



Perché conviene (ancora) puntare sul mattone

Perché conviene (ancora) puntare sul mattone

Le nuove esigenze abitative, l'evoluzione del retail, il boom della logistica: l'investimento nel real estate resta un'ottima scelta. Lo dimostrano le analisi presentate al 31° Forum di Scenari Immobiliari

di Marina Marinetti

Il mattone non delude mai. Non delude quando le cose vanno bene, ma neppure quando la congiuntura economica inizia a scricchiolare. «Nonostante il calo delle compravendite dovuto al rialzo dei tassi, i prezzi continuano a salire», ha sottolineato **Mario Breglia**, fondatore e presidente di **Scenari Immobiliari**, alla 31ma edizione del Forum di Scenari Immobiliari a Rapallo. «Una lunga camminata sul lago ghiacciato», la definisce: «Si avanza con prudenza tendendo l'orecchio ai primi scricchiolii, pronti a cambiare percorso per evitare di rompere la superficie e cadere nell'acqua gelata. Non si conosce la profondità del ghiaccio, ma sembra essere sufficientemente robusto da offrire un sostegno valido». L'**European Outlook 2024** descrive un mercato europeo del mattone che chiude il

2023 con andamenti contrastanti: il **fatturato complessivo** è superiore ai 1.100 miliardi di euro con un incremento dell'1,4% rispetto al 2022. Ma se la Germania nel 2023 è la protagonista in negativo con un calo del 5,2%, l'Italia, al contrario, mostra un incremento del 3,6%.

**IL MERCATO ITALIANO È STABILE
CON UNA DOMANDA CRESCENTE
IN QUASI TUTTI I COMPARTI
MA OFFERTA INADEGUATA**

Il mercato italiano, secondo Breglia «si trova in una fase di sostanziale stabilità, con una domanda crescente in quasi tutti i comparti ma offerta inadeguata. Nel 2024 ci aspettiamo un incremento del fatturato complessivo a 147,3 miliardi di euro: si tratta del valore più alto registrato nel ventunesimo secolo. La contrazio-

ne delle compravendite residenziali è parzialmente attutita dagli incrementi dei prezzi e il fatturato risulta così in crescita del 5,3%, con previsione per il 2024 di un ulteriore incremento del 2,5%».

Sul fronte del **residenziale**, l'Italia si prevede che chiuderà in calo il 2023 con una diminuzione degli scambi di quasi il 13%, attestandosi sulle 680 mila compravendite. Per il 2024 si prevede una ulteriore discesa che dovrebbe comunque restare inferiore ai sei punti percentuali con circa 640 mila compravendite. Ma è da notare che il nostro Paese alla fine di quest'anno registra una crescita media del prezzo di vendita residenziale del 2,8% e che insieme alla Spagna (2,2%) sono le sole due nazioni in positivo. I prezzi medi nel settore residenziale in Italia sono previsti in salita del





APPROFONDIMENTI

3,5% nel corso del 2024, sia per un effetto trascinarsi dell'inflazione che per l'incremento della domanda sui prodotti di qualità.

Sono i nuovi progetti di sviluppo a tener banco, come **Milano 3.0 - Next Generation Living**, promosso da **DeA Capital Real Estate Sgr**. «Un progetto, ormai ben visibile, caratterizzato da elementi quali natura, moderni servizi premium e lifestyle, che lo rendono il luogo ideale nel quale vivere per coloro che cercano la combinazione perfetta tra benessere, tecnologia, sostenibilità con un ottimo rapporto qualità prezzo, tra i migliori ad oggi sul mercato milanese», ha spiegato **Renzo Misitano**, direttore sviluppo immobiliare di DeA Capital Real Estate Sgr. È in ripresa anche il mercato della casa nella Capitale, con una forte richiesta sia di prima casa che di appartamenti da mettere in locazione. È in calo, invece, il mercato delle seconde case ad uso turistico.

Secondo Scenari Immobiliari il 2023 si chiuderà con prezzi degli **uffici** sostanzialmente stabili (0,5%) rispetto al 2022, mentre la domanda nel 2023 è diminuita in tutte le principali capitali europee, escluse Parigi, Madrid, Oslo e la City di Londra. In calo anche l'assorbimento di spazi che a fine anno segnerà una diminuzione inferiore al 15% per un totale di 3,8 milioni di mq transati. I canoni di locazione stanno crescendo moderatamente a Roma,

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (MLN €, VALORI NOMINALI)

Settore	2022	2023°	2024*	Var % 2023*/2022	Var % 2024°/2023*
Residenziale	113.000	119.000	122.000	5,3	2,5
Alberghiero	3.500	3.000	3.400	- 14,3	- 13,3
Terziario/uffici	5.700	5.500	5.400	- 3,5	- 1,8
Industriale	6.000	5.700	5.450	- 5,0	- 4,4
<i>Di cui produttivo/ artigianale</i>	<i>1.000</i>	<i>900</i>	<i>850</i>	<i>- 10,0</i>	<i>- 5,6</i>
<i>Di cui Logistica</i>	<i>5.000</i>	<i>4.800</i>	<i>4.600</i>	<i>- 4,0</i>	<i>- 4,2</i>
Commerciale	6.450	6.100	6.000	- 5,4	- 1,6
<i>Di cui Gdo</i>	<i>5.100</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>- 2,0</i>	<i>- 0,0</i>
<i>Di cui Retail</i>	<i>1.350</i>	<i>1.100</i>	<i>1.000</i>	<i>- 18,5</i>	<i>- 9,1</i>
Seconde case					
loc.turistiche	1.850	1.900	1.850	2,7	- 2,6
Box\posti auto	3.000	3.300	3.200	10,0	- 3,0
Fatturato totale	139.500	144.500	147.300	3,6	- 1,9

* previsione ** stima

Parigi, Madrid e Francoforte, mentre calano a Milano, Barcellona, Londra, Berlino e Zurigo.

Quando alla **logistica**, i valori nel 2023 dovrebbero aumentare dell'1,2% rispetto all'anno precedente e per il 2024 si prevede un andamento analogo, con i prezzi in aumento dell'1,4% in Italia e Francia e dell'1,7% in Germania. «L'Italia è un mercato in cui si può e si deve ancora credere e che offre ancora tantissime possibilità», ha sottolineato **An-**

drea Benvenuti, Partner e Managing Director Development and Construction di **Logistics Capital Partners**, che all'attivo ha, tra gli altri, varie strutture realizzate per **Amazon**, come il primo immobile logistico certificato a impatto zero di carbonio nell'Europa continentale, a Cividate al Piano (BG). Per quanto oggi gli investimenti nel settore logistico siano leggermente calati, la domanda del mercato rimane alta e nei primi sei mesi del 2023 l'assorbimento



(take-up) ha segnato numeri record. La disponibilità di prodotto (vacancy) è molto bassa, per esempio Torino e Verona hanno disponibilità praticamente nulla: ci sono meno spazi e gli investitori sono spinti ad investire in immobili anche speculativi. Siamo lontani dai fasti del periodo del Covid che, per il mercato logistico, è stato un'opportunità più che un problema. La gente, costretta a casa, era più portata a ordinare online, a fare il famoso "click". Nel periodo 2019/2022 il settore e-commerce ha avuto un incremento annuo del 28-30% portandosi dietro la domanda di magazzini di grosse dimensioni, big box, multilivello e automatizzati con robot». Sempre di Lcp è l'**LCP Trecate XXL**, che ha ottenuto la certificazione formale **Leed Platinum**: «Con questa operazione a Trecate, il Gruppo Kering ha voluto spostare la gestione della logistica mondiale in unico punto. Dove? In Italia, perché l'Italia comunque continua ad essere, oltre che il centro produttivo della mag-

gior parte dei prodotti di lusso, crocevia importantissimo per la distribuzione dei prodotti di qualità».

Al Forum di Scenari Immobiliari **Sfre**, società di project & construction Management, ha presentato Casei Gerola Logistics Park in prossimità delle Autostrade A7 e A21, certificato Leed Platinum. «Ciò che è iniziato come una sfida», sottolinea il Ceo **Filippo Salis**, «grazie all'opportunità offerta da Invesco e la sinergica collaborazione con **Engineering 2k** e **Cbre**, si è rivelato alla fine uno dei progetti più riusciti e importanti del panorama europeo. I traguardi ottenuti spingono l'intero settore a pensarsi sempre più performante e innovativo».

Nel comparto **retail** i prezzi sono sostanzialmente stabili nel nostro Paese così come in Francia e in Germania, mentre in Spagna il valore medio segna quest'anno un calo del 2,1%. Nell'ultimo anno sono sempre più numerosi i "retailers" che decidono di acquistare gli im-

mobili per i quali stanno pagando l'affitto e questa tendenza rappresenta il 23% del volume totale degli investimenti retail in Europa nella prima metà dell'anno. «I nuovi trend del settore registrano un'importante crescita del retail high street sia nelle città italiane che europee», ha sottolineato **Maria Luisa Daglia**, country manager della sede italiana di **Agilité**. «In particolar modo, assistiamo ad una sempre maggiore richiesta di riqualificazione di spazi esistenti che vengono trasformati in nuove unità commerciali spesso inserite in edifici multi-tenant e mixed use con l'obiettivo di renderli più attrattivi. Ne è un eccellente esempio la recente apertura dello store **End**, nello storico Palazzo Venezia a Milano».

Il trend evolutivo che sta interessando i **centri commerciali** è quello di diventare sempre più mixed-use spaces: «È evidente che l'innovazione sta giocando un ruolo fondamentale nel settore immobiliare», ha affermato **Fabio Porreca**, chairman e founder di **Svicom**, leader nel property management, «e noi dobbiamo essere pronti a questa nuova fase evolutiva. L'impiego della tecnologia, in particolare nel property management, sta contribuendo ad ottimizzare la gestione degli immobili e migliorarne l'efficienza complessiva. Il digitale e l'innovazione tecnologica sono inoltre funzionali sotto il profilo della sostenibilità».