

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: LOGISTICA E LIVING LE ASSET CLASS TRAINANTI NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2023

Gli investitori internazionali hanno prevalentemente orientato l'attività di asset allocation su operazioni value-added, confermando l'alto interesse verso il nostro Paese

Nei primi nove mesi **del 2023 si sono registrati in Italia 3,5 miliardi di euro** di investimenti capital markets, un volume che si attesta ancora al di sotto rispetto a quello dello stesso periodo del 2022. Tuttavia, il Q3 2023, con un volume investito pari a 1,5 miliardi di euro e una variazione del +53% rispetto al trimestre precedente, mostra un'inversione di tendenza in positivo rispetto al Q1 e il Q2 2023.

Come ci si aspettava, la contrazione del volume registrata in questi primi nove mesi del 2023 continua a riflettere l'incertezza dello scenario macroeconomico internazionale. Contesto segnato da un'inflazione, che in Italia ha sì imboccato la via verso la sua normalizzazione intorno al 2%, ma che ancora si attesta intorno al 5%, e da tassi di interesse ancora in balia delle scelte di politica monetaria della BCE. Uno scenario che probabilmente continuerà a caratterizzare l'attendismo e l'incertezza degli investitori per tutto il 2023.

Tuttavia, stando alle previsioni macroeconomiche, già dal 2024 lo scenario sarà molto più favorevole agli investimenti corporate, con l'inflazione che dovrebbe attestarsi intorno al 3,5%, una politica monetaria europea che, conseguentemente, metterà fine all'aumento dei tassi di interesse e una proiezione del PIL che è stimato intorno all'1,2%.

"La stabilizzazione del quadro economico è sicuramente un punto fondamentale per la buona ripresa del mercato corporate, che permetterà agli investitori di acquisire maggiore fiducia nell'investimento dei propri capitali sul nostro territorio. Investitori, in maggioranza internazionali, che in questi primi tre trimestri dell'anno hanno orientato l'attività di asset allocation su operazioni value-added e confermato l'alto interesse verso il nostro Paese. Questo dimostra quanto il gap tra domanda e offerta di immobili di qualità elevata sia ancora ampio, soprattutto nell'asset class hospitality e office" ha dichiarato **Claudio Santucci, direttore capital markets Italia di Gabetti Agency.**

Guardando le diverse asset class, la **logistica** ha totalizzato nei primi nove mesi **970 milioni di euro** investiti, il 28% del totale, classificandosi quindi come l'asset class preferita dagli

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

investitori. Per questo settore la concentrazione delle operazioni si rileva per più dell'80% nel nord Italia, dove si localizzano nuovi progetti che prevedono la costruzione di edifici con certificazione LEED o BREEAM. In termini di volumi di investimento segue il comparto **living** con **585 milioni di euro** investiti, il 17% del totale investito.

In terza posizione scende il settore **uffici** che totalizza nei tre trimestri **540 milioni di euro**, il 15% del totale. Le operazioni si sono concentrate soprattutto nei principali mercati di Milano e Roma. Dal punto di vista delle locazioni, in questi due mercati la maggiore crescita della superficie assorbita di spazi a uso uffici si registra a **Roma, con un take-up pari a 186.370 mq, dato in aumento del +60% 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 **276.000 mq**, in calo del -26% rispetto agli stessi mesi del 2022. Stabili rispetto al trimestre precedente i canoni prime nel CBD (Central Business District) di Roma con 500 €/mq/a e in aumento quello della zona Eur a 360 €/mq/a. Anche i canoni di Milano salgono nelle zone più centrali a 690 €/mq/a (rispetto ai 680 €/mq/a del precedente trimestre), una crescita che si registra a seguito della richiesta sempre più alta da parte dei tenant di prodotti di qualità, in un contesto in cui questo tipo di offerta è ancora bassa. I prime net yield nel CBD di entrambe le città salgono di 25 basis point rispetto al trimestre precedente, attestandosi rispettivamente a 4,75% per la città di Roma e a 4,25% per Milano.

Segue il settore **hospitality** (€520 milioni) con il 15% del volume. Il settore ha visto importanti operazioni a Milano e Roma, ma anche in Veneto e Toscana, che hanno riguardato asset di tipologia medio-alta e di riposizionamento verso il segmento ad alto standard.

Il settore **healthcare** (€430 milioni, 12% 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 settore **retail** con 300 milioni di euro ha pesato nei primi nove mesi il 9% del totale investito con attività high street concentrate nelle città primarie, mentre nelle città secondarie primeggiano operazioni su centri commerciali e nel segmento della GDO. Il comparto **mixed-use** (€60 milioni) ha pesato sul totale investito il 2%, infine l'alternative che include terreni e centraline ha pesato il 3% sul totale con 100 milioni di euro.

Nei primi nove mesi del 2023 il volume maggiore di investimenti, riconducibili a una specifica area geografica, si è realizzato nel **nord Italia (63%)**, segue il **centro** con il **16%** e il **sud** con il **3%**. Il restante 18% risulta essere composto da investimenti sparsi sul territorio nazionale.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli **investitori esteri** (il **57%**) risultano gli operatori **più attivi sul mercato**. Questi sono stati prevalentemente statunitensi, francesi e inglesi, focalizzati principalmente sui settori logistico, living e direzionale. La restante quota è occupata dal capitale italiano con il 37%, mentre per il 6% 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.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@secnewgate.it – 3386272146

Michele Bon – bon@secnewgate.it – 3386933868

Daniele Pinosa – pinosa@secnewgate.it – 3357233872