

Un anno favorevole per le *high street* e per la logistica

In Italia il volume degli investimenti immobiliari *corporate* nell'ultimo trimestre dell'anno scorso ha raggiunto i 3,8 miliardi di euro, il miglior risultato trimestrale degli ultimi 10 anni. Secondo i dati elaborati da CBRE Italia, società specializzata nella consulenza immobiliare, il volume annuale ha raggiunto i 9,1 miliardi di euro, in aumento del 12% rispetto all'anno precedente. Nel 4° trimestre 2016 il capitale straniero in Italia ha rappresentato il 56% degli investimenti totali in questo comparto, con 2,1 miliardi di euro, con una variazione tendenziale positiva del 6%; nel trimestre è cresciuta anche la quota di capitale domestico, che sull'intero anno è tornata a rappresentare circa il 40% sul totale degli investimenti rispetto al 25% del 2015.

L'Italia è tornata ad essere un mercato attrattivo per i grandi investitori. Anche se il quadro internazionale è dominato dalla Brexit e dalle incertezze sulle elezioni politiche in vari Paesi europei, l'attenzione dei grandi investitori è orientata al settore immobiliare e l'Europa rimane una destinazione di primo piano. L'Italia resta interessante perché offre quotazioni ritenute ancora basse e rendimenti appetibili, ma la domanda è focalizzata su Milano e Roma e talvolta è frenata da carenza di prodotto idoneo in diversi segmenti di mercato. La ripresa sta premiando l'innovazione del prodotto e del servizio, con una sempre maggiore concentrazione della domanda sul nuovo.

Secondo gli esperti del settore, il 2017 vedrà un focus sul segmento *high street* e sul settore uffici, in particolare a Roma e Milano. La logistica è un altro comparto importante e sta andando incontro a un periodo favorevole. Nel 4° trimestre 2016 il settore uffici ha registrato la quota maggiore d'investimenti con oltre 1,6 miliardi di euro, rappresentando il 43% del totale, in crescita del 26% a/a. Sono confermate anche le aspettative per il settore Retail, che nel 4° trimestre 2016 ha visto transazioni per oltre 1 miliardo di euro, pari al 29% del volume investito. In particolare, le *high street* hanno raggiunto un risultato record, con circa 440 milioni di euro.

Il 2016 è stato un anno positivo per la logistica in Italia, con circa 630 milioni di euro investiti, dato poco inferiore al picco del 2007 (660 milioni di euro), grazie anche al sempre maggiore sviluppo dell'*e-commerce*. Il mercato immobiliare italiano legato alla logistica ha sempre evidenziato un trend piuttosto stabile, ma ora sta mostrando segnali e sviluppi interessanti in quanto i leader dell'*e-commerce* stanno investendo sul mercato domestico non solo con semplici operazioni immobiliari, ma creando valore per il territorio. Come è accaduto per il recente investimento e l'indotto generato da Amazon per il nuovo centro di distribuzione di Passo Corese a pochi passi da Roma, che ha creato nuove prospettive di crescita per l'economia reatina e del Lazio. Si tratta di un capannone di 61 mila metri quadrati, acquistato dal colosso americano alla cifra di 150

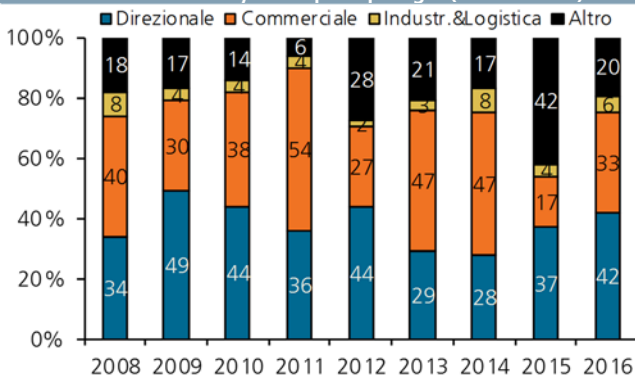
13 marzo 2017

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

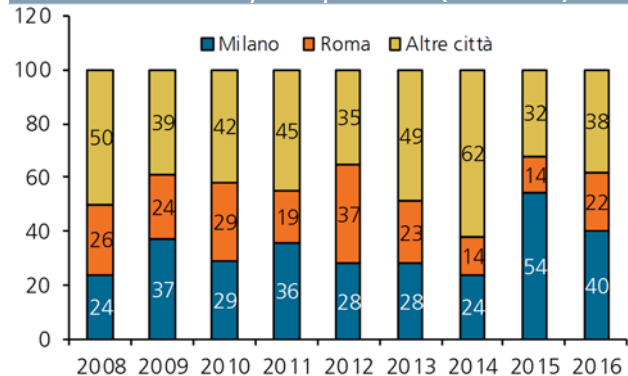
Ester Brizzolaro

Italia – Investimenti *corporate* per tipologia (% sul totale)



Nota: i dati sul 2016 sono stimati. Fonte: Nomisma

Italia – Investimenti *corporate* per località (% sul totale)



Nota: i dati sul 2016 sono stimati. Fonte: Nomisma

milioni di euro, tra i più grandi in Europa, che costituirà il secondo stabilimento dell'azienda in Italia (dopo il mega hub di Castel San Giovanni nel piacentino).

Analizzate le tendenze in atto, è prevedibile che anche le quotazioni della logistica comincino a crescere gradualmente, già a partire da quest'anno, soprattutto nel Nord Italia, ma solo per asset in grado di assicurare velocità di consegna della merce e contenimento dei costi. Gli immobili ritenuti particolarmente interessanti per il mercato dall'*e-commerce*, inoltre, devono rispondere ad esigenze particolari in termini di metrature (almeno 40mila mq), collocazione (vicini ad infrastrutture viarie e ai principali poli di consumo) e soluzioni innovative per lo stoccaggio e la conservazione ottimale della merce in deposito.

Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.