

Immobiliare. Boom di locazioni nel 2017: crescita del 110%

Roma ritrova fiducia Acquisti nel mattone per 800 milioni

Mercato ancora indietro di due anni su Milano

Paola Dezza

Dimentichiamoci per un momento la Roma abbandonata e ferita che vediamo da mesi e mesi a questa parte. Perché sul fronte immobiliare la capitale inizia a riscuotere parte di quel successo internazionale che ha già baciato Milano. Su scala ridotta, si intende, ma i numeri registrano un trend in deciso miglioramento.

Gli investitori internazionali che vogliono prendere o mantenere una posizione in Italia inevitabilmente cercano un'alternativa a Milano, dove l'offerta è diventata scarsa e la competizione sempre più accesa.

Il trend del mercato romano è comunque di almeno due anni indietro rispetto al capoluogo lombardo, ma nel 2017 la città ha visto acquisti di immobili per oltre 800 milioni di euro e un boom delle richieste di affitto di uffici e retail.

Nei dati di Jll in tutto il 2017 sono stati investiti a Roma circa 825 milioni di euro, mentre gli investimenti negli ultimi tre mesi ammontano a 84 milioni. E il mercato delle locazioni è cresciuto del 110% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Secondo Cushman & Wakefield il mercato sta diventando più vivace, grazie anche alla presenza di investitori esteri. «All'apparenza il mercato di Roma sembra poco dinamico - dice Carlo Vanini di Cushman & Wakefield -, ma l'anno scorso nel segmento uffici ha registrato un take up di 220-230 mila mq, superiore alla media del take up degli ultimi 10 anni, 135-140 mila mq». Su uno stock di uffici di 12.141.700 metri quadrati.

Gli investimenti sono ancora lontani dai 3,6 miliardi atterrati su

Milano, ma anche a Roma oltre l'80% dei capitali arriva da oltre frontiera. Un messaggio positivo per la città. Che avrebbe però bisogno di una strategia e di una immagine più incisiva. A fare da apripista sono nomi come Blackstone, che tra l'altro ha investito in un immobile in via del Corso, Kingstreet, che ha speso 100 milioni per acquistare due stabili dove arriverà il primo hotel a marchio W, la francese Amundi che ha acquistato 200 milioni l'anno scorso, tra il complesso di cinque immobili de ITolentini - acquistati da Bnl - e altri deal.

RISORSE DA OLTRECONFINE

Investimenti lontani rispetto ai 3,6 miliardi di euro del capoluogo lombardo ma anche nella Capitale l'80% è di provenienza estera

Nel 2016 invece Morgan Stanley ha acquistato il portafoglio Great beauty da Unicredit. Recente l'acquisizione da parte di Bmo real estate di spazi retail in via Condotti, affittati a Lvmh, dopo l'acquisizione del Coin Excelsior. Anche Cerberus ha investito comprando parte del portafoglio Tecla. Attive anche le Sgr italiane. Investire ha appena messo sul mercato il portafoglio Project news, da 150 milioni con immobili in via del Quirinale e altre aree centrali.

Molti gli spostamenti di grandi gruppi. Da Ibm, che sta facendo costruire la nuova sede in zona Fiera, alla Confcommercio che ha acquistato un palazzo in piazza dei Navigatori, dal gruppo dell'health care Abbott che ha lasciato

Aprilia per Roma a Engineering che si è trasferita all'Eur.

«Il 2017 è stato un anno esplosivo - dice Fabio Mantegazza, head of letting & sales department di Bnp Paribas Real Estate -, dei 217 mila mq transati a livello direzionale, 43 mila sono affittati da Eni all'Europarco, 22 mila quelli occupati da Engineering. Deal che hanno avuto un riflesso anche sui canoni prime. Si vede un innalzamento dei canoni dappertutto tranne che in periferia».

Nel Central business district romano si è passati da 400 a 420 euro al mq all'anno, in centro da 380 a 400 euro al mq". Secondo Jll l'interesse per il settore ha comportato una compressione dei rendimenti netti prime nel Cbd (da 4,35% a 4,20%) e nel centro/semicentro (da 5,15% all'attuale 5%).

È scesa l'entità della transazione media, da mille a 700-800 mq, ma è aumentato il numero di transazioni. Le società si spostano puntando all'efficienza. «L'incidenza di immobili Grado A a Roma è molto bassa - continua Mantegazza -, Ma ci sono ristrutturazioni in vista. Roma è interessante come mercato alternativo rispetto a Milano, dove oggi manca il prodotto». Nella capitale ci sono circa 780 mila mq di spazi sfitti, concentrati per il 50% nella periferia.

Anche per Cbre centro ed Eur si confermano le aree più dinamiche, con un peso relativo pari al 77% circa sul totale. In lieve aumento la pipeline di sviluppi con circa 165 mila mq in costruzione o riqualificazione. Gli investitori consapevoli della difficoltà a trovare asset prime stanno guardando a opportunità value add.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

