



Colliers

Accelerating success.

Italia

Il mercato degli investimenti

Q3 2022



L'andamento del mercato: Italia

Da inizio anno il mercato è arrivato a € 8,9 Mld

L'attività registrata nel terzo trimestre è ancora elevata, pari a € 2,5 miliardi, grazie alla chiusura di un certo numero di grandi operazioni che hanno rappresentato circa il 50% del volume. Nello specifico, sono state registrate cinque grandi transazioni (sopra i € 100 milioni), quattro a Milano e un portafoglio con immobili a Milano e Roma.

Il volume degli investimenti continua a beneficiare della forte attività registrata prima dell'estate. I dati, infatti, non hanno ancora evidenziato la riduzione legata al nuovo contesto macroeconomico, legato soprattutto all'aumento dei tassi di interesse.

Milano

Grazie alle grandi transazioni registrate, la città di Milano ha fatto registrare un volume molto elevato raggiungendo € 1,5 miliardi nel trimestre e portando il totale da inizio anno a circa € 4 miliardi.

Il settore degli uffici rimane quello più interessante per la città meneghina perché offre dei prodotti nuovi o ristrutturati nel corso degli ultimi anni.

Nel trimestre, si sono registrate quattro transazioni di uffici con volumi superiori ai € 100 milioni. Si tratta di tre immobili nel centro storico ristrutturati negli ultimi anni e venduti come core/prime asset. Il quarto è un portafoglio di due nuovi edifici sviluppati a Milanofiori, quartiere degli affari a sud della città, e locati ad Accenture e BNP (come single tenant).

La quinta transazione è parzialmente localizzata a Milano: è la parte italiana di un portafoglio logistico europeo con 32 immobili tra Milano e Roma.

Roma

Se l'attività a Milano è stata molto elevata, l'investimento registrato a Roma è stato inferiore a € 100 milioni. La città attende la chiusura di alcune grandi transazioni, nel settore

alberghiero e degli uffici. Tuttavia, questi ultimi sono considerati un po' rischiosi per gli immobili situati fuori dal CBD e dall'Eur Centro.

Alcuni importanti investitori guardano con forte interesse all'asset class residenziale, cercando di replicare quanto fatto da CBRE GI nel secondo trimestre del 2022 con l'operazione BTR nel quartiere Talenti.

Hotel

La ripresa del turismo sta spingendo gli investimenti nel mercato alberghiero. Dall'inizio dell'anno, il volume è in crescita del 30%. Nel corso del trimestre, la transazione più importante ha riguardato l'hotel Bellevue a Cortina comprato da Castello Sgr per circa € 50 milioni, riunendo così la proprietà dell'immobile, prima divisa tra due società.

Entro fine anno, delle importanti transazioni sono attese, soprattutto a Roma e questo dovrebbe portare il volume totale a superare nuovamente € 1,5 miliardi, come l'anno scorso.

Logistica

Le transazioni in immobili logistici sono state importanti, ma si osserva un inizio di rallentamento nel mercato, dopo un primo semestre «spumeggiante». Alla luce dei dati del terzo trimestre, difficilmente il mercato riuscirà ad eguagliare gli ottimi risultati del secondo semestre del 2021.

Rendimenti *prime*

I rendimenti risultano essere ancora bassi e abbiamo osservato alcune transazioni con dei rendimenti al 3,1% netto in quanto i contratti sono stati firmati all'inizio di agosto e le trattative sono state chiuse alcune settimane prima.

Tuttavia, abbiamo osservato un aumento dei rendimenti in alcune transazioni che sono arrivate in chiusura a settembre e, soprattutto, nelle transazioni che sono ancora in fase di negoziazione. Questo ci permette di prevedere un ulteriore aumento dei rendimenti entro fine anno.

Figure 1 | Investimenti per prodotti

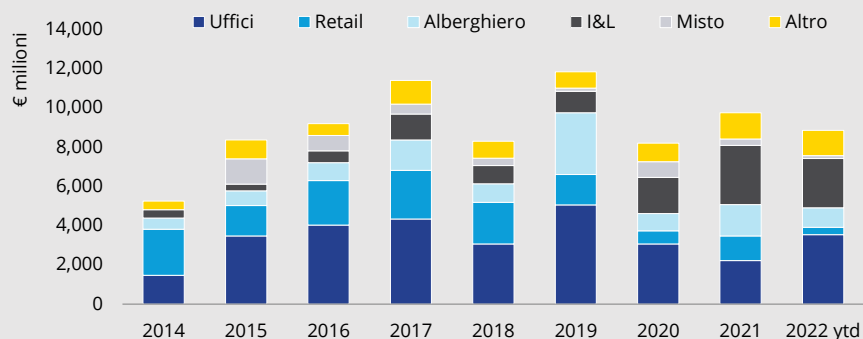


Figure 2 | Investimenti per città

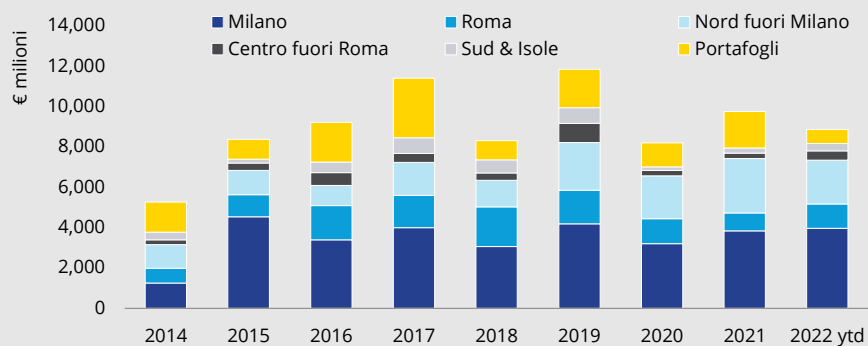


Figure 3 | Investimenti per nazionalità

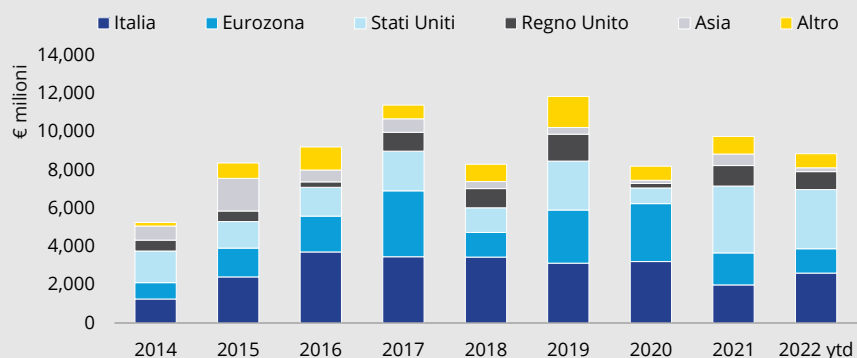
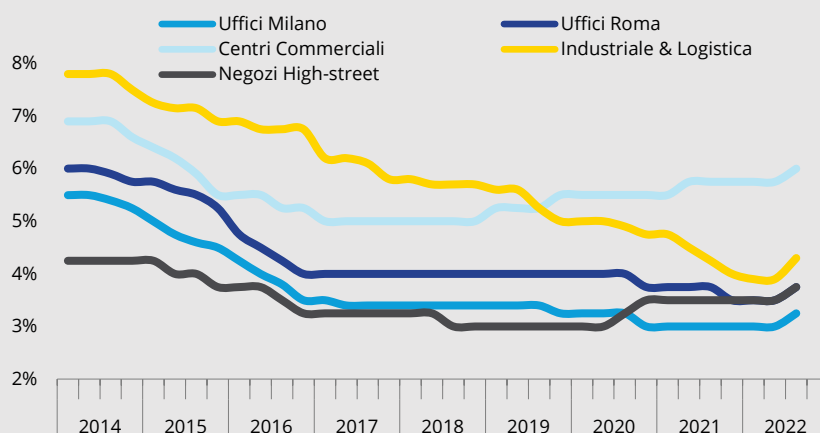
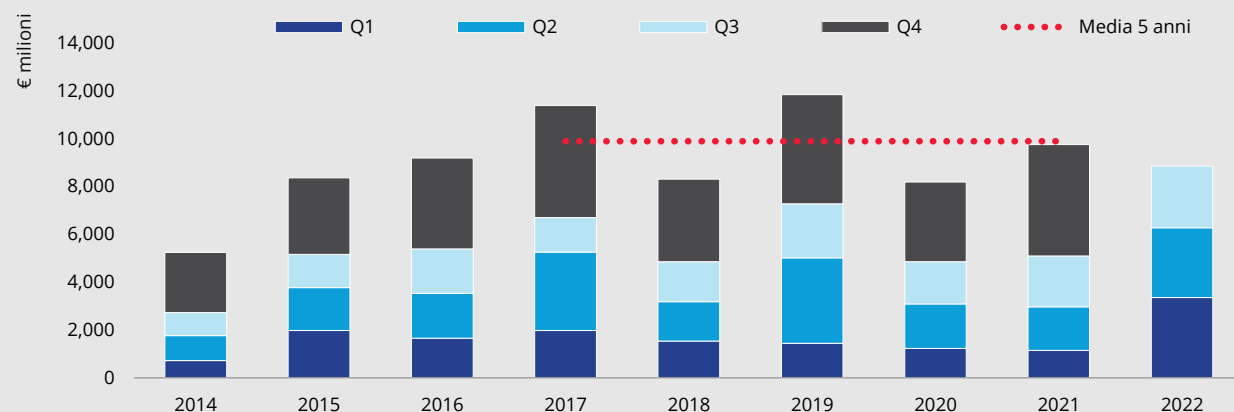
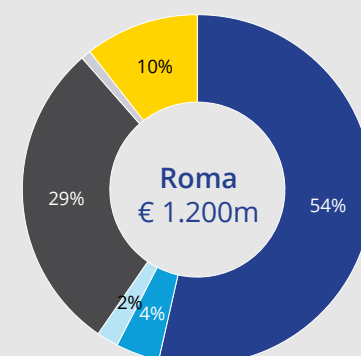
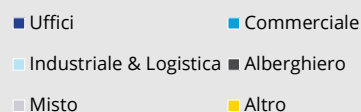
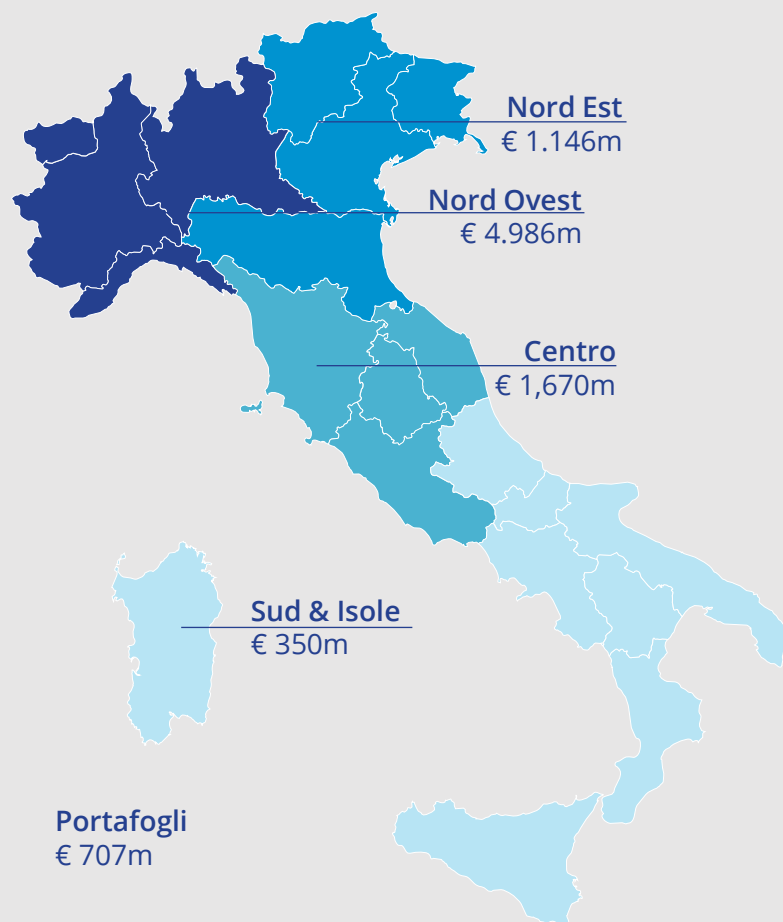


Figure 4 | Rendimenti netti prime



Indicatori chiave Q3 2022



Contatti

Capital Markets

Silvio Sancilio
Head of Capital Markets
+39 338 7469372
silvio.sancilio@colliers.com

Research

Simone Roberti
Head of Research
+39 348 3806762
simone.roberti@colliers.com

Uffici

Milano

Via Giuseppe Mazzini, 9
20123

Roma

Via Leonida Bissolati, 76
00187

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2022. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.

www.colliers.com



Accelerating success.