

AFFARI & FINANZA

Anche l'immobiliare s'è rimesso in moto solo gli Usa stentano a ritrovare il passo

Nel 2010 gli investimenti nel comparto sono cresciuti del 50% rispetto all'anno precedente. Un ottimo rialzo si è verificato in Europa: Londra guida la rincorsa. La Cina invece preoccupa: i prezzi sono aumentati troppo e adesso c'è il rischio bolla

GIOVANNI MARABELLI

Milano

Il mercato immobiliare si è rimesso in moto a livello globale, anche se continua a mancare all'appello la ripresa del real estate americano. Il quadro che emerge dal report realizzato da Jones Lang LaSalle è comunque molto confortante: nel 2010 gli investimenti nel settore immobiliare sono cresciuti del 50% rispetto a un anno prima. «Questo è stato possibile grazie a un quarto trimestre particolarmente attivo — hanno scritto gli esperti della società di consulenza specializzata nel real estate — Si è infatti registrata una significativa ripresa dell'attività di investimento nei tre principali mercati (Americhe, Asia, Emea)».

Secondo l'analisi di Jones Lang LaSalle, dopo aver raggiunto il livello minimo a 209 miliardi di dollari a fine 2009, gli investimenti globali di immobili commerciali si sono risolti grazie ad un'intensa attività nei mercati principali durante la prima metà dell'anno e a un generale miglioramento nell'attività di investimento nel quarto trimestre. L'attività registrata negli ultimi tre mesi del 2010 ha segnato il primo momento in cui i volumi di investimento hanno supera-

to i 100 miliardi di dollari dall'inizio della crisi economica globale nel 2007. Nel 2010 tutti i mercati hanno registrato una ripresa incoraggiante dei volumi di investimento.

Il maggiore rialzo si è verificato nelle Americhe e in Europa, dove nel 2008 e 2009 i volumi complessivi avevano mostrato un declino più marcato. Nelle Americhe, i volumi complessivi del 2010 sono più che raddoppiati, dai 45 miliardi di dollari nel 2009 ai 97 miliardi di dollari nel 2010, registrando il maggiore incremento tra i tre mercati. Nel quarto trimestre 2010 l'attività di investimento ha raggiunto il picco dei 38 miliardi di dollari, il livello più alto dal primo trimestre 2008; ciò rappresenta un aumento del 150% rispetto al quarto trimestre 2009. In Asia

i volumi complessivi per il 2010 sono stati pari a 83 miliardi di dollari con un progresso del 25% rispetto al 2009. Molti tra i principali mercati hanno osservato una crescita significativa dei volumi rispetto all'anno precedente, tra questi Singapore (+219%), Australia (+77%), Cina (+41%) e Hong Kong (+28%). Nell'area Europe, Middle East e Africa (Emea), che nel 2010 ha registrato i volumi complessivi più alti tra i tre mercati, su base annuale sono stati raggiunti i 102 miliardi di euro, pari a 136 miliardi di dollari, quasi il 40% in più rispetto ad un

anno fa. I volumi hanno raggiunto i 49 miliardi di dollari nel quarto trimestre, segnando il livello più alto dal primo trimestre 2008 (60 miliardi di dollari), con un margine significativo.

I maggiori mercati europei, rappresentati da Regno Unito, Germania e Francia, hanno registrato più della metà dei volumi di investimento dell'intera area, confermando il trend globale che vede gli investitori interessati a prodotti core in mercati maturi e trasparenti, nonostante sia ormai chiaro che questi si stiano preparando per cercare proposte interessanti in nuovi mercati. In quello inglese, il più grande in Europa, i volumi hanno registrato un aumento annuale del 46% nel 2010, per complessivi 49 miliardi di dollari. Gli investitori, in particolare gli stranieri, continuano a considerare Londra come un porto sicuro dalle incertezze economiche e finanziarie degli altri mercati, grazie alla sua trasparenza e liquidità. Jones Lang LaSalle stima inoltre che, a fine 2011, i volumi di investimento nell'area Emea supereranno i 110 miliardi di euro (150 miliardi di dollari), un ulteriore aumento del 10-15% rispetto ai livelli del 2010.

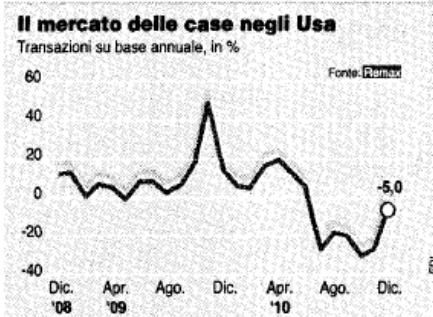
Per quanto riguarda l'area asiatica, i volumi dovrebbero raggiungere i 95 miliardi di dollari (+15% rispetto al 2010), mentre le Americhe dovrebbero attestarsi intorno ai 135 miliardi di dollari (+40% sul 2010). «Se queste aspettative verranno

mantenute, i volumi complessivi di investimento per il 2011 saranno superiori del 20-25% rispetto al 2010», concludono gli esperti della società di consulenza. In uno scenario sostanzialmente favorevole non mancano però i rischi. Negli Stati Uniti il real estate continua a faticare, soprattutto per quel che riguarda gli immobili commerciali. A certificare queste difficoltà è stato lo stesso presidente della Federal Reserve, Ben Bernanke, che ha più volte smorzato gli ottimismo parlando della perdurante debolezza del settore. I segnali positivi arrivati dal comparto sono infatti ancora troppo pochi per poter dichiarare la crisi superata.

Un altro grande rischio è rappresentato dalla Cina. A differenza degli Stati Uniti, gli immobili cinesi non hanno ancora conosciuto la crisi ma molti osservatori temono che si sia già creata una pericolosa bolla. I prezzi degli immobili nelle metropoli della Repubblica Popolare sono infatti saliti a prezzi vertiginosi, se paragonati agli stipendi locali, e i tentativi del governo di Pechino di frenare il settore creditizio potrebbero avere effetti indesiderati proprio sul real estate. La speranza delle autorità cinesi è ora quella di riuscire a provocare un soft landing ed evitare i danni di una brusca frenata.

Significativa crescita anche a Singapore (+219%) e in Australia

© RIPRODUZIONE RISERVATA



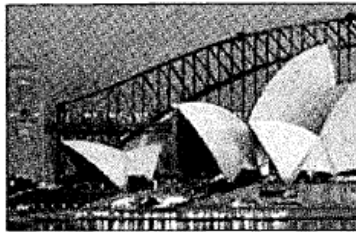
Le due tabelle qui accanto sono la fotografia precisa dello stato del mercato delle case negli Stati Uniti



NEL MONDO



IL BOOM
A Singapore il real estate ha registrato un notevole aumento dei volumi: + 219 per cento



SIDNEY
Anche in Australia il mercato immobiliare viaggia a gonfie vele: nel 2010 la crescita è stata del 77%



LONDRA
La capitale inglese attrae investitori da tutto il mondo con ottimi risultati per il real estate