

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Nota per la stampa

MERCATO IMMOBILIARE: IL NON RESIDENZIALE PUÒ RIPARTIRE PUNTANDO SU ECOCOMPATIBILITÀ E INTEGRAZIONE

In Europa già avviati interventi innovativi, in Italia meglio il Nord (65% dei nuovi progetti nel 2008) mentre il Sud è in ritardo (16%)

I dati e le prospettive del mercato in uno studio Ance-Reag

"Tipologie immobiliari innovative insediabili nel mercato italiano non residenziale" è il titolo dello studio congiunto realizzato da Associazione nazionale costruttori edili e Reag (Real Estate Advisory group) e che sarà presentato in un **workshop il 9 settembre alle 10,30 a Roma, nella sede Ance di via Guattani 16.**

La ricerca nasce in una fase di crisi internazionale, che da ottobre 2008 ha avuto ricadute evidenti anche sul mercato immobiliare italiano, caratterizzato oggi da un blocco delle operazioni causato dalle crescenti difficoltà di accesso al credito.

Proprio in questo scenario l'Ance ritiene strategico guardare al futuro: da qui la volontà di individuare nuove prospettive di investimento nel mercato delle costruzioni, sull'esempio di quanto sta avvenendo con successo in altri paesi europei.

I CONTENUTI DELLA RICERCA

La ricerca Ance-Reag analizza il mercato non residenziale (uffici, commerciale, turistico-alberghiero, logistico-industriale) in 4 paesi europei: **Francia, Germania, Regno Unito e Spagna.**

Paesi che, se da una parte sono confrontabili con l'Italia, in quanto economie "mature" nelle quali il settore immobiliare è consolidato, dall'altra hanno dimostrato una maggiore capacità di innovazione rispetto al nostro paese.

Nuovi concept, mix di funzioni, tecnologie avanzate, elevate prestazioni ambientali sono, infatti, le caratteristiche comuni dei progetti stranieri esaminati (circa 40, con un approfondimento su 6 "casi di studio" ritenuti di particolare interesse in relazione al mercato immobiliare italiano).

Si tratta di interventi realizzati negli ultimi 5 anni o ancora in via di realizzazione, su progetti elaborati da professionisti prevalentemente locali, scelti quindi in quanto espressione specifica del paese.

L'esame di tali progetti ha permesso di individuare gli aspetti innovativi in ciascuna realtà di riferimento, evidenziando la loro potenziale applicabilità al mercato italiano, generalmente conservativo anche a causa di normative tendenzialmente restrittive (che frenano ad esempio la possibilità di demolire e ricostruire, molto diffusa all'estero).

La ricerca ha puntato a ricostruire le tendenze di innovazione nei singoli comparti del non residenziale, evidenziando le principali caratteristiche di: localizzazione, tipologie e dimensioni prevalenti, standard costruttivi, tipologie di proprietà e di gestione, tendenze degli investitori.

Questi i risultati dell'analisi comparata dei 4 paesi.

In Germania, dove i "green building" con tipologia a torre caratterizzano lo skyline delle principali città, è emersa una particolare attenzione agli aspetti della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico.

In Spagna è risultata particolarmente evidente la ricerca di mix funzionali, mirati alla condivisione degli spazi per usi diversi e l'utilizzo di nuovi materiali e sistemi di facciata.

Prevalente, **in Francia**, è risultata la componente tecnologica, con una forte attenzione al miglioramento complessivo della vivibilità e fruibilità del luogo.

La particolarità del **Regno Unito** è la continuità del processo innovativo. I format realizzati hanno inoltre un carattere estremamente distintivo rispetto alle altre realtà europee esaminate.

Ulteriori indicazioni sono emerse dai 6 casi di studio, di cui l'indagine ha approfondito gli aspetti eco-costruttivo, economico e gestionale:

- **Uffici del quartier generale della Banca Popolare Atlantica a Nantes**, in Francia (la struttura completamente vetrata corrisponde ad una gestione diretta ecosostenibile);
- **Centro eco-commerciale Clos du Chêne a Marne la Vallée** in Francia (è stato il primo parco commerciale ambientale a rappresentare il concetto dei green center);
- **Centro logistico della Gazeley a Kandel** in Germania (rappresenta la possibilità di realizzare un centro di logistica con caratteristiche di modularità ed alto livello di risparmio energetico);
- **Centro commerciale ed intermodale all'interno della stazione Principe Pio a Madrid** (progetto di riqualificazione di un'area in disuso, dove si è riusciti a creare un mix di usi ricreativi, commerciali e di trasporto pubblico);
- **Strutture ricettive universitarie dell'UWE a Bristol**, di fatto residenza temporanea (max per 1 anno), permette di analizzare come sia possibile offrire servizi di residenza universitaria di alta qualità legati ad un buon progetto di costruzione e di gestione.
- **il centro d'innovazione Think Tank per uffici e laboratori per pmi a Lincoln**, crea un luogo in cui massimizzare la formazione, lo sviluppo dei business e la collaborazione tra imprese grazie all'incontro pubblico/privato per la realizzazione di spazi ad uso misto (uffici, laboratori e spazi commerciali).

Nella fase successiva è stato analizzato il mercato immobiliare non residenziale italiano, valutandone le principali tendenze in atto e le opportunità di sviluppo futuro, realizzabili proprio sulla base delle esperienze degli altri paesi.

LA CONSISTENZA DEL MERCATO NON RESIDENZIALE IN ITALIA

Nel 2008 in Italia sono stati censiti 423 nuovi progetti di sviluppo immobiliare di dimensione medio-grande ed è possibile osservare che i nuovi progetti sono sempre più eco-compatibili e sostenibili.

Nel Nord Italia è localizzato il 65% degli interventi, il 19% al Centro e solamente il 16% nel Sud e nelle Isole. I progetti e programmi di trasformazione urbana rappresentano il 52,2% del totale.

I promotori immobiliari interessati sono 330, nel 67% dei casi si tratta di investitori privati a fronte del 33% di enti pubblici. Solo il 9% dei progetti è promosso da investitori stranieri prevalentemente interessati alla grande distribuzione, alla logistica e alla residenza.

Dal punto di vista finanziario si può prevedere un investimento di capitale totale di oltre 105 miliardi di euro, a cui corrisponde una media di circa 245 milioni per progetto.

I fondi immobiliari italiani detengono il maggior portafoglio (34,7 miliardi), davanti ad assicurazioni (22,6 miliardi), fondi previdenziali (15,6 miliardi), banche (14,5 miliardi) e società immobiliari quotate (2 miliardi).

La maggior parte degli investimenti dei fondi si concentra sugli uffici (57% del totale), seguiti da commerciale (21%), sviluppo (14%), logistica e industriale (7%) e residenziale (1%). I fondi dedicati ai risparmiatori sono 28 mentre quelli riservati agli investitori sono 210.

LE OPPORTUNITÀ PER IL FUTURO

La ricerca fornisce agli operatori indicazioni concrete per l'avvio di nuovi progetti, individuando le caratteristiche delle iniziative destinate, con più probabilità, a rivelarsi attrattive e facilmente collocabili sul mercato.

Oltre ad alcune indicazioni che possono considerarsi trasversali - **progetti ecosostenibili con particolare attenzione al risparmio energetico e alla certificazione ambientale; recupero di aree centrali e semiperiferiche ex industriali; valorizzazione e dismissione asset enti locali; mix funzionali** - lo studio delinea linee guida per la messa in campo di operazioni innovative in ciascun comparto.

Uffici

- Riqualificazione e costruzione di edifici di grado A con mix funzionale diversificato;
- Prevalente sviluppo verticale nelle aree centrali.

Commerciale

- Riqualificazione, con integrazione di altre funzioni, delle aree servizi e parcheggi dei centri commerciali periferici e inserimento di servizi pubblici;
- Recupero di edifici industriali dismessi da destinare ad outlet con l'obiettivo di rendere "visibile" il processo di produzione;
- Realizzazione di spazi commerciali integrati nei luoghi di transito giornaliero, dove risulta marcato l'uso dei mezzi di trasporto pubblico.

Ricettivo

- Innalzamento del livello qualitativo delle strutture esistenti secondo gli standard internazionali delle catene alberghiere;
- Valorizzazione di aree naturalistiche e culturali di nicchia attraverso costruzioni in armonia con il contesto di riferimento;
- Sviluppo di nuove marine;
- Ammodernamento e costruzione di residenze universitarie.

Ricreativo

- Riqualificazione di medi spazi sportivi attraverso l'inserimento di mix funzionali;
- Costruzione di centri con forte connotazione architettonica per proporre nuove identità a clienti esigenti;
- Riqualificazione di aree naturali dismesse per la creazione di nuovi centri con funzioni miste.

Logistico

- Le iniziative devono trovare collocazione in aree ben collegate, possibilmente da interconnessioni bimodali (gomma, ferro);
- Realizzazione in base alla tipologia del conduttore preventivamente individuato ed elevata flessibilità degli spazi.