

FOCUS RE4.0 - N. 1 – APRILE 2022

RUBRICA DI DIRITTO, ECONOMIA E FINANZA IMMOBILIARE

**IL 2022 E' L'ANNO DELLA RIPARTENZA
DEL MERCATO IMMOBILIARE?
I NOSTRI ESPERTI A CONFRONTO
FORNISCONO LE INDICAZIONI SUL TREND DEL
MERCATO E I CONSIGLI SUI SETTORI IN CUI
INVESTIRE**

PUBBLICHIAMO LE INTERVISTE AI TOP MANAGER E AI PROFESSIONISTI DI REAL ESTATE 4.0

A cura dei direttori del Comitato Re4.0

***Avv. Alessandro Scarselli e Avv. Maurizio Cirelli, fondatori e partners
dello Studio legale Scarselli Cirelli & Partners***

Puntare sul settore immobiliare durante un periodo di crisi globale come quello che stiamo attraversando, tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa, spesso è sconsigliato solo per coloro che cercano investimenti sicuri. In realtà, è proprio in queste fasi che si presentano le migliori opportunità per gli investitori più inclini all'acquisizione di immobili speculativi e con rendimenti più appetibili rispetto alle fasi di stabilità del mercato.

Tutto sta nel saperle cogliere! Lasciati guidare dai consigli dei nostri esperti tra le proposte di investimento che ogni crisi genera.

Grazie all'esperienza, laddove per altri potrebbero presentarsi degli investimenti insidiosi, si possono invece nascondere delle buone opportunità.

In questo editoriale, proponiamo le interviste ai membri del Comitato Scientifico di RE4.0, che ci offrono la loro visione sui trend del mercato e le indicazioni sui settori che presentano delle opportunità di sviluppo e investimento a breve o a lungo termine.



Dott. Mario Angelini, agency manager di First Atlantic Real Estate

Mario Angelini opera da oltre 30 anni nel settore real estate e della finanza immobiliare inizialmente in strutture più contenute e a carattere locale e successivamente contribuendo allo sviluppo e alla strutturazione di organizzazioni aziendali divenute tra i leader del mercato. Ha sviluppato strategie di marketing e seguito lo start-up di divisioni commerciali fino alla creazione di modelli di business da replicare in più ampi territori. Si è occupato della gestione di fondi immobiliari e clienti corporate per l'acquisizione e la vendita di immobili residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. Ha strutturato e coordinato reti commerciali composte da diverse professionalità. Per diversi anni ha operato nel campo degli NPL con la finalità di ridurre i tempi e ottimizzare l'entità degli incassi attraverso una pro attiva gestione delle garanzie immobiliari. Attualmente è Agency manager di First Atlantic Intermediazioni società 100% First Atlantic Real Estate con l'obiettivo di dismettere parte del patrimonio immobiliare gestito.

Buongiorno Dottor Angelini quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Il settore immobiliare nel caso del Covid 19 ha dimostrato ancora una volta la sua straordinaria affidabilità, nonostante il mondo sia stato colto da un evento imprevedibile, gravissimo e di una drammaticità che ha pochi precedenti nella storia moderna, ad una prima fase di smarrimento, incertezza e temporaneo attendismo sono seguiti mesi di grande vitalità e il mercato ha superato in modo brillante il momento e ripreso a marciare speditamente seppur con dei cambiamenti fisiologici rispetto al recente passato.

Il mercato immobiliare italiano si trova ora ad affrontare un altro shock. La capacità di reazione dimostrata in passato è beneaugurante, ma è comunque atteso un ridimensionamento generale del contesto economico che è ancora difficile da quantificare, ma come ampiamente argomentato da molti esperti del settore difficilmente potrà non tradursi in una perdita in termini di crescita del PIL.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Gli immobili locati a primari tenant con contratti long term sono tornati di grande interesse sia per gli investitori locali di varie dimensioni sia per gli investitori internazionali, anche laddove il sottostante immobiliare risulta di una certa complessità premiando soprattutto la solidità dell'investimento (rapporto locativo). Scherzando li ho definiti "beni rifugio" in un momento di grande incertezza economica. Per quanto riguarda il residenziale sono soprattutto le nuove costruzioni che hanno dato un forte impulso al mercato, dotate di accessori e tutti i confort perché la pandemia ci ha insegnato che potremmo dover rimanere chiusi in casa per lunghi periodi.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

È difficile dirlo. Immagino che gli immobili a reddito con tenant affidabili e che hanno un business solido continueranno a crescere facendo salire i prezzi e scendere i rendimenti. Il settore dello sviluppo immobiliare mi mette un po' di preoccupazione vista la confluenza di vari fattori negativi qualche la scarsità delle materie prime e il loro conseguente aumento, l'impennata del costo degli idrocarburi da trazione,

produzione e uso domestico e non ultimo la difficoltà di reperire imprese settore professionale molto impegnato anche grazie alle manovre del governo e ai vari incentivi disponibili.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Dirlo oggi è scontato e forse tardivo, visto che oggi la percezione è di un settore sicuro e la redditività media è scesa dal 7% al 4%, ma personalmente me ne occupo da oltre vent'anni e mi sento autorizzato a farlo sicuramente la logistica e soprattutto nel centro Italia dove la presenza di immobili di recente edificazione e di alta qualità è molto contenuta e il divario con il Nord continua a crescere. Qualcosa si è fatto ma purtroppo mancano ancora delle location adeguate per tutti gli operatori interessati ad operare in quello che è il baricentro del nostro paese.

L'alberghiero, forse il più penalizzato dalla pandemia. Auspicando che la situazione internazionale si normalizzi al più presto e i flussi turistici tornino ai livelli che ci competono vista la bellezza del nostro paese, può essere un settore nel quale investire.

Anche la residenza come dicevo sta fornendo risposte importanti. Come spesso è accaduto Milano è partita con grande anticipo in attività di sviluppo e riqualificazione ed è stata premiata con indici di incremento dei prezzi e delle transazioni. Anche Bologna ha dato risposte importanti. In generale il balzo in avanti delle compravendite (+34% rispetto al 2020) e la risalita dei prezzi anche nelle città di media dimensione (+1,2% su base annua per le abitazioni usate, +1,7% per quelle nuove) fanno ben sperare per il futuro ma attenzione alle conseguenze socio economiche del conflitto in atto.



Dott. Roberto Cantisano, dottore commercialista

Esercita la professione di dottore commercialista da circa 25 anni, per 15 anni ha fatto parte di un primario studio professionale romano, da circa 7 anni opera sia come professionista singolo sia in rete con colleghi e collaboratori.

Buongiorno Dottor Cantisano, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

In questo particolare momento storico osservo una certa dinamicità nel settore dell'immobiliare "abitativo", e, all'opposto, un momento di riflessione nel settore dell'immobiliare "produttivo", con particolare riferimento al comparto dei servizi a persone e imprese. A tal ultimo riguardo sicuramente si può dire che lo smart working ha modificato le strategie organizzative delle imprese di servizi, per cui, a mio parere, per questa parte del settore immobiliare la sfida è quella di riuscire a comprendere le nuove dinamiche organizzative con le quali si muoveranno i player di diverse dimensioni per comprendere in che direzione va questa particolare fetta del mercato immobiliare. Un discorso a parte merita, a mio modo di vedere, l'immobiliare propriamente "commerciale", soggetto già da prima della pandemia a cambiamenti che non è esagerato definire epocali. Le abitudini di vita e di spesa delle persone sono in deciso cambiamento. Anche in questo caso occorrerà individuare le nuove dinamiche del commercio e valutare gli effetti delle stesse sul "commercio fisico". Dal mio punto di vista bisognerà comunque attendere che gli effetti del conflitto in Ucraina dispieghino il loro effetti per capire le ripercussioni sull'intero comparto. L'effetto dell'inflazione indotta dalla crescita dei prezzi dei beni energetici e delle materie prime e dei semilavorati, che il conflitto ha sicuramente accelerato, non potrà non avere effetti sul settore immobiliare. Storicamente in momenti di alta inflazione le persone si rifugiavano nell'immobiliare per cercare di mantenere il valore del proprio patrimonio, ma l'attuale livello di tassazione patrimoniale a cui è soggetto il settore immobiliare scoraggia tanti dall'avvicinarsi al settore come forma di investimento. Siamo in una fase sicuramente nuova, nella quale le dinamiche micro e macro economiche sono in repentino cambiamento. Sicuramente in questa fase bisognerà stare attenti a detti cambiamenti per cogliere nuove opportunità di business.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Sì, anche se, ricollegandomi a quanto detto prima, non per tutte le aree del settore immobiliare nel suo complesso. Nella mia esperienza professionale attuale ho avuto modo di osservare che i fondi di investimento internazionali, in particolare a Roma, ma non solo, valutano l'acquisto di immobili alberghieri, anche se con approccio prudente. Sicuramente questa è una buona notizia, anche se la finalità dei fondi di investimento è quasi sempre speculativa, ma anche in questo caso le dinamiche sovranazionali hanno un

notevole impatto, e bisognerà attendere che il "quadro internazionale" si stabilizzi per vedere se detto interesse è reale e quantitativamente rilevante.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Non è facile rispondere a questa domanda. Sono troppe ancora le variabili "indipendenti" (dalla volontà di chi investe) a cui siamo soggetti. Come dicevo prima alcuni spunti interessanti ci sono ma bisogna attendere l'evoluzione del contesto nazionale ed internazionale.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Gli antichi seguivano l'adagio "casa quanta ne abiti, terra quanta ne vedi". Nell'era moderna ciò significa rivolgere lo sguardo sui settori produttivi. Vedo opportunità di crescita nei settori dell'immobiliare ricettivo e propriamente produttivo, e in alcune nicchie di abitativo spinte dal lavoro "a distanza" e dalla riscoperta dei borghi antichi abbastanza distribuiti sul territorio. Dal mio punto di vista, in questa nuova nicchia di mercato, occorrerà creare dei servizi che diano dei valori aggiunti a chi vuol investire nel settore, invertendo l'assioma secondo il quale è sempre il cliente a rivolgersi a chi è deputato alle vendite immobiliari. Occorrerà creare dei "progetti" di vita e di lavoro e proporli anche a livello internazionale, tenendo conto che noi siamo il paese del bel vivere, cosa di cui troppo spesso ci dimentichiamo.



Dott. Alberto Vladimiro Capasso, Studio Notarile Capasso

Buongiorno Dottor Capasso, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

L'investimento immobiliare resta nel nostro Paese ancora un investimento per le famiglie che da sicurezza. La pandemia ha determinato rallentamenti legati alla difficoltà dei rapporti tra le persone ed alla limitazione della mobilità, non alla propensione all'acquisto anche se molto più selettivo rispetto al primo decennio del nuovo millennio. Inoltre la liquidità disponibile è elevata e la ricerca di consolidare i risparmi e cercare rendimenti per ridurre o contenere il rischio della riduzione del valore degli stessi accresce l'interesse ad investimenti "sicuri".

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Sì, certamente i bassi rendimenti, i prezzi ancora contenuti, i tassi dei mutui e la durata degli ammortamenti, i risparmi (per minori spese) del periodo emergenziale e l'aumento dell'offerta ha determinato una maggiore propensione all'acquisto a Roma, mercato di riferimento principale per il mio studio. Notizie raccolte da colleghi vi è una situazione analoga certamente nella realtà milanese, invece molto più contenuta in altre città ed in provincia. Si percepisce una maggiore richiesta nei tradizionali luoghi di villeggiatura, nelle aree vicine ai grandi centri urbani, specie se ben collegati anche con mezzi pubblici, soprattutto se si tratta di immobili con aree giardinate o balconi e terrazze. Questo vale per i privati. E' in ripresa l'investimento professionale di investitori strutturati in particolare esteri sia nella logistica che nei servizi.

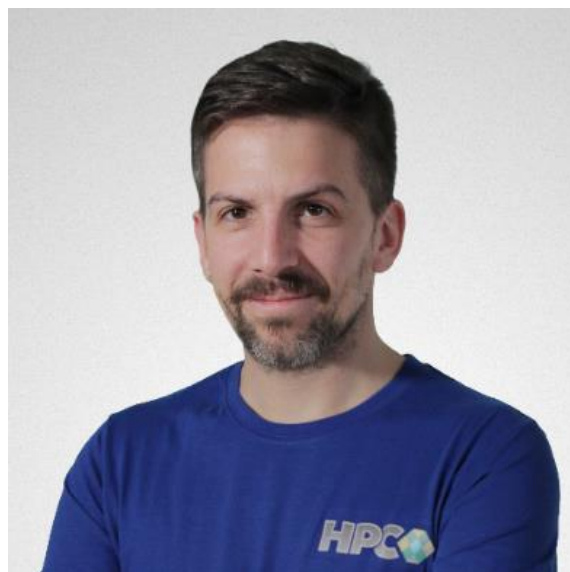
Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Immagino che l'attuale trend continuerà, al momento non si avverte alcuna contrazione, anzi al contrario. Per i privati da un lato il timore maggiore è la perdita di valore/ potere di acquisto dei risparmi monetari e dall'altro del rischio di prelievi forzosi sulle disponibilità liquide. Per gli investitori professionali le contrazioni legate alla crisi hanno aperto la strada ad interventi su immobili di rilievo che non attualmente generano i rendimenti attesi ed hanno scontato in passato i maggiori prezzi mai prima raggiunti. La crisi economica protrattasi oltre le previsioni ha determinato significative riduzioni dei prezzi legate alla necessità di rientro degli investimenti supportati da finanziamenti bancari non più sostenibili anche a fronte della risoluzione dei contratti di locazione o alla rideterminazione dei canoni di locazione.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano e, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

L'investimento immobiliare va distinto se da parte di persone fisiche o nuclei familiari ovvero di investitori professionali. Nel caso di privati l'acquisto di immobili non destinati all'uso personale o familiare di costo contenuto e di superfici/locali fino a 70/90 mq da destinare alla locazione consente rendimenti significativi rispetto a qualsiasi altro investimento a basso rischio e con una ragionevole previsione di incremento dell'investimento in tempi medio lunghi.

Gli investitori professionali invece sono orientati verso investimenti su immobili che consentano in tempi brevi interventi di sviluppo/recupero con rendimenti attesi elevati nel breve periodo.



Dott. Eugenio Capponi e Dott. Emiliano Colleoni, HPC Italia

Eugenio Capponi ed Emiliano Colleoni si occupano prevalentemente di attività di Due Diligence Ambientale e tecniche per la società di HPC Italia, la succursale italiana di HPC, una delle più importanti società di consulenza europea, fondata nel 1948, con sedi in Germania, Francia, Polonia, Spagna, Austria e nei Balcani, che opera in numerosi progetti a livello internazionale

Buongiorno Dottor Capponi e Dottor Colleoni, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Siamo certamente preoccupati dalle ripercussioni dell'attuale conflitto bellico che si inserisce in una situazione estremamente critica, dopo due anni di emergenza sanitaria a livello globale. Crediamo tuttavia che il comparto immobiliare risponda a logiche di mercato a medio-lungo termine e che si dimostri dunque resistente nei confronti di pandemia e guerra. L'inflazione associata alla pandemia e all'attuale conflitto bellico ha inoltre comportato maggiori investimenti nel real estate.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal suo punto di vista si è percepita questa ripresa?

Certamente, dopo un breve arresto, nella parte iniziale dell'emergenza sanitaria, a partire dal giugno 2020 tutti i progetti legati al real estate sono ripartiti con significativi investimenti. Nello specifico abbiamo seguito numerosi progetti di sviluppo di campi agricoli, principalmente destinati a centri di distribuzione e logistica, e la compravendita di numerosi edifici a destinazione commerciale, prevalentemente uffici. Nella città di Milano si stanno riqualificando aree dismesse in previsione delle Olimpiadi Milano Cortina. Abbiamo inoltre registrato un aumento di sviluppo di siti per edilizia convenzionata.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Riteniamo saranno rilevanti gli incentivi pubblici del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per la realizzazione di grandi iniziative immobiliari. Allo stato attuale, i portafogli nazionali non risultano allineati al benchmark internazionale dove i fattori energetici risultano estremamente rilevanti, soprattutto in ragione dell'aumento dei costi energetici. Vi è inoltre una crescente attenzione degli stakeholder alle tematiche ESG, che comporta la necessità di documentare gli investimenti con certificazioni quali LEED e BREEAM

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano? Su quali settori immobiliari conviene puntare?

La crisi in Ucraina ha impattato sulla fiducia degli investitori in paesi in fase di sviluppo, tra i quali Ucraina, Polonia e Romania. Ci si aspetta quindi che i capitali potranno essere reindirizzati verso altri paesi, quali l'Italia.



Anna Dassi, avvocato e fondatore di DNLaw.

Avvocato, ha operato in primari studi legali, sia in Italia che in Austria. Ha svolto attività per l'industria farmaceutica, occupandosi della contrattualistica di licensing e distribuzione e di operazioni di M&A. Si è poi specializzata su temi societari, corporate governance di società straniere operanti nel settore energetico ed informatico ed ha curato importanti operazioni di compravendita immobiliare e di dismissione di patrimoni alberghieri per clienti esteri sul territorio italiano. Autrice di numerose pubblicazioni sulla responsabilità civile, sulla contrattualistica e sulla sponsorizzazione. Ha insegnato materie privatistiche e contrattualistica internazionale all'Università Carlo Cattaneo di Castellanza e all'Università di Milano Bicocca – Sede di Monza. Attualmente è referente per l'area giuridica del Master in Economia del Turismo dell'Università Commerciale L. Bocconi di Milano.

Buongiorno avvocato, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Ritengo che non dobbiamo lasciarci condizionare dalle contingenze, per quanto gravi, e dagli sviluppi imprevedibili. Lo smartworking ha svuotato gli uffici, la DAD ha svuotato le scuole, ma ora l'emergenza pandemica ha lasciato il passo ad una gestione ordinaria che prevede un ritorno alla normalità nell'utilizzo delle strutture aggregative. Anzi proprio in un'ottica di ritorno alla normalità, l'utilizzo delle strutture immobiliari dovrà essere più consapevole, e gli spazi andranno ripensati, con interventi strutturali che riqualificheranno gli immobili. La guerra è purtroppo una tragedia la cui prevedibilità era molto remota, e le cui prospettive rendono molto incerto il futuro. I flussi migratori, tuttavia, renderanno indispensabile un potenziamento delle strutture ricettive, pubbliche e private. E non credo sarà un fenomeno temporaneo: la fine delle ostilità in Ucraina che auspichiamo avvenga nel brevissimo, comunque non riporterà a breve i rifugiati nella loro Patria. Dobbiamo essere preparati ad un'accoglienza non emergenziale, soprattutto nella logistica. E anche questo porterà ad un necessario ripotenziamento dell'offerta abitativa.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Ho potuto notare un calo delle richieste di locazioni commerciali e un aumento delle richieste abitative. Le compravendite immobiliari non mi pare abbiano registrato ripresa significativa.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

La paura è molta. L'incertezza del futuro porta a non fare progetti a medio-lungo termine. Ma come ho detto sopra, occorre guardare oltre l'emergenza e prepararci ad una progettualità più lungimirante.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Edilizia pubblica: scuole, ospedali e strutture carcerarie. Edilizia privata: recupero del patrimonio immobiliare esistente e massima valorizzazione dello stesso, piuttosto che costruzione di nuove strutture.



Dott. Luca Dell'Antonio, Deutsche Bank | Vice President Business Partner CS Italy

Trentino d'origine, milanese d'adozione, frequenta il mondo del RE dal lontano 1995 quando seguì lo sviluppo di Blockbuster in Italia. Dal 2002 è entrato nel mondo bancario dove ha ricoperto il ruolo di responsabile RE per diversi gruppi bancari, affrontando i cambiamenti repentini che il settore ha subito.

Buongiorno Dottor Dell'Antonio Luca, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Temo che un terzo fantasma si aggiri per i mercati, figlio delle due terribili tragedie che stiamo ancora vivendo, l'inflazione. Se i valori attuali si confermeranno per un medio-lungo periodo, l'impatto sul settore RE e sull'intera economia saranno significativi, e l'indubbio sviluppo che il RE ha avuto almeno per alcuni settori verrà meno. I tassi in crescita e le difficoltà al finanziamento potrebbero comportare impatti negativi alla nostra industria. Se questo pericolo sarà evitato sono molto fiducioso che alcuni settori, puntando sulla qualità potranno diventare trainanti per tutto il RE.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal suo punto di vista si è percepita questa ripresa?

Pre pandemia, vivevamo soprattutto per alcuni settori, un vero e proprio boom. Il mercato non è mai crollato, ma il ritorno a quel clima è ancora lontano. La ripresa, è senz'altro in essere per la logistica e il residenziale, mentre il mercato degli uffici vive ancora i dubbi generati dall'implementazione del remote working da parte di molte aziende, molte aziende stanno ridimensionando gli spazi e le tematiche ESG sono diventate il nuovo mantra. Ancora in più in difficoltà il mercato del retail, che pare vivere, un riposizionamento epocale.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

In estrema sintesi, direi che si accentueranno le tendenze in essere, quel così detto "fly to quality" e polarizzazione del mercato, che erano tendenze già in essere, ma il tutto, purtroppo in un contesto di debolezza del mercato.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano? Su quali settori immobiliari conviene puntare?

Lavorando in un contesto internazionale posso confermare che l'Italia è sempre un paese attenzionato come il paese delle opportunità inesprese. Purtroppo molte, volte queste potenzialità vengono bloccate da una burocrazia ottocentesca e pregiudizi anti capitalistici, spero che il PNRR aiuti a rimuovere questi ostacoli.



Dott.ssa Monica De Paoli, co- fondatore di Milano notai

Notaio in Milano, co-founder di Milano notai, si occupa principalmente di real estate, in particolare di fondi immobiliari, e di enti non profit, società benefit e economia sociale e di impatto. Siede nei board di diverse realtà del Terzo settore.

Buongiorno Dottoressa De Paoli, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

A parte la grande preoccupazione per gli esiti della guerra, che è di tutti e che riguarda qualsiasi comparto dell'economia, credo che vi sia il rischio reale che la ripresa post pandemica sia frenata da fattori emotivi, carenza di materiali, incertezza degli investitori, dovuta anche all'oggettivo e repentino cambiamento di equilibri che stiamo vivendo, che porta inevitabilmente a prediligere l'attesa.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

La ripresa si è sentita, il mercato immobiliare è molto attivo e questo sia nell'ambito retail che in quello degli investitori istituzionali, sia interni che stranieri. Anche gli incentivi statali – benché non ben congegnati – hanno certamente avuto un ruolo importante. Abbiamo potuto osservare il grande successo del residenziale di nuova costruzione o da costruire e, per i fondi, il costante interesse per i settori della logistica, del turismo e della sanità.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Difficile fare previsioni. L'augurio è che la guerra trovi una soluzione negoziata in tempi brevi e che l'Unione Europea tragga nuova forza da questa esperienza. Tradizionalmente – ma non sono un'economista – momenti di grande incertezza fanno privilegiare investimenti liquidi rispetto a quelli immobiliari. Personalmente non mi aspetto tuttavia una rapida decrescita del settore, a meno che appunto la guerra si prolunghi. Rispetto alla pandemia credo sia maturato un sentimento di accettazione e convivenza oltre al naturale desiderio di tornare alla normalità. Senz'altro questa esperienza ha radicalmente cambiato le aspettative sull'abitare e sul work-life balance, soprattutto nei più giovani. Anche questo si rifletterà sul mercato.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Fatta la dovuta premessa che sono una professionista e non una imprenditrice, sono convinta che si debba investire di più e tutti sull'Italia. Il mercato che funziona è ancora purtroppo quello delle due grandi città,

Milano e Roma, e di poche località turistiche. Ma l'Italia è un patrimonio culturale, turistico e naturalistico immenso, che se ben gestito, potrebbe diventare - tutto - di grande interesse nell'era della post-pandemia e della post-globalizzazione. E' necessario un grande patto tra pubblico, privato e privato sociale, per infrastrutturare il Paese creando collegamenti e connessioni non solo fisiche ma progettuali e finanziarie, studiando nuovi modelli di sviluppo sostenibile e intelligente.

Nelle grandi città credo si debba puntare ad una seria rigenerazione dei tanti immobili di edilizia pubblica o convenzionata e alla valorizzazione e connessione delle cosiddette periferie con progetti di nuova residenzialità, sia in vendita che in affitto, con la creazione di nuovi spazi culturali, con collegamenti stabili con Università, istituzioni culturali, Terzo settore ecc per far sì che da luoghi marginali possano diventare motori trainanti di innovazione e modernità. Parigi insegna. Sono considerazioni forse più politiche che tecniche, ma in cui credo profondamente.



Avv. Francesco Ferrari, amministrativista, partner di Barberi Bellini Rondinone Santaroni & Partners - Studio legale e di consulenza aziendale

Avvocato cassazionista. La sua attività si concentra sul diritto amministrativo. Collabora stabilmente con la cattedra di Diritto Pubblico ed Istituzioni di Diritto Pubblico presso il Dipartimento Giuridico-Politico della facoltà di Scienze Politiche dell'Università Statale di Milano.

Buongiorno avv. Ferrari, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Mi sembra che, nonostante gli accadimenti citati che tanto hanno frenato e frenano l'economia, non soltanto nazionale, vi siano segnali positivi.

Secondo quanto emerge dall'ultimo report di Savills, nel primo trimestre del 2022 il volume degli investimenti del mercato immobiliare italiano si è confermato stabile e fa ben sperare anche per i prossimi mesi, nonostante l'attuale contesto geopolitico internazionale

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Direi di sì. Anche le agevolazioni legate al c.d. Superbonus 110, nonostante le confusioni generate da una normativa non sempre di agevole interpretazione (sia a livello giuridico che fiscale), hanno aiutato la ripresa del mercato immobiliare.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Nel breve periodo, gli investimenti immobiliari saranno ancora vantaggiosi: perché a fare da contrappeso a un'inflazione alta ci sono tassi di interesse ancora bassi. È certamente importante acquistare a un prezzo più basso rispetto a quello di mercato, ristrutturare e rivendere, generando un ritorno sull'investimento di almeno il 42% netto su base annua, tenendo conto dell'inflazione. Se invece si intende comprare per poi mettere in affitto, è necessario generare una rendita tale da poter coprire e superare l'inflazione odierna che si aggira intorno al 5%. In questo caso, quindi, il rendimento auspicabile è intorno al 10% netto.

Acquistare oggi con tasso fisso e mettere l'immobile a rendita inoltre è redditizio perché l'affitto si rivaluta anno dopo anno, grazie a contratti che prevedono un riallineamento su base ISTAT del canone.

Diverso sarà il discorso se compro una casa per un investimento sul lungo periodo: è vero che riparo i miei soldi dall'inflazione, ma se rapporto la capacità economica di rivendita di quello stesso immobile all'inflazione che ci sarà, rischio di non guadagnarci nulla.

Nel medio periodo, invece, la BCE dovrà ritoccare al rialzo i tassi di interesse per fronteggiare l'inflazione. Le rate dei mutui, quindi, saranno destinate a salire e peseranno molto di più sugli stipendi, il cui potere d'acquisto sarà già eroso dai continui aumenti dei prezzi.

Questo meccanismo comporterà un rallentamento fisiologico delle compravendite, com'è già successo in tempi non sospetti.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

La logistica, secondo il Report citato, si conferma come settore più dinamico del trimestre con circa 21 operazioni che hanno riguardato 52 asset e l'assorbimento di oltre 700 mila metri quadrati di spazi leasing. Vengono annoverati a seguire nella classifica anche i settori living & healthcare e hospitality che hanno registrato un totale rispettivamente di 500 milioni di euro (+172%) e 400 milioni di euro (+269%) investiti. Il settore retail ha iniziato a reagire mostrando i primi segnali positivi. Rispetto, infatti, allo stesso periodo del 2021, registra un investimento triplo.

I canoni sono rimasti invariati per quanto riguarda il segmento high street, al contrario di quelli dei centri commerciali che hanno una tendenza al rialzo a causa dell'inflazione. In generale, si riscontrano prospettive positive per i prossimi mesi del 2022. La logistica, gli uffici di grado A e il retail high street rimarranno al centro del mirino degli investitori insieme a tutto lo spettro di tipologie del comparto living.



Avv. Leonardo Maria Galieni, *junior lawyer* Studio Tributario Associato Mainardi Tasini di Pesaro

Leonardo Maria Galieni, classe 90', avvocato del foro di Ascoli Piceno dal 2019, si occupa di contenzioso tributario, di taluni aspetti di diritto penale-tributario, oltre che dell'approfondimento di tematiche fiscali ove è autore di talune pubblicazioni e articoli su riviste cartacee ed online di settore.

Da giugno 2020 fa parte del team dello Studio Tributario Associato Mainardi Tasini di Pesaro, specializzato nel contenzioso tributario, che opera in tutta Italia e talvolta anche all'estero.

Lo Studio, peraltro, si occupa della predisposizione di pareri, istanze di interpello, valutazione di profili penali-tributari attinenti alle contestazioni mosse dal Fisco nonché dell'assistenza su vicende tributarie insorte su imprese soggette a procedure concorsuali e pre-concorsuali.

Buongiorno Avv. Galieni, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa? Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Ritengo che, al di là della ventilata prospettiva di poter investire nella ricostruzione dell'Ucraina, così da dare un ulteriore "effect rebound" nel futuro al settore dell'impresa edile - come peraltro pare ad oggi essersi verificato grazie alle agevolazioni fiscali introdotte dal Governo con il c.d. "Eco-bonus" - la domanda interna del settore immobiliare sia stata e sarà condizionata dalla nota crisi diplomatica che si sta ripercuotendo anche sul nostro Paese.

In particolare, a dispetto delle previsioni ottimistiche che sembravano potersi realizzare post pandemia, pare esserci una contrazione della domanda interna. E' inevitabile che una simile situazione di instabilità non possa che condizionare i prossimi investimenti, soprattutto nel settore immobiliare.

Tale ragionamento, semmai, potrebbe non valere per quei fondi immobiliari che, a fronte della contrazione della domanda e quindi dei prezzi di vendita, potranno scorgere importanti occasioni di investimento degli ingenti capitali di cui dispongono. Tra l'altro, interessante veder come tale effetto andrà ad impattare anche sugli acquisti della c.d. prima casa da parte degli under 36 visto che a favore degli stessi il D.L. n. 73/2021 (noto come decreto "Sostegni bis") ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette.

In buona sostanza, tale intervento prevede i seguenti benefici:

- *per le compravendite fuori campo Iva, esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale;*
- *per gli acquisti imponibili, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA assolta verso il venditore.*

Dinanzi a questo scenario e alle agevolazioni messe in campo dal Governo per stimolare la domanda di acquisto, vedremo come reagirà il mercato immobiliare nel prossimo periodo.



Dott.ssa Carlotta Marchetti, Studio Notarile Marchetti

Buongiorno Dottoressa Marchetti, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Buongiorno, il dato oggettivo mi pare sia che i grossi cantieri e progetti di sviluppo stanno subendo ritardi importanti e contestualmente si percepiscono legittime preoccupazioni anche da parte degli Investitori europei che credo potrebbero quindi rallentare nuove operazioni, non solo di sviluppo.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal suo punto di vista si è percepita questa ripresa?

Abbiamo percepito una forte ripresa subito dopo il primo lock down, sia con riferimento a compravendite tra privati che ad operazioni tra Investitori istituzionali.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Speriamo che il problema della pandemia sia quasi alla fine mentre certamente la guerra alle porte dell'Europa avrà riflessi importanti su operazioni che vedono coinvolti soggetti anche stranieri.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano? Su quali settori immobiliari conviene puntare?

Mi pare convenga puntare sul residenziale - i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo porterà a un'accelerazione del processo di compravendita - e sulla logistica.



Arch. Pasquale Piroso, Partner Fondatore dello Studio di architettura Loft Canova

Buongiorno Architetto Piroso, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Un momento difficile, già colpito da una pandemia che ci portiamo da circa due anni, ora con una guerra importante che ci vede coinvolti, diventa tutto più complicato. Il nostro ruolo di "professionisti sul campo" essendo io un architetto, diventa molto complicato soprattutto ai fini di una gestione cantieristica molto complessa e soprattutto poco gestibile. Paragonerei il momento attuale, tra l'altro molto intenso a causa dei vari ecobonus e incentivi, un fiume in piena, ma tortuoso e complicato nel suo cammino verso il mare, poiché il cammino per sfociare nelle acque marine è molto lontano.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Sì, certamente il mercato ha avuto una scossa, soprattutto nel secondo semestre 2021, oggi la ripresa si percepisce, la stiamo gestendo e cercando di mantenere a galla con la speranza che tutto possa finire presto. I mercati oggi forse ci dicono il contrario, ma bisogna essere ottimisti e fare un ulteriore sacrificio per superare ostacoli che ci possono portare ad una catastrofe. Tocca a noi professionisti non mollare.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Tendenzialmente io cerco di essere sempre ottimista, credo negli sforzi economici che possono essere importanti e produttivi, credo nelle aziende italiane. Bisogna intervenire sulle risorse che abbiamo e far sì che gli interventi governativi ed europei siano concentrati e mirati a investimenti importanti sul mercato immobiliare e sulle nostra città.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Le opportunità ci sono sempre, oggi forse più che mai, al netto dell'attuale guerra, eravamo sulla giusta strada... ora con l'incognita guerra, fare una previsione è un po' azzardato. Il mio personale mercato è l'interior design, per cui punterei su questo, anche perché nel mondo siamo conosciuti e apprezzati per questo. Spero ci sia un ritorno alla promozione del nostro saper fare, a giugno ci sarà di nuovo il salone di Milano, ma ancora purtroppo in tono minore. La mia speranza è che si ritorni ad essere visitati e apprezzati da tutto il mondo per il nostro made in Italy.



Riccardo Pozzi, fondatore e managing partner dello studio di architettura Pozzi

Buongiorno Dottor/Dottoressa Pozzi, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

E' un mercato che, malgrado tutto, da segni di ripresa e che offre notevoli possibilità di investimento.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Assolutamente sì. I progetti di ristrutturazione legati ad acquisti sono più che raddoppiati e sono prevalentemente legati ad investitori che puntano al mercato immobiliare.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Penso che l'andamento negativo legato alla pandemia sia ormai quasi completamente esaurito, non riesco invece al momento a dare un giudizio sui risvolti legati alla guerra in Ucraina.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Molte opportunità, come già detto. Noi come studio ci occupiamo soprattutto di immobili ad uso abitativo, ma, confrontandomi con i colleghi che seguono prevalentemente attività commerciali, ritengo che il settore che potrà dare maggiori soddisfazioni sia proprio quello legato al commercio.



Dott. Danilo Tardino, co-fondatore e CEO di INPOI

Tardino è un senior manager con comprovata esperienza di gestione e valorizzazione di patrimoni immobiliari. Sta operando in operazioni di sviluppo immobiliari e gestendo una prop-tech di servizi in ambito agency.

Buongiorno Dottor Tardino, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

L'incertezza dei mercati spinge l'italiano ad investire con criteri diversi, talvolta cambiando una abitazione per una con più spazi, o trasferendosi in provincia.

Si sta infatti assistendo ad un aumento progressivo dei prezzi su città come Milano anche in funzione delle possibili ripercussioni sul costo del denaro per l'erogazione dei mutui per acquisti casa e alla smobilitazione di denaro dai conti correnti.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

La ripresa si è avuta per lo più al nord e in provincia. Ovviamente questo vale più per città che tengono il mercato, come Milano, Bologna, Belluno, meno al sud dove la crisi ha accentuato un divario sia di budget che di investimenti.

Bisogna però stare attenti all'inflazione che colpendo le tasche degli italiani potrebbe frenare questa ripresa.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Penso che la propensione italiana sia comunque legata al mattone. E' un bene rifugio! E l'incertezza porta all'investimento "sicuro", il "mattone" appunto.

Inoltre si sta assistendo all'incremento di richieste di più vani per poter lavorare da casa o al cambio di abitazione per le nuove esigenze del vivere domestico.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Con lo "smart working", divenuto ormai la norma per diverse aziende, che hanno ratificato contrattualmente la norma transitoria, permettendo così ai propri dipendenti di lavorare da remoto, si sta assistendo ad una rivitalizzazione della "provincia".

Sempre più coppie decidono di trasferirsi fuori città con un risparmio di costi e di qualità della vita, oltre che di spazi.

Inoltre questa pandemia ha accelerato sul mercato degli acquisti on line.

Investire in logistica oggi ha sicuramente un ritorno, infatti società hanno creato dei fondi immobiliari specifici.

Ma non dimentichiamoci delle RSA che devono essere ripensate in ottica Covid, siamo pur sempre uno degli stati con un'età anagrafica tra le più alte del mondo.



Arch. Patrizia Vianello, fondatore e managing partner di Ambiente s.p.a.

Buongiorno Dottoressa Vianello, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Effettivamente lo scenario del momento è molto preoccupante, soprattutto per questa guerra che investe l'Europa in maniera molto coinvolgente, e meno per il Covid, un po' perché ci stiamo abituando e un po' perché molto meno grave della fase iniziale. Tuttavia noi, al momento, continuiamo a vedere dinamismo e movimento nel settore, con una richiesta importante e addirittura crescente delle nostre attività in tema di sostenibilità. Non abbiamo notato rallentamenti, e ci sembra che l'imprenditoria italiana e internazionale continui a credere nella ripresa e a investire. Ci auguriamo che questo andamento continui ancora perché, in caso contrario, si dovrebbe far fronte ad una vera e propria tragedia. Tutti noi abbiamo creduto così tanto in una ripresa, anche ma non solo grazie alla spinta del PNRR, che ha certamente incoraggiato creando un clima psicologico positivo e ottimista. La spinta positiva è partita prima ancora dell'arrivo delle risorse europee, con un balzo verso investimenti e innovazione che l'imprenditoria italiana ha sostenuto con le proprie risorse, le proprie capacità e rischi propri. Sarebbe una grande catastrofe per tutto il paese vedere questo impulso decelerare, fermarsi, o addirittura regredire.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Assolutamente sì; il bilancio chiuso a dicembre 2021 è stato molto soddisfacente e insperato rispetto a sei mesi prima. Se avessimo dovuto chiuderlo con gli indicatori del 30 giugno, sarebbe stato sicuramente un bilancio mediocre. Invece, soprattutto nel periodo fra settembre e dicembre 2021, abbiamo avuto quasi un balzo in avanti con un trend che è proseguito anche nei primi mesi del 2022.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Preferisco essere ottimista e sperare che la situazione attuale si risolva al meglio e in fretta, che la guerra finisca il prima possibile, e che la pandemia giunga alla sua conclusione definitiva. Non vorrei prefigurare altri scenari se non quello di un'Europa che riesce a ritornare in pace e in salute.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Vedo opportunità a tutti i livelli, dall'extra lusso al social housing. Nei nuovi progetti di rigenerazione urbana si punta sulla valorizzazione degli immobili attraverso l'attenzione per i nuovi materiali ecosostenibili, le utilities "intelligenti", l'autonomia energetica, la carbon neutrality e le rinnovabili, investendo tutto il nuovo building. Si sta puntando molto sulla sostenibilità, il risparmio dei consumi, il benessere dell'abitare. Il Covid ha insegnato il valore del proprio spazio di vita nella casa e nella città. I grandi progetti di rigenerazione urbana, penso ad esempio al concorso Reinventing cities di Milano, guardano ad una città "comunità" come suggerisce l'obiettivo n°11 dell'Agenda ONU 2030, "Città e Comunità sostenibili", con attenzione rivolta anche verso settori della popolazione più modesti, e dunque appartamenti per studenti, giovani lavoratori, giovani coppie, a prezzi contenuti sia di affitto sia di acquisto, seppur per locali di qualità, concepiti in un'ottica di sostenibilità, con zero emissioni, gestione innovativa di acque di scarico e rifiuti, comfort acustico e microclimatico, orti urbani per lo svago e l'auto-provvigionamento familiare. Ma anche l'immobiliare di alto pregio guarda alla sostenibilità sia nelle nuove costruzioni sia nella rigenerazione dei volumi esistenti, puntando su domotica, funzionalità, comfort, risparmio energetico e contenimento dei consumi in generale.

Tengo infine ad evidenziare che anche nell'ambito finanziario, per il sostegno agli investimenti, in ragione degli indirizzi europei sulla tassonomia, diventa sempre più difficile investire prescindendo da principi della sostenibilità ambientale, sociale ed economica.



Avv. Eleonora Viganò, Responsabile dell'Ufficio Legale di Agire s.p.a.-Gruppo IPI

Dopo la laurea in giurisprudenza con specializzazione in diritto d'impresa e l'abilitazione alla professione di Avvocato, dopo un giusto periodo di esperienza in uno studio legale, ha iniziato ad occuparsi dell'area legale dell'azienda di famiglia (l'allora Gruppo

Arcotecnica, fondata da mio padre, ing. Davide Viganò), che era in forte espansione e necessitava ormai della costituzione di un ufficio legale interno.

Presto è diventata membro del consiglio d'amministrazione, e ha seguito la forte crescita dell'azienda (all'epoca il Gruppo annoverava circa 250 persone fra professionisti e dipendenti, e numerose sedi in Italia e all'estero) sino alla morte improvvisa del padre, nel 2015. Così, ha proseguito da sola la gestione della sua impresa sino all'incontro con il Gruppo IPI, che le ha proposto nel 2017 una partnership sino ad una cessione integrale di tutte le sue azioni del Gruppo nell'arco dei successivi tre anni.

Il sodalizio è stato proficuo e procede ancora oggi, tanto che le competenze dell'azienda di famiglia sono state interamente acquisite da IPI e l'allora Gruppo Arcotecnica confluito in Agire S.p.A., di cui oggi è Responsabile dell'Ufficio Legale nonché membro del Consiglio d'Amministrazione.

E' inoltre amministratore delegato, unitamente al Geom, Oscar Paniati, manager storico del Gruppo Arcotecnica, della società Agire Condominium, controllata interamente da Agire, e adibita alla gestione e consulenza strategica di grandi complessi immobiliari di struttura condominiale.

Buongiorno Dottoressa Viganò, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Assistiamo, come società di servizi e di consulenza strategica in ambito immobiliare, ad una indubbia ripresa nel nostro settore. Abbiamo ricominciato a partecipare (e a vincere) fattivamente gare per la gestione immobiliare (property management) ancorchè le fee e i compensi siano in un momento di compressione fisiologica. Si consideri che, con la scoperta dello smart working anche in settori ove era quasi sconosciuto e delle riunioni da remoto che la pandemia ha comportato, si assiste ad un sempre minor interesse da parte degli investitori (e di conseguenza dei tenant) per i grandi centri direzionali.

Viceversa, notiamo un incremento di interesse per la logistica, nonché per gli spazi nel complesso più ridotti, anche nei centri storici.

Come Agire Condominium poi, notiamo una sempre più frequente attività di frazionamento immobiliare da parte degli immobili detenuti dai Fondi, indice indubbiamente dell'esigenza di locare e vendere spazi più ridotti rispetto al passato. Sono anche in costante aumento le richieste di attività tecniche (due diligente, project management e similari) nonché di consulenze immobiliari relative ai bonus fiscali che sono foriere di grandi opportunità.

Quindi, più che di una compressione del mercato, assistiamo certamente ad un cambio delle esigenze, che reputiamo possa essere comunque portatore di opportunità interessanti.

Di qui l'esigenza, da parte dell'azienda, di essere in grado di plasmare con dinamismo le proprie abilità e competenze a servizio del cambiamento.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Abbiamo indubbiamente notato questa ripresa, anche e soprattutto per la grande richiesta di attività tecniche straordinarie legate ai bonus fiscali.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Circa la situazione bellica, indubbiamente potrà comportare conseguenze al momento sfavorevoli, come un rincaro dei materiali, o addirittura la difficoltà di reperirli, con conseguenti blocchi ai cantieri e quindi al conseguente immobilismo o rallentamento dell'attività immobiliare.

Ma ritengo sia ancora prematuro per poter avere un'opinione cosciente.

Circa invece la pandemia, ritengo abbia comportato un impulso ad una reingegnerizzazione delle aziende dal punto di vista informatico che sarà senza ritorno, perché indubbiamente più comodo e meno dispendioso. Saranno definitivamente compressi i costi di trasferta, grazie all'avvento delle piattaforme che consentono le videoconferenze con grande facilità, nonché diventerà usuale il ricorso allo smart working che prescindere da una eventuale ripresa del virus.

Così, probabilmente ci sarà sempre minor richiesta di immobili adibiti ad hotel prettamente congegnati per i viaggi d'affari, nonché dei grandi uffici o dei centri direzionali.

Prevedo la necessità di riconversione di molti immobili, oggi adibiti ad uffici e a grandi poli.

Analogamente, prevedo qualche difficoltà per il settore retail, con la ormai consolidata abitudine agli acquisti on line, che la pandemia ha contribuito a rafforzare.

Probabilmente ciò caratterizzerà un minor lavoro per le società di servizi e di gestione in senso stretto, mentre potrebbe comportare una opportunità per le società di advisory immobiliare e consulenza finanziaria strategica.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Il mercato immobiliare italiano del 2022, secondo gli esperti, proseguirà il trend positivo dello scorso anno. L'attenzione nei prossimi mesi continuerà ad essere rivolta verso le iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all'efficientamento energetico.

Considerando incentivi statali (superbonus) e prospettive economiche del nostro Paese, ci sono i presupposti affinché l'andamento positivo del 2021 possa continuare anche nel 2022, favorito dal ricorso ormai conclamato allo smart working e all'home working che porterà le persone a puntare su immobili di qualità dotati di spazi aggiuntivi da destinare al tempo libero e al lavoro da casa. Ribadisco che la necessità di riconversione degli immobili scatenata dalla pandemia possa essere foriera di grandi opportunità, purché, bene inteso, le politiche statali continuino ad incentivarlo: non solo a livello privato, ma anche avendo riguardo agli investitori. E questo con nuovi bonus fiscali ed incentivi in generale.



Dott. Paolo Zago, Managing Director di Héra Holding.

Ha più di 20 anni di esperienza nell'organizzazione aziendale e nella negoziazione e gestione di deal complessi con una profonda esperienza nel mercato UTP/NPL. Ha piena responsabilità relativamente all'implementazione del Business Plan secondo un approccio end-to-end: dalla due diligence (immobiliare, legale, fiscale e contabile, finanza) al processo di approvazione ed esecuzione del piano.

In precedenza ha lavorato per 16 anni in Accenture, gestendo l'implementazione ed il running di modelli di servizio complessi, tecnologicamente innovativi sia on shore che off shore per le società clienti appartenenti a diversi settori.

E' laureato in Ingegneria Gestionale presso l'Università di Padova e ha conseguito un MBA nella CUOA Business School.

Buongiorno Dottor Zago, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa?

Il settore immobiliare è da sempre per la maggior parte legato a doppio filo all'andamento del ciclo economico di un paese/area economica. E potendo fare oggi una stima dell'ultimo anno non possiamo che tracciare un bilancio più che positivo. Nel 2021 infatti in generale nell'Eurozona, anche grazie al Recovery plan dei vari Stati, abbiamo assistito ad una forte ripresa rispetto al 2020. In particolare l'Italia ha registrato una crescita oltre le attese e un PIL al rialzo del 6,6%, la più alta dal 1976, con un'accelerazione stimata in un +4% nel 2022. Questo grazie all'effetto delle misure della Manovra e del PNRR. Il settore immobiliare che ha pertanto vissuto un 2021 in pieno risveglio si ritrova adesso a dover fare un po' i conti con una situazione di incertezza mondiale e una guerra alle porte dell'Europa che al momento sembra abbiano solo attenuato questa crescita concretizzandosi con un calo del PIL dello 0,2% nel primo trimestre di quest'anno.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Noi ci occupiamo di un'asset class meno nota ma non meno importante cioè quella degli asset sottostanti a crediti non performanti (Npe). In questi due anni l'effetto della pandemia su questo settore è stato soprattutto quello di modificare le strategie di gestione e valorizzazione di una parte di questi crediti. In particolare i più colpiti dalla crisi sanitaria sono stati i crediti Utp costituiti dalle piccole e medie imprese che più hanno sofferto l'effetto della pandemia. Alla fine del 2021 nonostante lo stock complessivo di Npe sia rimasto stabile rispetto al 2020 a 330 mld di Euro, per la prima volta in Italia di Utp iscritti a bilancio delle banche ha superato gli Npl. I crediti Utp sono crediti tecnicamente ancora "vivi" che ancora possono essere riportati in bonis attraverso interventi mirati e una gestione ad hoc da parte delle banche. Si tratta pertanto di un asset class complessa per il sistema bancario perché necessita di una gestione più "industriale" rispetto alla pura liquidazione delle posizioni. Da ciò ne consegue la necessità di un approccio personalizzato e multidisciplinare nella gestione degli UTP che richiede competenze tecniche in funzione della specifica posizione.

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Fortunatamente il real estate risponde a logiche di mercato che si basano su cicli medio lunghi pertanto è difficile fare stime. Molto dipenderà anche dalla durata della crisi geopolitica e del conflitto in atto tra Russia ed Ucraina. Probabilmente nell'immediato futuro potremmo fare i conti con una crescita dell'inflazione e quindi con un rincaro dei prezzi di acquisto nonché con un probabile innalzamento dei tassi dei mutui che renderà gli acquirenti un po' più cauti, soprattutto sul lato residenziale. E' quindi lecito aspettarsi una flessione ma a mio avviso senza segnare un'inversione di rotta.

E' importante però fare valutazioni differenti in base alle varie asset class. Per quanto riguarda gli altri segmenti immobiliari non credo ad esempio che la logistica, tornata in auge anche per effetto della pandemia, potrà subire contraccolpi. Il settore alberghiero, uno dei più penalizzati dalla crisi sanitaria insieme al retail, potrebbe invece essere nuovamente a rischio a causa dell'assenza di ospiti stranieri, prevalentemente russi, con conseguenze non da poco anche sulla ristorazione e sul commercio. Lato uffici sicuramente non si tratta di un mercato morto, anzi, ma di un mercato che si è dovuto riadattare a nuove modalità di lavoro con un effetto smart working che ha rivoluzionato la suddivisione degli ambienti privilegiando spazi più ridotti ma con una configurazione più funzionale al lavoro flessibile.

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Il mercato immobiliare italiano è un mercato molto dinamico che si sta dimostrando molto forte nonostante le difficoltà degli ultimi anni. Gli investimenti immobiliari nel nostro paese hanno registrato infatti un incremento del 6% nel 2021 rispetto all'anno precedente. Un dinamismo dovuto al ruolo centrale degli investitori internazionali ma anche da quelli italiani, seppur questi ultimi abbiano mantenuto un atteggiamento più cauto.

Tra i settori più trainanti su cui conviene puntare c'è sicuramente la logistica guidata dall'aumento dei volumi dell'e-commerce. Il residenziale rimane sempre una categoria di investimento molto dinamica con un interesse verso nuovi concept abitativi più funzionali e innovativi. Anche il settore uffici, nonostante un calo di transazioni rispetto al 2020, continua ad attirare l'attenzione degli investitori soprattutto nelle grandi città come Roma e Milano anche in una logica di rigenerazione urbana.

Nei prossimi anni, infine, un settore che si stima conquisterà i primi posti negli investimenti immobiliari è quello dell'healthcare. E questo non solo per effetto della pandemia ma soprattutto perché l'Italia è il secondo paese al mondo per numero di anziani (entro il 2050 gli over 65 rappresenteranno il 34% del totale della popolazione italiana) e quello europeo con meno strutture dedicate.

In generale comunque in futuro un trend che condizionerà molto le strategie degli investitori anche nel real estate sarà quello dell'ESG (Environmental, Social and Governance). Gli investimenti futuri non saranno legati soltanto al raggiungimento di performance puramente finanziarie ma anche al soddisfacimento di obiettivi ambientali e/o sociali.



Dott. Francesco Zorgno, Presidente e AD di CleanBnB

Laureato in ingegneria gestionale e in economia aziendale, ho perfezionato gli studi in SDA Bocconi. Dopo le esperienze come sales e project development manager, ho esordito nel settore cleantech nel 2003, operando per alcune tra le primarie realtà attive nei mercati internazionali. Negli ultimi dieci anni sono stato a capo di aziende leader in Italia e all'estero nel settore dell'asset & facility management, affiancando il ruolo manageriale all'avvio di iniziative imprenditoriali. Pioniere nello sviluppo di piattaforme di online networking fin dagli albori dei social media, sono stato membro delle principali associazioni di business angels in Italia e nel 2013 ho fondato Seed, veicolo di investimento e incubazione di startup early-stage.

Buongiorno Dottor Zorgno, quali considerazioni le suscita il particolare momento che il comparto immobiliare sta vivendo in questa fase di mercato, schiacciato tra pandemia e guerra alle porte dell'Europa ?

CleanBnB è leader in Italia nel settore degli affitti a breve, gestendo un patrimonio di oltre 1.200 immobili sparsi sul territorio. Anche e soprattutto in questo particolare settore di mercato, la pandemia ha avuto impatti importanti ma ora il trend è cambiato e il turismo sta tornando ai livelli di pre-pandemia, se non sono superiori.

Nonostante tutto, il secondo semestre 2021 e l'avvio del 2022 hanno registrato buoni segnali di ripresa del mercato domestico. Dal punto di vista del vostro osservatorio si è percepita questa ripresa?

Come dicevo prima, i segnali di ripresa sono forti ed evidenti, i nostri immobili stanno registrando numeri importanti in termini di prenotazioni e di tariffe. Abbiamo un mercato turistico e anche business prettamente italiano già consolidato da diversi mesi. Ma anche la ripresa dei flussi turistici europei e internazionali: la voglia di viaggiare, repressa in questi ultimi due anni, è tanta!

Che impatto prevede che avranno la pandemia e la guerra sull'andamento del mercato immobiliare nel biennio 2022-2023?

Il mercato immobiliare ha sostanzialmente retto alla "tempesta perfetta" di questi ultimi due anni. Nel medio-lungo termine riprenderà certamente a crescere e con esso anche il mercato degli affitti a breve termine, legato ai flussi turistici e anche business (ricordo solo il fenomeno, sempre più evidente, dei cosiddetti "nomadi digitali").

Intravede delle opportunità per chi vuole investire oggi nel mercato immobiliare italiano ed, eventualmente, su quali settori immobiliari conviene puntare?

Il mercato immobiliare residenziale è in ripresa ma non ancora consolidato. Ci sono quindi interessanti opportunità per chi vuole investire in questo settore con l'obiettivo di mettere a reddito l'immobile, ad esempio con l'affitto a breve.

Il Comitato Scientifico

Presidente del Comitato Scientifico:

Avv. Alessandro Scarselli | Scarselli Cirelli & Partners | Managing Partner

Direttore dell'Osservatorio Giuridico:

Avv. Maurizio Cirelli | Scarselli Cirelli & Partners | Partner

Componenti:

Dott. Mario Angelini | First Atlantic Real Estate | Agency Manager

Dott. Andrea Antinori | Comir | Director

Dott. Roberto Cantisano | Dottore Commercialista

Dott. Alberto Vladimiro Capasso | Studio Notarile Capasso

Dott. Eugenio Capponi – HPC Italia – Section Manager

Dott. Giorgio Cardinali | Ambiente S.p.A. | Responsabile commerciale

Avv. Laura Citterio | GSD Real Estate S.r.l. | Responsabile Legale

Dott. Emiliano Colleoni | HPC Italia | Project Manager

Avv. Anna Dassi | Studio legale DNLAW in partnership con Scarselli e Associati

Dott. Luca Dell'Antonio | Deutsche Bank | Vice President - Business Partner CS Italy

Dott.ssa Monica De Paoli | Milano Notai | Partner

Arch. Nicola Di Troia | WIP Architetti | Senior Partner

Arch. Andrea Dordoni | First Atlantic Real Estate | Property Manager

Avv. Francesco Ferrari | Studio legale Ferrari

Avv. Leonardo Maria Galieni | Mainardi Tasini, Studio Associato

Avv. Paola Gialetti - Manager

Dott. Giuseppe Giardina | Presidente REYMA | IFIS Real Estate, Head of Commercial

Dott. Achille Lanzarini | Fondazione Patrimonio Ca' Granda | Direttore Generale

Dott. Pietro Lavino | Regional Real Estate Leader at Ernst Young

Dott.ssa Carlotta Marchetti | Studio Notarile Marchetti

Arch. Pierpaolo Mazzella | Gruppo K2 Real - Key to Real S.r.l. | Director Asset management & Hospitality

Dott. Fausto Monachesi – Realty Partners | Partner - Head of Acquisition

Dott. Salvatore Occini | Eurocommercial Properties | Co-Director Italia

Arch. Pasquale Piroso | Studio di architettura Loft Canova

Arch. Riccardo Pozzi | Studio di architettura Pozzi

Avv. Guido Settimj | Penalista

Dott. Danilo Tardino | Eco Consulting Ambiente | Direttore Operations

Dott. Patrizia Vianello | Ambiente S.p.A. | Senior Partner

Avv. Eleonora Viganò | Gruppo Agire | Amministratore e Head of Legal Department

Ing. Gaetano Vigna | Cellnex Italia – Service Assurance Director

Dott. Paolo Zago | Gruppo HERA | Direttore Generale

Dott. Francesco Zorgno | Presidente e AD di CleanBnB

Iscriviti alla nostra associazione

e partecipa agli eventi e alle pubblicazioni del Comitato Real Estate 4.0,

compila il form di adesione su www.comitatorealestate.it

Comitato Real Estate 4.0, associazione di manager e professionisti del real estate

Sede legale c/o

Studio legale Scarselli Cirelli & Partners

Via Salandra 34 – 00187 Roma

Tel. +39 06 42821008 r.a.

info@scarsellicirellipartners.it

Sedi: Roma – Milano - Londra