Barbera (Sarpi): «Più certo l'effetto dell'inflazione, che porterà un aumento dei prezzi del nuovo»

MATTONE, È ANCORA UN RIFUGIO?

L'incertezza frena i risparmiatori ma non i grandi investitori

DI LAURA MAGNA

Prima la pandemia che ha costretto a rivedere le priorità, anche abitative. Poi una guerra per la prima volta, dopo molti decenni, così vicina a noi, che ha creato incertezza e causato un aumento di costi delle materie prime già sotto pressione dalla crisi precedente. In questi tempi turbolenti, tuttavia, l'investimento nel mattone è ancora una valida scelta. Almeno così la pensa il presidente del gruppo Sarpi Immobiliare, **Emanuele Barbera**. «Le guerre», dice l'imprenditore a *MF-Milano Finanza*, «portano grandi incertezze e volatilità, che tipicamente generano una fuga di massa dai risky asset. La casa e l'oro sono vissuti invece ancora come beni rifugio per antonomasia, per questo ci dovremmo aspettare una domanda in crescita nell'immobiliare: dove con ogni probabilità gli italiani vorranno allocare parte degli enormi risparmi oggi fermi sui conti correnti». Rispetto ai settori energivori, che soffrono dell'aumento dei costi del gas; al food, su

cui pesa la scure delle materie prime agricole ma anche ad altre industrie di produzione – a corto di componenti - e di servizi come il turismo, ancora in sofferenza, nel mercato immobiliare le conseguenze di quanto sta accadendo saranno meno gravi. Anche perché, come precisa Barbera, «il mercato immobiliare risponde a logiche di periodo medio/lungo: se ci saranno effetti li osserveremo in quell'orizzonte temporale. Tuttavia, avendo la guerra provocato un aumento dell'inflazione, gli italiani potrebbero essere spinti verso una maggiore prudenza nell'immediato».

Un trend quest'ultimo che si osserva, in parte, sul mercato immobiliare milanese, un benchmark importante essendo il più dinamico in Italia: le trattative sono rallentate soprattutto per un «sentiment» generale di sfiducia da parte dei compratori e dei venditori, un po' indecisi sul da farsi, come in ogni fase di profonda incertezza sul fronte economico. Ma non vale per tutti. «Chi dispone di grosse somme potrebbe optare per investimenti nel bene sicuro del mattone, evitando azioni e asset più volatili che potrebbero rivelarsi rischiosi».

Un effetto certo dell'inflazione sarà un aumento dei prezzi degli immobili nuovi, non dell'usato, a cui si associerà un probabile innalzamento dei tassi sui mutui. «Una ricaduta negativa nello sviluppo immobiliare è probabile. L'aumento dei prezzi delle materie prime e dei materiali per l'edilizia si abbatte sui cantieri e riduce i margini: per stare in piedi i costruttori saranno costretti ad aumentare i prezzi di vendita degli immobili di nuova costruzione». Ma rileva di più, se si vuole tastare il polso del settore, il fatto che le operazioni di investimento da parte degli operatori internazionali al momento siano state tutte confermate. «C'è da dire però che il mercato dei capitali è molto veloce nei cambiamenti e pertanto mutazioni di politiche di investimento potrebbero esserci da un giorno all'altro senza particolari anticipazioni», dice Barbera. E c'è un ultimo tema: quello dei russi che hanno investito nell'immobiliare in Italia. «Il governo del nostro paese, in armonia con tutti gli stati dell'Europa ha fatto capire ai ricchi russi che non sono più persone gradite. La mossa potrebbe colpire la fetta più alta del mercato immobiliare, che è già in bilico a causa della guerra e del crollo dei mercati azionari. I russi sono tra i compratori più interessati al lusso italiano, soprattutto quello vacanziero, in Versilia, Sardegna, lago di Como. Assisteremo sicuramente a una minore domanda in queste aree per le residenze di alta gamma, anche se è impossibile, a oggi, stimarne l'impatto». (riproduzione riservata)

Emanuele Barbera Sarpi Immobiliare

Dalla stima dei lotti ai pagamenti in criptovalute, la consulenza immobiliare debutta nel Virtual real estate anche in Italia

Il metaverso attira curiosità e interessi in ogni settore e non poteva essere diversamente con il Real Estate. Per questo Century21 Italia, branch italiana del brand americano di real estate, ha annunciato il primo progetto pilota made in Italy di consulenza per il settore immobiliare nell'universo parallelo. «Per assolvere alle esigenze di investitori che richiedono supporto nelle analisi, nelle decisioni e nella successiva valorizzazione di simili spazi digitali abbiamo avviato in fase di sperimentazione un servizio specifico», spiega **Marco Tilesi**, co-fondatore del ramo italiano. «La nostra proposta comprende la selezione, l'apertura e la gestione dell'account, l'acquisto e la vendita di immobili virtuali, lo sviluppo del lotto, la messa a reddito e la gestione delle proprietà. Inoltre», continua Tilesi, «siccome queste operazioni avvengono attraverso criptovalute, prevediamo di dover valutare in futuro l'esigenza di clienti che necessiteranno anche di servizi per l'apertura e la gestione dei relativi wallet».

Marco Tilesi Century21 Italia

Il metaverso sembra destinato a ridefinire completamente lo standard dell'esperienza nell'educazione, nello shopping, nella pubblicità e in generale nell'uso del computer e nell'interazione tra persone con conseguenze che abbracciano dall'intrattenimento all'assistenza sanitaria. Secondo Bloomberg Intelligence, entro il 2024 il valore dei cosiddetti «3D virtual social worlds» raggiungerà un valore di 800 miliardi di dollari e già oggi tutte le più grandi aziende del mondo sono pronte a mettere piede in questo nuovo universo senza distinzione di settore.

«Quello immobiliare sembra essere particolarmente permeabile a questa rivoluzione e il virtual real estate è già realtà», spiega Tilesi.

Molte le società che hanno già deciso di mettere un piede nell'immobiliare virtuale. Tokens.com, per esempio, a ottobre ha investito 1,7 milioni di dollari in terreni digitali, mentre Republic Realm, costruttore virtuale, ha pagato 4,3 milioni di dollari per 2.500 lotti di terreno digitale in 19 mondi su una delle principali piattaforme di settore.

Ma come si stima il valore di un terreno in questo mondo virtuale? «Il valore dei terreni è dato dall'importanza percepita della piattaforma in cui si trovano, ma anche dalla loro centralità o rilevanza all'interno della mappa», spiegano da Century21 Italia. «I meccanismi sono simili a quelli del real estate tradizionale: posizione, prospettive di crescita e potenzialità di collegamento, non c'è grossa differenza fra reale e virtuale da questo punto di vist0a».

È per il futuro che cosa dobbiamo attenderci? «La scelta di acquistare un lotto per il semplice partecipare al trend speculativo è priva di strategia e non esente da rischi: a questo scopo può essere utile ricordare le esperienze di alcuni investitori nel primo boom di internet», conclude il co-founder di Century21 Italia. «Se invece la scelta di investire nasce da una scommessa sullo sviluppo della tecnologia e della sua monetizzazione futura, allora il discorso cambia e, ai corretti parametri di valutazione, l'investimento ha la sua ragion di esistere». (riproduzione riservata)

Riccardo Bonetti

VkVSlyMjNGY3ZWNhYzAtOGVhNi00OGZmLWJhOTQtODMyODdkYzZkZDIlyMjODg2MjQwMDEtM2RjMi00YmFiLWFjNzQtMjY0ZWFhOWQ2ZjY2IyMjMjAyMi0wNC0yM1QwODowMDozMSMjI1ZFUg==