



Milano e i nuovi grattacieli.

In primo piano, in fase di ultimazione, la torre Gioia22.

Tornano gli investitori stranieri ma il mercato è troppo piccolo

Previsioni. Le opportunità di acquisto spaziano dal residenziale alla logistica, mentre sul retail permane la cautela. I soggetti istituzionali faticano a trovare grandi progetti per i propri capitali

Paola Dezza

La caccia agli investimenti immobiliari è ripresa da qualche mese nella speranza che il Covid venga arginato. La paura di nuovi lockdown lascia oggi al mercato immobiliare il compito di rivoluzionare gli spazi della nostra vita quotidiana.

Un fermento che si respira nel settore, soprattutto in termini di rigenerazione di edifici e di intere aree, di riqualificazioni ampie che possano cambiare il volto a spicchi di città. Gli operatori immobiliari ne discuteranno il 29 settembre a Milano nell'ambito del convegno annuale Quo Vadis dello studio Dla Piper.

Con un portafoglio globale di 75 miliardi a giugno 2021, 38 miliardi in Europa, Allianz ha accumulato negli ultimi anni quattro miliardi di asset in Italia. Il paese rimane di interesse per il gruppo assicurativo. «La nostra ottica di investimento è a lungo termine - racconta al Sole24Ore François Trausch, ceo di Allianz Real Estate -. Il focus rimane sugli asset di buon livello che offrono valore a lungo termine, uffici a Milano Roma e logistica, ma anche investimenti selezionati nelle classi alternative». Per Trausch in Italia c'è una carenza di spazi di alto livello che possano incontrare la domanda di locazione.

Sul fronte alternativi, fa sapere che il settore è adatto all'evoluzione della

strategia di Allianz. «Su scala globale logistica e residenziale continuano ad essere le aree di interesse, ma al tempo stesso lo sono i Data Centre - dice -. In Italia in particolare guardiamo agli hotel. Ma come investitore prudente possiamo attendere finché non troviamo l'opportunità giusta. È da valutare il futuro del retail, già prima del Covid in un momento difficile».

Andrea Orlandi, a capo del fondo pensione canadese Cppbi per gli investimenti in Europa, ha puntato sul progetto Mind di Lendlease, a Milano. Un impegno da 200 milioni di euro per uno sviluppo immobiliare in linea con il focus sul Life science che è importante per il fondo canadese. «Milano esprime crescita economica - racconta Orlandi al Sole24Ore -. In generale però in Italia non ci sono molte opportunità per chi come noi accorda la preferenza a grandi investimenti, nell'ordine di 400-500 milioni di euro. Siamo, infatti, tra i primi cinque investitori immobiliari al mondo». Secondo Orlandi è difficile dire come evolverà la ripresa del real estate, in particolare per retail e uffici.

«In Italia spesso il problema è la ricerca di un partner operativo e trovare la pubblica amministrazione che dia il suo pieno e tempestivo appoggio a un progetto, spesso complesso e di lunga durata» conclude Orlandi.

Tutti gli investitori internazionali guardano all'Italia con maggiore fi-

NUMERI

1,8

Volumi del 2° trimestre

È la cifra investita in Italia nei settori non residenziali da marzo a giugno 2021

-10%

Il calo nei tre mesi

È la perdita rispetto a un anno prima, nei dati di Bnp Paribas real estate, mentre il calo dei volumi rispetto alla media degli ultimi cinque anni è pari al 25 per cento

590

I milioni per gli Alternativi

È il segmento cresciuto di più: 790 milioni nel primo semestre (26% dei volumi) per student e senior housing e data center

ducia grazie alla presenza di un governo che ha creato una discontinuità con il passato e sta portando avanti riforme e una campagna vaccinale di successo contro il Covid-19.

«Il Covid ha accelerato trend che già si erano innescati - dice Elvira Kruger, global head of real estate and infrastructure di Ing -. Per gli uffici, per esempio, già si studiava come utilizzare gli spazi al meglio». Oggi l'ibridazione prende il sopravvento e accanto alle scrivanie ci sono aree di condivisione, ma anche spazi dedicati alla formazione. Cosa è sostenibile a lungo termine e a quale costo? È la domanda che gli operatori si pongono.

«I settori alternativi sono sempre più presenti nel portafoglio degli investitori - dice ancora Kruger -, in particolare il living. La sezione Affordable housing, case a prezzi sostenibili, è fondamentale per il futuro». I trend intrapresi dopo l'emergenza Covid accomunano i Paesi europei, come lo smart working ormai sempre più presente nella nostra vita».

Concorda Anne Kavanagh, chief investment officer del colosso Patrizia. «La pandemia ha accelerato trend come l'e-commerce, la digitalizzazione, il lavoro flessibile. Il settore living ha dimostrato di essere resiliente, è pertanto il vincitore oggi. Per gli uffici ci sarà una sempre maggiore polarizzazione» conclude.

140

MILIARDI

Il fatturato atteso del settore immobiliare nel suo complesso nel 2022 secondo le previsioni di Scenari Immobiliari