

CONFRONTI *I prezzi delle abitazioni scendono e aumentano le compravendite. E ora il governo vara l'esenzione fiscale dei guadagni su azioni e quote di fondi immobiliari. Che fare?*

Meglio il mattone o il mattone di carta?



INVESTIMENTI/2 Il record di transazioni immobiliari dei primi nove mesi dell'anno, sostengono gli esperti del real estate, potrebbe proseguire grazie alle potenzialità di hotel e logistica. E soprattutto delle high street

Le frecce del mattone

di **Teresa Campo**

Record senza fine (toccando ferro) per gli investimenti diretti nel comparto immobiliare. Dopo il minimo del 2012-2013 l'ammontare si è via via incrementato anno dopo anno, superando i record ante-crisi e segnandone di nuovi. Quest'anno, dopo i 7 miliardi toccati a fine settembre (+30% rispetto all'anno precedente), per fine 2017 quota 9 miliardi appare largamente a portata di mano. Ma non è questo l'unico obiettivo numerico raggiunto. «Se si ragiona infatti sui 12 mesi da ottobre 2016 a oggi si scopre infatti che gli investimenti complessivi hanno già toccato quota 10 miliardi», spiega Daniele Martignetti, responsabile Capital Markets di Bnp Paribas Real Estate Advisory Italy, «ma soprattutto che hanno superato quelli della Spagna, che finora aveva sempre preceduto l'Italia, agganciando saldamente gli investitori europei di seconda fascia». Ai tre mercati principali del Vecchio

Continente, ovvero Germania, Gran Bretagna e Francia, che vantano transazioni annue tra 40 e 50 miliardi (quest'anno tra l'altro in testa è la piazza tedesca che ha superato per la prima volta quella britannica), seguono infatti Svezia e Olanda con 12-13 miliardi e Italia e Spagna con 10-12. Oltre a quello del Paese è positivo anche il risultato delle singole città, con Milano che si piazza al 4°-5° posto per attrattività dopo le solite Londra, Parigi e Berlino. «Il trend tricolore è dunque molto incoraggiante, anche perché indica che il mercato oggi non è più illiquido, elemento che rappresentava il principale spauracchio per gli investitori», sottolinea Martignetti. «Il minimo di transazioni per soli 1,5 miliardi è lontano e superato. Certo, il mercato resta ancora inferiore al potenziale considerando che l'Italia è la terza economia europea e questo per colpa anche del fatto che è ancora poco internazionale e forse che anche gli investitori italiani lo sono considerando che solo quest'anno per la prima volta due enti previdenziali, Empam ed Enasarco, hanno

investito all'estero».

La scarsa internazionalizzazione degli operatori non è però l'unico limite a uno sviluppo del mattone tricolore più in linea con la forza economica del Paese. A mancare sono anche alcune tipologie di asset in grado di attrarre gli stranieri. Per esempio per dimensioni. In Germania la maggiore transazione ha toccato il valore di un miliardo, in Italia raramente si superano i 100-150 milioni, se non per oggetti particolari, come Porta Nuova, o per alcuni portafogli. «Si spiega così la relativa assenza di investitori asiatici, specie coreani, che non comprano nulla sotto i 100 milioni di euro e che invece sono presenti in mercati come la Polonia», prosegue Martignetti. «Non solo: alcuni dei segmenti più promettenti, come logistica e hotel, devono completare l'offerta, carente in alcuni segmenti». Nel settore alberghiero, per esempio, che pure si è dimostrato molto vivace in questi anni, in alcune città non è sufficiente l'offerta di hotel 5 stelle di lusso e nemmeno quella di grandi hotel business con 300 stanze

a disposizione. Ampi margini di crescita può offrire anche la logistica, che nell'ultimo periodo ha segnato transazioni per 800 milioni di euro, meno del 10% del mercato.

«Proprio questi limiti rappresentano però grandi potenzialità di sviluppo», prosegue l'esperto. «E non sono le uniche. Buone prospettive arrivano anche dal cosiddetto settore delle high street, le vie dei negozi di lusso, oggi in forte espansione. È un segmento molto interessante perché apre il mercato anche ad altre città: se fossero appetibili solo gli uffici l'unica piazza possibile rimarrebbe Milano, mentre si sono visti fondi tedeschi acquistare spazi anche nelle vie principali di Padova e Bologna».

Le star immobiliari restano comunque Milano e in parte Roma. Grandi cose si aspettano per la prima, con lo sviluppo di Piazza Cordusio, il completamento delle due torri di CityLife e forse la costruzione della terza. A Roma è sempre forte il settore hotel, ma anche gli uffici potrebbero riservare sorprese. «Tutte le società internazionali

vogliono una sede nella Capitale e attorno all'Eur lo spazio non manca», conclude Martignetti. Ma il futuro del mattone trico-

lore può contare anche su altre novità interessanti. Blackstone, per esempio ha ceduto un portafoglio di immobili ad Allianz:

si tratta della prima operazione dopo la crisi in cui un investitore opportunistico rivende a un istituzionale, segno che il real

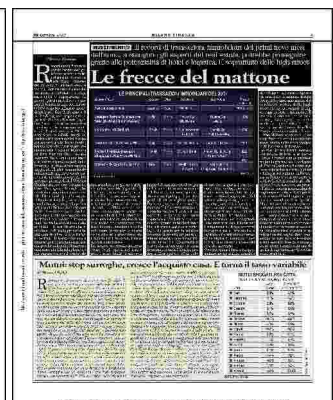
estate italiano si sta avviando a una seconda fase di sviluppo, forse meno tumultuosa ma di medio-lungo termine. (riproduzione riservata)

LE PRINCIPALI TRANSAZIONI IMMOBILIARI DEL 2017

Asset-Indirizzo	Prodotto	Città	Venditore	Acquirente	Prezzo in mln di €
Portfolio Logicor Italia	Logistica	Varie	Blackstone	Cic	600 (stima)
Kensigton Portfolio (V. Melchiorre Gioia, 26 - Bastioni di P. Nuova 21)	Uffici	Milano	Kryalos Sgr (Blackstone)	Kryalos Sgr (Allianz)	143,0
Via Bagutta - Via Bigli -MI	Retail	Milano	Zunino Investment Italia Spa	Castello Sgr - Invel (Castelake)	128,5
Luxottica HQ - Via Nicolao - MI	Uffici	Milano	Beni Stabili Sitq	Gruppo Luxottica	114,5
Via Verri 4 - Istituto Marangoni -Disquared2 - Freddy - La Martina	Retail	Milano	Gruppo Statuto	Amundi RE Italia Sgr / Fondo Nexus 1	92,0
W Hotel - Via Liguria 26, 36 - RM	Hotel	Roma	Fratelli D'Amico Amatori	Kryalos AM / JV (King Street, Omnam Gr.)	90,0

Fonte: Reag

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.