

Acquirenti più cauti, il mercato immobiliare premia ancora la qualità

Le attese per fine anno. Compravendite residenziali in lieve discesa, ma inizia ad aleggiare vento di crisi. Tra gli altri settori gettonati uffici, hotel e logistica

Paola Dezza

Un mercato che ancora una volta deve piegarsi a variabili esogene in grado di rallentare o frenare la crescita. Il settore immobiliare vede all'orizzonte un autunno di cautela. E, per alcuni, forse di recessione.

Certo è che le quotazioni del metro quadro residenziale cresceranno ancora, almeno da qui a Natale. Mentre le transazioni nel settore non residenziale stanno già rallentando.

Secondo le previsioni di Scenari Immobiliari, in diverse città tra cui Milano, Firenze e Palermo da dicembre 2021 a dicembre 2022 i prezzi residenziali sono visti in salita di oltre il 5 per cento. Tra il 2021 e il 2022 il fatturato del settore salirà del 7,8 per cento. Non si può però non pensare che il rialzo dei tassi di interesse di 0,5 punti percentuali – il primo da più di dieci anni – non incida sul settore. Accendere un mutuo costerà di più, e sarà più salato anche il conto per i grandi investitori che prendono a prestito capitali per fare operazioni a leva.

Timori per l'inflazione

«L'impennata inflattiva provocata dalle vicende belliche ha finito per determinare un brusco rallentamento nel percorso di recupero dei livelli di attività persi nel 2020, prontamente innescatosi non appena l'ondata pandemica aveva mostrato segni di cedimento», sottolinea da Nomisma. E questo coinvolgerà anche l'immobiliare, anche se sempre Nomisma avverte che «per le famiglie italiane la casa resta l'oggetto delle proprie attenzioni. Un interesse dettato più dall'esigenza di miglioramento della condizione abitativa che non dalla ricerca di ritorno finanziario». Resta esigua, infatti, la domanda per investimento. «Ad alimentare il mercato residenziale è, dunque, la ricerca di un salto di qualità in termini di efficienza energetica, spazi verdi, prossimità ai servizi essenziali e distribuzione degli ambienti

interni, in risposta alle inadeguatezze riscontrate in occasione delle forzose permanenze domestiche degli scorsi mesi. Si tratta di fenomeni destinati a non esaurirsi», dice Luca Dondi, ad di Nomisma.

Il tema credito resta il nodo cruciale degli acquisti. Non evidente nella prima parte del 2022, è diventato dirompente nella seconda parte dell'anno. Si conferma l'interesse per la casa, anche se mancano prodotti nuovi e si riscontra un gap del mercato soprattutto in periferia. «Si riscontra un picco di domanda nei comuni di prima e seconda cintura, ripristinando via via la centralità del comune capoluogo che traina l'andamento del mercato immobiliare e che vede nelle periferie – osserva Dondi – il punto di sintesi. Per la presenza di infrastrutture, servizi, per la connessione con il centro urbano, ma dove c'è carenza di offerta

in vendita o in locazione, sia quantitativa che qualitativa, privando di fatto il mercato di opportunità».

«Il mercato residenziale è un po' calato, ma non penso che nella seconda parte dell'anno ci saranno altre discese – dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari –. I mutui sono più cari, ma ci sono ancora molte domande che arrivano all'acquisto senza mutuo. A guidare è sempre la domanda di miglioramento abitativo. La richiesta per investimento si focalizza sul mercato turistico. In queste località, dal mare al lago, dalla campagna alla montagna, molti scelgono di comprare per passare lunghi periodi anche lavorativi». La qualità resta essenziale, ma a guidare il mercato è la scarsità di offerta in questo senso.

Cresce anche il living in Italia come asset class per grandi investitori. Nel primo semestre dell'anno secondo JLL il comparto residenziale ha registrato un trend molto positivo, raggiungendo i 467 milioni di euro di volumi di investimento, oltre il doppio del primo semestre 2021 (circa 200 milioni di euro).

Dagli uffici agli hotel

Sono a tinte in chiaroscuro le previsioni per il segmento non residenziale, con distinzioni tra le diverse tipologie di asset.

In generale, secondo gli analisti di Primonial, l'emergere di un cambiamento di scenario – in particolare per quanto riguarda l'inflazione e i tassi di interesse – non può essere ignorato nella definizione di una strategia di allocazione futura, date le attuali incertezze economiche. Il contesto ipotizzato per il prossimo decennio è quello che vede un'inflazione elevata in Europa (media annua del 4%), un aumento dei rendimenti dei titoli di Stato a dieci anni (2%) e crescenti incertezze economiche. La diversificazione aiuterà a limitare il rischio.

Secondo Nomisma la dinamica rialzista dei prezzi dell'ultimo periodo ha riguardato anche gli uffici. Numerose le operazioni di acquisto



Il mercato abitativo.

Secondo Scenari Immobiliari, in diverse città tra cui Milano, Firenze e Palermo da dicembre 2021 a dicembre 2022 i prezzi residenziali sono visti in salita di oltre il 5 per cento. Tra il 2021 e il 2022 il fatturato del settore residenziale salirà del 7,8 per cento.

NON RESIDENZIALE
Nel secondo trimestre 2022, rileva Dils, i volumi sono stati pari a 2,9 miliardi (6,3 miliardi nel semestre)

o affitto di edifici moderni e riqualificati secondo gli standard ricercati da multinazionali e grandi gruppi italiani. Considerando il segmento direzionale, la variazione annua è stata del +0,5% medio con una forbice compresa tra il -1,2% di Catania e il +2% di Bologna.

Sul fronte dei grandi investitori sempre le operazioni del secondo trimestre 2022, secondo Dils, sono stati pari a 2,9 miliardi di euro nei settori che vanno dagli uffici alla logistica, dai centri commerciali agli hotel. Il dato «si somma ai 3,4 miliardi di euro del primo trimestre e porta il semestre a raggiungere un totale di 6,3 miliardi di euro, oltre ad ulteriori 1,5 miliardi di euro circa di deal attualmente in corso di negoziazione con chiusura prevista entro la fine del corrente mese», dicono da Dils. Il ritorno di fiamma degli investitori per gli uffici si concretizza in deal come la gara per il Cortile della seta a Milano, l'immobile di un fondo Savills di cui è quotista JP Morgan. Ma anche la scelta di Kpmg di trasferirsi, appena sarà pronto, nell'edificio Gioiolo che Coima sta realizzando a Porta Nuova, sempre a Milano.

IL TREND

Il mercato è dominato dalla scarsità di offerta, che guida anche la variazione dei prezzi al metro quadro

Secondo Alessandro Mazzanti, a capo di Cbre in Italia, il 2022 per i volumi dovrebbe essere un anno molto buono, grazie al driver dei primi sei mesi, i migliori di sempre. «L'ultimo semestre 2021 e il primo semestre 2022 mostrano dati in grande crescita – dice –. L'80% dei volumi fa capo a investitori stranieri». All'orizzonte però c'è una maggiore cautela. «La seconda metà dell'anno sicuramente vedrà un rallentamento, si percepisce molta cautela da parte degli investitori, sia core sia value add – dice –. Anche questi ultimi che in genere si prestano ad assumere un rischio maggiore al momento si muovono con meno aggressività». Chi vende poi è scettico a fare sconti. E aggiunge: «Mi aspetto che il rallentamento continui nel 2023». Anche se proseguirà il buon momento degli uffici. «Una ripresa influenzata dalle tematiche ESG, un trend per i prossimi 30 anni – sottolinea –. Noi abbiamo un patrimonio "vecchio", ampiamente da riqualificare. Anche la scelta di utilizzare gli spazi in maniera diversa impone riqualificazioni e revisioni degli uffici». La logistica rimane ancora forte, anche se si intravede qualche segnale di indebolimento per via dei risultati economici delle maggiori società di e-commerce, resta alta l'attenzione sul segmento hotel.

— Seconda di sei puntate dedicate ai settori chiave dell'economia in vista dell'autunno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA