il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Al Mipim 2011, squallore Italia: poche aziende, qualche progetto, zero internazionalizzazione

Cannes (Francia). Quest'anno sono stati 18.500 i partecipanti presenti alla fiera dell'immobiliare internazionale tenutasi dall'8 all'11 marzo, l'evento più importante dell'anno per gli operatori del real estate. Il dato porta conforto: dallo scorso anno si è osservato un aumento del 7% negli ingressi e un incremento del 14% nel numero di nazioni rappresentate (90), con un mercato in ampliamento. Anche gli investitori, merce rara, aumentano del 6% rispetto ai 3.750 del 2010. E tutti sono qui per lavorare, non tanto per discutere trend di ripresa o di stallo o ipotizzare l'andamento del ciclo di uno e dell'altro settore.
Il mercato immobiliare è comunque difficile. Se sono rari gli investitori, ancora più rare sono le opportunità d'investimento appetibili, a basso rischio o meglio «liquide» termine chiave che si individua nel resoconto Mipim dello scorso anno (cfr. n. 83). Opportunità e progetti che si discutono sopratutto tra appartenenti alle stesse nazioni e pochi i casi di scambi «cross border», specie verso il mercato italiano. Il nostro sistema immobiliare è infatti ancora in bilico tra ripresa (più volte annunciata) e stallo. È sempre più evidente che sarebbe un errore definire un trend generale nazionale o di settore: emergono alcuni mercati o prodotti e altri rimangono senza prospettive. Si amplia la forbice tra il prodotto «prime» e quello inadeguato. Un esempio è dato dai due mercati principali per il terziario: Milano e Roma. Secondo i dati disponibili del primo semestre 2010, nella capitale sono stati venduti 364 uffici, meno che nel 2007 (-34% per volume di investimento), ma operatori italiani presenti a Cannes segnalavano che una recente asta di Bnp Paribas per un immobile «prime» presso via del Corso è stata testimone di offerte molto elevate, ovvero yield offerti del 4,6-4,8% (pari a 8.000 euro/mq ipotizzando un canone di 370 euro mq/anno), contro un valore medio cittadino di 4.000

euro/mq; o 6.200 euro/mq nelle aree centrali di Roma. Lo stesso vale per Milano, dove di recente sono stati venduti e locati molto bene uffici nuovi o in realizzazione nell'area di Porta Nuova o nel palazzo delle ex Poste in via Ferrante Aporti (Hines Italia), mentre altri immobili terziari vecchi o mal posizionati si stanno svuotando o rimangono sfitti da mesi. Alcuni operatori pensano, per queste torri vuote, alla riconversione in abitazioni di social housing. Non è più questione di prezzo, ma di appetibilità funzionale e di localizzazione a determinare l'interesse; il prezzo (o lo yield) sono l'oggetto della negoziazione e non l'elemento generatore di interesse. Lo stesso vale per il residenziale, dove a livello nazionale nella seconda metà del 2010 si sono contate meno transazioni rispetto al 2009 (-3,5%, 600.000 unità vendute), e ancora una volta con un'importante «forbice» sottesa: +1,3 % di vendite nei capoluoghi di provincia, -5,5% nella provincia e -10,5% al Sud.
Il sistema immobiliare italiano si presenta quindi a Cannes con poche aziende, alcuni progetti e nessuna strategia d'internazionalizzazione. Le società riunite in un interessante convegno organizzato da Assoimmobiliare e studio legale Chiomenti si confrontano con gli investitori stranieri e scoprono che il principale nemico degli operatori è il «rischio paese». Ciò che è emerso nell'incontro, specie dall'intervento di un rappresentante del Fondo di investimenti di Singapore (Gic) e del responsabile della maggiore Sgr immobiliare italiana, Fimit, è che si evita d'investire in Italia per l'inefficienza del paese in fatto di regole, fiscalità e trasparenza.
Nella crisi del 2008 il grande colpevole era la finanza. Oggi il grande inquisito è stato il soggetto pubblico italiano: «assente, schizofrenico, dalle regole inutilmente complicate». Il settore pubblico era infatti assente a Cannes: nessun sindaco (nonostante l'Expo 2015 alle porte) contro gli 80 stranieri che si sono confrontati sul futuro delle città il 9 marzo, inclusi Boris Johnson (Londra) e Sergej Sobjanin (Mosca). Uniche presenti erano Torino-FinPiemonte, Regione Veneto e Milano-Osmi, realtà da sempre impegnate al Mipim nella promozione dei propri associati (oltre alla Provincia di Savona). Assenti invece Comuni, Province e Regioni (che negli anni

d'oro venivano a Cannes con costose delegazioni di nani e ballerine), oltre a qualsiasi indicazione del 150° anniversario o di Expo 2015 che, dati gli investimenti infrastrutturali che i contribuenti pagheranno, potrebbe generare interesse anche Oltralpe, se non altro per numero di visitatori. Un settore pubblico anche schizofrenico nell'emanare regole, ad esempio sulla natura dei Fondi immobiliari già costituiti (dl 78 luglio 2010), che crea incertezza perché non è mai uscito il regolamento attuativo e ha di fatto bloccato la creazione di diversi Fondi di investimento da settembre a oggi, per investitori istituzionali anche esteri. E infine un pubblico dalla legiferazione complicata: regolamenti regionali in contraddizione tra loro, ad esempio sulle regole per le attività alberghiere, settore in espansione con l'industria potenzialmente in crescita del turismo. I due interventi più significativi di quella conferenza hanno generato scalpore nella «community» immobiliare, con tanto di editoriali molto caldi a seguire, prossimi incontri straordinari e lettera aperta al ministro dell'Economia Giulio Tremonti da parte di Assoimmobiliare.

About Author



Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è

trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)

See author's posts

Condividi