

28 Feb 2019

Immobiliare/2. Hotel e studentati trainano gli investimenti 2019

Paola Dezza

Le sfide che il settore immobiliare dovrà affrontare in futuro passano da temi economici e geopolitici più che da semplici studi di rendimento. L'analisi del settore real estate nel più ampio contesto economico e finanziario, tenendo conto di tematiche quali il rallentamento dell'economia, il termine del Quantitative easing e il possibile avvicinarsi della fase finale del ciclo immobiliare positivo vissuto dall'Europa ha guidato ieri il Real Estate & Finance summit, evento organizzato da 24Ore Business School in collaborazione con Il Sole24Ore. Una mattinata di studi, aperta dal discorso introduttivo del direttore del Sole24Ore Fabio Tamburini, nata per comprendere il mercato immobiliare, soprattutto in Italia dove nel 2018 i volumi di investimento sono stati di poco superiori agli otto miliardi di euro, in contrazione dagli 11 miliardi del 2017. La speranza è che nel 2019 si possa tornare verso nove miliardi, sempre che non si realizzino eventi negativi.

A tenere alta l'attenzione sono le elezioni europee e l'evoluzione della Brexit, anche se al momento la pipeline degli investimenti, i contratti in chiusura e il sentiment degli operatori fanno ben sperare. Il 70% delle transazioni è stata realizzata nel 2018 ancora una volta con capitale estero, flussi di investimento in arrivo soprattutto dai Paesi anglosassoni e sempre più dal Continente asiatico. Milano rimane la piazza principale - come ha sottolineato Chris Stavely, director international Emea JLL Europe -, ma c'è la volontà di scoprire altre città e nuovi ambiti settoriali. «L'abbondanza di capitali sul mercato, in arrivo da Stati Uniti, Paesi nordici, Medio Oriente e Asia, aumentano la competitività e rendono caro il real estate» ha detto Stavely. «Come e dove si trova valore in Italia? Focalizzandosi sulla qualità e su location emergenti - ha spiegato Paul Guest, lead real estate strategist di Ubs -. E puntando su format creativi». Un tema caro al gruppo americano Hines, che sta sviluppando in Italia una serie di immobili in ambiti "alternativi" come lo student e il senior housing, ma che ha anche portato da noi il coworking di un colosso dell'innovazione come WeWork.

«Milano è la location principale dove investire in Italia - dice Peter Epping, senior managing director del colosso Usa -, ma ci sono altre realtà interessanti come Firenze dove abbiamo già investito». La prima ondata di investimenti che ha permesso al mercato immobiliare italiano di ripartire dopo la crisi ha riguardato deal opportunistici. Da allora il mercato è cambiato e oggi gli investitori internazionali non solo hanno acquistato asset core da mantenere in portafoglio nel lungo periodo, ma «hanno deciso di assumersi maggiori rischi e puntare su operazioni di riqualificazione e di sviluppo» ha detto Giovanni Manfredi, managing director di Aermont Capital che sta investendo con Cdp nella ex Manifattura Tabacchi di Firenze per aprire uno studentato e altre attività. «L'Italia deve fare i conti con la carenza di oggetti interessanti e la scarsità di asset (soprattutto uffici) di qualità, a Milano e soprattutto a Roma - dice ancora Paul Guest - una tipologia di immobili ricercata dai grandi tenant, focalizzati sulla qualità».

Le opportunità da cogliere sono quindi "core" asset in zone ben connesse a livello di trasporti ed edifici da riqualificare. Nel retail gli investitori vedono valore nel segmento High street, che non risentirà di un impatto pesante dovuto alla crescita dell'e-commerce. La paventata fine del positivo ciclo immobiliare in realtà va analizzata nel dettaglio settore per settore. Se si guarda alla logistica, il segmento vive una fase espansiva e mostra rendimenti ancora superiori a quelli degli altri Paesi europei - con opportunità che Ubs trova in core asset nel nord Italia (tra Milano, Bologna e Venezia) e Roma, mentre i centri commerciali in Italia stanno affrontando un periodo di contrazione, con alcuni deal di centri secondari conclusi grazie a un repricing. Tra i settori favoriti c'è quello degli hotel, che nel 2019 potrebbe vedere crescere in maniera esponenziale i volumi di investimento. Il settore in Italia è frammentato tra le proprietà di diverse famiglie, ma l'anno è iniziato con un deal imponente, ormai vicino alla firma definitiva. Si tratta dell'acquisto da parte del colosso francese Lvmh del brand dell'ospitalità Belmond, che proprio in Italia ha il 50% del valore con hotel che sono tutti trophy asset come il Cipriani di Venezia, Villa San Michele a Fiesole o il Caruso di Ravello (si veda il Sole24ore del 15 dicembre 2018).

Un deal che solo in Italia vale circa un miliardo di euro. Un impatto significativo sul mercato immobiliare ce l'hanno i crediti in sofferenza: molti di questi sono infatti garantiti da immobili, che quando finiscono in asta hanno un forte deprezzamento. Secondo i dati di Sistemica, nel 2017 gli Oltre 300mila immobili allora in asta avevano un valore di perizia di 88 miliardi ma un valore di base d'asta di 44. E verosimilmente sarebbero stati venduti a meno. Per questo favorire le aste, e velocizzare, è importante: per valorizzare gli immobili nell'interesse sia dei debitori sia delle banche. Il problema è che la legislazione attuale non è favorevole, anche fiscalmente. La priorità per far partire il mercato - hanno affermato i relatori della tavola rotonda, Riccardo Serrini di Prelios, Paolo Sgritta, ad di Sistemica, Alfredo Balzotti di Aquileia capital services e Fabio Balbinot di doBank - è semplice a dirsi, ma difficile a farsi: velocizzare le aste immobiliari, che in alcune regioni del Sud durano in media oltre 5 anni. Fabrizio Palenzona, presidente di Prelios, ha chiuso i lavori del summit. «Gli investitori internazionali sanno che il settore immobiliare nel nostro Paese è attraversato oggi da molteplici dinamiche che stanno aprendo le porte a nuove opportunità. Penso ai nuovi modelli di sviluppo edilizio, student e senior housing, e agli headquarter concepiti in ottica smart working. Lo sviluppo della società e della globalizzazione portano a nuove esigenze abitative e professionali; un vero e proprio rinnovamento del tessuto immobiliare del Paese». Una sfida che alcuni hanno già colto.