

INVESTMENT OVERVIEW Q1 2020 – UFFICIO STUDI GABETTI

Nel Q1 2020 gli investimenti in Capital Market sono stati pari a 1,6 miliardi di euro

Previsioni 2020: l’impatto del Covid causerà un minore dinamismo nel Q2 e Q3, possibile ripresa nel Q4

Il 2020 si è aperto con una buona performance dei settori **retail** e **office**. Gli investimenti in Capital Market hanno registrato un volume pari a **1,6 miliardi di euro**, trainati dal retail che ha rappresentato **il 42% del totale, pari a 680 milioni di euro**. A questo risultato ha contribuito un’operazione straordinaria chiusa da Unicredit tramite l’acquisizione del 32,5% del capitale di La Villata S.p.A, società immobiliare che detiene il 100% della proprietà di una serie di supermercati locati a Esselunga S.p.A.

L’**office** è l’altro settore ad aver fatto la differenza: con il **20%** del totale pari a **326 milioni di euro**. La maggiore concentrazione di immobili a uso direzionale si è vista sul mercato di Milano che, da solo, ha totalizzato un volume pari a 170 milioni di euro, il 52% del totale investito. Per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, gli operatori stranieri sono stati i più attivi, in particolare gli investitori tedeschi seguiti dai francesi.

Per meglio valutare il calo degli investimenti che ha interessato i diversi settori corporate nei primi tre mesi del 2020, e in modo particolare in marzo, è indispensabile considerare 2 aspetti: oltre a una fisiologica diminuzione a seguito di un ottimo 2019, **l’emergenza causata dal Covid-2019** ha inevitabilmente impattato i risultati soprattutto nell’ultima parte del trimestre.

Gli scenari futuri su tutti i settori rimangono incerti. È comunque prevedibile un minor numero di transazioni rogitate nel secondo trimestre, a seguito anche della sospensione di alcune trattative. Così come è altamente ipotizzabile che il settore uffici manterrà una certa vitalità con alcune rimodulazioni degli spazi a uso ufficio, per l’adeguamento alle nuove norme igienico-sanitarie. Il settore della logistica, sostenuto dall’importante ruolo giocato dall’e-commerce e dall’esplosione delle consegne a domicilio, risulterà essere il meno penalizzato, mentre il settore retail e quello alberghiero saranno gli asset class che subiranno più direttamente gli impatti della pandemia.

Nello specifico, per quanto concerne il **settore retail**, da un lato, si sta verificando una pressione della domanda verso la Gdo, con una maggiore richiesta di servizi integrati alla logistica per la consegna a domicilio; dall’altro il lockdown e le difficoltà attuali stanno pesando sui negozi, con una conseguente richiesta di riduzioni dei canoni di locazione. Anche i punti vendita del lusso nelle high street stanno patendo, a causa della forte contrazione del turismo internazionale.

Il settore alberghiero invece sarà innanzitutto condizionato dai provvedimenti necessari a tutelare la salute dei clienti. Inoltre bisognerà fare i conti con la mancanza, o quasi, di turismo straniero fino almeno all’ultima parte dell’anno. In ogni caso la qualità intrinseca del prodotto ricettivo italiano ha pochi eguali al mondo: proprio per questo motivo gli operatori specializzati e gli investitori istituzionali, nazionali e internazionali, continueranno a riservare grande attenzione al settore, nonostante l’evidente calo di fatturato atteso per quest’anno.

“I volumi investiti nel primo trimestre 2020 sono frutto principalmente dell’attività svolta alla fine del 2019. Ciò detto, per quanto riguarda i prossimi mesi, alla luce del recente lockdown e degli effetti dell’emergenza

Covid-19, prevediamo un minore dinamismo degli investimenti nel secondo e terzo trimestre e una possibile ripresa per il quarto 2020. Tali pronostici potrebbero essere rivisti in chiave positiva, qualora il Governo metta in atto significative misure a sostegno del settore immobiliare”.

“A livello di settori, sicuramente quello della logistica sarà il meno colpito e potrebbe addirittura crescere. Gli uffici nonostante lo smart working resteranno comunque il luogo deputato al lavoro, anche se dovranno riorganizzarsi in termini di spazi e facilities offerte per garantire adeguati standard di salute e benessere. Il retail, oltre che con gli effetti del Covid, dovrà reinventarsi per fronteggiare al meglio la sfida dell’omnicanalità. E per gli alberghi particolarmente legati al turismo, ma anche per gli altri comparti, molto dipenderà dalla durata dell’epidemia e, soprattutto, da quando sarà disponibile il vaccino”.

Claudio Santucci

Direttore Settore Capital Market Italia - Gabetti Agency

KEY FINDINGS

Nel primo trimestre 2020 si sono registrati investimenti per 1,6 miliardi di euro.

ITALIA

- ✓ Nel primo trimestre 2020 è stato registrato un volume di investimenti di 1,6 miliardi di euro.
- ✓ La quota maggiore è rappresentata dal settore retail (42%), dove si sono registrati investimenti di circa 680 milioni di euro.
- ✓ Seguono gli investimenti nel settore uffici che hanno rappresentato il 20%, con circa 326 milioni di euro. Il comparto misto con 210 milioni di euro, ha pesato il 13%. Gli investimenti di immobili ad uso industriale (industriale e logistico) hanno rappresentato il 13% del volume investito, con circa 200 milioni di euro.
- ✓ Gli investimenti di immobili ad altro uso (costituiti principalmente da Terreni) con 74 milioni di euro, hanno pesato il 5% del totale, il comparto alberghiero ha rappresentato il 4% del volume investito con 60 milioni di euro. Infine, il comparto sanitario/assistenziale ha pesato il 2%, con 27 milioni di euro e il residenziale/abitativo, con 18 milioni di euro, circa l’1% del totale investito.
- ✓ Nei primi tre mesi del 2020 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 53%). Seguono il Centro con circa il 12% e il Sud con il 6% del totale, mentre il restante 29% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.
- ✓ Gli investimenti registrati nella provincia di Milano rappresentano il 29% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 7% del totale.
- ✓ Nel corso del primo trimestre del 2020, nel settore retail, office e industriale/logistico la Lombardia ha rappresentato la regione con il volume maggiore di investimenti.