Affari&Finanza

Lucrezia Reichlin

"Con il debito pubblico al 160% l'Italia non può stare tranquilla" ROBERTO PETRINI → pagina 7

Una storia italiana

Il contrappasso di Longarini condannato a risarcire lo Stato SERGIO RIZZO → pagina 11

Settimanale allegato a

la Repubblica

Anno 35 - n° 17

Lunedì, 4 maggio 2020

Industrie strategiche

Private equity e investitori esteri a caccia di farmaci "made in Italy" LUCA PIANA → pagina 12

Il boom del denaro elettronico

Nell'emergenza gli italiani scoprono la sicurezza dei pagamenti digitali STEFANO CARLI → pagine 22-23

Casa, tre anni al ribasso



ETTORE LIVINI E RAFFAELE RICCIARDI

Compravendite a picco, i prezzi scenderanno più lentamente (soprattutto al Sud e in provincia). Crollano gli affitti brevi

sa del mercato della casa in Italia: i prezzi del mattone - calcola lo scenario più realistico (-8,2% di Pil nel 2020) di Nomisma - caleranno del 16% in tre anni. Le compravendite crolleranno del 35% entro il 2021. Gli investimenti su grandi progetti immobiliari si ridurranno di due terzi. Asfissiando un settore che dopo il calo del 24% delle quotazioni tra il 2010 e il 2019 stava tornando finalmente a vedere la luce. «L'impatto della pandemia sarà molto significativo - ammette Luca Dondi, amministratore dele-

l coronavirus gela la timida ripregato di Nomisma - perché al di là del blocco sostanziale nei mesi di lockdown ci sono le spade di Damocle della recessione e della disponibilità di credito bancario». E i numeri della società di ricerca fotografano una Caporetto: il fatturato del settore potrebbe più che dimezzarsi nel 2022 a 50 miliardi rispetto ai 108 previsti senza il Covid, le quotazioni di uffici (-17%) e negozi (-18%) andranno a picco mentre i contraccolpi sul modello Airbnb - uscito con le ossa rotte dall'emergenza - ridisegneranno il mondo degli affitti a breve.

Lo Stato imprenditore

Le nomine lottizzate alla prova del voto

ANDREA GRECO

on l'arrivo delle assemblee il mercato torna a dire la sua nelle grandi aziende partecipate dal Tesoro: anche sui nuovi vertici, designati in chiave politico-spartitoria e da nominare in sette dei gruppi strategici del Paese. È durato oltre due mesi il tira e molla della "politica", i partiti che sostengono la maggioranza, per contendersi ogni singola poltrona della settantina in scadenza.

con un commento di ALESSANDRO DE NICOLA → pagina 14

Il mercato



ALESSANDRO PENATI

QUANDO PAGA IL VENDITORE

Il 20 aprile, il prezzo del petrolio era negativo. Un evento straordinario, risultato del crollo della domanda globale, causa Covid, dello scontro tra sauditi, russi e americani sui livelli di produzione, e del meccanismo dei contratti futures sul greggio americano Wti (West Texas Intermediate). Straordinario, ma non inusitato: che sia il venditore a dover pagare il compratore, per quanto sembri un'assurdità, è più frequente di quanto si pensi. La crisi attuale ha solo reso particolarmente evidenti alcuni casi che, spesso, sono sintomo di un'allocazione inefficiente delle risorse.

continua a pagina 13 →

Lo scenario



FEDERICO RAMPINI

IL LUNGO ADDIO AL CARBONE

La transizione energetica verso un modello sostenibile sarà una delle vittime della pandemia? Anche per l'energia, e la lotta al cambiamento climatico, gli scenari sono stravolti dall'effetto-coronavirus. E dalla depressione in cui il mondo delle restrizioni, i vari lock-down, shut-down. La concatenazione può essere micidiale. Da una parte il crollo dei consumi, la paralisi dei trasporti e di molte attività economiche, ha scatenato un contro-shock petrolifero che altera violentemente gli equilibri di prezzo a favore delle energie fossili.

con un'intervista di **LUCA PAGNI** → pagina 5

Ovunque voi siate, noi ci siamo



chiama il tuo consulente UniCredit 800.57.57.57

per le cose che contano



Gli scenari dei centri studi e degli operatori

Il grande freddo sull'immobiliare compravendite a picco, prezzi in calo

ETTORE LIVINI E RAFFAELE RICCIARDI

Le grandi città patiranno lo shock meno della provincia e del Sud Crolla la domanda di uffici ed edifici da mettere a reddito. Ma chi ha denaro (con l'aiuto dei tassi bassissimi) troverà occasioni irripetibili

→ segue dalla prima

e stime degli esperti differiscono di qualche punto percentuale, ma il risultato finale non cambia: il mercato della casa ha davanti un periodo di grande freddo. «Il 31% degli utenti che avevano iniziato a cercare un appartamento nuovo nel 2020 sul nostro sito hanno ammesso di essere pronti a rivedere la decisione», dice Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it. «Quando e quanto scenderanno le quotazioni dipende dalla profondità della recessione - ammette Mario Breglia di Scenari Immobiliari - L'insicurezza blocca anche chi ha i soldi. Commercianti e professionisti, i grandi acquirenti di immobili, sono tra i più spaventati dalla crisi».

Lo scenario "base" di Nomisma - con il Pil 2020 a -5,2% - prevede un calo dei prezzi del 10% nel triennio, in un quadro dove comunque l'andamento del mercato sarà a macchia di leopardo, come quello del virus. «Milano, dove la domanda era doppia dell'offerta, risentirà meno della crisi - dice Breglia - mentre provincia e Sud soffriranno di più». Nomisma prevede -4,2% nel capoluogo meneghino, -13,7% Roma, -13,4% Napoli, -12,5% Torino, -8,2% Firenze. «I venditori stanno provando a resistere e non cedere alla pressione al ribasso - dice Giordano - ma poi dovranno adattarsi».

BUONI AFFARI, ANCHE COL MUTUO

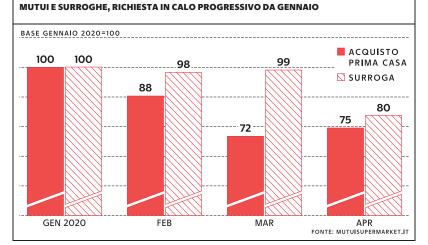
Passato il momento peggiore, chi ha coraggio e liquidità da investire potrà trovare occasioni. Magari con il supporto bancario, visto che le condizioni di finanziamento restano - complice l'aiuto della Bce - vicine ai livelli migliori mai registrati. Anche la domanda di credito, bisogna dirlo, per ora si è congelata. MutuiSupermarket.it ha tracciato un calo del 25% delle richieste di finanziamenti per prima casa a marzo e aprile su gennaio, quando solitamente in questo periodo dell'anno salgono del 15%. Se l'online tutto sommato va avanti, le pratiche gestite dalle banche «si sono ridotte tra l'80 e il 100% - spiega l'ad del portale Stefano Rossini - perché le filiali sono de facto chiuse».

Diverso il discorso per le surroghe: l'interesse degli italiani è rimasto alto a marzo, complice il maggior tempo a disposizione per





Carlo Giordano ad di Immobiliare.it



cercare di limare qualche spesa. Poi è sceso del 20% ad aprile: «Sono entrate in vigore le moratorie e alcuni hanno preferito sospendere la rata e rimandare la decisione in avanti». Rischia di essere un'occasione persa per molti: cambiare contratto - calcola Mutuionline.it - permetterebbe alle famiglie risparmi da 200 milioni al mese. Quanto ai costi del denaro per comprar casa, «rimangono a livelli molto interessanti», aggiunge Rossini. Un tasso fisso da 140 mila euro a vent'anni, su un valore dell'immobile da 220 mila euro, si trova in una forchetta tra 0,6 e 0,7 per cento, in linea con inizio anno.

I GUAI DEL CORPORATE

Dove si aspetta una brusca inversione di marcia è sul mercato degli edifici da mettere a reddito: alberghi, uffici, commerciale e logi-

con oltre 12 miliardi di affari, per Nomisma il real estate corporate potrebbe precipitare sotto la soglia dei 4 miliardi. «Una visione pessimistica - commenta il ceo di Cbre, Alessandro Mazzanti - se non altro perché nel solo primo trimestre abbiamo registrato 1,8 miliardi di investimenti». Molti sono accordi eredità dell'anno dei record, e alcuni segnali di sofferenza sono evidenti. «Su alberghi e centri commerciali le operazioni sono congelate», dice Mazzanti. Troppo forti gli choc arrivati dal blocco del turismo e dello shopping per scommettere ora su queste strutture. «Servirà un allineamento dei prezzi, ma non andremo a un azzeramento dell'interesse». Più resilienti gli uffici, mentre magazzini & Co. vedono spiragli di opportunità: «Il fenomeno e-commerce darà supporto

stica. Reduce da un 2019 record



Silvia Rovere presidente di Assoimmobiliare

alla logistica», assicura Mazzanti. Per il momento, da Cbre non vedono una fuga di investitori esteri, che fanno la gran parte dei volumi nel nostro Paese. «Mantenere la capacità di attrarli sarà una chiave per la ripartenza». «Servono interventi specifici sul settore», chiede Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare: «Una moratoria sui finanziamenti garantiti da immobili finché le attività non possano riaprire, per evitare di creare nuovi crediti deteriorati - spiega - Il governo non può non rinviare i pagamenti di Imu e Tasi, su immobili che ha chiuso per decreto».

AIRBNB E AFFITTI A BREVE

La pandemia ha bloccato anche uno dei motori più potenti della timida ripresa del mattone tricolore: il modello Airbnb degli affitti a breve. «Questo segmento di mercato era in pieno boom, specie nel centro delle grandi città - dice Breglia - In quattro anni le offerte di affitti a breve erano triplicate». Ora il mondo si è capovolto. La piattaforma ha stoppato o quasi gli affitti, le prenotazioni - causa blocco del turismo - sono comunque al contagocce. E gli obblighi di sanificazione rendono incerto il futuro. «Airbnb sopravviverà perché ha spalle larghe e soldi in cassa - dice Giordano - Ma chi pagherà un prezzo importante sono i property manager che avevano preso in gestione o comprato centinaia di appartamenti». Se fino a ieri «la domanda d'investimento per immobili da locazione a breve

MILANO

Nel capoluogo lombardo si registra il calo minore dei prezzi delle case

Inumeri L'impatto della pandemia su un mercato in timida ripresa Le due ipotesi elaborate da Nomisma rispetto allo scenario pre-virus SCENARIO PRE-VIRUS È quello che si sarebbe verificato in assenza dell'emergenza sanitaria di Covid 19. Prevedeva una crescita dello 0,4% del Pil per il 2020 SCENARIO LIEVE SCENARIO HARD Scenario Lieve
Si basa sull'ipotesi di un'uscita in tempi
relativamente contenuti dall'emergenza
sanitaria, con provvedimenti consistenti ed efficaci
che agevolano una rapida ripresa delle attività
economiche e dei servizi. Incorpora un calo della
ricchezza nazionale del 5,2% quest'anno e una lenta
ripresa fino al -0,5% nel 2022 ripresa più graduale delle attività economiche e dei servizi. Determina un crollo del Pil dell'8,2% nel 2020, con reddito delle famiglie giù del 9% Prevede un ulteriore -4,2% nel 2021 GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE SCENARIO PRE-VIRUS 10,8 SCENARIO LIEVE SCENARIO HARD 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 PREVISIONE DEI PREZZI MEDI ■ SCENARIO PRE-VIRUS ■ SCENARIO LIEVE SCENARIO HARD ABITAZIONI 0,3 0,1 -3,9 -4,0 -4,3 -5.4 -6,0 -6.3 -6,4 2020 2021 2022 2020 2021 2022 NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 700 - SCENARIO PRE-VIRUS 600 SCENARIO LIEVE SCENARIO HARD

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

© Focus

L'UFFICIO DEGLI SMARTWORKER **NON SCENDERÀ DI SUPERFICIE**

Perso il mito del posto fisso. abbandoneremo anche l'appiglio di una scrivania? Se c'è una lezione che il lockdown da coronavirus ci lascerà, queste sono le certezze che abbiamo acquisito: che possiamo lavorare da casa; che (se vogliamo) le tecnologie aiutano e funzionano; che - anzi - finiamo per lavorare di più. Pronti dunque a intonare il requiem per gli uffici? Calma, dicono Alberto Cominelli e Stefania Campagna di Cbre. Questa vulgata è "sbagliata e fuorviante". Gli spazi del lavoro cambieranno, ma non per questo la domanda di metri sarà inferiore. Il rapporto tra postazioni e addetti scenderà a 0,8 nelle aziende tradizionali e fino a 0,65 in quelle più evolute. Ma agli open space più piccoli faranno da contraltare sale riunioni e spazi condivisi più capienti (e con sedute distanziate). Con l'esito, alla fine, di veder crescere il rapporto tra superfici nette e persone del 5-10%. La tecnologia sarà fondamentale: i sistemi per videoconferenze invaderanno gli stabili anche più datati, mentre accelereranno ologrammi 3D e realtà virtuale. Sempre più connessi tra videochiamate e conference call, avremo anche bisogno di "stanze riservate" per concentrarci su un lavoro o staccare il 5G. Se la pandemia, infine, ci ha insegnato il valore di benessere e sicurezza, qualità dell'aria e pulizia (e relativi impianti) saranno parametri

vincenti per gli uffici del futuro

LE CASE POST-COVID

mese», dice Giordano.

La pandemia cambierà il nostro modo di scegliere una casa? «La tecnologia entrerà prepotentemente nella ricerca», assicura Tinacci che con Casavo ha lanciato una app per la valutazione in remoto delle abitazioni, appena partito il lockdown. «I virtual tour sono stati adottati in modo massiccio in questi giorni: esiste-

superava l'offerta», concorda

Giorgio Tinacci, fondatore dell'instant buyer Casavo, «a breve ne torneranno molti sul mercato».

Con le case vuote gli incassi sono a zero, questi operatori hanno

spostato l'offerta sull'affitto a me-

dio termine. «Su Immobiliare.it so-

no arrivate migliaia di offerte d'affitto per sei mesi a prezzi stracciati. Ci sono appartamenti su Piazza Navona con terrazzo a 500 euro al

L'opinione

Rivoluzione in vista per gli affitti brevi. La crisi del turismo ha riversato sul mercato migliaia di offerte a prezzi stracciati: un appartamento con vista su Piazza Navona a Roma a 500 euro al mese

vano da tempo, hanno accelerato all'improvviso».

Le quarantene modificheranno gusti ed esigenze: «Queste settimane passate in casa lasceranno dei segni - dice Dondi - Finirà l'era dell'open space, mentre l'idea di creare spazi di intimità per lavorare resterà a lungo nella domanda». L'idea (copyright Stefano Boeri) di una migrazione dalle città ai piccoli borghi fa pochi proseliti. «L'avevano detto anche dopo le torri Gemelle vaticinando pure la fine dei grattacieli - ricorda Breglia - Invece da allora il 10% della popolazione mondiale si è trasferito in città e in vent'anni si sono

MUTUI PRIMA CASA

È il calo delle pratiche di finanziamento all'acquisto trattate dalle banche

CORPORATE REAL ESTATE

Potrebbe essere il calo del mercato a fine 2020 nelle ipotesi più pessimistiche

costruiti più grattacieli dei 100 precedenti». Una cosa, per tutti, è sicura: dopo il lockdown si sogneranno case più grandi, con terrazzi e verde. «Ma poi devi avere i soldi per poterle comprare - ride realista Giordano - Quello che cambierà è che si farà più attenzione a eliminare appartamenti con troppi spazi sprecati come corridoi e anti-bagno». E poi una generazione senza radici come i millennials per la prima volta - sostiene - inizierà a guardare alla casa come possibile investimento: «In Italia il vero bene rifugio non è l'oro ma il mattone», dice Giordano.

ROMA

Tra le grandi città

italiane la capitale

è quella che

avrà il maggior

calo dei prezzi

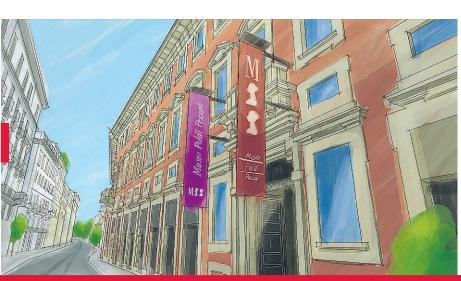
DIAMO AI PROGETTI L'ECCELLENZA CHE MERITANO

Museo Poldi Pezzoli ha scelto Mitsubishi Electric per la realizzazione di sistemi per il riscaldamento e raffrescamento d'aria.

Museo POLDI PEZZOLI

(Milano)





Mitsubishi Electric è sempre più coinvolta in prestigiosi e avveniristici progetti, grazie alla qualità delle sue soluzioni tecnologiche e ad un'ampia gamma di servizi dedicati pre e post vendita.

Oggi è il partner ideale perché ha a cuore

non solo il rispetto ambientale,

ma anche il **risparmio energetico** che si traduce in una significativa riduzione dei consumi. Per un clima ideale, ogni giorno di più.

