

**Il mercato.** La crescita maggiore sarà per l'alberghiero, mentre sul territorio Milano è la città più attrattiva. Domani l'appuntamento di Dla Piper «Quo Vadis Italia?» con i protagonisti del mondo immobiliare

# I guru del real estate prevedono investimenti oltre i dieci miliardi

Evelina Marchesini

**C**'è chi canta vittoria e chi si interroga sul futuro. Nei primi nove mesi del 2019 gli investimenti nel real estate in Italia hanno superato i sette miliardi di euro, con una previsione di chiusura dell'anno oltre i dieci miliardi: è un dato nettamente superiore a quello del 2018, 8,5 miliardi di euro, e prossimo al volume del 2017, vale a dire 11,2 miliardi.

Milano si conferma la città in grado di attrarre la maggior parte degli investimenti e a seguire troviamo Roma, Venezia e Firenze. Gli uffici restano la principale asset class, seguiti a breve distanza dal settore hospitality, che raggiunge il 32% del totale, in forte crescita rispetto al 10% del 2018. Il 23% degli investimenti ha poi riguardato il comparto retail e il 6% ha interessato la logistica.

In questo contesto stanno per riunirsi i principali protagonisti italiani e internazionali del settore, in occasione della sesta edizione del «Quo Vadis Italia?», organizzato dallo studio legale Dla Piper, domani a Milano. Il tema? «Political uncertainties: business as usual?». Una serie di approfondimenti sui settori immobiliari di investitori e operatori sullo stato di salute del mercato italiano e sulle prospettive di sviluppo. Abbiamo quindi chiesto ai principali panelist invitati di anticipare al Sole 24 Ore la visione del mercato che condurranno domani.

«Ciò che interessa agli investitori internazionali non sono i cambiamenti del Governo, ma le riforme economiche e le misure in grado di offrire il giusto contesto economico per investire – spiega Joe Azelby, responsabile del real estate di Ubs, che gestisce più di cento miliardi di euro

di asset immobiliari –. E quello che vediamo è che la crescita del Pil italiano è tra le più basse in Europa e che il mercato finanziario è alquanto vulnerabile. Ciò detto, ci sono eccezioni, come Milano, che marcia a un passo completamente diverso». Alzelby ritiene dunque interessante il mercato degli uffici di Milano, ma vede opportunità anche in altre aree. «Il ritardo italiano sul fronte dell'e-commerce è evidente – dice – ma il Paese sta recuperando velocemente. Non ci sono però strutture logistiche adeguate: una carenza che è anche un'ottima opportunità di investimento. Come quella della riconversione di vecchi uffici ubicati nei centri storici in residenze e hotel».

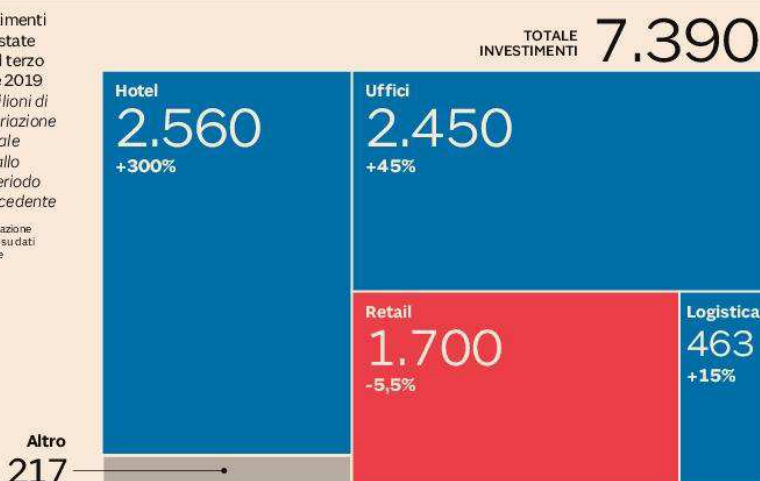
«Il residenziale e la logistica sono in pieno boom in tutta Europa – sottolinea Olaf Schmidt, head dell'International real estate di Dla Piper e organizzatore del Forum – così come continua il trend di crescita di tutti gli asset alternativi. Lo stesso accade in Italia, dove l'intero comparto del living attrae l'attenzione di investitori e developer». Il momento particolarmente positivo dell'immobiliare si rispecchia nelle stesse performance del comparto real estate di Dla Piper: «Registriamo una crescita del 17% su base annua dei ricavi – dice Schmidt – con ormai dieci partner e più di 40 professionisti dedicati».

Il settore dei centri commerciali è in una fase critica in tutta Europa, se non nel mondo intero, a causa della crescita dell'e-commerce. Ma l'Italia da questo punto di vista gode di un vantaggio: le vie della moda e del lusso, non solo a Milano, ma in generale nelle città storiche. «I centri commerciali tradizionali italiani non saranno immuni dai grandi cambiamenti in atto – sottolinea Azelby – e questo si riflette sul repricing già in atto nel settore. Ma, dato che l'Italia è rimasta indietro rispet-

## Primi nove mesi da record

Gli investimenti nel real estate italiano al terzo trimestre 2019. Dati in milioni di euro e variazione percentuale rispetto allo stesso periodo anno precedente

Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Core e Bnpipre



to ai competitor sul fronte dell'e-commerce, i proprietari dei retail center si dovranno adeguare. Le vie del lusso invece non risentono di queste minacce».

«Milano ha un indice di spesa pro capite tra i più alti in Europa ma soffre di una mancanza di centri commerciali di qualità con superfici superiori ai 60 mila mq. Il nostro investimento di 1,3 miliardi di euro nel Westfield Milano si inserisce in questo contesto», esordisce Alberto Esquevilla, country manager del colosso Unibail-Rodamco-Westfield (Urw). Secondo Esquevilla, Milano e la Lombardia continuano a offrire opportunità interessanti ai grandi investitori del settore retail, con una spesa pro capite di 9.165 euro, agli stessi livelli di Parigi e Londra.

Oltre a uffici, logistica e retail, le maggiori opportunità in Italia riguardano il settore degli Npl (non

performing loans) e gli hotel. «Gli Npl non sono più un'emergenza per le banche italiane, ammontando ormai all'1,8% del totale dei crediti – spiega Riccardo Serrini, ceo di Prelios –. Stiamo vedendo le code delle grandi cessioni di Npl, principalmente attraverso gli schemi dei Gacs, dove Prelios mantiene una posizione di leadership. Quello che è in pieno boom è invece il mercato secondario, passato dal 2% del 2018 al 30% del 2019 in termini di peso sul totale delle transazioni di Npl. Le opportunità oggi si giocano sulle piattaforme digitali di trading e sull'innovazione».

Fino a quando durerà il momento d'oro del real estate italiano? «Il mercato continuerà ad attrarre capitali fino a quando i bassi tassi d'interesse e la pressione sui rendimenti persisteranno in Europa», conclude Schmidt.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**OLAF SCHMIDT**  
Head dell'International real estate in Dla Piper e organizzatore del Forum



**JOE AZELBY**  
Responsabile del real estate di Ubs, gestisce più di 100 miliardi di euro di asset immobiliari



**PAOLO BOTTELLI**  
Ad di Kryalos Sgr, gestisce asset per investitori del calibro di Blackstone