



**Milano.** La facciata interattiva di Palazzo Fuoco, in piazzale Loreto, completamente riqualificata da Kryalos Sgr.

# Italia, più trasparenza e appeal ma il mercato resta piccolo

**Il sentiment.** I grandi investitori internazionali, da Brookfield a JP Morgan, da Pimco a Primonial - riuniti domani a Milano per l'evento annuale di Dla Piper - cercano opportunità in vista della ripresa generale

Pagina a cura di  
**Paola Dezza**

Un mercato immobiliare ancora poco liquido, ma connotato da un numero interessante di transazioni. Un Paese, l'Italia, in cui sono evidenti i trend macroeconomici che stanno influenzando il settore oggi, con tassi di interesse crescenti e un'inflazione più elevata rispetto agli ultimi anni. Un territorio dove rimangono però le preoccupazioni in termini di rischio politico.

**Il nostro Paese ha avuto una performance peggiore di altri Paesi europei. Ma l'interesse rimane**

Sono queste le prime impressioni che gli investitori internazionali sottolineano sul nostro Paese e delle quali discuteranno domani 24 ottobre nel consueto convegno Quo Vadis organizzato a Milano dallo studio legale Dla Piper. In un momento in cui il real estate europeo deve fare i conti con una pesante contrazione dei volumi, più accentuata in Italia tanto che nei primi nove mesi dell'anno non si sono raggiunti i quattro miliardi di euro di investimenti, cioè un terzo di quanto era stato realizzato un anno prima.

L'Italia ha avuto una performance peggiore di altri Paesi europei. Anche se l'interesse degli investitori rimane ed è focalizzato sulla logistica e sul re-

sidenziale per ragioni di resilienza del flusso di reddito e dei fondamentali.

Donato Saponara, head of south & west Europe e co-head of investments Europe di Pimco Prime Real Estate considera strategici i settori logistica, data center e uffici: «Lato acquisizioni, i mercati più attraenti sono Milano e Roma, dove miriamo ad asset ben posizionati, fortemente orientati alla sostenibilità e al benessere degli utenti, con facile accesso a trasporti pubblici e servizi», afferma. «Lato gestione patrimoniale, stiamo continuando a migliorare il portafoglio per far sì che i nostri clienti raggiungano i loro obiettivi di decarbonizzazione», aggiunge. Saponara osserva inoltre la risalita dell'ospitalità, mentre sottolinea che in Italia non si vedono ancora gli effetti delle macro tendenze europee, come la frammentazione delle famiglie e i crescenti costi connessi alla proprietà.

Laurent Flechet, ceo di Primonial Reim, racconta come «negli ultimi dieci anni il mercato italiano è diventato più trasparente e liquido, ma per noi il settore uffici rimane troppo piccolo. Residenziale, ospitalità e healthcare sono le asset class sulle quali cerchiamo opportunità. Nell'ultima in particolare abbiamo in Italia un portafoglio di oltre 700 milioni (in totale il portafoglio healthcare vale 18 miliardi di gestione)».

Gli investitori ritengono interessanti i grandi eventi per Roma, che potrà guadagnarsi così uno spazio nei portafogli degli investitori. Roma è una delle destinazioni turistiche più importanti, con 15 milioni di visitatori

## IL MERCATO IN NUMERI

**1**  
**TERZO TRIMESTRE 2023**  
**I volumi di investimento**  
Da luglio a settembre il volume si è attestato a circa 1,5 miliardi di euro, in contrazione sullo stesso periodo del 2022. Da inizio anno il dato raggiunge i 3,6 miliardi, poco più di un terzo del volume dello stesso periodo 2022.

**2**  
**LOGISTICA**  
**Il settore con più attrattiva**  
La logistica si conferma il settore leader con circa un miliardo di euro investiti nei primi nove mesi dell'anno (474 milioni nel terzo quarter) con un peso del 28% del totale investito.

**3**  
**UFFICI**  
**Segmento in contrazione**  
Con circa 80 milioni di euro investiti (da inizio anno 492 milioni), gli uffici sono la quarta asset class preferita dagli investitori. Attese positive sul comparto sostenute dal fermento nelle locazioni.

nel solo 2022. Gli eventi di grande portata potranno incrementare l'interesse per la città, così come è stato per altre destinazioni, come l'Eurovision Song Contest a Liverpool. Restano fattori di debolezza in città, come i trasporti.

Da JP Morgan si attendono una lenta ma inesorabile discesa dei prezzi. «I valori stanno subendo un aggiustamento per la situazione generale e ci aspettiamo che la discesa vada avanti finché gli shock economici causati dagli elevati tassi di interesse e dall'aumento dei costi di costruzioni non saranno inglobati nelle quotazioni», dice Michael Ramm, co-head of Acquisitions Europe di JP Morgan european real estate. E aggiunge: «Il mercato italiano nell'ultimo ciclo immobiliare ha fatto molti passi avanti, in termini di trasparenza e capacità di attirare capitali esteri, ma rimane un gap da colmare con Paesi come la Germania e il Regno Unito. Stesso discorso nel mercato del debito. Crediamo che opportunità future arriveranno dai settori alternativi, come i segmenti del living».

«I periodi di incertezza sono quelli in cui analizzare il mercato real estate e cercare con maggior profitto opportunità - spiega Alberto Nin, managing director di Brookfield -. Grazie al nostro accesso ai capitali, le nostre prospettive a lungo termine e l'esperienza accumulata negli anni possiamo anticipare i trend e cogliere opportunità in aree come living e residenziale tradizionale, logistica, hospitality, entertainment e "prime" office».

**CONTRAZIONE**  
**Nei primi nove mesi del 2023 investimenti sotto i quattro miliardi, un terzo di quanto realizzato un anno prima**