



EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE

IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IN ITALIA

Q3 2020

ITALIA | ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

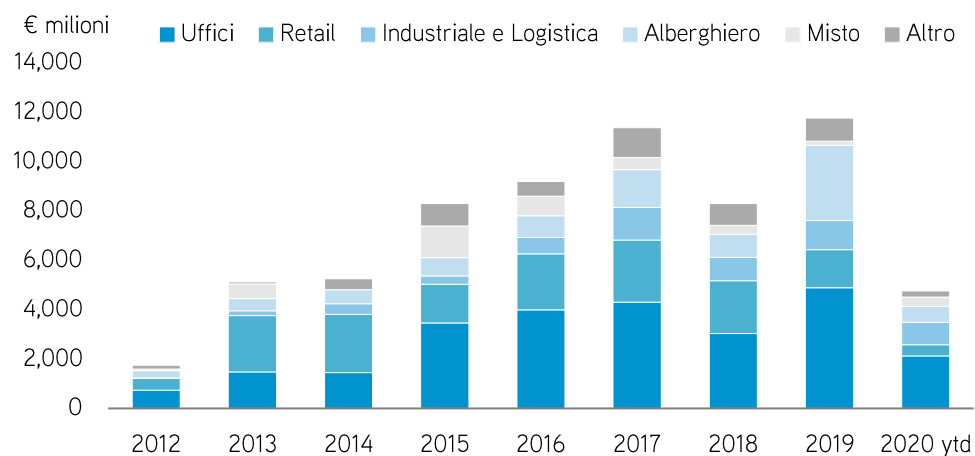
Nel corso dei primi nove mesi dell'anno, le transazioni nell'immobiliare commerciale hanno raggiunto € 4,8 miliardi, un volume in linea con quello degli anni 2015, 2016 e 2018. Tuttavia, il quarto trimestre in quei tre anni aveva registrato transazioni per circa € 3,2-3,8 miliardi; un volume difficilmente eguagliabile quest'anno. Pertanto, il volume a fine anno sarà il più basso degli ultimi sei anni.

La pandemia ha provocato una crisi economica senza precedenti e una forte incertezza sul futuro, soprattutto nel breve-medio periodo. Nel suo insieme, il mercato immobiliare ha raggiunto dei volumi molto positivi, soprattutto rispetto a quanto era successo in altre crisi precedenti, come per esempio durante la crisi finanziaria del 2011.

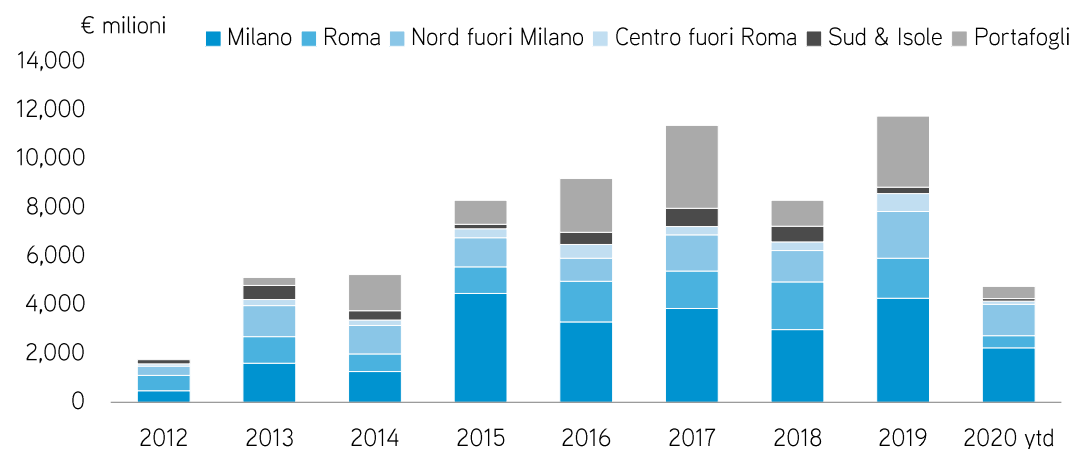
Alcune asset class si sono dimostrate più resilienti, come per esempio gli uffici *core*, per i quali gli investitori continuano a «battagliare» per accaparrarsi quelli migliori. La logistica, settore nel quale si stava investendo in misura sempre maggiore, ha confermato le grandi potenzialità che offre soprattutto alla luce dell'aumento delle spese in e-commerce. L'healthcare, infine, ha dimostrato di aver bisogno di investimenti per un suo sviluppo nei prossimi anni.



Volume di investimenti per prodotto



Volume di investimenti per città



ITALIA | IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI

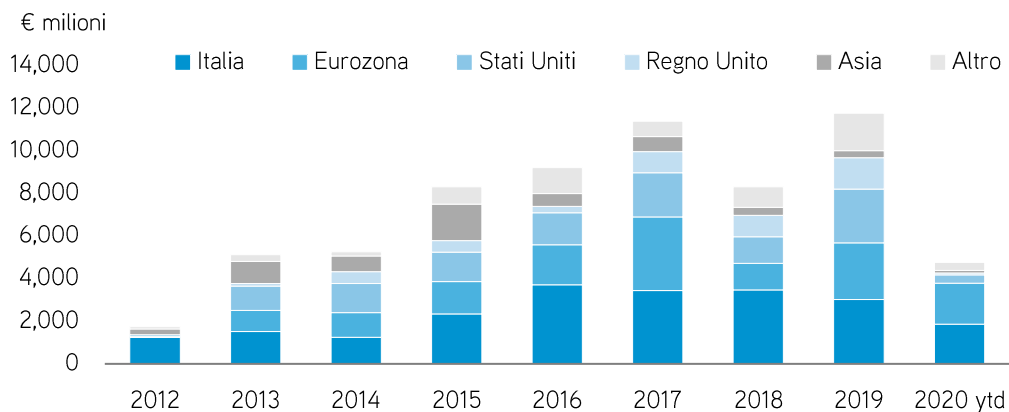
Nel corso del terzo trimestre, si sono registrate sei transazioni con importi superiori ai € 100 milioni. La più significativa è stato il completamento dell'acquisto del portafoglio Dedica Anthology da parte di Covivio. Da una parte, il settore alberghiero è stato il primo ad essere impattato dalla crisi con alcuni alberghi che non hanno ancora riaperto da inizio marzo. Dall'altra, è quello per il quale non ci si aspettano grandi cambiamenti nel post-Covid. Anzi, l'aumento dello smart working potrebbe portare a una diffusione maggiore degli hotel ibridi (hotel-uffici), come si trovano a Londra e Amsterdam.

La crisi ha sicuramente accelerato i cambiamenti in atto negli uffici ma non ne ha decretato la loro «morte»; ne sono una testimonianza le transazioni del Bodio Center e in Via Mazzini a Milano e in Via dell'Arte a Roma. In questi ultimi due immobili sono presenti delle società di co-working. Il momento attuale è complicato per il distanziamento necessario da assicurare ma la tipologia di offerta di spazi è quella verso il quale il mercato si sta dirigendo; e gli investitori lo apprezzano.

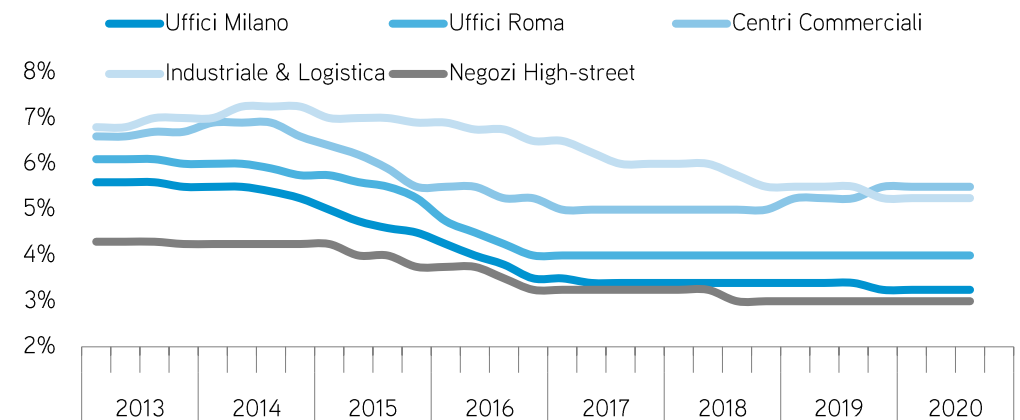
In termini di rendimenti, l'inizio della crisi aveva fatto pensare a una risalita dei rendimenti nel breve-medio periodo, mentre le ultime transazioni confermano una tenuta dei rendimenti *prime* negli immobili di qualità.



Volume di investimenti per nazionalità



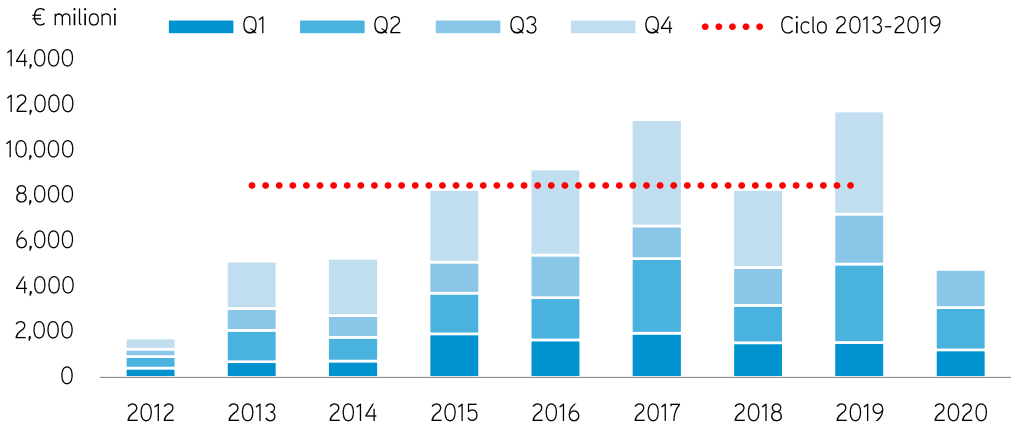
Rendimenti netti *prime*



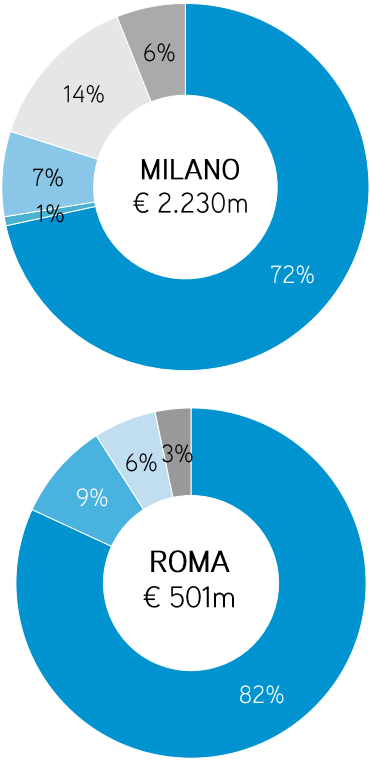
ITALIA | VOLUME DEGLI INVESTIMENTI – INDICATORI CHIAVE 2020 ytd



Volume di investimenti per trimestre



- Office
- Retail
- Industrial & Logistics
- Hospitality
- Mixed
- Other



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 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