

**IMMOBILIARE** Buone prospettive per il settore residenziale nel 2021 grazie a nuove esigenze dell'abitare, mutui a basso costo e bonus fiscali. L'evoluzione della domanda aiuterà anche gli uffici. Corre la logistica

# La crisi non entra in casa

di Teresa Campo

**U**na brusca battuta d'arresto quella inflitta dal Covid al mattone nel 2020. Ma che apre anche a nuove, interessanti prospettive. Una sorta di acceleratore-catalizzatore di fenomeni già in atto, di cui probabilmente non avevamo ancora colto la portata. Proprio grazie a questo (e ai vaccini in arrivo) il 2021 non si apre sotto cattivi auspici. A difendersi meglio finora, e a mantenere le migliori prospettive tra i vari settori del real estate, è senz'altro la casa. In decisa frenata risultano infatti le compravendite, come inevitabile del resto alla luce dei molti mesi di attività ridotta o nulla causa lockdown. Tengono invece i prezzi, con anzi sprazzi di rialzo in città come Milano e Bologna. Ma quello che è ancora più importante è che nei pochi mesi di riapertura delle attività tra giugno e novembre, il mercato ha visto un prorompevole rimbollo dell'attività, chiaro segno della vitalità del comparto. In cifre, nei primi 9 mesi del 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le transazioni sono state 374.545, pari a una flessione tendenziale del 13,9%. Ma il terzo trimestre ha visto una crescita del 3,1%, riprendendo il trend positivo dei primi due mesi dell'anno.

Come sottolinea l'ultimo rapporto immobiliare di **Gabetti** e **Patrigest**, a crescere sono stati soprattutto le città di provincia, +8,1%, a fronte del -6,7% di quelle più grandi. Quanto ai prezzi, secondo le rilevazioni delle agenzie del network (**Gabetti**, **Professionecasa** e **Grimaldi**), nel periodo gennaio-settembre nelle grandi città si è registrata una flessione dell'1,1%, che però dovrebbe riguardare solo zone periferiche e abitazioni non in li-

nea con la domanda attuale. Ma proprio la nuova domanda potrà essere motore della ripresa.

Smart working e lockdown hanno infatti messo in luce i limiti della casa media di oggi, configurando come dovrà essere d'ora in avanti: più ampia, polifunzionale, flessibile, nonché dotata di terrazzo o giardino e servizi condominiali (box locker, palestra, sale multifunzionali). In ripresa anche il mercato delle seconde case, tornate in auge grazie allo smart working, che almeno in parte rimarrà anche a emergenza terminata. Certo, per case migliori occorrono capitali adeguati, ma buona parte degli italiani si sono dichiarati disposti ad allontanarsi un po' dal centro città (in zone ben collegate) pur di ottenere la casa dei sogni. E poi possono contare su due importanti assist: i mutui a tassi irrisori (meno dell'1% anche su scadenze lunghe), che dovrebbero rimanere a questi livelli per diverso tempo, e bonus e superbonus fiscali a disposizione di chi vuole ristrutturare. Infine, in questi mesi chiusi in casa molti hanno anche risparmiato: la liquidità presente su conti correnti è ingente e la casa oggi può offrire maggiori prospettive rispetto ad altre forme d'investimento. Infine, il comparto residenziale ha cominciato a rientrare anche nei radar degli investitori istituzionali, ma soprattutto sotto forma di residenze gestite: studenti, social housing e senior living, settori non direttamente legati al mercato della casa, ma che potrebbero avere un impatto sul settore affitti.

A pagare uno scotto più alto per la crisi è invece il settore corporate, anche in questo caso però con importanti distinguo. Anche se per ora vuoti, tengono abbastanza gli uffici, mentre decisamente peggio è andata

ad alberghi e centri commerciali. Brilla la logistica, baciata dal boom dell'e-commerce. Perdendo dagli uffici, nei primi 9 mesi l'assorbimento a Milano è stato di 204.500 metri quadri e di 57.400 a Roma, prosegue il report di **Gabetti**, in sensibile calo rispetto allo stesso periodo del 2019. Aumenta lo sfritto e diversi locatari chiedono di rinegoziare i canoni. Sul fronte investimenti però il settore uffici si conferma in testa alle preferenze degli istituzionali, tant'è che rappresenta ancora il 45% del totale, pari a 2,4 miliardi di euro. Su queste basi non si prevede quindi un trend al ribasso di prezzi e canoni di locazione, ma potrebbero tuttavia verificarsi delle criticità, dalla morosità o inesigibilità dei canoni da parte delle aziende in difficoltà alla richiesta di minori spazi causa smart working. Anche in questo caso però una mano arriva dai nuovi trend, che dovrebbero compensare il calo della domanda: meno scrivanie ma più distanziate, e poi più spazi comuni, e più flessibili.

Quanto al settore commerciale, sono stati 890 i milioni investiti nei primi 9 mesi (17% del totale). Il calo degli investimenti è destinato a protrarsi, ma secondo **Gabetti** proprio l'interazione tra vendite online e offline e la tecnologia potrebbero sostenere il settore (shopping experience, app, camerini interattivi e via dicendo). Sul fronte hotel, il 2020 era iniziato nel migliore dei modi, con presenze in aumento, dimezzate tuttavia dal Covid. 680 milioni gli investimenti a fine settembre. Per una piena ripresa bisognerà aspettare il 2024-25, ma la crisi non è strutturale. Un aiuto potrebbe arrivare da una maggiore domanda di spazi per smart working o un mix di business-leisure. L'albergo del futuro dovrà essere poliedrico, ipertecnologico ed ecosostenibile. (riproduzione riservata)



**LE QUOTAZIONI DEL SETTORE RESIDENZIALE DOPO LA PANDEMIA**

Prezzi medi di abitazioni libere nelle 13 maggiori città (€/mq)

Città	Zone di pregio		Centri		Semicientri		Periferie	
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
* BARI	2.656	3.493	2.237	3.008	1.730	2.375	1.217	1.818
* BOLOGNA	3.316	4.469	2.912	3.738	2.323	2.855	1.722	2.271
* CAGLIARI	2.203	2.803	1.916	2.376	1.656	2.005	1.301	1.529
* CATANIA	2.149	2.834	1.698	2.305	1.260	1.680	885	1.172
* FIRENZE	3.804	5.101	3.128	4.249	2.513	3.303	1.990	2.542
* GENOVA	2.965	4.158	2.015	2.954	1.518	2.084	1.023	1.446
* MILANO	6.332	9.309	5.263	7.159	3.244	4.637	2.065	2.940
* NAPOLI	4.223	6.094	2.754	4.049	1.890	2.612	1.177	1.624
* PADOVA	3.442	4.236	2.738	3.429	1.835	2.141	1.186	1.470
* PALERMO	2.008	2.521	1.763	2.158	1.361	1.716	923	1.253
* ROMA	5.581	7.792	3.937	6.120	2.621	4.044	1.648	2.627
* TORINO	2.780	4.127	2.269	3.219	1.728	2.275	1.203	1.712
* VENEZIA CITTÀ	5.018	7.628	4.310	6.006	3.422	4.492	2.714	3.698
* VENEZIA MESTRE	2.342	3.198	2.084	2.702	1.705	2.144	1.326	1.688
⊛ MEDIA	3.487	4.840	2.788	3.819	2.058	2.740	1.456	1.985

Fonte: Nomisma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

**LE PREVISIONI SUI PREZZI SETTORE PER SETTORE**

	Abitazioni		Uffici		Negozi	
	Scenario migliore	Scenario peggiore	Scenario migliore	Scenario peggiore	Scenario migliore	Scenario peggiore
2021	-1,6	-2,2	-2,5	-3,0	-1,9	-2,4
2022	-0,6	-1,0	-1,4	-1,8	-1,1	-1,6
2023	+0,1	-0,3	-0,6	-1,0	-0,3	-0,8

Fonte: Nomisma

**GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL SETTORE CORPORATE**

Dati in miliardi di euro



Nota: si fa riferimento all'Europa inclusi i Paesi dell'Est e la Russia.

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati CBRE