

MERCATO IMMOBILIARE IL BOOM IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

Il settore delle costruzioni e del mercato immobiliare in India sta conoscendo una forte trasformazione. Nel 2007 il tasso di crescita è stato pari al 35 per cento e le previsioni protraggono anche nei prossimi anni con aumenti pari in media al 30 per cento. Si stima che il valore degli investimenti nel settore delle costruzioni nel prossimo quinquennio sarà di circa 300 miliardi di dollari. Il settore delle costruzioni è la seconda fonte di occupazione dopo l'agricoltura, con circa 18 milioni di addetti. L'India è un paese in cui, in relazione al costo della vita locale, i prezzi dei terreni e degli immobili sono molto alti. Ciò è vero anche in valori assoluti. Una dozzina di anni fa, quando l'economia locale era relativamente

isolata e l'India non attirava ancora investimenti internazionali come avviene adesso, nelle graduatorie dell'Economist Mumbai contendeva a Tokyo il primato dei costi immobiliari in Asia.

Non solo Mumbai

Se Mumbai è sempre stato un mercato caldo, le altre metropoli indiane hanno conosciuto un autentico boom negli ultimi anni. A fare da traino sono stati diversi settori. In primo luogo l'introduzione delle zone economiche speciali e poi il boom dell'industria IT con una forte richiesta di costruzione di zone produttive e parchi tecnologici attrezzati in maniera autosufficiente tale da by-passare le carenze infrastrutturali e di insediamento produttivo del paese.

IMMOBILIARE

Solo per il settore informatico si prevede nel prossimo triennio una domanda di 13 milioni di metri quadrati per uso ufficio. Un altro settore emergente è quello della grande distribuzione organizzata, ancora limitata in India, ma che ha conosciuto uno sviluppo iniziale, limitato ad alcune realtà metropolitane ma sufficiente da innescare una grande domanda, almeno 20 milioni di metri quadrati di grandi superfici commerciali sono previsti da costruire entro il 2010.

Obiettivo casa

Il settore residenziale è il terzo grande propulsore di domanda. L'investimento sulla casa sia per i ceti medio-alti ma anche quelli meno abbienti è uno dei grandi obiettivi sociali del paese. Il credito è relativamente facilitato. Oltre alle istituzioni bancarie ordinarie vi sono istituzioni finanziarie specializzate sia pubbliche (come Hudco, Housing Urban Development Corporation) che private (HDFC, Housing Development Financing Corporation) che attuano programmi di edilizia residenziale. Lo scorso anno finanziario lo Hudco ha erogato prestiti per un valore corrispettivo di oltre 600 milioni di Euro e sanzionato prestiti per una cifra quattro volte superiore.

Un numero crescente di persone ha accesso all'acquisto della prima casa. Anche l'età media dei proprietari di prima casa si è abbassata da 45 a 32 anni. E soprattutto si è verificato un importante cambiamento di atteggiamento: mentre tradizionalmente il risparmio precedeva l'acquisizione dell'immobile (save and buy) ora si punta ad acquistare l'immobile fidando sulle proprie capacità di risparmio per finanziare i mutui (buy and save).

Il reddito della forza lavoro di giovane età è notevolmente aumentato grazie al boom dei settori Hi-tech, dell'engineering e della ricerca. Il fabbisogno di

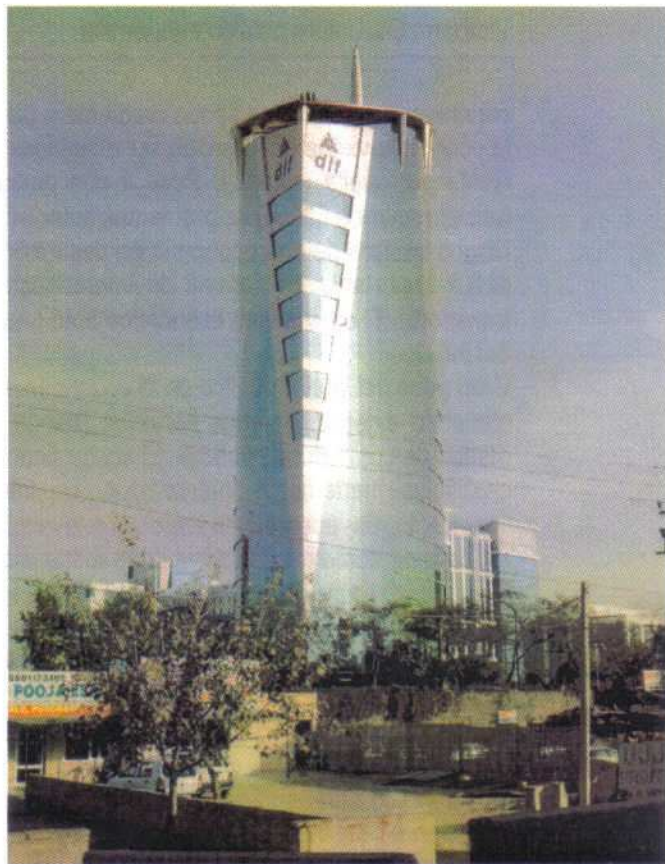
alloggi decorosi è quantificato in 25 milioni di unità e la maggior facilità di accesso al credito, unito a un incremento dei salari e all'offerta sul mercato del lavoro di occupazioni più qualificate e remunerate ha indotto un boom della domanda di casa in proprietà nel segmento medio-basso. A questo fenomeno ha contribuito anche la riduzione dei nuclei famigliari e una conseguente domanda di alloggi di minori dimensioni che facilitano l'acquisto. Secondo Merrill Lynch gli investimenti in questo settore nei prossimi 5 anni ammontano ad almeno 25 miliardi di dollari.

Arrivano le città satellite

Nel segmento medio-alto si sta verificando invece il fenomeno relativamente nuovo della costruzione di township, città satellite che possono ospitare anche diverse decine di migliaia di abitanti, edificate ex novo a una certa distanza dalle città principali e dotate di servizi e infrastrutture qualificate. Nelle città indiane, che conservano ancora il loro volto, non sono in atto né fenomeni di demolizione e ricostruzione come avviene in Cina o nel Far-east, né hanno preso piede culture e interventi di riqualificazione urbana. L'edilizia di maggior qualità viene offerta quindi con la costruzione di centri urbani di nuova generazione. Diversi investimenti immobiliari, soprattutto in questi grandi progetti come la costruzione di quartieri residenziali, avvengono anche con il contributo di private equity esteri, in particolari provenienti da Dubai, Singapore, Malaysia e anche Indonesia. Gli investimenti nei real estate fund, hanno avuto un rendimento superiore al 25 per cento facendo dell'India uno dei mercati più remunerativi.

L'interesse degli investitori stranieri

Nell'anno finanziario 2007-08 che si è chiuso il 31 marzo



Un grattacielo costruito dal gruppo DLF

scorso gli investimenti esteri in questo settore sono stati quasi di 1,5 miliardi di Euro, una cifra cinque volte superiore a quella dell'anno precedente. Il settore è stato parzialmente aperto agli investimenti internazionali solo da tre anni e ha conosciuto una crescita esponenziale considerando che il volume iniziale degli investimenti esteri nel 2005-06 era stato di 34 milioni di euro. Nei prossimi anni è previsto che il dato salga a circa 15 miliardi. Gli investimenti esteri sono soggetti a diverse regolamentazioni (vedi articolo) e gli investitori stranieri non possono rivendere lotti di terreno che non siano stati adeguatamente sviluppati.

Opportunità per i fornitori italiani

Gli investitori europei e americani finora sono stati poco attivi anche se comincia a emergere una certa attenzione per il mercato immobiliare indiano anche in America ed Europa. Un grosso segnale di attenzione verso l'Europa, in particolare verso l'Italia, è sta-

ta offerta di recente durante ELRE, Expo Italian Real Estate, svoltosi a Milano nel giugno scorso. Nell'occasione si è tenuto un convegno sulle opportunità offerte dal mercato immobiliare. Una delegazione del Credai (Confederation of real estate development association of India), l'organizzazione di categoria degli operatori del settore delle costruzioni e immobiliari ha partecipato con diversi stand espositivi all'evento in coordinamento con la Camera di Commercio Indo-Italiana di Mumbai e il Cmq, un ente italiano di certificazione qualità nel settore delle costruzioni e materiale da costruzione che sta aprendo vari uffici in India e punta forte verso quel mercato. Nell'occasione si è svolto anche un convegno sulle opportunità offerte dal mercato immobiliare indiano con la presenza del presidente della camera di commercio italo-indiana Nayar e dal presidente della regione metropolitana di Delhi del CREDAI Pradeep Jain.

Sauro Mezzetti
Osservatorio Asia