

INVESTIMENTI: IN TESTA L'ASSET CLASS RETAIL

Nel Q1 2018 si conferma l'interesse per le città secondarie

di Claudio Santucci



PERSONA



CLAUDIO
SANTUCCI



SOCIETÀ

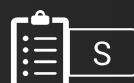
Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS
AGENCY

GABETTI
AGENCY

Secondo i dati elaborati dall'Ufficio Studi Gabetti, dopo un 2017 estremamente attivo per il mercato degli investimenti immobiliari, che ha visto una quota totale investita di circa 11,2 miliardi di euro, +20,4% rispetto al 2016, il primo trimestre dell'anno ha registrato investimenti per circa 1,4 miliardi di euro. Se si guarda il dato degli ultimi 12 mesi, si segnala un aumento del +22% rispetto ai 12 mesi precedenti.

Per quanto riguarda i settori, la fetta più importante nel primo trimestre è risultata attribuibile al comparto retail, di cui i centri commerciali hanno rappresen-

tato il 75% e l'HS retail il 16%. Seguono gli investimenti in portafogli misti, che rappresentano il 19,6% del totale, con circa 277 milioni di euro, dove una singola operazione, che ha riguardato due immobili a Milano e Roma, ha rappresentato più di tre quarti del volume. Il settore uffici, con 261 milioni di euro, ha rappresentato circa il 18,5%, mentre gli alberghi, con 170 milioni di euro, hanno rappresentato il 12,1% del totale investito. L'industriale (industriale e logistico), con 104 milioni di euro, ha rappresentato il 7,4% del volume investito; in questo settore si conferma l'interes-





Investimenti al Q1 2018

volume progressivo 12 mesi +22%

se verso la logistica, che ormai rappresenta la quota principale degli investimenti in questo settore.

Per quanto riguarda la localizzazione, gli investimenti registrati nella provincia di Milano rappresentano il 12,9% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 16,9% del totale, mentre il 14,9% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.

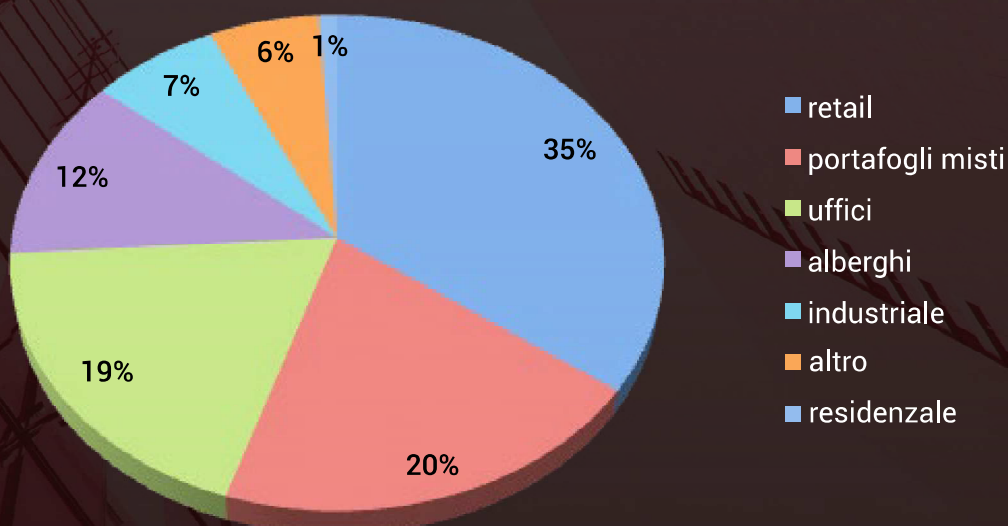
Il rallentamento in questo primo trimestre, addebitabile soprattutto alle non particolarmente positive performance dell'asset class uffici, dovrebbe essere solo temporaneo, dal momento che l'interesse verso l'Italia è ancora in crescita e gli investitori sia domestici che internazionali, con i quali quotidianamente ci si confronta, confermano che l'appeal nei confronti del mercato immobiliare italiano rimane molto elevato. Dal punto di vista della provenienza dei capitali investiti, gli investitori euro-

pei sono stati i più attivi, focalizzati nel trimestre verso il comparto commerciale, mentre gli investitori domestici ed extra-europei hanno investito principalmente nel settore direzionale. A una domanda elevata, purtroppo, non corrisponde ancora sempre un'offerta adeguata, in quanto è evidente una carenza di prodotto prime, in tutte le asset class, in grado di soddisfare una domanda potenziale in crescita. Questa potrebbe essere stata una delle cause della flessione del volume in questo primo trimestre, che ha determinato una minore dinamicità del mercato, a nostro avviso, recuperabile nel prosieguo dell'anno.

Evidenziamo infine una maggiore propensione degli investitori a esplorare mercati nuovi o secondari rispetto a Milano e a considerare operazioni meno mature, che richiedono inevitabilmente tempi più lunghi per arrivare al closing.



VOLUMI INVESTITI PER COMPARTO NEL Q1 2018



LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI NEL Q1 2018

