



COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO

MILANO SCENDE AL 18° POSTO E ROMA AL 20° NELLA GRADUATORIA EUROPEA DELLE PROSPETTIVE D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE.

MONACO E' IL MIGLIOR MERCATO DOVE INVESTIRE.

E' QUANTO EMERGE DAL RAPPORTO "EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE 2009" PUBBLICATO DALL'URBAN LAND INSTITUTE E PRICEWATERHOUSECOOPERS.

Secondo le previsioni della nota pubblicazione *Emerging Trends in Real Estate® Europe 2009*, Milano scende al 18esimo posto nella graduatoria europea delle prospettive di investimento immobiliare. Il rapporto, pubblicato dall'Urban Land Institute (ULI) e da PricewaterhouseCoopers LLP, analizza 27 mercati dei vari paesi europei e si basa su sondaggi e interviste con quasi 500 fra i più autorevoli esperti del settore.

Dopo i miglioramenti del triennio 2006-2008, nel 2009 Milano ha perso sette posizioni e Roma ha risentito di un calo analogo, passando dalla tredicesima alla ventesima posizione. Tuttavia, sebbene l'Italia continui a soffrire di problematiche economiche, finanziarie e anche demografiche, se si tiene conto degli standard relativi al potere d'acquisto, la Lombardia rappresenta una delle regioni più ricche d'Europa in base al PIL. Inoltre, a Milano la solidità dei settori dell'edilizia, dei servizi e del commercio ha portato a un duraturo clima di fiducia da parte degli investitori, come conferma uno degli intervistati: "Sembra che in una città come Milano continui sempre a esserci domanda di immobili di qualità destinati a uffici".

I risultati del sondaggio evidenziano per quest'anno raccomandazioni "hold" in tutti i settori, con un interesse soprattutto per gli appartamenti. Nel comparto alberghiero le raccomandazioni "buy" sono passate dal 51% del 2008 al 25% del 2009. L'interesse su Milano potrebbe tuttavia presto riaccendersi con l'Esposizione Universale del 2015, che durerà sei mesi e alla quale parteciperanno 152 paesi e che si stima attrarrà circa 30 milioni di visitatori.

In tutta Europa investitori, costruttori, banche e intermediari confermano che il 2009 sarà un anno "particolarmente difficile". Il capitale destinato agli investimenti immobiliari continuerà a essere scarso, sia sul mercato azionario che su quello obbligazionario, con una profonda incertezza su quando si avrà un'inversione di tendenza; non è ancora chiaro infatti se si sta assistendo a rinvii di investimenti in attesa di un miglioramento dei prezzi o se la motivazione è più profonda. Resta il fatto che i rating di disponibilità complessiva del capitale sono i più bassi mai registrati dall'*Emerging Trends in Real Estate® Europe*.

La grande maggioranza degli intervistati dichiara che è praticamente impossibile ottenere nuovo credito e che tale difficoltà proseguirà per tutto il 2009. Gli acquirenti sono quindi alla ricerca di strategie alternative per potere chiudere le operazioni, ad esempio ottenendo finanziamenti dai venditori stessi o trattando con gli attuali creditori.

Il report evidenzia inoltre che l'attuale crisi del mercato dei capitali destinati al settore immobiliare potrebbe trasformarsi in crisi degli affitti man mano che l'Europa va verso una recessione più acuta. Nel

2008 la crescita economica ha continuato a subire una flessione in tutta Europa; tale tendenza proseguirà nel 2009 in quanto con le attuali condizioni di mercato, le economie europee continuano a trovarsi in affanno. Il prossimo anno anche i paesi dove la crescita è più sostenuta subiranno dei cali di produzione e si prevede che ciò si trasmetterà alla domanda di affitti, con un conseguente aumento del numero di immobili non locati e una battuta di arresto o una correzione dei canoni di affitto.

Elisabetta Caldirola, Partner di PricewaterhouseCoopers, ha dichiarato:

“Per molti investitori sarà un anno difficile. Per chi ha comprato con il mercato ai massimi potrebbe essere in forse la sopravvivenza, in particolare se le banche dovessero irrigidirsi sul mancato rispetto delle clausole contrattuali. D'altra parte, per chi dispone di capitale di rischio da investire, quando le banche cominceranno a muoversi si apriranno delle opportunità. Anche se la possibilità di nuovo indebitamento continuerà a essere particolarmente scarsa, le banche potrebbero avere ben poche alternative, se non quella di rimanere come soggetti creditori durante la fase di ristrutturazione del debito da parte dei debitori inadempienti”.

William Kistler, presidente dell'ULI per Europa, Medio Oriente, Africa e India (ULI EMEAI) ha evidenziato che il pieno impatto della crisi sta appena cominciando a riflettersi sull'economia dell'intera Europa: spesa per consumi, fiducia delle imprese e valori degli immobili continuano infatti a scendere. Kistler ha dichiarato che “tutto viene rimandato a quando cominceranno a vedersi segnali di uscita dalla crisi. Nonostante le condizioni negative generalizzate, continuano tuttavia a esserci delle opportunità per chi può investire. Con i tassi di interesse bassi e il mercato che in linea di massima non è saturo, chi ha la possibilità di comprare può fare degli affari”.

Per tutte le città indicate nel report si è assistito a un calo degli investimenti e delle prospettive di sviluppo: il rating relativo alle prospettive di investimento è passato infatti da un 5,6 (moderatamente positivo) nel 2008 a un 4,7 (buono), mentre le prospettive di sviluppo hanno subito una diminuzione ancora più consistente: da 5,6 a 4,3 (moderatamente negativo). Anche i rating relativi al rischio sono peggiorati.

Come miglior mercato europeo per gli investimenti immobiliari spicca Monaco, guadagnando tre posizioni rispetto alla classifica 2008. È tuttavia importante ricordare che, anche se quest'anno Monaco conduce la classifica, le prospettive di investimento di questa città (e di tutte le altre indicate nel sondaggio) sono scese rispetto all'anno passato.

Gli intervistati hanno indicato Monaco come miglior mercato dove investire grazie a una combinazione di fattori, fra cui: l'aumento della spesa pubblica (che potrebbe determinare una futura crescita economica), il calo della disoccupazione, una popolazione in rapida crescita e l'aumento della capacità di spesa da parte dei consumatori. Monaco si è posizionata altresì ai vertici della classifica di rischio delle città europee; viene infatti considerata a basso rischio grazie alla sua base economica diversificata, che attenua la rischiosità degli investimenti. La Germania poi è ritenuta “meno volatile per gli investitori di lungo termine” e ciò porta Amburgo al secondo posto, mentre anche Francoforte e Berlino rientrano fra le prime dieci città del 2009 per prospettive di investimento.

Rispetto al primo posto dell'anno passato, gli intervistati hanno classificato Istanbul al terzo posto per prospettive di investimento; gli investitori continuano infatti a ricercare opportunità di investimento in tale città. Istanbul si è aggiudicata il primo posto per le prospettive di sviluppo, anche se gli investitori continuano a esprimere timori in termini di rischio, considerandola l'ottava città più rischiosa nella quale investire.

Ancora una volta, fra tutte le tipologie di investimento, il settore retail ha ottenuto il primo posto per prospettive di investimento, seguito a ruota in classifica dal settore alberghiero. Sarà lo sviluppo economico a determinare quanto saranno remunerativi tali investimenti. Fra i luoghi in cui investire, Mosca è la preferita fra le grandi città europee: quasi la metà degli intervistati esprime su di essa un “buy”. Fra le preferenze degli investitori dominano anche Monaco, Varsavia, Amburgo e Istanbul. Fra i

mercati con rating "sell" più alto troviamo Dublino, Praga, Atene e Madrid, dove gli investitori sono avvertiti di muoversi con cautela.