

Case per studio, lavoro e sport: a Cannes i trend dell'immobiliare

Mipim 2022. L'evento, da domani fino a venerdì, deve tener conto del post Covid e del nuovo clima per la guerra in Ucraina. Tra i temi: acquisti per investimento, uffici del futuro, retail e segmenti alternativi

Paola Dezza

Soffiano forti i venti di guerra, con ripercussioni sull'economia, sulle Borse e anche sul mattone. Il settore che ha rialzato la testa dopo un momento di panico appena accertato il Covid, deve oggi fare fronte a variabili esogene che frenano gli entusiasmi.

Appuntamento atteso dopo due lunghi e difficili anni di stop è il Mipim, il maggiore evento internazionale dedicato al real estate, che si appresta a riaprire i battenti da domani martedì 15 marzo 2022 fino al 18 marzo per offrire una view a tutto tondo sul settore immobiliare.

I cambiamenti nelle scelte di acquisto della casa, i nuovi uffici più attenti al benessere e alla salute dei dipendenti con spazi adatti al confronto e alla condivisione e meno aree per uffici singoli, il retail che deve affrontare i grandi cambiamenti imposti dall'e-commerce, i settori alternativi che diventano sempre più evoluti.

Il tema della casa come luogo di lavoro, studio, sport e relax, così come ci è stato imposto dalla pandemia, è un argomento nuovo al Mipim. «Una grande opportunità per il settore immobiliare, data la grandezza della asset class e la sinergia che impone tra pubblico e privato», spiega Filippo Rean, direttore generale di RX Francia, società che organizza l'evento. L'offerta di case va adattata a nuovi utilizzi, che sono sempre più ibridi, e a classi sociali e generazioni che stanno abbandonando l'idea della proprietà, un valore non più essenziale.

I dati

Gli acquisti di case in Italia sono in netta crescita. Il contenimento del Covid ha spinto anche le compravendite di case nel terzo trimestre del 2021. Secondo l'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate che fotografa il mercato residenziale nel 2021 sono state vendute 749mila abitazioni, dato superiore del 34% rispetto ai volumi del 2020 e del 24% nel confronto con il 2019. Nel quarto trimestre 2021 il tasso di crescita è del 15,7%, +21,9% tre mesi prima rispetto al terzo trimestre del 2020.

«Il tema casa è centrale come pri-

ma abitazione, ma anche come investimento per grandi soggetti - dice Guido Inzaghi, socio di Belvedere Inzaghi & Partners -. Manca però il prodotto. Non esistono portafogli composti da comprare, anche se negli ultimi tempi il prodotto sta nascendo. Ci sono molte aree di sviluppo in cui si presenta residenza con servizi, case affittate in short term, studentati e così via». Il prodotto nuovo, secondo Inzaghi, supera anche due ostacoli storici: la gestione delle morosità e la redditività adeguata.

Le tendenze

Tornando al Mipim, l'appuntamento che ogni anno porta a Cannes, in Costa Azzurra, manager e figure di primo piano del settore a livello internazionale, quest'anno ospiterà dall'Italia 25 espositori che occuperanno l'Italian Pavillion, oltre 500 metri quadri di spazi interni e di terrazze. Dieci le regioni italiane che con Ice Italian Trade Agency presenteranno i progetti delle proprie città. Milano e Lombardia presenteranno i migliori progetti del territorio con partners come Coima, Prelios, Generali, Unipol, Europa Risorsa. Anche la Regione Emilia-Romagna e il Piemonte avranno una presenza considerevole.

«Mancano all'appello Asia e Russia e poi in parte anche gli arrivi dagli Usa, anche se nelle ultime settimane accelerano gli accrediti - dice ancora Rean -. Ci sono Paesi che mancheranno per situazioni contingenti come la Turchia».

Tra i diversi temi sul tavolo, come anticipato, l'ufficio del domani, argomento che coinvolge il nuovo utilizzo degli immobili.

«È un tema che sarà centrale nei prossimi anni - dice Rean -. Come si trasforma e si adatta l'ufficio in un mondo post pandemico? Cercheremo di rispondere a questa domanda. Il secondo tema è la delocalizzazione. Regno Unito e Francia sono molto centralizzati, anche se era già iniziata prima del Covid una delocalizzazione verso città secondarie. Andremo a vedere quali sono gli spazi creati in queste città, ma anche come si ripensano immobili più tradizionali come La Défense (che sarà molto presente al Mipim in cerca di idee)».



REUTERS

La fotografia del residenziale

Compravendite e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

AREA	III 2019	III 2020	III 2021	VAR % III 21/III 20	VAR % III 21/III 19
Capoluoghi	14.919	13.693	16.326	19,20	9,40
Non capoluoghi	31.741	34.372	42.001	22,20	32,30
Nord-Ovest	46.661	48.065	58.328	21,40	25,00
Capoluoghi	8.731	8.093	9.865	21,90	13,00
Non capoluoghi	19.375	20.291	24.810	22,30	28,10
Nord-Est	28.106	28.383	34.675	22,20	23,40
Capoluoghi	12.989	11.745	15.238	29,70	17,30
Non capoluoghi	15.040	15.772	20.308	28,80	35,00
Centro	28.028	27.517	35.546	29,20	26,80
Capoluoghi	5.724	5.845	6.693	14,50	16,90
Non capoluoghi	16.819	18.812	22.119	17,60	31,50
Sud	22.543	24.657	28.813	16,90	27,80
Capoluoghi	4.068	3.905	4.632	18,60	13,90
Non capoluoghi	7.837	8.797	10.278	16,80	31,10
Isole	11.905	12.702	14.910	17,40	25,20
Capoluoghi	46.430	43.281	52.756	21,90	13,60
Non capoluoghi	90.813	98.043	119.516	21,90	31,60
Italia	137.243	141.324	172.272	21,90	25,50

Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare