

Investimenti: nel terzo trimestre il retail in testa



Santucci, Gabetti: Milano ancora la location preferita dagli investitori

Italia • Secondo i dati elaborati dall'Ufficio Studi Gabetti, nei primi nove mesi del 2018 si sono registrati investimenti per circa 4,9 miliardi di €, con una crescita degli investimenti nel terzo trimestre del +22,8% rispetto al trimestre precedente. Per quanto riguarda i settori, la fetta più importante, nei primi nove mesi è risultato attribuibile al comparto Retail con un totale investimenti pari a 1,7 miliardi di €, di cui i Centri Commerciali hanno rappresentato oltre il 75%.

Seguono gli investimenti in immobili a destinazione direzionale, che rappresentano il 29,8% del totale con circa 1,5 miliardi di €; al terzo posto sul podio, il settore alberghi con 452 milioni di € (9,2% del totale degli investimenti).

L'industriale (industriale e logistico), con 272 milioni di €, ha rappresentato il 5,5% del volume investito: in questo settore si conferma l'interesse verso la logistica, che ormai rappresenta la quota principale degli investimenti in questo settore.

Per quanto riguarda la localizzazione, gli investimenti registrati nella provincia di Milano rappresentano il 30,3% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 11,6%

del totale, mentre il 4,3% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.

Il rallentamento in questi primi nove mesi, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è da ricollegare soprattutto ad una mancanza di prodotto adeguato alle aspettative degli investitori, anche se l'interesse per l'Italia non sembra venire meno, in particolare per Milano che registra ancora le migliori performance.

A livello generale attendiamo comunque entro la fine dell'anno la chiusura di altre importanti operazioni che sono in pipeline e che, se confermate, dovrebbero comunque far crescere il volume complessivo su base annuale che deve essere considerato sicuramente positivo, seppure in diminuzione rispetto all'anno precedente, che comunque come più volte ribadito è stato un anno particolarmente positivo.

Dal punto di vista della provenienza dei capitali investiti, gli investitori europei si confermano ancora come i più attivi, focalizzati anche in questo quarter verso il comparto commerciale, mentre gli investitori domestici ed extra-europei continuano ad investire principalmente nel settore direzionale. E' da evidenziare come l'interesse da parte di fondi d'investimento medio orientali sia in crescita e la loro attenzione è focalizzata su operazioni maggiormente speculative e, quindi, con ritorni più di tipo opportunistico.

Ad una domanda elevata, purtroppo, non sempre corrisponde un'offerta adeguata. In tutte le asset class, infatti, è evidente una carenza di prodotto prime in grado di soddisfare la sempre crescente liquidità di questi anni che spinge la domanda potenziale. A tal riguardo è da evidenziare come la mancanza di prodotto stia nuovamente proiettando l'attenzione degli operatori, dopo alcuni anni, verso operazioni più speculative caratterizzate da una importante massa critica in termini di volume, da sviluppare in location "prime" ed in contesti già ampiamente riconosciuti, dove la ricerca degli utilizzatori viene avviata a cantiere aperto. Questa dinamica evidenzia a nostro parere che il mercato italiano sta andando sempre più verso una sua definitiva maturazione con l'aspettativa che nel breve si aprirà ancora di più verso mercati cosiddetti "secondari", che già oggi ritornano nel radar di quegli investitori più aggressivi che investono con un approccio molto speculativo.