

MATTONE, IMMOBILE DI NOME MA NON DI FATTO

Di Cristina Giua

**Il real estate italiano è
in continua evoluzione.
Investimenti aperti
anche ai privati,
crowdfunding e tanta
riqualificazione dello
stock immobiliare
esistente**



Dal Salva casa al Salva Milano, dalla conferma di Ursula von der Leyen alla guida della Commissione europea agli aggiustamenti politici post-elezioni sui contenuti del Green deal: l'industria del real estate italiano è alle prese con uno scenario complesso e in continua evoluzione. Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assoimmobiliare, all'inizio del suo mandato nel luglio del 2023 è stato chiaro: per ridare slancio al settore serve mettere in pista veicoli per raccogliere il risparmio di investitori privati in grado di impiegare capitali a lungo termine. Proprio da questi ultimi, fino ad ora trascurati dal mercato, possono arrivare le risorse per finanziare nuovi progetti di sviluppo immobiliare e di rigenerazione di aree dismesse con criteri in linea con i principi Esg, ma anche con i requisiti fissati dal Pnrr in tema di finanziamenti europei.

A dire il vero, una formula innovativa che va in questa direzione esiste già e sta prendendo piede in Italia, anche per quanto riguarda il mondo dei progetti immobiliari. È il cosiddetto crowdfunding, ovvero la raccolta di risparmio diffuso attraverso piattaforme online autorizzate, dove sono ammessi anche piccoli investitori.

Le regole fissate dall'Unione europea

sull'argomento sono, per fortuna, chiare su un tema: gli investitori in crowdfunding vanno suddivisi tra "s sofisticati" e "non sofisticati", in base ad una classificazione che ne definisca i livelli di protezione in base alla categoria di appartenenza. La prima, quella degli investitori sofisticati, è rappresentata dai professionisti del risparmio che, di regola, posseggono le competenze necessarie per valutare le opportunità e soprattutto i rischi di un'operazione finanziaria. Al contrario, i soggetti appartenenti alla seconda categoria di "non sofisticati" – che nel caso del crowdfunding spesso e volentieri sostengono una buona fetta del costo di progetti che per legge non possono comunque superare il valore complessivo di 5 milioni di euro – godranno di specifiche tutele (come questionari e alert di appropriatezza, nonché periodi di riflessione precontrattuale).

Ma il crowdfunding da solo non basta, l'industria del real estate ha bisogno di aggiungere altri veicoli finanziari pensati anche per gli investitori "retail", che tengano ad esempio conto che gli investimenti sulle operazioni di real estate sono per loro natura di lungo periodo e poco liquidi. Le forme societarie adatte possono essere le sgr (società gestione risparmio); le sicaf o le sicav, società di investimento a capitale fisso o variabile; le

siiq o le siinq (società di investimento immobiliare quotate o non quotate); i fia (fondi di investimento alternativi).

Nel frattempo, per il real estate italiano i primi sei mesi di quest'anno si sono chiusi con volumi di investimenti tra il 3,1 e i 3,3 miliardi di euro: un po' pochi, se si pensa che negli anni ante 2008 il nostro mercato è arrivato a cubare anche il doppio. Da gennaio a giugno, gli investimenti puntati sul residenziale hanno totalizzato 257 milioni di euro: l'importo rappresenta meno del 9% del "transato" totale, contro una media che, nel resto d'Europa, sale fino al 23%. 470 milioni di euro sono stati investiti sulla logistica, su immobili indispensabili per lo stoccaggio, la movimentazione e la consegna delle merci, soprattutto nel campo dell'e-commerce. In quest'ultimo caso, l'interesse resta alto sulle strutture di ultimo miglio, e talvolta anche di ultimo metro, indispensabili per le consegne. Il retail dei centri commerciali e dei negozi nelle vie dello shopping delle grandi città si è accaparrato 512 milioni di euro, mentre gli alberghi hanno catalizzato 969 milioni. Infine, gli asset alternativi o ad uso misto hanno raccolto 96 milioni di euro. In cima alle priorità del settore c'è la riqualificazione del vasto ed obsoleto patrimonio immobiliare italiano. Il problema è dove trovare gli investimenti per rimettere in sesto, in chiave di sostenibilità, quello stock residenziale, costruito per la maggior parte tra gli anni '70 e '80 del secolo scorso, vecchio e senza particolare valore architettonico/urbanistico. Allo stesso tempo, serve sviluppare prodotto nuovo, a patto che sia già progettato e costruito per essere sostenibile. Partiamo da qualche numero tratto dal rapporto "Investire nel real estate. Strumenti di investimento e di finanziamento nel settore immobiliare italiano", a cura di Confindustria Assoimmobiliare. Il patrimonio residenziale del nostro Paese è costituito da circa 12 milioni di edifici, di cui solo poco più di un quarto ha meno di 40 anni e circa un decimo meno di 20 anni. La costruzione di nuovi edifici a destinazione abitativa è

passata da una media di poco meno di 200 mila unità l'anno registrata negli anni '60-'70, ad una media di neanche 30 mila edifici l'anno, registrata tra il 2011 e 2019.

Intanto la domanda abitativa sul mercato italiano (delle compravendite ma, di ricaduta, anche degli affitti) si sta polarizzando verso immobili in classe energetica A, allineati ai già citati standard Esg, ampliando così ulteriormente quel divario di prezzi che già esiste tra i prodotti green e i prodotti non green. A giocare a favore di quella che è una vera e propria sfida titanica di ripensamento degli immobili c'è, però, la crescita d'interesse da parte degli investitori professionali verso quello che viene definito Living, un'etichetta che include anche forme di abitare come il co-living, il senior living e lo student housing. Qui il tema dell'affordability dei nuovi prodotti edilizi residenziali sarà cruciale.

Diverso il discorso per gli uffici, dove i maggiori cambiamenti arrivano dall'adozione, ormai diffusa e confermata dal post Covid, del lavoro da remoto. Quasi tutte le grandi imprese prevedono un piano di lavoro flessibile: nel 2024 in Italia si contano 3,65 milioni di smart worker. È cresciuta l'importanza delle infrastrutture digitali, ma non ha tolto la necessità di un luogo di lavoro comune bensì ne ha cambiato l'assetto degli spazi e dei servizi annessi.

La crescita delle strutture alberghiere degli ultimi quattro anni è stata trainata dal segmento dalle 4 stelle in su, a fronte di un calo rispetto al 2019 di quello dalle 3 stelle in giù.

“ *Per ridare slancio al settore serve mettere in pista veicoli per raccogliere il risparmio di investitori privati* ”



Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assoimmobiliare

Gli hotel in Italia sono molti, piccoli e datati. E questo vale spesso anche per gli hotel di lusso. Gli alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso in Italia sono circa 650, e nonostante costituiscono il 2% dell'intero comparto alberghiero nazionale generano un fatturato di oltre 4 miliardi di euro, ovvero il 19% dei ricavi dell'intera hotellerie.

L'attenzione alla sostenibilità (energetica, ambientale ed economica) non impatta solo sulle case, sugli uffici e sugli alberghi. Anche la logistica immobiliare deve affrontare le stesse sfide, con un occhio di riguardo alla rete necessaria per sostenere la filiera dell'e-commerce. La logistica ha visto aumentare il suo peso sul totale degli investimenti dagli investitori istituzionali, trasformando il settore nella grande opportunità dell'era Covid e post Covid. Anche per il retail (fatto di centri e gallerie commerciali, grandi negozi) rimane centrale il tema della riqualificazione degli asset. Sarà importante snellire i processi autorizzativi per l'efficiamento energetico. Ma a decidere il futuro saranno i nuovi modelli di retail, in grado di attirare clienti in modo autonomo o integrato con l'e-commerce.