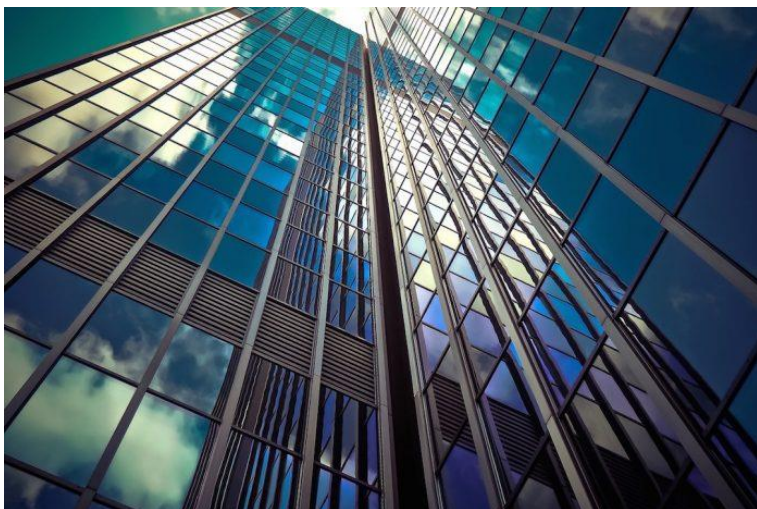


“Riprendono quota gli investimenti nel Q4 2018”

Di **Claudio Santucci** -
10 Aprile 2019



Secondo i dati elaborati dall’**Ufficio Studi Gabetti**, nel 2018 si sono registrati **investimenti per circa 8,3 miliardi di euro**, con una crescita degli investimenti nel **quarto trimestre del +54%** rispetto al trimestre precedente. Una rincorsa dell’attività degli **investitori istituzionali sia nazionali che internazionali** che ha consentito al nostro Paese di superare la soglia degli otto miliardi di investimenti.

Per quanto riguarda i **settori**, la fetta più importante è attribuibile al **comparto direzionale** con un totale investimenti pari a 3,1 miliardi di euro, seguito dal settore **retail** che con un volume di investimenti pari a 1,9 miliardi di euro si è collocato al secondo posto con una percentuale del 23,6% sul totale.

Buone performance sono state registrate anche dal settore **alberghiero** con investimenti per 718 milioni di euro che rappresenta l’8,7% del totale investito e dall’**industriale** (industriale e logistico), che con 682 milioni di euro, ha rappresentato l’8,3% del volume investito: in questo settore si conferma l’interesse verso la logistica, che ormai rappresenta la quota principale degli investimenti in questo comparto.

Per quanto riguarda la **localizzazione**, a livello di andamento annuale, gli investimenti registrati nella **provincia di Milano** rappresentano la percentuale più significativa con il **28,4%** del totale nazionale, la

provincia di Roma rappresenta il **19,3%** del totale, mentre il 2,6% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.

La fine dell'anno ha visto la chiusura di **importanti operazioni che erano in pipeline** e che hanno aiutato a far crescere il volume complessivo su base annuale, seppure in diminuzione rispetto all'anno precedente, che comunque come più volte ribadito è stato un anno particolarmente positivo.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali investiti**, gli investitori **europei si confermano ancora come i più attivi**, focalizzati anche in questo quarter verso il comparto commerciale, mentre gli investitori domestici ed extra-europei continuano a investire principalmente nel settore direzionale. E' da evidenziare come l'**interesse da parte di fondi d'investimento medio orientali sia in crescita** e la loro attenzione è focalizzata su operazioni maggiormente speculative e, quindi, con ritorni più di tipo opportunistico.

L'interesse per il mercato italiano rimane elevato, l'**offerta non è sempre adeguata**, con una carenza di prodotto prime in grado di soddisfare la sempre crescente liquidità di questi anni che spinge la domanda potenziale.

Nonostante l'orizzonte non sia limpido e roseo come in passato, **Milano riscuote ancora un forte appeal** come dimostrato anche da alcune recenti operazioni di questi primi mesi del 2019 e anche altre location iniziano ad entrare nel radar degli istituzionali.

Condivido pienamente il parere degli altri operatori che vedono nel settore **alberghiero/ricettivo** un comparto che potrebbe portare gli investitori nelle location turistiche più ambite del Paese. Inoltre, se il **residenziale** ha rappresentato nel corso di questi anni un asset class marginale, l'emergere di nuove forme di residenzialità potrebbe riportare l'interesse degli operatori su tale segmento di mercato.

di **Claudio Santucci** – Direttore Settore Capital Market Italia **Gruppo Gabetti**