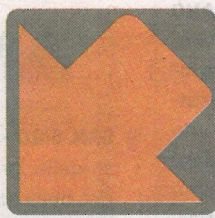
**Negozi, mini-salto dei rendimenti**

Nella principali città italiane, e soprattutto nelle periferie, i rendimenti dei negozi sono aumentati di almeno un punto nell'ultimo biennio. Lo si ricava dall'analisi condotta da Tecnocasa sul mercato degli immobili commerciali. A Milano la performance teorica fuori dal centro si pone tra l'8 e il 10%.

**Giù i costi di costruzione**

A dare una mano alle imprese edilizie c'è anche la diminuzione di prezzo dei materiali. L'ultima rilevazione dell'Istat relativa al mese di marzo segnala che il costo di costruzione è diminuito su base annua dello 0,4%, proprio per effetto del calo dei materiali, mentre il costo del lavoro è rimasto invariato.

15,5%

di sconto per vendere casa

L'ultimo sondaggio sul mercato delle abitazioni redatto da Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, evidenzia che nel primo trimestre del 2014 il divario tra prezzi richiesti e valori effettivi di vendita è stato del 15,5% a fronte del 16% del quarto trimestre 2013 e del 15,6% del primo trimestre dello scorso anno.

Edilizia Il 2014 dovrebbe chiudersi per la prima volta dopo sette anni di forte caduta con il segno più. Il forte traino delle ristrutturazioni

Mattoni & Pil La crescita si fa in cantiere

Colombo (Ance Lombardia): dal mercato comincia ad arrivare qualche segnale positivo, più lavori pubblici. «E poi c'è l'Expo»

DI GINO PAGLIUCA

L'importanza del settore delle costruzioni nell'economia italiana è dimostrata da un semplice dato: l'arretramento del Pil dello 0,1% stimato dall'Istat per il primo trimestre del 2014 è dovuto in gran parte alla dinamica ancora negativa dell'edilizia. La discesa sta rallentando, ma lo scenario rimane ancora complesso, anche se quest'anno almeno in Lombardia il giro d'affari del settore dovrebbe registrare una lieve ripresa dello 0,6 per cento in termini monetari, salendo a 22,4 miliardi di euro. A valori costanti, depurati cioè dall'inflazione, calcolati tenendo come base il 2008, però significa una discesa ancora dell'1,6%, meglio comunque di quella prevista per il mercato italiano nel suo complesso che registrerà un fatturato di 126,6 miliardi di euro, con un calo del 2,5 per cento.

Anticipazione

I numeri citati sono quelli del rapporto congiunturale di Ance Lombardia di cui *CorriereEconomia* è in grado di anticipare i contenuti; dallo studio si ricava che nel 2013 gli investimenti per costruzioni, calcolati escludendo i costi legati al trasferimento delle proprietà, sono ammontati, a livello nazionale, a 128,7 miliardi di euro. Rispetto all'anno precedente si stima un'ulteriore flessione del 6,9 per cento in termini reali. In Lombardia il giro d'affari è risultato di 22,3 miliardi di euro, con una diminuzione del 4,7 per cento in valori correnti e del 6,1% in termini reali. Il settore è riuscito a limitare i danni grazie alla proroga e all'aumento temporaneo degli incentivi fiscali relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica. La Lombardia, inoltre, ha anche potuto usufruire dei benefici derivanti dai lavori per Expo 2015.

In particolare, le opere di ristrutturazione nel 2013 hanno portato un incremento di fatturato reale sia a livello nazionale che regionale dell'1 per cento, una quota destinata a salire al 3 per cento secondo le stime per l'anno in corso. E forse si tratta di una previsione prudente, considerato che già nei primi due mesi del 2014 dall'analisi dei bonifici finalizzati al *bonus* emessi da banche e uffici postali, emerge un incremento del 53,1 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Stime

I bonifici possono dare una misura molto precisa del giro d'affari legati alle due agevolazioni perché la normativa fiscale prevede che le banche debbano fungere da sostituto di imposta, trattandosi di titoli di acconto il 4 per cento delle somme pagate, girandole all'Erario. Con questi dati è possibile stimare che il giro di affari collegabile ai due *bonus* è stato di 15,5 miliardi di euro nel 2011, di circa 16 miliardi nel 2012, di 22,9 mi-



S. Franchino

Sei anni dopo nel Paese...

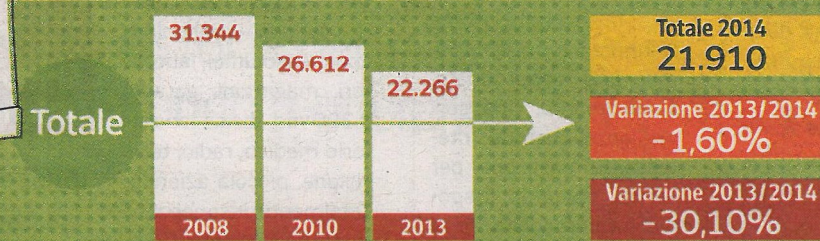
Gli investimenti in costruzioni in Italia. Dati in milioni di euro, in valore costante dal 2005

	2008	2010	2013	2014	Variazione 2013/2014	Variazione 2008/2014
ABITAZIONI	89.205	77.451	70.321	69.758	-0,80%	-21,80%
Nuove	47.558	30.442	21.946	19.927	-9,20%	-58,10%
Manutenzione straordinaria	41.522	45.520	48.375	49.826	3,00%	20,00%
NON RESIDENZIALI	95.278	75.231	58.425	55.737	-4,60%	-41,50%
Private	52.941	42.025	35.239	33.724	-4,30%	-36,30%
Pubbliche	42.314	33.155	23.186	22.004	-5,10%	-48,00%

**... e in Regione**

Gli investimenti in costruzioni in Lombardia. Dati in milioni di euro, in valore costante dal 2005

	2008	2010	2013	2014	Variazione 2013/2014	Variazione 2008/2014
ABITAZIONI	16.882	14.431	12.407	12.357	-0,40%	-26,80%
Nuove	8.879	5.487	3.577	3.259	-8,90%	-63,30%
Manutenzione straordinaria	8.006	8.562	8.830	9.095	3,00%	13,60%
NON RESIDENZIALI	9.002	7.487	6.311	6.059	-4,00%	-32,70%
Private	5.491	4.710	3.549	3.492	-1,60%	-36,40%
Pubbliche	16.882	14.431	12.407	12.357	-0,40%	-26,80%



Fonte: elaborazione Cresme-Ance

liardi 2013 e di 5,6 miliardi nel primo bimestre 2014. Un po' di sollievo per un settore che, se le previsioni saranno rispettate, nel periodo che va dal 2008 al 2014, perderà il 30,1 per cento degli investimenti. Nel dettaglio, l'edilizia residenziale segnerà per quanto riguarda le nuove edificazioni una riduzione del 63,3%, quella non residenziale privata una flessione del 32,7%, le opere pubbliche del 36,4%. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostrerà un aumento dei livelli produttivi (+13,6%).

Non minimizza la difficoltà del settore Luigi Colombo, presidente di Ance Lombard-

ia, che, però, sottolinea anche alcuni segnali che potrebbero preludere a un'inversione di tendenza nei prossimi mesi. A partire dagli investimenti effettuati dalle aziende: «Nel primo trimestre 2014 il numero di macchine movimento terra e per lavori stradali vendute in Italia ha registrato un +23,7% rispetto allo stesso periodo del 2013. Un altro segnale arriva dal *project financing* che, dopo un rallentamento nel 2013, vede nel primo quadrimestre di quest'anno un'inversione di tendenza: crescono sia le iniziative (+7,9%) che i valori (+74,5%).

Terzo segnale positivo anche dal credito: l'Abi ha evidenziato per i primi tre mesi del

2014, un aumento del 20% dei mutui casa rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente». E infine per la Lombardia c'è l'Expo, che porterà a un incremento degli investimenti per opere pubbliche. «I dati — conclude Colombo — mostrano che nel 2013, rispetto all'anno precedente, si è registrato un aumento del 14,1% dei bandi per lavori pubblici e nell'area milanese, in particolare, gli investimenti evidenziano una crescita a due cifre già nel 2012, ripetuta nel 2013 e prevista anche nel 2014: insomma, al di là delle polemiche, Expo è motore trainante per la Lombardia e il Paese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

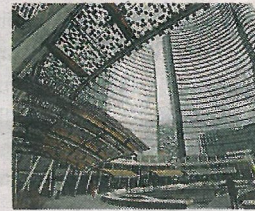
Capitali & Affari

a cura di Isabella Ruschena

isabella.ruschena@yahoo.it

Porta Nuova piace agli stranieri

Arrivano nuovi investitori per Porta Nuova. A bussare alla porta di Hines Italia sgr sono 17 banche di tutto il mondo pronte a fornire capitali per oltre tre miliardi di euro, con un'offerta sette volte superiore a quella originariamente richiesta e pari a 450 milioni di euro. Un risultato che evidenzia il grande appeal del progetto. Forte l'impatto sull'economia nazionale: sono stati assegnati appalti per oltre 1,2 miliardi di euro, pari al 10% del fatturato annuo dell'intero settore delle costruzioni della Lombardia. Sono ben un centinaio le aziende di produzione e fornitori, 10 le imprese generali di costruzione e 6 mila le maestranze coinvolte. Ottimi i risultati nella localizzazione terziaria e commerciale, dove si sono superati i 500 euro a metro quadro, circa il 60% in più rispetto alla media dell'area. Nel residenziale le quotazioni medie si aggirano sui 9.500 al metro quadrato, con un premio del 80% circa rispetto alla media della zona. L'investimento degli acquirenti internazionali sta progressivamente aumentando. In sei mesi si è passati dal 13% ad oltre al 30%.



© RIPRODUZIONE RISERVATA

Adesso la logistica parla il tedesco

In continua ascesa la logistica in Germania. L'assorbimento degli spazi ha toccato infatti nel primo trimestre di quest'anno gli 1,8 milioni di metri quadrati, in crescita di oltre un punto rispetto ai primi tre mesi del 2013. Sono i dati resi noti dall'agenzia di consulenza immobiliare internazionale Bnp Paribas Real Estate. Un boom guidato dai processi di esternalizzazione da parte delle imprese. Le previsioni degli esperti per il futuro sono ottimistiche: un sondaggio sugli occupanti conferma l'elevato livello della domanda di strutture durante i prossimi tre anni, non solo in Germania ma in tutta Europa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'e-commerce allarga i capannoni

Si è aperta la caccia ai mega-capannoni. Secondo i dati resi noti dalla società di consulenza immobiliare internazionale Jones Lang LaSalle, le misure degli spazi logistici nei prossimi anni cresceranno drasticamente, raggiungendo spesso i 100 mila metri quadrati. Una taglia necessaria per assistere a meglio i nuovi modelli di domanda dei clienti in particolare l'unione tra vendite online e offline e una maggiore rapidità nelle consegne. Per gli operatori, occhi puntati anche verso minori consumi energetici. I Paesi con la maggiore possibilità di crescita in questo comparto sono Russia e Turchia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Uffici, a Milano ripartono gli affitti

Il rapporto di Dtz sull'andamento del mercato milanese degli uffici mostra che i segnali di ripresa affacciatisi nell'ultima parte del 2013 si stanno consolidando. Nei primi tre mesi del 2014 si è registrato un assorbimento di 52 mila metri quadrati, un dato doppio rispetto a quello del medesimo periodo del 2013; 46 le operazioni concluse, solo una meno rispetto al trimestre precedente. I canoni degli uffici «prime» fanno segnare un lieve arretramento dei massimi. Gli affitti *top* infatti sono scesi a 475 euro al metro quadrato da 500 euro. Anche nel semicentro si registrano ribassi tra i 10 e i 30 euro mentre nella periferia terziaria meglio attrezzata i canoni sono rimasti fermi ai livelli di fine 2012,

con punte fino a 320 euro al metro/anno. I contratti di locazione però prevedono sempre più di frequente agevolazioni per l'inquilino, come periodi iniziali a canone zero o contributi ai lavori di riqualificazione dell'immobile. La crisi sta portando a un rallentamento delle consegne. Nel 2013, sottolinea Dtz, sono stati ultimati 81 mila metri quadrati di nuove superfici terziarie, 100 mila metri meno rispetto al 2012. Nei primi tre mesi del 2014 sono stati ultimati meno di 20 mila metri quadrati, 7.770 dei quali a Porta Nuova. Le consegne complessive per quest'anno dovrebbero limitarsi a 58 mila.

G. PAG.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sperando nella ripresa

L'assorbimento di uffici a Milano. Dati in metri quadrati



S.F.

Fonte: elaborazione su dati Dtz