

# Il retail real estate in preda a nuovi marosi

di **Enrico Biasi**

**In una temperie densa di incognite troppi attori non sanno a quali conclusioni approderanno**

**L**a decima uscita del fascicolo monografico Scenari Mark Up avviene in concomitanza con la diciassettesima edizione del Mapic, la manifestazione di riferimento dell'immobiliare d'ambito retail, che vede la nostra nazione quale Paese d'Onore: "scelta motivata non solo dal dinamismo delle insegne italiane all'estero, ma

Sebbene inorgogliiti da tale riconoscimento, sul piano congiunturale non possiamo affermare di vivere nel migliore dei mondi possibili: molteplici elementi concorrono infatti ad alimentare un clima di rinnovata incertezza.

Al riguardo, proponiamo di seguito l'incipit dell'European Outlook 2012 di Scenari Immobiliari, presentato nel corso del diciannovesimo Forum di previsioni e strategie, organizzato il 16 e 17 settembre a Santa Margherita Ligure da Scenari Immobiliari:

"Il mare dell'economia mondiale è molto agitato. Ci sono le grandi onde borsistiche a segnare, giorno per giorno, lo stato delle monete e il debole andamento delle economie occidentali. Al momento, i mercati immobiliari europei (compreso quello italiano) sono relativamente tranquilli con andamento a "ondina", con leggeri incrementi o lievi cali secondo i mercati e i periodi. L'immobiliare, sia retail che per investitori, si conferma come una valida scelta difensiva, dove ancora non si sono innescate "bolle" come per oro e monete rifugio. Il presente Outlook, ben più dei precedenti, indica scenari al 2012 che sono fortemente volatili, data la precarietà complessiva. Si potrebbe dire che "siamo su un surf" attenti a non ca-



Enrico Biasi

dere tra le onde, piccole o grandi che siano." Ciò premesso, "il settore commerciale è quello che ha subito in modo meno pesante gli effetti della recessione mondiale ed è stato anche quello che ha mostrato i primi segnali di ripresa, pur in un contesto ancora molto difficile (...) però, il trend è estremamente diversificato non solo tra un Paese e l'altro, ma anche all'interno della stessa nazione. Alcune società sono fallite, altre hanno ridimensionato la propria attività e altre ancora sono in fase di ripresa."

## **Mala tempora currunt**

A proposito di competitività italiana, l'Hellzapoppin estivo ha generato una manovra destituita di progettualità e dall'impatto recessivo, e secondo l'ultimo rapporto trimestrale di Prometeia entro ventiquattro mesi il reddito disponibile delle famiglie, dopo un quinquennio di contrazione, è destinato a tornare ai livelli d'inizio millennio. Intan-

to, nell'attesa del decreto sviluppo, un Governo rimasto a stento al di sopra della linea di galleggiamento sembra navigare a vista tra Scilla e Cariddi.

E' innegabile che la nostra credibilità è tornata ai minimi storici agli occhi dei non autoctoni: Aldo Mazzocco, ad di Beni Stabili e Presidente di Assoimmobiliare, ha rimarcato con parole conte e acconce di perdere un sacco di tempo a doversi giustificare di essere italiano, stante la diffusa percezione di una realtà fuori controllo, che riporta alla memoria un celebre verso dantesco ("Ahi serva Italia, di dolore ostello, / nave senza nocchiere in gran tempesta, / non donna di provincie, ma bordello!"). Insomma, siamo nel pieno di un balagan (termine equipollente in ebraico) che nel breve-medio periodo rischia di penalizzarci oltremisura. Rispetto alla dimensione aziendale, invece, ciascuno fa quel che sa come può e quel che può come sa. La parabola di molti soggetti passati dalla potenza all'atto e dall'atto all'impotenza è istruttiva. E la lista di coloro che "dormono sulla collina" della Spoon River settoriale rischia di allungarsi, giacché, per dirla con un grande poeta minore, taluni player paiono oggi "defraudati Aladini / equipaggiati di lampade che non funzionano". La Schadenfreude ci è estranea, ma se è vero che per comprendere i movimenti della barca bisogna interrogarsi su quelli del mare, affrontarlo con mezzi e competenze inadeguati candida ipso facto a naufragi senza allegria... ■

— ■ —

**LE RICADUTE DI UNA SITUAZIONE POLITICA "GRAVE MA NON SERIA" (FLAIANO DOCET) INFLUENZANO LE PROSPETTIVE DI RIPRESA**

— ■ —

anche dal ruolo attrattivo dell'Italia, che resta una destinazione faro per le insegne internazionali, i promotori e le società che investono in centri commerciali", come ha rilevato il direttore della kermesse transalpina Nathalie Depetro, ricordando en passant che da molti anni la rappresentativa tricolore occupa il secondo gradino del podio per numero di partecipanti (si veda l'intervista di Roberto Pacifico su Mark Up del mese scorso, a pag. 151).