

Real estate, il residenziale detta i tempi del dopo Covid

Le città in rigenerazione. La sfida di edifici ibridi che incorporino funzioni come uffici e ospitalità. La casa? Grande e nel verde, per i giovani in affitto

Pagina a cura di Paola Dezza

Sarà una città di spazi condivisi fluidi, dove aree di lavoro, abitazioni e spazi per lo shopping e il divertimento saranno sempre più integrati. Una città a misura d'uomo, dove la qualità della vita sarà declinata in servizi più avvicinabili, ma anche in metri quadrati di verde e infrastrutture dinamiche. La rivoluzione innescata dal Covid-19 nel mondo immobiliare inizia a germogliare. Si ripensano i progetti per adeguarli a necessità e desideri degli utenti e degli investitori, si rivalutano le case per trovare soluzioni più congeniali alle nuove dinamiche di vita quotidiana.

La pandemia ha rappresentato una doccia fredda in un mercato immobiliare che stava viaggiando a vele spiegate, seppur con differenti velocità. Da subito le previsioni hanno rivisto al ribasso i numeri attesi in quei mesi. La primavera 2020 è stata caratterizzata dalla chiusura delle agenzie immobiliari, dalla frenata degli acquisti, dallo stop ai grandi investimenti stranieri in tutti i settori. Una chiusura che ha pesato sui volumi dei singoli settori, dal re-

niente, qualche volta anche l'investimento da mettere a reddito, che sconta però l'incognita della domanda di locazione e l'affidabilità dell'inquilino.

Le scelte propenderanno ancora per abitazioni più grandi, con spazi esterni e magari nel verde, anche in zone meno centrali, desideri che accomunano tutta Europa. I lockdown, più o meno rigidi, hanno spinto a valutare l'acquisto di seconde abitazioni da vivere per lunghi periodi se si può usufruire del lavoro da remoto.

Se guardiamo al mercato italiano nella sua interezza, scambi non residenziali compresi, le previsioni per il 2022 sono di una forte ripresa, fino al numero record (per questo secolo) di 140 miliardi di euro. Significa un incremento del 13,4% in 12 mesi.

Uffici, si investe nella qualità

Il direzionale resta la asset class più interessante dagli investimenti, se di qualità. Secondo i dati pubblicati da Gva Redilco a Milano, il secondo trimestre 2021 ha registrato un assorbimento di spazi direzionali record pari a 127.000 mq (+100% rispetto allo stesso periodo del 2020, superiore soprattutto allo stesso periodo 2019, uno dei migliori trimestri in assoluto degli ultimi anni), che ha portato il totale da inizio anno a circa 210.000 mq. Se Milano procede in ripresa, Roma non resta ferma e registra un take-up di 48.000 mq (+200% rispetto al secondo quarter 2020) portando il livello di assorbimento del primo semestre 2021 a circa 72.300 mq.

Logistica e hotel in evoluzione

È un settore in continua crescita, anche grazie alla spinta delle transazioni online. A fine primo semestre 2021 i volumi hanno superato 635 milioni, con una crescita del 92% sullo stesso periodo del 2020 e del 167% rispetto ai primi sei mesi 2019. Oggi gli immobili logistici hanno

COMPRAVENDITE
Gli acquisti di case in crescita faranno chiudere il 2021 con un fatturato di oltre 99 miliardi di euro (+10%)

sidenza agli uffici, dagli hotel chiusi ai centri commerciali con le loro aperture a singhiozzo e le polemiche sulle chiusure domenicali.

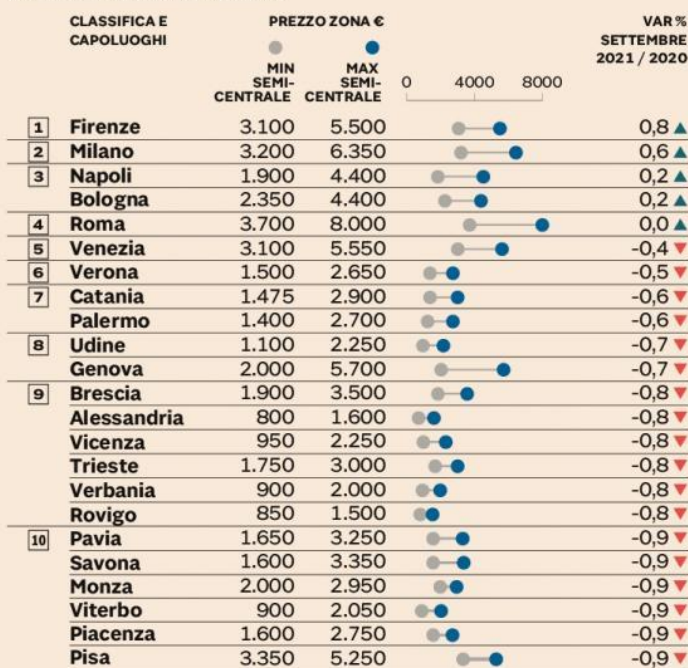
Casa, spazi aperti sul verde
 L'abitazione cambia e diventa conteni-



La fotografia dei prezzi in Italia

CLASSIFICA DEI MIGLIORI...

I capoluoghi per variazione nominale percentuale ad un anno dei prezzi medi del settore residenziale



...E I PEGGIORI

1 Chieti	600	1.450				-2,2 ▼
Catanzaro	650	1.500				-2,2 ▼
2 Enna	700	1.350				-2,3 ▼
Latina	800	1.900				-2,3 ▼
3 Crotona	600	1.450				-2,4 ▼
Caserta	900	1.950				-2,4 ▼
Messina	850	2.400				-2,4 ▼
4 Avellino	750	1.500				-2,5 ▼
Macerata	1.000	2.200				-2,5 ▼
Terni	800	2.000				-2,5 ▼
5 Caltanissetta	950	1.450				-2,6 ▼
6 Lecce	950	1.900				-2,6 ▼
Sassari	1.250	2.100				-2,7 ▼
7 Siracusa	1.100	2.550				-2,8 ▼
8 Foggia	1.000	2.000				-3,0 ▼

tore di più funzioni, da ufficio ad aula scolastica. Dal Salone del mobile sono emerse proposte architettoniche per crescere la qualità di vita e la funzionalità degli spazi di vita familiari. Perché a spaventare oggi sono futuri lockdown. E l'attenzione per la casa da parte degli italiani si è accentuata e gli acquisti in crescita faranno chiudere il 2021 con un fatturato di oltre 99 miliardi di euro, in aumento del 10% rispetto al 2020. «È una crescita dovuta agli scambi, aumentati sia nel numero che nel peso degli appartamenti più grandi e costosi» dicono da Scenari Immobiliari, che inaugura questa mattina a Santa Margherita Ligure il 29esimo Forum. I prezzi, infatti, restano fermi, salvo il segmento del nuovo dove gli incrementi sono significativi. A stupire sono quartieri che non conoscono crisi. La giovane e vivace Porta Ticinese e l'area di via Settembrini a Milano, la lussuosa piazza Navona a Roma, piazza Carlo Felice a Torino e ancora il lungomare Nazario Sauro a Bari. Sono tra i dieci quartieri che si sono rivalutati di più da giugno 2020 a oggi. Qui i prezzi delle case sono saliti dal 4 al 6% contro una media italiana che ha visto le quotazioni scendere dell'1,6% nel periodo considerato.

Le prospettive del residenziale sono di una crescita prolungata per i prossimi tre anni, a meno di nuovi eventi imprevedibili. L'ottimismo sull'economia, arrivato anche dal dato di stima di crescita del Pil che potrebbe sfiorare il 6% nel 2021, e i bassi tassi di interesse sui mutui fanno il resto. L'acquisto oggi è conve-

rendimenti che in alcuni casi sfiorano quelli degli uffici, il che significa che il settore sta diventando maturo. Notizia di questi giorni la joint venture tra Goldman Sachs e Kervis per investire un miliardo e realizzare prodotto nuovo.

Il settore dell'ospitalità è rimasto completamente bloccato dalla crisi, ma oggi gli investitori sono a caccia di opportunità di acquisto in Italia, non sempre solo a sconto, per ingrandire i propri portafogli immobiliari destinati a viaggi e vacanze, in vista della ripresa. La concorrenza è molto forte, nelle città ma anche nelle zone di vacanza. Marriott ha appena siglato per aprire il W a Firenze, Belmond ha aperto alcune strutture al sud, Four Seasons guarda località adatte a nuovi resort.

Retail, quale futuro?

Centri commerciali, vie dello shopping, retail park sono anime diverse del commercio. Tutte pesantemente ridimensionate dalla crisi. Ma oggi si tenta di ripartire. E i brand cercano nuovi spazi. «Il cambiamento che sta caratterizzando i centri commerciali, sempre più destinazioni sociali, oltre che commerciali, è un aspetto che sta subendo un'accelerazione nei progetti di re-fitting delle strutture» ha detto Roberto Zoia, presidente di Cncc, questa settimana al Mapi Italy.

Ultima puntata di una serie

Le altre sono state pubblicate il 15, 17, 18, 20, 25, 27, 31 agosto e 8 settembre

© RIPRODUZIONE RISERVATA

	Taranto	600	1.350		-3,0 ▼
9	Potenza	900	1.850		-3,1 ▼
10	Teramo	900	2.200		-3,3 ▼
	Media Italia				-1,6 ▼

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELLE ENTRATE

Case, uffici e negozi: nel secondo trimestre le compravendite aumentano

Nel II trimestre 2021 le compravendite del settore residenziale superano le 200 mila unità scambiate, con un tasso tendenziale annuo del 73,4%, mentre gli scambi nel comparto terziario-commerciale fanno registrare un +97,9% rispetto allo stesso periodo del 2020. Tuttavia, anche nel confronto con il II trimestre del 2019, le unità scambiate risultano in crescita (+26,1%). Lo certifica l'Osservatorio mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate. L'incremento riguarda tutte le aree geografiche con il massimo rialzo nei comuni non capoluogo delle Isole. Anche i prezzi hanno subito variazioni positive (in media dell'1,7%). Non solo casa. Nel II trimestre 2021 cresce anche il comparto terziario-commerciale, con il raddoppio dei volumi di

compravendita rispetto allo stesso periodo 2020. Ma resta assai positivo (+34,2%) anche nel confronto con lo stesso periodo del 2019. Gli scambi di uffici e studi privati crescono del +81,5% sul 2020 (+24,7% rispetto al 2019), mentre quelli di negozi e laboratori del +94,2% sul 2020 (+19,6% rispetto al 2019). «Più che in presenza di un rimbalzo - ha spiegato Gianni Guerrieri, direttore centrale Servizi stimativi e Omi - si vede la ripresa di un trend che era già iniziato nel 2014, trainato dai comuni non capoluogo, dove c'è stock disponibile a prezzi accessibili. È invece presto per dire se i dati positivi di uffici e negozi si stabilizzeranno. Valutiamo il prossimo trimestre».

—Laura Cavestri

© RIPRODUZIONE RISERVATA