

I locali commerciali resistono alla crisi

In Francia e Germania tengono domanda e canoni. In Italia mercato a doppia velocità

Roma Il mercato degli immobili commerciali resiste alla crisi che ha investito il settore in Europa. Nel complesso, nei cinque principali Paesi, il comparto retail sembra reagire meglio: mentre il terziario/uffici dovrebbe registrare quest'anno una flessione del fatturato nell'ordine del 5,3% e quello industriale del 14,6%, il calo nel comparto commerciale risulterebbe dell'1%. Queste, in estrema sintesi, le principali indicazioni che emergono dall'annuale *report* di Scenari Immobiliari. In termini di fatturato, il comparto degli immobili commerciali spunta la quota maggiore dei mercati immobiliari d'impresa di Germania, Inghilterra e Italia rispettivamente con il 46,6%, il 44,8% e il 41% del totale dei beni scambiati.

«I mercati più dinamici — spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — sono quelli tedesco e francese, mentre dal punto di vista tipologico mostrano una performance complessivamente positiva i centri commerciali situati nel centro delle grandi città e i *discount*». In Francia, il mercato commerciale, soprattutto per quanto riguarda la piccola distribuzione, ha risentito in modo marginale della crisi internazionale e della diminuzione del potere di spesa. La domanda di spazi in locazione resta

elevata ed è guidata dalle società operanti nel settore abbigliamento e beni di lusso. L'unica differenza rispetto al passato è una maggiore selettività e tempi di decisione più lunghi. Quest'anno il fatturato del settore commerciale registrerebbe un calo dello 0,5%, mentre i comparti dell'industriale e del terziario/uffici evidenziano rispettivamente un -26,5% e un -6,8%. La domanda di locazione in Germania è stabile nonostante il calo della vendita di beni di consumo e le zone migliori registrano performance superiori alle aspettative.

La domanda nelle aree centrali delle principali città si rivolge prevalentemente verso gli spazi compresi tra 80 e 200 metri quadrati. In alcuni posti emerge una carenza di questi spazi e le società sono disposte a pagare canoni più elevati rispetto a quelli di mercato. L'andamento migliore riguarda i mercati di Berlino e Monaco. Quest'anno, il fatturato dovrebbe risultare stabile, mentre quello relativo all'industriale evidenzierebbe una forte flessione: -15%.

In Gran Bretagna, il centro di Londra e le zone di pregio delle grandi città hanno affittistabili, mentre le localizzazioni di medio livello sono in calo e la concessione di incentivi da parte dei proprietari sta diventando

una regola. La riduzione media dei canoni è stimata nel 5,6% per il 2009, del 4,7% nel 2010 e del 2,1% nel 2011. Buono l'andamento della grande distribuzione, che vedrà quest'anno l'immissione sul mercato di oltre 500 mila mq. In Spagna, dove la recessione economica ha avuto un impatto negativo sul potere di acquisto delle famiglie, è stato forte nel settore il calo della domanda, delle transazioni e dei canoni di locazione. Solo Barcellona si è salvata.

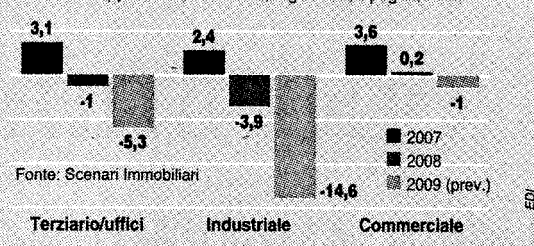
In Italia, il mercato è andato a due velocità: in forte rallentamento soprattutto per la piccola distribuzione ed in discreta forma per la grande distribuzione e i centri commerciali in generale. «Per quanto riguarda quest'ultimi — spiega Breglia — è opportuno considerare che tra il 2000 ed il 2007 sono state aperte ben 185 strutture in tutta la penisola, con una media di 21 centri all'anno. Nel 2008 ne sono stati aperti 14 e nel primo semestre del 2009 si è già a quota 10». Le quotazioni sono rimaste stabili con una media nazionale positiva (0,5%) ed in crescita leggera per il prossimo anno. I canoni di locazione hanno continuato la loro discesa, anche se contenuta, con conseguente aumento dei rendimenti medi di mercato.

(ro.ser.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL FATTURATO IMMOBILIARE IN EUROPA*

Variazioni % (*) Francia, Germania, Inghilterra, Spagna, Italia



Ecco come si presenta il fatturato del mercato del "mattoncino d'impresa" in Europa

