

L'appeal delle città intermedie tra living, negozi e logistica

L'analisi. Kroll Re Advisory mette in luce Torino, Bologna, Firenze, Genova e Verona come alternativa a Milano e Roma per i capitali internazionali. Ad aiutare la rigenerazione anche i fondi Pnrr e Pinqua

Paola Dezza

Città che vogliono emergere, puntare a una crescita sostenibile e a una rigenerazione urbana che ne cambi il volto tenendo presente la qualità della vita dei residenti. Ma anche per attrarne di nuovi.

«Negli ultimi cinque anni (2017-2021) in Italia gli investimenti immobiliari corporate hanno mediamente toccato la quota di circa dieci miliardi di euro all'anno (nel 2021 hanno superato i 12 miliardi, ndr) - racconta Paola Ricciardi, *managing director* di Kroll real estate advisory -. Analizzati dal punto di vista della localizzazione, emerge come Milano insieme a Roma siano le città più attrattive per i player, in quanto le due location hanno assorbito più del 50% dei volumi. La restante parte, ossia il 46%, si riferisce invece alle location italiane definite come "secondarie", ovvero centri urbani, spesso capoluogo di provincia, caratterizzati da un'attrattiva minore, soprattutto per le asset class generaliste (*office, living, retail* e così via)». Città che però offrono diverse occasioni di investimento e crescita.

Asset class per città intermedie

A Venezia e Firenze si registra l'interesse degli investitori nel segmento Hospitality. Bologna, Torino e ancora Firenze sono da diverso tempo nel mirino di player focalizzati sullo sviluppo di residenze in locazione volte a soddisfare la domanda di studenti fuori sede. La logistica è infine una asset class "out-of-town" che privilegia la connessione ai grandi assi infrastrutturali. Come detto, seppur frammentato, il cluster delle città intermedie italiane intercetta significativi volumi di investimento.

Kroll ha condotto una ricerca per identificare le città secondarie di possibile interesse nel medio e lungo periodo. La ricerca prende in esame un campione di 107 città, capoluoghi di provincia e città metropolitane italiane ad esclusione di Milano e Roma, focalizzandosi su sei asset class immobiliari tipicamente «urbane»: *living (Multifamily, student e senior housing, Hybrid living), health & care, office, logistica* (anche last mile) e *hospitality*. Ed è la crescita di asset class come quella degli studentati, degli hotel, ma anche delle case per anziani che potrà in futuro premiare l'intero territorio.

I fondi in arrivo

«L'iter dei finanziamenti tramite i fondi del Pnrr è già in fase avanzata di implementazione - dice Ricciardi -. In particolare, a gennaio 2022, il settore dell'edilizia ha visto la possibilità di individuare i territori nei quali gli 87,3 miliardi di euro (l'81% del totale) dei complessivi 108 miliardi di euro destinati all'edilizia e al settore immobiliare produrranno effetti in termini di investimenti realizzati».

«Il programma di aiuti Pnrr e Pinqua (Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare) vanno considerati in maniera orga-

nica» dice ancora Ricciardi.

Alla luce degli indicatori (55), da quelli socio-economici e ambientali a quelli immobiliari, è emersa una classifica delle "città secondarie" con un elevato potenziale di ingresso (gateway) per gli investitori. Emerge una short-list di 15 città - Torino, Verona, Genova, Firenze, Bologna, ma anche Bari, Venezia Padova, Reggio Emilia, Napoli, Pisa, Brescia, Parma e Modena - di potenziale interesse come target di investimenti nel lungo termine (dieci anni).

L'esempio di Torino

Torino è in cima alla classifica. Dai dati analizzati emerge che il reddito medio pro-capite degli abitanti sia sopra la media rispetto agli altri capoluoghi, così come il numero di famiglie e la densità di popolazione. Questi risultati, uniti agli altri dati analizzati, giustificano la possibilità di investimenti futuri nel settore living. Non meno importante è la posizione strategica di Torino nella rete dei corridoi Tent-T - ovvero le Reti Trans europee dei Trasporti - e delle infrastrutture ferroviarie. Infine Torino è tra le città che meglio si sono mosse a livello di progettazione di interventi e di politiche. «A oggi, si è calcolato che l'amministrazione sia riuscita a raccogliere finanziamenti per circa 60 milioni di euro tra fondi del Pnrr e Pinqua dedicati alla rigenerazione urbana» si spiega nel report. Questa ottima performance racconta di una città che si posiziona come "Trophy" e di potenziale interesse per gli investimenti dei player nel medio-lungo termine.

Come Torino, anche Bologna, Firenze, Genova e Verona vivono un momento di vivacità che attira capitali internazionali in grado di investire in grandi opere di rigenerazione urbana, come a Genova la riqualificazione del Waterfront di Levante dove arriveranno abitazioni di lusso disegnate da Renzo Piano (che ha delineato l'intero masterplan del progetto). Oltre ai 240 appartamenti, previsti anche 10-15 mila metri quadri di uffici, una struttura per l'ospitalità e infine la riqualificazione del Palasport. A contorno un parco urbano di 16 mila mq. Mentre a Firenze è ormai decollata la riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi, uno spicchio riconsegnato alla città con retail, uffici, case e spazi comuni, oltre alla sede di Polimoda.

Il 46% dei volumi investiti nel periodo 2017-2021 ha premiato i centri secondari

Gli investimenti in Italia negli ultimi cinque anni

LA FOTOGRAFIA

Investimenti Real Estate in Italia per location Media 2017/21 in percentuale



IN ITALIA

Investimenti per asset class (esclusi gli investimenti a Milano e Roma). Dati in milioni di € e ripartizione %



TOP 10

Classifica degli investitori (esclusi gli investimenti a Milano e Roma) Investimenti in miliardi di €, dal 2017 al 2021

SOGGETTO INVESTIMENTI		SOGGETTO INVESTIMENTI	
1. Kryalos	1,14	6. Prelios Sgr	0,71
2. Hines	0,93	7. AXA Group	0,69
3. WRM Group	0,80	8. Blackstone	0,68
4. Credit Agricole	0,77	9. Dea Capital Re	0,67
5. Apollo Global Re	0,74	10. EDF	0,61

Fonte: Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA