

Meno uffici, più capannoni Ma il ballo del mattone ora rallenta

Al Mipim attesa la reazione del mercato al conflitto Russia-Ucraina dopo la ripresa del 2021. L'anno scorso investimenti in crescita del 15% in Europa, del 9,5% in Italia con il traino di Milano. Sale l'interesse per la logistica, cala per il retail

di Gino Pagliuca

Domani e fino a venerdì 18, apre i battenti a Cannes il Mipim, la più importante rassegna continentale dedicata ai progetti e agli investimenti immobiliari. Sono 3 mila 800 gli espositori, 150 dei quali italiani, provenienti da 100 Paesi. Sono attesi 17 mila visitatori professionali, la cifra però andrà verificata a consuntivo viste le difficoltà che la guerra in Ucraina sta causando al traffico aereo.

E proprio la gravissima crisi in atto potrebbe avere effetti negativi su uno scenario che per il mercato internazionale del real estate invece si segnalava come di forte ripresa dopo la pandemia. Un'accelerazione confermata dai dati sul mercato continentale degli investimenti nel 2021.

La classifica

Secondo il consuntivo stilato da Bnp Paribas Real Estate lo scorso anno, l'Europa ha registrato scambi per 273 miliardi, con una crescita del 15% sull'anno precedente. La parte del leone l'hanno fatta gli uffici con operazioni per 106 miliardi, seguiti dalla logistica con 65 miliardi. Quanto alla destinazione degli investimenti, la Gran Bretagna ha ripreso il primato, con 67 miliardi (+21%), ma è seguita da vicino dalla Germania, con 64 miliardi (+7%). La Spagna con dieci miliardi ha registrato un balzo in avanti del 31%. La migliore performance è stata dell'Irlanda, con +84% (3,2 miliardi il valore complessivo). Quasi la metà delle ope-

razioni (132 miliardi) è stata compiuta nei vari Paesi da investitori esteri.

Venendo al mercato italiano e basandoci sempre sui dati Bnp, il totale degli investimenti è stimato in 9,2 miliardi, con un incremento su base annua del 5%, modesto se confrontato con quello medio europeo ma soddisfacente se si considera che comunque la prima parte dell'anno è stata ancora fortemente condizionata dalla pandemia.

Oltre i tre quarti (il 77%) delle operazioni sono state compiute da investitori stranieri. Superano i quattro miliardi i capitali convogliati su Milano, che ha così confermato i volumi registrati l'anno precedente, mentre la capitale, con 820 milioni, ha fatto segnare un calo del 20%. La pandemia e il conseguente boom del commercio online hanno avuto conseguenze nette anche sulla destinazione degli investimenti.

Il comparto che ne ha richiamato di più infatti è la logistica, con 2,3 miliardi, in crescita del 20% rispetto al 2020. Gli uffici, con 2,1 miliardi, sono in forte calo (-35%) su base annua, ma anche questo è un trend strettamente connesso alle conseguenze della pandemia: più smart working, meno richiesta di spazi fisici. Da rilevare che quasi l'80% degli investimenti in immobili a destinazione terziaria sono stati convogliati a Milano. In ripresa l'alberghiero (1,4 miliardi, +91% rispetto al precedente annus horribilis per il turismo), e +13% il retail, con 1,3 miliardi. La maggioranza delle operazioni su immobili commerciali riguarda però negozi nelle vie del lusso mentre latita

l'interesse per gli shopping center.

I big deal

Ben 890 milioni, infatti, sono il corrispettivo della cessione dei beni di Reale Compagnia italiana a Blackstone, con negozi nel Quadrilatero di Milano e nella Galleria Subalpina a Torino. È l'operazione finanziaria più rilevante compiuta in Italia nel 2021.

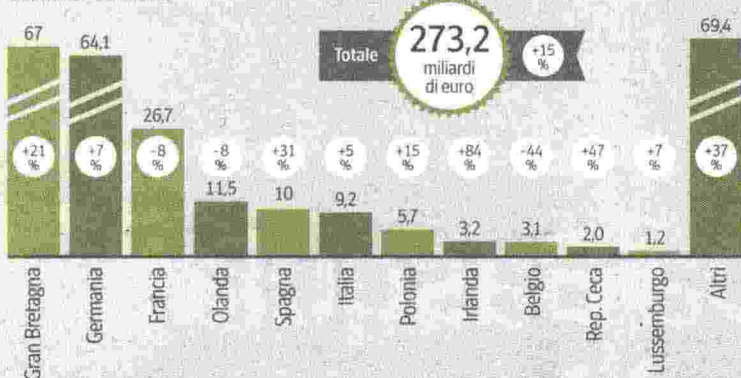
Ci sono state però altre operazioni di grande rilievo nel corso dell'anno, come segnala nel suo database delle transazioni l'ultimo rapporto sulla congiuntura immobiliare di Kroll Real Estate Advisory Group. Ad esempio per 200 milioni Prelios ha rilevato il portafoglio di immobili del Fondo Pensione dell'Ex Banca di Roma. Altrettanto ha investito Midas Asset Management acquisendo da Logistic Capital Partner, il complesso logistico di Amazon a Civate al Piano (Bergamo). Nel residenziale si segnala la dismissione da parte di Unicredit delle case alla Maggiolina a Milano, passate per 80,7 milioni a Generali Re.

Il rapporto di Kroll presenta anche le previsioni per il 2022 e il 2023. Quest'anno i migliori risultati sono attesi ancora una volta per la logistica e lo sviluppo, mentre il 2023 sarebbe l'anno per l'alberghiero, mentre dovrebbe stabilizzarsi l'interesse per la logistica. Le peggiori performance sono attese per gli uffici «non prime» (posizione periferica e/o impianti tecnologici datati) e per il retail.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

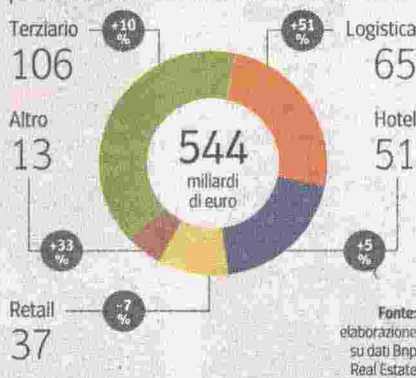
Noi e gli altri

Investimenti immobiliari in Europa nel 2021, valori per paese in miliardi di euro e variazione sul 2020



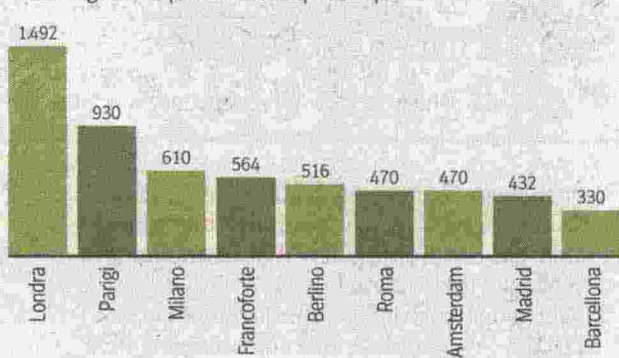
La mappa continentale...

Investimenti immobiliari in Europa nel 2021, valori per asset class in miliardi di euro e variazione sul 2020



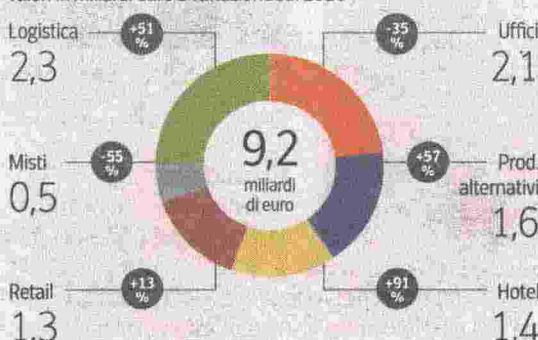
La sfida tra metropoli

Canoni degli uffici top, euro al metro quadrato per anno



... e quella italiana

Investimenti immobiliari nel 2021 per asset class, valori in miliardi di euro e variazione sul 2020



Grandi condomini

General contractor e superbonus, istruzioni per l'uso

Per un condominio di grandi dimensioni che voglia accedere al superbonus, la scelta di rivolgersi a un general contractor che si occupi di tutte le questioni relative ai lavori è praticamente obbligata. Sul mercato, con una serie di operazioni già concluse a Milano, Roma, Torino e Cortina d'Ampezzo, è presente Rete 110xcento.

È un general contractor che nasce da una costola di Immobiliare Costiera, realtà abruzzese che si è creata un solido know how svolgendo attività di ricostruzione nelle zone colpite dal terremoto e che ora opera nella riqualificazione di condomini e complessi non residenziali (per i quali sono però possibili sismabonus ed ecobonus ordinari). Ma come si svolge l'attività finalizzata al superbonus? Spiega il project manager di Immobiliare Costiere, Fernando Di Paolo. «Dopo la prima delibera accediamo al fa-

scicolo del condominio, rilevando l'Ape e avviando prove geologiche, strutturali e impiantistiche. Entro 60 giorni consegniamo lo studio di fattibilità gratuito, per poi farlo sottoporre all'approvazione definitiva dell'assemblea per l'assegnazione dei lavori, dietro un corrispettivo esclusivamente legato alla cessione del bonus fiscale».

Nella stessa assemblea viene dato incarico per la direzione lavori al tecnico di fiducia dell'amministratore di condominio, affiancato dal tecnico dell'impresa appaltante.

A seguito della delibera di assegnazione dei lavori, tutti i costi vengono posti a carico del general contractor. L'esecuzione dei lavori viene poi effettuata dalle aziende partner indicate nello studio di fattibilità.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Piattaforme gestionali

Nuove leggi, affitti, scadenze: via web il lavoro è più semplice

Non c'è nulla di più concreto del mattone, ma oggi per gestirlo si può stare nel mondo delle nuvole. Ai gestori di patrimoni immobiliari la triestina Softime propone ReSys: una piattaforma gestionale integrata, sempre aggiornata alle novità normative, con cui è possibile interfacciarsi senza applicativi installati sul computer locale, ma con una semplice connessione tramite browser web.

«Una possibilità sempre più apprezzata da chi intende delocalizzare le postazioni di lavoro — spiega Luca Pignatta, business development manager della società —. La pandemia ha fatto capire anche al mondo immobiliare le opportunità offerte dallo smart working e dal lavoro agile».

La piattaforma è versatile e si adatta alle esigenze di gestione degli immobili strumentali delle aziende del terziario, della logistica e del

retail, o dei grandi gestori di patrimoni come la pubblica amministrazione e gli enti di previdenza, o ancora del patrimonio dei fondi immobiliari o delle società specializzate in Npl (i beni immobiliari collaterali ai crediti in sofferenza).

È possibile gestire tutte le questioni relative alle locazioni (ad esempio la fatturazione elettronica dei canoni, la gestione delle scadenze, dell'aggiornamento Istat) e le relative incombenze fiscali, la contabilità e il riaddebito delle spese, ma anche tutta la parte relativa alla manutenzione, anche con l'interazione diretta con i manutentori tramite app o con gli inquilini attraverso un portale dedicato. Una serie di soluzioni analoghe è dedicata anche alla gestione delle amministrazioni condominiali.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

