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi - registrerà un rilancio, sostenuto dal fabbisogno abitativo latente, soprattutto nelle aree metropolitane, e da un ritorno alla concessione dei mutui da parte delle banche che, negli ultimi tre anni, avevano bloccato le erogazioni. Ci sarà quindi un incremento nel numero di transazioni che andrà a sostegno dei prezzi. I quali, però, ancora non saliranno».

L'European outlook 2011 di Scenari Immobiliari prevede per l'abitativo una crescita del 2,5% del fatturato (stimato a 93 miliardi e mezzo di euro) e un aumento medio delle quotazioni dell'1,2%, con punte del 3% nelle grandi città (altri istituti come Nomisma sono più cauti, ndr). C'è chi prevede che per la ripresa vera e propria ci sia da attendere la fine del 2014, inizio 2015. «Nella seconda parte di quest'anno - commenta Leo Ci-

velli, ad di Reag - è iniziata la ripresa: un po' perché la paura degli investitori è diminuita; un po' perché la prevista introduzione della cedolare secca sugli affitti dovrebbe incentivare le operazioni finalizzate all'investimento; un po' perché il rientro dei capitali dovuto allo scudo fiscale ha favorito il ritorno all'investimento da parte della

**RESIDENZIALE**

Atteso un miglioramento per il mercato della casa, caratterizzato da vendite in lieve risalita ma i prezzi non risulteranno

**UFFICI**

La piccola ripresa sarà selettiva premiando le sedi di pregio in location anche non centrali. I bio-edifici sono considerati ancora troppo costosi

fascia medio-alta. Nel ceto medio è invece diminuita la paura del futuro». L'ad di Reag ricorda anche come le crisi immobiliari siano storicamente lunghe: «La precedente - dice - è durata cinque anni, dal 1992 al 1997. È quindi plausibile che ora, per tornare ai livelli pre 2007, bisognerà attendere il 2015».

Il settore del terziario/uffici,

il più penalizzato dalla crisi, secondo Scenari Immobiliari, crescerà del 2,9% in termini di fatturato. A detta di alcuni operatori, la lieve ripresa sarà molto selettiva, con quotazioni in crescita ma di poco. Verranno premiati gli immobili prime ovvero quelli di pregio, di classe A e con le migliori location: «Il che - sottolinea Susan Trevor-Briscoe, associate Savills Italy - non vuol dire, come in passato, necessariamente il centro storico. La piazza milanese, ad esempio, si sta ridefinendo con progetti molto interessanti, decentrati, ma con specifiche di business location alta. Come nel caso dell'intervento su Porta Nuova». Milano e Roma si confermano le piazze di riferimento anche per gli investitori stranieri. Torino, in prospettiva, potrebbe diventare interessante: sia perché collegata a Milano dall'alta velocità, sia perché completamente rinnovata anche dal punto di vista urbanistico mentre forti potenzialità esprime Bologna anche per la sua strategica posizione geografica.

A Milano e a Roma nel 2010 i volumi di affitto (250-300 mq in media) hanno registrato un recupero mentre le transazioni stanno tornando al livello medio storico. Per il 2011 questo andamento verrà mantenuto.

Da sottolineare infine che i proprietari degli immobili più pregiati, che avevano faticato a

essere locati, sono oggi disposti a offrire ai clienti pacchetti più favorevoli. Il 2010 è stato infatti caratterizzato da rinegoziazioni delle locazioni, un fenomeno che proseguirà anche l'anno prossimo perché ora tutto viene discusso e negoziato. Alcuni professionisti del settore ritengono anche che il risparmio energetico sia per ora più una questione di immagine e di prestigio, perché gli immobili "verdi" che lo garantiscono sono costosi.

Anche se con prospettive di crescita meno brillanti rispetto ad altri paesi europei (vedi Germania, Francia e Polonia), l'immobiliare retail italiano affronta il nuovo anno con un sentimento positivo. La richiesta di nuovi spazi commerciali sta facendo da traino al settore: «Nel primo semestre di quest'anno la domanda è cresciuta in maniera costante - racconta Simone Burasani, a capo del retail agency di Jones Lang LaSalle - anche grazie all'arrivo nel nostro paese di nuovi marchi internazionali». Altro dato con cui si sta chiudendo il 2010 è l'andamento dei canoni d'affitto. «Da dopo l'estate - riprende Burasani - abbiamo visto ancora una situazione di stabilità, ma nel breve periodo i valori possono riprendere a salire, siano nei centri commerciali che nell'high street». «Per i centri commerciali - specifica Burasani - la spinta arriva dalla differenza di dina-

micità della domanda e dell'offerta, mentre per le vie dello shopping nei centri storici dalla richiesta di nuovi marchi internazionali che vogliono entrare nel nostro mercato» (segnaliamo a Milano il 16 dicembre alle 14,30 al World joint center la tavola rotonda "The global association for marketing at retail").

Alla voce sviluppo il 2011 si aprirà con un quadro sostanzialmente immutato rispetto a quello che ha rallentato l'attività negli ultimi due anni: molte delle aperture di nuovi shopping center previste per il 2010 sono slittate all'anno prossimo, così come progetti nuovi fanno fatica a mettersi in moto. In cima alla lista delle difficoltà restano i finanziamenti da parte delle banche, gli iter burocratico-amministrativi, la sostenibilità del business plan colpiti in particolare dai costi delle aree edificabili troppo elevati.

Si fa attendere anche la ripresa degli investimenti: da noi, in controtendenza rispetto all'andamento europeo, hanno raggiunto la cifra di 559 milioni di euro nel primo semestre 2010, con un calo del 27% rispetto allo stesso periodo del 2009. Dietro a questa lentezza c'è una grande cautela da parte degli investitori che puntano solamente su prodotti di qualità in operazioni sicure.

(Ho collaborato Cristina Giua)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ASPESI**

Allan (7) Bay (2) Bellacosa (7) Benetton (2) Burasani (5) Cervone (9) Civelli (5) Da Pozzo (2) Doglio (9) Faini (5) Galano (5) Gold (7) Hodges (7) Insom (7) Leonardi (2) Monzino (2) Oriana (5) Toffano (2)

**ASPESI**

Anci (2) Arassociati (2) Aspesi (5) Banca Leonardo & Co (9) Banca Monte dei Paschi di Siena (9) Carlyle Group (7) Cb Richard Ellis (5) (7) Clutton (7) Cogei (9) Comune di Roma (9) Dtz (1) (5) (7) Fabrica Immobiliare sgr (9) General Estates (7) Gianni Origoni Grippo & partners (9) Gruppo Caltagirone (9) Gruppo Toti (9) Inpdap (9) Jones Lang LaSalle (5) (7) Jones Lang LaSalle Hotels (5) Knight Frank (5) (7) Lamaro appalti (9) Nomisma (5) Progetto Teulada (2) Reag (5) Ricerca Finanziaria (2) Sansedoni (2) Savills (7) Scenari immobiliare (5) Silvano Toti (2) Sitas (2) Sorgente sgr (9) Unite (7) Università di Roma (9) Vitali Romagnoli Piccardi & associati (9) Vittoria assicurazioni (3) World Capital (5)