

25 Gen 2018

Real estate, nel 2017 i volumi del settore «commercial» chiudono a oltre 11 miliardi

Paola Dezza

Un record atteso e finalmente registrato nei numeri. La soglia psicologica dei dieci miliardi di euro di volumi nel settore “commercial” real estate è stata ampiamente superata. E ora il settore, forte degli 11 miliardi di investimenti realizzati nel 2017 nel nostro Paese, veleggia verso un 2018 ancora effervescente per contrattazioni.

Tutte le società di consulenza immobiliari sono concordi nel valutare buone le prospettive per l'anno in corso, che registrerà una ulteriore crescita.

Secondo Bnp Paribas real estate i volumi hanno registrato nel 2017 una crescita del 25% rispetto all'anno precedente. Grazie a un quarto trimestre dinamico con volumi pari a 4,2 miliardi di euro, il più elevato livello trimestrale mai raggiunto in Italia.

«La presenza di capitali stranieri è stata importante, pari a oltre il 70% - dice Stephen Coticoni, ceo di Bnp Paribas Real Estate advisory -. Così come si conferma l'importanza di Roma e Milano, un trend partito nel 2013 e confermato nel 2017». Gli uffici hanno catalizzato quattro miliardi di euro di investimenti (il 35% del totale), in allineamento con la performance del 2016. Segue il settore retail con investimenti per circa 2,5 miliardi di euro (22% del totale), che mantiene la posizione grazie al segmento High street (+170% circa sul 2016).

«Cambia il mix di composizione dei volumi - dice Coticoni -, tra i trend da evidenziare quello che ha reso la logistica una asset class a tutti gli effetti come in altri Paesi maturi, e con yield in alcuni casi relativamente bassi (nell'ordine del 5,5-6%), e la nascita di nuove asset class come le Rsa. Lo student housing invece è ancora agli inizi con volumi per il momento contenuti».

In questo segmento si vuole lanciare il developer americano Hines, che ha di recente annunciato di volere investire 500 milioni di euro nel settore nell'arco dei prossimi due anni, mentre due sono le operazioni pilota già in fase avanzata, a Milano, in zona Bocconi, e a Firenze.

Secondo Bnp Paribas salgono del 50% i volumi negli hotel, arrivati a quota 1,1 miliardi di euro.

«Milano continua a dominare la scena confermandosi il mercato più liquido del nostro Paese e la meta safe per i nuovi investitori arrivati e per chi è alla ricerca di ritorni garantiti a lungo termine» spiega Cristiana Zanzottera, responsabile dell'ufficio studi di Bnp Paribas real estate -. I volumi investiti a Milano nel 2017 sono stati pari a circa 3,6 miliardi di euro, in aumento del 17% rispetto al 2016. Da rilevare la crescita esponenziale per l'High Street che raggiunge in città quasi un miliardo di investimenti (sul totale Italia pari a circa 1,4 miliardi di euro)».

A Roma gli investimenti sono stati pari a circa 1,2 miliardi di euro (-22% rispetto al 2016) e concentrati nel settore uffici (per il 73% circa), ma con un'evoluzione decisamente positiva per il settore hotel.

«Per il 2018 si conferma il livello di attrattività del settore, con un occhio particolare alla ricerca del prodotto - spiega ancora Coticoni -. A Milano il prodotto core non esiste quasi più, gli investitori dovranno rivolgersi sempre più verso value added e core plus».

Negativo sul retail l'ufficio studi di JLL, che registra un calo del 23% nei volumi del 2017 rispetto a quelli del 2016. Investimenti che si sono rivolti ad altre asset class come Rsa, student housing, residenziale classico o nelle sue forme più alternative, immobili che conquistano spazio nei portafogli di soggetti italiani e internazionali. I volumi per queste categorie sono saliti del 27% a quota 1,9 miliardi di euro.

Secondo gli esperti di mercato queste asset class possono arrivare al 6% di rendimento, categorie come i data center anche al 6-7%, ma in quest'ultimo caso i deal sono ancora sporadici. «A livello europeo i data center sono una asset class da qualche anno - dice Coticoni -. Noi ne

abbiamo transato uno a fine anno, vicino a Milano, ma l'investitore ha venduto in questo caso all'utilizzatore». In generale gli "alternativi" sono investimenti immobiliari meno liquidi e quindi in grado di garantire ritorni maggiori a fronte di un rischio più elevato. A questi immobili si rivolgono anche investitori come il gruppo assicurativo Axa, che ha acquisito prima il portafoglio immobiliare del Policlinico Monza e poi verso fine 2017 un gruppo di cliniche del gruppo Humanitas.

Si inizia a valutare anche il residenziale, in maniera sistematica. «In Italia l'asset class sta nascendo - dice Coticoni -. Gli investitori guardano prevalentemente Milano e Roma. Deve nascere un prodotto idoneo agli investitori e per rendere la categoria redditizia i volumi devono crescere».

Secondo JLL in Italia lo scorso anno i capitali internazionali hanno rappresentato il 74% del volume totale contro il 24% del 2012, punto di minimo assoluto per gli investimenti. In termini di provenienza il 49% degli investimenti arriva da Paesi europei, il 26% è italiano e la restante quota è ripartita tra Asia e America.

Cbre sottolinea come accanto a Milano e a Roma stiano emergendo mercati secondari. La spinta al settore immobiliare, anche nel corso del 2018, verrà dalla logistica. Ancora in crisi i centri commerciali che, nelle location secondarie, risentono maggiormente i macro-trend in atto.