

Santucci, Gabetti Agency: Office resta prima asset class per investimenti, accelera la Logistica



Nel primo semestre dell'anno si è registrato un volume di investimenti capital market di circa 3 miliardi di euro. Sebbene il risultato sia ancora al di sotto dei dati 2020, il secondo trimestre ha visto un recupero, passando da 1,3 miliardi di euro dei primi tre mesi dell'anno a 1,7 del trimestre successivo. Una ripresa a livello di volumi investiti si potrà concretizzare nel terzo e nel quarto trimestre, dato l'indiscusso appeal che l'Italia continua a mantenere nei confronti degli investitori internazionali. L'ingente liquidità che c'è sul mercato spinge gli investimenti e, mentre prima ci si concentrava prevalentemente sugli uffici e sul retail, oggi la logistica è il settore emergente insieme all'alberghiero e stanno riscontrando interesse anche asset class alternative come data center o RSA. Infine anche il residenziale a reddito è sempre di più nel radar degli investitori. Così come già rilevato nel primo trimestre 2021, la quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel settore uffici (25%), dove si sono registrati investimenti per circa 760 milioni di euro, segue il settore logistico con 520 milioni, circa il 17% del totale. Abbiamo poi gli investimenti del comparto alberghiero con il 16% del totale per un volume pari a 480 milioni di euro e successivamente gli immobili a uso misto o portafogli misti, con il 9% del totale per un volume di 270 milioni. A questi seguono gli investimenti nel comparto sanitario/assistenziale con 266 milioni di euro (9%), il settore residenziale/abiativo con circa 180 milioni di euro (il 6% del totale) e il settore

retail con circa 170 milioni di euro (6%). Anche gli immobili ad altro uso hanno rappresentato una quota sostanziosa a seguito di investimenti in terreni, data center e senior housing. Il volume maggiore di investimenti riconducibili a una specifica area geografica si è realizzato nel Nord Italia (76,3%), segue il Centro con l'11,8% e il Sud con lo 0,2%. Il restante 11,7% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

C'è stato un ritorno dei capitali esteri sull'Italia. Quando determinabile, la provenienza dei capitali è estera infatti per il 59%, soprattutto USA e Regno Unito, focalizzata perlopiù sul settore logistico, alberghiero e misto. I capitali domestici si sono attestati al 33%, concentrandosi principalmente sul prodotto uffici. I numeri che abbiamo registrato dimostrano che c'è movimento nell'ambito degli investimenti, seppure si tenda ad agire con cautela a causa dell'incertezza ancora dovuta alla pandemia. Dal punto di vista dell'atteggiamento degli investitori, si è ritornati a investire su tutte le asset class: la logistica per esempio ha avuto un ottimo risultato. Il tutto è stato ulteriormente influenzato dalla importantissima liquidità circolante e che necessita di essere investita. Questo ha dato, soprattutto in questo trimestre, un'accelerazione tale che, se la situazione dovesse restare stabile, nel Q3 e nel Q4 i volumi saranno destinati a crescere sensibilmente.

C'è una grande attenzione sull'asset class alberghiera. In quest'ambito gli investitori hanno capito che può essere un momento interessante, dove si possono fare buoni acquisti: è una di quelle che a tendere può sicuramente segnare un aumento particolarmente importante. La logistica è a oggi il settore con il più alto potenziale perché la movimentazione delle merci vede incrementi significativi. Ci sono delle aree che anche in passato sono state fortemente urbanizzate da un punto di vista logistico, ma tante altre ancora molto acerbe, quindi gli investitori stanno andando nella direzione di comprare aree per poi sviluppare piattaforme logistiche delle più svariate dimensioni e tipologie. Anche questa sarà un'asset class che crescerà anno su anno.

📁 ARGOMENTI

Mercato investimenti Mercato Logistico Mercato Uffici

👤 PERSONA



Claudio Santucci

🏢 SOCIETÀ



Gabetti Agency