

# Investimenti in Italia: stranieri protagonisti con l'80% del mercato immobiliare



Bilancio positivo per gli investimenti immobiliari in **Italia**: nell'ultima parte del 2014 hanno raggiunto quota 2,6 miliardi di euro, oltre il 50% in più rispetto al trimestre precedente.

Questo dicono i primi dati elaborati da CBRE Italia, secondo cui il transato di tutto il 2014 dovrebbe chiudere a quota 5,3 miliardi di euro: +11% rispetto allo scorso anno.

Ancora una volta è stato il capitale straniero – con l'80% degli investimenti totali, circa 4 miliardi – a guidare la corsa.

I volumi sul mercato italiano mettono senz'altro a segno un passo avanti rispetto allo scenario di crisi acuta toccato del 2012 (+104%), ma dimostrano ancora una volta il ritardo dell'Italia nei confronti di un'Europa che corre a velocità più che doppie (il transato complessivo del 2014 in Eurozona dovrebbe superare infatti di oltre il 30% quello dello scorso anno).

“Il risultato, anche se ancora preliminare, non sorprende – commenta Alessandro Mazzanti (foto), Ceo di CBRE Italia – ma conferma un rinnovato interesse degli investitori stranieri sul nostro mercato, a prescindere dai fondamentali.

Quello che sorprende è il sorpasso da parte della **Spagna** che, considerando i dati quasi definitivi, dovrebbe chiudere l'anno con un volume eccezionalmente elevato, poco meno del doppio rispetto all'Italia”.

Rispetto alla Spagna, l'Italia ha contato su un numero e su una tipologia di investitori più esigui.

Ad esempio, nel 2014 le Socimis, i nuovi Reit Spagnoli, hanno rappresentato circa un terzo degli investimenti totali e anche gli investitori domestici sono tornati attivi. In Italia invece, le Siiq non sono mai decollate e gli investitori nazionali negli ultimi due anni sono stati pressoché assenti.

Dalle differenza di capitale domestico e straniero investito in Italia tra il 2007 ed il 2014 emerge un'altra indicazione: se il capitale straniero è in linea rispetto a quello investito nel 2007, quello domestico è inferiore dell'80%.

La maggior parte degli investimenti domestici è stata realizzata da fondi legati alle casse di previdenza di alcune categorie: Commercialisti, Medici, Architetti.

“L'attendismo degli investitori italiani – aggiunge Mazzanti – è una delle cause che ha impedito all'Italia di agganciare l'Europa nella forte crescita degli investimenti: gli investitori internazionali invece hanno confermato una fiducia elevata, a prescindere dalla debole economia del Paese.

Certo ciò si riflette nel rischio maggiore attribuito all'immobiliare rispetto al passato – i rendimenti sui Bot sono ai minimi storici in Italia mentre i rendimenti immobiliari sono ancora superiori al picco minimo precedente – ma è comunque un dato che fa riflettere”.

“Siamo comunque sulla buona strada verso la ripresa – conclude Mazzanti – grazie anche ai segnali positivi del Governo, con la riforma sui contratti di locazione e sulle Siiq.

Ci auguriamo che prosegua in questa direzione, soprattutto che ciò possa stimolare il mercato degli investimenti attraverso la creazione di nuovi strumenti ed il ritorno degli investitori nazionali”.

[vai all'articolo originale](#)

[Articolo Originale](#)