
L'EVENTO DI MERCOLEDÌ 29

I trend di «Quo Vadis»: shopping center fermi e bene il social housing

Sarà a ranghi ridotti, ma sempre con nomi di primo piano, la settima edizione della conferenza annuale organizzata dallo studio legale Dla Piper. Questa volta sarà la Triennale ad ospitare il 29 settembre la sessione di lavori per identificare il futuro dell'immobiliare e i punti di forza e debolezza del mercato italiano.

«L'unico settore che sta davvero soffrendo, e che oggi non registra transazioni, è quello degli shopping center - dice Olaf Schmidt, partner dello studio legale e responsabile della divisione real estate -. Nessuno osa vendere perché il mercato al momento non c'è e se si intendesse cedere un centro commerciale sul mercato bisognerebbe mettere in conto almeno il 30% di riduzione del capital value». Il trend negativo dei centri commerciali non ha invece intaccato il retail dedicato al settore food, che registra richieste per spazi potenziali anche da stranieri, e quello delle High street. «Così come vanno bene i retail park con single tenant» dice.

Certamente chi vince è la logistica, che vede il rendimento in alcuni casi scendere anche sotto 4%, ma c'è molto interesse per settori quali student housing e senior housing. «A lasciare perplessi è il modo in cui funziona il sistema della sanità pubblica Italia - sottolinea l'intervistato -, nodo cruciale è la ricerca di un gestore, ma di gruppi italiani ce ne sono pochissimi».

Schmidt rileva anche interesse per il social housing, che pur offrendo yield meno interessanti di altri investimenti risulta una opportunità di impegno per capitale, soprattutto assicurativo o di fondi pensione.

Nel residenziale puro manca, invece, il prodotto.

E gli uffici? All'inizio della pandemia con lo smart working che ha svuotato le scrivanie si è pensato che l'asset class potesse subire un duro contraccolpo. In realtà molti spazi sono vuoti o sottoutilizzati, ma le aziende in salute che si

sottoutilizzati, ma le aziende in salute che si spostano in realtà cercano uffici più grandi con ampie sale riunioni e aree per la condivisione in generale.

Aleggia sempre il timore di repentini inasprimenti fiscali, tema di cui si parla da anni. Un aspetto che gli investitori stranieri considerano non secondario nelle scelte di investimento ultimamente.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA