

L'immobiliare alla sfida dei tassi d'interesse e del futuro sostenibile

Previsioni. Al convegno del Sole 24 Ore i protagonisti hanno tratteggiato il quadro di un mercato in crisi di liquidità ma pronto a ripartire nel 2024

Paola Dezza

Resilienza è una parola abusata, ma che si adatta al 2022 del mercato immobiliare. Il real estate ha resistito ai venti di guerra, all'impennata dell'inflazione, alla scarsa fiducia nell'economia. Con qualche scricchiolio. Oggi deve resistere all'ondata di crisi che ha travolto alcune banche. I volumi 2022 nonostante le più fosche previsioni hanno tenuto, per poi frenare in questo inizio 2023.

Alla resilienza deve dunque subentrare una maggiore flessibilità di adattamento? Se lo sono chiesti i principali attori del settore al convegno Real Estate & Finance Forum aperto ieri dal direttore del quotidiano Fabio Tamburini e da Federico Silvestri, direttore generale Media & Business del Gruppo 24 ORE e ad della divisione Eventi.

«Il mercato risulta più rarefatto e polarizzato sulla qualità – racconta Aldo Mazzocco, ceo Generali Real Estate –. C'è stato un ritorno prepotente sulla scena degli investimenti alternativi. Ma spicca su tutto la contrazione del credito». Dalla situazione attuale emerge una grande opportunità per fondi private debt.

Mario Abbadessa, senior managing director & country head Hines

se i volumi mostrano una decisa contrazione nel primo trimestre 2023. «Ci sono asset class come la logistica, che hanno un vantaggio competitivo enorme, costi costruzione meno impattati, domanda dei tenant e canoni in Italia bassi – dice Silvio Sancilio, ceo Colliers Global Investors Italy –. Così come la domanda resta alta per il residenziale o per i data center». Giampiero Schiavo, ad di Castello Sgr, sottolinea che abbiamo alle porte 12-18 mesi di opportunità e si dice pronto a scommettere ancora sugli hotel, di cui Castello ha un ampio portafoglio. Gennaro Giordano di Gwm, invece, spezza un'ancia a favore di Roma: «Abbiamo circa un miliardo di patrimonio nella capitale e pensiamo che possa esprimere il proprio potenziale, seppur non avvicinandosi a Milano», città che tutti concordano gio-

chi in un'altro campionato, con Parigi, Madrid, Berlino e così via.

Alle porte c'è una sfida importante: riqualificare lo stock immobiliare italiano per attenersi alla direttiva green europea. Giuseppe Amitrano, ceo Dils, registra l'opportunità grazie anche alla domanda forte in questa direzione: «Sono i tenant a chiedere la certificazione energetica», certificazione che dovrà essere accompagnata da nuovi incentivi e bonus per spingere alla riqualificazione. «Un'occasione da non perdere», concorda Benedetta Amisano, partner Carnelutti Law Firm.

Un tema quello delle riqualificazioni che sposa le infrastrutture. «Tutto è sempre più connesso – dice Cristiana Procopio, managing director CC & Soci –, conspunti importanti arrivati dal Pnrr. Ben 108 miliardi sono per le costruzioni, è importante che i progetti vengano messi a terra». Moderatamente positivo è Alessandro Mazzanti, ceo di Cbre, che vede un mercato in tenuta, sempre in attesa di una crisi annunciata ma finora non arrivata.

Invita invece all'analisi della situazione contingente per portare avanti una fitta agenda di innovazioni Silvia Rovere, presidente Assoimmobiliare. «Il settore immobiliare ha dato prova di una grande maturità e sono stati fatti passi da gigante, ma



**MARIO
ABBADESSA**

Senior managing director & country head di Hines Italy



**ALDO
MAZZOCCO**

Ceo e direttore generale di Generali real estate

Italy, conferma la crisi di capitali dovuta ai tassi di interesse, «ma il mercato sottostante va bene – dice –, soprattutto per edifici di qualità e nelle giuste location. Un esempio? Abbiamo 250 studenti in lista attesa per il nostro studentato e l'edificio riquilificato in via Spiga è tutto affittato». Il mercato finora ha tenuto, anche



estate

SILVIA ROVERE
Presidente
Assoimmobiliare

ora occorre farsi carico della sfida che si ha davanti», dice. «Bisogna avere il coraggio di chiamare al tavolo le istituzioni al massimo livello, perché da questo dipende la competitività, ma anche la qualità della vita e il benessere delle persone. Non possiamo sbagliare», conclude.

© RIPRODUZIONE RISERVATA