

L'INTERVISTA

Leopoldo Freyrie
fa il punto sul mercato
della progettazione

INNOVARE

Progettare integrato
è un valore.
Una riflessione
sul BIM

SAPERE

La formazione
come fattore
strategico
per la crescita

RIQUALIFICARE

Risorse
e modelli
per scuole
più sicure
ed efficienti



SCENARI

**CRESCERE LA CONSAPEVOLEZZA DEL VALORE
DEL PROGETTO E DELLE COMPETENZE**



CIVILTÀ
di
CANTIERE



A

ABITARE

MERCATO IMMOBILIARE, NUOVA DOMANDA, NUOVE FRONTIERE

L'acquisto di case in Italia da parte di stranieri e, viceversa, l'acquisto di case all'estero da parte di italiani sono fenomeni in costante crescita. Wire Consulting, società specializzata in transazioni immobiliari internazionali, spiega le caratteristiche di questo mercato. Dall'Europa il reportage su un grande intervento di riqualificazione di un ex sito militare in Francia, a due passi dai giardini di Versailles, e una ricerca sulle caratteristiche degli alloggi del futuro in Spagna. Infine, l'esperienza di eccellenza dell'Ater di Pordenone per migliorare l'efficienza energetica del proprio patrimonio sperimentando e mettendo a confronto sistemi costruttivi e soluzioni impiantistiche diversi. Ne parlano l'amministratore unico Monica Pase e il direttore tecnico Claudio Pillon.

Giovanni Pietrangeli

Il settore immobiliare e il mercato internazionale

Come risulta dai dati di Wire Consulting, società specializzata nelle transazioni immobiliari tra Italia ed estero, stanno crescendo gli acquisti di abitazioni da parte di stranieri, così come la tendenza delle famiglie italiane ad investire in immobili all'estero.

Il mercato immobiliare, al pari di ogni altro aspetto dell'economia, agisce ormai su un livello globalizzato. Non parliamo solo dei grandi fondi di investimento che, come noto, si muovono su scala internazionale e su operazioni finanziarie rilevanti, ma anche delle compravendite effettuate da piccoli investitori e famiglie. Anche nei momenti più bui della crisi, le compravendite di immobili residenziali da parte di investitori stranieri nel nostro Paese non sono mai diminuite, così come gli italiani che hanno acquistato case all'estero sono aumentati in maniera costante durante l'intero decennio appena trascorso. Hanno certamente concorso a questo fenomeno le mutate condizioni di spostamento all'interno dello spazio europeo, l'allargamento dell'Unione europea a Est e, ma solo in misura marginale, il crollo dei prezzi degli immobili nei paesi dell'Europa mediterranea. I dati forniti da Wire Consulting, società di consulenza leader nel settore delle transazioni immobiliari internazionali parlano di un consistente aumento sia del numero di acquirenti stranieri (+30,9% tra 2008 e 2014), sia delle cifre investite mediamente dalla singola famiglia (da 345mila euro circa a 509mila). Il trend sembra essere per altro in ulteriore aumento.

Chi sono gli stranieri che cercano casa nel nostro Paese? I dati tracciano anche un profilo "geografico" degli acquirenti. Se un decennio fa erano i cittadini britannici a gestire la maggioranza delle transazioni, tra il 35 e il 40% del totale, oggi occupano appena il 10% del mercato, mentre sono cresciuti in maniera evidente gli acquirenti tedeschi, che nel 2014 hanno costituito il 45% del totale. Le località frontaliere del Nord Est, della riviera adriatica e del Lago di Garda hanno certamente beneficiato di questo rinnovato flusso proveniente dalla Germania. Tra le altre nazionalità, gli unici ad aumentare tra quanti comprano casa in Italia, in questo ultimo decennio caratterizzato dalla crisi, sono stati i russi. Gli altri cittadini comunitari e quelli provenienti dal Nord America stanno invece lentamente diminuendo e sono ormai tutti attestati sotto il 5% del totale delle transazioni. Le ragioni, al di là dell'inevitabile accostamento tra i numeri delle compravendite e lo stato generale dell'economia nel Vecchio continente, possono tuttavia risiedere nella saturazione della domanda da parte di cittadini che negli anni hanno già guardato all'Italia



IL SETTORE IMMOBILIARE E IL MERCATO INTERNAZIONALE

DOVE ACQUISTA LO STRANIERO IN ITALIA

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
TOSCANA	30	24	20	17	19	17	16	16	17	15
LAZIO	29	29	25	23	20	19	21	21	22	25
UMBRIA	11	11	10	13	12	11	9	7	7	8
VENETO	9	6	8	10	10	11	10	6	6	8
PUGLIA	7	10	12	15	16	18	20	22	21	20
MARCHE	7	11	11	12	12	14	15	15	13	10
ABRUZZO	3	4	6	3	4	1	-	1	1	1
PIEMONTE	2	2	5	2	3	4	7	8	8	6
SICILIA	2	2	5	2	3	4	7	8	8	6

Fonte: Centro Studi Wire Consulting

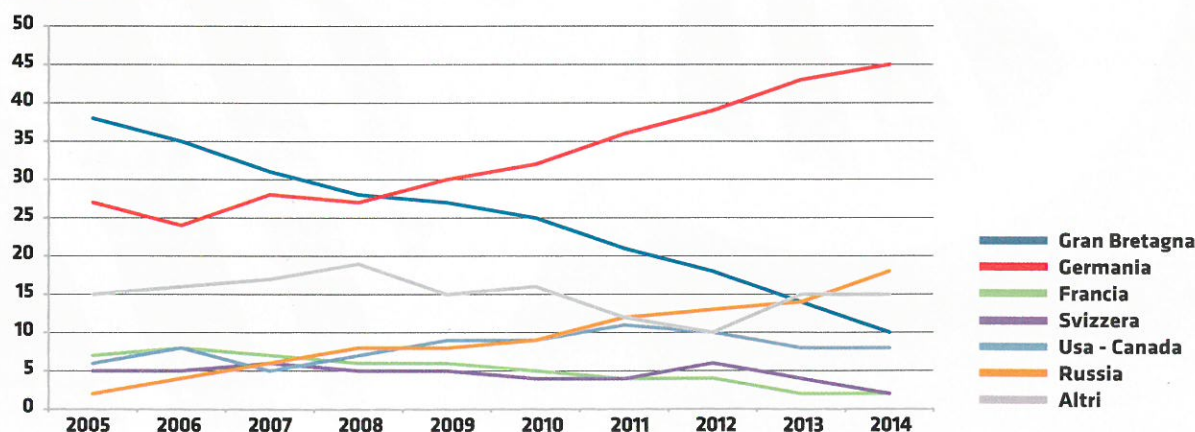
come Paese per acquistare una seconda casa e nella contemporanea apertura di nuove opportunità nell'Est europeo.

Anche i cittadini italiani hanno guardato in misura crescente aldilà delle frontiere per l'acquisto di case. Le ragioni sono le più disparate e sono mutate nel tempo: dall'internazionalizzazione dei percorsi di studio alla ricerca di investimenti sicuri per assicurarsi una rendita nel prossimo futuro.

Abbiamo intervistato Angelo Cinel, presidente e ad di Wire Consulting, chiedendogli di approfondire la posizione del Veneto in questo mercato.

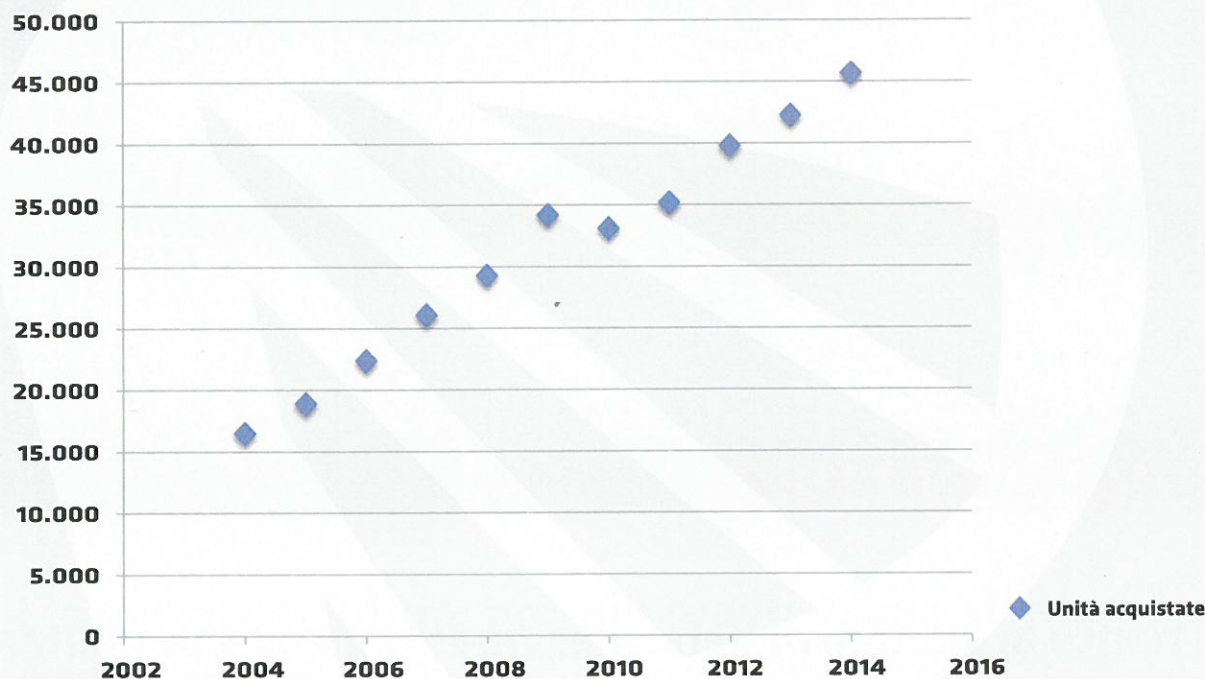
Se diamo uno sguardo alle percentuali, il Veneto ricopre una posizione leader: viene subito dopo Lazio, Toscana, Puglia e Marche, con l'8% delle transazioni del 2014 avvenute sul suo territorio. Nell'arco dell'anno scorso c'è stato un calo, ma nel primo trimestre 2015 possiamo vedere una forte tendenza al rialzo. Venezia rappresenta la sede privilegiata per l'acquisto di case da parte di stranieri: nel primo trimestre 2015 l'incremento è stato del 28% rispetto allo stesso periodo 2014. Il Veneto complessivamente risponde ai requisiti della domanda estera, ma è ancora carente delle strutture e dei servizi richiesti. Venezia, che come abbiamo visto ha un ruolo da protagonista, negli anni è andata peggiorando dal punto di vista dei servizi.

PROVENIENZA DEGLI ACQUIRENTI



Fonte: Centro Studi Wire Consulting

UNITÀ IMMOBILIARI ACQUISTATE DA ITALIANI ALL'ESTERO NELL'ULTIMO DECENNIO



Fonte: Centro Studi Wire Consulting

Gli acquirenti sono abituati a comprare in località non solo belle, ma anche ben attrezzate, per cui iniziano ad orientarsi altrove.

Quali sono le altre località della regione a cui guardano i potenziali acquirenti?

Jesolo ha sempre ricoperto una posizione importante per gli acquisti di seconde case. Verona è cresciuta, così come la parte veneta del Lago di Garda. Ci sarebbe molto da fare perché la stessa Padova, dove l'acquisto è ridottissimo, potrebbe diventare molto appetibile, per prezzi bassi e localizzazione a poca distanza da Venezia.

Se guardiamo ai grandi fondi di investimento, un requisito fondamentale è l'adeguamento a criteri di efficienza energetica competitivi. È lo stesso per chi cerca un immobile da utilizzare per le vacanze e le trasferte di lavoro, o per garantirsi una rendita attraverso l'affitto?

Ci sono due grandi gruppi di buyer internazionali, che cercano negli immobili caratteristiche differenti: il primo cerca l'aspetto "storico" della casa. Vuole rimanere nel centro urbano e vuole comprare con l'edificio un pezzetto di storia, possibilmente senza dover affrontare una riqualificazione. Questo è un cliente di "fascia A". La seconda categoria principale è quella che non si può permettere il centro storico, ma cerca prodotti con amenities, ovvero servizi che permettano di aumentare la qualità della vita: dal centro benessere, al portiere. In Italia la tendenza a limitare le spese condominiali togliendo alcuni servizi come il portierato sta riducen-

do questa fascia di mercato. Al contrario la rilevanza delle caratteristiche tecniche è ancora relativa. Il fatto che si tratti di residenze temporanee incide anche su questa scelta.

Dal punto di vista degli italiani che comprano all'estero, i veneti come si collocano?

Il raddoppio delle unità immobiliari acquistate all'estero segna un cambiamento culturale rilevante per tutto il Paese, così come la diversificazione territoriale. I veneti rappresentano una delle quattro-cinque regioni più interessate al fenomeno. Dieci anni fa il 70% degli acquisti era per uso diretto. Oggi più del 50% è un acquisto per investimento, per cui viene effettuato preferibilmente in location con maggiori garanzie da questo punto di vista, anche se vengono acquistati immobili più piccoli. Se guardiamo al rientro economico, acquistare un monolocale a New York è un investimento più sicuro di un grande appartamento in una località meno rilevante dal punto di vista politico-economico.

Quali sono le condizioni con cui un acquirente straniero si deve confrontare in Italia?

Credo che oggi ci sia poca attenzione da parte degli enti competenti a tutelare gli investitori. Le banche italiane non finanziano gli stranieri nell'acquisto di proprietà: alcuni istituti la adottano come *policy*. Completamente l'opposto di quello che accade se si vuole acquistare all'estero. La finestra del mercato internazionale, in piena crescita sia per numero di transazioni che per valore, va sfruttata per rilanciare l'intero settore.