

L'asset immobiliare risorge grazie al bazooka della Bce ma l'Europa va a due velocità

GRAN BRETAGNA
 E GERMANIA GUIDANO
 LA RIPRESA DEL SETTORE
 CON LA NUOVA LIQUIDITÀ
 MENTRE ALTRI PAESI COME
 L'ITALIA DEVONO ATTENDERE
 ANCORA. NEL FRATTEMPO
 GLI STATI SI PREPARANO
 ALL'ADEGUAMENTO
 DELLE NORMATIVE

Marco Frojo

Milano

Per capire che cosa si intenda quando si parla di «Europa a due velocità» è sufficiente guardare al mercato immobiliare. Da una parte ci sono Paesi come Italia, Francia, Spagna e Belgio, che vedranno scendere i prezzi degli immobili anche nel 2015; dall'altra, invece, troviamo Gran Bretagna e Germania, che proseguiranno la loro corsa con il solo timore che nei rispettivi settori immobiliari si stia creando una bolla speculativa. Per il Belpaese le uniche magre consolazioni sono date dal fatto che il calo sarà inferiore rispetto al recente passato e che la Francia è messa peggio. Sono queste le principali indicazioni che emergono da un corposo studio sul real estate europeo realizzato da Standard & Poor's, secondo la quale il quantitative easing appena varato dalla Banca Centrale Europea farà da sostegno all'intero settore, a partire però dal 2016. «Siamo convinti che l'imponente programma di quantitative easing della Bce, la

conseguente debolezza dell'euro e il calo del prezzo del petrolio potrebbero arrestare la discesa del mercato e favorire una ripresa in molti mercati a partire dall'anno prossimo», spiega Sophie Tahiri, economista di Standard & Poor's. Analogamente a quanto sta avvenendo sul mercato del lavoro, la Spagna potrebbe essere il primo Paese, fra quelli ancora in crisi, a lasciarsi alle spalle le difficoltà: nel 2016 il real estate di Madrid potrebbe tornare a crescere del 2%. Secondo l'esperta di Standard & Poor's non è però lecito attendersi risultati simili a quelli ottenuti dalla Bank of England oggi guidata da Mark Carney, perché in Gran Bretagna c'è una scarsa offerta di immobili rispetto alla domanda e la maggior parte dei mutui è a tasso variabile e ogni ribasso dei tassi libera nuove risorserse che possono favorire l'arrivo di nuovi compratori. L'effetto dell'azione di stimolo monetario voluta da Mario Draghi sarà inoltre di effetto limitato per il semplice fatto che in molti Paesi della zona euro i tassi sono già bassissimi. Secondo gli esperti di Standard & Poor's, quest'anno il mercato più brillante dovrebbe essere nuovamente quello irlandese.

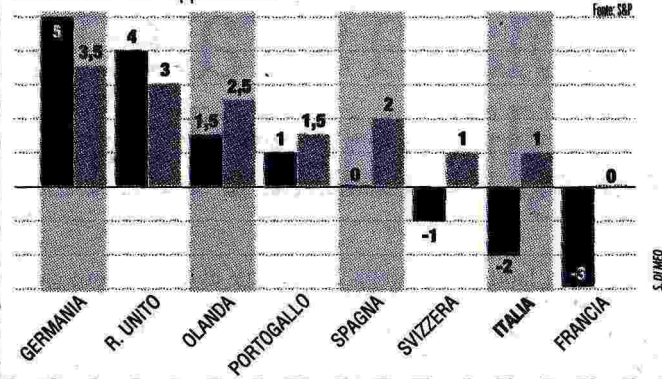
Dopo aver messo a segno un balzo del 16% nel 2014, Dublino dovrebbe registrare un progresso del 9% grazie alla spinta della ritrovata crescita economica. Alle spalle dell'Irlanda si trova la Germania, la cui economia scoppia di salute non solo

grazie ai successi dell'export. La bassa percentuale di disoccupati e le condizioni favorevoli del credito dovrebbero consentire una crescita dei prezzi nell'ordine del 5% con una netta accelerazione rispetto alla relativa debolezza fatta registrare nel secondo semestre del 2014. «Il contesto macroeconomico rimane molto favorevole — si legge nello studio di S&P — la situazione del mercato del lavoro, che lascia supporre una crescita dei redditi, è favorevole, così come lo sono le condizioni del credito; senza dimenticare il forte afflusso di immigranti che contribuisce a far crescere la domanda di immobili». Inoltre, il mercato immobiliare tedesco è ancora considerato un «porto sicuro» da parte degli investitori che vogliono mettere i propri capitali al riparo da imprevisti. Anche se i rischi non mancano: il governo sta infatti studiando la possibilità di mettere un tetto agli affitti e in alcune aree i prezzi hanno raggiunto livelli molto alti, anche se, spiega S&P, «non pensiamo che il real estate tedesco sia a rischio surriscaldamento». Un trend analogo si registra in Gran Bretagna, che dall'inizio del 2013 è la miglior economia del G7. Secondo le previsioni dell'agenzia di rating Usa i prezzi delle case saliranno del 4% quest'anno e del 3% il prossimo, ottime performance anche se in calo rispetto al +7% del 2013. Per quel che riguarda invece l'Italia le previsioni sono di un calo del 2% per quest'anno e di una pos-

sibile ripresa dell'1% nel 2016. Il primo segnale di stabilizzazione del mercato è arrivato dalla crescita del numero di compravendite registrato nell'ultima parte dell'anno scorso. Il settore delle costruzioni resta però in gravi difficoltà. Analizzando la situazione del nostro Paese, anche un altro specialista del real estate, Cushman & Wakefield, rileva la ripresa delle compravendite. Il volume degli investimenti immobiliari in Italia nel 2014 è stato pari a 5 miliardi di euro, considerando le transazioni sia di singoli immobili che di portafogli, in tutti i settori commerciali: uffici, retail, logistico e alberghiero. Si tratta di una cifra sostanzialmente in linea con quella calcolata da Jones Lang LaSalle. «La crescita rispetto al 2013 è stata superiore al 20% — incalza Joachim Sandberg, amministratore delegato di Cushman & Wakefield per l'Italia — E prevediamo che questo andamento prosegua nel 2015, in linea con il mercato europeo, per il quale si stima un aumento dei volumi del 20% nel corso del prossimo anno, fino a raggiungere un totale di 250 miliardi di euro». In Italia la parte del leone è spettata agli investitori stranieri, che si sono concentrati sui «core asset». «La novità del 2015 sarà con tutta probabilità l'approdo ai cosiddetti immobili *added value*, che offrono cioè opportunità di valorizzazione, fino ad arrivare ai veri e propri sviluppi immobiliari». Se questo avverrà si potrà finalmente iniziare ad intravedere la fatidica luce in fondo al tunnel.

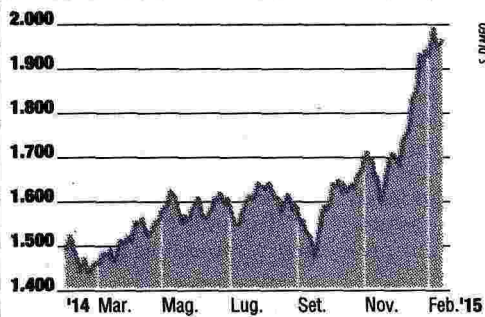
REAL ESTATE CASE, LE PREVISIONI

Variazioni % costo appartamenti



Il quantitative easing appena varato dalla Banca Centrale Europea farà da sostegno al settore immobiliare, a partire dal 2016

L'INDICE REIT EUROPE



[LA MAPPA]



GERMANIA

Berlino è tra le città tedesche dove l'aumento del valore degli immobili dovrebbe salire di più. Si stima che in media il mercato tedesco delle case dovrebbe registrare un incremento del 5%



GRAN BRETAGNA

I prezzi delle case saliranno del 4% quest'anno e del 3% il prossimo, ottima performance anche se vede un rallentamento sul passato, rispetto all'incremento del 7% rilevato nel 2013



ITALIA

Prezzi ancora in discesa per le abitazioni nel nostro paese, anche se gli esperti prevedono comunque l'arrivo di investitori stranieri interessati a immobili "added value" che promettono rivalutazioni



IRLANDA

Le stime parlano di una crescita del 9% per le case irlandesi, in particolare a Dublino. L'Irlanda, sempre secondo le prime previsioni, avrebbe chiuso il 2014 con incrementi record del 16%

