

Nel 2021 segnali di ripresa per gli uffici e il residenziale

Outlook. Compravendite e prezzi delle case in risalita. Stabilità anche per il terziario nonostante il rischio morosità e spazi che rimangono vuoti per lo smart working

I proprietari di case possono stare tranquilli. La pandemia ha sì bloccato temporaneamente le compravendite, ma la ripresa è già in atto e anche i prezzi stanno risalendo, dimostrando così che il settore residenziale si conferma uno dei comparti di investimento più resilienti in Italia. Cosa succederà nel 2021 nel mercato residenziale? E quali saranno gli altri settori immobiliari più e meno penalizzati?

Nei primi nove mesi del 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, sono state realizzate 374.545 transazioni residenziali, il 13,9% in meno rispetto allo stesso periodo del 2019, ma il terzo trimestre, con una variazione del +3,1%, ha segnato un'inversione di tendenza rispetto ai due precedenti. Con una caratteristica finora anomala: a crescere sono stati soprattutto i comuni non capoluogo, con un incremento dell'8,1% a fronte di un calo complessivo per i capoluoghi (-6,7%). A fornire i dati è uno studio elaborato da Gabetti e Patrigest, volto a fare il punto della situazione e a fornire i trend futuri dei diversi comparti del real estate. Sul fronte prezzi, nei primi nove mesi del 2020 si è registrata una flessione dell'1,1% nelle grandi città - secondo i dati delle agenzie del network Gabetti, **Pro-fessione casa** e Grimaldi - e gli sconti medi in sede di chiusura delle trattative sono stati del 12%, con tempi di vendita intorno ai 4 mesi e mezzo.

«Per la chiusura del 2020 si stima una lieve flessione dei prezzi solamente per le zone periferiche o per gli asset che per tipologia e dimensione non incontrano l'attuale domanda abitativa - specifica lo studio - in un contesto di compravendite che potrebbe calare nell'ordine del 15-20%». Si prevede un impatto positivo grazie alle detrazioni 110% per gli interventi di efficientamento energetico e antisismici. In proposito di nuovi trend della domanda si è già detto molto, basti qui riassumere in alcuni concetti: casa multifunzionale più ampia con spazi modulabili per l'home working, spazi esterni, servizi condominiali come box locker, palestra e sale multifunzionali, ritorno della

seconda casa.

I dati del network Idealista sono però ancora più dettagliati e confortanti. Secondo l'Ufficio studi i prezzi delle case in vendita in Italia sono aumentati del 2,3% negli ultimi 12 mesi, per la prima volta dopo 7 anni di ribassi e oggi il prezzo medio al mq è a quota 1.774 euro. «Il mercato immobiliare ha retto bene l'urto della pandemia sotto la spinta delle mutate esigenze abitative innescate dalla crisi e dei tassi d'interesse ai minimi storici - spiega Vincenzo De Tommaso, responsabile dell'Ufficio studi di Idealista - e con queste premesse le prospettive 2021 sono improntate a un cauto ottimismo, perché ai primi segnali di ripresa dell'economia, il mercato immobiliare è stato piuttosto rapido nel recuperare». Gli aumenti sono stati a macchia di leopardo, raggiungendo i picchi a Milano e provincia, a Modena, a Brescia. La provincia di Bolzano (3.629 euro al mq) si conferma la più cara d'Italia davanti a Savona (3.084 euro al mq); poi Firenze (2.834 euro al mq), Milano (2.704 euro), Imperia (2.610 euro). All'opposto, le più economiche sono Isernia (735 euro al mq), Caltanissetta (702 euro) e Biella (619 euro).

Gli uffici, nonostante il sensibile calo dell'assorbimento, restano l'asset class preferito dagli investitori. «Nei primi nove mesi dell'anno, l'assorbimento stimato per Milano è stato di circa 204.500 mq, mentre a Roma è stato di circa 57.400 mq, con un sensibile calo rispetto allo stesso periodo del 2019 - si legge nel report di Gabetti-Patrigest -. Lo stock a disposizione trova al momento difficile locazione, mentre diversi locatari hanno chiesto, o stanno chiedendo, la rinegoziazione dei canoni». Nonostante questo, sul fronte investimenti il settore uffici si conferma in testa alle preferenze e ha pesato per il 45% del totale, pari a 2,4 miliardi di euro.

Per il prossimo futuro, il network immobiliare non prevede una sostanziale tendenza al ribasso dei canoni e dei prezzi, ma si potrebbero verificare situazioni di morosità e il ricorso allo smart working, che potrebbe diventare permanente per alcune attività, potrebbe far aumentare

il tasso di sfritto. Una cosa è certa: cambia il modo di progettare gli spazi a uso uffici, con diverse modalità di fruizione degli spazi interni e il tramonto della scrivania "di proprietà".

La logistica si conferma il settore vincente nella pandemia, grazie all'accelerazione dell'e-commerce, ma naturalmente con molte distinzioni per categoria merceologica. Il retail è il comparto che ha sofferto e che continuerà a soffrire di più e che dovrà scommettere sulla multicanalità.

Si potrebbero invece dissipare le nubi sugli hotel, settore che maggiormente ha risentito dei lockdown. L'alberghiero potrà infatti beneficiare della diffusione dello smart working se saprà puntare sulla flessibilità e convertibilità degli spazi e sulla cosiddetta contaminazione tra leisure e business.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MERCATO IN TENUTA

+3,1%

Compravendite

È l'aumento di acquisti di case registrato nel terzo trimestre dello scorso anno, ma il calo nei primi nove mesi del 2020 è stato di quasi il 14%. Secondo Gabetti i prezzi sono scesi dell'1,1% nelle grandi città e i tempi di vendita si aggirano sui 4,5 mesi

45%

Peso degli uffici

Nonostante le difficoltà è il settore del non residenziale che attira più investimenti per un valore di circa 2,4 miliardi nel corso del 2020

