

Investimenti: mercato resta attrattivo, uffici e logistica protagonisti



Nonostante la pandemia e il lockdown di marzo-aprile, la performance degli investimenti capital market nei primi nove mesi del 2020 è senz'altro positiva. Certo, il volume totale di 5,3 miliardi di euro risulta in calo rispetto a quello registrato nel 2019 (7,3 miliardi di euro), un anno peraltro record, ma di fatto è in linea con lo stesso periodo del 2018. A livello di comparti, l'office, soprattutto core, mantiene la leadership rappresentando quasi la metà del totale investito, mentre la logistica, già protagonista di un trend in crescita, vive una forte accelerazione, alimentata dall'impennata dell'e-commerce causata della pandemia, con l'attenzione degli operatori rivolta sia ai prodotti esistenti core, sia ai nuovi sviluppi. Da sottolineare, inoltre, l'aumentato interesse da parte degli investitori nei confronti del settore residenziale, una diversificazione in sintonia con la tendenza meno speculativa in atto nel mercato, indotta dal periodo di indiscussa incertezza.

Ciò premesso, il mercato degli investimenti capital market in Italia quest'anno sta mostrando resilienza, capacità di reazione e costante attrattività, oltre a beneficiare dell'enorme massa di capitali prevalentemente internazionali raccolta dai gestori, che deve essere investita. Al contempo, i tassi d'interesse scesi a minimi storici costituiscono un forte incentivo. Tutti fattori che fanno prevedere - seppur con l'attuale lockdown soft e il conseguente rallentamento di molte attività - che il 2020 possa chiudersi intorno agli 8 miliardi di euro di investimenti, forse anche superarli.

Sempre questi fattori saranno una leva incredibile nel 2021, anno che stimo perlomeno

di stabilità, considerando pure le inevitabili code dei deal iniziati nel 2020, la cui chiusura verrà procrastinata a causa del rallentamento di alcune attività per le limitazioni indotte dall'emergenza sanitaria. Senza dimenticare che, almeno fino a primavera inoltrata, è presumibile che dovremo convivere con il Covid-19, al di là delle auspicabili prime dosi di vaccino. L'anno prossimo sarà interessante osservare in che termini lo smart working - che prevedibilmente rimarrà come opportunità anche dopo l'emergenza - inciderà sulla trasformazione del settore office. Fermo restando che degli uffici, evidentemente, non si potrà fare a meno, ma evolverà la modalità di fruizione, così come il layout e la distribuzione degli spazi.

Per quanto riguarda gli hotel, è molto probabile che, come successo quest'anno, gli investitori continueranno a scommettere su strutture alberghiere di fascia soprattutto alta: spesso vengono acquisite per essere ristrutturate, riposizionate, magari affittate a operatori specializzati di caratura internazionale per poi essere rivendute nel giro di 4/5 anni. Chi sta particolarmente patendo in questo periodo, e dovrà affrontare importanti sfide nel 2021, è il retail fisico, penalizzato dalle chiusure imposte dal Covid-19 e, soprattutto, dalla crescente diffusione dell'e-commerce, con pressoché tutti i conduttori che chiedono di rinegoziare i contratti di locazione.

Entrando nello specifico dei dati relativi ai primi nove mesi del 2020, secondo il report *Investment Q3 2020* a cura dell'Ufficio Studi Gabetti, a fronte di un volume complessivo di investimenti immobiliari pari a 5,3 miliardi di euro, il settore uffici continua a rappresentare la quota maggiore con il 45% del totale, pari a circa 2,4 miliardi di euro. Seguono il comparto retail con il 17% del totale (circa 890 milioni) e, a pari merito al 13%, il comparto alberghiero con 680 milioni e quello logistico con 670 milioni di euro. Tra gli altri settori cresce il residenziale/abitativo, che vede aumentare nel 2020 gli investimenti a circa 180 milioni di euro (il 3% del totale): un volume a cui hanno in gran parte contribuito iniziative di sviluppo residenziale situate prevalentemente all'interno della città metropolitana di Milano. Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri, in particolar modo europei, risultano gli operatori più attivi sul mercato (55%) focalizzati principalmente sul comparto direzionale. Sempre nei primi nove mesi dell'anno, l'attenzione è stata rivolta soprattutto a immobili nel Nord Italia (66%), con la provincia di Milano che ha assorbito il 40% del totale nazionale; a seguire la provincia di Roma (12%).

Il report completo è scaricabile dal [sito di Gabetti](#)

ARGOMENTI

PERSONA

SOCIETÀ



Claudio Santucci



Gabetti Agency