

Trend Milano decima nella classifica di Pwc sulle città su cui puntare. Sale Roma

CAPITALI IN ASCESA

IL TREND DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NEI PAESI EUROPEI

Numero di transazioni e variazioni annue nell'ultimo triennio

Paese	2020	2021	2022*	2023*	var% 2021/2020	var% 2022*/2021	var% 2023*/2022*
Italia	560	750	710	670	33,9	-5,3	-5,6
Francia	1.030	1.250	1.320	1.265	21,4	5,6	-4,2
Germania	315	365	390	380	15,9	6,8	-2,6
Spagna	487	555	565	540	14,0	1,8	-4,4
Inghilterra	1.045	1.450	1.520	1.435	38,8	4,8	-5,6

*Stima

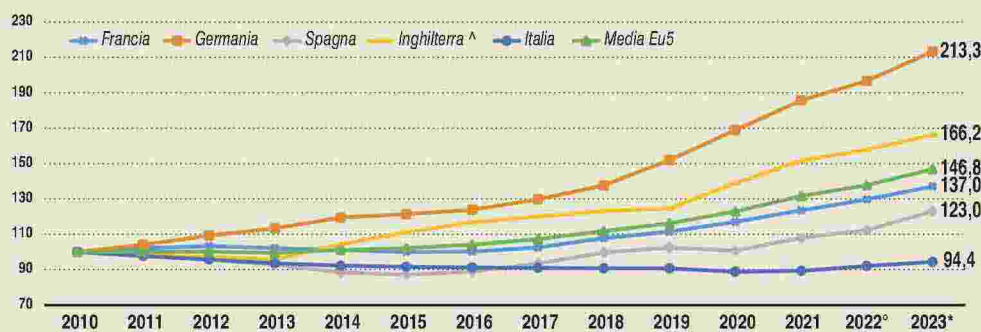
°Previsione

(dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte: Budeninstitut, Ieif, Scenari Immobiliari

TREND DEI PREZZI DELLE CASE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI

2010=100



*Stima

°Previsione

(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte: Scenari Immobiliari

GRABICA MF-MILANO FINANZA

Ci sono le solite Londra e Parigi, ma anche Roma e Milano nella classifica delle 30 principali città in cui puntare in Europa redatta da Pwc nella 20a edizione del rapporto «Emerging Trends in Real Estate Europe». Metropoli scelte in base a fondamentali economici, prospettive di investimento ma anche mobilità, criteri Esg e da quest'anno disponibilità di approvvigionamenti energetici del paese di appartenenza. Oltre al sentiment di un panel di operatori che le

conoscono bene. Purtroppo dai numeri e dalle tante interviste emerge un sentiment decisamente peggiore rispetto a un anno fa, e con nubi che non promettono di dissiparsi prima di 12-24 mesi. Insomma non prima del 2024, magari già entro i primi due trimestri, ma se va male anche del 2025. A far peggiorare il quadro ha certo contribuito lo scoppio della guerra russo-ucraina «che ha gettato una lunga ombra sull'Europa, e il settore immobiliare, come ogni altro settore, dovrà affrontare le ricadute economiche e politiche per il prossimo futuro». Ma prima ancora aveva cominciato a manife-

starsi l'inflazione, con i riflessi nefasti su tutto il mondo dei finanziamenti, da quelli di sviluppatori e investitori fino ai mutui delle famiglie. E poi anche sul fronte della redditività, che ora deve salire per essere più competitiva con quella per esempio dei bond, e questo finisce per indebolire i prezzi. Il tutto aggravato dal rincaro, ma anche rischio di penuria, per quanto riguarda le forniture energetiche, fattore che, sottolinea Pwc, può mettere a rischio il futuro di un paese e delle sue città: «se i costi sono troppo alti,

(continua a pag.66)

(segue da pag. 65)

perché non andare altrove?», è il ragionamento che potrebbero fare le società straniere. «Le diverse prospettive di inflazione tra i paesi in relazione alla loro dipendenza dai combustibili fossili per l'energia, i tassi di interesse divergenti e la distanza dalla guerra in Ucraina giocano tutti il loro ruolo», spiega il report. «Questi fattori stanno influenzando le prestazioni economiche in corso delle città e i loro rendimenti immobiliari previsti, due delle tre principali considerazioni che influenzano gli intervistati al momento di decidere dove investire o svilupparsi».

Un quadro dunque difficile, che purtroppo riguarda tutti i settori del real estate, dagli uffici alla logistica, dal retail alla logistica, fino al residenziale, settore che nelle città rappresenta una fetta significativa degli asset immobiliari. Lo studio di PwC mette in luce però anche i punti di forza delle varie metropoli, nonché la capacità di recupero dimostrata nel post pandemia.

Anche Milano gode di un'ottima opinione, testimoniata dal 10° posto in classifica. «Piace perché offre opportunità in un'ampia gamma di settori emergenti di grande interesse per gli investitori, dal tempo libero all'economia senior», spiega un gestore patrimoniale. «Inoltre al momento dell'indagine l'economia italiana cresceva più velocemente di quelle Germania e Francia, anche se le prospettive per il 2023 ora appa-

iono meno favorevoli poiché i rischi politici ed economici iniziano a manifestarsi nell'aumento dei rendimenti dei titoli di Stato». Molto apprezzata anche Roma, più indietro in classifica, al 21° posto, ma forse con maggiori potenzialità nel breve e medio termine secondo l'indagine di PwC. «Alcuni la considerano sottovalutata, con un ambiente e un mercato immobiliare in miglioramento. E non si tratta solo di quante persone probabilmente vivranno nella Città eterna tra 10 anni», afferma uno sviluppatore europeo, «ma anche di come l'ambiente sta cambiando, il che dovrebbe attrarre talenti per la creazione di start-up. Anche le prospettive di uffici sono viste positivamente, sebbene su una base relativamente bassa».

Quanto alle altre città in classifica, a incidere sul loro posizionamento sono state le diverse prospettive di inflazione in relazione alla loro dipendenza dai combustibili fossili per l'energia, i tassi di interesse divergenti e la distanza dalla guerra in Ucraina perché influenzano le prestazioni economiche delle città e i rendimenti immobiliari previsti. In tandem con queste influenze, l'interruzione dei modelli di vita legata alla pandemia ha modificato la funzione delle città e le esigenze immobiliari. In questa evoluzione anche l'ambiente, la connettività dei trasporti nazionali e internazionali sono considerati fattori chiave, molto rilevanti nelle città che quest'anno hanno scalato le classifiche come Parigi, Madrid, Lisbona e Copenaghen.

Per il secondo anno consecuti-

vo, Londra è prima grazie alle prospettive complessive, specie per uffici e logistica. Tuttavia la domanda è cambiata dopo la pandemia, e questo vale per le scelte dell'abitare ma anche degli uffici. Non a caso il ritorno al lavoro è stato più robusto nel West End, meno robusto nella City e più debole a Canary Wharf». Per estensione dell'area metropolitana, in Europa con Londra può competere solo con Parigi, che quest'anno scalza Berlino dal secondo posto grazie agli ottimi trasporti, ma anche alla spinta dei Giochi Olimpici del 2024. Si ritiene che la Francia abbia un approvvigionamento energetico relativamente resiliente, soprattutto grazie al nucleare». Ma come a Londra, gli uffici devono essere nella giusta posizione, quindi le località periferiche ne risentiranno sono destinati a depauperarsi perché troppo grandi e troppo decentrati.

Berlino è scivolata al terzo posto quest'anno e, come molte città tedesche, ha perso punti a causa della dipendenza del paese dalle forniture di gas russe e il potenziale impatto sull'economia in generale. Ma la città attira ancora l'interesse degli operatori grazie a prezzi competitivi e uffici meno sensibili alla posizione rispetto ad altre città: «anche fuori dal centro direzionale il mercato è molto ampio e lo sfitto resta al 3,5-3,7% in tutta la città, quindi si può investire quasi ovunque». Al sesto posto sale Madrid, una delle metropoli in più rapida crescita in Europa: l'urbanizzazione continua a ritmo sostenuto a causa

della migrazione interna, mentre il paese Spagna beneficerà della forte crescita dell'energia eolica e solare nei prossimi anni. Gli investimenti residenziali sono giudicati promettenti perché l'offerta scarseggia, specie di terreni pronti per la costruzione. Sebbene le città tedesche restino nella top 10, non c'è più il sentiment positivo incrollabile degli anni precedenti. An che Barcellona, al nono posto, condivide molti degli attributi positivi di Madrid, inclusa una crescita demografica altrettanto rapida.

Tornando alla Germania, anche Francoforte scivola di tre posizioni al settimo posto, in scia alla vulnerabilità energetica del paese. Tuttavia Francoforte, Monaco e Amburgo sono ancora considerate location resilienti nel lungo termine. «Monaco, al quinto posto, è un mercato maturo, già costoso, quindi senza spazio per un aumento di prezzi e canoni», sottolinea un operatore. Al contrario Francoforte ha alcuni settori di nicchia relativamente nuovi come i data center, ma anche questi potrebbero ora avvicinarsi a saturazione. Intanto, all'ottavo posto, Amburgo perde importanza come città portuale e si dimostra complicata per gli investimenti residenziali.

In salita al 6° posto Amsterdam che secondo il rapporto PwC rimane molto attraente sulla base della forte economia e della vivibilità. La città ha una storia di riqualificazione che ha contribuito a riequilibrare i volumi di uffici e abitazioni. Il governo municipale ha anche un impegno esplicito per la sostenibilità, l'prima città europea a farlo. (riproduzione riservata)

LE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI RESIDENZIALI IN EUROPA

Paese	2020=100			
	2020	2021	2022*	2023°
* Italia	100	134	127	120
* Francia	100	121	128	123
* Germania	100	116	124	121
* Spagna	100	114	116	111
* Inghilterra	100	139	145	137
* Eu5	100	127	131	125

* Stima ° Previsione (dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte: Budeninstitut, Ieif, Scenari Immobiliari

GRAFICA IMF-MILANO FINANZA