

Immobiliare. Gli scenari del dopo-Qe protagonisti alla «conference» del Sole 24 Ore

Dalla rigenerazione urbana la nuova spinta al real estate

Ma l'Italia oggi vale solo il 4% del mercato europeo

La ripresa avviata per il mercato immobiliare italiano incontra nuove sfide che passano dalla rigenerazione urbana e dalla necessità di ripensare edifici, spazi e intere aree che vanno integrate in un tessuto preesistente, capaci di cucire insieme quartieri e macrozone. Temiche insieme al contesto macroeconomico europeo e al futuro degli Npl sono stati al centro del dibattito chesi è tenuto ieri durante la Real Estate & finance conference organizzata dal Sole24 Ore.

Dalla capacità del nostro mercato di attirare maggiori capitali esteri - pari al 70% dei volumi record di 11 miliardi di euro nel 2017 - dipende la possibilità di superare la centricità di Milano e di riqualificare e ridare nuovo appeal a città secondarie ed aree decentrate. In questo modo, con progetti vincenti e inclusivi, il nostro mercato potrebbe esprimersi appieno e rappresentare una quota superiore di quel 4% che vale oggi in ambito europeo. Successi che dipendono da un contesto economico più ampio, che vede nel rialzo dei tassi di inte-

resse il peggior nemico. I bassi tassi sono stati negli ultimi anni i migliori alleati di un mercato immobiliare che ha potuto così catalizzare la liquidità in circolazione, iniettata nel sistema dalle politiche espansive della Bce.

Secondo Alberto Gallo di Algebris e Luigi Speranza di Bnp Paribas la crescita dell'Eurozona è non esplosiva, ma solida e robusta. L'Italia cresce meno di tutti, ma cresce e sopra le attese. Il rischio che si intravede è riposto nella fine del QE in Europa: gli interventi della banca centrale in prospettiva dovranno essere sostituiti da politiche fiscali. E se soffiasse un vento di crisi dagli Stati Uniti pochi sarebbero i margini di manovra con tassi vicini allo zero.

Sul fronte immobiliare l'andamento del settore deve rapportarsi all'economia in lenta ripresa, ma soprattutto a trend come l'urbanizzazione, i flussi migratori e lo sviluppo della tecnologia. «Pensare a uno sviluppo oggi significa tenere conto delle generazioni future che lo utilizzeranno» dice Andrea Ruckstuhl, capo Emea di Lendlease. In tempi in

cui la competizione si gioca ormai tra città e città e non più tra diversi Paesi e si deve tenere conto di flussi migratori ingenti, le città devono reinventarsi, andando a recuperare spazi e edifici vuoti e abbandonati. «La rigenerazione a mio avviso deve sempre essere "place based" - dice il professor Marcello Balbo, dell'Università Iuav di Venezia - Molti gli esempi in Italia, a partire dall'asilo Filangieri a Napoli, dove un gruppo di artisti ha ridato vita a un luogo ristrutturato dal Comune ma vuoto». Progetti in grado di avere un riverbero sull'intero quartiere. «Ripensare le città significa tenere conto della storia» dice Riccardo Marini, urban planning expert. E la rigenerazione deve partire anche dalla «nuova domanda in arrivo, come la richiesta di student housing, residenze per anziani, housing sociale. Una domanda che parte da necessità che sono comuni a tutto il territorio nazionale» ha spiegato Paola Delmonte, a capo del segmento housing sociale per Cdpi Sgr.

La ripresa dell'immobiliare non può prescindere dal rilancio an-

che di un altro mercato: quello dei crediti in sofferenza delle banche. I prestiti andati a male (in gran parte garantiti da immobili) impattano infatti sul mercato immobiliare attraverso almeno due canali. Il primo è quello delle aste immobiliari: dato che durano mediamente in Italia 4 anni, deprimono il prezzo degli immobili. La situazione sta migliorando - secondo Carlo Stocchetti, Ad della Reoco di Intesa -, grazie anche alla partecipazione delle Reoco in asta, ma molto cammino va ancora fatto. Anche in attesa - sottolinea Massimo Massimilla, Ceo di Algebris Italia - dell'addendum della Bce che spingerà a velocizzare i tempi di gestione delle sofferenze. Le sofferenze impattano poi sul mercato immobiliare anche attraverso un altro canale: le società di costruzione, che mostrano ancora oggi tassi di insolvenza molto elevati. Ma la situazione migliora. Anche grazie - ricorda Giulio Recchia di Bank of America - agli investitori internazionali.

**P.De
My.L.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Convegno. Un momento della Real Estate & Finance conference di ieri al Sole24 Ore nella sua prima edizione, concentrata su macroeconomia, rigenerazione urbana e sui crediti deteriorati con sottostante immobiliare