

Così sarà il mercato immobiliare post-Covid

Il valore complessivo degli scambi sul mercato immobiliare si è contratto significativamente nell'ultimo anno. Se i prezzi sembrano tenere, i volumi si sono ridotti, con inquietanti revisioni delle aspettative degli agenti immobiliari che, in base a dati recenti della Banca d'Italia, ritengono ci saranno timidi segnali di ripresa solo a metà del 2022. La pandemia ha modificato gli stili di consumo, così che, nell'ultimo anno, si è assistito a un incremento della domanda di immobili per la logistica, con un conseguente livellamento dei rendimenti. Contemporaneamente, si è assistito a un collasso del commercio, a una tenuta del residenziale di lusso e a una incessante narrativa intorno alla «città da 15 minuti», che evidentemente richiama un'idea di città più eguale. Mi pare che tutti questi fenomeni non riescano a tenersi assieme per troppo tempo e che, perché si

DI MARCO PERCOCO*

possano identificare opportunità di investimento, in un frangente in cui la politica monetaria è di fatto impotente, bisogna tornare ai fondamentali e considerare scenari evolutivi delle nostre città. È normale e umano ritenere, nei momenti bui della nostra civiltà che, scampato il pericolo, tutto tornerà come prima, ma questa volta non sarà necessariamente così perché lo smart working rimarrà, sebbene in misura non così pervasiva, ma certamente significativa.

Questo implicherà nel breve-medio periodo un travaso di classe media dai grandi agglomerati urbani verso i centri di medie dimensioni con buona accessibilità trasportistica. Se questo è lo scenario, sarà necessario per gli investitori monitorare e aggiornare scenari demografici e di sviluppo

spaziale, con evidenti implicazioni per il bilanciamento dei portafogli immobiliari. In altri termini, se per decenni il mercato immobiliare, residenziale e commerciale, è stato concentrato in pochi grandi centri urbani e qualche località turistica, oggi uno scenario verosimile vede persistere le grandi disparità di sviluppo regionale, con movimenti interessanti di popolazione appartenente alla classe media verso città pure di medie dimensioni. Se questa redistribuzione della domanda si avvererà, allora i portafogli degli investitori dovranno considerare in maniera importante una nuova asset class di immobili localizzati in queste aree a elevato potenziale, comportano uno stile di investimento più legato ai fondamentali delle economie urbane e meno ai pur importanti aspetti finanziari. (riproduzione riservata)

*Università Bocconi

