

INVESTIMENTI 2017

L'ANNO DELLA LOGISTICA

*Volumi complessivi in crescita del 20%,
uffici ancora al centro dell'interesse*

di Claudio Santucci

Il 2017, con un volume totale investito di 11,1 miliardi di euro e una crescita rispetto al 2016 di circa il 20%, conferma il trend positivo che sta vivendo il mercato italiano, capace di attrarre interesse e capitale estero, con una quota di investimenti domestici pari al 26% del volume totale.

Possiamo affermare che il 2017 sia stato l'anno della logistica, settore emergente, che ha visto volumi più che raddoppiati rispetto al 2016, per un totale di circa 1,27 miliardi, quasi la totalità del comparto industriale-logistico. In questo contesto le regioni in prima linea risultano essere la Lombardia con 154 milioni di euro (12,2% dei volumi riconducibili a una specifica regione), l'Emilia Romagna con 92 milioni di euro (7,3%) e il Piemonte con 55 milioni di euro (4%). Le ottime performance del settore non possono però prescindere dall'importante transazione relativa al portafoglio Logikor, che da sola ha pesato circa 660 milioni di euro e i cui asset risultano localizzati prevalentemente in Lombardia (circa il 60%) e in Piemonte (circa il 20%), mentre il restante 20%



risulta equamente distribuito fra Emilia Romagna e Lazio.

L'office si conferma, fra i settori di investimento più tradizionali, il principale oggetto di interesse da parte degli investitori, sia come volume investito, con circa 4,1 miliardi di euro, sia come crescita, con un +14% circa. In questo caso Milano e Roma rimangono protagoniste delle transazioni principali in termini di valore.

Anche il comparto alberghiero ha registrato un andamento positivo come volume investito e numero di hotel e camere transate, con circa 1,18 miliardi di euro e una crescita del +10,5% rispetto al 2016, superando per il secondo anno consecutivo il miliardo di euro.

Il comparto retail, sostenuto dall'high street retail e da portafogli GDO, ha registrato invece un calo degli investimenti nei centri e parchi commerciali. In questo contesto bisogna però considerare l'importante crescita degli investimenti in portafogli misti o immobili a uso misto uffici/retail, circa il +68% rispetto al 2016.

Infine si sono realizzati volumi di investimento in crescita anche nel settore della sanità/RSA, per un totale di 277 milioni di euro, +72% circa rispetto al 2016, sostenuti da una crescente domanda di posti letto.



CLAUDIO SANTUCCI



GABETTI AGENCY

L'anno appena iniziato riteniamo possa essere a livello generale ancora una volta molto positivo, in particolare per quanto riguarda il comparto logistico, considerato quello con le più grandi opportunità di sviluppo e di crescita, non solo nelle aree più consolidate e per quanto riguarda le grandi piattaforme logistiche, ma anche nelle location considerate secondarie, più a ridosso dei centri cittadini e per immobili di minori dimensioni, sostenuti dal mercato degli immobili last mile.

**LA SCORSA SETTIMANA PRESSO ILQI SI È SVOLTO
UN WORKSHOP SULLA LOGISTICA, CON RIFLESSIONI
CONDIVISE SU INVESTIMENTI, SVILUPPO, TREND
E TECNOLOGIA. SCOPRI TUTTI I VIDEO SU ILQI.**

CLICCA QUI

Per quanto riguarda il segmento uffici, sarà un anno più che altro all'insegna della stabilità, con volumi d'investimento più o meno in linea con il 2017, in quanto la domanda, ancora in crescita, non sempre trova risposta in un'offerta adeguata con gli investitori, interessati a investire o continuare a investire nel settore uffici per diversificare, che si dovranno orientare anche verso quei mercati considerati secondari, quali ad esempio Firenze, Torino, Bologna, Verona.





Per quanto riguarda il retail, il comparto dovrebbe complessivamente recuperare terreno rispetto a un 2017 sostenuto quasi esclusivamente dall'high street retail, asset class che ha continuato a registrare una crescita negli ultimi anni. Per quanto attiene i centri commerciali, riteniamo si debba in alcuni casi pensare ad adeguare l'offerta commerciale per andare incontro a una tipologia di acquisto sempre più dinamica e sempre più influenzata dal commercio online.

Quanto al settore dell'hotellerie, si prevede prosegua il trend positivo in atto, con un'ulteriore crescita dei volumi investiti, sostenuto dalle buone performance alberghiere, da un appeal che cresce di anno in anno e che vede anche un sempre maggiore interesse da parte di catene internazionali ad aumentare il numero di camere gestite.

Infine, per quanto attiene le asset class emergenti (sanità, senior living, student housing, ecc.) ci attendiamo senza dubbio un consolidamento delle rispettive quote di mercato già a partire da quest'anno, con un trend di crescita costante anche negli anni a venire. La capacità di interpretare le trasformazioni del tessuto socio-economico per soddisfare nuove esigenze di vita sarà l'elemento determinante, creerà maggiore consapevolezza nella gestione di fondi immobiliari e al tempo stesso sarà un volano di sviluppo per strutturare nuovi e più idonei veicoli d'investimento.

