

Investimenti immobiliari in Europa, Milano sale al 12° posto (+9%)



Malgrado le incertezze sulla stabilità della ripresa economica in Europa, il settore immobiliare non perde il suo appeal: il 70% degli investitori prevede un maggiore flusso di capitale di rischio e di debito, alla ricerca di rendimenti migliori rispetto a quelli offerti dai mercati azionari e obbligazionari.

Infatti, secondo il rapporto *"Emerging Trends in Real Estate Europe 2015"* pubblicato da PwC e Urban Land Institute, la forte concorrenza sui prime asset nei principali mercati europei sta guidando da tempo i maggiori operatori verso i secondary asset e i mercati in ripresa.

RITORNA L'INTERESSE PER LE CITTÀ PIÙ COLPITE DALLA CRISI. Emerge un rinnovato interesse per le opportunità di investimento nelle città più colpite dalla recessione economica, con notevoli recuperi di posizione nelle classifiche di quest'anno: Madrid (salita di 16 posizioni), Atene (+23), Lisbona (+17) e Milano (+9).

Le 15 principali città in termini di investimenti immobiliari esistenti

	Posizione nel 2015	Posizione nel 2014	Variazione
1	Berlino	4	↑3
2	Dublino	2	↔0
3	Madrid	19	↑16
4	Amburgo	3	↓1
5	Atene	28	↑23
6	Birmingham	20	↑14
7	Copenaghen	8	↓1
8	Amsterdam	25	↑17
9	Lisbona	26	↑17
10	Londra	5	↓5
11	Monaco	1	↓10
12	Milano	12	↑9
13	Barcellona	22	↑9
14	Varsavia	11	↓3
15	Stoccolma	9	↓6

Secondo gli intervistati i fattori che avranno un impatto sul business sono, nell'ordine: la carenza di asset di qualità; il costo del debito; la regolamentazione crescente; le vendite forzose di attivi da parte delle banche costrette al deleveraging; la sostenibilità.

Il primo effetto generato dalla carenza di beni di qualità sarà lo spostamento dei ricchi fondi sovrani e dei fondi pensione asiatici e nord-americani verso mercati meno competitivi, secondary asset e opportunità di sviluppo.

AUMENTA L'INTERESSE PER GLI INVESTIMENTI RESIDENZIALI. Una conseguenza interessante di questo gioco di equilibri è il crescente interesse per gli investimenti residenziali, stimolato dalla carenza di alloggi in tutte le principali città europee. A fianco del tradizionale settore residenziale si stanno affermando nuovi filoni legati alle case per gli studenti, le residenze per anziani e malati cronici, anche grazie alla rilevanza che occupano nell'agenda politica dei governi, alle prese con l'esigenza di garantire spazi di vita

adeguati a tutta la cittadinanza.

Infine l'interesse nel residenziale per gli affitti è particolarmente marcato nel Regno Unito e in Germania, per ragioni culturali. Tra gli altri settori apprezzati dagli investitori figurano la logistica, trainata dalla crescita degli acquisti online e la sanità.

I PRINCIPALI MERCATI D'INVESTIMENTO PER IL 2015

1. Berlino. La città ha guadagnato posizioni rispetto all'anno scorso, spodestando Monaco come migliore prospettiva di investimento. Storicamente dominata da acquirenti nazionali, con l'afflusso in città di capitali esteri, il trend di investimento a Berlino è cambiato: fulcro per i media e la tecnologia, ha visto crescere l'appeal del settore residenziale grazie ai molti giovani che hanno scelto di viverci.

2. Dublino. Di nuovo al secondo posto, la città ha avuto un altro anno di grandi opportunità per i suoi investitori. La spiegazione si deve a fattori positivi come un forte aumento degli affitti basato sulla scarsità dell'offerta, la crescita dell'occupazione e un'economia in risalita. Gli affitti e i valori commerciali stanno recuperando in maniera significativa, anche se dovrà passare del tempo prima che raggiungano i livelli pre-crisi.

3. Madrid. Quest'anno la città spagnola ha stravolto la classifica come prospettiva di investimento, diventando il bersaglio di molti investitori internazionali. Ma la questione se la Spagna offra o meno delle solide prospettive commerciali a lungo termine rimane particolarmente accesa tra gli investitori a caccia di opportunità.

4. Amburgo. Quest'anno la città è scivolata di una posizione; ma piuttosto che trattarsi di un vero e proprio declino in termini di dati, è la conseguenza del fatto che gli investitori stanno guardando a mercati più piccoli e meno

consolidati. Gli investitori internazionali stanno affollando Amburgo, con una quota di 2,4 miliardi di euro di transazioni nei primi nove mesi del 2014: la popolazione in crescita indica un settore residenziale in grande fermento.

5. Atene. Atene rappresenta la principale sorpresa di quest'anno, balzando al quinto posto, con un salto di ben 23 posizioni. Malgrado gli investitori abbiano espresso nelle recenti ricerche Emerging Trends la volontà di accedere ad altri mercati problematici come Spagna, Irlanda e Italia, la Grecia sta cominciando ad attirare attenzione. L'economia più duramente colpita in Europa rimane fragile: ma qualche investitore ardito si sta facendo avanti per sfruttare le opportunità che precedono la ripresa.

ITALIA

12. Milano. Milano guadagna 9 posizioni nelle preferenze degli investitori internazionali, balzando dal 21° al 12° posto, nonostante l'Italia risenta di un'economia debole e viva in un clima politico incerto. Si rafforza il mercato degli investimenti in immobili destinati ad uffici. Significativa la presenza del fondo sovrano Qatar Holding che ha rilevato il 40% del progetto Porta Nuova e la sede italiana di Credit Suisse da Tishman Speyer per 108 milioni di euro. Le conversioni di destinazione d'uso da uffici a residenziale sono sempre più diffuse in Italia e aumentano i gestori di fondi che acquistano immobili a Milano e Roma. A Milano, i prezzi per metro quadrato residenziale superano quelli per gli uffici.

27. Roma. Roma cede 3 posizioni passando dal 24° al 27° posto nella classifica. Malgrado l'interesse degli investitori, le opportunità sono limitate e con gli spazi sfitti in aumento, i canoni risentono di una pressione al ribasso. La recente Asset Quality Review dell'Autorità Bancaria Europea e gli stress test hanno messo in luce i deficit di capitale delle banche italiane, spingendole a fare pulizia nei loro bilanci.

Pertanto gli investitori si attendono di poter sfruttare la necessità di vendita di crediti deteriorati, attraverso operazioni di cartolarizzazione. Il segmento lusso rimane attivo e ha registrato una crescita anche maggiore rispetto allo scorso anno negli affitti delle location più prestigiose.

Nel 2015 gli investitori immobiliari – osserva Elisabetta Caldirola, partner PwC Italia Real Estate Leader – si troveranno di fronte a un delicato esercizio di equilibrismo: il mercato europeo sta beneficiando di un afflusso di capitali provenienti da tutto il mondo come non si vedeva da tempo. A un primo sguardo, sembrerebbe trattarsi di un problema di facile gestione, ma prevediamo un protratto aumento dei prezzi dovuto alla carenza di prodotto appetibile, più accentuato nelle destinazioni urbane preferite dagli investitori globali. E nonostante l'incertezza del clima economico che pervade tutta Europa, gli investitori dovranno gettare lo sguardo oltre i mercati nord europei più liquidi e indirizzarsi verso città regionali e asset secondari.

Secondo Lisette Van Doorn, CEO di ULI Europe

Con il ritorno, negli anni recenti, della fiducia verso i mercati immobiliari mondiali, si è verificato un progressivo spostamento verso la parte alta della curva di rischio. Gli investitori hanno riscontrato difficoltà nell'individuare asset primari, fra l'altro costosi; di contro, vi è stato il tentativo di cercare nuove opportunità nelle città secondarie (in ripresa), nei asset secondari e nelle opportunità di sviluppo, ma anche in classi nuove o alternative di prodotti immobiliari, un trend che si è affermato ormai da qualche anno negli USA ed evidenziato per la prima volta nel report Emerging Trends Europe dello scorso anno, quando gli investitori si sono rivolti al mercato irlandese e spagnolo. Anche se dallo studio di quest'anno, il sentimento sembra prendere quota ugualmente in città reputate potenziali hot spot di interesse come Atene, Amsterdam, Birmingham e Lisbona.

[vai all'articolo originale](#)

[Articolo Originale](#)