

Investimenti Buone prospettive per gli immobili nel Meridione, prima hotel e negozi, poi anche il residenziale

IL MERCATO GUARDA A SUD

di **Teresa Campo**

Il mattone del Sud, con alberghi e centri commerciali in prima fila, entra nel mirino degli investitori real estate a caccia di nuovi territori su cui puntare. Di indizi del nuovo trend se ne riscontrano già parecchi. «A cominciare dalla bagarre che si è scatenata nei mesi scorsi attorno all'acquisto dello storico hotel San Domenico di Taormina», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che proprio al real estate del meridione ha appena dedicato il Forum del Sud: investire nel territorio per rilanciare il Paese, organizzato in collaborazione con Cassa Depositi e Prestiti. «Sul famoso albergo siciliano si sono infatti sfidati a lungo il solito sceicco del Qatar da un lato e dall'altro l'immobiliarista Giuseppe Statuto, che alla fine l'ha spuntata. Prezzo pagato: poco più di 52 milioni di euro. Ma di esempi se ne possono fare molti altri, spaziando anche nell'ambito delle strutture commerciali e per la logistica, tutti al centro dell'attenzione degli investitori soprattutto internazionali, che negli ultimi anni hanno già investito oltre un miliardo e che quindi fanno sempre da avanscoperta anticipando gli italiani». Il perché è del resto semplice: chi cerca affari nel mattone si sposta via via da un Paese all'altro a seconda di prospettive economiche, prezzi, affidabilità del territorio: in Italia, almeno al Nord e in parte Centro, i cosiddetti investitori opportunisti sono tornati da almeno un paio d'anni. Ma adesso per questo tipo di compratori le occasioni migliori sono agli sgoccioli e quindi cominciano a migrare verso altri lidi. Il Sud appunto, in grado di offrire ancora asset e prezzi molto interessanti. Il

perché è presto detto. Come spiega Massimo Lo Cicero, economista, tra i relatori del Forum, «un terzo della popolazione italiana vive nel Mezzogiorno, ma la capacità di produrre dell'industria manifatturiera meridionale è caduta del 35% rispetto ai volumi del 2007. Dieci volte la perdita accusata dal totale delle 28 economie Ue nel medesimo lasso di tempo».

Ma l'economia meridionale nonostante ciò è riuscita a rilanciare la manifattura, e la propone alla scala mondiale, ed è pronta a start-up innovative, soprattutto sotto il profilo organizzativo, che dovranno essere supportate da un'adeguata politica industriale. Naturalmente non tutte le regioni del Sud vivono una medesima fase, anzi si è aperta una frattura longitudinale: «Da un lato ci sono Puglia e Basilicata, con una demografia più leggera e una migliore capacità istituzionale», prosegue Lo Cicero. «Nelle altre regioni invece la situazione è più complessa per eccesso di popolazione (8 milioni di persone tra Calabria e Campania), base economica efficace molto ridotta, larga disoccupazione e lavoro nero, uniti a un'eccessiva, e spesso poco efficiente, presenza di organismi statali e locali». Occorre che l'iniziativa di Governo non si chiuda in una manovra per il Sud ma che riesca a far convergere Sud e Nord, al fine anche di aumentare la reputazione dell'Italia nei confronti dell'Unione Europea. Il masterplan dovrà indicare una rete di infrastrutture in ambito trasporti, comunicazione ed energia, che integri

il Mezzogiorno al suo interno e costringa le regioni a ragionare insieme.

Alla luce di questi aspetti si può allora dire che «l'immobiliare del Sud Italia ha in mano tutte le carte per ripartire», aggiunge Guido Inzaghi, partner dello studio legale Dla Piper, «in particolare gli immobili del settore turistico e commerciale». E tutto questo costruendo ex novo, ma anche e soprattutto lavorando per rigenerare l'esistente.

«La ripresa del turismo porterà con sé anche il real estate commerciale, dai nuovi concept store ai negozi delle vie del lusso», prosegue Breglia, «e poi quello della logistica, strettamente correlato a grande distribuzione ed e-commerce». **In questo quadro il settore residenziale** si muoverà invece in maniera più lenta. Come nel resto d'Italia, anche al Sud il comparto è reduce da un crollo delle compravendite e da una decisa flessione delle quotazioni delle case. Per quanto riguarda le attese sul futuro, protagonista del mercato immobiliare, secondo quanto ci si aspetta in base ai dati attuali, sarà sempre il Nord, il cui fatturato crescerà fino al picco del 2018 di circa 85 miliardi di euro, generando una variazione positiva del 13,9% rispetto all'anno corrente. «Ma cavalcheranno l'onda della crescita anche le altre aree italiane», sottolinea Breglia. «Si prospetta che il sud, in particolare, si allinei con l'andamento del centro, fino a superarlo nel 2018 con una variazione di quasi il 10% rispetto al 2015, contro una dell'8% per il Centro». Sorpasso a parte, il fatturato

del Meridione, che una volta al suo massimo si dovrebbe attestare intorno a quota 22,5 miliardi di euro, presumibilmente resterà inferiore a quello del resto dell'Italia, ma la sua percentuale di crescita, se confrontata con i numeri attuali, sarà maggiore e subirà perdite minori di quelle che saranno registrate al centro nella successiva fase di decremento.

La situazione è favorevole per il Mezzogiorno, dove si presentano mutamenti positivi sia per il complesso delle compravendite delle unità immobiliari che per i trasferimenti a uso abitativo. Le Isole registrano rispettivamente un aumento dell'8% e 10%, valori in linea alla media nazionale.

Le compravendite a metro quadro nell'ultimo anno hanno avuto un aumento del 2,5%, portandosi a 37 milioni di metri quadri. Rispetto al 2005 si è registrato un calo in tutta la penisola, con una diminuzione pari al 46,8%, senza rilevanti differenziazioni tra comuni capoluogo e non, con valori che si aggirano rispettivamente intorno al 43 e 49% in meno. Un andamento migliore si attesta al Sud, dove la variazione si è fermata al 31,2%.

Quanto ai trend dei prezzi nominali (cioè al netto dell'inflazione), negli ultimi dieci anni il Nord ha fatto invece meglio, registrando una variazione lievemente positiva per lo 0,9%, al contrario del Sud, dove nello stesso periodo si registra una flessione del 17,4%. Va sottolineato però che Nord e Centro includono metropoli come Milano e Roma, le due città più grandi, importanti e care d'Italia. (riproduzione riservata)

IL TREND DEI PREZZI DELLE CASE NEGLI ULTIMI DIECI ANNI

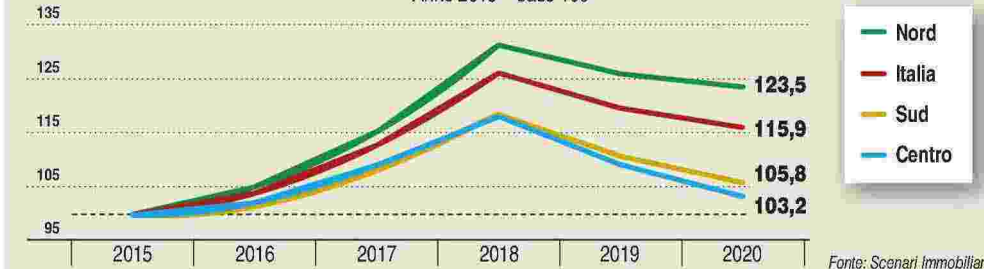
Variazione % 2015 rispetto al 2005



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

PREVISIONI SULL'ANDAMENTO DEL FATTURATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Anno 2015 = base 100



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fondi in salita

Il fondi del mattone hanno ripreso con decisione il cammino del rialzo. Nel mese di marzo l'indice Bnp Paribas Reim dei fondi immobiliari quotati ha fatto registrare un aumento del 3,11%, attestandosi a quota 161,53. La performance è risultata superiore sia rispetto all'indice Ftse Mib di Piazza Affari (+2,8%) sia rispetto all'Epra (+1,06%), l'indice del settore immobiliare europeo. A questo punto l'indice Bnp Paribas Reim ha superato il massimo relativo di un anno fa a 156,84 punti, e guarda al top ante crisi a quota 177,72.

La pubblicazione di tutti i rendiconti di dicembre ha permesso di aggiustare il calcolo dello sconto tra quotazioni di borsa e Nav di gennaio e febbraio. Dopo l'aggiustamento lo sconto mostra comunque una leggera contrazione, attestandosi al 41,42%.

A marzo sono risultati leggermente più vivaci gli scambi, mentre la capitalizzazione di borsa si è attestata a 1.841 milioni di euro, sempre a fronte di 23 fondi immobiliari quotati. (riproduzione riservata)