

# Investimenti, il retail attira più dell'office

**Nel 2011 gli investimenti nel retail real estate hanno superato quelli negli uffici. Secondo CBRE il 47% dei retailer Emea programma di investire in Italia nel 2012**

di **Roberto Pacifico**

Secondo i dati comunicati da CBRE Italia, nel 2011 il retail real estate (il mercato degli immobili destinati all'esercizio della vendita al dettaglio) ha fatto registrare un'impennata sorprendente negli investimenti: +67% rispetto al volume investito nel 2010; sorprendente soprattutto se raffrontato al generale calo degli investimenti immobiliari in Italia (-12%).

Lo scorso anno il retail real estate ha attivato un flusso d'investimenti pari a 2,33 miliardi di euro, il 55% del volume complessivo che interessa l'immobiliare italiano. La maggior parte dei capitali diretti nel retail ha preso la direzione delle high street (43%), che si confermano obiettivo privilegiato per chi sceglie investimenti a basso profilo di rischio, insieme con gli uffici "prime" situati nelle migliori location.

"Il settore retail nel 2011 in Italia è tornato ai livelli del 2007, con una contrazione solo del 6% del volume investito – commenta Alessandro Mazzanti, Ceo di CBRE Italia – a fronte di un calo delle transazioni totali 2011 (retail, uffici, logistica, hotel) sul 2007 di oltre il 60%. Questo decremento molto contenuto è il risultato di una decisa flessione degli investitori stranieri che han-

no diminuito la loro quota del retail totale dal 70% al 38% e di un forte incremento degli investitori domestici in questo comparto, passati dal 30% al 62%.

"In definitiva, a differenza di quanto abbiamo assistito nel passato – aggiunge Mazzanti – il settore retail suscita oggi forte interesse anche negli investitori locali, soprattutto istituzionali, inclusi i fondi che investono per la Casse di Previdenza che stanno incrementando la propria esposizione nell'immobiliare e diversificano il loro portafoglio guardando anche al retail".

## Yields

La redditività dei beni "prime"

e "secondary" è rimasta stabile per le high-street, ma è aumentata per i centri commerciali che hanno toccato 6,25% per i "prime", e 7,75% per i "secondary".

## Retail stock

Nell'ultimo trimestre 2011 sono stati completati 13 progetti per un totale di 202.000 mq di Gla, +9% rispetto al trimestre precedente. Nel 2011 i progetti realizzati sono 26 divisi tra 17 centri commerciali, 2 Foc, 7 retail park. Lo stock realizzato nel 2011 ammonta a 507.000 mq.

I centri con una Gla superiore a 20.000 mq totalizzano 332.000 mq (11 progetti). La densità è aumentata: oggi è di 236 mq per 1.000 abitanti.

Alla fine del 2011 lo stock ammonta a 16 milioni di mq di Gla, con gli shopping centre che rappresentano il 90%. Nel quarto trimestre 2011 erano 36 i progetti in sviluppo previsti tra 2012 e 2014 per una Gla totale di 980.000 mq. Si tratta per lo più di centri com-

merciali (21 su 36). A questi vanno aggiunti ulteriori 970.500 mq Gla potenziali pari a 23 progetti, il cui completamento è previsto nel periodo 2012-2015. Tra questi progetti spicca Westfield Milano con 170.000 mq.

La dimensione media dei centri commerciali in via sviluppo è in aumento: il 58% dei progetti in corso ha una Gla superiore a 20.000 mq.

## Mercato delle transazioni: scenari

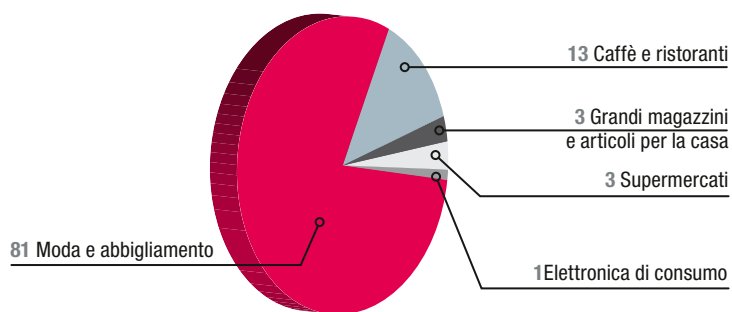
Nei prossimi tre anni potrebbero essere collocati sul mercato beni immobiliari per un valore totale di 15 miliardi di euro. Questa situazione potrebbe verificarsi per tre concomitanti ragioni:

- L'uscita, prima della scadenza naturale, scelta da 57 fondi (istituzionali e retail), che porterebbe sul mercato beni per 4,6 miliardi in cinque anni;
- Ci sono 10 fondi in scadenza tra 2012 e 2014 per un valore totale di 3,8 miliardi
- La vendita di immobili pubblici per ridurre il debito: in 3 anni si prevede la cessione di proprietà per 5 miliardi.

Lo scenario migliore prevede un repricing che contribuirà alla ripresa degli investimenti e al ritorno di investitori opportunistici; nella peggiore delle prospettive si assisterà, invece, a una grande quantità di "asset secondary" invenduti, eccesso di offerta rispetto alla domanda, che porterà alla chiusura di fondi immobiliari e piccole società del real estate.

## Abbigliamento al top delle preferenze

valori in % - base: 80 retailer interessati a svilupparsi in Italia nel 2012



Fonte: CBRE "How Active are Retailers in EMEA?"