



L'analisi

“Il mercato sta recuperando equilibrio prezzi più allineati a offerte di qualità”

MILANO

Cristian Trio, di Dyanema Real Estate Investments, che acquista, riconverte e rivende ad uso residenziale: “A Milano stiamo dando un contributo alla riqualificazione delle periferie. Ne siamo molto orgogliosi”



ALAMY

Un altro trend che emerge chiaramente dallo studio di Fiaip, Enea e I-Com è la voglia degli italiani di trasferirsi nei borghi, una scelta dettata dalla crescente volontà di lavorare in luoghi meno affollati, più tranquilli e con una qualità della vita superiore anche dal punto di vista ambientale. “Si registra un più 30% di richieste e una su quattro si concretizza, nonostante l'assenza di servizi e di infrastrutture digitali, in particolare della fibra ottica ormai divenuta indispensabile”, rivela l'indagine.

Migliora inoltre il livello della classe energetica degli immobili oggetto di compravendita. Un chiaro effetto degli incentivi e dell'accresciuta domanda da parte degli acquirenti. Anche questo è un fenomeno destinato a proseguire, e probabilmente ad accelerare, in seguito al rialzo dei prezzi delle materie prime energetiche. Nel 2021 gli immobili con la migliore classe energetica (A1) hanno rappresentato il 30% del totale delle compravendite relative al “nuovo”. Si registra infine un più 60% di immobili venduti ristrutturati nelle classi A e B.

Il mercato immobiliare sta ritrovando forza e lo scenario macroeconomico dovrebbe fornire nuovo carburante per la sua ripresa. Non solo a Milano, dove in realtà la crisi non si è mai veramente sentita, ma su tutto il territorio nazionale. Di questo è convinto Cristian Trio, fondatore di Dyanema Real Estate Investments, società che si occupa di flipping immobiliare, secondo il quale sono ormai molte le persone che guardano al mattone come la soluzione ideale per proteggersi dall'inflazione, in particolare con le performance negative delle altre asset class da inizio anno. «L'inflazione elevata di questo periodo traina verso l'alto sia i prezzi degli immobili che i canoni di locazione – spiega Trio – Guardando ai prossimi mesi, gli affitti potrebbero correre ancora più velocemente, soprattutto in una città come Milano, destinata a ripopolarsi di studenti e giovani lavoratori dopo la frenata pandemica».

Secondo Trio, il capoluogo lombardo presenta dinamiche che si discostano significativamente dal resto del territorio nazionale. La ripresa dei prezzi di vendita aveva mostrato una grande forza già prima della pandemia: «Prima dello stop imposto dal Covid, osservavamo una crescita incontrollata, e direi ingiustificata, delle valutazioni, rispetto a un'offerta di immobili piuttosto modesta in termini qualitativi. Per la piazza più dinamica e attraente del real estate italiano, la domanda aveva cominciato a slegarsi totalmente da una valutazione oggettiva e realistica. Gli ultimi due anni hanno permesso di riaggiustare il tiro, sgonfiando la bolla in formazione; si è alzata la qualità delle compravendite e gli immobili che hanno dei reali punti di forza si vendono come e più di prima». Sul mercato milanese sta già facendo sentire i propri effetti il prossimo grande driver di crescita, le Olimpiadi invernali del 2026: «Già ora tanti progetti infrastrutturali e di riqualificazione sono in corso: questo significa che i prezzi cresceranno sì, ma seguendo un effettivo miglioramento dell'offerta».

La ripresa del mattone, sia a Milano che su tutto il territorio nazionale, non dovrebbe subire battute d'arresto neanche nel caso in cui dovesse venire cancellato il Superbonus 110%, che ha senza dubbio contribuito al rilancio dell'attività nell'edilizia. Per il fondatore di Dyanema «pur avendo alcuni meriti, il bonus fin dal suo avvio ha rischiato di drogare il mercato, favorendo la nascita dal nulla di operatori intenzionati solo per approfittare degli incentivi. Il governo sembra essersi accorto di ciò e sta correndo ai ripari. A mio parere, la fine del Superbonus dovrebbe riportarci a una situazione di maggiore normalità: le aziende solide resteranno, quelle improvvisate a seguito dell'annuncio degli incentivi invece saranno costrette ad uscire dal mercato. Come è giusto che sia».

In questo contesto Dyanema porta avanti la propria strategia di sviluppo basata sul flipping immobiliare, che consiste nell'acquistare, riconvertire e rivendere edifici a uso residenziale, nel più breve tempo possibile. Si tratta di una forma di investimento nata negli Stati Uniti, che richiede grande competenza, abilità nel leggere il mercato e la capacità di coordinare l'organizzazione dei lavori in modo che tutto si concluda nei tempi prestabiliti. Ridurre i tempi è infatti un aspetto fondamentale, in ogni fase dell'operazione: più le tempistiche di un'operazione sono brevi e più alto è il ritorno sull'investimento.

«Valutiamo principalmente immobili esistenti, concentrandoci sul potenziale ritorno sull'investimento e sulle tempistiche a livello burocratico. Consideriamo unicamente progetti immobiliari all'interno dei contesti urbani italiani più liquidi, scegliendo solo le operazioni più sicure come investimento. Privilegiamo in particolare l'acquisto di uffici da riconvertire e trasformare in appartamenti, focalizzandoci sui grandi centri abitati, Milano in primis, dove si trovano le maggiori opportunità e un mercato più liquido».



Il personaggio

Cristian Trio
fondatore di Dyanema Real Estate Investments

+4

PER CENTO

I prezzi nella seconda metà del 2021 nelle grandi città italiane

+36

PER CENTO

Le vendite di seconde case nel 2021 rispetto all'anno pre Covid 2019

Da quest'anno Dyanema ha scelto di focalizzarsi soprattutto su operazioni di grande entità. Questo perché spesso è proprio nei progetti più piccoli che emergono tante complicazioni, in particolare riguardo tempistiche e permessi. «Una delle operazioni attualmente aperte è a Milano in via Fortezza, zona Bicocca, nelle immediate vicinanze dell'università e a poca distanza dal centro commerciale Bicocca Village; un'altra operazione interessante, sempre a Milano, è quella relativa alla ristrutturazione di un'intera palazzina in via Zante, in una zona in forte riqualificazione poco distante dall'aeroporto di Linate. Come Dyanema siamo orgogliosi di poter dare un contributo con il nostro lavoro alla riqualificazione di zone semicentrali e periferiche come queste, dando velocemente una seconda vita a edifici ormai in disuso. In più, sempre più spesso, le nostre operazioni includono anche l'aggiunta di ulteriori servizi che riguardano la prossimità dell'edificio su cui interveniamo, come per esempio la creazione di aree gioco per bambini o l'installazione di colonnine per la ricarica delle auto elettriche». - m.fr.

A Milano Dyanema ha in corso interventi di riqualificazione di grande entità

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA