

I NODI DA SCIOGLIERE

Sviluppo e rigenerazione guidano fuori dalla crisi anche i centri minori

Sarà lo sviluppo il nodo fondamentale dal quale passerà la ripresa definitiva dell'immobiliare italiano, per dirci fuori dalla crisi. In Italia luci e ombre si spartiscono il territorio e i settori, con Milano ormai proiettata nell'asset allocation dei grandi investitori e gestori e poche altre città che risultano interessanti per determinati settori. E proprio a livello settoriale, accanto agli uffici che attraggono capitali e agli hotel che vivono un momento di boom, c'è un segmento retail in fase di riflessione. Lo sviluppo in questo scenario è approcciato ancora con cautela.

A Milano lo sviluppo è ripartito, con nicchie come quella degli studentati decisamente vivace dato che si confronta con una mancanza di prodotto nuovo, tutto da creare ad hoc. Ma anche nel residenziale le nuove realizzazioni funzionano e si vendono.

E il resto d'Italia? Questo è il tema che i protagonisti dell'evento di Dla Piper prenderanno in esame nell'ultima sessione della giornata dedicata al reale estate. Solo nel momento in cui le attività di sviluppo usciranno dai confini di Milano e si diffonderanno sul territorio, facendo ripartire i cantieri chiusi per la pesante crisi immobiliare che il Paese ha dovuto fronteggiare dal 2008 in avanti allora si potrà dire che il reale estate sarà ripartito.

«Ci sono già segnali in relazione ad alcune nicchie del settore – dice Giovanni Paviera, partner di Vitale & Co. real estate –. È il caso degli studentati e delle Rsa». Per gli studentati in particolare la diffusione sarà su tutto il territorio, con strutture nuove, dove ci sono eccellenze universitarie come a Torino, Bologna e Pisa. Anche Donato Saponara, a capo del real estate per Allianz, concorda sul tema student housing: «C'è spazio anche per il residenziale in affitto in città come Roma», dice. Uno scoglio degli studentati però è quello della "size" dell'investimento. Per Allianz che cerca in Italia operazioni da almeno 80 milioni di euro risultano spesso troppo piccoli.

I temi sui quali porre l'accento sono anche quelli della rigenerazione urbana di aree abbandonate o di edifici, il business immobiliare che a oggi è in maggiore espansione. «La rigenerazione e la riconversione di edifici sono la strada da percorrere – dice Paolo Bottelli, a capo di Kryalos Sgr –. Per quanto riguarda il settore uffici vedo spazio solo a Roma e Milano, in altri settori come quello dell'ospitalità invece gli investimenti riguardano tutto il territorio nazionale».

È da notare come solo poco più di un anno fa nel settore si parlava sempre più di scelte strategiche focalizzate su un gruppetto di città europee in grado di ca-

chi
entati

ne
erte»

itori

izzate su un gruppetto di città europee in grado di garantire ritorni e crescita, oggi si torna a parlare di settori come quello degli hotel che spesso rappresentano la rinascita di un luogo al di fuori dei centri urbani. Ed è proprio nel segmento dei resort che gli yield diventano più interessanti che in città.

—**Paola Dezza**

© RIPRODUZIONE RISERVATA