

I DATI NEL REPORT DELL'UFFICIO STUDI GABETTI

Investimenti immobiliari, boom nel primo semestre

DI MANUEL FOLLIS

Continuano a crescere i volumi di investimenti capital market in Italia e il primo semestre 2017 sembra proiettare il settore del real estate verso un record storico. I dati emergono dall'ultima rilevazione dell'Ufficio Studi Gabetti, secondo cui nel primo semestre 2017 il volume di investimenti è stato di circa 4,93 miliardi di euro, in aumento quindi del 12,8% rispetto al primo semestre 2016 (4,37 miliardi). A livello trimestrale, dopo un primo trimestre che ha visto realizzare un volume totale a 1,79 miliardi, il periodo aprile-giugno ha registrato investimenti per 3,14 miliardi, con un balzo del 52,8% rispetto al secondo trimestre 2016. Si tratta del secondo volume più alto registrato a livello trimestrale negli ultimi 5 anni, subito dopo il quarto trimestre del 2016 (3,24 miliardi). Tornando ai dati semestrali, la quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel settore office (39,9%), dove si sono registrati investimenti per circa 1,97 miliardi. Seguono il comparto retail (che rappresenta il 20,6% del totale con circa 1,01 miliardi), gli alberghi (582 milioni pari all'11,8%) e gli immobili a uso misto o portafogli misti (256 milioni, il 5,2%). Per quanto riguarda invece gli investimenti nel settore industriale e logistico si è rilevato un volume pari a 183 milioni (3,7%), mentre il settore della sanità/Rsa rappresenta il 3,2% degli investimenti complessivi,

con un volume di 157 milioni, e il residenziale solo lo 0,5% con 25 milioni. Infine, gli immobili ad altro uso (costituiti nel semestre principalmente da centraline e terreni), con 746 milioni, hanno pesato per il 15,1% del totale. Quanto alla distribuzione geografica degli investimenti, il volume maggiore si è realizzato nel Nord Italia, seguito da Centro e Sud. Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 24,6% del totale nazionale; segue la provincia di Roma col 18,2%. A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 1,21 miliardi, mentre in quella di Roma gli investimenti sono stati circa 897 milioni. Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di operazioni (56,7%), seguito dal Centro (31,1%) e dal Sud (8,3%), mentre il 3,9% (due transazioni che hanno riguardato portafogli di centraline telefoniche) risulta sparso sul territorio nazionale. «Milano e Roma si confermano ancora una volta i mercati principali in cui è polarizzata la domanda degli investitori soprattutto per il settore direzionale», commenta Claudio Santucci, responsabile Italia Settore Capital Market di Gabetti Agency. L'investimento nell'asset class retail, prosegue, «al contrario è più distribuito sul territorio nazionale», con transazioni non concentrate solo nei principali capoluoghi. «Questo dato trova spiegazione anche nell'importante volume di investimenti che ha riguardato i centri commerciali, circa il 70% del retail da inizio anno». Quanto invece ai soggetti investitori, «complessivamente quasi l'80% del capitale investito risulta estero, in particolare proveniente dall'Unione Europea, seppure persistano forti differenze a seconda della specifica asset class», conclude Santucci. (riproduzione riservata)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

