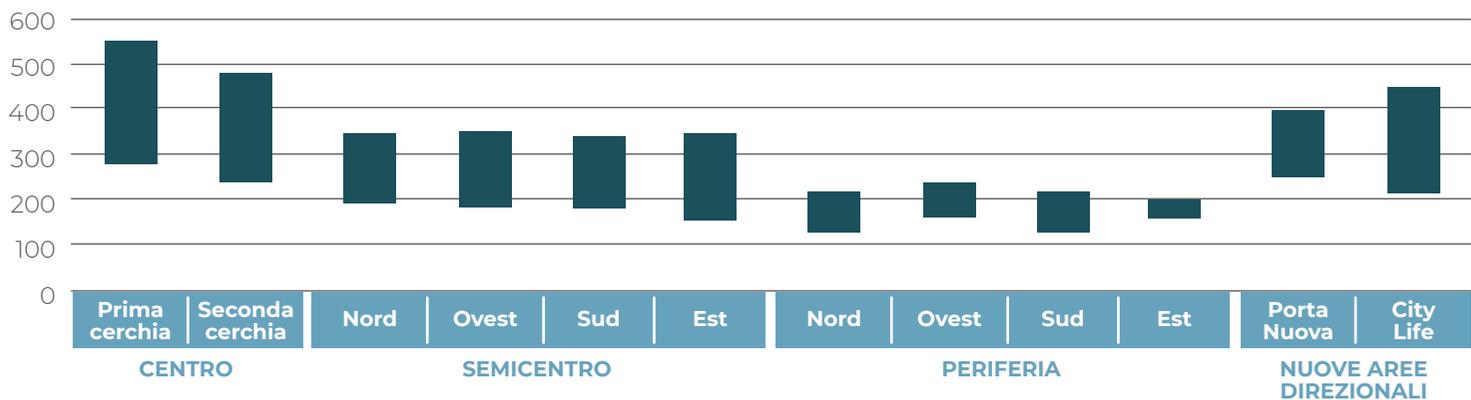


CHART Canoni di locazione per micro zone, 2019 (Milano) - €/mq/anno



Fonte: World Capital Group

IMMOBILIARE, ISTITUZIONALI A CACCIA DI OPPORTUNITÀ

Le previsioni di Scenari immobiliari e World Capital evidenziano come l'emergenza sanitaria abbia creato diverse occasioni di investimento nel mattone

Cinzia Meoni

L'emergenza sanitaria esplosa in questi mesi potrebbe aver creato delle opportunità di acquisto nell'ambito immobiliare, pur avendo rivoluzionato i canoni di riferimento. Il motto niente sarà più come prima nel settore immobiliare "è una realtà che si concretizzerà nei prossimi anni", commenta un report di Scenari immobiliari, secondo cui "quanto accaduto cambierà profondamente i mercati e le aspettative degli investitori e degli utilizzatori".

Il lockdown prima, e poi la necessità di proseguire con il distanziamento sociale e l'adozione sempre più diffusa dello smart working, hanno infatti posto l'accento su aspetti diversi rispetto a quelli di pochi mesi fa. Nel settore residenziale, per esempio, si prediligono le abitazioni più grandi e cresce l'interesse verso i piccoli centri abitati, come emerge dallo studio dell'istituto presieduto da Mario Breglia. Ma nonostante tutto, il report di Scenari Immobiliari sottolinea come gli investimenti in real estate in Europa siano cresciuti nel primo semestre del 2% toccando quota 129 miliardi, trainati da logistica (15 miliardi, +5%) e residenziale (+37% a 33 miliardi). E l'Italia, per cui il report si attende investimenti intorno ai 5 miliardi sul 2020, non fa eccezione, nonostante lo studio evidenzi i due grossi limiti del nostro mercato, ovvero la tassazione e l'assenza di prodotti nuovi. "Per il 2021 è atteso un ritorno sui livelli medi dello scorso decennio con Milano protagonista e in forte ripresa", conclude il report.

"Ipotizziamo addirittura che per alcune piazze come Milano, e per determinate asset class, il flagello Covid fungerà da acceleratore", sostiene

Andrea Faini, ad di World Capital, secondo cui "il mercato immobiliare terziario è riuscito a fronteggiare meglio la situazione delicata in cui si è ritrovato il nostro Paese. Non ci sono stati dei significativi crolli della domanda e dei valori immobiliari. Anzi, alcuni settori, come la logistica, hanno guadagnato anche quote di mercato".

E gli investitori istituzionali, e non solo, sono già alla finestra grazie alla liquidità presente sui mercati e ai tassi contenuti sui finanziamenti. D'altro canto, l'immobile commerciale rende: "un negozio a Milano paga in media il 5,8% nelle zone del semicentro e il 4% lungo le high street", sostiene il manager. Più in generale, per quanto riguarda gli immobili commerciali, "le città principali sono le piazze più attrattive per gli investitori delle varie asset class, anche se per determinati settori, come quello alberghiero, notiamo uno spiccato interesse anche per le località di mare e di montagna". Essenziale è sapersi collocare sugli asset vincenti nel dopo Covid. "Per quanto riguarda il prodotto uffici, per esempio, notiamo una tendenza nel cambio di location: gli effetti della pandemia, come il maggior utilizzo dello smart working e il ribasso dei canoni di locazione delle zone provinciali, stanno contribuendo al rilancio delle aree dell'hinterland e della periferia della città, purché collegate dal trasporto e vicino ad aree verdi. La logistica, invece, sta registrando una grande richiesta di immobili situati in posizioni strategiche, spesso last-mile. Una tendenza che porterà ad un aumento dei valori immobiliari", conclude Faini.