

Settore commerciale, investimenti ridotti di un quarto

**Crollo dell'alberghiero
Capitali esteri concentrati
tra Milano e (un po') Roma**

Laura Cavestri

MILANO

Una battuta d'arresto – istantanea e imprevedibile – dopo i record macinati nel 2019. E soprattutto l'incertezza di capire quanto la crisi autunnale, la tenuta dei posti di lavoro e dei redditi delle famiglie potranno determinare effetti di più lungo periodo.

Un quadro in contrazione

Secondo l'ultimo Outlook di Scenari Immobiliari, Il fatturato del mercato immobiliare italiano, nel 2020, non raggiungerà i 110 miliardi di euro, in calo del 15,2% rispetto al 2019. Con il comparto residenziale che perde il 10%, l'alberghiero che crolla del 70 e il terziario di quasi il 30 per cento.

In un Paese che, per il 75% dipende da investitori esteri, il Covid ha danneggiato soprattutto gli investimenti in immobili commerciali.

I danni al settore commerciale

A fotografare il quadro, l'ultimo studio di Bnp Paribas dedicato al segmento, secondo cui nel primo semestre 2020 il calo è stato del 25% annuo. Nel real estate commerciale italiano sono stati investiti poco più di 2 miliardi di euro nel secondo trimestre, pari a -38% rispetto allo stesso periodo del 2019 e del -13% rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Anche il nume-

chiude e con investimenti per 3,8 miliardi di euro contro i 5 miliardi del 2019.

A pesare di più il segmento uffici, che nel semestre ha attirato 1,8 miliardi di euro di cui 1,5 solo su Milano.

Il crollo dell'alberghiero è certificato dai numeri: 410 milioni di euro e un calo dell'80% rispetto alla prima metà del 2019. Il retail si è invece fermato a 800 milioni di investimento nel semestre. In coda – per volumi – la logistica, con un calo del 55% (280 milioni di euro nel primo semestre) nonostante durante i mesi del lockdown si sia visto un grande ricorso agli acquisti online.

Resta il problema della estrema polarizzazione degli investimenti, con Milano che è la "calamita" principale, seguita, spesso a distanza, da Roma. «La maggior parte degli investimenti, il 57%, sono giunti a Milano – spiegano gli analisti di Bnp Paribas – mentre a Roma si sono diretti il 9% del totale. La provenienza dei capitali è stata domestica per 1,1 miliardi di euro, destinati soprattutto al settore uffici. Tra gli investitori stranieri, Austria e Germania hanno primeggiato, con 480 milioni investiti. Altri 350 milioni sono giunti dagli Usa».

Stabili i rendimenti prime

Per il momento sembrano tenere i rendimenti sugli investimenti di fascia alta, intorno al 3,30% per il settore uffici a Milano a al 4% a Roma. Al 3,25% i rendimenti high street di Milano mentre per Roma si parla del 3,50%. Valori stabili anche per la logistica. ri-

ro delle transazioni risulta dimezzato a 30 rispetto alle 60 riportate dello stesso periodo 2019.

In pratica, il primo semestre si

spettivamente al 5,25% il rendimento medio a Milano e al 5,50% quello di Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA