

Immobiliare. Al Mipim di Cannes i progetti internazionali scelgono la via dell'Est attirati dai maggiori ritorni

Real estate, la Russia scalza l'Italia

Mosca e Istanbul sono le nuove mete dei grandi investimenti europei

Evelina Marchesini

CANNES. Dal nostro inviato

Andrey Lushnichenko è entusiasta di essere a Cannes. E non è solo per il fascino della Costa Azzurra o per la consapevolezza di partecipare al più grande evento mondiale del settore in cui lavora e si è fatto strada. È che quando si è iscritto al Mipim, il Salone immobiliare che si è aperto ieri al Palais des Festivals, non immaginava che il suo Paese sarebbe stato il più celebrato sulla passerella delle star. Invece è proprio la Federazione Russa, a farla da padrona a questa 19a edizione, a cui partecipano oltre 30 mila operatori - leader del real estate - provenienti da tutto il mondo.

Sono le città russe ad avere prenotato le più belle presentazioni di questa maratona immobiliare. Sono russi i nomi che sventolano dagli yacht a noleggiano ancorati nel porto di Cannes, lussuoso prolungamento degli eventi del Palais e dell'hotel Martinez. Ma soprattutto sono Mosca e i suoi satelliti a vincere la sfida della visibilità internazionale, sia come destinatari di capitali in cerca di approdo sia come possi-

bili buyer di cespiti e portafogli.

Ieri UrbanLand Institute e PricewaterhouseCoopers hanno presentato nella giornata di apertura dei lavori del Mipim, nel grande auditorium del Palais, la ricerca «Emerging trends in Real Estate», rapporto dal quale spiccano Mosca e Istanbul come prossime capitali dell'investimento immobiliare, che si posizionano rispettivamente al primo e al secondo posto della classifica riguardante 27 Paesi dell'Europa "allargata". Secondo la ricerca la crisi scatenata dai subprime fa da sfondo all'attuale e ai prossimi scenari d'investimento, evidenziando la crescente globalizzazione dei mercati, la sempre maggiore connettività tra gli stessi e la conseguente vulnerabilità complessiva. «Si assiste a una sostanziale tenuta nei confronti dei mercati dell'Europa continentale - ha spiegato Richard Rosan, presidente mondiale di Uli - accompagnata da un cauto ottimismo. Tuttavia gli investitori sono alla ricerca di

nuovi sbocchi e non hanno intenzione di lasciarsi scappare occasioni come quelle esistenti oggi in Russia e in Turchia».

Pollice verso per Londra, troppo esposta alla crisi finanziaria in atto e, anche a causa degli elevatissimi prezzi dell'immobiliare, alle prese con rendimenti risicati, intorno al 3,5% per il settore uffici, contro il 10% di Mosca. «I risultati di Russia e Istanbul non devono sorprendere - ha spiegato Elisabetta Caldirola, responsabile del real estate per l'Italia di PricewaterhouseCoopers -, sono loro sotto i riflettori in questo momento, ma va anche considerato che a maggiori rendimenti corrispondono maggiori rischi». E in questo contesto va valutata l'Italia, posizionata in 13a (Milano) e 15a (Roma) posizione, ma comunque interessante per gli investitori internazionali in cerca di un investimento "tranquillo". «In Europa ci sono 440 fondi immobiliari con base paneuropea - ha detto Caldirola - e in cerca di diversificazioni interessanti. L'Italia può fornire risposte positive, anche se solo di nicchia. Soffre della concorrenza dell'Est e di scarsità di prodotto, visto che si parla di top location ed edifici di Classe A». Un'opportunità interessante verrà dal pubblico, cioè dallo Stato e dagli enti locali - che al Mi-

pim sono presenti in gran spolvero - anche se i meccanismi della collaborazione pubblico-privato vanno ancora perfezionati. Una chance interessante del nostro Paese sono poi le Siq, i Reit (cioè veicoli di investimento) italiani style: un settore a cui è stato dedicata ieri una tavola rotonda nell'ambito delle manifestazioni ufficiali del Mipim. Il sistema Italia è rappresentato da circa 400 partecipanti, che portano la bandiera di un mercato che vale 130 miliardi in termini di beni immobiliari scambiati (previsioni 2008) nel nostro Paese.

Oggi il Salone immobiliare prevede un fitto calendario di eventi del made in Italy: in primo piano il Sistema Bologna, la città di Roma e la regione Lazio, i costruttori della capitale, la Borsa immobiliare di Milano e l'Agenzia del Demanio; con un focus sugli interventi nelle città storiche. Gli italiani presenti entrano dunque nei giorni clou, tutti con un sogno: valorizzare il Belpaese attraendo investimenti da tutto il mondo. Concorrenza dell'Est permettendo.



www.casa24.ilsole24ore.com

Le novità sul mercato immobiliare e il salone Mipim di Cannes

IN PRIMA FILA

Roma, Milano e i sistemi locali sono rappresentati da circa 400 partecipanti a fronte di un fatturato di beni scambiati di 130 miliardi



NUMERI DEL SALONE

30 mila

I partecipanti

Nel 2007 sono stati 26.200.

26.500 mq

Gli spazi

La superficie netta espositiva del Mipim supera quest'anno i 26.500 mq ufficiali, a cui vanno aggiunti gli yacht attraccati in porto e le varie sale conferenze degli hotel di lusso della Croisette.

1.340 euro

Il costo

Del biglietto d'ingresso per una persona.

130 miliardi

Il mercato

Il valore dei beni immobiliari scambiati in Italia nel 2008 sarà, secondo le previsioni di Scenari Immobiliari, di oltre 130 miliardi, con una crescita del 2,9% rispetto al 2007.

26.500 mq

Gli spazi

La superficie netta espositiva del Mipim supera quest'anno i 26.500 mq, contro i 24.500 dello scorso anno.

30 mila

I partecipanti

Gli organizzatori hanno comunicato il superamento di quota 30 mila partecipanti al Mipim di quest'anno, contro i 26.200 dell'anno scorso.

1.340 euro

Il costo

Il biglietto di ingresso individuale costa 1.340 euro.

130 miliardi

Il fatturato

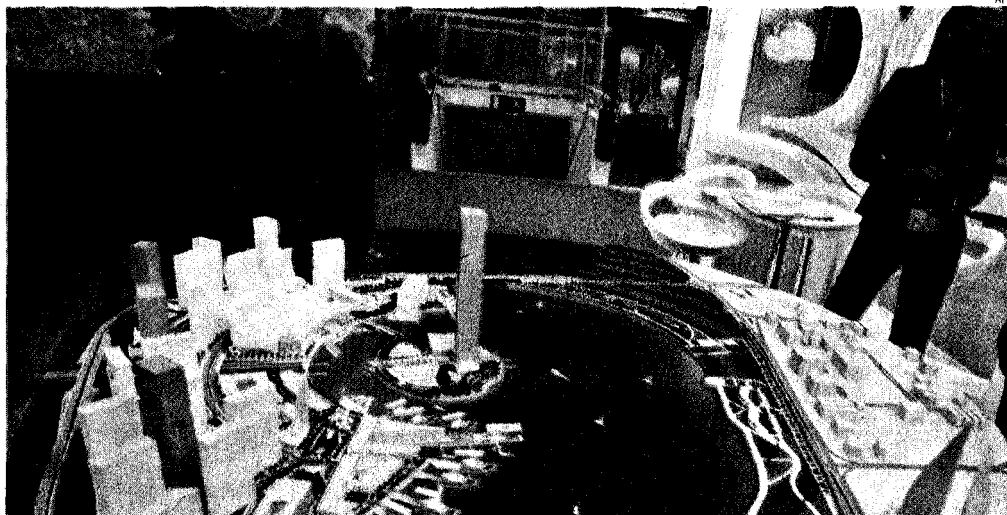
Il valore dei beni immobiliari scambiati in Italia nel 2008 sarà di oltre 130 miliardi, con una crescita del 2,9% sul 2007.

82%

Il residenziale

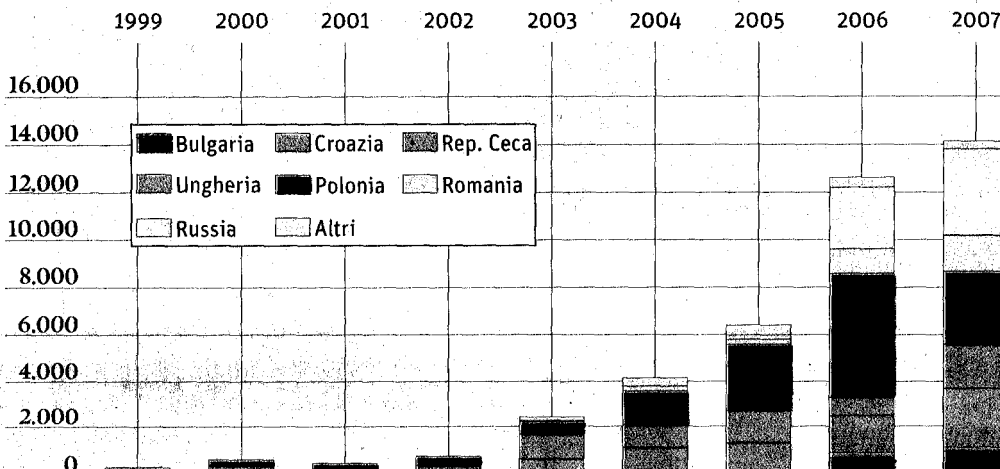
La parte del leone del settore in Italia spetta al residenziale, con un fatturato atteso di 107 miliardi contro i 17,8 miliardi del terziario e del commerciale e i 4,7 del settore industriale.

Il peso dell'Est Europa



Simulazione in scala. Il plastico della futura "Baia del Bahrein" esposta al Mipim di Cannes

Investimenti immobiliari nei Paesi dell'Est (1999-2007). Dati in milioni di euro



Fonte: Cb Richard Ellis

Incentivi, asse tra Intesa Sanpaolo e il Gestore elettrico
Più credito per la bioedilizia

CANNES. Dal nostro inviato

Si presenta al Mipim con un proprio evento in calendario, ma non è, come gli operatori del real estate potrebbero pensare, per parlare dell'avvio della Siiq, la nuova forma societaria dedicata alle property companies italiane.

Intesa Sanpaolo promuove al Palais des Festivals l'incontro «Diamo credito alla sostenibilità: una banca internazionale per la bioedilizia e gli ecoinvestimenti». La banca è tra i protagonisti della See Awards Competition 2008, iniziativa istituita dalla Commissione europea per i migliori progetti nel settore dell'energia sostenibile. A oggi, infatti, l'80% dell'energia utilizzata per l'attività aziendale proviene

da fonte idroelettrica e, nel corso del 2007, si sono evitate emissioni di anidride carbonica per un ammontare pari a 203 mila tonnellate. Banca Intesa Sanpaolo si propone come leader nell'erogazione di finanziamenti alle imprese che investono nel settore dell'energia pulita. In quest'ottica la banca ha stipulato un accordo quadro con il Gestore servizi elettrici italiano, grazie al quale l'impresa può utilizzare l'incentivo a lei destinato per pagare direttamente le rate del finanziamento che la banca le ha concesso. Nell'ambito degli impegni vincolanti per l'Europa entro il 2020 vi sono il fatto che le energie rinnovabili debbano essere pari al 20% dei consumi, che i biocarburanti

siano pari al 10% di benzina e gasolio e che si arrivi a un risparmio energetico, rispetto agli attuali consumi, del 20%. Ed è in questo contesto che si muove la strategia di Intesa Sanpaolo per l'energia, che prevede un prodotto specifico di finanziamento per ogni tipologia di cliente: il privato, la piccola impresa, la grande impresa. Uno dei punti di forza dei prodotti che verranno presentati è la concessione anticipata, in base alla quale la banca eroga una prima consistente quota dietro presentazione dei contratti di fornitura, con la sola condizione che l'iniziativa sia valutata "cantierabile". Si arriva a coprire così anche l'intero ammontare della spesa.

Ev.M.