

I dati di Colliers International

Il mattone ritrova fiducia Investimenti su del 22%

Il 2017 si è chiuso con compravendite commerciali a 11,16 miliardi di euro

È otto volte il risultato del 2012. La spinta del comparto della logistica

di **Gino Pagliuca**

Rendimenti interessanti e fiducia nel futuro del Paese nonostante l'incertezza sulle prossime elezioni. Si possono spiegare così i dati record sugli investimenti immobiliari in Italia nel 2017. Secondo i dati raccolti da Colliers International l'anno si è infatti chiuso con transazioni per 11,16 miliardi di euro, con un incremento del 22% sul 2016. Si tratta di un valore otto volte più grande rispetto a quello del 2012, l'annus horribilis dell'immobiliare italiano. Ricordiamo che per investimenti immobiliari si intendono le operazioni che hanno una controparte istituzionale e dal valore unitario di almeno un milione di euro.

Spazi

«La crescita — spiega Simone Roberti, responsabile dell'Ufficio studi di Colliers — si inserisce in un contesto europeo molto positivo, al punto che l'Italia registra un volume di investimenti ancora sottodimensionato se si considera il peso della sua economia all'interno della Ue, ma è evidente che il nostro Paese non è giudicato più a rischio, come mostra il forte interesse degli operatori stranieri, che hanno acquistato il 72% del valore immobiliare passato di mano nel 2017». Le ragioni per cui l'Italia è ancora un po' sotto il suo potenziale di mercato sono diverse: la prima è la relativa scarsità di

prodotti di elevato livello qualitativo; il secondo è che nei due comparti di maggiore importanza per gli investitori, gli uffici e il retail, l'offerta di maggiore richiamo si concentra tra Milano e Roma. Per gli uffici di fatto non esiste interesse per altre città, per il commerciale le due metropoli predominano nel segmento dei negozi nelle vie del lusso.

Nel 2017 però gli operatori hanno diversificato le loro scelte. Spiega Roberti: «Guardando alle variazioni del mercato emerge un boom della logistica, che ha quasi raddoppiato il fatturato, anche se bisogna evidenziare che il risultato è dovuto alla maxi-vendita da 600 milioni di euro di un portafoglio logistico da parte di Blackstone a China Investment. In forte crescita l'alberghiero, +65 per cento, trainato dagli ottimi numeri del turismo in Italia. Più che raddoppiato infine il giro d'affari che in genere si raggruppa alla voce "altro": la crescita è dovuta però quasi per intero alle Rsa (residenze sanitarie assistite), un comparto che a causa dell'invecchiamento della popolazione risulterà inevitabilmente

ancora più appetibile in futuro». La transazione di maggior valore effettuata nel 2017 è quella logistica sopra ricordata, seguono altre tre operazioni di cessione di portafoglio, da parte di Cerberus, Prelios e Beni Stabili, e il passaggio per 290 milioni di euro del centro commerciale le Befane di Rimini venduto da Credit Suisse a Cromwell.

Nel capoluogo lombardo scambi a 2,4 miliardi. Al top il palazzo Edison di Foro Buonaparte: 272 milioni

Milano

A Milano, che ha chiuso l'anno con transazioni per 2,4 miliardi di euro, si sono registrate 10 operazioni di valore superiore a 100 milioni di euro. La più rilevante è il passaggio della sede Edison di Foro Buonaparte al fondo Ippocrate di DeA Capital per 272 milioni di euro. Al secondo posto la vendita di uno spazio commerciale e uffici in piazza Duomo 25 che ospita le vetrine di H&M: 220 milioni il costo complessivo. Terza piazza al passaggio di un complesso di uffici a San Donato, al confine sud della città: 160 i milioni pagati dal fondo Pegasus a Unicredit leasing.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il boom

Il mercato italiano degli investimenti immobiliari nel 2017 (Fatturati in milioni di euro)

Anno	Investimenti	Capitali italiani
2012	1.744	71,9%
2013	5.131	29,6%
2014	5.250	23,8%
2015	8.297	29,1%
2016	9.160	40,0%
2017	11.160	27,8%

Vincono gli uffici

Gli investimenti immobiliari suddivisi per comparti (Dati in milioni)

Comparto	Fatturato 2017	Var. % annua
Uffici	4.404	6,5
Retail	2.488	11,7
Industriale e Logistica	1.321	98,7
Alberghiero	1.234	65,6
Misto	474	-39,5
Altro	1.239	105,1

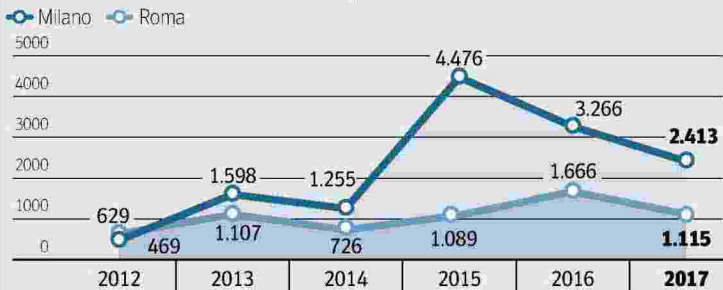
La top ten

Le maggiori operazioni immobiliari a Milano nel 2017

Immobile	Tipologia	Prezzo	Venditore	Acquirente
Foro Bonaparte, 31-35	Uffici	272	Edison	DeA Ca Fondo
Piazza Duomo, 25	Retail	220	Sviluppo Immobili Milano Centro	Cbre GI
V Palazzo Uffici San Donato	Uffici	160	UniCredit Leasing	Kryalos Fondo
V. Melchiorre Gioia, 26; Bastioni P.ta Nuova 21	Uffici	145	Kryalos Sgr / Fondo Kensington	Kryalos Fondo
Via Bigli, 1-3; Via Bagutta, 20	Retail	128,5	Zunino Invest. Italia	Castell Invel Re
Portafoglio Allianz	Uffici	115	Allianz	Kryalos Fondo
Via Tortona, 25	Uffici	114	Signa Property Funds	Bnpp R Fondo
V. Lauro, 1 Via Mazzini, 9/11; Gall. de Cristoforis, 1	Uffici	110	Banca Popolare di Milano	Hines /
C.so Vitt Emanuele II; Via Cesare Beccaria	Retail	107,5	Carige	Antirio Fondo - Comp
Via Cantù, 2	Uffici	100	Luxottica	Hines / Hines E

Milano batte Roma

Gli investimenti immobiliari nelle due metropoli (Dati in milioni)



Fonte: Elaborazione L'Economia del Corriere su dati Colliers

