

Immobili, boom di investimenti esteri in tre mesi oltre 2 miliardi di acquisti

C'è il ballo del mattone ma è solo per gli stranieri

DA GOLDMANS SACHS A MORGAN STANLEY, DA CERBERUS A HINES TUTTI FANNO A GARA, IN QUESTO MOMENTO, PER METTERE LE MANI SU IMMOBILI "TROPHY", TROFEO, OVVERO PEZZI PRESTIGIOSI NELLE AREE CENTRALI SOPRATTUTTO DI MILANO MA ANCHE DI ROMA. PREZZI BASSI ED EURO DEBOLE LE SPINTE MAGGIORI
Adriano Bonafede

Il mattone italiano piace. Il mattone italiano attira. La lista internazionale degli acquirenti di immobili s'ingrossa di giorno in giorno. Il pezzo più caro, 345 milioni, e anche uno dei più pregiati, è quello venduto di recente al fondo cinese Fosun: l'ex sede di Unicredit in Piazza Cordusio, ora destinata a una lunga ristrutturazione. Sempre a Milano, una delle sedi preferite da chi acquista immobili destinati al *corporate* o comunque a uso non residenziale, c'è stata l'acquisizione da parte dell'americana Marathon Am di un centro commerciale per 120 milioni.

Il fondo Cerberus ha comprato per 44 milioni uffici in zona Piazza Affari. Blackstone, uno dei più grandi fondi del mondo, e da alcuni mesi uno dei più attivi in Italia, ha messo le mani su un blocco di uffici in Via Borromei. E poi ci sono i fondi Hines, Cordea Savillis, Artic, Tristan. Ma anche Ubs, Morgan Stanley, Goldman Sachs.

Tutti fanno a gara, in questo momento, per mettere le mani su immobili "trophy", trofeo, ovvero pezzi prestigiosi nelle aree centrali soprattutto di Milano ma anche di Roma. Nella capitale, ad esempio, sono molto richiesti alberghi importanti e redditizi come ad esempio il Grand Hotel Palace in Via Veneto, ceduto da Boscolo alla fine dello scorso anno per 44 milioni a Millennium & Copthorne. La lista è lunga e sarebbe più lunga ancora se solo fossero disponibili più immobili di questo tipo: centrali, soprattutto nelle grandi città, con caratteristiche pregiate, uffici, centri commerciali o alberghi. Cerberus ha comprato un lotto di immobili pub-

blici (caserme e uffici) per complessivi 220 milioni.

Secondo una ricerca di Gabetti già nel 2014 c'era stato un risveglio del segmento immobiliare *corporate*: il volume degli investimenti era stato pari a 5,26 miliardi, con un più 6,1 per cento rispetto all'anno precedente. Ma il primo trimestre del 2015 è da record: 2,1 miliardi contro gli 896 milioni del primo trimestre 2014. Secondo attendibili previsioni, nel corso di quest'anno il valore degli investimenti potrebbe arrivare a superare i 6 miliardi, mettendo a segno un più 20 per cento rispetto all'anno precedente.

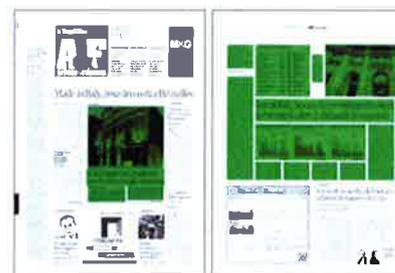
Chi vende - in generale fondi d'investimento immobiliari giunti alla fine del ciclo pluriennale, assicurazioni e banche - ha fiutato l'affare e si affretta a mettere in vendita i propri asset. L'Eni, ad esempio, è pronta a vendere la nuova sede di San Donato, in via di realizzazione. Si tratta di un complesso immobiliare con un valore superiore a 300 milioni di euro. Il progetto è stato elaborato dallo studio Morphosis-Nemesi e la procedura prevede un bando di gara internazionale. E poi c'è la "grande bellezza", come la chiamano gli operatori: il palazzo Verospi di Unicredit in via del Corso a Roma, uno straordinario edificio del Cinquecento a pochi passi da Palazzo Chigi.

La cosa strana di questo boom immobiliare riservato ai grandi investitori - su 100 operazioni 70 erano italiane, ora è esattamente il contrario». Del tutto scomparsi dalla scena o relegati nell'ombra quelli che anni fa muovevano il mercato a suon di centinaia di milioni, da

Zunino a Coppola, da Ricucci a Statuto. Sono fuori da questo mercato, almeno come acquirenti, i classici investitori italiani, dalle assicurazioni alle banche, dai fondi immobiliari alle fondazioni. Anzi, a ben guardare, questi soggetti sono dall'altra parte della barricata, si affrettano a vendere. Molte banche, di questi tempi, si capisce che vogliono monetizzare i loro immobili per aumentare la dotazione di capitale. I fondi anche, perché molti di questi, nati all'inizio del decennio precedente, hanno esaurito il loro ciclo di vita e devono restituire i soldi ai sottoscrittori.

Ma perché, al contrario, gli immobili di pregio italiani sono così richiesti all'estero in questo momento? «Gli operatori stranieri - dice Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti - intanto sono pieni di liquidità. E poi in questo momento ci sono condizioni favorevolissime: l'euro è sceso, gli investimenti immobiliari nelle classiche piazze come Londra e Parigi o la Spagna sono già stati sfruttati, mentre in Italia i prezzi non sono mai stati così bassi».

Tuttavia chi investe in Italia, a parte il fatto di scegliere con cura quel che compra, finora non ha pensato di restare sul mercato per molto tempo. «Hanno dominato fino a poco tempo fa - dice Massimo Caputi, azionista e vice presidente di Prelios, l'ex Pirelli Re scorporata per scissione un paio d'anni fa - i fondi opportunistici». Quelli da mordi e fuggi, tanto per capirsi: sfruttando prezzi



così bassi e strappando ulteriori consistenti sconti per acquisti in contanti, molti operatori speculativi hanno comprato e intendono vendere nel breve volgere di due o tre inverni. «Ma da qualche tempo a questa parte - dice Caputi - stanno cominciando a presentarsi soggetti che investono a lungo termine. Uno di questi è il cinese Fosun che ha acquistato Palazzo Cordusio». Ma ci sono anche Goldman Sachs, che ha già un orizzonte più lungo di altri operatori del mordi e fuggi, mentre tornerà sul mercato Carlyle per la parte real estate.

Gli investimenti si concentrano praticamente su tre città: secondo la ricerca di Gabetti, il 55 per cento di tutte transazioni corporate avvengono a Milano. A Roma tocca il 15 per cento, a Bologna il 5. Tutto il resto dell'Italia si porta a casa un quarto di tutte le compravendite trophy.

Ed è questo il vero cruccio degli operatori italiani: una vera ripresa del mattone non ci sarà finché non riparte anche il mercato "normale" degli uffici nelle medie città. A Bari, ad esempio, racconta un operatore, ci sarebbero immobili destinati a uffici che rendono moltissimo. Ma i fondi stranieri sono diffidenti: meglio restare con i piedi per terra, in quelle città dove, comunque vada l'economia, i prezzi resteranno sempre alti e più facile sarà la rivendita.

Un capitolo a parte meritano gli alberghi. «C'è una fortissima richiesta all'estero per hotel di stampo internazionale, ben gestiti, con garanzie di occupazione delle stanze - dice Busso - Ma questo prodotto è rarissimo, al momento ce ne sono un paio, magari ce ne fossero di più. Se fossero presenti 30 di questi immobili sicuramente potrebbero essere acquistati in

tempi molto brevi».

Eppure, anche in Italia qualcosa si muove: le società di gestione più attive sono per il momento le più piccole. Tra queste Sator, Fabrica, Quorum. Rispetto alle grandi sgr sono più snelle, prendono decisioni in tempi più rapidi e quando un investimento è alla loro portata non se lo lasciano sfuggire. Una di queste, Polis, si è buttata sul settore degli immobili "non performanti" inventandosi un nuovo lavoro e sembra che ci riesca.

Fondi freschi arriveranno presto da Vittoria Assicurazioni, che ha deciso di investire 150 milioni nel complesso immobiliare Residenze Parco Vittoria in zona Portello a Milano. Potrebbe cominciare da qui il ritorno degli investitori istituzionali italiani nel mattone.

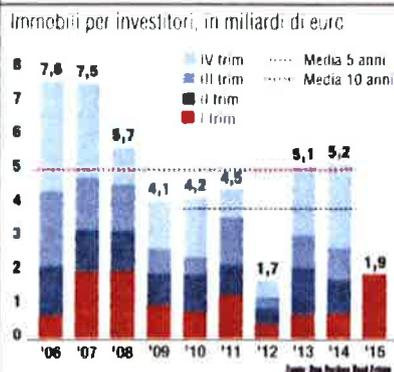
© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE PRINCIPALI OPERAZIONI IMMOBILIARI

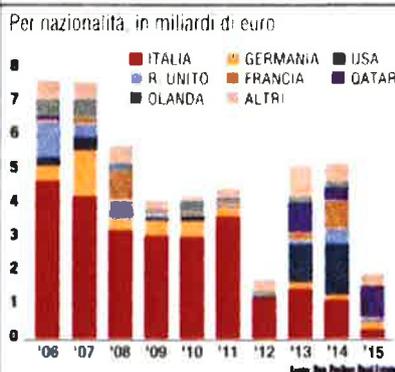
Investitori istituzionali, 2015

Indirizzo	Città	Prezzo (mln euro)	Compratore
PORTFOLIO PATRIM. UNO - 3 ^a Parte	Genova	21,30	Cordoe Saville
VIA BORROMEI, 5	Milano	30,00	Blackstone Group
VIA DELLA CHIRUSA, 2	Milano	130,00	North Stone/Cole Street
PIAZZA AFFARI	Milano	44,00	Cerberus
VIA CAVOUR, 8	Roma	30,00	Castello
COMPARTO MILAN PRIME OFFICE	Milano	233,00	Partners Group
LOGISTIC PORTFOLIO	Bologna	62,00	Prologis
VIA CRESPI, 26	Milano	37,00	Hines Italia
SVILUPPO PORTA NUOVA-VARESE	Milano	600,00	Qatar Invest. Author.
VIA TORINO/VIA PALLA	Milano	75,00	M&G Real Estate
HOTEL ALEPH BOSCOLO	Roma	40,00	Artic
VIA DEI VECCHIETTI, 7/11	Firenze	50,00	Prologis
PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 14	Milano	30,00	Fabrica Immobiliare
CC IL GRIFONE	Vicenza	40,00	Marathon AM
ENERGY PARK - VIMERCATE	Milano	110,00	Hines Italia
PORTFOLIO RETAIL ASSETS	Misto	120,00	Tristan
FIP PORTFOLIO	Misto	227,00	Cordoe Saville
PIAZZA CORDUSIO	Milano	340	Fosun

ANDAMENTO DELL'INVESTMENT MARKET



INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA



MILANO E ROMA FANNO LA PARTE DEL LEONE

