

Testata: MONITORIMMOBILIARE	Data: 27 Novembre 2020
Tipologia: Online	Pagina: //

Link: https://www.monitorimmobiliare.it/lo-smart-working-come-volano-del-settore-immobiliare_202011271327

Lo smart working come volano del settore immobiliare

di **Luca Guffanti, CEO Ginvest e Presidente ANCE Lombardia** 27 Novembre 2020



Il settore immobiliare, tradizionalmente piuttosto stabile e statico, ha conosciuto una rapidissima evoluzione in questi ultimi mesi. Dal punto di vista economico, la crisi ha inevitabilmente raggiunto anche questo settore, che pure ha reagito molto meglio di altri e dove da subito si è messo in moto il meccanismo di ripresa e, in molti casi, di crescita.

Secondo l'ultimo report di Nomisma, il 2020 si chiuderà, a livello nazionale, con una flessione delle compravendite di abitazioni, ed una leggera contrazione dei prezzi. Questi dati non devono però essere fonte di preoccupazione, in quanto il mattone, da sempre considerato come un bene rifugio, rimane comunque un investimento redditizio e sicuro, ed il mercato immobiliare non si è mai fermato, per cui è ipotizzabile una ripresa a stretto giro. I dati di Nomisma sono poi da relativizzare a seconda delle aree geografiche: ad esempio, Milano città, suo Hinterland e aree Nord della Lombardia, vicino al confine con la Svizzera dove operiamo, mantengono performance positive e rimangono aree altamente attrattive per investitori nazionali ed internazionali. Il capoluogo lombardo ha infatti attirato 3,1 miliardi di investimenti nei primi nove mesi del 2020, in crescita del 35% rispetto all'anno precedente. Vi è poi grande attesa per i giochi olimpici Milano-Cortina 2026, che daranno un forte boost ai cantieri edili, per costruire nuove infrastrutture e riqualificare e recuperare diverse aree della città.

Allargando gli orizzonti, particolarmente incoraggianti sono poi i risultati delle aree provinciali e periferiche, al di fuori delle grandi metropoli ma ben collegate con esse. Nonostante le previsioni di Nomisma, le zone più attrattive delle province limitrofe a Milano, tra cui quelle dove noi operiamo, registrano addirittura un segno positivo nell'andamento delle vendite. Queste zone sono infatti ideali per il nuovo modello di Real Estate che si sta plasmando in risposta alle nuove esigenze abitative e logistiche legate al Coronavirus. In primo luogo, in provincia è più facile trovare immobili in linea con quello che è il nuovo fabbisogno abitativo, a prezzi competitivi rispetto al centro città: spazi dalle metrature maggiori, con esterni più ampi, e nuovi locali per il lavoro e il tempo libero, che ora si svolgono in casa. Per quanto riguarda la locazione residenziale, nei mesi passati abbiamo assistito ad una diminuzione della richiesta di soluzioni in affitto, ed in parallelo ad una crescita degli acquisti, anche se ritengo si tratti di un fenomeno transitorio legato all'attuale situazione socio-economica ed alla limitazione degli spostamenti dovuti alle misure per contrastare la diffusione pandemica. La rivitalizzazione delle province è poi legata alla presenza di numerosi immobili ad uso logistico: magazzini di prossimità e centri di smistamento diventano sempre più importanti per soddisfare le nuove esigenze logistiche che si sono sviluppate in questi mesi, tra cui la gestione dell'e-commerce, fenomeno in rapida ascesa. Inoltre, le aree extra urbane potrebbero diventare importanti per una terza categoria, quella degli uffici, perché anche in questo caso vi è una richiesta di spazi più grandi ma economicamente sostenibili per garantire il distanziamento sociale sul posto di lavoro.

Esiste però un altro trend complementare che potrebbe impattare su questo fenomeno: la crescita dello smartworking che imporrà di rivedere certe dinamiche abitative, anche da un punto di vista della costruzione di nuove abitazioni, sia strutturalmente che di posizione. Aumenta infatti la richiesta di abitazioni più ampie, con spazi appositamente dedicati al lavoro da remoto, e non vi è più la necessità di risiedere nelle grandi metropoli produttive. La casa diventa quindi il luogo anche per l'attività lavorativa, ma allo stesso tempo l'ufficio non perde di importanza: piuttosto, muta la sua funzione tradizionale, diventando sempre più spesso luogo di rappresentanza per l'incontro con i clienti.

Per la crescita delle aree periferiche o di provincia sarà fondamentale l'infrastruttura per la connettività ad alta velocità e capacità, senza la quale diventa molto difficile lavorare in remoto. Le ultime indicazioni da parte delle aziende del settore e del Governo sembra stiano andando verso un'accelerazione su questo fronte e bisogna dire che molto è stato fatto negli ultimi anni, per cui non possiamo che essere positivi su uno sviluppo immobiliare nelle provincie lombarde, soprattutto quelle interconnesse alla metropoli meneghina, e in contesti diversi da quelli tradizionali.