

Istituzionali e privati in coda per residenziale, uffici e logistica

Il living come studentato o case per anziani diventa settore maturo

■ I dati definitivi non sono ancora noti, ma il 2019, secondo le stime, è stato un anno record per il settore immobiliare non residenziale, con volumi verso 11 miliardi di euro. Surclassando quindi l'ottimo 2017.

«Dopo un 2019 che è stato uno dei migliori anni di sempre per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali in Italia, il 2020 si presenta sulla carta come un anno positivo - spiega Cristiana Zanzottera, responsabile dell'ufficio studi di Bnp Paribas real estate -. La permanenza di un generale contesto di bassi tassi di interesse continua a favorire il flusso di liquidità verso il real estate con benefici anche per il nostro mercato». Zanzottera sottolinea che in Italia alcune asset class rimangono relativamente meno costose rispetto ad altri Paesi e sono quindi in grado di soddisfare la domanda da parte dei numerosi investitori alla ricerca di rendimenti. «Il prodotto "core" uffici, invece, soprattutto a Milano, continuerà a essere oggetto di forte competizione» conclude. Competizione che ha ridotto i rendimenti. Nel segmento uffici "prime" (di alto livello) si è arrivati al 3% a Milano, yield al quale è stata conclusa la vendita degli uffici ristrutturati da Goldman Sachs in Galleria Passarella e acquistati da Dea Capital per circa 280 milioni di euro.

Secondo Nuveen real estate saranno mercato residenziale e logistica le due asset class da tenere d'occhio nel 2020 in tutta Europa. In particolare quello delle residenze per studenti continuerà a essere un segmento interessante per gli investitori globali. Il notevole squilibrio tra domanda e offerta in questo settore è probabilmente destinato ad ampliarsi in modo sostanziale, secondo Nuveen, per l'effetto combinato della disponibilità limitata e dell'evoluzione demografica, unitamente all'aumento della mobilità degli studenti a livello globale e a una base di locatari nazionali più selettivi. L'Italia mostra un mercato decisamente immaturo, al quale stanno puntando gli investitori internazionali. Hines per esempio sta ultimando due studentati a Milano e ne ha altri in pipeline. Il segmento

student housing è importante per tutto il panorama nazionale viste le eccellenze universitarie in molte città italiane.

Sul fronte logistica, cresceranno alcuni mercati europei che in precedenza erano considerati secondari, quali Siviglia, Genova, Erfurt, Tolosa o Linz. «Molti investitori stanno aumentando la loro esposizione nella logistica, puntando a un 20% del portafoglio» dicono da Nuveen. Il sentiment negativo verso il settore retail ha prevalso per tutto il 2019, con volumi di transazioni in calo del 33% circa nel corso dell'anno fino al terzo trimestre del 2019, in parte a causa della crescita delle vendite online.

«La logistica è sicuramente uno dei segmenti che offrono le prospettive più interessanti per l'Italia - dice Mario Pellò, a capo di Nuveen real estate nel nostro Paese -. Per quanto riguarda il retail, la penetrazione di internet, ancora relativamente bassa rispetto ad altre nazioni europee, ha dei risvolti anche positivi per il nostro Paese. Da una parte pone, infatti, il settore retail al riparo da una migrazione troppo rapida verso l'online e dall'altro sostiene lo sviluppo del settore logistico, che naturalmente cresce di pari passo con la diffusione dell'e-commerce».

Anche in questo caso il segmento può veicolare la crescita dell'immobiliare su tutto il territorio nazionale, ma anche in centro città grazie all'ultimo miglio. In questo segmento si stanno focalizzando gli investitori per costituire portafogli di edifici di piccole dimensioni in zone centrali.

Il 2019 è stato anche l'anno boom delle transazioni di alberghi. I volumi hanno sfiorato quota tre miliardi di euro, grazie ad alcune transazioni record come quella relativa agli alberghi del marchio Belmond acquistati dal colosso francese del lusso Lvmh. Gli asset italiani del portafoglio valgono circa un miliardo di euro e sono strutture di assoluto pregio come l'hotel Caruso di Ravello, Villa San Michele a Fiesole (Firenze) o il Cipriani di Venezia. Sempre nel 2019 il fondo americano Oaktree ha acquistato gli alberghi di Castello Sgr per creare una piattaforma in Italia. Negli ultimi giorni dell'anno al portafoglio è stato aggiunto l'hotel Ambasciatori di Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Milano. Palazzo dell'Informazione

COVER STORY

Torna l'interesse per il mattone

Il mercato immobiliare sta tornando a essere un settore interessante per gli investitori. In particolare, il settore logistico e quello degli uffici prime sono in forte crescita. Gli asset italiani del portafoglio valgono circa un miliardo di euro e sono strutture di assoluto pregio come l'hotel Caruso di Ravello, Villa San Michele a Fiesole (Firenze) o il Cipriani di Venezia.

Tutte le opzioni da 250 mila fino a un milione di euro

Il mercato immobiliare sta tornando a essere un settore interessante per gli investitori. In particolare, il settore logistico e quello degli uffici prime sono in forte crescita. Gli asset italiani del portafoglio valgono circa un miliardo di euro e sono strutture di assoluto pregio come l'hotel Caruso di Ravello, Villa San Michele a Fiesole (Firenze) o il Cipriani di Venezia.