

Mattone Il ballo vale più di sei miliardi

La capitale delle transazioni? Sempre Milano. Operatori nazionali di nuovo attivi. Da Cdp a Catella, chi sono i protagonisti

DI GINO PAGLIUCA

Gli investitori puntano sul mercato immobiliare italiano e, quel che conforta, a crederci di più sono proprio gli operatori nazionali. I dati di chiusura del mercato degli investimenti (operazioni di acquisto fatte da soggetti professionali per importi unitari superiori al milione di euro) elaborati dal network specializzato Quotidiano immobiliare dicono infatti che lo scorso anno sono state fatte transazioni per 6.539 milioni di euro. Al dato si giunge considerando esclusivamente le operazioni di importo comunicato al mercato; restano esclusi i deal consistenti nello scambio di quote di società immobiliari, di apporto a fondi di nuova costituzione o di concessione; comprendendo anche queste voci il totale sarebbe infatti ben più consistente: Jones Lang LaSalle, ad esempio, stima in 9,5 miliardi il valore totale delle operazioni, con una crescita di quasi il 30% su base annua.

Le ragioni

Al di là del balletto delle cifre e delle modalità di computo il risultato è da considerarsi eccellente se si considera che il 2016 è stato un anno di scenari economici e politici globali molto incerti, come sottolinea Marco Luraschi, che dirige Quotidiano immobiliare: «Prima la Brexit, poi le elezioni Usa e infine il referendum hanno creato in alcuni momenti dell'anno, soprattutto nella seconda parte, situazioni di attendismo e certamente qualche investimento sul mercato italiano è stato posticipato da parte degli investitori, soprattutto nordeuropei, che si muovono con un'ottica di lungo periodo».

Le transazioni censite sono passate dalle 112 del 2015 alle 137 del 2016 (+24%). Gli investitori nazionali sono stati protagonisti nel 49% delle operazioni e hanno investito il 53% del totale. Vi è stata anche una maggiore diversificazione delle tipologie immobiliari. Dopo il boom del 2014 il settore retail era calato al 14% del volume totale nel 2015 ed ora è tornato al 23% grazie soprattutto all'interesse verso i negozi nelle strade della moda (le cosiddette high streets).

Le preferenze degli investitori sono andate però ancora una volta agli uffici, che rappresentano il 50% del totale investimenti (34% nel 2015). «Basti vedere — continua Luraschi — le tre ultime acquisizioni di Hines in Italia (piazza Cordusio, via Torino, anche se l'immobile è già locato a Geox, e piazza Edison a Milano) per un totale di circa 400 milioni per capire che il centro storico del capoluogo lombardo è sempre considerato un target anticiclico». E anche la maggiore operazione in senso stretto riguarda gli



La top ten delle transazioni immobiliari del 2016. Prezzi in milioni di euro

	TIPOLOGIA	PREZZO	VENITORE	ACQUIRENTE
Portafoglio Intesa Sanpaolo	Uffici	500	Intesa Sanpaolo	IDeA Fimit SGR, Postevita, Generali
Portafoglio Una Hotels	Hotel	259	UNA Hotels & Resorts	Unipol Gruppo
Portafoglio Great Beauty - Roma	Uffici	225	Unicredit	Morgan Stanley Sgr
Palazzo Banco di Roma - Milano	Uffici	220	Ream sgr	Hines Italy
Monte Rosa, 91 - Mi	Uffici	220	Partners Group	AXA REIM
Market Central Da Vinci - Roma	Retail	208	GWM	GWM & M&G JV
Porzione Vodafone Village - Mi	Uffici	200	Real Estate Center S.p.A.	Coima RES S.p.A. SIIQ
St. Regis e The Westin Excelsior - Mi	Hotel	190	Starwood Hotels & Resorts Worldwide	Nozul Hotels & Resorts
Centraline Telecom	Produttivo	170	Prelis Sgr	TPG Capital
Palazzi ex Enel - Excelsia Nove	Uffici	165	Abdulrahman Saleh Al Rajhi	TPG Capital

Le altre taglie grandi

Le principali operazioni da oltre 50 milioni chiuse a Milano nel 2016. Prezzi in milioni di euro

	PREZZO	TIPOLOGIA		PREZZO	TIPOLOGIA
Porta Nuova Via Bonnet	140	Uffici	MG22 Via Melchiorre Gioia, 22	71	Uffici
Via Cordusio 2	130	Uffici	Garage Traversi Via Bagutta 2	70	Uffici
Via della Spiga, 26	130	Retail	Time Building Via Filzi, 29	63,7	Uffici
Via della Chiusa, 2	120	Uffici	Via Primaticcio, 155-159	63,5	Uffici
Via Monte Napoleone, 15	120	Retail	Struttura Pirelli Via Pirelli	60	Misto
MAC 567 Piazza Maciaccini	115	Uffici	Garage Traversi Via Bagutta	60	Misto
Palazzo Turati Via Meravigli, 9/b	97	Uffici	Light Building Via Scarsellini, 14	58	Uffici
Corso Europa, 2	91	Misto	Via Dante, 16	55	Uffici
Via Borgogna 8*	85	Uffici	Flagship Store Geox Via Torino	52	Retail
Ospedale San Giuseppe Via San Vittore, 12	85	Sanità	Design Hotel Nhow Via Tortona 35	51	Hotel
Cortile della Seta Via Moscova, 33	80	Uffici			

* operazione perfezionata il 5 gennaio 2017

Fonte: Corriere Economia su dati quotidiani immobiliare.it

* operazione perfezionata il 5 gennaio 2017
Fonte: Corriere Economia su dati quotidiano immobiliare

uffici: è l'acquisto per 500 milioni di euro di un portafoglio detenuto da Intesa Sanpaolo da parte di IDeA Fimit.

Il campo

Se si allargasse il campo anche alle operazioni non propriamente di acquisizione, la transazione record dell'anno, però, sarebbe quella monstre da 953 milioni che ha portato la famiglia Borletti come capofila di una cordata di imprenditori a ottenere la concessione per 25 anni di Grandi Stazioni Retail, ovvero la gestione degli spazi commerciali di 14 scali in Italia e di due nella Repubblica

Ceca. «Altri investitori italiani molto attivi — conclude Luraschi — sono stati lo scorso anno Kryalos sgr di Paolo Bottelli, Coima sgr di Manfredi Catella, mentre tra gli istituzionali italiani la Cassa depositi e prestiti ha svolto il suo ruolo di protagonista del mercato con grande costanza».

Se si passa dagli operatori alle città il ruolo di star assoluta invece è quello di Milano. Il capoluogo lombardo ha visto nel 2016 operazioni di acquisto per 2,8 miliardi, che salgono a tre se si considera anche l'hinterland. E dal totale sono esclusi gli acquisti di interi portafogli

comprendenti anche immobili ubicati nel capoluogo lombardo. Rispetto al 2015 vi è un calo di 529 milioni ma nel computo bisogna considerare che due anni fa si è registrato il passaggio di proprietà agli Emiri della maggioranza di Porta Nuova, stimata dagli analisti attorno a 900 milioni. Le due maggiori operazioni in città nel 2016 sono entrambe da 220 milioni di euro: il passaggio di proprietà, ricordato da Luraschi, della ex sede del Banco di Roma a piazza Edison e la cessione della sede del Sole 24 Ore in via Monte Rosa.

Capitali & Affari

a cura di Isabella Ruschena
isabella.ruschena@yahoo.it

Londra, 17 miliardi tutti nel «business»

Diciassette miliardi di sterline in uffici nel centro di Londra. Questa è la cifra raggiunta nel 2016 dagli investimenti, un numero che però secondo gli analisti di Savills quest'anno sembra destinato ad essere superato di ben 800 milioni. Un risultato al di sopra del 20% rispetto alla media di lungo termine e solo il 15% al di sotto del record storico registrato nel 2015. Gli investitori d'oltreoceano sono stati particolarmente attivi grazie allo scivolone della valuta britannica dopo il referendum sull'uscita dall'Ue. Gli asiatici hanno riversato ben 4,5 miliardi di sterline nel segmento fino a fine novembre, aggiudicandosi un terzo delle transazioni di tutto il 2016. Mai come ora sono presenti infatti le richieste provenienti da Hong Kong. La debolezza della sterlina ha incoraggiato le scommesse nell'immobiliare londinese e ha assicurato agli investitori un risparmio del 10-15% nel prezzo delle acquisizioni. I rendimenti «prime» oscillano tra il 3 e il 6% e le proprietà commerciali piacciono sempre.



© RIPRODUZIONE RISERVATA

Berlino: il paradiso della logistica è qui

Ben 306 mila metri quadrati di spazi logistici sono stati assorbiti a Berlino nei primi 9 mesi del 2016. Il 10% in più rispetto allo scorso anno e il 28% al di sopra della media decennale. I tre più grandi affari conclusi sono stati firmati nel terzo trimestre. Si tratta dei 43 mila metri quadrati aggiudicati dal retailer on line Asos, dei 19.600 metri di Rieck Logistik e dei 17 mila di Glx Logistik. Queste operazioni soltanto hanno contato per il 45% del totale raggiunto nei primi nove mesi dell'anno e hanno riguardato nuove costruzioni e progetti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA