

Analisi L'investimento professionale nel mattone visto sotto la lente di Reag. Arriva dagli Stati Uniti la maggior parte degli stranieri

# Immobili Doppia chance per i capitali esteri

La riforma fiscale delle Siiq e la cessione di parte dei portafogli delle banche possono attrarre nuovi operatori

DI GINO PAGLIUCA

**I**l mercato degli immobili da investimento parla sempre più straniero. Negli ultimi 18 mesi infatti gli operatori esteri hanno investito più di 4,5 miliardi di euro, ovvero oltre il 70 per cento dei capitali impiegati nel periodo. Per immobili da investimento, ricordiamo, si intendono le operazioni di valore unitario di oltre un milione di euro effettuate da operatori istituzionali. Uno studio di Reag, anticipato a *CorriereEconomia*, fa il punto sulle opportunità che oggi l'Italia immobiliare presenta agli investitori stranieri.

## Meglio il Nord

In questa fase, sottolinea lo studio, gli investimenti si rivolgono soprattutto al settore *retail* e riguardano tutto il Paese, con prevalenza al Nord: un deciso cambio di scenario rispetto agli scorsi anni, quando le operazioni riguardavano soprattutto uffici a Milano e Roma.

La maggioranza degli operatori esteri interessati all'Italia ha finalità «opportunistiche» con un'ottica di breve periodo: acquistano pacchetti e portafogli immobiliari di grande taglio approfittando dei ribassi di prezzo a cui i venditori sono stati costretti. «Il nostro Paese — sottolinea Paola Ricciardi, nuovo *managing director* di Reag (nella foto) —

è avvertito come un mercato ancora rischioso dove gli investimenti possono essere sostenibili solo a fronte di rendimenti più alti rispetto ai mercati europei più consolidati».

Oltre due terzi degli stranieri che hanno operato in Italia dal 2013 ad oggi non sono europei. Il 32% proviene dal Medio Oriente e il 34% dagli Usa. Secondo lo studio ci sono due importanti novità, una legislativa e l'altra invece di mercato, destinate a rendere più attraente il nostro mercato.

## Cambiamenti

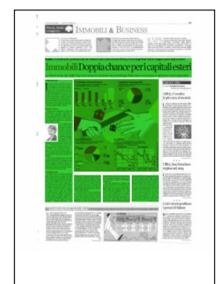
La prima novità è la riforma introdotta dallo *Sblocca Italia* del regime delle Siiq (Società quotate di investimento immobiliare): il loro trattamento fiscale sarà equiparato a quello oggi più favorevole dei fondi. Inoltre le nuove norme rafforzano i grandi investitori perché la quota massima del maggiore azionista passa dal 51% attuale al 60% e il flottante minimo scende al 25% rispetto al 35% di oggi. È prevedibile nel medio periodo lo sbarco a Piazza Affari di nuove società immobiliari a prevalente capitale straniero. «Oggi la capitalizzazione del mattone immobiliare quotato a Milano rappresenta meno dell'1% del totale europeo — commenta Ricciardi —. Ora l'Italia si dota di una normativa al passo con l'Europa, prendendo spunto dalle migliori pratiche osservate all'estero; creando le condizioni regolamentari di base perché si possa realizzare uno sviluppo del *real estate* quotato trasparente e in grado di offrire maggiori opportunità di investimento

all'abbondante liquidità presente sui mercati dei capitali globali».

Una transizione che non si concluderà in breve tempo, perché, sottolinea Ricciardi, «è necessaria un'organizzazione societaria di base ed anche il processo di quotazione è impegnativo. Nel prossimo triennio ci si attende però un salto di qualità del nostro mercato, basato, oltre che su questa importante innovazione normativa, anche su un riavvio del ciclo economico ed immobiliare complessivo».

Il secondo cambiamento è l'impulso che arriverà al mercato dei cosiddetti *Npl* (*not performing loans*) ovvero i crediti immobiliari critici. Secondo gli ultimi dati i crediti deteriorati ormai viaggiano verso la cifra *monstre* di 300 miliardi di euro e le sofferenze si sono assestate a circa 170 miliardi. La rischiosità del credito ha portato a un drastico taglio dell'erogato alle imprese di costruzione e agli acquirenti di immobili, come mostra anche la tabella della pagina, che mostra il flusso di erogazioni effettuate dal sistema bancario negli ultimi tre anni. Nel primo trimestre 2014 (ultimo disponibile) le erogazioni alle imprese edili sono diminuite rispetto allo stesso periodo del 2011 del 39,4% per il residenziale e del 65,7% per il non residenziale; il credito agli acquirenti è diminuito del 61,4% per le case e del 53,1% per il non abitativo. Le operazioni di cartolarizzazione dei crediti sono necessarie per reimmettere risorse sul mercato dei finanziamenti e vedranno come controparte soprattutto i grossi fondi stranieri specializzati in questo *business*.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



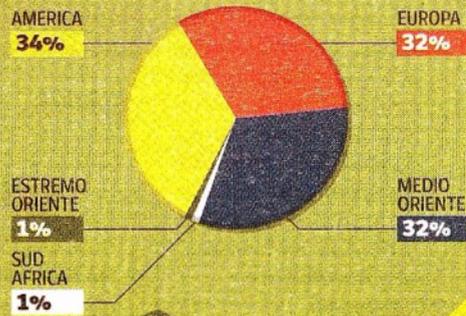
### Il cambio di testimone

Il mercato degli immobili da investimento in Italia; quota di italiani e stranieri a confronto



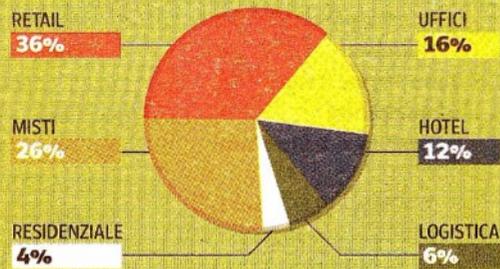
### Lezioni di geografia

Da dove arrivano gli stranieri che hanno comprato in Italia, anni 2013-2014



### Le preferenze

Dove hanno investito gli stranieri che hanno comprato in Italia, anni 2013-2014

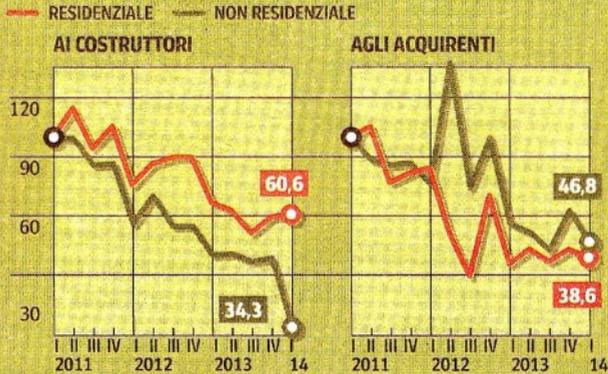


Fonte: Reag

S. Franchino

### La gelata

I finanziamenti bancari a imprese di costruzione e ad acquirenti di immobili. I trimestre 2011=100



Fonte: elaborazione dal Bollettino Statistico della Banca d'Italia