

INVESTMENT OVERVIEW Q1-Q4 2019 - UFFICIO STUDI GABETTI

Il 2019 anno record per gli investimenti Capital Market: +45% sul 2018

Il settore uffici continua a trainare, anche se l'alberghiero ha mostrato particolare vitalità

Ottima performance per investimenti Capital Market, che hanno archiviato un 2019 in significativa crescita, sull'onda di un quarto trimestre particolarmente positivo. Il volume totale ha raggiunto circa i **12 miliardi di euro, in aumento del 45% rispetto al 2018**. Più attivi sul mercato italiano gli investitori stranieri, provenienti principalmente da Usa, Francia e Germania.

Il **settore uffici** ha brillato, assorbendo il **41%** del volume investito, pari a 4,9 miliardi di euro, di cui 3,5 miliardi nella sola Milano. Segue il **comparto alberghiero**, con il **27%** (circa 3,3 miliardi) che, spinto da un certo dinamismo, si è avvantaggiato della transazione di 2 rilevanti portafogli.

Deve fare i conti con la sfida digitale, invece, il **settore retail**, che registra valori in calo a 1,6 miliardi di euro (pari al 13,6% del totale investito): più colpiti i centri commerciali, mentre mantengono un certo appeal gli outlet center, protagonisti nel 2019 grazie ad alcune importanti acquisizioni.

In forte incremento gli investimenti nel **comparto logistica**, con una significativa accelerazione nel quarto trimestre, che ha portato nei 12 mesi il comparto all'11,7% del volume totale, pari a 1,4 miliardi.

“Il 2019 è stato un anno record, grazie in particolare all'ultimo trimestre decisamente dinamico. La parte del leone continuano a farla gli uffici, con Milano che resta protagonista. Ma la vera rivelazione dell'anno è il settore alberghiero, che ha beneficiato anche di un'importante operazione da parte di investitori stranieri. Mentre il retail deve necessariamente fronteggiare l'impatto dell'e-commerce, fermo restando che tengono bene le vie principali dello shopping. Crescono invece gli investimenti in logistica legati soprattutto allo sviluppo del digitale”.

“Nello specifico la provincia di Milano continua a essere un faro, attraendo circa il 35% degli investimenti complessivi. In merito, grande attenzione da parte degli investitori è rivolta alla riconversione degli scali ferroviari, in primis quello di Porta Romana”.

“La vera sfida però è riuscire a far superare, soprattutto agli investitori stranieri, i confini del capoluogo lombardo, per esportare in altre città italiane un modello ormai consolidato a livello di direzionale, ma non solo. Si può infatti puntare su asset class e trend in grado di rigenerare altre interessanti location del nostro territorio. È il caso dei settori living (come gli studentati e le residenze sanitarie assistite), hotel e resort, oltre alle high street. Roma è già nel mirino di importanti investitori internazionali. Bologna con la sua posizione strategica e la vicinanza a Milano, grazie all'alta velocità, potrebbe beneficiare di interessanti sinergie. Nel Sud, Napoli ha potenzialmente diverse frecce nell'arco per innescare questo tipo di fenomeno”.

Claudio Santucci

Direttore Settore Capital Market Italia - Gabetti Agency

KEY FINDINGS

Nel 2019 si sono registrati investimenti per quasi 12 miliardi di €.

ITALIA

- ✓ Nel 2019 è stato registrato un volume di investimenti di quasi 12 miliardi di €, in aumento del circa +45% rispetto al 2018.
- ✓ La quota maggiore è rappresentata dal settore uffici (41%), dove si sono registrati investimenti di circa 4,9 miliardi di €.
- ✓ Seguono gli investimenti nel comparto alberghiero che hanno rappresentato il 27,3%, con circa 3,3 miliardi di €. Il comparto retail con 1,6 miliardi di €, ha pesato il 13,6%. Gli investimenti di immobili ad uso industriale (industriale e logistico) hanno rappresentato l'11,7% del volume investito, con circa 1,4 miliardi di €.
- ✓ Gli investimenti di immobili a uso misto con 331 milioni hanno pesato il 2,8% mentre gli investimenti di immobili ad altro uso (costituiti principalmente da Università, Student Housing e Terreni) con 237 milioni di €, hanno pesato il 2% del totale. Infine, il comparto sanitario/assistenziale ha pesato l'1,1%, con 131 milioni di € e il residenziale/abitativo, con 56 milioni di €, circa lo 0,5% del totale investito.
- ✓ Nel 2019 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 54%). Seguono il Centro con circa il 16% e il Sud con il 2% del totale, mentre il restante 28% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.
- ✓ Gli investimenti registrati nella provincia di Milano rappresentano il 35,4% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 11,7% del totale, mentre il 3,1% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.
- ✓ Nel corso del 2019, nel settore retail la Lombardia e la Toscana hanno rappresentato le regioni con il volume maggiore di investimenti. Nel settore office, a livello regionale, in testa troviamo sempre la Lombardia, seguita dal Lazio; anche nel comparto industriale/logistico troviamo al primo posto la Lombardia, seguita dal Piemonte.