



Prezzi, storie e imprese

IMMOBILI & BUSINESS



Cresce la passione per gli hotel
Il buon momento per l'industria turistica (+5,3% l'ultimo dato delle presenze negli alberghi, con un incremento dell'1,2% nei posti di lavoro) fa crescere anche l'interesse degli operatori immobiliari. Secondo Tegovia il comparto nel 2016 ha rappresentato il 12% degli investimenti in real estate.



In calo il valore dei box
Gli ultimi dati di Tecnocasa sul mercato dei box indicano un ulteriore calo dei prezzi in linea con il mercato delle case. La diminuzione su base semestrale è stata dello 0,8% per i box e -1,4% per i posti auto. Analoghi il trend a Milano: meno 0,8% per i prezzi dei box e meno 1,7% per i posti auto.

90% delle perizie è da rivedere
L'esplosione del problema delle sofferenze bancarie su crediti garantiti da immobili deriva anche dalle valutazioni iniziali — troppo generose — dei periti. Lo conferma un dato reso pubblico da Inar-check, società di ingegneria accreditata per il riesame delle valutazioni immobiliari. Nel 90% dei casi esaminati dalla società le perizie sono risultate non corrette.

Studi Il Meteo Immobiliare di Yard: a favorire il ritorno del mattone un incremento del risparmio delle famiglie italiane negli ultimi 5 anni

Mercato Più operazioni, prezzi ballerini

Solo a partire dal 2018 l'aumento delle compravendite e delle quotazioni. Milano e Roma le più attraenti

DI GINO PAGLIUCA

Il mercato perfetto descritto dagli economisti, a un aumento della domanda corrisponde un incremento dei prezzi. Il mercato del mattone, e in particolare quello del residenziale, ha però un comportamento che il sociologo Giuseppe Roma definisce «strabico». Salgono le compravendite: le ultime stime per il 2016 in attesa di conferma ufficiale nelle prossime settimane sono di 320 mila unità, con un incremento su base annua di circa il 7%, e quest'anno saliranno ancora tra il 5 e l'8%, ma i prezzi sono visti in discesa tra l'1 e l'1,5%. I numeri sono stati forniti da Roma, nella sua qualità di direttore della Rur Rete urbane delle rappresentanze, durante la presentazione del Meteo Immobiliare 2017, un ampio rapporto previsionale realizzato per la società di consulenza Yard.

I numeri

«Lo scenario più probabile sul residenziale per i prossimi anni — spiega Roma — è quello di un contemporaneo aumento sia dei prezzi sia delle transazioni a partire dal 2018 fino al 2020, quando l'incremento delle quotazioni potrebbe comportare una tendenziale riduzione degli scambi». Tutto questo, beninteso, al netto, di choc esogeni che la situazione geopolitica non può certo escludere.

A favorire il ritorno al mattone potrebbe essere l'accumulo di risparmio da parte delle famiglie: nel 2012 le risorse disponibili erano stimate 3.688 miliardi di euro, salite a fine 2016 fino a 4.004 miliardi, con un aumento nel quinquennio di 306 miliardi che sul mercato mobiliare faticano a trovare una collocazione soddisfacente.

I prezzi sono scesi soprattutto per la bassa qualità del patrimonio abitativo esistente: hanno limitato i danni solo gli immobili con una buona ubicazione e non può meravigliare quindi che i due fattori più importanti per la formazione del prezzo nei capoluoghi medie e ancora di più nelle città metropolitane siano l'accessibilità, il contesto urbano e la localizzazione. Stanno però aumentando di importanza la qualità tecnologica dell'edificio e le sue prestazioni energetiche: per questo le prospettive del nuovo, soprattutto se ben posizionato, appaiono rosee. Lo stock di inventario in cantiere dovrebbe scendere anche perché le nuove iniziative latitano. Secondo stime Rur nel 2016 i permessi di costruzione hanno toccato il minimo storico, con 39 mila unità, a fronte dei 26 mila di dieci anni prima.

Non è illegittimo fare un parallelismo tra il «parco buoi» dei piccoli investitori

IL METEO DEL MATTONE

Le previsioni fino al 2019 in base al Rei (Real estate index)

Scala dei valori: 0-30 deterioramento; 30-50 regresso; 50-60 stabilità; 60-100 espansione

		2016	2017	2018	2019
Residenziale nuovo	Transazioni	54,5	55,3	73,4	88,9
	Prezzi	50,9	44,7	69,1	68,4
Residenziale usato	Transazioni	75,6	69,7	77,8	71,2
	Prezzi	56,2	39,9	64,2	61,6
Retail	Transazioni	31,4	39,7	47,4	56,5
	Prezzi	27,9	29,4	45,3	49,6
Terziario	Transazioni	29,1	33,1	43,1	47,7
	Prezzi	26,9	28,3	42,7	56,4
Logistica	Transazioni	28,8	38,5	41,9	48,8
	Prezzi	24,0	30,8	38,6	45,5

Sotto la lente

I fattori decisivi per la scelta di un'abitazione (voto da 1 a 10)

	Italia	Città medie	Città metropolitane
Localizzazione/ accessibilità	8,6	8,3	9,0
Contesto ambientale e zona urbana	8,1	8,1	8,2
Sicurezza del quartiere	7,9	7,9	7,8
Qualità dei materiali e tecnologie	7,5	7,8	7,1
Utile di piano e luminosità	7,4	7,4	7,3
Dotazione di parcheggio	7,4	7,4	7,3
Solidità e sicurezza della struttura	7,3	7,5	7,0
Costo di manutenzione e gestione	7,3	7,4	7,1
Presenza di terrazzi/balconi	7,0	7,1	7,0
Vista	6,9	7,0	6,7
Retorno dell'immobile	6,4	6,6	6,0

Fonte: Rur Rete urbane delle rappresentanze - Yard

Le 10 città in cui è meglio investire



di Borsa che comprano ai massimi e che gli immobiliari che hanno avviato nuove iniziative quando il mercato ormai era evidentemente finito in una bolla.

Allargamento

L'analisi di Rur è allargata anche al non residenziale, che però presenta prospettive meno brillanti. «La crescita — dice Roma — potrà avvenire solo se si verificherà un'accelerazione del Pil o, in alternativa, se vi saranno investimenti pubblici infrastrutturali in grado di rivalutare l'economia», ammette e non concesso che quegli investimenti poi non

rientrano nella conta dei decimali di Pil fatta a Bruxelles. Di sicuro, e anche i portali di alcuni nuovi fondi immobiliari mostrano di pensarci, non ci si potrà più limitare alla triade direzionale, commerciale, industriale. I settori che richiedono maggiori spazi sono: «quelli che meglio rispondono ai nuovi bisogni e stili di vita, come sanità e farmaceutico, istruzione, logistica per e-commerce, data center, il turistico e la ricettività agro-alimentare». Per tornare ai settori tradizionali, secondo le previsioni del rapporto, bisognerà aspettare il 2019 per vedere in positivo terziario e retail.

L'ultima parte dell'analisi di Rur consiste nella classifica dell'attrattività immobiliare dei capoluoghi italiani, elaborata ponderando cinque diversi indicatori (dinamiche socio economiche, ricchezza delle famiglie, variazioni delle compravendite e loro numero rispetto agli abitanti, quota del nuovo). Nessuna sorpresa per le prime due posizioni, occupate da Milano e da Roma, distanziata di un'incalcolabile. Al terzo posto slaccia l'issima Bologna (100 il capoluogo lombardo quello emiliano si situa a 61,81), che precede Firenze e Torino.

Il tetto sicuro è sottovalutato

Il crollo di una casa per una fuga di gas ottiene le prime pagine sui giornali, ma in realtà i pericoli maggiori che si nascondono nelle nostre abitazioni è quello degli incidenti domestici (cadute su pavimento scivoloso, ustioni ai fornelli, scosse elettriche), che quasi mai balzano agli onori delle cronache ma che, sommati, hanno le dimensioni di una strage: ne avvengono ogni anno 4,5 milioni e causano 8.000 morti. Eppure il pericolo di incidente domestico è sottovalutato dagli italiani: lo dice un'indagine di Sara assicurazioni, secondo la quale il maggior timore per gli intervistati è quello di fuga di gas, tenuto nel 51% dei casi, seguito dalla paura dell'incendio (42%)

e della perdita d'acqua per il 30%. L'incidente dovuto quasi sempre a distrazione preoccupa solo il 26%. Le conseguenze più temute sono i danni alle persone (74%); al secondo posto c'è il timore di dover subire danni strutturali all'immobile (47%). In questo caso, l'ansia maggiore per gli intervistati è legata al danno da dover spendere per riparare il danno (58%), ma anche al fatto che l'incidente avvenga quando in casa non c'è nessuno, come ad esempio quando si è in vacanza (37%), o dover aspettare molto tempo prima di poter risolvere il problema (36%).

G. PA.

IN CERCA DI PROTEZIONE

Gli incidenti domestici più temuti dagli italiani



Capitali & Affari

a cura di Isabella Ruschena
isabella.ruschena@yahoo.it

Brexit farà soffrire i terreni agricoli

L'impatto di Brexit sul comparto agricolo britannico sarà forte. Probabilmente più deciso rispetto a quello che vivranno le altre industrie inglesi. Inevitabili notevoli cambiamenti nella domanda e nell'offerta di molti beni agricoli con effetti sui prezzi. Ma non sarà per forza un male. Secondo Savills infatti ci saranno anche grandi opportunità per creare nuove proprietà residenziali, commerciali e sviluppare attività come quelle legate al tempo libero. I dati resi noti dall'agenzia immobiliare internazionale britannica evidenziano come questo trend sia in atto già da almeno una quindicina d'anni. A partire dal 2000 infatti il business legato alle proprietà terriere si è progressivamente modificato. A inizio millennio le terre erano utilizzate al 48% per l'agricoltura, ora la percentuale dedicata a quest'attività è scesa a quasi il 37% favorendo altri tipi di business, come quelli legati alla nascita di nuovi campi da golf o di centri ipici. Secondo gli esperti, siamo solo agli albori di un nuovo trend.

Germania, la corsa dei centri direzionali

Fine 2016 da boom per il comparto commerciale tedesco. Gli ultimi tre mesi dell'anno si sono infatti aggiudicati da soli ben 19,6 miliardi. I volumi di transazioni annuali si sono attestati a 52,6 miliardi, secondo Bnp Paribas Real Estate. A farla da padrona sono gli investitori tedeschi con una quota del 57%, il più grande contributo a questo risultato è stato dato dai portafogli di uffici. Palma d'oro ai centri direzionali che si sono portati a casa 23 miliardi, un risultato sotto del 2% soltanto rispetto ai livelli record del 2015 e da attribuire esclusivamente alla mancanza di immobili in offerta sulla piazza.

Città tecnologiche, la mappa del futuro

Attrarre lavoratori creativi di grande istruzione. Questo sarà l'obiettivo primario delle metropoli moderne. Secondo le Nazioni Unite il 54% della popolazione mondiale vive in aree urbane, contro il 30% del 1950. Le società progetteranno uffici flessibili e ultra-tecnologici che ben si sposino con il loro lo stile di vita. Le zone di Shoreditch e Houtons a Londra rappresentano l'esempio europeo di come i quartieri possano evolvere in questo senso in un solo decennio. Modelli d'oltreoceano sono Meatpacking a Manhattan, Williamsburg a Brooklyn, Fulton Market a Chicago. Ma le migliori dimostrazioni si trovano a Tokyo, Shanghai e Hong Kong.