



Le prospettive del mercato immobiliare

Quali sono le prospettive future del settore immobiliare, in Lombardia e nella Provincia di Como? Ne abbiamo parlato con Luca Guffanti, Amministratore Delegato di Ginvest, Società attiva nel settore Real Estate con sede a Guanzate (CO), ed esperto dell'argomento.

Quali sono stati gli effetti del lungo periodo di lockdown e della difficile situazione sanitaria sul mercato immobiliare in Lombardia?

Gli effetti sono molteplici, dovuti sia alla particolare congiuntura economica che al cambiamento negli stili di vita generato dalla pandemia. La questione ancora aperta riguarda la durata di questi effetti: si protrarranno nel tempo, cambiando il volto del settore immobiliare, o sono invece delle reazioni temporanee alla crisi? Dal punto di vista economico, vi sono stati in alcuni casi dei rallentamenti, come a Milano, dove nel primo semestre 2020 si è registrato un calo dei volumi delle vendite pari al 16%, secondo uno studio di Scenari Immobiliari. Altre aree si sono invece dimostrate più resilienti del capoluogo lombardo: nel nostro mercato di riferimento ad esempio non abbiamo avuto simili contrazioni, al contrario, vi sono stati importanti tassi di crescita nei primi mesi dell'anno. Al di là dell'aspetto quantitativo, in generale, sono cambiate le richieste qualitative, soprattutto per il settore residenziale: ora si cercano immobili più grandi, con spazi esterni, terrazzi e stanze in più per lo smartworking, lo studio ed il tempo libero. Stiamo poi osservando un rinnovato interesse per l'acquisto di immobili, indice di un cambiamento nelle esigenze: ora si cerca stabilità, piuttosto che flessibilità. La pandemia ha cambiato fin nel profondo la società, rendendola almeno temporaneamente più statica; questo cambiamento è però legato ad una situazione contingente, perciò ritengo che nel prossimo futuro, una volta superata l'emergenza, torneremo ad una società più dinamica, dove la locazione sarà ancora la principale risposta all'esigenza abitativa.

La provincia di Como segue lo stesso trend della regione oppure se ne discosta per una sua specificità?

La Provincia di Como è parte integrante della attuale situazione di fermento che il settore immobiliare lombardo sta vivendo. Esistono però delle specificità da tenere in considerazione: innanzitutto, l'area vede un'importante concentrazione di lavoratori transfrontalieri, una particolare categoria caratterizzata da un'elevata capacità di reddito. Questo ed altri fattori, non ultimo la peculiare collocazione geografica, la rendono un'area ad alto potenziale e particolarmente attrattiva. La richiesta di spazi residenziali più ampi, di cui parlavo prima, apre poi nuove possibilità per la Provincia di Como, poiché immobili di questo tipo sono più comuni al di fuori dei grandi centri urbani, in periferia. La zona di Como è perciò ideale, trovandosi all'esterno delle grandi metropoli, ma ben collegata ad esse.

Superbonus al 110%, bonus facciate, decreto semplificazioni... come

influiscono sulla situazione?

Complessivamente i nuovi decreti ed incentivi costituiscono delle ottime opportunità per il settore immobiliare e per l'edilizia, almeno potenzialmente. Anzi, mi spingo a dire che potrebbero essere degli antidoti alla crisi economica generale e contribuire a riportare il settore ai livelli pre-Covid. Detto ciò, bisognerà comunque attendere i prossimi mesi per vagliare gli effetti concreti di queste novità. In passato, i vari incentivi fiscali previsti per il settore immobiliare, finalizzati ad agevolare le ristrutturazioni e la riqualifica energetica degli edifici, tra le altre cose, hanno avuto risultati positivi ed apprezzabili. Questo fa ben sperare anche per il futuro, anche se naturalmente è cambiato lo scenario di riferimento, ora più incerto ed imprevedibile a causa dell'emergenza sanitaria. In ogni caso, le aspettative per il Superbonus edilizio rimangono altissime, anche se al momento non sono ancora definite con precisione le regole di adozione, per cui raccomando cautela in attesa di chiarimenti. Lo stesso vale per il Decreto cosiddetto "Semplificazioni", che prevede uno snellimento ed una sburocrazia delle procedure per avviare interventi di riqualificazione edilizia ed efficientamento energetico, velocizzando i cantieri degli edifici scolastici, ma anche delle abitazioni e di altri immobili. Potrebbe essere la volta buona per completare tutta una serie di opere edilizie ancora in cantiere e per mettere a norma numerosi edifici costruiti negli anni Settanta ed Ottanta, adeguandoli alle più recenti normative in tema di edilizia e risparmio energetico. La recente approvazione del testo di Legge ha però generato lamentele da più parti: ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) in primis, che ha definito le misure come insufficienti, non abbastanza incisive per snellire le procedure edilizie, dichiarando anche che potrebbero bloccare il settore edilizio, anziché rivitalizzarlo.

In questo momento quali sono i consigli per chi vuole investire nel mattone?

Consiglio innanzitutto di proseguire con gli investimenti, nonostante il momento di incertezza. Il mattone, da sempre percepito come bene rifugio, rimane a mio parere un buon investimento in un'ottica di medio-lungo termine, in vista di una ripresa futura. Serve però un cambiamento nell'approccio degli investitori, che ora più che mai deve essere consapevole e professionale, anche per un settore che è tradizionalmente un investimento sicuro. Come accennavo in precedenza, il mercato è in veloce rialzo, per cui le prospettive future sono positive. Se fino ad ora gli investitori istituzionali hanno privilegiato investimenti in città metropolitane ed asset già riconosciuti, l'invito è quello di allargare il target per includere anche investimenti al di fuori dei grandi centri urbani, soprattutto considerando che è proprio nelle Province che si trova gran parte del mercato immobiliare italiano.



The future expectations for the real estate sector

What are the future expectations for the real estate sector in Lombardy and the Province of Co-mo? We talked about it with Luca Guffanti, Managing Director of Ginvest, a company operating in the Real Estate sector based in Guanzate (CO), and expert on the subject.

What were the effects of the long lockdown period and of the difficult health situation on the real estate market in Lombardy?

The effects are numerous, due both to the particular economic situation and to the change in the life-style generated by the pandemic. The question that is still open is related to the duration of these effects: will they last over time, changing the face of the real estate sector, or are they instead temporary reactions to the crisis? From the economic point of view, there have been losses in some cases, such as in Milan, where in the first half of 2020 there was a drop in volumes of 16%, according to a study carried out by Scenari Immobiliari. Other areas, instead, turned out to be more resilient than the capital of Lombardy: In our target market, for example, we did not experience similar contractions; on the contrary, there were significant growth rates in the first few months of the year. Beyond the volume aspect, quality requirements have changed, especially in the residential sector: now we are looking for larger properties, with more outdoor space, terraces and rooms for smartworking, studying and free time. We are also seeing a renewed interest in buying property, rather than renting it, indicating a change in needs: now we are looking for stability, rather than flexibility. The pandemic deeply changed society, making it at least temporarily more static, thus determining a preference for purchasing instead of renting, for which we have in fact recorded a decrease of requests. This change, however, is linked to a contingent situation, so I believe that in the near future, once the emergency is over, we will return to a more dynamic society, where renting will still be the main response to housing needs.

Does the province of Como follow the same trend of the region or is it different?

The Province of Como is an integral part of the current situation of turmoil that the real estate sector in Lombardy is experiencing. However, there are some peculiarities to take into account: first of all, the area sees an important concentration of cross-border workers, a particular category characterized by a high income capacity. This and other factors, not least the peculiar geographical location, make it an area with high potential and particularly attractive. The demand for larger residential areas, which I was mentioning before, also opens up new possibilities for the Province of Como, since properties of this type are more common outside large urban centers, in the suburbs. The area of Como is therefore ideal, being outside the big cities, but well connected to them.

Superbonus to 110%, bonus facades, simplification regulation... how do they affect the situation?

Overall, the new decrees and incentives are excellent opportunities for the real estate and construction sector, potentially at least. On the contrary, I would go so far as to say that they could be antidotes to the general economic crisis and help bring the sector back to pre-Covid levels. However, it will be necessary to wait until the next few months to evaluate the concrete effects of these novelties. In the past, the various tax incentives provided for the real estate sector, aimed at facilitating the renovation and energy requalification of buildings, among other things, have had positive and appreciable results. This offers hope for the future too, although of course the reference scenario has changed, now it is more uncertain and unpredictable due to the health emergency. In any case, expectations for the building Superbonus remain very high, even though at the moment rules are not yet precisely defined, so I recommend caution while awaiting a clarification. The same applies to the so-called "Simplifications" Decree, which provides for a streamlining and unbureaucratic procedures to start building redevelopment and energy efficiency, speeding up the construction sites of school buildings, but also housing and other buildings. It could be the right time to complete a whole series of building works still on site and to bring many buildings built in the seventies and eighties up to standard, adapting them to the latest regulations on building and energy saving. The recent approval of the text of the Law, however, has generated complaints from many sides: ANCE (National Association of Building Builders) in the first place, which defined the measures as insufficient, not incisive enough to streamline building procedures, also stating that they could block the construction sector, rather than revitalize it.

At this time what are the advice for those who want to invest in brick?

First of all, I recommend to continue with the investments, despite the moment of uncertainty. The brick, which has always been perceived as a good shelter, remains in my opinion a good investment in the medium-long term, with a view to a future recovery. However, we need a change in the approach of investors, which now more than ever must be both conscious and professional, even for a sector that is traditionally a safe investment. As I mentioned before, the market is rising fast, so future prospects are positive. If until now institutional investors have privileged investments in metropolitan cities and already recognized assets, the invitation is to broaden the target to include investments outside the large urban centers, especially considering that it is in the provinces that most of the Italian real estate market is located.