

Indagine Pwc-Uli. La capitale portoghese attrae risorse anche se i volumi dell'immobiliare sono ridotti, bene le città tedesche

È Lisbona la preferita dagli investitori Milano al 20° posto

Paola Dezza

«a cautela che gli investitori internazionali hanno adottato appena arrivato il nuovo governo italiano sta lasciando il posto a una serie di operazioni di fine anno.

La situazione anche a livello europeo sembra meno fosca del previsto, stando all'analisi emersa dal report "Emerging trends in real estate Europe 2019" redatto da Pwc e Uli.

«L'instabilità politica non è solo italiana - dice Lia Turri, partner di Pwc - . Anche nel resto d'Europa ci sono movimenti populistici e futuri incerti».

Sul fronte investitori, le scelte di acquisto puntano su città dai fondamentali buoni - così spiega Lisette van Doom, presidente di Uli Europe - e dalle elevate prospettive di crescita. Mentre la liquidità è sempre elevata, manca il prodotto in tutto il vecchio continente». Una mancanza di oggettive spinge a guardare ad asset class alternative, un segmento in Italia tutto da costruire.

La classifica stilata da Pwc-Uli in base al sondaggio tra 800 operatori decision maker mostra Lisbona come la città più interessante in cui investire l'anno prossimo, balzata in avanti di dieci posizioni. A premiare la città caratteristiche come la qualità della vita e la leadership politica, ma dice Lia Turri «bisogna tenere conto che Lisbona è un mercato immobiliare di piccole dimensioni dove si sono conclusi deal per soli 450 milioni di euro nel terzo quarter 2018», contro i sei miliardi passati di mano a Parigi, i 5,8 miliardi di Francoforte e i 4 di Berlino.

«Lisbona va letta come la novità

dell'anno - dice Elisabetta Caldirola, partner di Pwc -. L'economia ha buoni fondamentali e la capitale portoghese è la Istanbul di qualche anno fa. Se è attesa la crescita della popolazione, l'economia è positiva e l'indebitamento del Paese in parte risolto sono le condizioni per attrarre investimenti». Esaurito l'appello di Londra e della Germania si cercano nuove mete. La fuga fuori città è finita e adesso dappertutto c'è un ritorno al centro. Anche a Milano. Le città sono il centro dell'innovazione e della creazione di posti di lavoro. Il successo c'è se ci sono grandi Università, polo tecnologici, infrastrutture. Tutti elementi che attraggono i giovani. Da qui anche l'esigenza di avere spazi residenziali nuovi per i consumatori giovani. E Milano ha tutte queste caratteristiche. Perché quindi è in posizione così bassa nonostante la crescita messa a segno? «La città rimane penalizzata dal contesto macroeconomico del Paese in cui è situata - dice Caldirola -. Gli investitori sono diffidenti sul cambio di passo del nuovo governo italiano. Milano è un'isola felice, ma non rappresenta l'Italia».

Le dimensioni del mercato sono una importante caratteristica per capire le potenzialità della città. Se il mercato è piccolo significa che anche l'offerta non è ampia e le possibilità di chiudere un deal poche.

Agli investitori piace poi Berlino, che piccola non è e che è diventata sempre più attrattiva per giovani lavoratori e studenti negli anni. Tanto che il mercato residenziale, che era rimasto fermo per molti anni, ha visto i prezzi crescere in maniera continuativa. La Germania piazza ancora ben

quattro città nelle prime dieci posizioni della classifica: Francoforte, Amburgo e Monaco sono rispettivamente quinta, settima e decima. In alcune però gli investitori iniziano a vedere un tema di overpricing.

Visione positiva per i fondamentali e le prospettive di aumento del rendimento su Madrid, Amsterdam, Vienna e Dublino.

Ci sono, poi, una serie di caratteristiche rapportate al valore sociale degli investimenti che stanno diventando sempre più importanti. Come per esempio il focus sulla possibilità di combinare diversi utilizzi come coworking, retail e l'ultimo miglio della logistica con usi invece non commerciali come case a valori abbordabili, centri di comunità e servizi per i bambini.

«Il nostro sondaggio mostra che la capacità di bilanciare ritorni finanziari, ma anche sociali, sarà un importante nodo per il futuro» dice ancora Lisette van Doom. Nell'ottica del fatto che ormai anche in Italia piano piano il residenziale sta diventando un'asset class di investimento per i grandi soggetti istituzionali. Un importante tema è proprio la carenza di case a prezzi abbordabili un po' in tutta Europa. «Un problema che accomuna le grandi città - dice Caldirola -, a partire da Londra, soprattutto per i giovani».

Altro trend da tenere d'occhio è quello relativo alla capacità di soddisfare il consumatore, che negli anni è molto cambiato. In primis fornire quindi spazi adeguati e sostenibili, con servizi complementari. L'edificio del futuro deve avere palestra, spazi comuni e servizi.



Lisbona. Gli edifici del centro storico della città

Le città europee più interessanti

Dove investiranno i soggetti internazionali nel 2019

Città	LA CLASSIFICA		VOLUME TRANSAZIONI IN MILIARDI*	NUMERO ABITANTI IN MILIONI
	2019	rispetto anno precedente		
Lisbona	1	+	11	0,45
Berlino	2	+	1	4,00
Dublino	3	+	7	2,90
Madrid	4	+	5	2,80
Francoforte	5	+	2	5,80
Amsterdam	6	+	10	2,80
Amburgo	7	+	6	2,80
Helsinki	8	+	18	1,20
Vienna	9	+	13	1,20
Monaco	10	+	4	3,20
Parigi	11	+	14	6,00
Lussemburgo	12	+	9	0,21
Copenaghen	13	+	2	1,20
Atene	14	+	29	-
Oslo	15	+	16	1,30
Lione	16	+	21	0,31
Praga	17	+	15	0,51
Zurigo	18	+	24	0,25
Stoccolma	19	+	8	1,30
Milano	20	+	17	1,30

Fonte: "Emerging trends" di Pwc e Uli

(*) Stima III trimestre 2018