

UN' ANALISI DI JLL SEGNALE INVESTIMENTI IN CALO DEL 73% NEL PRIMO TRIMESTRE

# Fuga dal mattone italiano

*Pesa l'incertezza: perse risorse per 2,5 miliardi di euro. Ripresa attesa entro fine anno. L'eccezione Milano*

DI MANUEL FOLLIS

L'incertezza si è fatta sentire nel primo trimestre del mercato real estate. Gli investimenti immobiliari si sono attestati a circa 900 milioni, facendo segnare un rallentamento del 73% rispetto allo stesso periodo di un anno fa, principalmente a seguito dell'attardamento degli investitori nel quarto trimestre 2022, determinato dal contesto macroeconomico globale. Il dato emerge dalla recente analisi del mercato immobiliare elaborata da Jll, colosso dei servizi e della gestione degli investimenti per il settore real estate. La logistica, anche se in rallentamento rispetto al record del 2022, continua comunque a registrare numeri superiori a quelli medi degli ultimi 3 anni ed è il settore che per volumi d'investimento si posiziona al primo posto. Seguono il comparto living (con un peso sul totale del 17%, cui si aggiunge anche un 9% attribuibile al settore healthcare) e quello dedicato all'hospitality (16%). Per quanto riguarda i rendimenti, il prime net yield per il comparto uffici del pri-

mo trimestre è stato pari al 3,9% su base congiunturale. Il dato retail è in crescita sia per i centri commerciali (6,1%) sia per le high street (3,75%), mentre la logistica si attesta al 5%. I canoni prime hanno mostrato un aumento generalizzato anno su anno per tutte le asset class. «Nel primo trimestre l'approccio cautelativo degli investitori, dovuto al contesto macroeconomico generale, ha contribuito a un rallentamento negli investimenti capital markets in tutti i settori real estate», commenta Barbara Cominelli, ceo di Jll Italia. Positivi, prosegue, «i dati di assorbimento di spazi a uso ufficio nel complesso di Milano e Roma, a conferma della tenuta dei fondamentali di mercato». Per i prossimi mesi «ci aspettiamo la prosecuzione di un clima tendenzialmente attendista, che dovrebbe mitigarsi a partire dal secondo semestre, con una conseguente ripresa del mercato». Analizzando nel dettaglio il settore office, quest'ultimo da un lato ha subito un rallentamento a livello d'investimenti, ma risulta in crescita dal punto di vista dell'assorbimento di spazi da parte degli utilizzatori



finali. La distanza tra domanda e offerta in termini di pricing si riflette in un volume di investimenti pari a circa 130 milioni (-91%). A fronte di questa sensibile riduzione, secondo Jll potrebbe avvenire un rimbalzo nella seconda parte dell'anno, nel momento in cui si dovesse concretizzare un adeguamento dei prezzi degli immobili che sbloccherebbe le decisioni d'investimento. Come spiegato da Cominelli, la tenuta dei fondamentali del mercato è dimostrata soprattutto lato assorbimento di spazi in locazione e compravendite per uso diretto per cui l'aggregato di Milano e Roma ha registrato un aumento di circa l'8% in un contesto di canoni e rendi-

menti in crescita. Restando sulle principali città, Milano continua a guidare il mercato in termini di volumi di investimento, raggiungendo una quota di 360 milioni, per la gran parte riconducibili al settore industriale, logistico e residenziale, oltre a una quota di uffici. Lato occupiers, il capoluogo lombardo nel trimestre ha registrato un assorbimento di spazi a uso uffici di 83.000 mq (a cui si aggiungono ulteriori 14.000 mq di sub-locazione), leggermente in calo rispetto alla media degli ultimi 3 anni (-10%) e rispetto a quello che era stato il risultato record del 2022, ma confermando comunque una domanda attiva. Nello stesso

periodo a Roma si sono invece conclusi investimenti per un totale di circa 127 milioni, con una maggiore diversificazione dei settori coinvolti: oltre al tradizionale office, anche hospitality e retail. Per i prossimi trimestri le prospettive potrebbero essere di un mercato maggiormente attivo, grazie alla possibile concretizzazione d'operazioni soprattutto nel comparto living. In generale, nella capitale, rispetto al primo trimestre 2022 si è registrato un incremento significativo delle superfici assorbite a uso uffici, per quasi 92.000 mq (+78%), trainato da una grande transazione effettuata nel cuore del quartiere Eur. (riproduzione riservata)

