

Real Estate & Finance, è l'ora del cambiamento: focus sulla ripresa dell'immobiliare post Covid

Immobiliare

Sostenibilità e digitale cambieranno il volto a edifici, quartieri e intere città

I settori: logistica in corsa, retail in ripensamento, hotel pronti alla sfida estiva

Paola Dezza

Ottimismo e pragmatismo, necessità di innovare e di spingere sull'acceleratore di digitale e sostenibilità. Sono alcuni temi emersi durante la giornata dei lavori della quarta edizione del Real Estate & Finance Summit del Sole 24 Ore che si è tenuta ieri con 2mila iscritti all'evento, aperto da un intervento del direttore del Sole 24 Ore, Fabio Tamburini.

Il settore immobiliare è stato messo alla prova dalla pandemia da Covid-19, ma ha saputo resistere e gioca oggi la carta del cambiamento sulla base delle mutate necessità di utilizzatori e investitori. Ad ampio spettro le nuove richieste di uffici flessibili, spazi innovativi per lo shopping fino alle esigenze di case più grandi e arricchite di terrazze e giardini spingono a ripensare edifici, quartieri e città.

Il cambiamento non è ancora nei numeri, ma gli esperti fissano la ripresa a settembre o al più tardi a inizio 2022. Per il momento il 2020 si è chiuso con un calo dei volumi di investimento a quota 8,8 miliardi di euro dai 12,5 miliardi circa del 2019 e il primo trimestre 2021 segue il trend con operazioni a quota 1,4 miliardi da 1,9 miliardi dell'anno precedente. Milano resiste arginando le perdite a un -24% con volumi pari a 510 milioni di euro, Roma frana a 59 milioni.

A mantenere l'appello del settore immobiliare rispetto ad altre asset class di investimento saranno ancora i bassi tassi di interesse, come ha indicato l'economista Vitor Constancio, vicepresidente della Bce con Mario Draghi, ma anche le prospettive di scoperta degli immobili in termini qualitativi. Il Covid-19 ha imposto un cambio di rotta e oggi al centro c'è l'uomo con le proprie esigenze in termini di qualità della vita sia sul posto di lavoro sia nel tempo libero.

Tra i settori che escono vincitori dalla pandemia c'è senz'altro la logistica, che con l'incremento dell'e-commerce ha visto accelerare un trend di crescita già in essere. Una logistica che sta ampliando i propri orizzonti per mantenere capitali e rendimenti. «Le sfide oggi sono legate all'ampliamento dei punti di consegna in città - ha detto Matteo Arcese (Gruppo Arcese) - Dobbiamo lavorare oggi per rendere più sostenibile il last mile, ma questo deve affiancarsi a una mobilità fatta di veicoli elettrici e di una città più smart». Stesso discorso per il living, più presente nei portafogli dei grandi investitori, come ha ricordato Carlo Romanò di Invesco che ha scelto Milano per acquistare il primo lotto di appartamenti da mettere in affitto nello sviluppo SeiMilano.

Il settore hotel sta rialzando la testa dopo un anno di chiusure che hanno causato problemi finanziari a molte strutture. Il mercato si riscopre vivace con investitoria caccia di occasioni e ge-



L'appuntamento. Un momento della tavola rotonda dedicata all'analisi delle prospettive settore per settore

«La crescita del Paese sarà superiore alle stime grazie al Recovery Fund»

Vitor Constancio

«La politica monetaria Bce resterà espansiva, inflazione sotto il 2% dopo i picchi»

Isabella Bufacchi

Dal nostro corrispondente Francoforte

La «frammentazione in termini di crescita e di Pil nei Paesi nell'area dell'euro non aumenterà almeno fino al 2026» perché fino a quell'anno il Recovery Fund sosterrà la ripresa economica. Per l'Italia il contributo del nuovo Fondo sarà superiore a quanto stimato dal Governo italiano nel Piano di resilienza e ripresa. Piano «piuttosto cauto che utilizza moltiplicatori bassi: la crescita del Pil italiano andrà oltre il 4% superando il 3,6% del Piano». La politica monetaria della Bce intanto «resterà espansiva perché l'inflazione dopo il picco in aprile e maggio si stabilizzerà sotto il 2%» mantenendosi lontana dall'obiettivo della Banca. Il programma di acquisti pandemico Pepp sarà smantellato in maniera «graduale» e altri strumenti verranno potenziati per non creare instabilità e mantenere la politica accomodante. Infine la Strategic Review servirà a «rafforzare l'impegno per una conduzione simmetrica, cruciale nei prossimi anni, tollerando periodi di inflazione sopra e sotto il 2%».

E' questa la visione, sostenuta da certezze coniugate in chiave positiva.

nera la crescita mentre la Bce preserverà le condizioni di finanziamento favorevoli «in termini reali per tutti». Ha dunque sdrammatizzato sul rialzo dei rendimenti, dando peso all'impatto dello stock dei titoli di Stato, al protratto reinvestimento dei titoli che scadranno nel portafoglio della Bce e prevedendo che un eventuale incremento dei tassi reali sarà tollerato nel contesto di nuove condizioni economiche.

Il messaggio di fondo di Constancio sulla politica monetaria va letto in chiave di aspettative sull'inflazione: dopo l'attuale fiammata «non torneremo a una nuova fase di inflazione elevata». Il prezzo del petrolio, brevemente negativo l'anno scorso, è salito da 10 a 70 dollari: sulla base di questo «mi sarei aspettato un'inflazione ad aprile sopra il 2% invece è stata dell'1,6% nell'area dell'euro», ha detto. Le previsioni della Bce vedono



VÍTOR CONSTANCIO
Economista portoghese, ex vicepresidente della Bce dal 2010 al 2011

l'inflazione all'1,4% nel 2023, la Commissione europea all'1,3% nel 2022 per l'area dell'euro e l'Italia all'1,1%. Dopo i picchi, l'ex-governatore della Banca centrale portoghese pronostica che «l'inflazione si stabilizzerà sotto il 2%, sono 25 anni che orbita attorno al 2%». In uscita dalla crisi Covid-19, la pandemia lascia comunque

«Crediti a rischio, attesa valanga da 130 miliardi Ma le banche reggeranno»

Fabrizio Palenzona

«Gli investitori non sono mai venuti meno. Il tema è la certezza del diritto»

Laura Cavestri

Milano

«La valanga ci sarà. È matematico. Ma il sistema delle banche italiane non è quello di 10 anni fa, si è ristrutturato ed è in grado di reggerne l'urto». Ottimista e realista si definisce Fabrizio Palenzona, presidente del Gruppo Prelios durante il Real Estate & Finance Summit del Sole 24 Ore.

Intervistato dal direttore del Sole 24 Ore, Fabio Tamburini, Palenzona ha sottolineato che nonostante la ripresa in vista, «l'economia soffre ancora e quindi anche i crediti deteriorati, che spesso hanno un sottostante immobiliare, tenderanno a crescere, ma ci sono comunque motivi per ritenere che la situazione potrà essere tenuta sotto controllo».

Una ondata, ha proseguito Palenzona che «colpirà purtroppo il settore dei servizi, perché l'industria ha retto molto bene. Si parla di 130 miliardi, sono numeri da far tremare i polsi - ha aggiunto -. Ma non c'è più un sistema bancario annichilito come nel 2009. Oggi - ha spiegato - il sistema ha banche molto più solide.

servono gli investitori.

Ma gli investitori stranieri, ha fatto notare Palenzona «non sono mai venuti meno nella filiera immobiliare. C'è una liquidità enorme - ha aggiunto - che si sta realizzando in questi giorni, con gare di valore di 800 milioni di euro e anche oltre. In aree come quella milanese, ma non solo, esiste uno sviluppo sempre più incalzante».

Semmai, per il presidente di Prelios «Il tema è assicurare a questi investitori la certezza del diritto e tempi di esecuzione abbastanza definiti». E aggiunge: «C'è ancora qualche problema di efficienza e trasparenza dell'amministrazione, gli investitori internazionali ci sono, saranno ancora più attivi ma abbiamo un'esigenza centrale di regole e di efficacia. Regole - ha concluso - che debbono es-



FABRIZIO PALENZONA
Presidente del Gruppo Prelios

serci prima di quando si incomincia a lavorare e che non possono essere cambiate in corso d'opera».

Insomma, ancor prima dei soldi serve l'affidabilità delle regole. «Quello che frena gli investitori - ha chiarito il presidente di Prelios - è il caos delle norme, i

stori pronti a sbarcare sulla Penisola, che è stato detto più volte durante il convegno offre un lifestyle unico. «Il turismo ha perso molto, ma dobbiamo lavorare per renderlo più competitivo» ha detto Ofer Arbib, ad di Antirion. Stesso discorso per il retail, che nelle parole di Roberto Fraticelli, cfo di Eurocommercial, si deve reinventare per realizzare quel modello ibrido di consumo digitale e in presenza che tutti ci aspettiamo.

Per parlare di ripresa abbiamo tre grandi sfide da affrontare. «Le riforme, l'innovazione e l'attenzione al capitale umano» ha detto Gianmario Verona, rettore dell'Università Bocconi. Tre sfide di ampio respiro, necessarie quanto l'aria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

di Vítor Constâncio, autorevole economista portoghese ex-vicepresidente della Bce dal 2010 al 2018, anni segnati dalla Grande Crisi Finanziaria e dalla crisi del debito sovrano nell'area dell'euro. Intervento ieri al Real Estate & Finance Summit del Sole24Ore, l'ex-numero due della Bce ha sottolineato l'importanza del Recovery Fund che consentirà all'area dell'euro di contenere la frammentazione post-pandemia, nonostante alcuni Paesi abbiano accusato una recessione peggiore di altri per il coronavirus. Sull'Italia Constâncio si è mostrato ottimista perché oltre al recovery Fund il governo guidato da Mario Draghi sta adottando una politica fiscale «molto buona» per soste-

nell'area dell'euro 3 milioni di occupati in meno. Il rallentamento economico e l'impatto shock su domanda e offerta sono eredità forti della pandemia, alimentano aspettative di deflazione, con l'inflazione tenuta bassa dai noti fattori strutturali come globalizzazione, nuove tecnologie, invecchiamento della popolazione, aumento del tasso di risparmio. Cambiamenti nell'indice inflazionistico potrebbero esserci in sede di Strategic review ma saranno «minori non sostanziali». Con un'inflazione che permarrà sotto l'obiettivo della Bce, la politica monetaria resterà accomodante a lungo. E i falchi dovranno farsene una ragione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ha strumenti più sperimentati come le Gacs (le garanzie dello stato sulla cartolarizzazione delle sofferenze) e ci sono operatori qualificati come i service e Amco, che hanno capito come la sfida vera sono gli Utp (*unlikely to pay*), ossia imprese vive che hanno difficoltà finanziarie».

Proprio «quelle imprese – ha affermato il presidente di Prelios – vanno salvate con gli strumenti giusti se hanno le capacità di stare nel business e di fare innovazione. Il problema c'è e ci sarà, ma siamo attrezzati per affrontarlo, anche se non sarà una passeggiata».

Certo, per far ripartire il Paese

troppi interlocutori, i tempi incerti dei permessi, la giustizia troppo lenta».

Quindi, «per costruire davvero la Next Generation – ha concluso Palenzona – non servono i soldi ma regole certe. E senza regole e riforme il Fondo Next Generation Ue non potrà essere messo a terra. Abbiamo la fortuna di avere una credibilità legata alla presenza di Mario Draghi nel Governo, abbiamo città stupende nel Paese e se siamo in grado di fare progetti interessanti, come ha fatto Milano, abbiamo grandi investitori stranieri interessati a investire nel più bel Paese del mondo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA