

Intervista Domenico Amicuzi – Mercato Immobiliare in Italia – Giugno 2022

Amicuzi ci può descrivere la situazione del mercato immobiliare oggi in Italia ?

Il mercato immobiliare è ancora alle prese con le conseguenze economiche causate dalla pandemia dal Covid-19, a cui si è recentemente aggiunta la crisi geopolitica derivante dal conflitto in Ucraina con le relative tensioni energetiche.

Principalmente le tensioni geopolitiche ed energetiche hanno colpito le nazioni Europee tra cui anche l'Italia.

Indubbiamente la situazione si evolve quotidianamente rendendo ogni tipo di previsione futura in questo contesto estremamente incerta.

L'aumento dei prezzi energetici e di praticamente tutte le materie prime sta minando le aspettative positive derivanti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), in quanto sta emergendo una palese difficoltà concernente la fattibilità di realizzazione dei progetti agli importi già concordati e sottoscritti.

Come hanno reagito a questi eventi gli investitori del settore immobiliare ?

La pandemia ed il conseguente boom del e-commerce hanno influito anche sulla destinazione degli **investimenti immobiliari**.

Nel corso del 2021 hanno raggiunto un volume di affari pari a 9,2 miliardi di Euro, con la logistica che si è nuovamente confermato il comparto che ha suscitato il maggiore richiamo, con 2,3 miliardi (+20%).

Gli uffici con 2,1 miliardi (-35%), l'alberghiero 1,4 miliardi (+91%), il retail 1,3 miliardi (+13%), ambito in cui la maggior parte delle operazioni hanno riguardato **immobili commerciali** situati nelle "high street", con i centri commerciali invece che hanno palesato ancora una fase di particolare sofferenza.

Sempre nel 2021 le quotazioni degli immobili direzionali hanno subito un modesto calo (-4,5%), mentre la contrazione dei valori degli immobili commerciali è stata più modesta (-3,2%) rispetto a quella dei capannoni industriali (-5,6%).

Attualmente le migliori performance si stanno ancora riscontrando nel settore della logistica, mentre gli uffici in posizioni periferiche ed il segmento retail proseguono la fase di incertezza.

Secondo lei quale scenario si prospetta per il mercato immobiliare commerciale nel corso dei prossimi mesi ?

Nel primo trimestre 2022 gli investimenti nel **mercato immobiliare commerciale** in Italia hanno raggiunto un volume di affari stimato tra i 3.2 ed i 3.4 miliardi di Euro, raddoppiando quelli registrati nello stesso periodo del 2021.

In particolare i volumi di investimento nell'**asset class retail** hanno mostrato dei significativi segni di ripresa, con oltre 200 milioni di euro investiti (+48% rispetto il primo trimestre 2021).

I capitali stranieri sono predominanti, rappresentando una percentuale compresa tra l'82% e l'84% dei volumi totali di investimento. Milano si conferma nuovamente il principale attrattore seguita da Roma, in evidenza per quanto riguarda il **mercato immobiliare alberghiero**.

Con ogni probabilità la domanda degli investimenti nel mercato immobiliare commerciale in Italia si confermerà forte anche nei prossimi mesi, dove gli investitori rivolgeranno sempre più la loro attenzione verso immobili qualitativamente sostenibili.