



In ripresa il flusso di capitali stranieri

Si torna a puntare sul mattone italiano

Tempo di mondiali non solo sul fronte calcistico. Anche l'industria immobiliare italiana si prepara alla sfida. E così operatori e investitori scendono in campo pronti ad andare in rete

di Fabio Pandolfini

Il fischio d'inizio c'è già stato e in attesa che gli spalti tornino pieni, le squadre sono già scese in campo. La metafora calcistica non è poi così lontana da ciò che avviene sul fronte immobiliare. I giocatori di classe ci sono, la squadra e il mister anche, mancano per la verità le file ai botteghini, anche se tifosi d'ogni dove, leggasi "investitori stranieri", si avvicinano curiosi e si intrattengono in tribuna. Ma andiamo un po' al nocciolo della questione e vediamo più da vicino come stanno realmente le cose.

Italia: i punti di forza

Considerato spesso come un Paese poco attrattivo per via delle troppe tasse e della pesante burocrazia, l'Italia nasconde delle buone opportunità d'investimento, specialmente nel campo immobiliare. Lo sostiene la società di consulenza immobiliare World Capital Group, che ha presentato recentemente a Milano "Italy Real Invest 2014", un'analisi dettagliata del mercato immobiliare italiano, che mette in luce i punti di forza del territorio, in particolare per quel che riguarda il settore retail.

"L'Italia rappresenta oggi un attraente sistema di opportunità in campo logistico, retail e office, quanto nel residenziale e nell'alberghiero. Per questo abbiamo voluto offrire agli investitori esteri, sempre più orientati al Paese e amanti del Made in Italy, un attento studio del settore per presentare dati concreti e peculiarità del nostro immobiliare," spiega Marco Clerici, Managing Director di World Capital. Secondo il rapporto, l'Italia è "la patria di moda, design, arte, cibo, ecc., per quanto riguarda l'importanza del "Made in Italy".

“

L'Italia rappresenta oggi un attraente sistema di opportunità in campo logistico, retail e office, quanto nel residenziale e nell'alberghiero

”

Per affermarsi nel mondo “ogni marchio di moda o di lusso ha bisogno di avere delle sue radici anche in Italia”, sostengono gli autori del rapporto.

Lo studio mette l'accento, in particolare, sul consumo generato da importanti flussi turistici e scommette su una rapida ripresa del consumo interno, considerando “che la fase più acuta della crisi è superata”. La fiducia dei consumatori, dovrebbe rafforzarsi notevolmente con l'EXPO 2015, trainando i consumi. “L'evento vedrà la partecipazione di più di 120 Paesi, e guiderà una

quantità enorme di flussi turistici in Italia, soprattutto a Milano”, afferma la ricerca.

La maggior parte del commercio retail in Italia è concentrata nel Nord del Paese, con una quota del 41,1%, stando sempre al rapporto World Capital. Questa percentuale include città come Milano, Torino, Genova, Venezia, Cortina e Verona. Oggi ci sono quattro principali categorie di immobili commerciali in Italia: gli outlet, i centri commerciali, le “high streets” e i centri di shopping, che raggruppano grandi marchi retail, ognuno con il proprio ingresso e la

propria identità. Gli outlet in Italia sono considerati come la destinazione tra le più popolari per i turisti nazionali e internazionali. Sono già distribuiti uniformemente su tutto il territorio, anche se c'è ancora potenziale per lo sviluppo di nuovi in alcune aree. I centri commerciali hanno raggiunto il loro pieno potenziale e sono in grado di garantire agli investitori un ritorno su investimento costante. La crescente presenza di spazi dedicati al cibo ha contribuito in questi anni a incrementare il numero di visitatori in questi centri.

“

In aumento il volume degli investimenti effettuati da operatori stranieri sul mercato immobiliare italiano. Si conferma un trend che vede il ritorno del nostro Paese nel radar degli investitori istituzionali



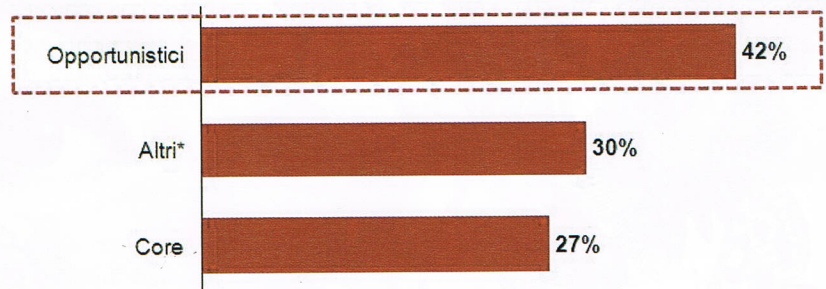
Per quel che riguarda le "high streets", godono di una buona manutenzione e sono costantemente coinvolte da interventi di miglioramento commerciali o strutturali. Ogni città italiana ha la sua "high street", in cui è difficile di solito trovare degli spazi liberi. La ricerca ha anche stilato la classifica degli affitti più cari dei negozi nelle vie dello shopping più famose al mondo (sul secondo semestre 2013). Secondo questa classifica, Milano e Roma si attestano all'8° e 9° posto tra le città più care al mondo. In via Montenapoleone e in via Condotti, i canoni annuali per metro quadro ammontano rispettivamente a 6.500 e 6.390 euro.

Potenzialità e nuovi modelli di promozione

Segnali pressoché simili sono stati evidenziati nell'ambito di un altro studio presentato da Jones Lang LaSalle in occasione della presentazione della nuova edizione di Expo Real che si terrà a Monaco il prossimo ottobre. Durante i lavori del convegno, il cui titolo non lasciava adito a dubbi visto che si parlava apertamente di: "Italia nel

Le principali categorie di investitori del 2013

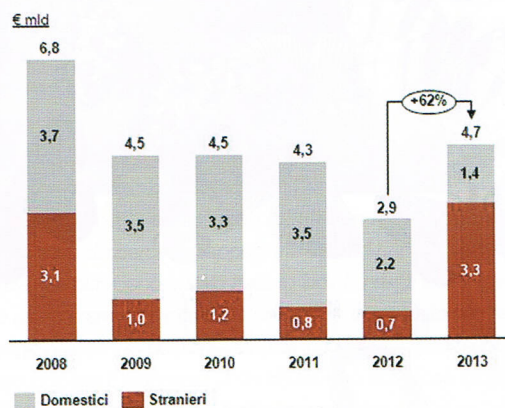
% del volume investito in immobili non residenziali in Italia



*Include società private, pubblica amministrazione e altri investitori non definiti

Fonte: elaborazione Ufficio Studi su dati Nomisma, BNP, CBRE

Volumi degli investitori esteri nel mercato immobiliare italiano



Fonte: elaborazione Ufficio Studi su dati Nomisma, BNP, CBRE

radar degli investitori istituzionali", anche lo stesso Gualtiero Tamburini, neo presidente di IDEA Fimit Sgr, non ha mancato di sottolineare le potenzialità attrattive del nostro Paese, pur evidenziandone la necessità di individuarne corretti modelli di promozione all'estero.

Fondi stranieri con mano al portafoglio

Aumentano in Italia i volumi di investimento nel mercato immobiliare. E' ciò che emerge anche dall'ultima ricerca di CBRE, secondo cui nel primo trimestre gli investimenti in questo settore sono aumentati del 16% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, attestandosi

sul valore 720 milioni di euro. L'Italia, secondo lo studio, sta beneficiando della maggiore liquidità disponibile, pur se in misura minore rispetto ai mercati di Spagna e Irlanda. Negli ultimi 5 trimestri, dall'ingresso del Qatar nell'operazione di Porta Nuova, gli investimenti stranieri nel settore immobiliare italiano hanno raggiunto 4 miliardi di euro e sono ancora molto attivi investitori con profili opportunistici quali Blackstone, Cerberus, Apollo, Lone Star, Orion e Soros per citare i più grandi, nonchè Tristan e Benson Elliott con size più ridotte, che guardano a portafogli e genericamente ad asset svalutati in modo significativo.