

*Bnp Paribas Real Estate tratteggia l'andamento del settore nel primo semestre 2017*

# Nell'immobiliare l'Italia fa gola

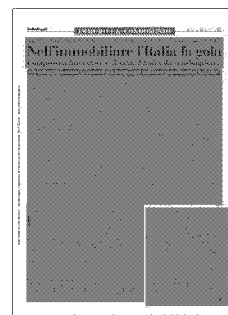
## Compravendite estere a 5 mld. I tedeschi raddoppiano

*Pagina a cura  
DI TANCREDI CERNE*

**I**nvestitori stranieri a caccia di affari nel mattone italiano. Dopo aver archiviato il 2016 su livelli record, le compravendite di immobili non residenziali hanno continuato a bruciare nuovi primati anche quest'anno, arrivando a chiudere i primi sei mesi del 2017 con transazioni in crescita del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima. La conferma è racchiusa nella polaroid scattata al settore da Bnp Paribas Real Estate che ha monitorato l'andamento delle transazioni arrivando a individuare un livello di compravendite di poco inferiore ai 5 miliardi di euro tra uffici, hotel e spazi commerciali. «Si tratta del migliore semestre di sempre», ha commentato **Cristiana Zanzottera**, responsabile dell'Ufficio studi italiano della divisione immobiliare della banca francese secondo cui il 70% circa degli investimenti ha interessato capitali internazionali. «Nel primo seme-

stre del 2017 abbiamo assistito a una crescita rilevante dei capitali europei rispetto a quanto registrato nello stesso periodo di un anno fa», ha continuato Zanzottera. «I flussi di investimenti tedeschi sono raddoppiati mentre quelli britannici e francesi hanno segnato un forte incremento. In crescita, anche se in modo più contenuto (+10%), i capitali provenienti dagli Stati Uniti». Secondo l'esperta, il momento positivo del mercato italiano è confermato anche dalla distribuzione territoriale delle transazioni. Non più solo Milano e Roma, ma anche location secondarie e prodotti meno liquidi purché in presenza di buoni fondamentali. «Al risultato eccezionale di 4,9 miliardi di euro di questo primo semestre hanno contribuito, tra gli altri, la chiusura del portafoglio Scarpellini dal valore stimato di 415 milioni di euro circa e l'acquisizione da parte di Crédit Agricole del 40% di Beni Stabili», ha spiegato Zanzottera secondo cui queste operazioni testimoniano un interesse generale

per l'immobiliare della Penisola. Ma su quali asset si sono orientate le preferenze degli investitori? In base alle rilevazioni di Bnp Paribas RE, gli uffici hanno continuato a catalizzare il maggiore interesse del mercato. Le 31 grandi operazioni registrate nel periodo hanno infatti contribuito ai volumi totali per circa 2 miliardi di euro di investimenti (42%). Tra queste, il passaggio di mano di un portafoglio di sei immobili del fondo Cloe distribuiti tra Milano, Roma e Bari, acquistati da un fondo di investimento gestito da Prelios Sgr per 315 milioni di euro. O la vendita a Kryalos-York del Palazzo 5 dell'Eni a San Donato Milanese per un controvalore di 160 milioni di euro. Non solo. Tra le maggiori operazioni nel comparto uffici figurano anche la vendita de «I Tolentini» da parte di Bnl ad Amundi RE per 126 milioni di euro, l'acquisto di un portafoglio di immobili Unipol a Milano da parte di Kryalos Sgr per 120 milioni e l'operazione che ha portato alla dismissione di



un portafoglio di 17 asset di Creval a beni Stabili SIIQ per 118 milioni di euro. Il primo semestre del 2017 non ha prodotto record solamente nel segmento degli uffici. A far girare la testa agli investitori sono stati soprattutto gli immobili commerciali. Dalle vie dello shopping ai retail park passando per le gallerie commerciali, questa categoria di investimenti è arrivata a totalizzare ben 1,2 miliardi di euro di transazioni, con una variazione del +100% rispetto a un anno prima. A questi volumi hanno contribuito in particolare due transazioni rilevanti: la vendita del centro commerciale «Le Befane» di Rimini da parte di Credit Suisse Euroreal a Union Investment per 300 milioni di euro e il passaggio di mano del prestigioso immobile di Piazza del Duomo 25 a Milano, acquistato da CBRE Global Investors per 217 milioni di euro. «Il settore retail è stato dominato anche quest'anno da capitali stranieri che nel primo semestre hanno rappresentato circa il 75%

dei volumi complessivi», ha aggiunto Zanzottera secondo cui i rendimenti netti hanno segnato una lieve contrazione portandosi al 3,15% per i negozi delle zone più centrali e commerciali di Milano e al 5% per i centri commerciali.

**Il mercato degli investimenti a Milano e Roma.** Nonostante il progressivo aumento di interesse per le città minori, anche quest'anno Milano ha ottenuto la palma d'oro di mercato più liquido d'Italia arrivando a totalizzare 1,4 miliardi di euro di investimenti, quasi il 30% del totale realizzato in Italia tra gennaio e giugno. Il dinamismo non ha risparmiato nemmeno Roma. «In questo primo semestre, il livello degli investimenti nella Capitale ha raggiunto i 770 milioni di euro circa, in linea con la performance del 2016 (anno archiviato con 1.580 milioni di euro transati), e in crescita del 30% rispetto alla media di lungo periodo», ha concluso Zanzottera.

—© Riproduzione riservata—

### Principali transazioni in immobili non residenziali del primo semestre 2017 in Italia

Prodotto	Tipologia	Prezzo (in milioni di €)	Venditore	Compratore
Sei immobili del Fondo Cloe a Milano, Roma e Bari	Uffici	315	Prelios Sgr / Fondo Cloe	Prelios Sgr / AREEF 1 Italy REIF
Shopping Center Le Befane - Rimini	Centro Commerciale	300	Credit Suisse Euroreal	Union Investment
Piazza Duomo 25 - Milano	High Street Retail	217	Sviluppo Immobili Milano Centro (Real Estate Group - Statuto)	CBRE Global Investors - Fondo PEC
Hotel d'Inghilterra Roma - Hotel Helvetia & Bristol Firenze - Hotel Grand Hotel Continental Siena - Hotel Villa Michelangelo Vicenza	Hotel	171	TDA Capital Group	StarHotels
Palazzo 5 ENI - San Donato Milanese	Uffici	160	Unicredit Leasing	Kryalos - York
I Tolentini - Roma	Uffici	126	Bnl	Amundi RE / Nexus 1
Portfolio Allianz Milano	Uffici	120	Allianz	Kryalos Sgr / Fondo All Star (Blackstone Group)
Portafoglio Gruppo Creval - Credito Valtellinese - 17 asset	Uffici	118	Gruppo Creval - Credito Valtellinese	Beni Stabili SIIQ
Via Cantù 2 - Milano	Uffici	100	Luxottica	Hines / Hines European Core
Portafoglio UNIPOL	Mixed	90	UnipolSai Assicurazioni	Investire Immobiliare Sgr / (Kildare)
Armilla Centraline Telefoniche	Centralina Telefonica	89	\	Savills Sgr / Fondo AI2 Italie (Aviva)
Via Borgogna 8 - Milano	Uffici	85	IDeA FIMIT Sgr / Fondo Ailati	Fabrica Immobiliare Sgr
Viale Giorgio Ribotta 11 - Roma	Uffici	81	DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH	Amundi RE / Nexus 1

Fonte: BNP Paribas Real Estate - Luglio 2017