

3 Dicembre 2015

Il commento / Fusini: “Il settore degli immobili non residenziali segna il cambiamento di un’epoca”



Non sono ancora disponibili i dati definitivi del 2015, ma la discussione resta aperta, anche all'interno del comitato scientifico del Listino dei prezzi degli immobili, sul reale andamento delle compravendite immobiliari, in particolare per gli immobili industriali e commerciali, e sugli scenari che si prospettano alla luce dell'attuale mercato immobiliare. Questo

perché si susseguono diversi Osservatori immobiliari spesso in contrapposizione tra loro quando da una parte qualcuno annuncia la ripresa del mercato immobiliare ed altri confermano la stagnazione. Ma cosa sta effettivamente accadendo in Bergamasca? Non vogliamo contribuire al pessimismo nel dichiarare che il 2015 si chiuderà con un numero di transazioni che prevediamo leggermente in crescita per i negozi rispetto a quelle del 2014, e questo costituirebbe un'inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni e un numero di compravendite ancora negativi sul versante degli uffici e degli immobili industriali. Mentre i prezzi continuano la caduta sia pur a ritmi più lenti potremmo anche sbagliare nel prevedere il segno più o il segno meno nel numero di operazioni, ma il punto non è questo. Non sono infatti trenta compravendite in più o in meno in un mercato asfittico a migliorare o aggravare di molto la situazione.



Oscar Fusini

I numeri ufficiali ci possono soccorrere. In provincia di Bergamo, le compravendite nel 2014 hanno toccato quota 1.207: nel dettaglio, 256 uffici, 491 negozi e centri commerciali, 460 capannoni, 1 istituto di credito e 3 alberghi. Verrebbe da dire che se queste sono le cifre che avvalorano le scelte di investimento e la mobilità di sede di un sistema che si compone di oltre 92.000 imprese attive se non è paralisi poco ci manca. In ogni caso si tratta di numeri che segnalano lo sprofondamento di circa la metà delle transazioni dell'anno 2006, che ammontavano a 2.400. Sono passati solo 8 anni, ma sembra trascorso un secolo, e in questo frangente le vendite sono crollate del 50% e con i gli andamenti altalenanti attuali difficilmente torneremo in fretta agli andamenti ante crisi. Eppure qualcosa di nuovo si è visto in questi anni. Qualcosa dal recupero di immobili industriali dismessi, posti sulle arterie di grande scorrimento, grazie ai cambi di destinazione d'uso. Ma il grosso è stato soprattutto l'edificazione di nuovi insediamenti commerciali e artigianali nelle aree di Lallio, Dalmine, Orio al Serio e Grassano. Senza dimenticare aree come quella della Bassa dove altri investimenti imponenti si sono susseguiti. In concreto, dove è stato possibile, le aziende hanno preferito costruire nuovi immobili su terreni edificabili piuttosto che insediarsi o recuperare l'esistente. Si tratta di immobili completamente diversi da quelli esistenti. Di taglio grande, alti dodici metri, con parcheggi e aree di movimentazione degli automezzi, realizzati con tecnologie e servizi all'avanguardia. Quello che sul mercato non c'è o non è disponibile. In primo luogo sembra superato il modello del Nord-Est, ossia della villa a fianco del piccolo laboratorio o capannone. In ogni caso sembrano arcaici i capannoni nati da frazionamenti, di poche centinaia di metri, mal serviti e superati dalle esigenze delle imprese, che oggi sono cambiate.

Se la domanda, a seguito della crisi, costituisce il reale freno al mercato, esiste anche un problema soprattutto sul lato dell'offerta. Un forte divario tra il pregio, la qualità richiesta e quella offerta, soprattutto per il segmento del non nuovo, che incide sul ritardo nelle vendite e locazioni e spesso cade nell'invenduto a medio lungo termine. Questo *mismatch* tra

domanda e offerta tocca tutti gli immobili non residenziali. Per il commercio si tratta di un cambiamento epocale di stili di consumo, mentre per gli altri immobili del terziario e produttivo di modelli organizzativi del lavoro e della produzione che impongono standard diversi rispetto a quelli anche solo di dieci anni fa. Visibilità, servizi, accessibilità e parcheggio sono ulteriori fattori che hanno ridotto ulteriormente l'appetibilità di questi immobili. Non si tratta quindi solo di un eccesso di offerta o di un problema di prezzo, che con la ripresa auspicata e l'ulteriore limatura dei prezzi potrebbero cambiare proprietario e tornare a vivere. Questi "spazi dovranno essere ripensati mentre serviranno proposte di legge e incentivi per il loro effettivo recupero o destinazione. Anche verso aree verdi, perché no? La magra del mercato delle abitazioni costituirà infatti un ulteriore e oggettivo vincolo su come e dove effettivamente destinarli. Evitando anche da noi paurosi effetti "Detroit".

*** direttore dell'Ascom di Bergamo**