

Previsioni 2012 di Bnp Paribas e **Tecnocasa**: periferie in sofferenza, si salvano le città turistiche

# Il lungo inverno dell'immobiliare

## Mercato in stallo tranne a Milano e Roma, prezzi giù del 3%

DI JULIA GIAVI LANGOSCO

**A**ltro che giorni della Merla. Un freddo pungente incombe sull'Italia immobiliare. Non c'è uno dei report specializzati, diffusi in questi giorni dai più qualificati osservatori, che prefiguri un recupero significativo a breve. L'Ufficio studi del Gruppo **Tecnocasa** vede un 2012 sostanzialmente statico sui livelli di mercato registrati nel 2011. O, peggio, in calo. Del resto il contesto macroeconomico è quello che tutti gli italiani sanno.

Nella cupaggine complessiva, dovrebbe essere mercato immobiliare delle grandi metropoli come Roma e Milano a garantire la migliore tenuta, grazie anche alla presenza di investitori istituzionali, anche stranieri, con una buona disponibilità di spesa. In un tale scenario i problemi di finanziamento per le famiglie e le imprese restano quasi scontati. A subirne le conseguenze, in ottica immobiliare, sarà soprattutto l'hinterland delle cinque macroregioni, dove le previsioni sono di vendite lente, 6-7 mesi di attesa, e prezzi statici o in calo. Per quantificare queste aspettative **Tecnocasa** ha analizzato una cinquantina di province con il risultato che si salveranno, è la previsione, le province con forti potenzialità turistiche. In quelle più proiettate sull'economia industriale, realtà tradizionalmente solide come Bergamo, Brescia, Modena, Prato, le quotazioni delle case potrebbero scendere anche del 3%. Si salveranno invece le zone più dotate di bellezze naturali o di

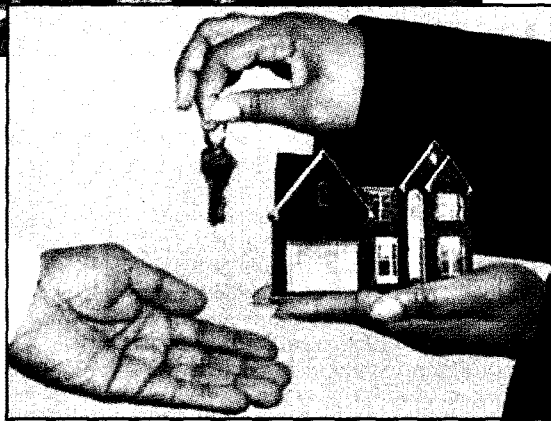
patrimonio culturale. Così per le province di Aosta, Como, Imperia, Pesaro, Oristano gli osservatori di **Tecnocasa** si aspettano una ripresa anche di intensità inversamente comparabile a quella dei centri maggiori industriali. Simone Roberti, responsabile dell'ufficio studi di Bnp Paribas Real Estate Italia, ha fatto delle proiezioni basandosi sull'andamento tendenziale degli ultimi mesi. «In termini di volumi investiti», ha dichiarato, «il mercato italiano ha eguagliato il risultato del 2011 con 4,2 miliardi di euro, con tuttavia una netta contrazione delle transazioni nell'ultimo trimestre». E i rendimenti, come avviene quasi sempre in questo genere di congiuntura, hanno ricominciato a salire, anche se in misura molto meno evidente che nel caso dei titoli di stato.

Per quanto riguarda due locomotive di Milano e Roma, nella capitale finanziaria ci si è mossi, e prevedibilmente ci si continuerà a muovere, in funzione dell'inseadimento in spazi più ampi e più funzionali. Il quarto trimestre a Milano ha mostrato una tenuta ancora accettabile con 89 mila metri quadrati di uffici commercializzati su 340 mila mq complessivi assorbiti nell'anno.

Ma la quota degli uffici consegnati nel corso dell'anno e non ancora affittati è aumentata. E tale tendenza è attesa riconfermarsi anche nel 2012. Il che, per forza di cose, dovrebbe accentuare l'andamento ribassista dei canoni. Nel com-

merciale è stata soprattutto la vendita, all'inizio del 2011, della Rinascente a dare tono. Un assegno da 470 milioni sui circa 850 milioni che hanno rappresentato il volume complessivo delle acquisizioni nel comparto. Nella capitale politica, a torto o a ragione, il driver viene identificato nella pubblica amministrazione, considerata, tra l'altro più volatile della comunità imprenditoriale. Gli osservatori quindi stanno soprattutto a guardare come si comporterà la cosiddetta casta. Se passerà a quella politica di razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare che promette da tempo. Nei fatti gli investimenti immobiliari diretti nel 2011 si sono ridotti di circa un terzo rispetto al 2010, nel mercato capitolino. Un risultato negativo che si è sostanziato soprattutto nell'ultimo trimestre dell'anno, quando si è registrata un'unica vendita superiore a 10 milioni, riguardante un palazzo in via del Tritone. Complessivamente nell'ultimo quadro del 2011, a Roma si sono commercializzati soltanto 17 mila metri quadrati di uffici, confermando così la tendenza iniziata nel trimestre precedente. Alle scarse nuove acquisizioni fa riscontro il volume di sfritto degli uffici, che nell'Urbe ha quasi raggiunto 600 mila mq, corrispondenti al 6,2% dello stock. Se i canoni medi, statisticamente appaiono ancora quasi stabili (anziché in calo come in realtà sono) è grazie a due grosse locazioni in immobili nuovi di grado A.

—© Riproduzione riservata—



ItaliaOggi

**Edilizia**  
& Appalti

**Il lungo inverno dell'immobiliare**  
Mercato in stallo tra Milano e Roma, prezzi giù del 3%

**A**...

Il settore rimane più volatile, ma ormai i prezzi si stanno...

042082