

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: UFFICI E LOGISTICA LE ASSET CLASS TRAINANTI

Calano gli investimenti, ma le prospettive nel medio-lungo termine rimangono positive. Tre sono le chiavi su cui si concentreranno gli investitori: "value-add" nei settori office e hospitality, "opportunistic" per i settori della logistica e del living, "core" nel settore uffici e "core plus" nel comparto retail

Nel **primo semestre del 2023 si sono registrati in Italia quasi 2 miliardi di euro** di investimenti capital markets. Il Q2 2023 ha mostrato una lieve dinamicità (+3%) rispetto al primo trimestre dell'anno, un progresso minimo ma comunque positivo.

È innegabile che il 2023 si stia dimostrando un anno difficile per gli investimenti capital markets ma riteniamo che il mercato italiano sia ancora attrattivo malgrado le turbolenze dello scenario macroeconomico e l'innalzamento dei tassi di interesse. Uno scenario che, per la seconda parte dell'anno, vedrà la curva inflattiva ancora in discesa, intorno al 5%, e il PIL dell'Italia che è dato all'1,2% (OCSE), tra i più alti dei Paesi Europei. In tal senso, ci si aspetta nella seconda parte dell'anno una ripresa degli investimenti capital markets, soprattutto per operazioni *core* e *value-add*.

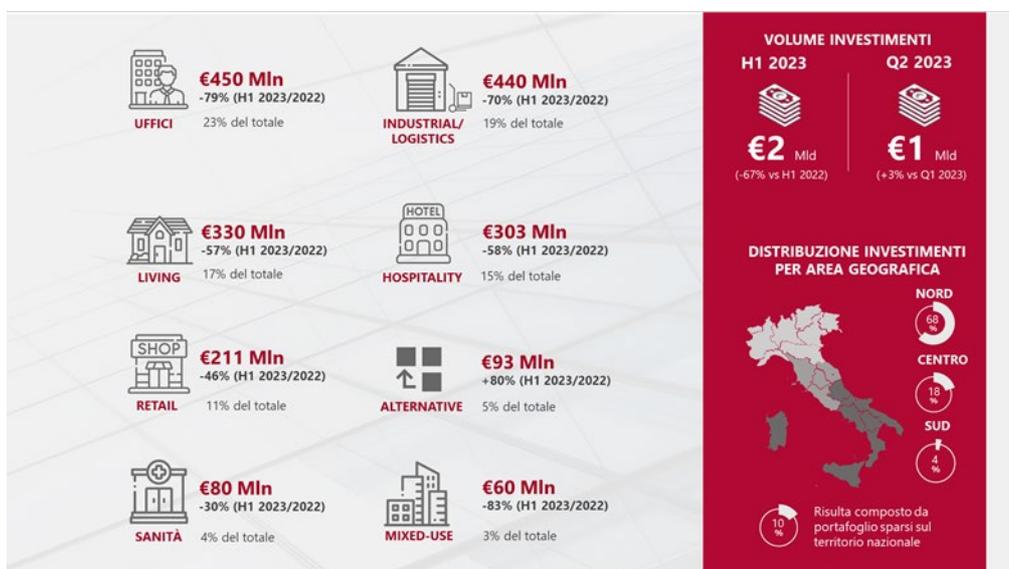
"Gli investimenti capital markets hanno subito un calo per ragioni legate non tanto ai fondamentali italiani, che rimangono solidi, ma all'aumento del costo del denaro, all'incertezza dello scenario macroeconomico internazionale e anche a una repentina innovazione che molti settori del lavoro stanno attraversando (pensiamo all'e-commerce, smart working, etc).- dichiara **Claudio Santucci, direttore capital markets Italia di Gabetti Agency**: *- In Italia, le prospettive di investimento capital markets rimangono elevate, con un Pil che per il 2023 è dato superiore alla media europea e un tasso di inflazione che ha ormai imboccato la strada della discesa. Ma, quello che ci fa essere ottimisti e presupporre che gli investimenti capital markets siano solo temporaneamente rimandati, è l'opportunità che hanno gli operatori del settore di cogliere questo momento di rallentamento per allineare gli standard del patrimonio immobiliare italiano rispetto alle esigenze dei tenants (ESG, flessibilità degli spazi, omnicanalità, etc). Tre sono le chiavi su cui si concentreranno gli investimenti in futuro: investimenti **value-add** che riguarderanno principalmente i settori office e hospitality, **opportunistic** per i settori della logistica e del living, **core plus** per il comparto retail, mentre rimangono sempre di alto interesse gli investimenti **core** del settore uffici".*

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com

Guardando le diverse asset class, gli **uffici** hanno totalizzato nell'intero semestre 450 milioni di euro investiti, il 23% del totale, classificandosi quindi come l'asset class preferita dagli investitori. Le operazioni si sono concentrate soprattutto nei principali mercati di Milano e Roma. Dal punto di vista delle locazioni in questi due principali mercati la maggiore crescita della superficie assorbita di spazi a uso uffici si registra a **Roma, con un take-up pari a 161.000 mq, dato quasi raddoppiato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno**, a seguito di due importanti operazioni, di cui una pre-let, registrate nel centro e nella zona Eur per un totale di 80.000 mq. Milano, di contro, registra un assorbimento di spazi a uso ufficio pari a 176.000 mq, in calo del 32% rispetto allo stesso semestre del 2022. Stabili rispetto al trimestre precedente i canoni prime nel CBD (Central Business District) di Milano e Roma, rispettivamente 680 €/mq/a e 500 €/mq/a. si tratta comunque di canoni che hanno segnato una progressiva crescita negli ultimi anni, questo perché è sempre più alta la richiesta da parte dei tenant di prodotti di qualità, in un contesto in cui questo tipo di offerta in entrambi i mercati è bassa, seppure Milano dispone di uno stock che risponde maggiormente agli standard ESG rispetto alla Capitale



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Per quanto riguarda il settore della **logistica** (€440 milioni), la concentrazione delle operazioni si rileva prevalentemente nel nord Italia, dove si localizzano nuovi progetti che prevedono la

costruzione di edifici con certificazione LEED o BREEAM. Il settore del **living** con €330 milioni registra perlopiù operazioni value add concentrate quasi esclusivamente a Milano.

Segue il settore **hospitality** (€303 milioni) con il 15% del volume complessivo concentrato tra il nord e il centro Italia, tra le regioni maggiormente performanti in termini di numero di operazioni primeggia la Lombardia. Le operazioni hanno riguardato asset di tipologia medio-alta e di riposizionamento verso il segmento ad alto standard.

Il settore **retail** ha pesato nel semestre l'11% del totale investito e, seppure sconti ancora gli effetti dell'e-commerce segnando volumi inferiori rispetto a logistica e uffici, il comparto vanta una spinta nel secondo trimestre dell'anno a seguito di operazioni che hanno riguardato il segmento della GDO. Il settore **healthcare** (€80 milioni), nello specifico il volume (4% del totale investito) ha beneficiato di operazioni riguardanti ospedali, cliniche e residenze sanitarie assistenziali, che si sono concentrate, a livello di numero di transazioni, prevalentemente in Piemonte. Il comparto **mixed-use** (€60 milioni) ha pesato sul totale investito il 3%, infine l'alternative che include terreni, centraline ha pesato il 9% sul totale con 90 milioni di euro.

Nel primo semestre del 2023 il volume maggiore di investimenti, riconducibili a una specifica area geografica, si è realizzato nel **Nord** Italia (**68%**), segue il **Centro** con il **18%** e il **Sud** con il **4%**. Il restante 20% risulta essere composto da investimenti sparsi sul territorio nazionale.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, dopo un primo trimestre di calo ritorna la prevalenza, seppur lieve a livello semestrale, degli investitori esteri (il **46%**). Questi sono stati prevalentemente statunitensi, francesi e inglesi, focalizzati principalmente sul settore logistico, living e direzionale. La restante quota è occupata dal capitale italiano con il 45% mentre per il 9% non è stato possibile rilevarne la provenienza.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – bramilla@secnewgate.it – 3386272146

Michele Bon – bon@secnewgate.it – 3386933868

Daniele Pinosa – pinosa@secnewgate.it – 3357233872