

L'OUTLOOK DI SCENARI IMMOBILIARI

Cresce il fatturato del mattone europeo

● Aver lasciato alle spalle la crisi immobiliare non ha significato per le diverse Nazioni europee imboccare uno stesso trend di crescita.

L'Italia arriverà a fine 2017 a un fatturato immobiliare di 118.550 milioni di euro, contro i 114.000 milioni del 2016, mentre la Francia si assesterà a 152.000 milioni, l'Inghilterra a 115.000 milioni, la Germania a 215.000 milioni. In tutto i cinque maggiori Paesi europei (la Spagna registrerà a fine anno un fatturato di 96.000 milioni) registreranno a fine 2017 un fatturato di 696.550 milioni di euro (in crescita del 6%, del 9% l'anno prossimo). Più forte la crescita nell'Europa a 28 Paesi con il 12,9%, mentre negli Usa la crescita si ferma all'8 per cento.

Queste le previsioni di Scenari immobiliari nell'Outlook 2018, che verrà presentato a Santa Margherita Ligure in occasione del 25esimo Forum il 15 e il 16 settembre 2017.

«Anche in Italia – ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – la crisi è finita, ma la ripresa appare più delicata, a causa delle debolezze strutturali del nostro Paese». Secondo Breglia sono in rialzo le stime di crescita delle nazioni europee nel 2017 e anche le prospettive per il 2018 sono state riviste in positivo, con l'unica eccezione del Regno Unito, vittima delle scelte sulla Brexit. La fuga di investitori privati e istituzionali a favore delle altre piazze europee come Berlino, Monaco, Milano e Bruxelles, ha rallentato la crescita del settore, concretizzandosi anche nella fuga di capitale umano.

Nonostante l'interesse crescente per Milano, però, in Italia i segnali economici positivi non sono tali da garantire una vera ripresa, anche perché il Paese non è riuscito a sfruttare come altri le opportunità derivanti dal Quantitative Easing, dal basso prezzo

del petrolio e dai tassi di interesse ai minimi storici. «La crescita è modesta, la pressione fiscale è ancora troppo elevata, la disoccupazione, soprattutto giovanile, è tra le più alte in Europa e il sistema bancario è sempre fragile» recita l'outlook.

La carenza di offerta, soprattutto nelle top location, continuerà a rappresentare il focus degli investitori in cerca di un basso livello di rischio, senza però dare avvio a sviluppi speculativi accentuati. Questa carenza di prodotto nelle piazze più "sicure" comporta cambiamenti di strategia da parte degli investitori. Gli opportunistici, che possono contare su liquidità elevata, concentrano l'attenzione sugli immobili dismessi dai fondi sia nel comparto uffici che nei settori alternativi. Si cercano anche location secondarie con rendimenti elevati, in grado però di innescare un meccanismo virtuoso di ripresa e crescita.

– P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

