

L'ANDAMENTO DEL SETTORE NEL 2020

Negli uffici investiti 1,8 miliardi

Un settore che rappresenta la fetta più importante degli investimenti "non residenziali" in Italia.

Bnp Paribas concorda con i dati Cushman & Wakefield e registra per il segmento uffici, in questo 2020 dominato dalla pandemia, investimenti per circa 1,8 miliardi di euro. «È Milano la città che presenta il maggior mercato per il direzionale - dice Cristiana Zanzottera, responsabile dell'ufficio studi di Bnp Paribas real estate -. Qui nei primi sei mesi 2020 sono stati investiti 1,4 miliardi di euro». Il volume complessivo del primo semestre supera dunque del 7% circa quanto registrato nel primo semestre 2019.

Marginali gli altri mercati. Circa 95 milioni sono stati investiti al Nord intorno a Milano, molto meno in altre aree come i dintorni di Roma e Sud e isole.

Più basso, invece, il dato registrato da Colliers International (dati diversi dovuti a conteggi differenti: non sempre è compresa l'operazione Esselunga, come altri deal). «Sono paria 1.390 milioni di euro gli investimenti nei primi sei mesi dell'anno in uffici, in decisa diminuzione se si pensa che nel 2019 il nostro

Paese ha attratto nel direzionale capitali pari a quasi 4,9 miliardi di euro (erano tre miliardi nel 2018)» dice Simone Roberti, responsabile dell'ufficio studi di Colliers. La quota rappresenta il 45% su un totale di tre miliardi di transazioni complessive, in crescita dal 41% di un anno prima. Resta comunque il primo segmento di interesse, seguito dalla logistica con 500 milioni di volumi, mentre l'anno scorso e quello precedente era il retail al secondo posto nelle preferenze degli istituzionali. Retail che nel 2020 ha subito l'impatto più pesante della crisi indotta dalla pandemia con la chiusura quasi totale di negozi e centri commerciali.

Le transazioni in questi mesi hanno rappresentato la definizione di accordi siglati quasi sempre sul finire del 2019.

A Milano il deal più importante è stato quello relativo al Bodio center, venduto da Axa e acquisito da Bnp Paribas real estate per 220 milioni di euro. Il gruppo francese ha messo a segno anche l'acquisizione del palazzo di via Mazzini che Hines aveva acquistato a suo tempo per il fondo pensione olandese Pggm. Qui dovrebbero aprire uffici WeWork. Con le prossime acquisizioni Bnp Pari-

bas, secondo indiscrezioni, arriverà a operazioni per circa 500 milioni di euro in questi ultimi mesi.

Altra operazione di rilievo per la cifra spesa è stata l'acquisizione, anche in questo caso per circa 220 milioni di euro, da parte di Deka del palazzo di Hines in via Orefici. L'edificio, a pochi passi da piazza Duomo, è stato completamente ristrutturato dal colosso Usa e ospita oggi Rothschild, lo studio legale K&L Gates, gli uffici italiani di Starbucks e il fondo di private equity Eqt Partners. La gara a inviti è stata organizzata in co-agency da Redilco e Cbre.

Negli anni passati non poche le transazioni oltre 250 milioni di euro: dall'operazione relativa alle torri di Sky passate per 262 milioni di euro da Risanamento a Lendlease a Piazzale dell'agricoltura a Roma che Bnl ha ceduto ad Antirion per 270 milioni di euro. E ancora la cessione di Galleria Passerella da Goldman Sachs a Dea Capital real estate Sgr per oltre 280 milioni di euro, transazione che ha anche sfiorato il livello più contenuto di rendimento per gli uffici a Milano (sotto il 3%).

—P. De.

Milano resta il mercato più importante per il direzionale: da gennaio attirati 1,4 miliardi di euro

© RIPRODUZIONE RISERVATA