



Colliers

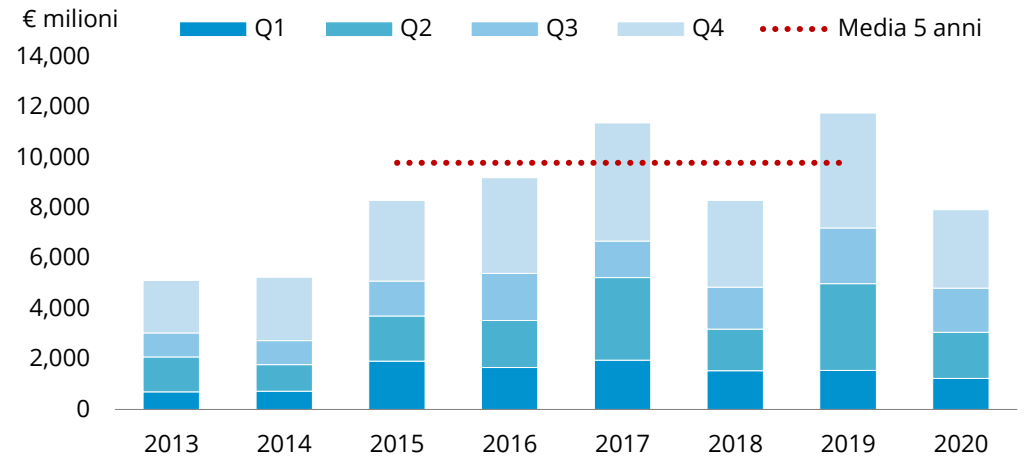
EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE

# IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IN ITALIA

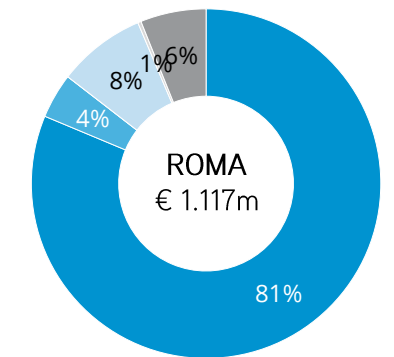
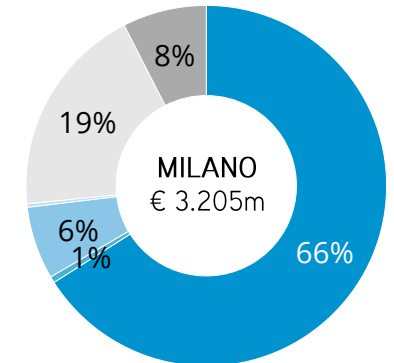
Q4 2020



**Volume di investimenti per trimestre**



- Uffici
- Commerciale
- Industriale & Logistica
- Alberghiero
- Misto
- Altro

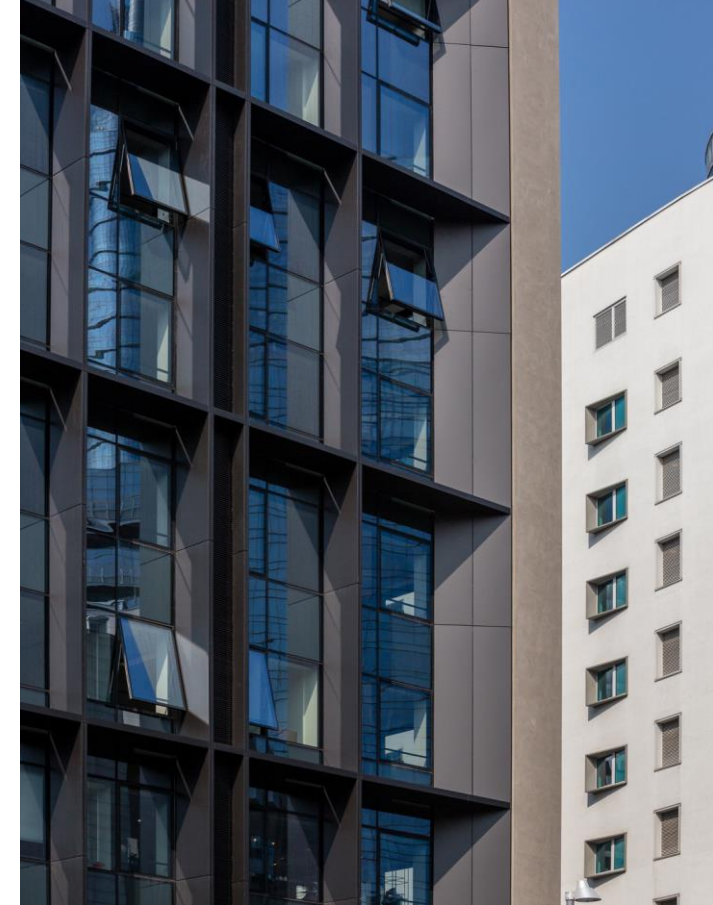


## ITALIA | ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

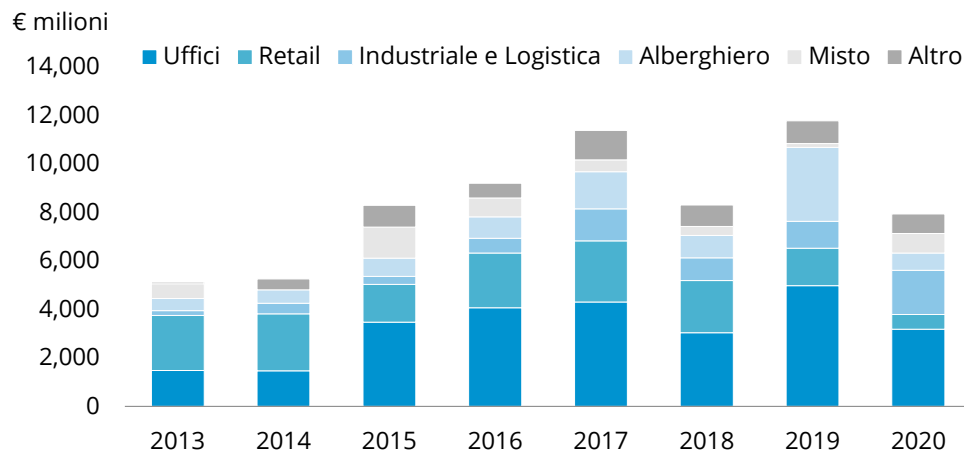
Il 2020 è stato un anno sorprendente in termini di volumi di investimento. Con 3,1 miliardi di Euro nel quarto trimestre, il volume del 2020 si attesta intorno agli 8 miliardi di Euro. Il risultato è inferiore del 33% rispetto al 2019 ed è il più basso degli ultimi sei anni, ma solo leggermente. Il 2020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

Alcune transazioni chiuse erano state iniziate nel 2019 e il periodo di lockdown ne ha ritardato il rogito. Le riaperture dopo il primo lockdown hanno permesso agli operatori di ritornare attivi sul mercato, cercando immobili dove poter allocare le risorse disponibili. L'elevata liquidità, infatti, permette agli investitori di continuare ad avere a disposizione importanti di capitali.

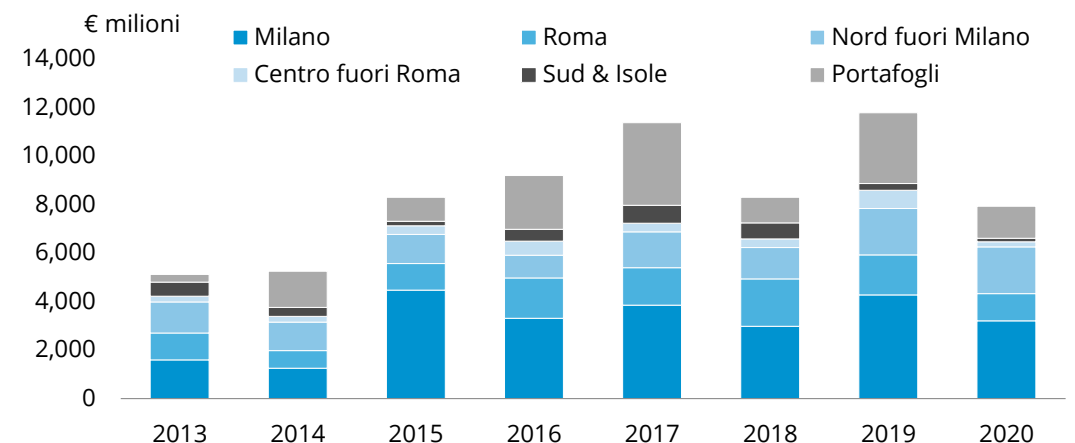
Tranne la logistica, tutte le asset class hanno sofferto nel 2020, in particolare il retail. Negli ultimi due anni, il volume investito nel retail è andato diminuendo, per mancanza di prodotto *core* in vendita. Con l'arrivo del Covid-19, il settore retail ha subito fortemente la crisi con le chiusure imposte dal governo. L'esplosione dell'e-commerce, inoltre, ha accelerato i cambiamenti avvenuti in altri paesi europei e sui quali l'Italia era in ritardo. Questo ha spinto gli investitori nel vedere un maggior rischio nel retail, rispetto al passato, soprattutto nel breve periodo.



### Volume di investimenti per prodotto



### Volume di investimenti per città



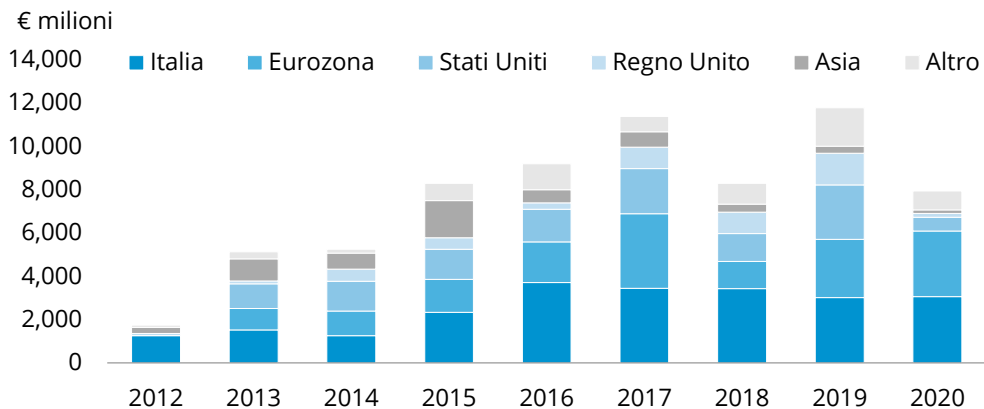
## ITALIA | IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI

Gli uffici sono rimasti l'asset class principale del mercato, con circa il 40% del volume investito. Gli investitori si sono orientati maggiormente verso prodotti *core*, sia in termini di situazione locativa (sfitto limitato o nullo) che di location. La volontà è stata, quindi, di limitare i rischi, prediligendo la sicurezza dell'investimento. Questo ha permesso ai rendimenti, soprattutto *prime*, di restare sui livelli bassi raggiunti in passato e di comprimersi ancora un po'. Per quanto riguarda invece le location secondarie, il repricing è già iniziato e sarà più importante nel corso del 2021.

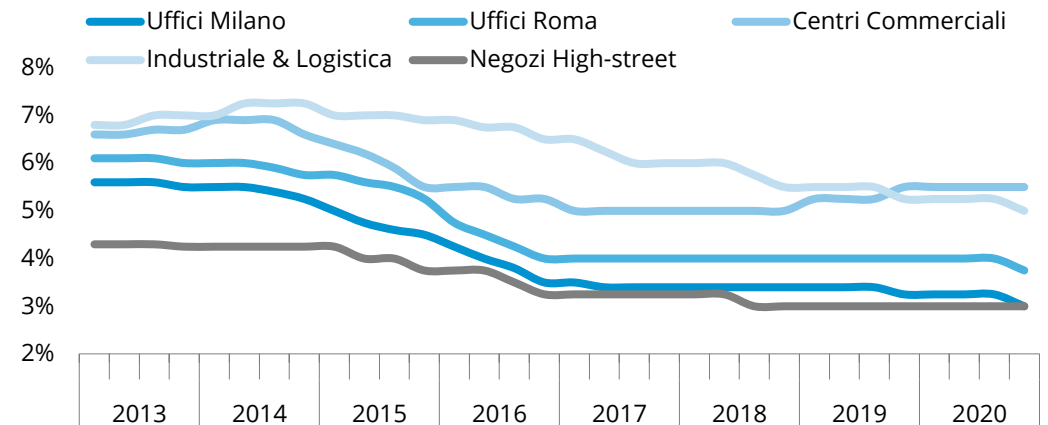
Le operazioni *value-added* si sono ridotte notevolmente in quanto molte domande rimangono sul tipo di uffici che saranno necessari dopo la crisi. L'offerta, inoltre, è prevista in aumento in quanto è atteso il rilascio di spazi, non più ritenuti necessari, da parte delle società che avranno la possibilità di rinegoziare i loro contratti oppure coglieranno l'occasione di mercato per spostarsi in sedi migliori (si in termini di qualità che di canone). Le grandi operazioni speculative avranno difficoltà a essere lanciate, mentre quelle più piccole in una buona location continueranno a destare interesse; la domanda di spazi di qualità resterà elevata, soprattutto nelle zone centrali e/o ben servite dalla metropolitana.



### Volume di investimenti per nazionalità



### Rendimenti netti *prime*

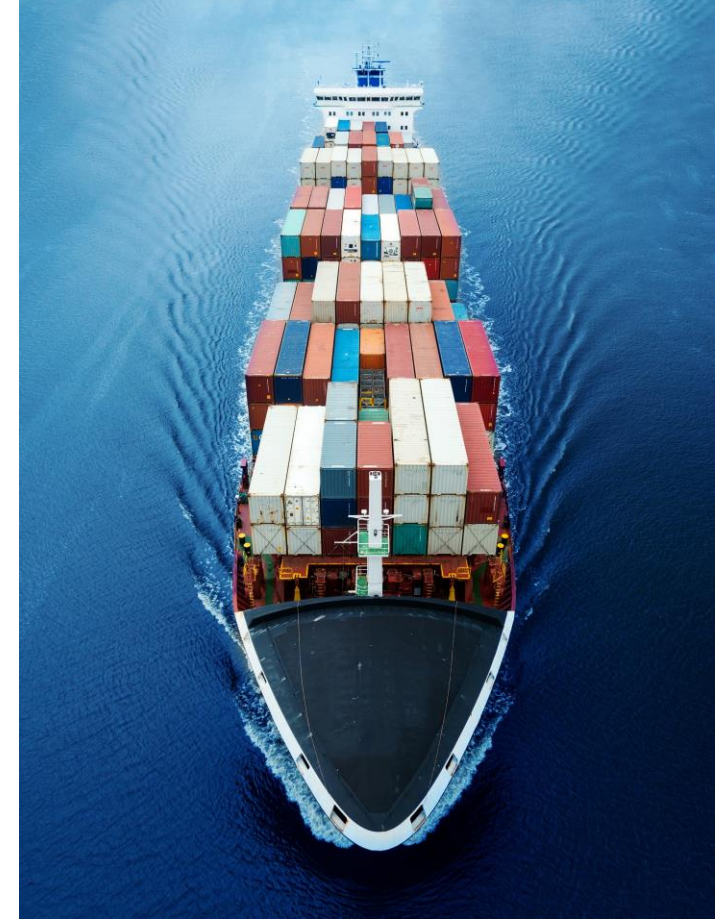




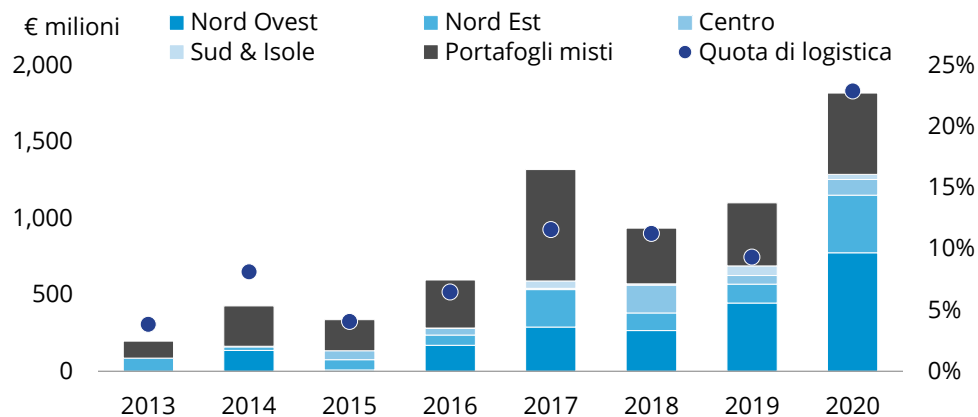
## ITALIA | IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IN LOGISTICA

La logistica è stata l'unica asset class a registrare un aumento dei volumi investiti ed è diventata l'asset class 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.

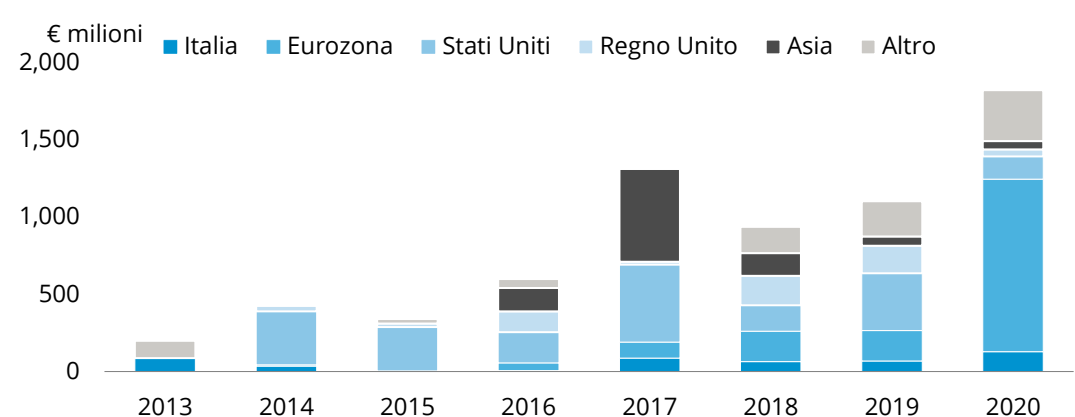
La logistica non si limita più soltanto ai capannoni classici lungo le autostrade o nei nodi dei trasporti come vicino a Piacenza e Bologna, ma bensì in immobili più piccoli e più all'interno delle città, che vengono chiamati Last-Mile o addirittura Last-Touch. Questi immobili diventano una parte fondamentale per le società che vogliono sfruttare l'esplosione dell'e-commerce, dove 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. 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.



### Investimenti in logistica per macroregioni



### Investimenti in logistica per nazionalità



## ITALIA | ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN HOTEL

Il settore alberghiero registra invece una diminuzione del 76% anche perché il 2019 era stato un anno eccezionale. Il volume investito in hotel, infatti, era arrivato a rappresentare il 26% del mercato, mentre nel 2020 è tornato sui livelli degli anni precedenti, ossia il 9%.

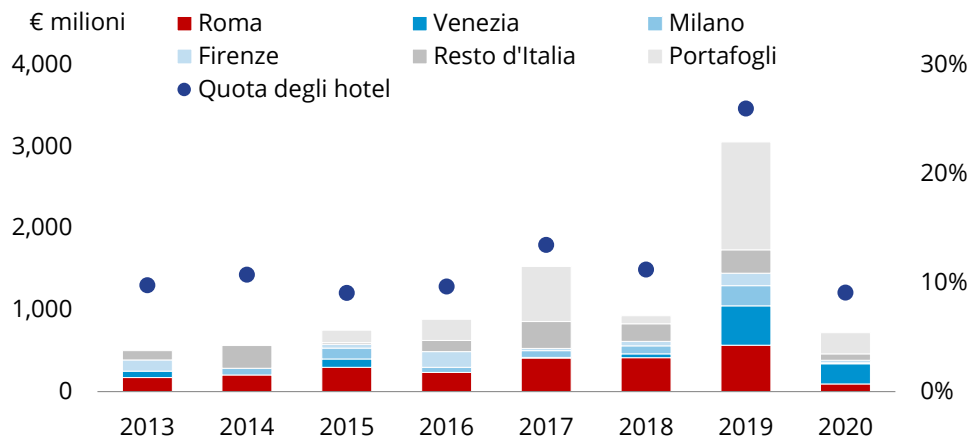
Il settore alberghiero è stato il primo a essere impattato dalla crisi con alcuni alberghi che non hanno ancora riaperto da inizio marzo, ma è anche quello per il quale non ci si aspettano grandi cambiamenti nel post-Covid ma un proseguimento di trend già iniziati (come per esempio lo sviluppo dei long stay o service apartments). Gli investitori continueranno, nel breve-medio periodo, a creare nuovi prodotti, sfruttando la possibilità di riconvertire degli edifici esistenti.

Il 2021 sarà un anno di transizione, con gli investitori che avranno a disposizione dei mesi preziosi dove poter realizzare degli investimenti (e/o delle capex), per arrivare con un prodotto nuovo (e adatto alla nuova domanda) alla ripresa del mercato, attesa nel 2022.

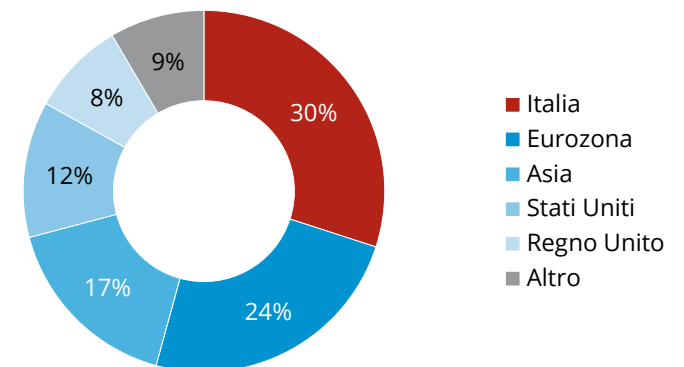
Pertanto, si continueranno a vedere delle operazioni *value-added*, che andranno a creare dei nuovi prodotti *core* che successivamente alimenteranno il volume degli investimenti nei prossimi anni.



### Investimenti in hotel per città



### Investimenti in hotel per nazionalità (2013-2020)





**17,000**

EMPLOYEES

**68**

COUNTRIES

**€108**

BILLION  
TRANSACTION  
VALUE

**69,000**

TRANSACTIONS

**€ 2.8**

BILLION TURNOVER

**175**

MILLION SQM  
UNDER MANAGEMENT

## OUR SERVICES INCLUDE



CAPITAL  
MARKETS



AGENCY



ADVISORY



PROJECT  
MANAGER



VALUATION





Colliers

**COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA S.p.A.**

Via Durini 4  
20122 MILANO

Via Bissolati 76  
00187 ROMA

**EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE**



**SIMONE ROBERTI**  
Head of Research  
simone.roberti@colliers.it  
+39 348 3806762



**SILVIO SANCILIO**  
Head of Capital Market  
silvio.sancilio@colliers.it  
+39 338 7469372

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)