

## IMMOBILIARE

# I capitali internazionali dominano il settore

Una bilancia che pende sempre più verso i capitali esteri. Nel mercato immobiliare italiano si è assistito negli ultimi anni a una incessante crescita della presenza dei soggetti internazionali, mentre i capitali domestici sono sempre più marginali. A dimostrarlo è il trend in atto dal 2013, con ultimo risultato nel 2018 di un 65-70% di investimenti che fanno capo a soggetti internazionali. Una bella fetta degli oltre 8 miliardi di volumi registrati a fine 2018.

Il ruolo degli investitori italiani potrebbe diventare più importante in futuro. Siamo comunque lontani dal 2007, quando grazie a una maggiore leva presente sul mercato i volumi esteri e italiani si equivalevano. «Negli ultimi dieci anni si è arrivati quasi al 75% di volumi esteri - spiega Carlo Vanini di Cushman & Wakefield -. Gli

investitori italiani ci sono, ma quando il mercato milanese ha iniziato a crescere a doppia cifra e i rendimenti sono scesi (oggi i prime yield sono al 3,5% netto contro il 5% di qualche anno fa) si sono dovuti fermare». Generali è molto concentrata sull'estero, ha infatti chiuso a fine 2018 un deal da 600 milioni in Francia acquistando 53 immobili affittati a Monoprix. Anche i fondi pensione sono attivi, come Cassa forense che tramite Fabrica Sgr lo scorso dicembre ha acquisito un portafoglio di immobili di Beni Stabili, mentre Enpam a Roma ha comperato per circa 270 milioni due edifici direzionali. Capitale italiano si potrebbe celare dietro a Sgr straniere come Axa e Ubs, ma qui i dati non sono pubblici. «La propensione al rischio degli investitori internazionali è

superiore a quella del capitale italiano e i capitali esteri da gestori globali spostano masse di decine di miliardi e nella diversificazione dell'asset allocation ci deve essere anche una quota italiana», commenta Giuseppe Amitrano, ceo di Redilco. «Il progressivo incremento di capitale internazionale nel nostro mercato riconduce al reinserimento dell'Italia nelle asset allocation degli investment manager globali - dice Paolo Bellacosa, partner di Vitale & Co. Real estate -. Con il progressivo ritorno degli investitori internazionali la nostra industria immobiliare, stravolta da anni di crisi post 2008, è tornata a crescere sia nel mondo dei servizi immobiliari, delle Sgr e degli asset manager».

—P.De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA