

Immobiliare, la grande gelata Attesa per il ribasso dei prezzi

Non residenziale. Le previsioni ipotizzano un calo delle quotazioni degli asset tra il 15 e il 20%: solo il riprezzamento potrà rilanciare un mercato fermo da alcuni mesi e con sconti last minute

Paola Dezza

L'ultima settimana di gelo invernale che stringe in una morsa l'Italia, al nord soprattutto, lascerà presto spazio alle giornate tiepide della primavera. Non nel settore immobiliare. Operazioni congelate, due diligence ferme, pochi deal di derivazione 2022 tracciano un quadro di un settore al momento fermo. Nel quale le ultime operazioni dei grandi investitori sono state chiuse anche grazie a uno sconto *last minute*.

Ed è per questo che da qualche settimana torna a riecheggiare una parola che da mesi e mesi non si era più sentita pronunciare: repricing. È la revisione al ribasso dei prezzi, per il settore commercial (non residenziale) l'unica strada per fare ripartire i motori del settore, secondo quanto dichiarato da molti degli esperti interpellati dal Sole 24 Ore.

«Ci aspettiamo un repricing compreso tra il 15 e il 20% rispetto a valori di inizio di 2022 - dice Alessandro Mazzanti, ceo in Italia di Cbre -. Un passaggio necessario che dovrà interessare tutte le asset class immobiliari. Chi è intenzionato a investire oggi vuole pagare meno, al tempo stesso chi vuole o deve vendere è costretto a tenere conto di un mercato cambiato negli ultimi 12 mesi e delle nuove richieste da parte dei compratori. Altrimenti deve aspettare qualche anno e tenere il proprio asset in portafoglio».

Poche quindi le operazioni dell'ultimo periodo, perché a questi livelli - dice Mazzanti - domanda e offerta non si incontrano. Anche se la liquidità in circolazione è sempre tanta, non è detto che voglia puntare ancora sul real estate visto l'incremento dei tassi di interesse che rimodula i rendimenti delle diverse classi di investimento.

«È sempre consistente la componente di equity da gestire anche con i venti di crisi - dice ancora Mazzanti -. Sono circa 450 i miliardi da investire nel mondo, raccolti e pronti da essere impiegati. E in questo contesto, per correre dietro ai rendimenti crescono gli investimenti con profili di rischio, come le operazioni value add».

Tra le operazioni recenti la maggiore è l'acquisizione, già decisa e definita lo scorso anno, da parte di Allianz degli edifici di Blackstone confinanti con lo stabile del Corriere della Sera in via Solferino a Milano.

«C'è in corso un repricing che vedo più legato ai tassi di interesse - dice Giuseppe Amitrano, ceo di Dils -. Quello che si vendeva al 3% oggi si

La fotografia



(*) In affitto, (**) residenziale per gli investitori istituzionali. Fonte: CBRE Research

© RIPRODUZIONE RISERVATA

zioni. Per questi primi sei mesi il mercato sarà congelato con forse poche transazioni, nella seconda metà quando domanda e offerta si avvicineranno potrà ripartire». Petrosino sottolinea che in questo mercato la qualità sarà premiante.

«La nicchia più alta dei Trophy asset, invece, subirà revisioni contenute di prezzo, non superiore a 50-75 punti base» conclude Amirano, che si aspetta per i primi tre mesi del 2023 qualche importante transazione a Roma e a Milano.

Secondo Jos Tromp, a capo della ricerca e dal settore data intelligence di Cbre a livello Europa Continentale, la cautela lascia spazio a una analisi della situazione puntuale. «Arrivano comunque segnali positivi - ha spiegato - che si concretizzeranno nella seconda parte del 2023. Rimane la preoccupazione che i capitali, molti sul mercato, siano meno interessati al real estate». Certamente uffici e logistica faranno ancora la parte del leone, ma l'attenzione si concentrerà anche sull'hospitality. L'interesse è delle grandi catene alberghiere - come Lvmh che si occuperà della gestione degli hotel del fondo sovrano del Qatar Romazzino e Pitrezza in Costa Smeralda -, ma anche degli investitori pronti ad acquisire strutture da valorizzare o edifici da convertire in hotel nei centri storici. Il punto di domanda sono i secondary asset, che per la transazione energetica dovranno necessariamente essere riposizionati.

Il Sole
24 ORE

Norme&Tributi
Tutti gli approfondimenti
di cui hai bisogno.

Focus

IVA, COSA CAMBIA NEL 2023

LE NOVITÀ DA NON PERDERE

Dalla norma per arginare gli abusi le partite Iva «apri e chiudi» ai cambiamenti della base imponibile per il contributo straordinario sugli extra profitti delle aziende energetiche. Ancora novità per la fatturazione elettronica e per le regole da seguire sulle piattaforme digitali.

vende al 4% nel settore *prime* degli uffici, nella logistica dal 4% si passa al 5%. Queste oggi le asset class principali (che fanno il 50% del mercato)». Ma Amitrano sottolinea che l'elevata inflazione spinge all'aggiustamento dei canoni di affitto (indicizzati all'Istat) e pertanto mitiga parzialmente il trend di revisione al ribasso dei prezzi di vendita. «Pertanto individuo un repricing nell'ordine del 10% circa» dice ancora Amitrano.

Stesso parere da Kryalos. «L'incremento degli affitti ha riportato i valori in linea con i prezzi di qualche mese fa - dice Paolo Bottelli, ceo di Kryalos, Sgr che oggi è arrivata a un portafoglio di 12 miliardi di euro -. Più che repricing si deve discutere dell'attrattiva del settore a questi livelli di tassi di interesse».

La differenza tra i portafogli e le operazioni dipende anche dalle strategie portate avanti nel tempo e dalla tipologia di acquisizioni effettuate. Chi ha maggiori problemi oggi è per chi ha comprato con capitale opportunistico.

Anche da Ardian si attendono un aggiustamento dei prezzi. «I tassi rendono oggi più elevato il costo del finanziamento - dice Rodolfo Petrosino, senior managing director Sud Europa di Ardian real estate -. Gli investitori sono in attesa per vedere dove si riallineano gli yield della transa-

Fino alla dichiarazione precompilata Iva, presentata in questi giorni dall'agenzia delle Entrate. Tutto quello che è utile conoscere sugli sviluppi relativi all'IVA nel 2023 nel nuovo focus di Norme e Tributi.



IN EDICOLA
GIOVEDÌ
16 FEBBRAIO
CON IL
SOLE 24 ORE
A 1 €



ilsole24ore.com

*Oltre al prezzo del quotidiano.
Solo ed esclusivamente per gli abbonati,
in vendita separata dal quotidiano a 1 €.



Scopri il mondo dei Focus di Norme e Tributi.
Inquadra il QRCode o visita ilsole24ore.com/ebook

Tutti i supplementi sono a disposizione gratuitamente
via web o app per gli abbonati al Sole 24 Ore digitale.

