



## GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN EUROPA

Secondo il nuovo studio di Jones Lang LaSalle, il volume degli investimenti registrato nel settore retail nel Regno Unito e in Europa Continentale nei primi tre trimestri del 2009 è di circa €8.1 miliardi poco più della metà del valore registrato lo scorso anno nello stesso periodo (€15.6 miliardi).

Nel Q3 2009, il volume delle transazioni in Europa Continentale è stato pari a €1.5 miliardi, inferiore del 25% circa rispetto al trimestre precedente, che aveva registrato transazioni per €1.9 miliardi.

Il volume complessivo registrato nei primi tre trimestri del 2009 in Europa Continentale supera di poco i €4.5 miliardi, circa il 40% del volume transato nello stesso periodo del 2008 (€10.9 miliardi), con una dimensione media degli investimenti stabile a circa €44 milioni. Nel periodo Q1-Q3 sono state concluse poco più di 100 operazioni, di cui 14 sopra i €100 milioni.

Come nel Q1, i mercati più attivi in Europa Continentale sono stati quello tedesco e quello italiano, che hanno registrato insieme il 63% del volume complessivo transato nel Q3; due dei maggiori deal sono stati conclusi nel periodo estivo in Germania da investitori nazionali: lo sviluppatore ECE ha venduto una quota del centro commerciale Thier Gelände di Dortmund al fondo tedesco Hamburg Trust (e investitori privati) per €225 milioni, mentre Union Investment ha acquisito il centro commerciale Mercado di Amburgo da Pirelli Real Estate e Morgan Stanley Real Estate per €164 milioni. Altre operazioni più piccole sono state concluse in Olanda nel corso del Q3, con la vendita di alcuni asset secondari da parte di aziende ed istituzioni ad investitori privati, per un totale di circa €145 milioni.

Nel corso del 2009, la proporzione degli investimenti in centri commerciali di tipo classico nell'Europa Continentale ha continuato ad aumentare, guadagnando il 72% del volume totale nel Q1-Q3, rispetto al 60% nello stesso periodo del 2008.

Ciò è dovuto sia alla mancanza di uno stock qualitativamente elevato di retail park sia alla scarsa disponibilità di finanziamenti per questo tipo di prodotto. Ciò ha comportato una diminuzione dei volumi di investimento in retail park nel periodo Q1-Q3 pari a circa l'80% su base annuale.

Gli investitori istituzionali e i fondi, in entrambi i casi prevalentemente tedeschi, continuano ad essere i compratori più attivi in Europa Continentale, registrando più del 40% del volume transato nel Q3. Le persistenti restrizioni nel mercato del credito continuano a rendere difficile la ricerca di opportunità interessanti per i compratori che operano con leva finanziaria.

