

Il Sole 24 Ore – Casa 24 plus

Le costruzioni nel mondo cresceranno del 70% a 12,7 trilioni di dollari.

di Evelina Marchesini

15 settembre 2011

Gli scenari demografici

Si prevede che entro il 2050 sul pianeta vivranno più di nove miliardi di persone. Le dinamiche demografiche nelle diverse aree geografiche mondiali sono profondamente diverse. Circa il 95% della crescita avverrà nei Paesi sottosviluppati, con particolare riferimento alle 50 nazioni più arretrate, dove la popolazione è destinata a raddoppiare. Tra i Paesi emergenti, la Cina vedrà un considerevole aumento degli abitanti fino al 2025 e poi si stabilizzerà, mentre la crescita dell'India proseguirà a ritmi sostenuti e il Paese diventerà il più popoloso al mondo entro il 2050. Nel 2000 nel mondo si contavano circa 600 milioni di anziani, nel 2025 ce ne saranno il doppio e nel 2050 si arriverà a due miliardi. Nel 2020 in Europa il 29% della popolazione avrà più di 60 anni. Il numero di persone con più di 80 anni registrerà un aumento ancora più consistente, passando da meno di 70 milioni nel 2000 a 380 milioni nel 2050. Con riferimento alla rapidità di invecchiamento della popolazione, l'Europa è al secondo posto nel mondo dopo il Giappone.

Gli equilibri internazionali

In termini di equilibri internazionali la globalizzazione sarà suddivisa tra il polo occidentale ed orientale: il primo avrà la sua guida negli Stati Uniti, che dovrebbero mantenere un ruolo leader almeno per il prossimo decennio, ma il cui potere è in fase discendente, il secondo è rappresentato dalla Cina, ormai divenuta la seconda potenza economica mondiale. La quota del commercio del Pil dei Paesi emergenti è aumentata dal 33% della fine degli anni 80 all'attuale 43% e dovrebbe raggiungere il 50% entro il 2020. Fra dieci anni l'Unione europea dovrebbe diventare un blocco

economico realmente competitivo e paragonabile agli Stati Uniti in termini di dimensioni economiche e maturità dell'industria immobiliare. Grande protagonista mondiale sarà l'Australia, che presenta un mercato immobiliare ridotto quanto a dimensioni ma estremamente sofisticato dal punto di vista qualitativo. Si affaccerà sulla scena internazionale anche l'America del sud, dove la maggior parte dei Paesi avrà raggiunto una maggiore stabilità politica ed avrà iniziato una graduale crescita economica. In questo contesto, si rafforzeranno le differenze sociali: attualmente i poveri rappresentano il 78,6% della popolazione mondiale, mentre nel 2020 si prevede che saranno l'81 per cento.

Citta' e mattone

In termini immobiliari e sociali, è la cultura urbana ormai a governare il pianeta. Le città occupano il 2% della superficie mondiale, ma ospitano oltre il 50% della popolazione, contro il 33% del 1960. Entro il 2020 la percentuale salirà al 60%. All'inizio del XX secolo solo 11 città avevano più di un milione di abitanti. Nel 2000 il loro numero è salito a 400, mentre si prevede che ce ne saranno 600 entro il 2020. Fra dieci anni 24 città dovrebbero avere oltre dieci milioni di abitanti, rispetto alle cinque del 1980. Il ritmo dello sviluppo sarà particolarmente rapido in Asia, dove entro il 2020 una dozzina di megalopoli avrà almeno venti milioni di abitanti. Tokyo ne avrà più di 35 milioni e in Cina è in fase di studio un progetto che intende riunire nove città, tra cui Guangzhou e Shenzhen per creare un'unica enorme megalopoli con oltre 42 milioni di abitanti. Il ritmo dello sviluppo sarà particolarmente rapido in Asia, dove entro il 2020 una dozzina di megalopoli avrà almeno venti milioni di abitanti. Tokyo ne avrà più di 35 milioni e in Cina è in fase di studio un progetto che intende riunire nove città, tra cui Guangzhou e Shenzhen per creare un'unica enorme megalopoli con oltre 42 milioni di abitanti. Le città sono responsabili del 75% del consumo di energia e dell'80% di emissione di anidride carbonica. Dunque, il tema della città dominerà il prossimo decennio e rappresenterà una delle sfide più importanti in tutto il mondo per progettisti, architetti, società di sviluppo e amministratori locali.

Le costruzioni e i fondi immobiliari

Nel prossimo decennio si prevede che le costruzioni globali cresceranno di circa il 70%, dall'attuale livello di 7,5 trilioni di dollari a 12,7 trilioni. Ciò significa che il peso delle costruzioni passerà dal 13,5 al 15% del Pil mondiale nel 2020 e dal 7 all'8,5% della forza lavoro. Nelle nazioni emergenti è previsto un aumento medio del 112%, con un'incidenza sul Pil superiore al 17%. Le regioni sviluppate, invece, vedranno un aumento delle costruzioni intorno al 35%, passando dagli attuali 4,2 a 5,7 trilioni di dollari nel 2020. Il mercato più dinamico dovrebbe essere quello del Nord America, con la crescita maggiore tra il 2012 e il 2014, grazie alla prevista ripresa del mercato residenziale. L'Europa occidentale dovrebbe essere più debole, soprattutto in Paesi come Italia, Francia e Spagna. Quanto alla sostenibilità, secondo il 37% degli intervistati la maggior parte dei progetti immobiliari rispetterà i criteri di sostenibilità entro il 2020, mentre la maggioranza del panel, pari al 58% ,pensa che ci vorrà qualche anno in più.

Buona parte delle infrastrutture presenti nei Paesi sviluppati è inadeguata o insufficiente dal punto di vista quantitativo a causa degli scarsi investimenti effettuati negli ultimi trenta o quaranta anni. La carenza della dotazione infrastrutturale risulterà particolarmente evidente nelle grandi città, dove si concentreranno quote sempre più elevate di popolazione e di servizi. Le infrastrutture di trasporto saranno alla base delle città vincenti. Basti pensare che per l'adeguamento delle infrastrutture di trasporto a livello mondiale si stima la necessità di investimenti per 1,5-2 trilioni di dollari nei prossimi dieci anni. I privati giocheranno un ruolo sempre più importante in quanto le risorse pubbliche destinate alle infrastrutture saranno scarse. I cento progetti infrastrutturali ritenuti più importanti nel mondo per il prossimo decennio hanno un valore complessivo di circa 530 miliardi di dollari. Il 42% dell'investimento è concentrato in Europa, soprattutto nel Regno Unito, in Russia e in Turchia. In Asia il 47% del valore complessivo è rappresentato dai progetti cinesi, mentre in America Latina il peso del Brasile è pari al 58 per cento.

Il patrimonio dei fondi immobiliari dovrebbe salire da un valore di 1.430 miliardi di euro del 2010 a circa 2.600 miliardi nel 2020. Le infrastrutture e il residenziale saranno i driver del prossimo decennio: basti pensare che per l'adeguamento delle infrastrutture di trasporto a livello mondiale si stima la necessità di investimenti per 1,5-2 trilioni di dollari nei prossimi dieci anni.

L'Italia

Quanto all'Italia, lo sviluppo delle costruzioni sarà più lento rispetto alla media europea ma ipotizzando che l'inflazione si mantenga intorno ad una media annua del 2,5%, il mercato immobiliare nel suo complesso potrebbe fatturare circa 180 miliardi di euro nel 2020, che significherebbe una crescita di circa il 60% rispetto al 2010. Il settore residenziale guiderà la crescita del mercato immobiliare anche nel prossimo decennio. Le grandi città saranno sottoposte ad una pressione maggiore, mentre crescerà l'esigenza di case a basso costo per le fasce deboli della popolazione. E i prezzi? La metà degli intervistati ritiene probabile un aumento dei prezzi di circa il 13% complessivo nei prossimi dieci anni per il residenziale, mentre l'altra metà è equamente suddivisa tra pessimisti, che non prevedono incrementi e ottimisti, secondo i quali la crescita non sarà inferiore al 25 per cento. Gli incrementi saranno più significativi nelle grandi città. La crescita sarà meno vistosa rispetto ai cicli precedenti ma probabilmente più costante. Per gli uffici, si assiste al progressivo calo della domanda di uffici tradizionali. Milano continuerà ad essere la città più competitiva nel panorama europeo, ma buone prospettive sono previste per Roma. Come nel resto dell'Europa si ridurrà lo spazio medio per lavoratore, come conseguenza della necessità di ridurre i costi di gestione e dell'aumento del telelavoro, settore questo in cui l'Italia è agli ultimi posti in Europa.

Il retail continuerà ad essere l'asset class privilegiata degli investitori istituzionali, sia italiani che esteri. Anche in Italia si assisterà al ritorno verso l'interno delle città, ma le dimensioni medie dei progetti saranno inferiori rispetto alla media europea. Infine, grande interesse a livello di business per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Gli enti pubblici hanno un patrimonio (case, uffici e produttivo) non inferiore a 350 miliardi di euro. Le dismissioni, attraverso vendite dirette o fondi, sono già in corso ad un ritmo molto lento: 1-2 miliardi di euro l'anno.