Immobili e finanza. Dal 2000 a oggi i giganti mondiali del settore hanno investito in Italia 26,5 miliardi di euro: lo sprint negli ultimi due anni

I big esteri conquistano il real estate

Nel 2017 volumi record a 10 miliardi: il 70% delle operazioni realizzato con capitali internazionali

Paola Dezza
MILANO

Cresce ancora l'appetito per il real estate italiano. Si tratti di investimento diretto, come per gli uffici o centri commerciali, oppure di acquisizione di *non performing loans*, crediti in sofferenza con sottostante immobiliare, il real estate italiano continua a catalizzare l'interesse degli investitori internazionali. Se solo l'anno scorso si sono chiuse operazioni per un controvalore di 9,5 miliardi di euro, per la metà con capitali internazionali, quest'anno si potrebbero superare i dieci miliardi di euro di volumi, stabilendo un nuovo record. Circa il 70% realizzato da capitali di matrice estera.

In totale, secondo i dati di Scenari Immobiliari, gli investitori internazionali hanno speso nel mattone in Italia dal 2000 a oggi circa 26,5 miliardi di euro, dieci miliardi dal 2000 al 2010 e 16,5 miliardi circa dal 2011 a fine 2017 (stima). Mentre i fondi sovrani mediorientali si sono concentrati nel settore degli hotel di lusso – al fondo sovrano del Qatar fanno capo gli hotel cinque stelle della Costa Smeralda, mentre ad altre società di quell'area alcuni hotel di Venezia e Firenze -, i gruppi americani hanno scelto di spaziare da uffici a centri commerciali e outlet. E ultimamente si sono concentrati anche nella logistica.

A fare gola sono ancora gli uffici, prima asset class. Ma, mentre il retail inizia a sentire una fase di stanca e contrazione, si cercano nuovi asset in grado garantire ritorni elevati, adesso che la compressione ha ridotto i rendimenti per investimenti *core* e *core plus*. In particolare residenze per anziani, cliniche, ospedali e student housing.

Anche l'incognita delle elezioni, fissate per il prossimo 4 marzo, non dovrebbe allontanare gli investitori esteri.

Quali sono i soggetti più dinamici che tanto puntano sul nostro mattone? I fondi anglosassoni sono quelli che hanno accumulato i maggiori patrimoni. Anche sul fronte Npl.

Blackstone ha ben oltre due miliardi di portafoglio in Italia, iniziando a Milano dall'acquisizione della ex sede del Corriere della Sera in via Solferino per passare al palazzo delle Poste in piazza Cordusio dove aprirà il primo Starbucks italiano, ma accumulando anche deal nella logistica e un portafoglio di cinque outlet. Non solo. Secondo indiscrezioni Blackstone avrebbe anche fatto un'offerta off the market per palazzo Broggi dei cinesi di Fosun. I beni di Blackstone sono gestiti dalla Kryalos di Paolo Bottelli, che ha fondi anche per sottoscrittori del calibro di York e di Barings.

Il colosso Usa Hines sotto la guida di Mario Abbadessa ha accumulato in poco più di due anni quasi un miliardo di euro di asset in Italia. Nelle ultime settimane Hines ha siglato un'intesa con Pggm - uno dei principali fondi pensione olandesi con 206 miliardi di asset under management - per creare un fondo real estate, Milan green fund, che investirà un miliardo di euro sul mercato italiano. Il fondo, che punta a un rendimento in media del 4-5 per cento, parte con una dotazione iniziale di 155 milioni di euro e svilupperà edifici a destinazione mista, uffici e spazi nelle High street.

Altri soggetti come Cerberus si sono concentrati nel segmento degli Npl.

Tornando agli uffici, è su questo settore che si focalizza anche il gruppo francese Ardian, che ha acquistato gli asset del fondo Cloe di Prelios, sei immobili per uffici tra Milano, Roma e Bari, per un valore di 300 milioni di euro. «È l'asset class che più ci interessa – dice Rodolfo Petrosino, managing Director per il Sud Europa di Ardian real estate -, questa categoria di immobili, la principale asset class nel settore commerciale, si può commercializzare anche in momenti di mercato meno favorevoli, mentre altre tipologie, come la logistica e gli shopping center, hanno insito un più elevato rischio legato alla location e ai costi di riconversione, se l'attività ospitata non è più profittevole». Ardian, una volta investita la quasi totalità dell'equity del primo fondo, intende iniziare la raccolta per un nuovo fondo, sempre paneuropeo, con una quota da destinare al nostro Paese.

STRATEGIE DIVERSE
I fondi sovrani mediorientali si sono concentrati nel settore degli hotel di lusso, mentre i gruppi Usa puntano su uffici, centri commerciali e outlet

«Fortunatamente oggi gli investitori internazionali rappresentano una quota di mercato preponderante e questo è molto positivo perché porta maggiore trasparenza, liquidità e più in generale best practices per la crescita del mercato - sottolinea Paolo Bellacosa, partner di Vitale & Co real estate -. Oggi stiamo riscontrando l'arrivo di investitori che guardano anche ad operazioni selettive di sviluppo e rigenerazione urbana, in un contesto in cui mancano developer se operating partners locali, tranne rarissime ma eccellenti eccezioni. Questo può portare alla nascita di nuovi player sin grado di supportare investitori internazionali sia sull'immobiliare che sugli Npl».

Tra gli investitori francesi spiccano Amundi, ma Edf e Crédit Agricole assurances soci nella Sicaf alla quale Beni Stabili ha apportato 1,5 miliardi di immobili. Di recente si trova spesso in acquisto Axa, che ha rilevato a inizio mese alcuni asset del gruppo Humanitas, tra i quali l'ospedale di Rozzano e il nuovo campus.

Dea Capital Real Estate, la prima Sgr immobiliare italiana per masse gestite, ha tra i quotisti dei suoi fondi Gic, Government of Singapore Investment Corporation, uno degli investitori di riferimento di un fondo riservato che gestisce un portafoglio di immobili strumentali in arrivi da un'operazione di *sale & lease back* realizzata con Unicredit nel 2008 e 2009, mentre TPG, Texas Pacific Group, ha investito in un fondo riservato che gestisce 158 centraline telefoniche e 20 immobili a destinazione d'uso mista. Tra gli altri quotisti di Dea Capital Re ci sono Investcorp, gestore globale di prodotti di investimento alternativi con sede in Bahrain, Green Oak che investe in due fondi riservati dedicati alla realizzazione di investimenti immobiliari prevalentemente in ottica value added nel settore della logistica, Aermont, York e Tristan Capital Partners.

Sul fronte Npl è in mani estere una massa di oltre 30 miliardi di euro. I principali acquirenti sono i big americani del private equity come Cerberus, Bain capital credit, Kkr, Fortress, Pimco, ma hanno comprato anche Algebris e Crc.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Deal nella sanità. Il gruppo Humanitas ha ceduto gli immobili ad Axa

Le ultime operazioni in Italia

Controvalore in milioni di euro

Nome degli asset	Prezzo	Acquirente	Venditore
IPO Cromwell (20% asset in Italia)	400	Cromwell	Cerberus
Humanitas	300	AXA	Gruppo Humanitas
Bmo Real Estate Partners (Via Condotti 24/25 e via del Gesù 2)	150	BMO Real Estate Partners	n/d
Westin Europa & Regina Venice + Westin Palace	> 150 m	BNP Cardiff	JV Benson Elliot, Walton Street Capital, Algonquin
Portafoglio 4 Immobili (Oppeano e Cameri)	76	Kryalos	IdeaFimit (Fondo Ippocrate)
Via Bigli, 1-3	96	Invel	Risanamento
Kensinghton Portfolio	145	Allianz RE	Blackstone
Pradera	200*	Marathon	Pradera
5 immobili Prologis	80	Carlyle	Prologis
Portaf. 3 edifici Bpm	110	Hines	BPM
Bodio Center (edifici 1,2,3)	83	AXA	CBRE global investors
Tecla	65	Savills IM sgr	Prelios sgr
The Space Portfolio	105	Aermont	Fondo Delta
Project Virgilio	70	LFPI	Fortress/Finint
Project 20 M	89	Corum	Bnp Paribas sgr
Via Verri 4	92	Amundi	Gruppo Statuto

(*) Stima

Fonte: elaborazione Sole24 Ore su dati societari