

## La fotografia dei trend immobiliari

Fatturato immobiliare italiano. Valori nominali in euro e variazioni %

	Residenziale	Alberghiero	Terziario/ uffici	Industriale	Commerciale	Seconde case loc. turistiche	Box/ posti auto	Fatturato totale
2020	90.000	1.000	5.500	5.150	6.800	1.600	3.550	113.600
2021 stime	99.000	2.500	5.400	5.500	6.700	1.500	2.900	123.500
2022 previsioni	113.800	3.500	5.700	5.600	6.600	1.800	3.000	140.000
VAR. 2021/2020 %	+10,0	+150	-1,8	+6,8	-1,5	-6,3	-18,3	+8,7
VARIAZIONE 2022/2021 %	+14,9	+40,0	+5,6	+1,8	-1,5	+20,0	+3,4	+13,4

Fonte: Scenari Immobiliari

# Il post-Covid rilancia il mattone Nel 2022 sprint dei ricavi (+13%)

**Scenari Immobiliari.** Ruolo trainante del residenziale che arriverà a 113,8 miliardi di volumi in Italia. Persiste la crisi degli spazi commerciali, mentre il ritorno ai viaggi spinge gli investimenti negli hotel

**Paola Dezza**

**A**lti e bassi, previsioni fosche seguite da improvvisi schiarite. Gli ultimi 18 mesi, da quel marzo 2020 data del primo e ferreo lockdown per Covid che ha colpito l'Italia prima di altri Paesi europei, sono stati un susseguirsi di cambiamenti epocali, nella maggioranza dei casi imprevisi, in altre situazioni invece trend già in atto hanno subito una accelerazione.

In un mondo che ha visto invertire e capovolgere le proprie abitudini e regole, il mercato immobiliare è diventato ancora più centrale. Il 2021 si avvia a chiudersi in deciso rialzo, superando anche le più ottimistiche previsioni, e il 2022 sarà un anno di ulteriore crescita per il real estate globale. È di questo, e di molto altro, che si discuterà venerdì 17 e sabato 18 settembre al Forum di Scenari Immobiliari a Santa Margherita Ligure.

Il periodo negativo che ha contrassegnato il 2020 ha fatto segnare cali di domanda e valori molto meno drammatici rispetto a quanto ci si attendesse nei primi sei mesi di pandemia. «Le prospettive sono di una continuazione di un ciclo del

mercato immobiliare che per i prossimi anni (probabili due, possibili cinque) si dovrebbe mantenere in territorio positivo per la maggior parte dei segmenti» dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. In Europa soprattutto, ma anche in Italia.

La ricerca di case più grandi, il desiderio di acquistare una seconda abitazione dove passare periodi più lunghi di un weekend, i nuovi spazi per gli uffici, resort che si aprono di più alla natura sono gli ambiti di cambiamento del nuovo ciclo immobiliare. Che sarà diverso rispetto al precedente, soprattutto dal punto di vista degli investitori. La parte del leone la faranno sempre più i segmenti del living e della logistica. Il mercato italiano resta sempre fanalino di coda in Europa, anche se in ripresa. L'Italia è l'unico Paese europeo, infatti, in cui le quotazioni sono ancora dieci punti inferiori rispetto all'anno 2010, contro un +40% della media europea.

«Il 2021 si chiude per il mercato italiano con un fatturato di oltre 123 miliardi di euro, in crescita dell'8,7% rispetto al 2020 e anche cinque punti in più rispetto alle nostre previsioni di un anno fa - dice Breglia -. L'andamento positivo è stato trasci-

nato, come ovunque in Europa, dal settore residenziale. È una crescita dovuta esclusivamente agli scambi, aumentati sia nel numero che nel peso degli appartamenti più grandi e costosi. Il trend delle quotazioni medie è intorno allo zero, salvo il segmento del nuovo, dove gli incrementi sono significativi. Ad esempio a Milano anche oltre il 5 per cento». Il mercato italiano sconta la scarsa qualità delle abitazioni e la mancanza di nuovo. Le nuove rea-

**Il mercato italiano sconta scarsità di qualità e mancanza di prodotto nuovo, oggi molto richiesto**

lizzazioni non saranno più di 40-50 mila l'anno prossimo. «La situazione delle nostre grandi città è molto diversa da capitali come Londra e Parigi, dove si abbatte per ricostruire residenziale» dice Breglia.

Particolare rilevante la ripresa del settore alberghiero, ma il calo nel 2020 era stato notevole. L'attesa è di una forte ripresa di viaggi e spostamenti, sulla quale scommette anche Bill Gates con l'acquisto della scorsa settimana del-

la catena Four Seasons.

Ancora in fase negativa, ma con dimensioni diverse rispetto al 2020, il segmento degli uffici. «La pandemia ha ridotto gli scambi in assoluto ma sta modificando la domanda - dicono da Scenari Immobiliari -. Gli immobili che rispondono alle nuove esigenze degli utenti incontrano facilmente il mercato, anche se canoni e rendimenti restano contenuti».

Bene la logistica, che sta vivendo un altro anno di grande crescita. A dominare il mercato sono i grandi nomi dell'e-commerce che cercano nuovi siti di distribuzione. I rendimenti sono in calo e sono ormai in linea con quelli degli uffici.

Il retail ha vissuto un 2021 negativo e poche sono le speranze di una ripresa consistente a breve.

Le previsioni per il 2022 sono per un mercato in forte ripresa, fino al numero record (per questo secolo) di 140 miliardi di euro. Significa un incremento del 13,4% in 12 mesi.

A crescere saranno sicuramente, come detto, il comparto residenziale, di buon livello, e quello alberghiero. In ripresa il segmento degli uffici e sempre vivace la logistica, anche se a ritmi minori rispetto al biennio scorso.