

PwC: anche quest'anno gli investimenti immobiliari renderanno più di un obbligazionario

NEL 2018 SARÀ RIPRESA

I trend? Logistica urbana e spazi da riqualificare

DI ELENA CORREGGIA

Un cauto ottimismo prevale sul mercato, sostenuto da un quadro macroeconomico in miglioramento nell'Eurozona e dall'attrattività che l'immobiliare continua a esprimere come asset class. E quanto rivela la 15ª edizione della ricerca *Emerging Trends in Real Estate Europe 2018 - Reshaping the future*, pubblicata da Urban Land Institute (Uli) e da PwC e basata sulle opinioni di oltre 800 professionisti del settore immobiliare tra investitori, imprenditori, finanziatori, agenti e consulenti. «Circa la metà degli intervistati prevede che i profitti e i mandati cresceranno e il 42% si aspetta un aumento della fiducia delle imprese, un salto positivo del 10% rispetto ai risultati dello scorso anno», commenta **Elisabetta Caldirola**, partner di PwC.

L'INCOGNITA BREXIT

La crescita nel volume complessivo degli investimenti e nella domanda di proprietà registrata nelle principali città europee nel 2017, sembra destinata a proseguire. Nonostante infatti la prospettiva di un possibile aumento dei tassi d'interesse, la differenza di rendimento fra settore immobiliare e obbligazionario rimarrebbe ancora interessante a favore del primo. I risultati delle elezioni in Francia e Paesi Bassi hanno riaperto una maggiore fiducia nella stabilità politica europea e nel suo futuro miglioramento, anche se rimangono alcune preoccupazioni riguardo le conseguenze della Brexit. Pochi discutono il ruolo di Londra quale destinazione ambita per i capitali internazionali sul lungo periodo, ma l'incertezza sui termini e le condizioni dell'uscita del Re-

gno Unito dall'Ue fa pensare ai professionisti dell'immobiliare che ci sarà una discesa di valori e investimenti in conseguenza del trasferimento di numerosi business verso i building di Francoforte e Dublino. Secondo gli analisti di Knight Frank l'area di Central London manterrà prezzi stabili per le proprietà di prestigio, con un minimo incremento dello 0,5%, ma la stima è di un aumento del 13,1% nell'arco dei prossimi 5 anni. E un'analoga performance è attesa per gli immobili di lusso a New York e Miami, dove si amplia il volume delle giacenze.

L'E-COMMERCE CAMBIA IL MERCATO

«Uno degli elementi chiave per il futuro dell'immobiliare sarà la tecnologia, che già ora sta influenzando ogni aspetto del settore», riflette **Lisette van Doorn**, a.d. di Uli Europa. L'effetto più immediato di questo trend, collegato all'aumento dell'e-commerce, si riscontra per esempio nella logistica, che la ricerca classifica al primo posto per le prospettive di sviluppo nel 2018. Anche il settore residenziale, specie nel segmento delle nuove abitazioni da affittare, si affermerà al centro della scena per via della cronica mancanza di abitazioni nella maggioranza delle città europee. Un'alternativa giudicata interessante per fronteggiare il consumo di suolo è la riconversione di immobili di

qualità che, affiancati da investimenti infrastrutturali e in rigenerazione urbana, risponderanno alle nuove esigenze di contesti-comunità omnicomprensivi, adatti per abitare, lavorare e vivere il tempo libero. «Non solo in Europa, ma a livello globale, è sempre più evidente la necessità dei

grandi operatori dell'e-commerce di disporre di centri di stoccaggio e distribuzione della merce», conferma **Yolande Barnes**, responsabile World research di Savills. «In questo senso la logistica urbana è un campo molto promettente, caratterizzata da magazzini di non enormi dimensioni nelle periferie dei centri abitati. La ricerca di spazi alternativi per lavorare accentuerà sempre più l'interesse da parte degli investitori verso immobili da adibire a spazi di co-working».

BERLINO AL TOP

Secondo l'indagine *Emerging trends Europe*, per il quarto anno consecutivo Berlino si posiziona sul gradino più alto del podio quale città con le migliori prospettive per l'investimento e lo sviluppo immobiliare. La crescita della popolazione e l'espansione delle attività economiche, in primis quelle tecnologiche, sosterranno i già elevati valori dell'immobiliare, che vanta un forte mercato degli affitti e buoni rendimenti. L'offerta è ancora indietro rispetto alle dimensioni della domanda e ciò incoraggia l'ulteriore crescita futura dei prezzi. Il valore del residenziale oscilla fra 3.800 euro/mq fino a sfiorare gli 8mila nel Mitte, mentre nella stessa zona gli affitti vanno da 11 euro/mq fino a 17 euro/mq. Un forte settore residenziale, la presenza di investitori locali e internazionali, la crescita dell'occupazione, del turismo e un'elevata qualità di vita sono i fattori di successo per Copenhagen, al secondo posto in classifica. Francoforte e Monaco invece occupano terza e quarta posizione. Francoforte è la città che sta beneficiando maggiormente degli effetti del-

la Brexit e l'associazione delle banche estere in Germania stima che fra 3 e 5 mila nuovi posti di lavoro saranno creati in città a causa del trasferimento della sede di vari business. Quattro banche (Citigroup, Morgan Stanley, Nomura Holdings e Standard Chartered) hanno già scelto Francoforte per stabilire il loro quartier generale europeo. Monaco invece, pur confermandosi uno dei mercati più cari d'Europa, continua a rimanere fra le preferenze degli investitori. L'elevata domanda di locazioni e l'offerta limitata di spazi nel centro accresce le previsioni di forti aumenti nel rendimento degli affitti. Segue nella graduatoria Madrid, in risalita anche in virtù della crescita del Pil spagnolo del 3% nel 2017. I volumi degli investimenti immobiliari sono quasi al massimo storico e si prevedono opportunità di crescita dei rendimenti da locazione anche nel settore degli uffici.

«In un contesto di bassi tassi di interesse per investimenti alternativi, i capitali continuano ad affluire nelle città dove si concentrano proprietà di primo livello», prosegue Barnes. È il caso di Londra e New York, per esempio, ma «questo vale anche per Singapore e Hong Kong, dove le nuove imposte, introdotte per scongiurare il rischio di una bolla immobiliare, hanno ridotto per un certo periodo i volumi delle transazioni, ma non hanno sensibilmente influenzato gli investitori stranieri». In queste piazze globali sono particolarmente attivi gli acquirenti cinesi che, nonostante le misure restrittive poste dal Governo per limitare la fuoriuscita di capitali, detengono ancora ampia liquidità da impiegare all'estero e giudicano centri come New York e Singapore relativamente più a buon mercato in proporzione ai prezzi elevatissimi raggiunti ormai da Shanghai.

PROSPETTIVE DEI DIVERSI SETTORI PER IL 2018

Overall Rank	Investment	Rank	Development	Rank
1 Logistics facilities	4.28	1	4.21	1
2 'Self-storage facilities'	4.14	4	4.14	2
3 Private rented residential	4.15	3	4.14	3
4 Student housing	4.14	5	4.08	4
5 Retirement/assisted living	4.18	2	4.04	5
6 Housebuilding for sale	4.00	7	4.01	6
7 Shared/serviced offices	4.01	6	3.95	7
8 Healthcare	4.00	8	3.95	8
9 Serviced apartments	3.96	11	3.94	10
10 Data centres*	4.00	9	3.79	12

Nota: gli intervistati hanno valutato le prospettive dei settori su una scala da 1 = molto scarsa a 5 = eccellente; i punteggi per ciascun settore sono dunque delle medie; la classifica generale si basa sulla media del punteggio di investimento e di sviluppo del settore. *Un numero significativamente più basso di intervistati ha segnalato questo settore

Fonte: PwC - Emerging Trends Europe in Real Estate, survey 2018

LA VISIONE DEGLI OPERATORI PER IL 2018



Fonte: PwC - Emerging Trends Europe in Real Estate, survey 2018

