

**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. 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.*