

24 ORE Radiocor

Rapporti e Società

SPECIALE OSSERVATORIO SULL'IMMOBILIARE - GIUGNO 2016

“L'immobiliare sulla via della ripresa E nel futuro la tendenza proseguirà”

Ad affermarlo è Giovanni Maria Benucci, amministratore delegato di Fabrica immobiliare, società nata nel 2005 che gestisce 14 fondi del settore per circa 3,6 miliardi di euro

Il settore immobiliare è sulla via della ripresa, soprattutto per quanto riguarda gli immobili di maggior pregio. E per il prossimo futuro si prevede ancora un trend di prezzi crescenti, grazie anche all'interesse dei maggiori fondi internazionali del settore per l'Italia. A disegnare lo scenario del comparto è Giovanni Maria Benucci, nuovo amministratore delegato di Fabrica Immobiliare, società di gestione del risparmio, nata nel 2005,

“ PER AIUTARE IL SETTORE RESTANO ANCORA CRITICITÀ E PUNTI SUI QUALI LAVORARE, A PARTIRE DAGLI ASPETTI DI SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA A QUELLI DI CARATTERE FISCALE E NORMATIVO



Giovanni Maria Benucci

che gestisce 14 fondi immobiliari per circa 3,6 miliardi di euro. Ma restano, spiega il top manager, ancora criticità

e punti sui quali lavorare, a partire da aspetti di semplificazione amministrativa a quelli fiscali e normativi.

L'immobiliare, spiega Benucci, “è senz'altro in ripresa, partendo soprattutto dagli immobili di migliore qualità. Al momento la tendenza stenta a coinvolgere anche la tipologia di immobili di qualità più bassa, anche se è lecito attendersi una conferma del trend anche per gli immobili di seconda fascia”.

>>> continua a pagina 4

DOPO LA DISCESA DEL 2007, NEL 2015 LE COMPRAVENDITE SEGNAANO +6,5%

Il mercato immobiliare mostra i primi segni di risveglio in Italia. Lo testimoniano i dati del rapporto dell'Agenzia delle Entrate e dell'Abi riferiti al 2015. Restringendo il campo al comparto delle abitazioni, si nota che la tendenza, dopo la lunga e ripida discesa iniziata nel 2007, sembra essere tornata sulla via della crescita, confermando e superando (del 6,5%) il dato già positivo delle compravendite targate 2014. Un trend che è previsto proseguire anche per il futuro.

COMPRAVENDITE + 6,5% NEL 2015

Secondo il rapporto, nonostante il mercato mostri livelli ancora inferiori a quelli della fine degli anni '80, il dato del 2015 consolida il trend positivo riscontrato nel 2014. Se, inoltre, la crescita registrata nel 2014 era influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, dal primo gennaio di quell'anno, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti immobiliari, il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita *tout court* (+6,5 per cento).

CALO DEI TASSI E AUMENTO DEL CREDITO TRA LE CAUSE

Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipendono da varie cause. In primo luogo, dal fatto che per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere. In secondo luogo, la complessiva congiuntura economica inizia a dare segnali, seppure non esaltanti, di ripresa. In terzo luogo, i tassi di interesse sono diminuiti e il credito delle banche è aumentato. Infine, l'ulteriore flessione dei prezzi delle abitazioni, seppure avvenuta nel corso del 2015 a tassi inferiori rispetto agli anni precedenti, disincentiva il rinvio dell'investimento. Il potenziale acquirente infatti potrebbe essere incentivato alla compravendita dalla previsione di una ripresa anche sul fronte prezzi.

REVISIONI POSITIVE PER IL FUTURO

Per il futuro, lo studio prevede che le turbolenze dei mercati finanziari con una ripresa dei rendimenti dei beni immobili, almeno in alcuni segmenti, provochi una ricomposizione dei portafogli a favore dell'investimento immobiliare.

PARLA IL FONDATORE DI DEA-RE

“SEGNI DI RISVEGLIO ARRIVANO ANCHE NEL NOSTRO PAESE”

Dagli anni in cui i clienti si potevano trovare solo all'estero e tutti noi parlavamo solo in lingua straniera, agli ultimi mesi in cui il mercato immobiliare nazionale ha mostrato segni di forte ripresa e i contratti cominciano ad arrivare anche e finalmente dall'Italia. A tracciare un bilancio degli ultimi 10 anni del Real Estate è Luca de Ambrosis Ortigara, Ceo e socio fondatore di DeA Real Estate Advisor, società di consulenza strategica attualmente impegnata su importanti progetti di sviluppo retail - *full price, in town*, ma soprattutto outlet, in diverse aree geografiche nazionali e internazionali.

A conferma dell'inversione di tendenza, de Ambrosis stima di poter nei prossimi anni aumentare il fatturato della società e anche il numero dei dipendenti.

>>> segue a pagina 3

IN SPAGNA IL REAL ESTATE DEL SETTORE ALBERGHI RIALZA LA TESTA. COMPLICE IL NUMERO DEI TURISTI

LO SPIEGA IN UN'INTERVISTA INMACULADA RANERA, MANAGING DIRECTOR SPAGNA E PORTOGALLO DELLA SOCIETÀ INGLESE CHRISTIE & CO. UNA REALTÀ CHE NELL'ULTIMO TRIMESTRE DEL 2015 E NEI PRIMI MESI DEL 2016 HA RISCONTRATO UN AUMENTO DELL'ATTIVITÀ NELL'IMMOBILIARE

I segni di ripresa riscontrati nel mercato immobiliare italiano sono presenti anche nella vicina Spagna. Lo spiega, in un'intervista, Inmaculada Ranera, managing director Spagna e Portogallo di Christie & Co, società inglese specializzata nel real estate per il settore alberghiero. Comparto, spiega Ranera, che "continua a rappresentare una porzione rilevante del nostro prodotto interno lordo e ha dimostrato di resistere anche in un ambiente economico difficile. Nel momento in cui la domanda era depressa e aveva influenzato in maniera profonda alcune aree, altre zone, specialmente le località turistiche come Barcellona o le Baleari, sono state capaci di superare la crisi grazie al fatto di essere mete consolidate tra i viaggiatori internazionali. Guardando ai dati che corrispondono al primo trimestre dell'anno, si prevede che questa tendenza continuerà durante tutto il 2016". Sono parecchi, infatti, gli indicatori di buona salute che

“GRAZIE ALLE PROSPETTIVE DI CRESCITA, LA SPAGNA È DIVENTATA UN'OPZIONE INTERESSANTE PER GLI INVESTITORI NAZIONALI E INTERNAZIONALI



Inmaculada Ranera

provengono dal settore del turismo. "Il numero di arrivi - prosegue Ranera - sta crescendo su base annua e la domanda nazionale si sta riprendendo da quando la performance del prodotto interno lordo spagnolo sta dando buoni risultati. Grazie alle prospettive di crescita, la Spagna è diventata un'opzione interessante per gli investitori nazionali e internazionali che sono stati attratti dai portafogli di crediti (sia performing sia non performing) sul mercato". I numeri in generale dell'industria del turismo sono positivi. "Secondo i dati di Excel-

tur relativi al primo trimestre del 2016, si sono inanellati - ricorda la manager - 10 trimestri consecutivi di crescita annua del pil superiore al 3% (durante il primo trimestre la crescita annuale è stata del 4,3%)". Una tendenza dovuta soprattutto "all'aumento della domanda estera dopo gli attacchi terroristici in Turchia e dopo le insicurezze nate per alcune destinazioni europee, come Parigi e Bruxelles, oltre che alla ripresa sostenuta della domanda nazionale e dei viaggi d'affari. Nel 2016 i nostri mercati concorrenti continueranno a registrare decrementi correlati alla crescita per le destinazioni turistiche spagnole".

Restringendo il campo di osservazione alla realtà di Christie & Co, spiega Inmaculada Ranera, "abbiamo constatato un aumento della nostra attività nel corso dell'ultimo tri-

mestre del 2015 e nel primo trimestre del 2016, in parallelo con la ripresa dell'economia. Tuttavia, stiamo già risentendo degli effetti della mancanza di un governo stabile. Siamo dell'opinione che, una volta stabilizzato il governo, l'attività tornerà ai livelli del primo trimestre". In ogni caso "l'interesse degli investitori e degli operatori locali e internazionali per il nostro mercato resta elevato e le aree più ricercate sono città chiave come Madrid e Barcellona e le località più famose per le vacanze, come le Baleari, le Canarie e la Costa del Sol. Anche città secondarie in Spagna stanno suscitando maggiore interesse e gli operatori sono pronti a offrire contratti di locazione interessanti visto che i risultati operativi sono migliorati nel corso degli ultimi due anni".

Tra i campi dove Christie & Co opera, ci sono la vendita degli asset degli hotel, l'assistenza ai clienti nello studio di nuove opportunità sul mercato spagnolo e l'advisory di fondi di investimento internazionali nella ricerca di nuovi portafogli di credito.

Positivo, infine, il giudizio sulla Re Multipartner virtual data room utilizzata in passato. "La nostra esperienza - afferma Ranera - è stata eccellente. Sono stati molto professionali e disponibili in relazione alla creazione di una data room con facile accesso per le parti interessate nel processo che stavamo portando avanti. Multipartner è stata sempre disponibile e pronta a risolvere tutti i dubbi che ai nostri clienti sono sorti. Saremmo lieti di lavorare con loro per opportunità future che potrebbero richiedere una virtual data room".

“NEL MOMENTO IN CUI LA DOMANDA ERA DEPRESSA, LE LOCALITÀ TURISTICHE COME BARCELLONA O LE BALEARI, SONO STATE CAPACI DI SUPERARE LA CRISI



>>> SEGUE DALLA PRIMA PAGINA

IL NOSTRO LAVORO È AUMENTATO, E IL MOMENTO POSITIVO SI SENTE

“Quando si è imprenditori - racconta de Ambrosis - si ha fortemente il polso dell'andamento della società e, nella nostra realtà, abbiamo ultimamente molto lavoro. In passato, anche grazie alla mia esperienza all'estero, abbiamo avuto importanti clienti internazionali, ma ora, anche per quanto riguarda l'Italia, la sensazione è positiva. Un'inversione di tendenza che è iniziata poco meno di un anno fa e che si fa sentire più forte dagli inizi del 2016”.

Tra le realtà a cui DeA ha partecipato in qualità di advisor ci sono i due progetti milanesi che



Luca de Ambrosis Ortigara

al momento sono considerati tra i più importanti progetti di riqualificazione in Italia e in Europa: Porta Nuova (Hines) e CityLife (Allianz e Generali). “Sempre restando in Italia, lavoriamo oggi con due fondi che hanno acquistato degli asset e ai quali facciamo consulenza nella gestione del portafoglio”. Charamente - spiega - il risveglio

dell'Italia è comunque e sempre accompagnato da progetti di sviluppo all'estero. Noi collaboriamo e abbiamo collaborato a una serie di progetti in Europa, per lo più outlet, quali ad esempio la riqualificazione del Festival Park outlet center di Mallorca, lo sviluppo del concept e la commercializzazione del primo outlet in Ucraina (Kiev) e ora

stiamo lavorando da circa due anni alla realizzazione di un progetto in Finlandia: il Kotka Old Port outlet, che avrà una location particolare e spettacolare, al confine con la Russia. “Abbiamo anche ricevuto - aggiunge de Ambrosis - richieste di consulenza in diverse parti del mondo: ad esempio negli Emirati, a Dubai e potenzialmente anche a Riad. Non possiamo poi dimenticare la Cina, dove siamo stati avvicinati da diversi developer ai quali manca il know-how”.

De Ambrosis ha fondato DeA, che ha sede a Milano, circa 10 anni fa. Nel 2015 la società di consulenza ha ottenuto un fatturato tra i 1 e 1,5 milioni di euro. “Per il futuro - aggiunge - abbiamo previsioni importanti. Guardando alle proiezioni della nostra società, stimo di raggiungere, in 2-3 anni, un fatturato che potrebbe triplicare, con un conseguente incremento dei dipendenti che da 10 potrebbero passare a 30”.

“VESTITI SU MISURA”

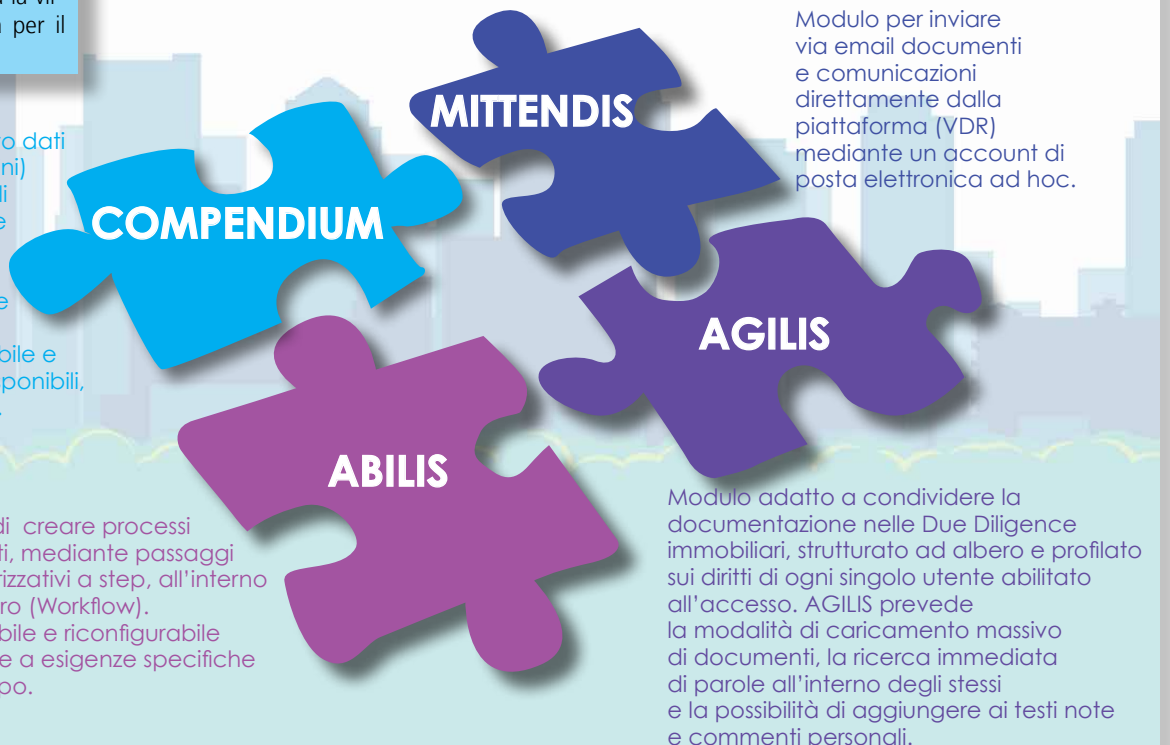
Multipartner, impresa innovativa specializzata nell'ideazione, sviluppo e realizzazione di Virtual data room, si connota per la sua offerta di 'vestiti su misura', proposte tagliate ad hoc per i diversi clienti. Ecco come funziona la virtual data room strutturata per il real estate.

Modulo di inserimento dati (testi, date e immagini) configurabili, editabili e visualizzabili tramite interfaccia. COMPENDIUM è utilizzato per creare schede riassuntive complete dell'immobile e immediatamente disponibili, all'interno della VDR.

Modulo capace di creare processi gestionali ricorrenti, mediante passaggi informativi e autorizzativi a step, all'interno di un flusso di lavoro (Workflow). ABILIS è configurabile e riconfigurabile facilmente, in base a esigenze specifiche e variabili nel tempo.

M | VDR • Real Estate

La Virtual Data Room modulare Cyber-Secure per la gestione delle Due Diligence immobiliari



>>> SEGUE DALLA PRIMA PAGINA

“TASSI BASSI E INTERESSE DEI FONDI INTERNAZIONALI SPINGONO LA CRESCITA”

NEL PROSSIMO FUTURO LA TENDENZA POSITIVA REGISTRATA PER GLI IMMOBILI DI PRIMA FASCIA È ATTESA ANCHE PER QUELLI DI SECONDA FASCIA. E LA CORREZIONE DEI PREZZI VERSO L'ALTO È PREVISTA MOLTO DECISA, COSÌ COME FU DECISA LA LORO DISCESA VERSO IL BASSO

La ripresa è da attribuire all'effetto “di fattori macroeconomici anche esogeni come, ad esempio, l'interesse dei mercati internazionali per l'Italia, legato anche ai tassi di interesse favorevoli”. Il momento positivo dovrebbe trovare una conferma nei prossimi mesi. “Le aspettative su un futuro prossimo - dichiara l'amministratore delegato di Fabrica Immobiliare - dovrebbero confermare i trend ascendenti attuali sia per gli immobili di prima fascia sia su quelli di fascia più bassa. I precedenti due cicli economici hanno mostrato una curva dell'andamento di mercato a dente di sega. Questo vuol dire che quando il mercato scende, scende in maniera ripida, quando sale, sale in maniera altrettanto ripida. Visto che siamo in una fase pro ciclica è lecito attendersi dunque una correzione dei prezzi verso l'alto dopo quella verso il basso che si è verificata in passato”.

L'interesse dei fondi che si è riscontrato di recente dovrebbe mantenersi, secondo le previsioni, anche in futuro. “I fondi che intervengono sono soprattutto Us e Uk based”, spiega Benucci citando il recente caso di del fondo Elliott che ha lanciato un'opa totalitaria su quattro fondi immobiliari italiani. “Inoltre - continua - non parliamo sempre di portafogli di grandissima qualità. Se si affronta una diversificazione di asset class, vuol dire che le attese sono buone, vuol dire che si ha una visione positiva di carattere generale”. L'attesa “di un andamento pro ciclico è legato al fatto che i fattori che determinano questo movimento non sembrano destinati a esaurirsi. C'è fiducia nell'Italia, nell'andamento dei tassi di interesse”. Restringendo il campo di osservazione ai risultati registrati da Fabrica, Benucci sottolinea come “i primi mesi del 2016 siano stati



interessanti, connotati da un mercato che comincia a essere più attivo”. Attualmente, prosegue l'amministratore delegato, “stiamo partecipando a diversi tavoli di conversazione, per acquisizioni importanti anche in Italia, stiamo guardando anche a Francia e Germania”. Una tendenza positiva è riscontrata anche per il settore della social responsibility dove Fabrica è molto attiva. “Cominciamo a riscontrare - spiega Benucci - più attenzione da parte degli enti ter-

ritoriali al fine di supportare iniziative di questo tipo. Ci sembra un anno interessante. Abbiamo appena avviato 650 alloggi a Venezia per l'università Ca' Foscari, impegnando risorse a ciò dedicate da parte di Cdp e dell'Inps”. Per il futuro “ci sono vari progetti: uno, in gestazione, legato alla social responsibility a Napoli e stiamo esaminando anche alcune opportunità in Sicilia. Al momento abbiamo avviato contatti e un dialogo con gli enti territoriali, speriamo di poter arrivare a dare un contributo in queste Regioni”. Insomma il settore immobiliare sembra aver imboccato di nuovo la via della crescita, ma, racconta Benucci, “non mancano le criticità: c'è molto da fare - esemplifica - per aumentare l'efficienza dal punto di vista fiscale e amministrativo. Mancano passi avanti verso la semplificazione”. Inoltre “c'è ancora diffidenza a realizzare delle siq, cioè le società immobiliari quotate, un prodotto capace di attirare investitori nazionali e internazionali”. In più “sul versante normativo ci sono tanti spazi per eliminare incongruenza per rendere più agevole la valutazione degli investimenti”. Ma in conclusione la valutazione di Benucci è positiva sia a livello globale sia sulle prospettive di Fabrica.

“A LONDRA ATTESO IL CROLLO DEI RENDIMENTI, SI PUNTA SULLA SCOZIA”

A FARE IL PUNTO SUL MERCATO IMMOBILIARE BRITANNICO È DOUGLAS BABINGTON, PARTNER DELLA SOCIETÀ DI CONSULENZA LONDINESE CHARLES IRVINE. UNA REALTÀ CHE GUARDA CON INTERESSE ALLE OPPORTUNITÀ DELL'ITALIA

Gran Bretagna a luci e ombre sul fronte del mercato immobiliare. Al di là dello stallo previsto in vista del referendum sulla Brexit che potrebbe sancire l'uscita della Gran Bretagna dalla Ue, le aspettative sono di un crollo dei rendimenti a Londra. Lo racconta Douglas Babington, partner della società di consulenza Charles Irvine, aggiungendo che una buona alternativa la può offrire la Scozia. E che la loro società sta guardando al mercato italiano.



Douglas Babington

“La maggior parte degli investitori - spiega Babington - racconta che loro non investiranno nel Regno Unito fino al meno al 24 giugno prossimo, data del referendum sulla Brexit”. Al di là di questo, prosegue il manager, “il mercato immobiliare a Londra ha raggiunto l'apice. Infatti, una ricerca di JLL (Jones Lang Lasalle) mostra che gli investitori

dimentici per quest'anno”. In questo scenario “la Scozia è un mercato che potrebbe offrire un'alternativa” con rendimenti “di almeno 50 punti base più alti rispetto a Londra”. A testimoniare la vivacità del mercato immobiliare, ricorda il manager, c'è la recente acquisizione da parte di Deka Immobilien degli uffici di proprietà di Atria a Edimburgo. Charles Irvine, aggiunge Babington, “acquista, organizza, co-investe e gestisce investimenti nel settore del real estate per conto dei suoi partner. In questo momento si sta muovendo attivamente per ricercare interessanti opportunità nel mercato italiano”.

si aspettano un ritorno alla caduta dei ren-