

Il centro commerciale vale un tesoro l'affitto può rendere l'8 per cento

UN IMMOBILE GIÀ LOCATO ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE È SEMPRE PIÙ OGGETTO DELL'INTERESSE NON SOLO DEI FONDI STRANIERI MA ANCHE DEI PRIVATI DOTATI DI GRANDI DISPONIBILITÀ ECONOMICHE

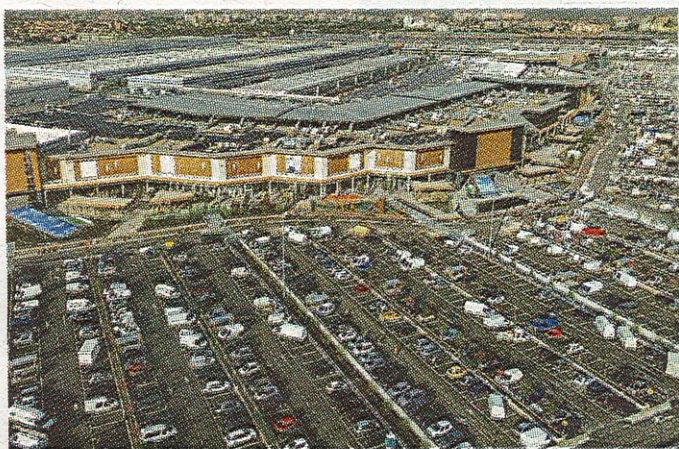
Sibilla Di Palma

Milano

Un ritorno fino all'8% annuo. Tanto può rendere l'investimento tipo in un immobile commerciale già locato a una delle principali insegne della grande distribuzione. Un'opzione sempre più battuta dai fondi stranieri e che inizia a fare gola anche ai privati dotati di grandi disponibilità economiche. A sottolineare il momento favorevole per questo tipo di investimento è un'analisi fatta dalla struttura di Due Diligence del Family Office milanese Legura secondo cui la classe di conduttori più affidabile è proprio quella relativa ai soggetti della grande distribuzione (ipermercati, supermercati, discount alimentari, catene di ristorazione e alcune insegne non alimentari). L'indagine sottolinea infatti come in questi casi il turnover annuo sia quasi nullo (inferiore al 4%), mentre il tempo massimo per la sostituzione di un eventuale conduttore che dovesse liberare un immobile è di dodici settimane. Con la possibilità di ottenere rendimenti che spaziano dal 6 all'8% all'anno. «Oggi le catene commerciali conoscono una fase di grande dinamismo, quindi si aprono ottime opportunità di investimento», spiega Roberto Remartini, fondatore di Legura. Specie in Italia, «dove la penetrazione dell'attività commerciale è circa la metà rispetto ai maggiori paesi europei». Non a caso, secondo un'indagine di Société Générale, il 2015 ha segnato per gli immobili commerciali italiani un forte ritorno alla crescita, con gli investimenti totali che hanno raggiunto gli 8,1 miliardi di euro (in aumento del 57% rispetto all'anno precedente), di cui il 75% dovuto a stranieri.

Un settore dove a dominare sono soprattutto i fondi di investimento tedeschi, inglesi e americani, osserva Andrea Faini, ceo di World Capital. «Questi ultimi sono interessati a puntare su località vicine ai centri urbani e ad attuare iniziative innovative in termini di centri commerciali». Ossia soluzioni che non offrono più solo la parte food, aggiunge Massimo Moretti, presidente Cncc (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali) e head of business unit portfolio retail Beni Stabili, «ma che puntano a diventare realtà a tutto tondo con aree di svago e zone dedicate ai servizi (banche, studi medici polispecialistici e dentistici) per andare incontro alle nuove esigenze dei consumatori che oggi vogliono trovare nel centro commerciale un luogo di socializzazione». E dove la sfida è riuscire a integrarsi con l'e-commerce, «ad esempio proponendo showroom dove provare la merce con la possibilità di acquistarla poi online».

Investimenti immobiliari che possono far ottenere il 7-8% annuo di rendita per i centri commerciali completamente locati e «l'8-9% per quelli che hanno bisogno di attività di valorizzazione



ne perché presentano un rischio maggiore», specifica Faini.

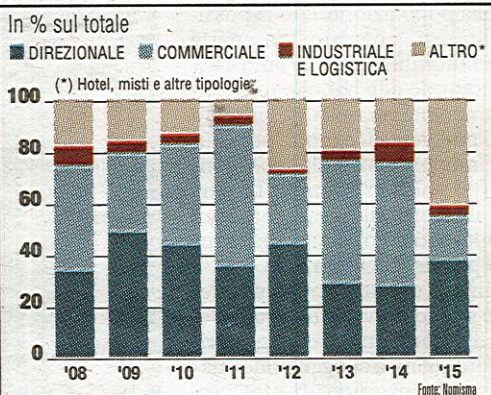
Ravvisa un interesse del mercato verso i centri commerciali secondary, ossia situati in città secondarie, Savino Natalicchio, responsabile divisione retail di Reag: «Si tratta di strutture di fascia alta, come il Punta di Ferro di Forlì o il Collestrada di Perugia, che vanno bene in termini di fatturato e di numero di visitatori, con rendimenti lordi attorno al 7%, che cominciano a essere ambiti dal mercato». Mentre puntare su strutture prime, ossia che contano oltre 10 milioni di frequentatori all'anno e hanno all'interno catene come Inditex, consente di ottenere rendimenti lordi del 6% annuo perché «sono visti come prodotti di investimento sicuri».

L'immobiliare commerciale a reddito sta inoltre risvegliando

un forte interesse anche da parte dei privati, attratti dalla marginalità che in Italia resta elevata rispetto ad altri paesi europei. Un trend che secondo Clara Garibello, direttore di ricerca area ricerche e valutazioni di Scenari Immobiliari, aveva iniziato a delinearsi già in fase di crisi e che oggi prosegue, «anche perché il comparto prevede tante nuove aperture e questo sta aumentando l'interesse». Oggi, inoltre, secondo l'esperta, la tendenza è un ritorno al commercio urbano. Questo fa sì che siano molto ricercate, sia da investitori istituzionali che privati, grandi metrature (1500-2000 metri quadrati) vicine al centro storico nelle grandi città e in quelle secondarie «da locare preferibilmente a operatori della Gdo food di alto standard, come ad esempio Eataly». Con rendimenti che pos-



IMMOBILI, GLI INVESTIMENTI PER TIPOLOGIA



Andrea Faini (1) Ceo world capital
Roberto Remartini (2) fondatore di Legura
Savino Natalicchio (3) responsabile divisione retail di Reag
Clara Garibello (4) direttore di ricerca area ricerche e valutazioni Scenari Immobiliari
Gianluigi Chiaro (5) Analista economico Nomisma

sono arrivare a Milano intorno al 6% circa nel centro città e a Roma al 7%. A confermare il trend è anche Gianluigi Chiaro, analista economico Nomisma, per il quale «i privati guardano con crescente attenzione agli investimenti alternativi, incluso l'immobiliare commerciale da comprare e mettere a rendita perché consente di ottenere ritorni maggiori (fino al 7,7%) rispetto al 3-4% degli uffici».

A esercitare appeal sono soprattutto le gallerie dei centri commerciali già locate o da affittare alla Gdo «dove si sta verificando la maggior ripresa dei consumi». Un interesse trainato soprattutto dagli investitori stranieri attratti dalla possibilità «di ottenere una marginalità maggiore di circa l'1% rispetto agli altri paesi europei».

Demanio pronto a puntare un miliardo l'immobile pubblico diventerà un mall

L'AGENZIA NAZIONALE LANCIA UN PIANO DI FINANZIAMENTO PER I PROSSIMI CINQUE ANNI E COINVOLGE LE STRUTTURE DISMESSE CHE POTREBBERO DIVENTARE APPETIBILI SONO GIÀ STATI INDIVIDUATI 19 FARI

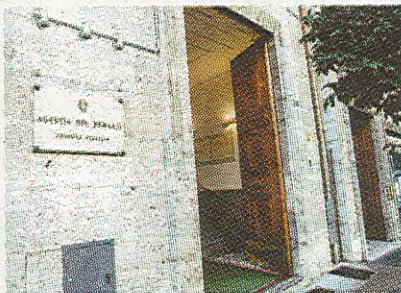
Milano

Dare una seconda vita agli immobili pubblici inutilizzati trasformandoli in centri commerciali. È l'obiettivo del Progetto Immobili lanciato dall'Agenzia del Demanio che punta a sfruttare le opportunità offerte dal settore retail e a realizzare un giro di investimenti di un miliardo di euro nei prossimi cinque anni. «I centri commerciali possono rappresentare una opportunità di valorizzazione del real estate pubblico, una forza di investimento su cui fare leva per riqualificare le nostre città, riutilizzando immobili non più utili ed evitando nuovo consumo di suolo», ha sottolineato Roberto Reggi, direttore generale dell'Agenzia del Demanio, intervenendo nell'ambito di un workshop dedicato tenutosi a Milano. «Vorremmo per questo far incontrare la domanda espressa dal Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali, che ha in programma per i prossimi cinque anni un ingente programma di investimenti, e l'enorme quantità di immobili pubblici collocati in luoghi strategici in attesa di essere dismessi».

Tema da anni sotto i riflettori: valorizzare il patrimonio pubblico, in tempi di fondi che scarseggiano, assume un peso non trascurabile. Non a caso il decreto legge Sblocca Italia (articolo 26) ha introdotto tempi certi e brevi per il riuso degli immobili pubblici e l'Agenzia del Demanio ha intrapreso negli ultimi anni un percorso per recuperare risorse preziose per le casse dello Stato. Che ha visto, ad esempio, l'emanazione di un bando per l'assegnazione

in affitto di undici fari di proprietà statale o la trasformazione dell'ex caserma militare Staveco, a Bologna, in uno dei campus universitari più importanti d'Europa. Nell'ambito del progetto Immobili sono state individuate 19 strutture, su 150 disponibili in tutta Italia (di cui quattro in Toscana, tre in Abruzzo e altrettante in Emilia Romagna, due in Campania e una in Friuli, in Veneto, in Piemonte, in Lombardia, in Liguria, in Molise e in Sicilia), che sono state ritenute adatte per il riuso a fini commerciali, in particolare sul fronte dell'accessibilità, del bacino di utenza e della zona di attrazione. Un'operazione economica «che potrebbe generare un valore complessivo di un miliardo di euro nei prossimi cinque anni», ha osservato Massimo Moretti, presidente Cncc (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali), che punta però anche a offrire un contributo in termini di riqualificazione del territorio. «Vorremmo infatti seguire esempi virtuosi come quelli di Montpellier, in Francia, in cui il centro città è stato rivitalizzato creando una struttura commerciale e sviluppando attorno la parte residenziale». Sulla stessa lunghezza d'onda Alessandro Cattaneo, presidente della Fondazione Patrimonio Comune

ne Anci, secondo cui «le città hanno bisogno di rigenerazione urbana, per cui i comuni devono fare la loro parte dando spazio ai privati». Gli asset potranno essere assegnati con concessione fino a 50 anni, diritto di superficie o acquisizione temporanea. Il progetto non si ferma qui, ma prosegue con una seconda edizione nell'ambito della quale «stiamo raccogliendo (fino al prossimo 20 giugno, ndr) le candidature degli enti territoriali che vogliono mettere a disposizione i loro beni immobili», ha concluso Reggi. (s.d.p.)



Il decreto legge Sblocca Italia (articolo 26) ha introdotto tempi certi e brevi per il riuso degli immobili pubblici e l'Agenzia del Demanio ha intrapreso negli ultimi anni un percorso per recuperare risorse preziose

IL RAPPORTO

Uffici e retail fanno gola agli investitori settore industriale con l'affanno

Cresce l'interesse degli investitori per il real estate commerciale europeo. A dirlo è il Global Commercial Property Monitor elaborato da Rics dal quale emerge però una forte discrepanza tra i segmenti retail e uffici e il comparto industriale. Le aspettative relative ai valori degli affitti nei prossimi dodici mesi sono infatti positive per i primi due e marginalmente negative per il settore industriale. Di conseguenza, anche la domanda di investimento si registra in crescita nel primo trimestre del 2016 per quanto riguarda uffici e retail, ma non per il segmento industriale. A mostrare il maggior appeal è la Germania, con le principali città che continuano a essere centri interessanti per i fondi, nonostante i guadagni registrati negli ultimi anni abbiano spinto in alto le valutazioni. Scenario che sta portando a una crescita di interesse per alcune location considerate sino a oggi secondarie. Gli immobili commerciali continuano a performare bene anche in Spagna e nel Regno Unito. Il report sottolinea infine come nei Paesi Bassi e in Francia, così come in Italia, la domanda degli investitori, soprattutto stranieri, continua ad aumentare in tutti i settori, soprattutto in uffici e retail. (s.d.p.)

LE CIFRE

L'ipermercato cresce in Europa quasi dieci milioni di metri quadrati pronta consegna

Torna a crescere lo sviluppo dei centri commerciali in Europa, con 9,1 milioni di metri quadrati pronti a essere consegnati tra il 2016 e il 2017. È quanto emerge dall'European Shopping Centre Development Report di Cushman & Wakefield che vede il settore in risalita dopo un 2015 caratterizzato da uno dei volumi più bassi degli ultimi dieci anni (4,6 milioni di metri quadrati di spazi avviati nei centri commerciali, in calo del 15,8% sul 2014). In Europa nella seconda parte del 2015 sono stati stanziati 15,5 miliardi di euro, in crescita del 16,6% sul 2014. Il Regno Unito e la Germania restano i mercati più ricercati e Londra la città più ambita. Merito del mix tra bassa densità dei centri commerciali e incremento delle vendite al dettaglio atteso nella capitale inglese. In Italia, se lo scorso anno non è stato esaltante, con soli 79 mila metri quadrati di nuove strutture, il biennio 2016-2017 appare più roseo. La Penisola accoglierà 786,100 metri quadrati di spazi inediti, per il 40% concentrati a Roma e Milano, entrambe tra le prime cinque città dell'Europa occidentale con il più forte sviluppo in corso su questo fronte. (s.d.p.)