Ministero dello Sviluppo Economico

ITALIAN TRADE AGENCY
ICE - Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane

in collaborazione con

Ministero della Difesa

MEF Ministero dell'Economia e delle Finanze

#ITALY AT MIPIM 2018

(Padiglione Italia | Cannes, Francia | 13-16 marzo 2018)

CRESCONO DEL **20,3%** GLI INVESTIMENTI NEL MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

*Al MIPIM 2018 in mostra circa **400** immobili dell'offerta italiana di Real Estate*

Cannes, 13 marzo 2018 – Il mercato immobiliare italiano prosegue la sua fase di rilancio grazie al ritorno di interesse della domanda per l'investimento diretto, pilastro dell'allocazione familiare. Gli **investitori stranieri** continuano ad avere un ruolo primario con un'incidenza del valore delle transazioni di circa il 70% sul totale, pari a **7,6** miliardi di euro di investimenti nel 2017.

Nel corso del quarto trimestre dello scorso anno sono stati investiti circa **4,4 miliardi di €** nel mercato **corporate** italiano grazie ai quali il totale investito nel 2017 ha superato gli **11 miliardi di €**, in linea con le cifre record registrate nel 2007, segnalando così un ritorno ai livelli pre-crisi. Nel 2017 l'aumento degli investimenti è stato dunque pari al **20**% rispetto all'anno precedente, mentre la quota degli investimenti italiani sul totale europeo è aumentata raggiungendo - secondo le stime - il **3,8**% (contro il **3,6**% del 2016)[1].

In questo scenario l'Italia partecipa per la quarta volta consecutiva al MIPIM (Marché International des Professionnels de l'Immobilier) in programma a Cannes da oggi fino al 16 marzo, e lo fa in maniera sempre più coesa grazie all'azione di coordinamento dell'**ICE - Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane** che, su impulso del **Ministero dello Sviluppo Economico,** promuove ed organizza il Padiglione Italia in sinergia con i **Ministeri della Difesa e dell'Economia e delle Finanze.**

Presenza italiana che quest'anno vede la partecipazione, in qualità di partner dell'Agenzia ICE, di ben dieci Regioni quali **Friuli Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Marche, Piemonte, Puglia, Sicilia, Toscana, Trentino, Veneto**, che si aggiungono ai cinque 'big' di livello centrale **Agenzia del Demanio, Cassa depositi e prestiti, Difesa Servizi, FS Sistemi Urbani, Invimit** - storicamente attivi nella valorizzazione del patrimonio pubblico - ed alle associazioni di categoria **ANCE – Associazione Nazionale Costruttori Edili** e **Assoimmobiliare**. La partecipazione italiana include anche la **Città Metropolitana di Bologna** e uno spazio dedicato alla **Città di Milano** e alla **Regione Lombardia**, al quale aderiscono anche alcune aziende del settore con progetti rilevanti sul territorio lombardo.

Alcuni fra gli highlights di quest'anno sono:

- L'ampliamento a 360 immobili di www.investinitalyrealestate.com la vetrina - gestita dall'Agenzia ICE - dei principali immobili pubblici da valorizzare.
- La presentazione del **Vademecum Public Real Estate** - una nuova guida online (presente su www.investinitalyrealestate.com), realizzata dall'Agenzia del Demanio, per gli operatori stranieri interessati ad investire in Italia. Uno strumento per supportarli in tutto il loro percorso di avvicinamento al business.
- **Valore Paese-Cammini e Percorsi,** il "progetto a rete" dell'Agenzia del Demanio che punta al riutilizzo degli immobili pubblici, tipici della nostra tradizione architettonica: masserie, castelli e case cantoniere, dislocati

[1] Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, Colliers International e BNP Paribas RE

su tutto il territorio nazionale da trasformare, attraverso progetti di recupero, in punti di servizi e assistenza sugli itinerari turistici e religiosi e sulle ciclovie. Il secondo bando si chiude il 16 aprile, ed è composto da 48 proposte di pregio distribuite in tutta Italia.

- Grandi progetti di **rigenerazione urbana a Roma, Milano e Bagnoli**, che puntano al recupero di interi quartieri, ravvivando l'offerta turistica, i servizi e le attività economiche, presentati dalle imprese **dell'ANCE**.
- **FS Sistemi Urbani (Gruppo FS Italiane)** presenta i grandi progetti immobiliari che hanno concluso il loro iter di trasformazione: **Milano** con la richiesta di sviluppo di un masterplan per l'area di Farini e la partecipazione al bando Reinventing Cities per l'area di Greco; **Firenze** con l'approvazione definitiva dell'accordo di pianificazione per le Ex OGR di Porta al Prato, nuovo ambito da realizzare a ridosso del Teatro dell'Opera di Firenze e del polo fieristico della Ex Stazione Leopolda; **Torino** con le aree e gli immobili a ridosso della stazione alta velocità di Porta Susa.

Di seguito alcune proposte a livello regionale:

- Il **Friuli Venezia Giulia** propone progetti immobiliari per lo sviluppo della logistica e delle attività manifatturiere in aree portuali e retroportuali in un contesto caratterizzato da eccellenti infrastrutture e da un Porto franco internazionale.
- La **Regione Lazio** si presenta al Mipim come polo di attrazione per il turismo, facendo leva sulla presenza nel territorio del 50% del patrimonio Unesco in Italia. Il settore sviluppa a livello regionale un fatturato annuo pari a 5.7 miliari di Euro.
- **Regione Liguria** e **Comune di Genova** presentano Fronteamare di Levante, progetto di spicco di Renzo Piano, e il silos granario dell'Hennebique. I due progetti più importanti del gruppo dei "Teasers", ponendo in evidenza il ruolo della città nel Mediterraneo attraverso innovativi progetti di sviluppo che includono la rigenerazione urbana, le infrastrutture, la riqualificazione del patrimonio architettonico e paesaggistico, con l'obiettivo di attrarre investitori.
- La **Regione Marche** propone una serie di selezionati progetti di sviluppo che includono la rigenerazione urbana, le infrastrutture, la riqualificazione del patrimonio architettonico e paesaggistico, con l'obiettivo di attrarre investitori interessati ad operare nei settori delle attività produttive e del turismo. Le differenti proposte scelte, raccontano le multiformi energie favorevoli che si riscontrano nelle Marche.
- La **Regione Piemonte** e la **Città di Torino** presentano diverse opportunità di investimento come il nuovo "Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione" a Torino, una rilevante porzione degli ex stabilimenti FIAT-FCA nell'area di Mirafiori, sempre a Torino, e strutture per student housing, senior housing, uso sanitario, logistica e altri spazi ex industriali."
- Valorizzazione di edifici storici di pregio e attrazione investimenti. Sono questi gli intenti della **Regione Puglia** che a Mipim promuove l'ex convento di Santa Lucia della seconda metà del 1.500 e l'ex anagrafe, un edificio del 1.700, entrambi nel comune di Barletta, e allo stesso tempo, il Distripark di Taranto, una struttura in grado di attrarre imprese e sviluppare nuovi flussi di traffico merci internazionali attraverso un servizio completo per la gestione, con tecnologie avanzate, della catena distributiva.
- La **Regione Sicilia** si presenta al MIPIM con progetti immobiliari in diverse aree della regione (ex aree industriali) oltre ad importanti progetti privati sul settore ricettivo/turistico, supportati da infrastrutture aeroportuali (Palermo, Catania, Trapani, Comiso) e diversi porti turistici dislocati su tutta la costa regionale.
- La **Regione Toscana** e la **Città di Firenze** valorizzano le parti della città capoluogo oggi vuote o sottoutilizzate puntando sui grandi contenitori disponibili nel breve e medio periodo: tra questi, Villa Basilewsky, la caserma ex Lupi di Toscana, una grande area con importanti spazi aperti ed un eccellente accessibilità data da tramvia e viabilità per realizzare un nuovo pezzo di città e Sant'Orsola, un ex convento costituito da una serie di edifici disposti intorno ad alcuni cortili e chiostri secondo la tipologia monasteriale, per realizzare un progetto di valorizzazione di un insediamento storico, in prossimità delle Cappelle Medicee, della Cattedrale, e del Mercato Centrale. La Regione promuove anche i territori extraurbani con il progetto di riqualificazione del Convento di San Domenico a San Gimignano e le opportunità logistico-produttive connesse all'Interporto Toscano Amerigo Vespucci di Livorno Guasticce.

L'evento intende far conoscere una significativa - per numero e qualità - rosa di progetti, che variano per dimensione e tipologia e che coprono un ampio *range* di opportunità: dalla riqualificazione di aree, alla logistica, passando per interventi di sviluppo alberghiero, residenziale ed infrastrutturale, senza dimenticare i segmenti ufficio, industriale e *retail* e la creazione di *hub* per ospitare laboratori di ricerca, *student house*, strutture ospedaliere e altri servizi al pubblico.

Durante la quattro-giorni francese, numerosi i momenti a disposizione dei rappresentanti del Sistema Paese, pensati per mettere a disposizione di una qualificata platea internazionale, il meglio dei rispettivi portafogli di offerta.

I progetti saranno inoltre disponibili all'interno del portale dedicato al Real Estate pubblico www.investinitalyrealestate.com, vetrina virtuale di tutto il patrimonio immobiliare italiano pubblico che proprio a Cannes ha visto il suo debutto nel marzo 2016. Il portale, realizzato su input della Presidenza del Consiglio dei Ministri, è il frutto di un lavoro di squadra tra l'Agenzia ICE ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze, insieme ad Agenzia del Demanio e Ministero della Difesa, avente come obiettivo la selezione di una prima 'rosa' di asset pubblici da valorizzare, con caratteristiche di potenziale attrattività verso investitori istituzionali "core" e "opportunistic" nonché utilizzatori "corporate". Si tratta di opportunità con tipologia e destinazioni d'uso di interesse per il mercato internazionale: destinazione urbanistica già definita ed in prevalenza coerente con valorizzazioni ad uso ufficio, commerciale, ricettivo, logistico-produttivo; localizzate in città di medio-grandi dimensioni e in località turistiche; dimensioni mediamente superiori a 1.000 mq. e preferibilmente con tipologia "cielo-terra". Ad oggi sono **360 gli immobili** consultabili tramite il portale, facenti capo a **136** tra Amministrazioni pubbliche e Società a capitale pubblico o pubblico-privato. Alla data di dicembre 2017 risultavano essere **27** gli immobili alienati o oggetto di concessione.

Dal giorno del suo lancio il sito ha registrato circa **178 mila visite** da parte di **oltre 132 mila utenti**, con un tempo medio di permanenza sul sito di **3 minuti** e **40 secondi**. Dati importanti che sottolineano l'interesse degli investitori nel Real Estate italiano, con particolare riferimento agli investitori stranieri che hanno inviato, tramite il portale, **più di 800 richieste** soprattutto da **Stati Uniti, Regno Unito, Austria, Olanda, Svizzera, Spagna, dalla Germania, Australia,** oltre alle **1600 richieste** giunte dalle **controparti italiane.**

Il costante miglioramento degli indicatori macroeconomici e l'ingente liquidità a disposizione del sistema finanziario sono i principali fattori da porre alla base della crescita in atto del mercato immobiliare italiano. La risalita, iniziata ormai quattro anni fa, trova oggi un contesto finalmente favorevole ed il nostro Paese sembra fermamente inserito in un percorso di graduale recupero delle posizioni perse nell'ultimo decennio.

A fine 2017, nel segmento **corporate**, contraddistinto dal dinamismo dei contesti milanese e romano, l'attività risulta prevalentemente focalizzata sui settori terziario e commerciale, rispettivamente per il 39% (4,3 miliardi di €) ed il 22% (2,4 miliardi di €), con una incidenza cumulata pari al 61%. Inoltre si segnala una netta crescita dell'interesse per il settore alberghiero con un'incidenza sul totale del 12% (1,3 miliardi di €).

A partire dal 2013, ad alimentare il mercato sono soprattutto gli operatori stranieri, il cui contributo al volume totale delle transazioni è tornato stabilmente ad attestarsi nell'ordine del 70%. Il costante miglioramento dell'economia ha consentito al nostro Paese di intercettare una quota dei consistenti flussi di investimento destinati al Vecchio Continente. A beneficiare dell'interesse degli investitori esteri è risultata, in particolare, la porzione di *asset* di migliore qualità.

Lo scorso anno circa il 33% delle operazioni si sono concluse nel Milanese (3,6 miliardi di €), il 12% nell'area di Roma (1,4 miliardi di €) mentre il 55% nel resto d'Italia[2].

Risultati importanti ottenuti anche grazie, da un lato, all'istituzione del Comitato Interministeriale Attrazione Investimenti Esteri, che ha il ruolo di elaborare proposte di semplificazione normativa e amministrativa e facilitare i grandi investimenti e, dall'altro, al ruolo centrale di coordinamento degli investimenti diretti esteri in Italia affidato dal Ministero dello Sviluppo Economico all'Agenzia ICE che, tramite l'Ufficio di Coordinamento Attrazione Investimenti Esteri, opera per promuovere l'Italia come destinazione per gli investimenti. Inoltre, fondamentale importanza per la crescita dell'attrattività del Paese riveste il rafforzamento delle attività di contatto con gli investitori stranieri e di promozione svolte dalle Ambasciate, dai Consolati e dalla rete degli Uffici ICE e dei 9 Desk ICE dedicati all'attrazione investimenti.

Per informazioni:

[2] Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, Colliers International e BNP Paribas RE

Agenzia ICE
Ufficio di supporto per la comunicazione, le relazioni esterne e istituzionali
Tel.: 06 59926991 - 9220 – Fax: 06 89280366 – E-mail: stampa@ice.it