

---

## Comunicato stampa

- BERLINO È LA PIAZZA CON LE MIGLIORI PROSPETTIVE DI INVESTIMENTO;
- DUBLINO, MADRID, ATENE E LISBONA SCALANO LA CLASSIFICA: GLI INVESTITORI RITORNANO, ALLETTATI DALLE OPPORTUNITA' E FAVORITI DALL'ENORME DISPONIBILITA' DI CAPITALI;
- MILANO GUADAGNA 9 POSIZIONI, BALZANDO DAL 21° AL 12° POSTO NELLE PREFERENZE DEGLI INVESTITORI INTERNAZIONALI, ROMA CEDE 3 POSIZIONI PASSANDO DAL 24° AL 27° POSTO: GLI OPERATORI GLOBALI GUARDANO ALL'ITALIA MA PERMANE UNA CERTA DOSE DI SCETTICISMO;
- LA SOSTENIBILITA' ENTRA A PIENO TITOLO NELL'AGENDA DEGLI OPERATORI: IL 70% DICHIARA DI INCLUDERLA NELLE PROPRIE STRATEGIE DI BUSINESS;

È QUANTO EMERGE DAL RAPPORTO "EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE 2015" PUBBLICATO DA PwC E URBAN LAND INSTITUTE, CHE RACCOGLIE IL PARERE DI OLTRE 500 OPERATORI.

Secondo il rapporto "*Emerging Trends in Real Estate Europe 2015*" pubblicato da PwC e Urban Land Institute, la forte concorrenza sui *prime asset* nei principali mercati europei sta guidando da tempo i maggiori operatori verso i *secondary asset* e i mercati in ripresa.

Emerge un rinnovato interesse per le opportunità di investimento nelle città più colpite dalla recessione economica, con notevoli recuperi di posizione nelle classifiche di quest'anno: Madrid (salita di 16 posizioni), Atene (+23), Lisbona (+17) e Milano (+9).

Malgrado le incertezze sulla stabilità della ripresa economica in Europa, il settore immobiliare non perde il suo appeal: il 70% degli investitori prevede un maggiore flusso di capitale di rischio e di debito, alla ricerca di rendimenti migliori rispetto a quelli offerti dai mercati azionari e obbligazionari.

Secondo gli intervistati i fattori che avranno un impatto sul business sono, nell'ordine:

- la carenza di *asset* di qualità,
- il costo del debito
- la regolamentazione crescente,
- le vendite forzose di attivi da parte delle banche costrette al *deleveraging* e
- la sostenibilità.

Il primo effetto generato dalla carenza di beni di qualità sarà lo spostamento dei ricchi fondi sovrani e dei fondi pensione asiatici e nord-americani verso mercati meno competitivi, *secondary asset* e opportunità di sviluppo.

Una conseguenza interessante di questo gioco di equilibri è il crescente interesse per gli investimenti residenziali, stimolato dalla carenza di alloggi in tutte le principali città europee.

A fianco del tradizionale settore residenziale si stanno affermando nuovi filoni legati alle case per gli studenti, le residenze per anziani e malati cronici, anche grazie alla rilevanza che occupano nell'agenda politica dei governi, alle prese con l'esigenza di garantire spazi di vita adeguati a tutta la cittadinanza.

Infine l'interesse nel residenziale per gli affitti è particolarmente marcato nel Regno Unito e in Germania, per ragioni culturali. Tra gli altri settori apprezzati dagli investitori figurano la logistica, trainata dalla crescita degli acquisti online e la sanità.

## I principali mercati d'investimento per il 2015

1. **Berlino.** La città ha guadagnato posizioni rispetto all'anno scorso, spodestando Monaco come migliore prospettiva di investimento. Storicamente dominata da acquirenti nazionali, con l'afflusso in città di capitali esteri, il trend di investimento a Berlino è cambiato: fulcro per i media e la tecnologia, ha visto crescere l'appeal del settore residenziale grazie ai molti giovani che hanno scelto di viverci.
2. **Dublino.** Di nuovo al secondo posto, la città ha avuto un altro anno di grandi opportunità per i suoi investitori. La spiegazione si deve a fattori positivi come un forte aumento degli affitti basato sulla scarsità dell'offerta, la crescita dell'occupazione e un'economia in risalita. Gli affitti e i valori commerciali stanno recuperando in maniera significativa, anche se dovrà passare del tempo prima che raggiungano i livelli pre-crisi.
3. **Madrid.** Quest'anno la città spagnola ha stravolto la classifica come prospettiva di investimento, diventando il bersaglio di molti investitori internazionali. Ma la questione se la Spagna offra o meno delle solide prospettive commerciali a lungo termine rimane particolarmente accesa tra gli investitori a caccia di opportunità.
4. **Amburgo.** Quest'anno la città è scivolata di una posizione; ma piuttosto che trattarsi di un vero e proprio declino in termini di dati, è la conseguenza del fatto che gli investitori stanno guardando a mercati più piccoli e meno consolidati. Gli investitori internazionali stanno affollando Amburgo, con una quota di 2,4 miliardi di euro di transazioni nei primi nove mesi del 2014: la popolazione in crescita indica un settore residenziale in grande fermento.
5. **Atene.** Atene rappresenta la principale sorpresa di quest'anno, balzando al quinto posto, con un salto di ben 23 posizioni. Malgrado gli investitori abbiano espresso nelle recenti ricerche *Emerging Trends* la volontà di accedere ad altri mercati problematici come Spagna, Irlanda e Italia, la Grecia sta cominciando ad attirare attenzione. L'economia più duramente colpita in Europa rimane fragile: ma qualche investitore ardito si sta facendo avanti per sfruttare le opportunità che precedono la ripresa.

## ITALIA

- 12° **Milano** guadagna 9 posizioni nelle preferenze degli investitori internazionali, balzando dal 21° al 12° posto, nonostante l'Italia risenta di un'economia debole e viva in un clima politico incerto. Si rafforza il mercato degli investimenti in immobili destinati ad uffici. Significativa la presenza del fondo sovrano Qatar Holding che ha rilevato il 40% del progetto Porta Nuova e la sede italiana di Credit Suisse da Tishman Speyer per 108 milioni di euro. Le conversioni di destinazione d'uso da uffici a residenziale sono sempre più diffuse in Italia e aumentano i gestori di fondi che acquistano immobili a Milano e Roma. A Milano, i prezzi per metro quadrato residenziale superano quelli per gli uffici.
- 27° **Roma** cede 3 posizioni passando dal 24° al 27° posto nella classifica. Malgrado l'interesse degli investitori, le opportunità sono limitate e con gli spazi sfitti in aumento, i canoni risentono di una pressione al ribasso. La recente *Asset Quality Review* dell'Autorità Bancaria Europea e gli stress test hanno messo in luce i deficit di capitale delle banche italiane, spingendole a fare pulizia nei loro bilanci. Pertanto gli investitori si attendono di poter sfruttare la necessità di vendita di crediti deteriorati, attraverso operazioni di cartolarizzazione. Il segmento lusso rimane attivo e ha registrato una crescita anche maggiore rispetto allo scorso anno negli affitti delle location più prestigiose.

Elisabetta Caldirola, partner PwC Italia Real Estate Leader, afferma: "Nel 2015 gli investitori immobiliari si troveranno di fronte a un delicato esercizio di equilibrio: il mercato europeo sta beneficiando di un afflusso di capitali provenienti da tutto il mondo come non si vedeva da tempo. A un primo sguardo, sembrerebbe trattarsi di un problema di facile gestione, ma prevediamo un protratto aumento dei prezzi dovuto alla carenza di prodotto appetibile, più accentuato nelle destinazioni urbane preferite dagli investitori globali. E nonostante l'incertezza del clima economico che pervade tutta Europa, gli investitori dovranno gettare lo sguardo oltre i mercati nord europei più liquidi e indirizzarsi verso città regionali e *asset* secondari.

L'afflusso crescente di capitali alla ricerca di migliori rendimenti rispetto a quelli offerti dai mercati finanziari, a parità di rischio, è forse anche all'origine della "sconnessione" richiamata da alcuni intervistati tra i valori dei beni immobili e la domanda di spazi e/o il livello dei canoni di locazione.

Due tendenze emergono chiaramente nella ricerca di quest'anno:

- la crescente penuria di alloggi nelle principali città europee, elemento che sottende un mega trend che caratterizzerà l'industria immobiliare nel prossimo futuro: l'urbanizzazione crescente e le esigenze che ne scaturiranno dovranno essere contemplate nelle agende delle amministrazioni locali e centrali, pena una limitazione della crescita economica;

- l'agenda "verde" e la consapevolezza finalmente diffusa che l'efficienza energetica e la sostenibilità sono fattori di accrescimento del valore immobiliare, sono riflessi nelle risposte degli intervistati che hanno dichiarato di incorporare la sostenibilità nelle loro strategie di business.

Il bosco verticale di Milano delle residenze di Porta Nuova, che con i suoi oltre 900 alberi costituisce un polmone verde in uno spazio limitato destinato a rendere l'aria più respirabile e i palazzi galleggianti di Rotterdam la cui energia è prodotta interamente dai pannelli solari, sono alcuni tra gli esempi virtuosi citati, che coniugano profittabilità e sostenibilità ambientale dell'investimento immobiliare".

Lisette Van Doorn, CEO di ULI Europe, dichiara: "Con il ritorno, negli anni recenti, della fiducia verso i mercati immobiliari mondiali, si è verificato un progressivo spostamento verso la parte alta della curva di rischio. Gli investitori hanno riscontrato difficoltà nell'individuare asset primari, fra l'altro costosi; di contro, vi è stato il tentativo di cercare nuove opportunità nelle città secondarie (in ripresa), nei asset secondari e nelle opportunità di sviluppo, ma anche in classi nuove o alternative di prodotti immobiliari, un trend che si è affermato ormai da qualche anno negli USA ed evidenziato per la prima volta nel report *Emerging Trends Europe* dello scorso anno, quando gli investitori si sono rivolti al mercato irlandese e spagnolo. Anche se dallo studio di quest'anno, il sentimento sembra prendere quota ugualmente in città reputate potenziali hot spot di interesse come Atene, Amsterdam, Birmingham e Lisbona".

### Le 15 principali città in termini di investimenti immobiliari esistenti

	Posizione nel 2015	Posizione nel 2014	Variazione
1	Berlino	4	↑3
2	Dublino	2	↔0
3	Madrid	19	↑16
4	Amburgo	3	↓1
5	Atene	28	↑23
6	Birmingham	20	↑14
7	Copenaghen	8	↓1
8	Amsterdam	25	↑17
9	Lisbona	26	↑17
10	Londra	5	↓5
11	Monaco	1	↓10
12	Milano	12	↑9
13	Barcellona	22	↑9
14	Varsavia	11	↓3
15	Stoccolma	9	↓6

#### Emerging Trends in Real Estate® Europe

*Emerging Trends in Real Estate® Europe* è lo studio pubblicato ogni anno (dal 2003) da PwC e Urban Land Institute (ULI) che anticipa le tendenze europee in termini di sviluppo e investimento del mercato immobiliare, finanza immobiliare, mercati di capitali e i trend per settore immobiliare e area geografica, basandosi sul sentiment di oltre 500 operatori di fama internazionale del settore, tra cui investitori, sviluppatori, gestori di fondi di investimento, istituti di credito, agenti, istituti di ricerca e consulenti.

**PwC** fornisce servizi professionali di revisione, di *advisory*, di consulenza legale e fiscale alle imprese con l'obiettivo di creare valore. PwC è un network presente in 158 paesi con oltre 180.000 professionisti, di cui 3.700 in PwC Italia. Per maggiori informazioni consultare il sito [www.pwc.com](http://www.pwc.com)

**Urban Land Institute** ([www.uli.org](http://www.uli.org)) è un ente globale non-profit di educazione e ricerca sostenuto dai propri membri. La sua mission è quella di fornire le linee guida per lo sfruttamento responsabile del suolo, creando e sostenendo comunità di successo a livello mondiale. Fondato nel 1936, l'Istituto ha più di 33.000 membri che coprono ogni aspetto dello sfruttamento del suolo e le discipline di sviluppo.

Barabino & Partners  
Raffaella Nani  
r.nani@barabino.it  
Alice Brambilla  
a.brambilla@barabino.it  
Tel. + 39.02/72.02.35.35  
Cell. +39.328/266.81.96

Milano, 14 gennaio 2015