



IMMOBILIARE

La ripresa per ora è rinviata alla seconda metà 2021

Risparmio, prezzi in calo e tassi ai minimi spingeranno la domanda di abitazioni

Paola Dezza
MILANO

Uffici vuoti, case vissute a tempo pieno, negozi che si riempiono a ondate in base al semaforo della pandemia deciso dal governo, alberghi senza turisti che si reinventano come uffici o con le cene in camera. È il mondo nuovo che viviamo negli ultimi mesi e che ancora per qualche tempo saremo costretti a gestire. Un mondo modificato dalla pandemia da Covid-19 che ha stravolto gli spazi immobiliari, coinvolti a 360 gradi in questa rivoluzione.

Non c'è settore del real estate o spazio che non sia stato toccato dalla crisi sanitaria. Qualche segmento anche in modo positivo, come la logistica che continua a registrare investimenti in aumento, dato che tutti abbiamo messo il piede sull'acceleratore dei consumi online. E si sposta oggi su progetti sempre più «green» e sull'identificazione di asset per costituire portafogli «urbani» di spazi dedicati alla consegna in città.

Se la crisi sanitaria con questa seconda ondata, e con la ancor più temuta terza ricaduta, diventerà una pesante crisi economica, per il momento in parte arginata, il real estate ne sentirà il peso. Per il momento l'anno si avvia a registrare volumi degli investimenti nel non residenziale (uffici, retail, hotel, logistica e asset class alternative come student e senior housing) in calo del 20-25% circa sul 2019 verso quota 8-9 miliardi di euro. Nei primi nove mesi, infatti, i volumi hanno raggiunto i sei miliardi sullo stesso periodo dello scorso anno.

Nel residenziale le compravendite a fine anno registreranno un calo del 18% circa, a causa della chiusura dei tre mesi di lockdown la scorsa primavera, ma anche per via della cautela e della debolezza delle fasce più esposte alla crisi del lavoro. Nel complesso le compravendite di case a fine anno resteranno sotto le 500 mila unità. All'appello mancherà la componente per investimento da mettere a reddito, azzerata dalla frenata degli affitti brevi per effetto degli spostamenti quasi nulli, per lavoro o vacanza, dovuto alle regole della pandemia.

Questo ultimo scorcio di anno ha registrato grandi transazioni importanti come la vendita dell'ex Palazzo delle Poste di piazza Cordusio a Mila-

no, che da Blackstone è passato a un club deal coordinato da Mediobanca, ma anche l'acquisto da parte di Axa Investment Managers-Real Assets di un portafoglio logistico da 270 milioni di euro da Carlyle Group. Nel nuovo anno si potrebbe siglare la vendita del mega-pacchetto di Enpam, un miliardo di euro di asset a uso misto, e altre trattative già imbastite.

Cosa ci riserverà il 2021? La ripresa è rimandata alla seconda parte dell'anno e si giocherà su alcune variabili. Per il mercato residenziale la liquidità accumulata (126 miliardi in più nei depositi bancari nei 12 mesi terminanti in settembre, secondo Centro **Einaudi** e Intesa Sanpaolo), i tassi di interesse a livelli ancora decisamente bassi e le nuove necessità emerse durante il passato lockdown di abitazioni più ampie e confortevoli spingeranno la domanda di abitazioni. I prezzi resteranno fermi o in lieve calo. Ma la domanda dovrà fare i conti con un'offerta scarsa.

Il ritorno di grandi capitali esteri in cerca di investimenti vantaggiosi, per ora circoscritti a oggetti di natura «core» (a reddito), segneranno la ripresa del mercato dei grandi investitori. Nel quale si sono riaffacciati anche molti soggetti italiani. Segnale che si spera venga confermato.