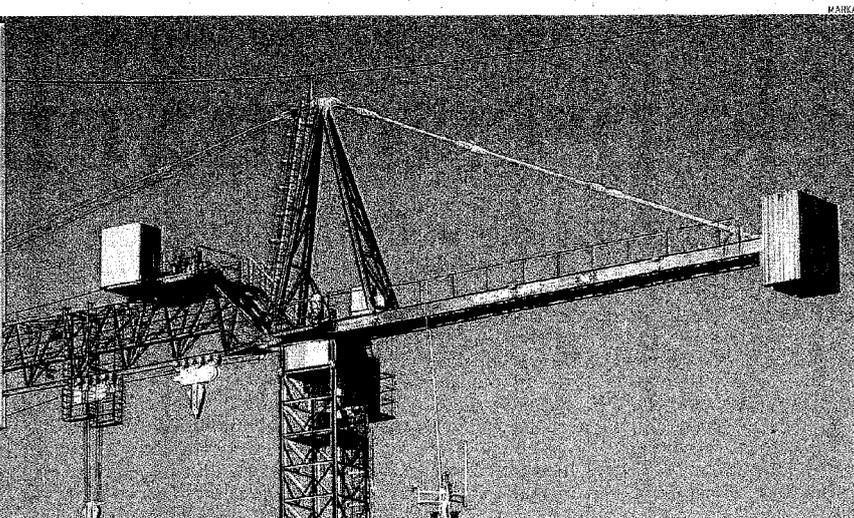


Il consuntivo e le previsioni secondo l'Ance

Gli investimenti 2010 e le variazioni previste per il 2011 nei vari settori dell'immobiliare italiano

	2010 (milioni di euro)	2011* (valori in %)
Costruzioni	136.062	-2,4
Abitazioni:	73.906	-1,2
nuove	28.728	-4,0
manutenzione straordinaria	45.178	0,5
Non residenziali:	62.156	-3,7
private	37.021	-2,1
pubbliche	25.135	-6,1

Nota: * previsione Ance Fonte: elaborazione Ance su dati Istat



Inchiesta. Il sondaggio tra i maggiori progetti aperti in Italia fa emergere la forte richiesta di alloggi

Ripresa di casa nei cantieri

Respirerà solo il settore abitativo, gli altri comparti restano fermi

Maurizio Cannone

Il mercato immobiliare riparte oppure no? Se lo chiedono operatori e privati, intermediari e banche. I dati disponibili sono contrastanti, ancora di più se si valutano i singoli comparti. Secondo la commissione Ambiente della Camera sarebbero 120mila gli appartamenti invenduti in Italia, conseguenza di «tre anni di flessione del mercato... che non sembra ancora aver toccato il punto minimo». Un giudizio pesante che non lascia spazio all'ottimismo. O meglio, non lascerebbe speranza se il dato rappresentasse una realtà generale e omogenea. Perché verificando nei vari cantieri in costruzione si registra una realtà diversa.

Per esempio, a Milano il nuovo quartiere Citylife pare non avere difficoltà. Le vendite (sono dati dichiarati dal costruttore), hanno già raggiunto il 29%

degli spazi disponibili. Con prezzi che vanno 6.500 a 11.500 euro al metro quadrato. Prezzi che non scenderanno: «Stiamo valutando un possibile ritocco verso l'alto - ci dice Gio-

vanni Battista Vacchi, direttore commerciale centrale di Citylife -. Le vendite sono cominciate a marzo del 2009 e stanno procedendo a gonfie vele. Nessuna difficoltà legata al mercato». Le consegne cominceranno nella prima metà del 2012 e probabilmente in quel periodo si vedrà anche un'accelerazione degli acquisti. Da segnalare

come gli acquirenti di questi spazi - saranno 1.200 le abitazioni e tra 100 e 130mila mq gli uffici - in genere non abbiano grandi difficoltà economiche. Da fonti vicine al progetto si parla di un acquirente che ha pagato 31 milioni in contanti una singola unità.

Citylife non rappresenta un'eccezione. Lo stesso accade sempre a Milano a Porta Nuova dove i prezzi sono stati aumentati del 10% dall'inizio della commercializzazione nel gennaio 2010 e ora vanno dai 7 ai 13mila euro al mq. Secondo la proprietà sarebbero 11mila i mq venduti per un valore di 100 milioni. Anche in questo caso parlare di crisi o di calo dei prezzi in cantiere non risponde alla re-

altà. Almeno a quella annunciata dagli sviluppatori.

E allora cosa sta accadendo? «Succede che nelle grandi aree metropolitane non abbiamo visto una crisi dei prezzi e ogni anno occorrono 300mila nuovi alloggi, molto più di quanto si riesca a costruire - dice Federico Oriana presidente nazionale di **Aspesi** e vicepresidente vicario di **Federimmobiliare**. Le case in realtà mancano dove effettivamente servono, sia perché i nuclei familiari diventano sempre più piccoli (oggi siamo a 1,66 persone per alloggio) sia per la richiesta da parte di immigrati. Una domanda sempre sostenuta che non consente ai prezzi di scendere. La crisi c'è stata nei tempi di vendita e nel numero di transazioni. Chi ha potuto ha atteso, sperando magari in un calo dei prezzi. Ma la situazione in Italia non è quella spagnola dove si è costruito talmente tanto che serviranno 20 anni per assorbire le abitazioni sul mercato! Situazione diversa per negozi, uffici e industriale. Qui in effetti la situazione è legata al ciclo economico e il 2011

non porterà ripresa. Ma per il residenziale, nelle aree metropolitane, il 2011 sarà l'anno della ripresa degli acquisti. A meno che venga fatta l'ultima follia, quella di introdurre una tassa patrimoniale».

Cerchiamo conferme nei cantieri di Roma. Il complesso la Bufalotta comprende 2 milioni di mq tra residenziale, direzionale e commerciale. La metà già realizzato, prezzo medio di vendita 4.300 euro al mq, che non è sceso. «Non si parla di riduzione dei prezzi, ma si rallenta la produzione per non arrivare sul mercato con troppi alloggi - spiega Sergio Iasi, ad di **Silvano Toti Holding** -. Alla Bufalotta contiamo di realizzare altri 500 alloggi fino al 2014, in linea con le richieste». Perché un cantiere può accelerare o rallentare i lavori, per cogliere le opportunità o evitare le secche del mercato.

Continua a pagina 45

► Continua da pagina 43

Altro cantiere e altra conferma. «Abbiamo quattro cantieri residenziali a Roma, per complessivi 150mila metri cu-

bi, e li stiamo sviluppando senza forzare i tempi - spiega Stefano Cervone, direttore generale di **Sorgente Group** -. Contiamo così di arrivare sul mercato tra 36 mesi, quando le condizioni riteniamo saranno favorevoli. I prezzi di vendita non sono assolutamente previsti in calo». «Per avere una vera ripresa servono comunque misure strutturali - dice Paolo Buzzetti, presidente **Ance** -. L'immobiliare italiano in questi anni, unico caso al mondo, non ha ricevuto alcun incentivo».

Se nel residenziale non si vedono cali dei prezzi, almeno nei grandi centri urbani, la situazione è più complessa per gli uffici. «Vediamo una polarizzazione, tipica del post crisi - dice Aldo Mazzocco a capo di **Beni Stabili Siiq** -. La domanda e i prezzi tengono bene nelle location servite, in edifici di qualità, nei poli terziari attrezzati. Al contrario, anche nelle aree urbane, spazi posizionati casualmente e di scarsa qualità non trovano mercato. E la tendenza nel corso del 2011 sarà ancora più marcata».

Questa polarizzazione è confermata dalle previsioni. Secondo **Reag** nel 2011 i prezzi degli uffici vedranno un generale calo. Ma limitato allo 0,2% medio di Milano mentre a Bari si arriverà a un calo del 6%, per un dato nazionale al -3,6 per cento. E i cantieri di questo settore continuano le loro attività, come nel caso del Da Vinci Business Park presso la Nuova Fiera di Roma che sarà consegnato a giorni. Uffici per 32.000 mq e un valore commerciale tra i 160 e i 180 milioni di euro gestito da **Fimit** in quattro fondi immobiliari.

«La polarizzazione riguarda anche le seconde case - dice Leo Civelli, ad di **Reag** -. Il mercato è vivace a condizione che si tratti di località prime. I prezzi non scenderanno e chi guarda a una rivalutazione dovrà scegliere località limitrofe, per esempio a Cortina o Santa Margherita Ligure». Ancora più ottimista Mario Breglia di **Scenari Immobiliari** che ritiene possibile addirittura una domanda che supera l'offerta nel 2012. «Se le condizioni saranno rispet-

tate, il rallentamento dei cantieri a cui abbiamo assistito negli ultimi anni potrebbe causare un'offerta insufficiente. Per ora la ripresa è selettiva e premia la qualità. Il calo della produzione è stato però notevole. Si è quasi dimezzata la realizzazione del nuovo. E non poteva essere altrimenti visto che si è passati da un indice d'assorbimento del 90% negli anni dal 2005 al 2007 all'attuale 65 per cento. Ma se dovesse ripartire il mercato, ripeto, servirà tempo per far fronte alla domanda. Per quanto riguarda i centri commerciali, come per gli alberghi, gli sviluppi vengono realizzati d'intesa con i gestori e quindi difficilmente si assiste a progetti in difficoltà. Diverso per il settore retail che, al di fuori delle vie principali, continua a soffrire». Anche per l'industriale e la logistica il 2011 non sarà semplice, in mancanza di una ripresa economica vigorosa.

Maurizio Cannone

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Indagine

Bene le case, male gli uffici



Federico Filippo Oriana.
Presidente di Aspesi

FEDERICO ORIANA (ASPESI)

«Per il segmento il 2011 nelle grandi città sarà il momento della ricrescita a meno che non arrivi la follia della patrimoniale»

Audagna (51) Bellavista
Caltagirone (48) Breglia (49)
Buzzetti (49) Cervone (49)
Civelli (49) Falcone (51)
Galano (48) Mazzocco (49)
Oriana (47) Parkinson (49)
Rean (49) Schiavo (51)
Tamburini (49) Vacchi (47)
Zalamena (48)

Acqua Marcia (48)
Aecom (47) Ance (49)
Aspesi (47)
Assomobiliare (49) Beni Stabili Siiq (49) Boscolo (48) Castello Sgr (51)
Chiomenti studio legale (49) Citylife (47) Costa sviluppo (49) Cushman & Wakefield (48) Dtz (49) Federimmobiliare (47) Fimit (49)
Fondazione cassa di risparmio di Trento e Rovereto (51) Gic real estate (49) Isa (51)
Jones Lang LaSalle (48) Mittel (51) Nordest (49) Progetto Cmr (47)
Reag (49) Rothschild (48) Scenari Immobiliari (49) Silvano Toti Holding (47) Sorgente Group (49) Starwood (48) The Carlyle group (51)