

PAMBIANCONews

real estate



PlanRadar: “improbabile il ritorno a livelli prepandemici fino al 2025”

Di **Maria Elena Molteni**

Crescita lenta e nuove sfide economiche in arrivo. Il mercato immobiliare si dovrà confrontare con queste due sfide nell’arco del 2024 secondo le previsioni di PlanRadar, che ha raccolto le previsioni dei leader del settore. Il grande punto di domanda è rappresentato in particolare dall’incertezza che potrebbe repentinamente portare a cambi di rotta, positivi o negativi, imprevedibili. Secondo **Fabio Arancio, regional manager Italy di PlanRadar**, dal momento che il 2023 ha portato a una stasi quasi generale del settore, “il 2024 è destinato a diventare un anno cruciale. Le imprese attendono di vedere e sentire le conseguenze di vari fattori economici, Le fluttuazioni del mercato sono frequenti in tutto il mondo e le questioni geopolitiche sono in continua evoluzione. Una strategia pronta e

agile, supportata dalla giusta tecnologia, può fare la differenza per garantire stabilità commerciale in tempi incerti”.

IMPROBABILE RIPRESA A LIVELLI PREPANDEMICI FINO AL 2025

I risultati tardivi dell'aumento dei tassi di interesse e delle pratiche di prestito conservative potrebbero avere implicazioni negative sia per la spesa dei consumatori che per gli investimenti. L'impatto è evidente anche nel settore delle costruzioni. Le previsioni europee per il 2024 sono state riviste al ribasso da molti studi, con la produzione edilizia che dovrebbe diminuire a causa dell'inflazione, dell'aumento dei tassi di interesse e del rallentamento dell'economia globale. Vengono ostacolate anche le opzioni di finanziamento, aumentano le spese di produzione e si riduce la redditività delle imprese edili, con un impatto negativo sulle prospettive di crescita del settore. La ripresa a livelli pre-pandemici è ora improbabile almeno fino al 2025. Anche l'industria delle costruzioni in Germania, la più grande e forte economia d'Europa, si trova ora di fronte a notevoli ostacoli, con una spesa destinata a diminuire per la prima volta dalla crisi finanziaria del 2008. Secondo uno studio dell'Istituto Tedesco per la Ricerca Economica (DIW), il volume delle costruzioni si ridurrà del 3,5% nel 2024, raggiungendo i 546 miliardi di euro. Engineer man using smart phone while standing at construction site.

L'INFLAZIONE E L'IMPATTO SUI TASSI

Con l'aumento dei tassi di interesse da parte delle banche centrali nel corso del 2023, il settore ha rallentato notevolmente, in attesa di condizioni più favorevoli originariamente prospettate per il 2024. Tuttavia, oggi, con il declino apparente dell'inflazione globale e una minore probabilità di futuri aumenti dei tassi d'interesse, si osserva un crescente ottimismo. Tuttavia, restano vive le preoccupazioni riguardo all'inflazione e al suo potenziale impatto sui tassi di interesse e sulla liquidità. L'aumento dei costi di finanziamento – e il difficile accesso al credito in generale – potrebbero rappresentare un notevole ostacolo all'inizio di nuovi progetti di costruzione o al completamento di quelli in corso.

RISCHIO SPECULAZIONE E GRANDI INVESTIMENTI IN STANDBY

Anche gli eventi geopolitici esercitano un impatto importante sulle dinamiche dei mercati e sugli investimenti. Sono in grado di impattare sulla crescita economica globale, minando la fiducia sia dei consumatori sia delle imprese. Questo, di conseguenza, incide sulle decisioni di spesa e di investimento. Ripercussioni si possono generare anche sui prezzi delle materie prime a causa delle interruzioni nelle catene di approvvigionamento. Le imminenti elezioni e le possibili degli attori politici in campo accrescono l'incertezza a livello globale, generando un aumento della speculazione e una maggiore esitazione nell'assumere impegni su progetti che richiedono ingenti investimenti.

SI ALLARGA FORBICE TRA DOMANDA E OFFERTA IN EUROPA

L'aumento della popolazione nelle città, l'invecchiamento generale dell'età media e il calo demografico in Europa continueranno a influire sulla domanda di alloggi, inserendosi in un contesto di netta carenza di nuovi insediamenti abitativi, di diminuzione dell'attività edilizia e di progetti immobiliari in pipeline. PlanRadar evidenzia che la risposta a questa crescente domanda si scontra con finanziamenti insufficienti, lunghe procedure di pianificazione e incertezza sui valori degli immobili al termine dei lavori, oltre che sulle normative in materia di urbanistica come sta accadendo ad esempio a Milano con le inchieste in corso della Procura, allargando la forbice tra domanda e offerta.

Construction Engineer Examining the Area

LA SPINTA DELLE DIRETTIVE E REGOLAMENTI EUROPEI PER LA SOSTENIBILITÀ

Le legislazioni e le normative in ambito ESG, infatti, sono in rapida evoluzione. Nel corso del 2024, l'industria delle costruzioni europea assisterà a un profondo cambiamento a vantaggio della sostenibilità grazie a un mix di direttive e regolamenti europei e gli sforzi innovativi delle startup,

segnando l'inizio di una nuova era per l'edilizia, che porrà l'accento sulle pratiche eco-compatibili. Oltre alle iniziative a livello europeo, diverse regolamentazioni nazionali, regionali e comunali contribuiscono a un approccio olistico alla sostenibilità.

“Queste normative possono presentare molti ostacoli da superare, ma gli edifici con certificazione green offrono un vantaggio competitivo sul mercato e potrebbero comportare un aumento della domanda da parte di aziende impegnate a raggiungere obiettivi di sostenibilità aziendale, soprattutto in un'epoca in cui gli asset ad elevato carbon footprint rischiano di deprezzarsi” aggiunge **Fabio Arancio**, ricordando i significativi investimenti negli ultimi tre anni in soluzioni digitali per l'efficientamento energetico e le energie rinnovabili.

IL RISCHIO SUI PROFITTI

Chiaramente le crescenti pressioni finanziarie hanno un impatto diretto sui profitti. La combinazione di stasi del mercato, pressioni inflazionistiche e pratiche di prestito conservative alimenta le preoccupazioni relative alla redditività e alla stabilità finanziaria. “Le imprese devono essere preparate dal punto di vista finanziario ad affrontare eventuali shock, ma anche a investire cogliendo al volo opportunità che si presentano tra una preoccupazione e l'altra. È qui che la tecnologia emerge come un alleato cruciale per aiutare a salvaguardare la stabilità finanziaria a lungo termine”, dichiara **Federico Filippo Oriana**, Presidente Nazionale di ASPESI Unione Immobiliare. PlanRadar, in un recente report sulla digitalizzazione, ha rilevato che il 97% dei professionisti prevede un aumento degli investimenti in digitalizzazione nelle proprie aziende nei prossimi tre anni. Ma ci sono anche ostacoli. “La sfida principale che riscontriamo nella maggior parte dei Paesi è l'attaccamento a modi di pensare e processi tradizionali da parte di alcuni leader di settore, con dubbi sui risultati che gli investimenti tecnologici potrebbero portare al ROI (Return on Investments) dei loro progetti” conclude Arancio.