

Mattone, meno crisi e più sharing

Nei grandi patrimoni più investimenti alternativi, come quelli negli immobili per condivisioni abitative

di **Patrizia Puliafito**

Il mercato immobiliare si muove. Compravendite in aumento e prezzi in via di stabilizzazione, dopo anni di discesa. Sono i primi segnali di ripresa rilevati prevalentemente nelle grandi città, come Milano, Firenze, Venezia, Bologna. Un trend che, secondo gli Osservatori del mercato, può estendersi a tutte le regioni italiane. Dunque il mattone torna ad essere un asset interessante. Soprattutto per chi possiede grandi patrimoni, dove la componente immobiliare storicamente rappresenta anche il 50% della ricchezza complessiva. «Il settore immobiliare — spiega Marco Angelucci responsabile dei servizi di consulenza immobiliare di Cordusio, società di wealth management italiana di UniCredit — è un mercato ciclico e un investimento di medio/lungo periodo, è quindi particolarmente importante rilevare e interpretare con tempestività i segnali di cambiamento per valutare le adeguate strategie di asset allocation per ricavarne rendimento».

Le mosse

Quale può essere la quota ideale rispetto al patrimonio complessivo? «L'immobiliare è un asset illiquido: consideriamo la quota del 30-35% co-

me soglia di attenzione, oltre la quale è opportuno un approfondimento — prosegue Angelucci —. Come strategia occorre trovare il giusto equilibrio tra la cautela, indispensabile per investimenti di medio-lungo termine e un rendimento accettabile, diciamo tra il 4% e il 5% lordo nel caso di un basso profilo di rischio».

Per migliorare il rapporto rischio-rendimento, a seconda degli edifici e della loro posizione geografica, si possono prevedere ristrutturazioni, cambi d'uso, frazionamenti o più semplicemente le dismissioni di quelli diventati improduttivi per acquistarne altri più redditizi. «Negli ultimi anni — spiega Angelucci — anche grazie allo sviluppo di digitalizzazione e sharing economy stanno arrivando anche in Italia diverse soluzioni innovative collaudate all'estero».

L'evoluzione spazia in campo residenziale, nel settore commerciale, uffici, alberghiero, sanitario e industriale. Per esempio le student housing (case per studenti), dove si va oltre al posto letto con spazi condivisi e servizi che soddisfano le esigenze e la sicurezza dei ragazzi; le senior housing che non sono case di riposo, ma alloggi da affittare ad anziani autosufficienti, magari soli, con i servizi cen-

tralizzati necessari nella terza età e infine l'office sharing, la condivisione di spazi di lavoro con contratti temporanei. «Sono ottime soluzioni anche per il riuso di immobili obsoleti — prosegue Angelucci — se progettati con adeguati standard qualitativi, potranno meglio rispondere alla domanda di spazi e consentiranno di ottenere rendimenti più stabili nel tempo rispetto alle formule tradizionali».

Nel residenziale stanno prendendo piede in tutto il mondo gli affitti brevi che cambiano le abitudini di viaggio delle famiglie e offrono ai proprietari ottimi rendimenti. La tecnologia consente di poter accedere alle locazioni a tempo anche direttamente sulle piattaforme web (Airbnb, Booking ecc). «Non sono mode passeggere — aggiunge Angelucci — ma interessanti asset alternativi». In Italia le nuove soluzioni si stanno concretizzando con un certo ritardo rispetto alle principali economie estere, per esempio per quanto riguarda gli affitti a breve siamo al terzo posto per l'utilizzo dopo Usa e Francia. Nell'immobiliare conta anche l'area geografica. Investire in alloggi nelle località turistiche può essere un'opportunità, purché rientrino nel circuito della domanda internazionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

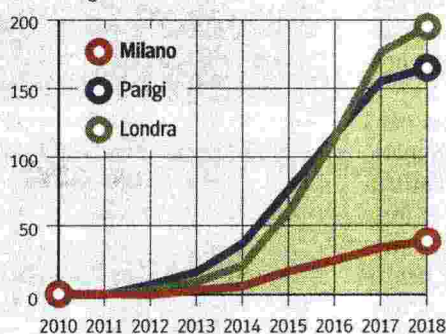


Ricchezze
Marco Angelucci responsabile dei servizi di consulenza immobiliare di Cordusio, società di Wealth management italiana di UniCredit

Le iscrizioni ad Airbnb salgono...

Milano cresce, anche se rallenta il ritmo.

Dati in migliaia



... e l'Italia è terza

Migliaia di iscritti ad Airbnb

a fine maggio 2018

