il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Mipim: ripresa a macchia di leopardo

Cannes (Francia). Come prevedibile, quest'anno i biglietti staccati alla più importante fiera del real estate in Europa, il Mipim, sono stati meno che nel 2009: circa 14.000 professionisti hanno acquistato un ingresso (a 1.500 euro) contro i 17.600 del 2009. Si tratta, come già affermavamo un anno fa su queste pagine, di un calo dovuto all'assenza di «turisti», ma ora anche di aziende con capacità di sopportare la spesa della partecipazione all'evento. E la società organizzatrice Reed Midem si è adeguata con una razionalizzazione degli spazi espositivi: meno lusso, minori spese di allestimento e gestione, specie rispetto all'edizione del 2007 che tutti ricordano con un po' d'imbarazzo.
Oggi si lavora su progetti più difficili che in passato, specie per la mancanza di fondi disponibili che «scelgono» gli investimenti più sicuri in termini di rischi/rendimento. La polarizzazione tra i progetti buoni e quelli decotti è sempre più forte: la qualità di un progetto si studia in base alle caratteristiche economico-finanziare e sociali, e i fondamentali economici del sistema locale entrano fortemente in gioco. Ora pochi scommetterebbero, investendo, in Grecia, mentre molti analizzano con interesse mercati specifici in Germania e Inghilterra, più «liquidi».
Il carattere locale degli andamenti si nota anche nel residenziale, che mostra forti diversità tra vari stati e regioni: i dati sul 2009 raccolti a Cannes mostrano come l'Italia abbia avuto, rispetto al 2008, un calo nelle transazioni (-15%) e un declino moderato (-4%) nei valori nominali delle case (dati Scenari Immobiliari riportati dall'istituto inglese Rics). Una flessione dovuta specialmente all'incertezza economica e lavorativa, dato che l'esposizione delle famiglie, il tasso dei mutui e l'offerta in corso di cantieri e abitazioni usate sono nella norma. Si è avuto quello che si supponeva essere un «atterraggio morbido», come già ipotizzato da Mario Breglia un anno fa (cfr. «Il Giornale dell'Architettura», aprile 2009). La situazione è peggiore in Olanda, con una flessione del 6% nel 2009. Anche la Francia è in recessione nel residenziale, con un calo nei valori del 10% nel 2008, in rallentamento nel 2009 (-8%) e in stabilizzazione a fine anno. Infine, l'Inghilterra ha mostrato trend in anticipo sulle altre nazioni: un calo nei prezzi delle case già dalla primavera del 2008 che raggiunge il -20% nel maggio 2009 ma che, da settembre, mostra segnali di ripresa specie a Londra e nel sud est britannico: +8,5%.
Diverso il mercato degli uffici, dove il valore (calcolato da anni in yield, a parità di canone, ovvero basato sul rendimento) è determinato dalle scelte degli investitori e degli affittuari. Lo yield è oggi in Italia del 6,5% per edifici ben localizzati (Roma o Milano) e di buona classe

energetica. Considerando il grande stock di uffici obsoleti e le molte realizzazioni in corso a Milano e hinterland, si pensa a un mercato di sostituzione molto attivo nei prossimi anni, con un ampio divario tra prodotti buoni ed edifici vecchi. In particolare, nel comparto si è evidenziato il ruolo internazionale della pubblica amministrazione: viste le sofferenze dei bilanci statali e locali, è prevedibile una razionalizzazione degli uffici a uso pubblico (anche con operazioni di vendita a investitori e riaffitto dello stesso immobile) e quindi buone opportunità nell'interazione tra pubblico e privato.
Il settore retail regge bene e le recenti operazioni segnalate a Cannes riguardano tutte transazioni di centri commerciali. Nella prima metà del 2009 si è osservato in Italia un mercato congelato o attivo per sole società nazionali, ma da settembre sono rientrati gli investitori (specie tedeschi): da Unioninvest ad Allianz, che con l'olandese Corio ha annunciato l'interesse per l'acquisto del centro «Porta di Roma» per 400 milioni, attualmente della società Parnasi. Altra operazione è quella relativa alla vendita di un pacchetto di sei medi centri commerciali tedeschi, offerti da Multi a Corio (entrambe olandesi) per un valore di 600 milioni. La logistica invece languisce e non dà segnali di ripresa, anche per la progressiva riduzione del «magazzino» da parte di negozi e catene commerciali.
La liquidità, ovvero la capacità di trasformare un bene immobile in denaro sonante, è la variabile che ha sostituito il prezzo nelle analisi degli investitori; secondo l'americana Jones Lang Lassalle il rischio di mercato ora si calcola così, Milano più liquida di Roma (uffici), Roma più di Padova, eccetera. Le città o le specifiche zone che saranno più «liquide» domineranno sulle altre, amplificandone i divari.
Il 2010 sarà all'insegna del lavoro costante e concreto per la messa a punto di operazioni più solide e complesse di quelle chiuse negli anni dell'euforia (2005-2007); con l'impegno per dare alla domanda, che oggi domina il mercato, ciò che richiede in termini di qualità, rischio e servizi.

Autore

Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione

territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)