

Non residenziale. Nei dati di fine 2019 bene anche la logistica e frenata per il retail

Investimenti record (+40%) al traino di uffici e hotel



Portofino. L'Hotel Splendido a Portofino nel portafoglio Belmond che è stato ceduto a Lvmh

Evelina Marchesini

«record» il vocabolo più usato da uffici studi e società di ricerca per descrivere l'andamento del real estate italiano. I settori non residenziali hanno superato ancora una volta, con riferimento al 2019, i massimi registrati nell'anno precedente e l'interesse degli investitori, sia nazionali sia internazionali, per asset nel nostro Paese resta molto alto. Il quarto trimestre, con volumi pari a circa 5 miliardi di euro, chiude il 2019 con investimenti superiori ai 12,2 miliardi, con una crescita di circa il 40% rispetto al 2018 e di circa il 25% rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

Lo sottolinea il report di chiusura dell'anno di Ipi: «Si tratta di un risultato molto importante che evidenzia l'interesse verso il prodotto immobiliare italiano: il 34% circa degli investitori è rappresentato da società e fondi immobiliari americani, mentre Francia e Germania rappresentano, rispettivamente, il 13% e il 10% circa del capitale». Dello stesso tenore l'analisi di Cbre, secondo cui la crescita nell'anno è del 37% sul 2018 e del 6% sul 2017 (che deteneva il precedente record con 11,2 miliardi di investimenti). «Si tratta probabilmente della crescita percentuale più importante d'Europa. Il 2019 è stato un anno record per l'Italia - dichiara Alessandro Mazzanti, ceo di Cbre Italy - che si conferma un Paese di enorme inte-

resse per gli investitori stranieri, con una quota di mercato del 73%». Tra i motivi della crescita ci sono certamente la politica monetaria accomodante della Bce sui tassi di interesse, il cambiamento di governo avvenuto in corso d'anno e la crescita progressiva del potenziale innespresso del Paese rispetto alle dimensioni dell'economia nonché di alcuni settori del real estate. In questo contesto, continua la leadership di Milano che, con volumi pari a quasi 4,6 miliardi di investimenti, detiene da sola quasi il 40% delle quote di mercato.

Liquidità per gli uffici

Il segmento degli uffici, secondo Ipi, con circa 4,9 miliardi (2,47 miliardi nel solo quarto trimestre) si conferma l'asset class più liquida, con una compressione dei rendimenti netti intorno al 3,3% per Milano e al 4% per Roma. Complessivamente nel segmento, nel corso dell'anno, solo a Milano sono stati investiti 3,7 miliardi (pari al 75% circa del totale). Oltre 3,6 miliardi sono stati investiti a Milano, con la chiusura di alcune transazioni notevoli, tra cui Galleria Passarella (venduta per oltre 280 milioni e con rendimenti molto compressi). È in programma per il 2020 la prima valorizzazione dello Scalo di Porta Romana, che ospiterà il villaggio olimpico per Milano-Cortina 2026.

Frenata per il retail

Il retail, che nel corso del 2018 era stato caratterizzato da volumi di in-

vestimento di circa 2,3 miliardi, ha registrato un totale di circa 1,7 miliardi, spiega il report di Ipi: «Malgrado la battuta di arresto, si evidenziano segnali positivi soprattutto dai comparti outlet e high street che hanno registrato, rispettivamente, volumi di investimento pari a circa 480 milioni e 650 milioni». «Attualmente, la maggiore criticità è costituita dalla cautela degli investitori stranieri», spiegano da Cbre. Nel 2019 i grandi protagonisti sono stati i Factory Outlet, a fronte di una riduzione degli investimenti nei più tradizionali centri commerciali. Rimane rilevante il contributo del settore High street nei mercati prime, grazie sia a investitori privati domestici sia a investimenti istituzionali. Molto positive le attese per la pipeline investimenti del 2020, che vedrà protagonisti diversi deal con profili di rischio più core nel segmento centri commerciali regionali e deal derivanti da processi di ristrutturazione di grandi catene della Gdo.

Il boom degli hotel

Il mercato alberghiero, che negli anni precedenti rappresentava circa il 10% degli investimenti, registra per Ipi un record di volumi complessivi pari a circa 3,2 miliardi. «Al di là dell'atipicità di due operazioni conclusive, una delle quali rappresentata dalla cessione del "portafoglio Belmond" al gruppo Lvmh, il comparto ha evidenziato una forte dinamicità, segno dell'attrattività dell'asset sul

IL MERCATO 2019

12,21

Miliardi di euro

Gli investimenti complessivi nel 2019 nel segmento immobiliare del non residenziale

1,7

Miliardi di euro

Investimenti nell'area retail nel 2019 in calo rispetto agli ultimi anni

1,44

Miliardi di euro

Totale investimenti nella logistica immobiliare nel 2019

4,92

Miliardi di euro

Investimenti nel settore uffici e nel terziario in genere è l'asset più liquido

3,2

Miliardi di euro

Investimenti nell'area degli alberghi e nell'hotellerie con ottime previsioni per il 2020

0,95

Miliardi di euro

Investimenti in altri settori

mercato internazionale», sottolinea il report di Ipi. «Transazioni come quella del portafoglio Belmond sono probabilmente irripetibili - spiega da Cbre - ma alcune grosse transazioni in pipeline, che hanno già visto la firma di accordi preliminari, fanno prevedere che l'anno appena iniziato sarà ugualmente positivo: sembra plausibile pensare che vedrà il superamento dei 2 miliardi e che i prossimi tre anni saranno molto positivi per il settore». Che resta il privilegiato nei radar degli investitori internazionali.

Il trend della logistica

La logistica, con circa 1,44 miliardi, conferma l'interesse generato dal comparto grazie a diverse operazioni: nel corso dell'ultimo trimestre si sono registrati investimenti pari a circa 847 milioni. «I volumi sono stati possibili anche grazie a due jumbo deal - spiegano in Cbre - in particolare la joint venture tra Patrizia Immobiliari AG, il fondo pensione danese Pfa e la South Korea Public Officials Benefit Association». Ma la novità principale del 2019 è di certo «la prima vera uscita pubblica di una tipologia di asset diversa, nuova, prima solo vociferata, il Last Mile (l'operazione di vendita degli immobili di Artoni, ndr), sotto la spinta dei cambiamenti delle abitudini di consumo, seguita nell'ultima parte dell'anno da ulteriori acquisizioni di logistica urbana».