

Lo scenario

Case-ufficio spaziose e sostenibili le città tornano fulcro di sviluppo

LUIGI DELL'OLIO

Il lockdown sembrava penalizzare i grandi centri urbani. Invece il mercato è reso vivace da liquidità diffusa, redditività dell'investimento e dalla ricerca delle famiglie di condizioni di vita migliori

Diverse per conformazione, con nuove priorità, ma ancora centrali a livello economico e sociale, probabilmente anche più che nel passato. Le città saranno protagoniste nella stagione post-Covid, a dispetto delle previsioni elaborate allo scoppio della pandemia, quando si ipotizzava uno svuotamento dei centri urbani e la fine della stagione della gentrificazione. È questo il punto di partenza sul quale immaginare i prossimi progetti di sviluppo immobiliare, anche tenendo in debita considerazione l'evoluzione in atto sul fronte della domanda sia a livello residenziale, che per quanto riguarda uffici, negozi e capannoni.

PIÙ VITA NEI QUARTIERI

“Le relazioni di prossimità sono le uniche oggi possibili: e su quelle la vita di quartiere risponde meglio del centro”, si legge nell'ultimo rapporto Censis sullo stato del Paese. Il Covid 19 sta agendo da acceleratore delle dinamiche che già stavano emergendo nella società, tra cui il concetto di città dei 15 minuti, in modo da non costringere gli abitanti a lunghi spostamenti per raggiungere i luoghi di lavoro, di istruzione e di società. Un principio da declinare anche alla luce del fatto che le dimensioni del quotidiano, vale a dire casa, lavoro e tempo libero, presentano confini

sempre più sfumati. Lo svolgimento dell'attività lavorativa è sempre meno legato all'ufficio e anche la concezione dell'orario 9-18 in molti casi sta venendo meno. Le città, di conseguenza, sono chiamate ad adattarsi a questo nuovo scenario, con l'obiettivo di ridurre il traffico, gli assembramenti, le emissioni inquinanti e consentire soprattutto a chi vive nei centri di medie e grandi dimensioni un minore stress negli spostamenti. Nella consapevolezza che le città globali resteranno attrattive anche in una stagione di crescente ricorso al lavoro in remoto, dato che sono in grado di assicurare un flusso continuo di stimoli, movimenti e contatti, un mix fondamentale per sviluppare nuove idee di business.

Al tempo stesso lo sviluppo delle città è chiamato a fare i conti con la sfida dell'inclusione, che rischia di essere persa a fronte di prezzi delle abitazioni spesso fuori dalla portata dei più giovani. Non a caso l'architetto Renzo Piano sottolinea spesso la necessità di un'urbanistica del rammento, capace di tenere assieme – a livello infrastrutturale, fisico e scientifico – un territorio, anche quando questo si sviluppa lontano dal centro o nell'hinterland del grande centro.

UFFICI IN CASA

Il ricorso allo smartworking, che per molte aziende sta diventando un modello strutturale di svolgimento del lavoro quanto meno per qualche giorno a settimana, sta portando a una rinnovata domanda abitativa. L'ultimo rapporto di Nomisma segnala che in Italia ci sono 3,3 milioni di famiglie intenzionate ad acquistare casa nei prossimi dodici mesi come forma di salvaguardia del proprio patrimonio. Ovviamente siamo nel campo degli obiettivi, e verosimilmente molti non daranno seguito a questa intenzione, ma sta di fatto che un numero rilevante di italiani è orienta-

to verso l'acquisto. “La pandemia ha sostenuto la domanda di sostituzione della prima casa, e qualitativamente l'ha fatta modificare alla ricerca di più spazi e più tecnologia”, si legge nello studio. Che poi si sofferma anche su un altro motore del cambiamento, la sostenibilità, che si declina soprattutto nella capacità degli immobili di abbattere sensibilmente i consumi energetici grazie all'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili e all'adozione di soluzioni tecnologiche che minimizzano gli sprechi e le dispersioni.

IL COMPARTO NON RESIDENZIALE

Al di fuori del residenziale, lo scenario è diversificato. La pandemia ha accelerato la crisi dell'immobiliare commerciale, con il 2020 che ha visto crollare gli investimenti nel nostro Paese nell'ordine del 30% (dopo un ridimensionamento di oltre un quarto tra il 2018 e il 2019). Male soprattutto i negozi (fortemente penalizzati dai lockdown, ma anche da un fenomeno strutturale come la crescita delle vendite online), mentre ha retto meglio la gdo. Scenari Immobiliari

si attende una stabilizzazione in questo secondo semestre del 2021 e una ripresa a partire dal prossimo anno.

Intanto Tecnocasa segnala che è in corso un forte ritorno di interesse verso gli immobili per l'impresa, con i capannoni in testa, tra decollo della logistica e crescente bisogno di spazi nei quali stoccare merce oppure oggetti di uso quotidiano. Ad acquistare sono quasi sempre aziende che hanno una solida situazione patrimoniale, piani di sviluppo per il futuro e che stanno cogliendo le occasioni che il mercato offre dopo anni di ribasso dei prezzi”, sottolinea lo studio, ricordando come la contrazione dei valori sia stata di circa un terzo nell'ultimo decennio. La stessa società vede rosa anche nel futuro del comparto industriale “che si è incamminato sul sentiero della ri-

presa già nei primi mesi del 2021 grazie all'andamento di settori come l'alimentare, la meccanica, il medicale, il chimico - farmaceutico e l'aerospaziale". Non necessariamente si tratta di immobili per nuove aziende; nella stragrande maggioranza dei casi si tratta di trovare una risposta alle nuove esigenze delle aziende dettate dall'esigenza di spazi iperconnessi e sostenibili.

LIQUIDITÀ IN ABBONDANZA

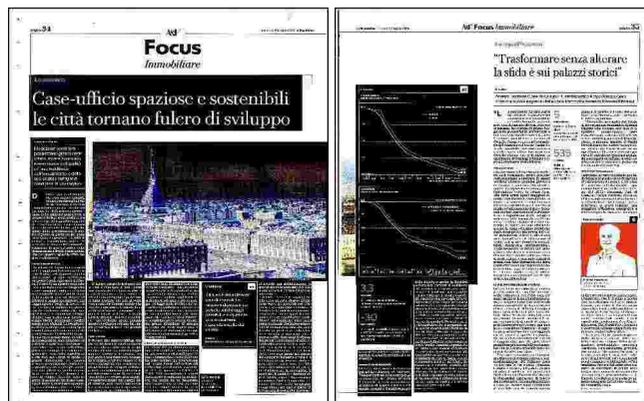
Di certo non manca la liquidità per gli investimenti nel mattone. Vale per i privati, così come per gli istituzionali. Sul primo versante Tecnocasa segnala un rinnovato desiderio di acquisto per investimento, complice il miglioramento

della fiducia e anche la liquidità accumulata durante il lockdown. Gli investitori considerano quasi sempre il mattone una modalità per diversificare il proprio portafoglio, essendo una tipologia di investimento con un basso rischio e da valutare con uno sguardo a lungo termine. L'ufficio studi della società di settore segnala che un bilocale di 65 mq nelle grandi città italiane nel secondo semestre del 2020 ha reso in media il 5% lordo, un livello tutt'altro che trascurabile alla luce dei rendimenti offerti dai titoli di Stato. Mentre il rapporto 2021 su "I Fondi immobiliari in Italia e all'estero", realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, segnala che nel 2020 il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 535 fondi attivi ha superato quota cento miliardi di euro in Italia, con un incremento del 9,5% sul 2019. L'intonazione è rimasta positiva anche nel primo semestre di quest'anno e l'aspettativa è di chiudere il 2021 con una crescita intorno al 5%, con Roma e Milano che si collocano sotto la media, rispettivamente al 4,6% e al 4,2%.

ORIPRODUZIONE RISERVATA

3,3
MILIONI
Gli italiani che manifestano l'intenzione di acquistare casa nei prossimi 12 mesi

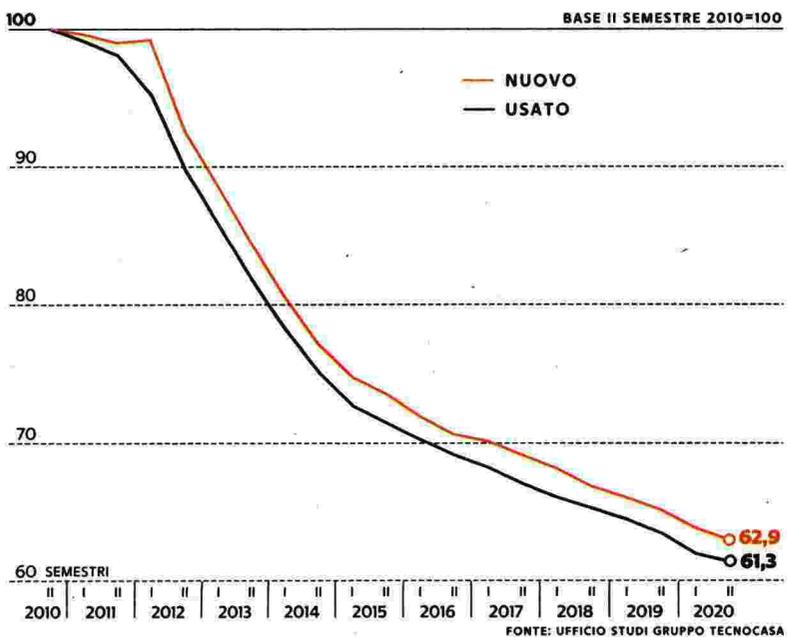
-30
PER CENTO
Il calo dell'immobiliare commerciale nel 2020 dovuto soprattutto alla crisi dei negozi chiusi durante la pandemia



I numeri



L'ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI UFFICI IN ITALIA



L'opinione



Il futuro è della città dei quindici minuti. Le relazioni di prossimità sono le uniche oggi possibili: e su quelle la vita di quartiere risponde meglio del centro

CENSIS
RAPPORTO SULLO STATO DEL PAESE

1 Torino è al centro di fermento immobiliare sul residenziale

LA CADUTA DEI PREZZI DEI NEGOZI IN ITALIA

