

ASPESIASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI**Mercato immobiliare, prospettive**

Si è svolto presso l'Hotel dei Cavalieri di Milano l'evento organizzato da Aspesi e Federimmobiliare su "Situazioni e prospettive di mercato e mestiere immobiliare. Risultati e indicazioni del Congresso annuale di Federimmobiliare".

Introdotta dal Presidente Aspesi Federico Filippo Oriana, il professor Gualtiero Tamburini - Presidente della Federazione - ha illustrato la documentazione presentata in occasione dell'Assemblea annuale di Roma del 18 gennaio scorso, composta da una analisi economica del contesto in cui il settore immobiliare oggi opera e da una stima della sua dimensione e dei principali dati che lo caratterizzano, una stima dimensionale condotta sulla base di dati prodotti da un gran numero di fonti private e pubbliche fra cui una elaborazione originale sui dati più recenti della tavola intersettoriale dell'economia italiana.

Inoltre, per dare un contenuto "oggettivo" alle previsioni per il nuovo anno, Federimmobiliare ha realizzato una indagine Delphi rivolta agli opinion leader costituiti dai diciotto Presidenti delle Associazioni federate e al Presidente della Federazione.

Il professor Claudio Cacciamani - dell'Università degli Studi di Parma - ha poi presentato i risultati dell'indagine periodica sul *sentiment* degli operatori immobiliari, particolarmente centrata sulle opinioni espresse dal campione relativamente alle prospettive per il 2012.

Per approfondire ulteriormente le tematiche relative all'andamento e alle previsioni di mercato il Presidente Oriana ha dunque introdotto il prof. Mario Breglia di Scenari Immobiliari, secondo cui - dopo un biennio 2011/2012 sostanzialmente di stasi - si avrà un lieve miglioramento nel corso del 2013 per giungere a parlare di ripresa soltanto nel 2015, anno in cui l'incidenza dell'immobiliare sul Pil tornerà ad essere pari all'8% (dopo aver subito un calo di due punti percentuali).

L'andamento del nostro mercato risulta essere in linea con quello europeo, che si è stabilizzato dopo una forte discesa tra il 2008 e 2009 (anno in cui si è segnato un -14%), con una lieve risalita nel 2010 (+0,7%) e nel 2011 (+1,2%). L'attesa, per il 2012, è di attestarsi intorno a un +2%.

All'interno dell'Europa è possibile distinguere quattro gruppi di Paesi. Quelli che risentono in modo limitato della crisi, come Germania, Austria, Svezia e Svizzera, con cali minori e che vivono oggi una situazione di mercato immobiliare già positiva; un secondo gruppo di Paesi che, sebbene abbiano sofferto, hanno mostrato già nel 2011 segnali promettenti di ripresa, tra cui Francia, Belgio, Finlandia e Norvegia; un terzo gruppo di Paesi che hanno alternato - ogni semestre -

ripresa a depressione, ovvero Italia, Danimarca, Olanda, Portogallo e Regno Unito (per quest'ultimo andrebbe, poi, fatta un'ulteriore distinzione tra il mercato in Londra, tra i più interessanti in questo momento con Olimpiadi e investimenti pubblici, e resto del Paese). Infine, il gruppo composto da Spagna, Grecia e Irlanda, i Paesi in cui il mercato è maggiormente in sofferenza e che - caso vuole - sono anche quelli in cui si è costruito ben oltre al di là della domanda potenziale. Questa stessa "composizione" si sta consolidando anche nel 2012.

Il settore che meglio sta reagendo è quello residenziale, il cui andamento risulta migliore dove si è costruito meno. Buona la ripresa del settore uffici che ha segnato, a Milano, sebbene con canoni e prezzi più bassi, un +10% di metri quadrati scambiati nel 2011 rispetto al 2010 (segnale dunque positivo pur tenendo presente che il 2010 ha rappresentato un anno estremamente negativo, con un -50% rispetto al 2006 o 2007). Anche per il 2012 i primi dati indicano aspettative di consolidamento del miglioramento. Il *retail* è sicuramente il comparto che meglio ha retto la crisi.

In conclusione si può affermare che, nella situazione economica attuale, ci troviamo di fronte ad un mercato ridimensionato ma ancora vivo. Il numero di compravendite è sceso da 800mila a 600mila ma non è completamente crollato, solo presenta condizioni diverse dalle precedenti. C'è minore offerta di mutui ma maggiore domanda di abitazioni e diverse dalle precedenti, in un mercato dominato più dalla qualità che dalla quantità.

L'unica certezza, da qui al 2015-2020, è che avremo un numero decisamente inferiore di costruzioni: esistono attualmente circa 200-300mila costruzioni in corso che dovranno essere assorbite dal mercato, ma con piani regolatori fermi. Il nuovo Pgt di Milano diminuirà le nuove costruzioni di edilizia residenziale libera: dalle 4mila case nuove all'anno, ci saranno - tra il 2020 e il 2030 - al massimo 3mila abitazioni nuove all'anno.