



Urban Land
Institute

News Release

Get All Sides of the Story from ULI



COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO

MILANO IRROMPE NELLA TOP TEN DELLE CITTA' PIÙ INTERESSANTI D'EUROPA PER PROSPETTIVE D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE.

MONACO È IL MIGLIOR MERCATO DOVE INVESTIRE SEGUIDO DA AMBURO, PARIGI, LONDRA E VIENNA.

È QUANTO EMERGE DAL RAPPORTO "EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE 2010" PUBBLICATO DALL'URBAN LAND INSTITUTE E PRICEWATERHOUSECOOPERS.

Milano irrompe nella top 10 europea delle migliori città per gli investimenti immobiliari. Nel 2010 ha raggiunto il 6° in termini di prospettive per i portafogli immobiliari esistenti ed è risultata al 9° posto per le nuove acquisizioni secondo l'ultima indagine sul settore "Emerging Trends in Real Estate Europe 2010" pubblicata dall'istituto non-profit ULI (Urban Land Institute) e da PricewaterhouseCoopers.

Il rapporto, che raccoglie il parere di oltre 600 operatori del mercato immobiliare, tra cui investitori, promotori e istituzioni finanziarie, evidenzia che nel 2010 il settore europeo del Real Estate vedrà qualche miglioramento, a fronte di uno scenario di distensione creditizia e di stabilizzazione dei valori immobiliari, sebbene il cammino verso la ripresa sia ancora lungo e complesso.

Milano è migliorata nelle prospettive d'investimento, salendo dal 18° al 6° posto per valore di asset esistenti. Tuttavia alcuni intervistati hanno messo in discussione l'effettiva stabilità del mercato italiano, che sembra scontare con ritardo le notizie negative e criticato la carenza di immobili di primaria qualità in Italia. A Milano e Roma la maggior parte degli edifici adibiti ad uffici sono collocati nel centro storico e vengono definiti "obsoleti" da alcuni intervistati.

A Milano gli investimenti si concentrano nel mercato retail, per quanto riguarda le nuove acquisizioni, secondo circa la metà degli intervistati che lo considera la tipologia di asset da privilegiare. Nel 2009 le transazioni sono state in numero limitato ed emergono opinioni discordanti circa la probabile evoluzione nel 2010. Per lo sviluppo la classifica è sostanzialmente inalterata rispetto all'anno precedente.

A Roma il mercato immobiliare è fortemente influenzato dal ruolo della pubblica amministrazione, in quanto buona parte degli edifici in locazione sono utilizzati da ministeri o altri enti governativi. Dalle interviste condotte emergono opinioni discordanti: alcuni considerano il ruolo dello Stato come un fattore di stabilità, mentre altri ritengono che le iniziative di contenimento dei costi da parte della pubblica amministrazione potrebbero determinare un aumento della *vacancy*. Analogamente alla situazione milanese, a Roma le prospettive per i portafogli esistenti sono sostanzialmente allineate a quelle per le nuove acquisizioni. Roma si colloca meglio nella classifica dei portafogli esistenti (9° posto) rispetto a quella delle nuove acquisizioni (14°). Per quanto riguarda le iniziative di sviluppo, la capitale si colloca al quindicesimo posto, con un leggero peggioramento rispetto al 2009.

In altre città le nuove acquisizioni ricevono generalmente un rating superiore rispetto ai portafogli esistenti. Monaco è il miglior mercato dove investire seguito da Amburgo, Parigi, Londra e Vienna.

Dal rapporto emerge inoltre l'incombente problematica connessa alla necessità di rifinanziamento delle iniziative immobiliari per centinaia di miliardi di euro. I timori del settore derivano dal clima di insicurezza che caratterizza gli scenari futuri, ossia se gli enti finanziatori escuteranno le garanzie sui finanziamenti concessi o concederanno dilazioni anche se a condizioni più onerose. Tale sfida è resa ancor più difficile dall'incertezza in merito alle modalità e alle tempistiche con le quali i governi europei interromperanno le ingenti iniezioni di denaro pubblico. Il rapporto evidenzia come un improvviso ritiro dei pacchetti di stimolo potrebbe arrestare la ripresa e addirittura riportare l'economia in una fase recessiva.

Elisabetta Caldirola, Real Estate Leader di PricewaterhouseCoopers sintetizza così il quadro: "Quest'anno si riscontra un cauto ottimismo. Il *sentiment* sulle prospettive degli investimenti si è stabilizzato, mentre quello relativo alle iniziative di sviluppo continua a peggiorare, pur trattandosi di una caduta più contenuta rispetto a quella dello scorso anno. La chiave di tutto sta nella variabile "tenant" dell'equazione. Gli investitori sono nervosi e si stanno concentrando sui mercati più liquidi e maturi".

"L'economia europea si sta riprendendo, ma si tratta di un processo lento e irregolare": afferma Alexander Otto, Presidente di ULI Europe. "Stiamo assistendo a una risalita faticosa, ma l'entità della crescita dipenderà da come si posizionerà l'Europa nel nuovo contesto competitivo globale". Dal suo osservatorio di Amburgo, dove ha sede la ECE Projektmanagement di cui è amministratore delegato, Otto constata che in generale la Germania gode di un giudizio più favorevole rispetto a quello di altri Paesi in termini di investimenti e iniziative di sviluppo, principalmente grazie alle dimensioni della sua economia. Per quanto riguarda le singole città, Monaco e Amburgo occupano i primi due posti della classifica 2010 per i portafogli esistenti, confermando quindi la posizione del 2009. "La diversificazione della loro economia, e l'equilibrio tra domanda e offerta hanno contribuito a mantenere in salute il mercato degli uffici in entrambe le città, rendendo le due *location* attraenti per gli investimenti", conclude Otto.

E' Parigi, nella classifica di Emerging Trends, ad occupare la 3° posizione in termini di prospettive per i portafogli esistenti, superando così Londra anche a causa della percezione generalizzata che la capitale francese abbia una base economica più diversificata e una minor dipendenza dal settore finanziario rispetto a Londra. Gli intervistati hanno evidenziato il livello contenuto di *vacancy* a Parigi, migliorandone le quotazioni in termini di opportunità di investimento e, seppure in misura inferiore, di iniziative di sviluppo.

Londra, nel *sentiment* degli investitori, è "cresciuta significativamente" rispetto al 2009, principalmente a causa di una correzione del mercato dovuta all'afflusso di fondi dal Medio Oriente e dall'Asia. Nel 2010 la città britannica occupa la quarta posizione in classifica per investimenti in portafogli esistenti e la prima in termini di opportunità di nuove acquisizioni; queste ultime riguardano prevalentemente gli immobili destinati a uffici, considerati la migliore tipologia di asset dalla metà degli intervistati. Nonostante qualche scetticismo riguardo alla portata limitata del rimbalzo, qualche intervistato ha dichiarato di essere sufficientemente fiducioso sulle prospettive di Londra da considerarla oggetto di piani di sviluppo per il 2011, se non già da quest'anno.

William Kistler, presidente di ULI per l'area EMEAI (Europa, Medio Oriente, Africa e India) evidenzia che nell'attuale scenario gli investitori tendono a concentrare la propria attenzione sui mercati che conoscono. "La trasparenza e la liquidità attraggono quegli investitori che non prenderebbero in considerazione altri mercati, e ciò vale soprattutto per città come Londra e Parigi", afferma Kistler. "Questi mercati segnano un forte interesse da parte degli investitori non europei. Il 2010 sarà un anno incentrato sulla necessità di agire con prudenza per evitare rischi".

Tra le prime 10 città si trovano anche Vienna, Milano, Istanbul, Berlino, Roma e Francoforte per prospettive dei portafogli esistenti.

Secondo il rapporto, i criteri per l'individuazione delle migliori tipologie di asset immobiliari saranno la qualità della *location*, dell'immobile e delle società conduttrici. Nel 2010 al primo posto delle scelte di

investimento commerciale ci saranno gli uffici nel centro città, i punti vendita nelle aree più lussuose o i centri commerciali.

Anche gli investimenti residenziali godono di una valutazione positiva. Sebbene le categorie di immobili tradizionali restino privilegiate, continuano a registrare un certo interesse anche i settori più di nicchia, tra cui gli alloggi per studenti, magazzini *self storage*, case di riposo e residence per anziani, edilizia popolare e sociale, servizi sociosanitari e infrastrutture.

Le iniziative di sviluppo eco-compatibili stanno conquistando crescente importanza, anche a seguito della nuova normativa europea che introduce rating di efficienza energetica per gli edifici. Al riguardo, un intervistato si è così espresso: “Deve diventare parte del DNA delle nostre imprese”.

Ecco alcune citazioni dei soggetti intervistati nell’ambito del rapporto:

- *Puntare alle cose semplici*: selezionare investimenti immobiliari *plain vanilla*, con strutture di facile comprensione per tutti.
- *Le migliori opportunità*: privilegiare gli investimenti “*core*” e “*core plus*” in mercati liquidi e di grande dimensione.
- Iniziative di sviluppo: chi ha il coraggio di rischiare compri delle aree e inizi a progettare. I settori migliori sono quelli residenziali e a uso promiscuo.
- Puntare all’indebitamento: acquisire una banca o creare una piattaforma finanziaria per l’erogazione del credito. Questo è il momento ideale per finanziare il real estate se si dispone di una conoscenza adeguata del settore e non ci si fossilizza sul passato. I valori sono bassi e “il divario tra il costo del finanziamento e i margini creditizi è ai livelli migliori”. In alternativa acquistare debito *distressed* a sconto.
- *Verde è bello*: Il settore del real estate è in prima linea nella battaglia contro il cambiamento climatico “Ora si sta prendendo coscienza che la responsabilità ambientale e sociale è collegata all’economia. Ora si tratta di agire”.

L’Urban Land Institute (www.uli.org) è un istituto non-profit globale di ricerca e formazione finanziato dai suoi soci. La sua missione è quella di promuovere un utilizzo responsabile del territorio, nonché creare e sostenere delle comunità attive a livello mondiale. Fondato nel 1936, l’ULI ha circa 33.000 soci che rappresentano tutti i diversi ambiti dell’utilizzo e dello sviluppo del territorio.

PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) fornisce servizi professionali di revisione, di consulenza e di consulenza legale/fiscale alle imprese con l’obiettivo di costruire relazioni con i propri clienti e i loro stakeholders basate sull’integrità e la creazione di valore. Più di 163.000 professionisti in 151 paesi condividono attraverso un network internazionale conoscenze, esperienze e soluzioni per sviluppare nuove strategie e pratiche operative. “PricewaterhouseCoopers” si riferisce al network di società di PricewaterhouseCoopers International Limited, ognuna delle quali è un’entità legale separata e indipendente.