

Previsioni. Domani il convegno di Dla Piper mette a confronto le aspettative sul settore immobiliare dei principali operatori internazionali

L'Italia piace agli investitori nonostante l'instabilità

**Paola Dezza
e Evelina Marchesini**

Dati che mostrano una Italia in fase di riflessione, ma sempre appetibile. Complice la situazione politica del nostro Paese e quanto avviene nel resto d'Europa, i dati in arrivo dalle società di analisi registrano, da un lato, il terzo trimestre 2018 che mostra volumi in linea con lo stesso trimestre del 2017 (1,9 miliardi di euro per circa 50 operazioni), dall'altro il bilancio dei primi nove mesi sconta investimenti in calo del 25%. Secondo Bnp Paribas real estate da inizio anno sono 5,1 miliardi di euro investiti nel nostro mercato, con il retail a fare la parte del leone (due miliardi, +20% rispetto ai primi nove mesi 2017). Il sentiment resta tutto sommato positivo. Ed è di questo che si discuterà al quinto appuntamento di Quo Vadis, la conferenza organizzata da Dla Piper per domani, martedì 30 ottobre, a Milano.

Qual è dunque la percezione del nostro mercato oltrefrontiera? «Continua a esserci "fame" per gli immobili in Italia, sia dagli investitori istituzionali, sia da quelli con un approccio più opportunistico del settore private equity - spiega Olaf Schmidt, partner e capo del dipartimento Real estate international di Dla Piper -. Iniziano a preoccupare l'incremento dello spread e l'impatto negativo che alcune iniziative del Governo potrebbero avere sull'economia italiana. Al momento prevale ancora l'opinione che in Italia la politica non è stata mai

in grado di rovinare il quadro economico e lo spirito imprenditoriale».

«La situazione politica non aiuta - commenta Tinka Kleine, head of Private Real Estate Europe di Pggm, che in Italia punta a investire un miliardo di euro in joint venture con Hines-. Mariteniamo che Milano sia una valida alternativa ad altre grandi città europee».

L'attuale agitazione politica causa quindi una certa preoccupazione tra gli investitori internazionali. «Il risultato è una scarsità di liquidità per i venditori del real estate - interviene Trish Barrigan, co-fondatrice di Benson Elliott -. Ma la nostra opinione è che si tratti di una turbolenza temporanea, non nuova per l'Italia. Si tratta di un'opportunità per essere molto selettivi sugli investimenti».

Allargando però la visione al contesto economico internazionale, il Summit di Dla cercherà di rispondere alla domanda clou per i grandi investitori: quale asset class verrà favorita dai capitali istituzionali tra real estate, debito ed equity? «Non c'è una visione generica da questo punto di vista. Lavorando con un approccio di asset allocation strategica legata all'orizzonte temporale, le aspettative di rendimento dell'equity dei mercati sviluppati e dei titoli di debito governativi sono a livelli di una sola cifra sia a tre che a cinque e dieci anni - spiega Andrew McCaffery, global head of strategic client investments di Aberdeen Standard Investment-. L'opportunità di incorporare il real estate come fonte di rendimenti a lungo termine è così un approccio che gli investitori adotta-

no sempre di più, mantenendo o aumentando l'esposizione verso il settore immobiliare, con un peso tra il 10 e il 20% del totale».

«I principali freni all'investimento nel real estate italiano continuano a essere la lentezza e la mancanza di trasparenza e prevedibilità dei processi amministrativi - precisa Olaf Schmidt -, a cui si unisce sempre più l'aggressività del fisco di fronte all'investitore straniero». Barbara Knoflach, global chief executive officer investment management Bnp Paribas Re ritiene che sarà il real estate il segmento favorito. E per quanto riguarda la situazione italiana, «il Paese ha sempre mostrato di poter funzionare indipendentemente dalla stabilità politica» dice.

L'appetito per gli asset italiani non manca, ma gli investitori esteri sono sempre più selettivi. «Stiamo investendo in uffici e centri commerciali di altissima qualità - spiega Barrigan - e abbiamo terminato un progetto residenziale di alto livello a Roma. Continueremo a investire in Italia, ma solo con il corretto profilo di rischio-rendimento».

A richiamare capitali sarà ancora la logistica. «Il settore garantisce stabilità e rendimenti - dice Martina Malone, managing director e global head of fundraising del gruppo Prologis - grazie alla offerta scarsa di spazi e alla vacancy che garantiscono crescita in ogni fase del ciclo. Il trend in Italia è simile al resto d'Europa. Vediamo aumentare la diversificazione degli investitori, con capitale che ora rappresenta Asia, Europa e Usa.»

5,1

MILIARDI

È il valore degli investimenti nel real estate italiano da inizio anno. Un dato in contrazione del 25% rispetto allo stesso periodo 2017, che però è stato un anno record

© RIPRODUZIONE RISERVATA