

22/02/2021

Immobiliare: il mercato degli investimenti in Italia nell'analisi di Colliers International

Il dipartimento Research di Colliers International Italia ha di recente realizzato il report sul mercato immobiliare italiano con dati aggiornati al quarto trimestre 2020. Ecco in sintesi quanto emerso.

Investimenti in Italia attorno agli 8 miliardi di euro

Il 2020 è stato un anno sorprendente in termini di volumi di investimento. **Con 3,1 miliardi di euro nel quarto trimestre, il volume del 2020 si attesta intorno agli 8 miliardi di euro.** Il risultato è inferiore del 33% rispetto al 2019 ed è il più basso degli ultimi sei anni, ma solo leggermente. Il 2020 è stato un anno di transizione, dopo il ciclo iniziato nel 2013 e chiusosi a fine febbraio.

Logistica, asset class in primo piano

La logistica è stata l'unica asset class a registrare un aumento dei volumi investiti ed è diventata la classe di investimenti finanziario più ricercata dagli investitori. **La pandemia ha messo in evidenza l'importanza della logistica per l'approvvigionamento delle città, ma ha soprattutto permesso all'e-commerce di aumentare la sua quota di mercato.**

La logistica non si limita più soltanto ai capannoni classici lungo le autostrade o nei nodi dei trasporti come vicino a Piacenza e Bologna, ma bensì in **immobili più piccoli e più all'interno delle città, che vengono chiamati last mile o addirittura last touch.** Questi immobili diventano una parte fondamentale per le società che vogliono sfruttare l'esplosione dell'e-commerce, grazie al quale bisogna poter consegnare velocemente i prodotti acquistati. L'impatto per il settore immobiliare sarà quindi importante. In termini di investimenti immobiliari: **l'asset class logistica era arrivata nel triennio 2017-2019 a rappresentare il 12% del volume investito, dopo essere stato per tanto tempo intorno al 5% del mercato.**

Image: MAGAZZINO%2812%29.jpg

Nei mesi a venire è prevedibile un aumento degli investimenti in questo settore in quanto la crisi del covid 19 ha mostrato le opportunità che si possono cogliere e soprattutto la necessità di creare nuovi prodotti immobiliari.

Uffici a Roma e Milano: progetti speculativi in stand by

In termini di offerta, non si osserva ancora un aumento degli spazi sfitti disponibili sul mercato. L'offerta di spazi di qualità, soprattutto in certe zone delle città, rimane ancora bassa e questo aveva spinto gli investitori a realizzare importanti operazioni di ristrutturazione nel corso degli ultimi anni. Queste operazioni sono state coronate da successo con la loro locazione in tempi piuttosto rapidi, alcune volte prima della fine dei lavori, e successivamente con la vendita dell'immobile a dei rendimenti molto bassi. **Con l'arrivo della crisi, i progetti speculativi che sarebbero dovuti essere lanciati sono stati ritardati.**