



OF NEWS

Versione BETA

idee e denari



Marco Speretta, DG di Gabetti

8-7-2020

Elisa Vannetti

Tweet

SOMMARIO

Negli uffici ha retto bene Milano. Per il retail i centri commerciali vanno ripensati. Si aprono nuovi scenari nella logistica. E il residenziale rimane un buon mercato per gli investimenti. Marco Speretta, Direttore Generale Gabetti fa il punto del nuovo mercato immobiliare post-Covid. Ecco come leggere i nuovi dati. E le previsioni (e le incognite) per i prossimi mesi

Speretta (Gabetti): "Il virus ha cambiato il mattone". Cosa accadrà ora? "Ecco i miei due scenari per il 2020"

Dopo la grande crisi finanziaria del 2008, i cui strascichi si sono protratti fino a un paio di anni fa, l'immobiliare si apprestava a tornare a valori finalmente positivi. Le aspettative



per il 2020 erano rosee. Le transazioni crescevano. I prezzi erano ancora al palo, ma con qualche spiraglio di miglioramento. Poi è successo l'imprevedibile. L'emergenza sanitaria, e il conseguente periodo di lockdown di buona parte delle attività hanno stravolto molti settori. E il nuovo ciclo immobiliare appena iniziato ha subito un contraccolpo pesante. Cosa è accaduto in questi tre mesi è facilmente intuibile. Quello che resta da capire è come evolverà la situazione da qui a fine anno.

Il ciclo immobiliare appena iniziato è già destinato a finire? Si tratta di una battuta d'arresto temporanea o le ripercussioni di questa situazione si protrarranno nel lungo periodo? A queste domande ha risposto Marco Speretta, Direttore Generale Gabetti. Che ha fatto il punto della situazione, evidenziando i futuri risvolti e le conseguenze da qui a fine anno, in due scenari ipotetici. E ha anche chiarito un punto: il mercato è cambiato. Case, uffici, centri per logistica e il retail ora devono avere caratteristiche diverse per andare incontro alle esigenze degli acquirenti. Mentre chi vuole investire, può fare ancora oggi buoni affari.

OF: Quando ci siamo sentiti sei mesi fa, mi aveva detto che le aspettative per il 2020 erano rosee. Poi c'è stata la pandemia. E ha cambiato le carte in tavola.

Speretta: È vero, il ciclo immobiliare era avviato in maniera positiva. E anche per il 2020 ci aspettavamo una crescita, seppur moderata, del numero di transazioni. Diciamo che ci si aggirava sempre intorno a un aumento nell'ordine di qualche punto percentuale. Poi con il lockdown è cambiato tutto.

OF: Come ha impattato la pandemia sull'immobiliare?

Speretta: Chiaramente c'è stato un forte rallentamento dovuto prevalentemente al fatto che vi è stata una chiusura quasi totale delle attività. Il primo trimestre ha avuto un calo del 15% circa delle transazioni. E ovviamente marzo è il mese che ha inciso di più. Anche se già prima c'era stata qualche piccola avvisaglia.

OF: Scomponendo il dato, cosa è successo per le varie tipologie di immobili: residenziale, uffici, commerciale, negozi?

Speretta: Aldilà del fermo di marzo, che è durato poi fino a fine maggio, è chiaro che i numeri veri li avremo nei prossimi mesi. Ma facendo un discorso più generale, possiamo dire che l'immobiliare ha registrato una flessione in tutti i comparti ad eccezione di una spinta nel settore logistico.

OF: Partiamo dagli uffici.

Speretta: In questo caso c'è stata sicuramente una riduzione dell'assorbimento di spazi ad uso ufficio anche sulle città che normalmente performano meglio, come Milano e Roma. A Milano, a dir la verità, si è registrato il calo più contenuto, mentre Roma ha fatto segnare una riduzione più significativa.

Subito dopo la ripartenza di maggio abbiamo iniziato a ricevere una serie di richieste, diverse trattative in corso a febbraio e nei primi giorni di marzo, inevitabilmente congelate nel lockdown, sono inoltre riprese in particolar modo nella città di Milano, il cui forte appeal non viene messo in discussione dalla pandemia

A livello di tendenze, come avevamo previsto, stanno aumentando le richieste di rinegoziazione/rinnovo da parte dei conduttori, motivate prima dal blocco e poi dal rallentamento delle attività.

OF: Poi, analizzando il mercato commerciale?

Speretta: Nel retail è in corso una grossa trasformazione. Per quanto riguarda, per esempio, centri commerciali è un settore che ci aspettiamo possa avere una grande necessità di essere ripensato. La pandemia ha fatto capire che va rivisto tutto il modo di vivere questi spazi. Ma restano ancora settori potenzialmente interessanti.

OF: Per esempio?

Speretta: In questa situazione contingente potrebbe avere un ulteriore spinta in avanti il settore della logistica. Se prima acquistavamo online, con il lockdown è emerso ancora di più questo bisogno. Quindi questo fenomeno si porterà dietro una grande crescita del settore della logistica. E dunque, degli spazi da adibire a magazzino.

OF: Andiamo a vedere città per città. C'è n'è una che ha un trend particolare sul fronte del residenziale e degli uffici?

Speretta: Tutte le principali città hanno registrato nel primo trimestre variazioni negative nel numero di compravendite. Non ci sono città trainanti. Anche Milano ha avuto un andamento simile alle altre. Ma si può dire che ha tenuto meglio. Essendo la città che è stata più colpita dall'emergenza, avrebbe dovuto avere un andamento molto più negativo. Invece la media a livello nazionale è del -15% e Milano si attesta su un -19%. Ma è comunque un dato ancora troppo parziale quello relativo al primo trimestre per avere un quadro completo.

OF: E sul fronte dei prezzi, invece, si segnalano variazioni? Il lieve aumento che ci si aspettava per il 2020 immagino non sia avvenuto...

Speretta: Esatto. Se le transazioni a fine 2019 erano in aumento di pochi punti percentuali, i prezzi erano ancora sostanzialmente stabili. Certo in alcune città, Milano in

LEGGI ANCHE:


Riaprono i musei. Le mostre da vedere subito, in Europa

 Lucia Ancilotti, Eleonora Riva
[Leggi tutto](#)


Si torna a viaggiare: i musei da vedere (o rivedere) in 5 città europee

 Lucia Ancilotti, Eleonora Riva
[Leggi tutto](#)

Estate 2020. Alla riscoperta dell'Italia più vera

 Eleonora Riva, Lucia Ancilotti
[Leggi tutto](#)

Estate italiana. 5 itinerari insoliti per un turismo di prossimità

 Eleonora Riva, Lucia Ancilotti
[Leggi tutto](#)

Frontiere chiuse. Non ci resta che sognare Bali, la Cordillera Filippina o...

 Lucia Ancilotti
[Leggi tutto](#)

Follow @of_osservatorio Tweets by of_osservatorio

testa, si iniziava a vedere qualche segno positivo e per il 2020 ci aspettavamo di proseguire su questo trend. Ma così non è stato. Credo che ci sarà un arresto da questo punto di vista. Non mi aspetto certamente un crollo, ma una stabilizzazione dei prezzi che non andranno ad aumentare.

OF: Ha già qualche indicatore di cosa è accaduto nei mesi successivi di lockdown? Pensa che la situazione sia ulteriormente peggiorata e che dunque il primo semestre si chiuderà con un bilancio ancora più negativo?

Speretta: Bisogna fare ovviamente delle ipotesi. È presto per sbilanciarsi. Diciamo che le ipotesi da valutare per il futuro sono due, una ottimistica e una più negativa.

OF: Partiamo dallo scenario positivo.

Speretta: In questo caso, supponiamo che la situazione sanitaria vada verso una soluzione positiva, magari perché si trova il vaccino o perché comunque l'avremo lasciata alle spalle. In questo caso, potremo prevedere che questa parentesi sia stata solo una battuta d'arresto sufficientemente temporanea per procedere, poi, nuovamente con il ciclo immobiliare che era in corso.

OF: Dunque, in questo caso, il primo trimestre potrebbe non impattare eccessivamente sul bilancio di fine anno...

Speretta: Beh, non proprio. Dal punto di vista delle transazioni credo chiuderemo comunque in negativo. Ci sono stati tre mesi circa di fermo. Io sono ottimista e credo che in parte lo recupereremo, però non del tutto. Quindi sicuramente ci sarà un calo delle transazioni intorno al 15%-20%. Mentre sui prezzi, diciamo che rimarranno stabili o in lieve calo a seconda delle città. Certo non prevedo un crollo, com'era successo con la crisi nata per motivi finanziari. Ma ritengo difficile chiudere con un saldo positivo.

OF: E lo scenario pessimistico?

Speretta: Ovviamente, in caso di nuovo un secondo lockdown i ragionamenti saranno diversi. E dovremo vedere come evolverà la situazione. Ma, oltre alle previsioni sull'andamento di prezzi e compravendite, ci sono altri scenari che già da ora sono chiaramente visibili.

OF: Si spieghi meglio.

Speretta: La situazione di emergenza che stiamo vivendo ha fatto emergere nuovi trend, modificando in parte le necessità degli acquirenti. E questo inevitabilmente impatta sulle soluzioni richieste in ogni settore.

OF: In effetti, negli USA Twitter ha detto ai suoi dipendenti che chi vuole può continuare a lavorare da casa per sempre. Se lo smart working prendesse piede anche in Italia potrebbe sicuramente trasformare il settore degli uffici...

Speretta: Sicuramente è una tendenza che c'è. Ma diciamo che qui in Italia il fenomeno non è ancora così sviluppato da questo punto di vista. E non credo che lo smart working avrà lo stesso successo di altri paesi come appunto gli Stati Uniti. Certo, c'è qualcuno sta pensando di mantenere una parte dei suoi dipendenti, a turno, al lavoro da casa. Ma molto più forte è la tendenza a rientrare per riprendere l'attività a pieno regime. L'ufficio non scomparirà. Ma sicuramente ne uscirà trasformato.

OF: In che modo l'ufficio del futuro sarà diverso?

Speretta: Diciamo che l'emergenza sanitaria ha fatto emergere nuove necessità. Gli uffici sicuramente dovranno essere ripensati, con spazi più ampi per dare la possibilità di utilizzare le varie misure di distanziamento necessarie in questa fase contingente. Ma anche in generale, se prima c'era una tendenza al massimo sfruttamento delle superfici con spazi comuni e scrivanie in sharing, credo che adesso si tornerà a volere spazi separati, meno sfruttati.

OF: Spostandoci sul residenziale. L'esperienza del lockdown come ha trasformato la domanda di spazi ad uso abitativo?

Speretta: La permanenza prolungata all'interno delle nostre abitazioni, durante il periodo di lockdown ha fatto emergere con più forza la necessità di avere uno spazio in più da adibire magari a ufficio, metrature più grandi e spazi esterni. Anche se è una tendenza che noi avevamo notato già prima. Questi fenomeni relativi alle nuove modalità di vivere la casa erano già in corso. È chiaro che adesso hanno subito una progressiva e significativa accelerazione. Ma non è solo questo.

OF: Cos'altro cercano gli acquirenti dalla loro nuova casa?

Speretta: Se gli immobili devono essere più grandi, e infatti notiamo una tendenza maggiore ad andare verso i trilocali o i quadrilocali, è chiaro che vanno bene anche soluzioni un pochino più periferiche. Prima un bilocale in centro a Milano era introvabile. Ora la necessità di avere metrature maggiori, magari agli stessi prezzi, spinge a uscire dal centro città in favore delle zone periferiche, dove appunto i prezzi sono più bassi. Diciamo che è venuta meno la tendenza all'assoluta concentrazione nel centro delle città. Poi oltre al nuovo, cambia anche il modo di pensare la casa in cui già si abita.

OF: Quindi ora c'è un maggiore interesse a riqualificare la propria abitazione?

Speretta: Diciamo che c'è una spinta fortissima a adeguare la casa in cui si abita e a migliorarne la vivibilità, con alcune piccole accortezze come l'installazione di un nuovo sistema di raffrescamento o riscaldamento, ad una risistemazione degli spazi, magari modulabili, o al miglioramento dell'infrastruttura tecnologica per lavorare anche da casa.

OF: Ci sono altri trend post-pandemia che stanno definendo un nuovo mercato immobiliare?

Speretta: Sì. A sorpresa in questo contesto abbiamo visto rinascere fortemente l'interesse verso il mercato delle seconde case. Che prima aveva subito un forte rallentamento.

OF: Un salto indietro nel tempo?

Speretta: In effetti sotto questo aspetto è un po' così. Abbiamo notato che molto più frequentemente si cercano seconde case da acquistare. E questo è un trend figlio della situazione attuale. Perché nel momento in cui viene limitata la possibilità di spostamento, e che quello che davi per scontato può non esserlo più, l'idea di avere una casa in qualche località turistica è tornata ad essere allettante. Il fatto di vivere nel più bel paese del mondo non è un elemento trascurabile che forse ci stavamo dimenticando.

OF: Però non è detto che questa tendenza durerà...

Speretta: Io credo di sì, invece. E in abbinata con il tema della riqualificazione. Perché gli incentivi fiscali che danno la possibilità di riqualificare un immobile con un super bonus del 110% rendono l'opzione ancora più attraente. Certo, non è ancora definito cosa accadrà per la seconda casa, cioè se questo ecobonus sarà applicabile anche a questi immobili. Ma se così fosse il mercato ne uscirebbe ulteriormente rivitalizzato. In ogni caso gli incentivi ci sono e ci saranno, più o meno importanti ma ci daranno la possibilità di fare molto sul patrimonio immobiliare del paese.

OF: Qualche mese fa dicevamo, in effetti, che le ristrutturazioni edilizie sarebbero state in crescita...

Speretta: E ora ci aspettiamo che questo sia effettivamente il settore trainante per il prossimo futuro nell'ambito dell'edilizia. Più che costruire il nuovo si ristrutturerà. Anzi, credo che questo segmento di mercato sarà il motore che farà ripartire l'immobiliare. Già adesso noi abbiamo tantissime richieste.

OF: Dando uno sguardo agli affitti, cioè al mercato di acquisto a scopo di investimento con la relativa messa a reddito dell'immobile tramite lo short renting o la locazione a studenti universitari, cosa sta succedendo?

Speretta: Dipende sempre da come evolverà l'emergenza sanitaria, ma credo che se il problema andrà a scemare il mercato riprenderà e si tornerà al trend di prima. Con la ripresa delle scuole e delle università, poi, torneranno le necessità di affitto anche degli studenti fuori sede.

OF: Voi cosa dite ai vostri investitori? Vale ancora la pena investire in questo mercato?

Speretta: Sì. Anzi, forse è proprio adesso il momento migliore per comprare casa a scopo di investimento. Soprattutto sul residenziale. Perché rispetto agli uffici o al retail, credo che il residenziale in short ma anche middle rent potrà portare a buonissimi rendimenti con asset sottostanti che possono mantenere il valore nel tempo. Pensi anche a chi viaggia per lavoro e deve trasferirsi un mese o qualche settimana in un'altra città. Sicuramente preferirà una casa rispetto all'albergo. Soprattutto in una situazione come questa dominata ancora dal distanziamento sociale.

© OF Osservatorio Finanziario – Riproduzione riservata