

undefined

Real estate: investimenti mirati

Preferiti uffici, logistica e alternativi

IMMOBILIARE

Alcuni grandi deal portano i volumi oltre 8 miliardi, sopra la media dei 10 anni

Rimangono sotto scacco hotel e retail per i quali il recupero è rinviato al 2022

Paola Dezza

I deal conclusi sul finire dell'anno e quelli imbastiti per il 2021 danno fiato a un mercato immobiliare depotenziato dal lockdown rigido della primavera e dalle chiusure a singhiozzo degli ultimi mesi. Un anno, il 2020, che di fatto ha frenato la crescita del real estate e ha messo le basi per cam-

dell'ex Palazzo delle Poste di Blackstone da parte di un club deal di famiglie nostrane.

È l'ottimismo o il pessimismo a guidare la visione oggi? «In questo momento essere ottimisti è un sentimento non adatto al contesto, si può essere realisti e pesare la situazione drammatica e le opportunità che si presentano» spiega Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare. La ripresa, secondo Rovere, ci sarà non prima della seconda parte del 2021. E potrebbe verificarsi anche un rimbalzo di qualche settore particolarmente penalizzato dal Covid.

«Sono moderatamente positivo per il 2021 - dice Joachim Sandberg a capo di Cushman & Wakefield in Italia -. I volumi del 2020 sono comunque sopra la media degli ultimi dieci anni. I capitali presenti sono ingenti e i tassi di interesse ancora minimi». Sandberg sottolinea che l'indirizzo dei capitali è cambiato e oggi vanno a cercare prodotti meno rischiosi, core, uffici e logistica. I settori che stanno crescendo. «Il nostro mercato resta piccolo - dice Sandberg -, ma con grandi potenzialità».

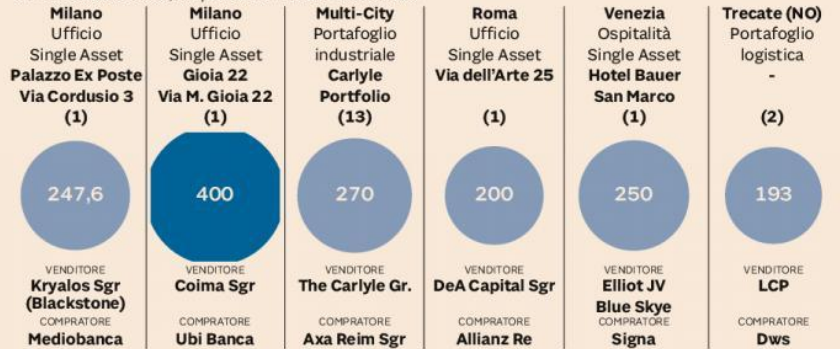
Il retail, 1,26 miliardi di investimenti, è il settore meno appealing oggi, con volumi scesi del 43% rispetto a due anni fa. Le chiusure dei centri commerciali e delle vetrine dei centri storici hanno allontanato gli investitori. Con il retail l'alberghiero è il settore che ha accusato il colpo più duro, soprattutto dopo un 2019 con volumi record a 3,2 miliardi di euro. Volumi scesi del 75% nel 2020. Dal Covid ha tratto ulteriore forza la logistica. Ma bisogna sottolineare che il settore è fatto da un prodotto che ha valori molto bassi: 1.500 euro al mq quando un palazzo nel centro storico ne costa 15 mila di euro al mq.

E per il futuro? Interessanti asset alternativi come il residenziale in affitto studentati, che si distribuiscono sul territorio e diversificano il rischio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le grandi operazioni del 2020

Le ultime sei maggiori operazioni immobiliari definite. Valori in milioni di euro, tra parentesi il numero di immobili



Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore



JOACHIM SANDBERG
A capo di Cushman & Wakefield in Italia

biamenti epocali tali da rivoluzionare gli spazi e il loro utilizzo. A partire dagli uffici. Le grandi torri e i centri direzionali oggi sono Cattedrali deserte e non sappiamo se basterà il vaccino a fare tornare i dipendenti cinque giorni su cinque ora che lo smart working è consolidato. Ma gli uffici catalizzano ancora gli investimenti e rappresentano la fetta maggiore dei volumi di scambio: 3,8 miliardi (-25% sul 2019, ma +20% sul 2018). L'anno si dovrebbe chiudere con volumi di 8,5 miliardi di euro, secondo i dati preliminari di Cushman & Wakefield, lontano dai 12 miliardi del 2019, ma le premesse perché nel 2021 si possa crescere ci sono. Innanzitutto sono tornati gli investitori italiani, come dimostra l'acquisto

PLUS24

Casa, come investire nel 2021

Arriva il vaccino: le attese degli esperti sulla ripartenza del mercato immobiliare

Poteva essere l'anno della rincorsa ai valori - da tempo al galoppo - del Nord Europa, con aumento di domanda e di prezzi (almeno nelle grandi città). Il covid, invece, ha spargliato le carte anche del settore immobiliare, che, date le restrizioni alle visite e le chiusure delle agenzie, ha visto, nel 2020, un crollo delle compravendite del 20% circa. Ma gli analisti sembrano concordi nel vedere già in questo 2021 - e ancor di più dal 2022 - la ripresa.

Nel frattempo, è cambiata la do-

SU PLUS



Plus24, domani in edicola con IL SOLE 24 ORE

Su come si è chiuso il 2020 e su quali prospettive si aprono, in questo nuovo anno, si concentra, il numero di sabato del settimanale Plus. Un approfondimento con grafici e interviste, per capire che 2021 sarà per il mercato residenziale.

manda. Crescono le esigenze di più spazio (la stanza in più ad uso ufficio è più un'esigenza che un "lusso"), il verde. Lo stop al turismo ha fermato la richieste di mono e bilocali da mettere a reddito. Ma è temporaneo. Mentre la seconda casa (mare, montagna o campagna), purché vicina, sta ritrovando dinamismo.

E poi c'è il mercato residenziale all'estero, dove i prezzi sono dati in leggero calo (soprattutto nelle capitali europee) ma il segmento medio-alto e lusso resistono allo tsunami covid. Gli italiani acquistano ancora all'estero? E se sì, dove?

Tutte le risposte, sabato, sull'approfondimento di Plus.

—Laura Cavestri

© RIPRODUZIONE RISERVATA