In Italia molti progetti, ma la crescita frena

di **Roberto Pacifico**

Per il 2012 Scenari Immobiliari stima un incremento nell'immobiliare commerciale in Italia del +1,3%, sotto la media Ue5 (+3,1%)

Mario Breglia, presidente di Scenari Commerciali

Nell'European Outlook 2012 di Scenari Immobiliari, la stima 2011 indica in 614,1 miliardi euro il valore totale del mercato (all asset classes) nell'Ue a 5, valore che sale a 993,6 miliardi se consideriamo l'Ue a 27. L'Italia rappresenta il 18,4% (Ue 5), ma la sua incidenza scende all'8% nel subtotale commercio (quasi 101 miliardi di euro), laddove Germania e Gran Bretagna insieme fanno il 59%, la Francia da sola quasi il 20% (19,8%).

La Francia, in particolare, sembra godere buona salute vista sotto il profilo del mercato immobiliare nel suo complesso, e stando ai dati, migliore di quella italiana. Nel suo European Outlook 2012, Scenari Immobiliari precisa che "tra i principali paesi europei, l'andamento migliore riguarda la Francia, che dovrebbe vedere una crescita del fatturato in tutti i segmenti del mercato, con punte intorno al 7,7% nel comparto industriale".

Le stime 2011, relative al comparto commerciale francese, indicano un +4,2% nel valore dei beni oggetto di transazione. Per l'Italia questa stima scende a +2,6% nel 2011, e a +1,3% nelle previsioni 2012; siamo quindi sotto la media Eu 5 (+3,0% nel 2011 e +3,1% nel 2012). In pratica, in Italia si venderanno nel 2012, e sempre nel comparto commerciale, beni pari 8,1 miliardi di euro, contro i 20,8 della Francia, i 32 della Germania, i quasi 30 dell'Inghilterra (29,7), e i 13,4 della Spagna.

Nel complesso la previsione per l'Italia è di un fatturato in crescita del 2% nel 2012. Dovrebbero andare meglio i mercati non residenziali, dove si sta accumulando una discreta domanda, soprattutto in locazione.

Previsto un lieve incremento degli scambi nel residenziale (a circa 630.000 compravendite) trainati dalle grandi città, già in netta ripresa. In tutti i mercati italia-

Mercato del retail real estate

fatturato in milioni di euro e indice base 2000=100

	2007	2008	2009	2010	2011*
UE 5	96.900	97.100	95.900	97.900	99.300
Italia	7.600	7.700	7.600	7.800	8.100
UE 5	135	135	133	136	138
Italia	155	157	155	159	165

* previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Centri commerciali in previsione

pipeline per regione 2011-2015

REGIONE	N.	GLA (MQ)	%
Lombardia	16	407.700	20,3
Piemonte	6	284.100	14,1
Campania	9	247.300	12,3
Emilia Romagna	9	181.500	9,0
Friuli Venezia Giulia	4	152.700	7,6
Sicilia	5	146.500	7,3
Liguria	3	99.200	4,9
Toscana	4	88.500	4,4
Abruzzo	5	83.400	4,1
Trentino Alto Adige	3	60.500	3,0
Veneto	3	57.100	2,8
Lazio	2	54.200	2,7
Marche	3	53.100	2,6
Puglia	3	42.900	2,1
Sardegna	3	31.400	1,6
Calabria	1	13.000	0,6
Basilicata	1	8.000	0,4
TOTALE	**80**	**2.011.100**	**99,8**

Nelle regioni del Nord si concentra il 56% di Gla attesa entro il 2015. Tra le provincie spiccano Bergamo, Torino, e Milano con il maggior numero di iniziative (6 in ognuna delle prime, cinque nell'ultima). Lombardia, Piemonte ed Emilia Romagna si collocano ai primi posti per quantità di nuovi sviluppi e/o ampliamento e per gla.
I sud e le isole concentrano il 28,2%, Campania e Sicilia in testa per gla (quasi l'80% del subtotale) e Catania e Palerno che fanno la parte del leone (insieme il 30,7% di tutta la gla attesa in Sicilia). In Campania spiccano Napoli e Salerno che assommano il 31,3% di tutta la gla prevista.

Fonte: Scenari Immobiliari

Grandi strutture retail: domina il nord

pipeline 2011-2015 per regione - valori in mq, % e unità

	N.	GLA	INCIDENZA SU TOTALE
Nord	45	**1.303.500**	**56,1**
Lombardia	16	437.600	18,8
Piemonte	6	284.100	12,2
Emilia Romagna	9	204.300	8,8
Friuli	5	160.700	6,9
Liguria	3	99.200	4,3
Trentino Alto Adige	3	60.500	2,6
Veneto	3	57.100	2,5
Centro	**16**	**364.700**	**15,7**
Lazio	4	138.700	6
Toscana	4	88.500	3,8
Abruzzo	5	84.400	3,6
Sud e isole	24	**656.400**	**28,2**
Marche	3	53.100	2,3
Sicilia	7	271.200	11,7
Campania	9	248.300	10,7
Puglia	3	83.900	3,67
Sardegna	3	31.400	1,4
Calabria	1	13.600	0,6
Basilicata	1	8.000	0,3
Totale	**85**	**2.324.600**	**100,0**

Fonte: Scenari Immobiliari

ni Scenari Immobiliari prevede, come media 2012, prezzi in lieve salita, anche se resterà la disparità tra le varie zone urbane.

Restringendo il focus sul mercato immobiliare commerciale, l'andamento a fine 2010 è in lenta risalita.

Focus su shopping center e retail park

pipeline 2011-2015 - per tipologia e classe dimensionale

	< 10.000	10.000-20.000	20.000-30.000	> 30.000	TOTALE	%
Shopping center	5 36.700	**13** 190.200	**9** 207.100	7 291.400	34 725.400	40
Retail Park	4 21.200	8 95.900	6 142.500	9 452.600	27 712.200	31,8
Mixed use	-	-	2 41.000	8 535.800	10 576.800	11,8
Foc	2 11.700	1 18.000	2 50.000	2 64.000	7 143.700	8,2
Design Outlet	-	1 17.000	-	1 40.000	2 57.000	2,4
Lifestyle Village	-	-	1 26.800	1 15.500	2 42.300	2,4
Shopping Village	-	-	1 30.000	-	1 30.000	1,2
Fashion Mall	-	1 19.500	-	-	1 19.500	1,2
Megastore	-	1 17.700	-	-	1 17.700	1,2
Totale	**11**	**25**	**21**	**28**	**85**	**100**

Fonte: Scenari Immobiliari

Indicatori del retail real estate

2010 - valori in mq e in %

	GRANDI SUPERFICI E C. COMM.	PICCOLE E MEDIE SUPERFICI	TOTALE
Offerta (mq)	2.360.000	1.528.250	3.888.250
Scambiato (mq)	**888.000**	**456.450**	**1.344.450**
Assorbimento (%)	37,6	29,9	34,6
Vacancy rate (%)	13,1	1,7	3,6
Var. prezzi 10/09	+0,8	+1,3	+1,1
var. canoni 10/09	+1,0	+1,4	+1,2

Fonte: Scenari Immobiliari

L'ammontare del fatturato nei 5 principali Paesi europei è cresciuto dell'1,9%, raggiungendo quota 97,7 miliardi di euro. La crisi mondiale del 2009 ha creato nuove opportunità soprattutto per i mercati solidi e maturi (inglese e francese in primis).

Il mercato si è, infatti, arricchito di molte offerte, sia di immobili in sofferenza (situazione dovuta a tenant impossibilitati a sostenere i costi dell'affitto), che di asset con riduzione dei canoni d'affitto e valori di vendita. Il principale driver delle transazioni effettuate è stato il buon livello dei rendimenti, anziché le prospettive di guadagno sul capitale, rimasto invariato.

Il mercato si è concentrato in gran parte sulle grandi superfici o su centri commerciali comprendenti piccole e grandi metrature. In questa classe di immobili si colloca la maggior parte di metri quadri offerti (circa 2,3 milioni di mq) e scambiati (888.000 mq) con un indice di assorbimento (% di mq scambiati rispetto all'offerta) del 37,6%.

Un dato molto importante è invece quello del vacancy rate molto più alto nelle grandi superfici e centri commerciali (13%) che nelle piccole e medie superfici.

I deal principali del 2011 in Italia

Fra i "deal" più importanti registrati nei primi 2 trimestri del 2011, spiccano il passaggio di Gran Shopping Molfetta a Orion per 65 milioni, la cessione di Romagna Retail Park (Savignano sul Rubicone-Rn) a Klepierre per 69 milioni, e la vendita di Fidenza Shopping Park a Cordea Savills (40 milioni di euro), tutte operazioni seguite da Jones Lang Lasalle.

CBRE ha invece curato altri tre importanti deal nei primi nove mesi 2011: il passaggio a Mediolanum del centro commerciale Eurosia a Parma, e quello di Auchan Casalbertone (Roma) acquisito da Union Investment per 48 milioni, e per quanto riguarda l'high street il negozio Diesel di Piazza San Babila a Milano, acquistato da Gruppo Diesel.

La principale differenza rispetto al 2010 è la mancanza di grosse operazioni - intendiamo quelle superiori ai 100/200 milioni di euro - come Porta di Roma. Quest'anno è nell'high street che si è conclusa la più importante operazione immobiliare del 2011 -e una delle più prestigiose e rilevanti dell'ultimo decennio - l'acquisizione da parte del Fondo Ippocrate de La Rinascente Duomo per circa 476 milioni di euro, un valore pari al doppio dell'ammontare delle 4 principali operazioni messe a segno in Italia nel retail real estate (Fidenza-Savignano-Casalbertone-Molfetta, in tutto circa 222 milioni di euro). ■