



Colliers

Accelerating success.

Italia

Il mercato degli investimenti

Q4 2021



L'andamento del mercato: Italia

Investimenti a €9,6 Mld

Con le transazioni chiuse nel quarto trimestre, pari a 4,5 miliardi di Euro, il volume investito nel 2021 ha raggiunto il podio degli ultimi 15 anni. Nel corso dell'anno, infatti, si sono registrati 9,6 miliardi di Euro di transazioni in tutta Italia, in aumento del 17% rispetto al 2020.

Il trono alla logistica

In termini di asset class, la logistica continua a registrare un nuovo record; per la prima volta, è diventata la prima asset class del mercato italiano, sorpassando gli uffici. L'interesse per questa asset class è legato all'espansione dell'e-commerce che spinge gli investitori a cercare di assicurarsi i prodotti migliori o a svilupparne dei nuovi nelle zone ritenute più strategiche.

Le altre asset class

Per quanto riguarda le altre asset class, gli uffici mantengono il loro interesse ma soltanto per le operazioni *core*. I prodotti *value-add* cominciano a essere analizzati e si è osservata una transazione importante nel centro di Milano.

Milano

In termini di città, il volume delle transazioni a Milano è in linea con quanto osservato dal 2016, in aumento del 18% rispetto al 2020. La città rimane la porta d'ingresso dei capitali nel mercato italiano e quella dove si trovano i migliori prodotti *core*, ossia quelli che raggiungono rendimenti molto bassi, intorno al 3%.

Roma

La città di Roma, invece, soffre della mancanza di prodotti *core* che interessano gli investitori e che non sono stati creati nel corso degli ultimi anni. I prodotti *core plus* o *value-add* vengono ritenuti troppo rischiosi dagli investitori in questo periodo.

Panorama internazionale

In termini di nazionalità, il mercato in Italia rimane dominato dagli investitori esteri. La crisi pandemica non è soltanto italiana ma mondiale, per cui tutti i paesi si ritrovano nella stessa situazione e l'approccio degli investitori è simile. Il mercato italiano rimane nel radar degli investitori stranieri, sia quelli attivi da molti anni sia da nuovi attori che si affacciano per la prima volta e cercano di trovare le opportunità in linea con le loro attese.

Rendimenti *Prime*

Le banche centrali continuano a mantenere una liquidità molto elevata sui mercati. Questo permette ai rendimenti *prime* di restare sui livelli bassi raggiunti prima della crisi e, nel caso della logistica, di ridursi ulteriormente, raggiungendo dei rendimenti inattesi fino a qualche anno fa.

Logistica

Dal 2014, i rendimenti *prime* della logistica sono passati dal 7,80% al 4%. La logistica è l'unica asset class ad aver registrato una riduzione così importante e continua nel corso degli ultimi anni.

Uffici

I rendimenti degli uffici si mantengono intorno al 3% a Milano e si riducono al 3,5% a Roma, con dei canoni *prime* che si stanno alzando nelle due città.

Lusso & Retail

Gli unici rendimenti in risalita sono quelli del retail, in particolare dei centri commerciali; questo è un prodotto che sta attraversando una fase di transazione iniziata ben prima di questa crisi. La correzione dei prodotti delle vie del lusso subito dal Covid è stata molto limitata.

"Il terzo miglior volume degli investimenti dal 2006"

Figure 1 | Investimenti per prodotti

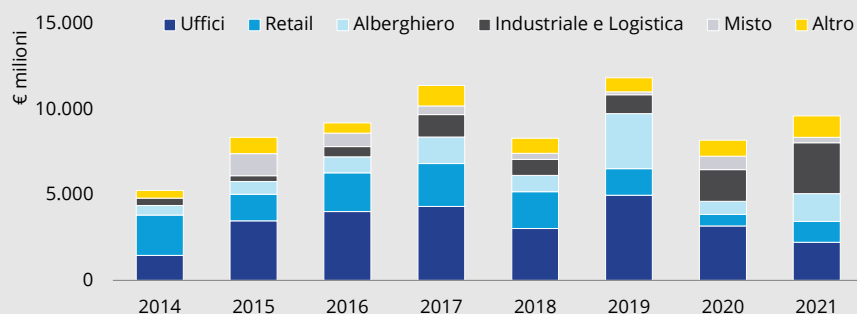


Figure 2 | Investimenti per città

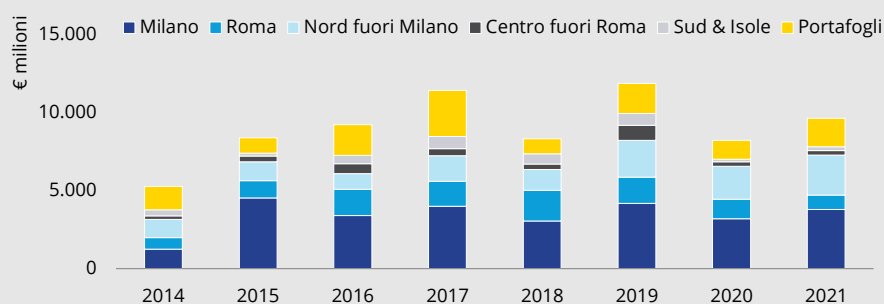


Figure 3 | Investimenti per nazionalità

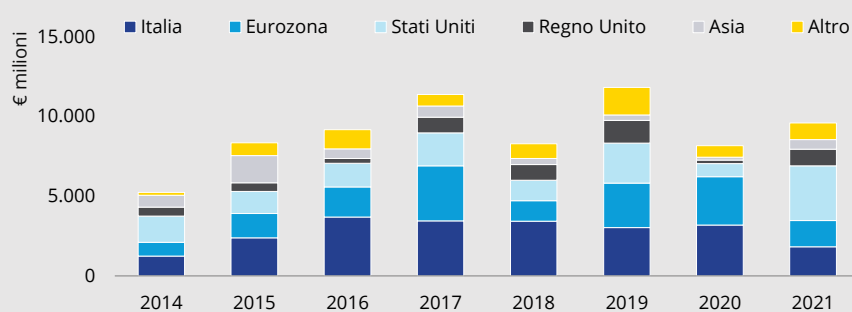
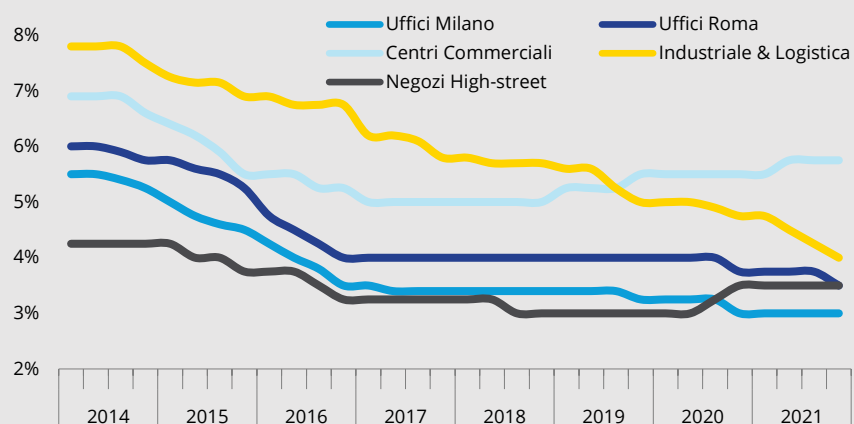


Figure 4 | Rendimenti netti prime



L'andamento del mercato: Logistica

La prima asset class

I volumi investiti in immobili logistici hanno raggiunto 2,9 miliardi di Euro nel 2021, in crescita del 61% rispetto al 2020. Ciò rappresenta il 31% del volume totale, rendendo il settore della logistica l'asset class più transato in Italia.

Transazioni significative

Le transazioni di portafogli sono pari a circa il 71% del totale investito. E' da segnalare che nel mese di novembre 2021, Midas International Asset Management e Hana Financial Investment hanno acquistato un centro logistico locato a Amazon di 163.000 mq vicino a Bergamo, per circa 200 milioni

Euro. Si tratta di una transazione single asset di logistica insolitamente grande per il mercato italiano.

Location secondarie

Il mercato rimane dominato dagli investitori esteri che hanno rappresentato una media del 93% del volume investito negli ultimi cinque anni. Nel corso degli ultimi mesi, gli investitori sembrano essere meno restrittivi rispetto alle zone, quindi non limitano più la loro attenzione solo al nord Italia, come accadeva in precedenza, ma guardano tutto lo Stivale.

Nuovi sviluppi

Si osserva un forte squilibrio

tra la domanda e l'offerta che sta provocando lo sviluppo speculativo sui mercati secondari, considerati un investimento rischioso fino a pochi mesi fa.

Pertanto, gli sviluppatori cercano di investire nei terreni situati lungo le autostrade (centri logistici tradizionali) e all'interno della città (prodotti dell'ultimo miglio e dell'ultimo tocco).

Rendimenti in calo

I rendimenti degli immobili logistici continuano a ridursi, arrivando al 4% e mostrando di poter andare sotto a questa soglia, nei prossimi mesi.

Figure 5 | Investimenti per macroregioni

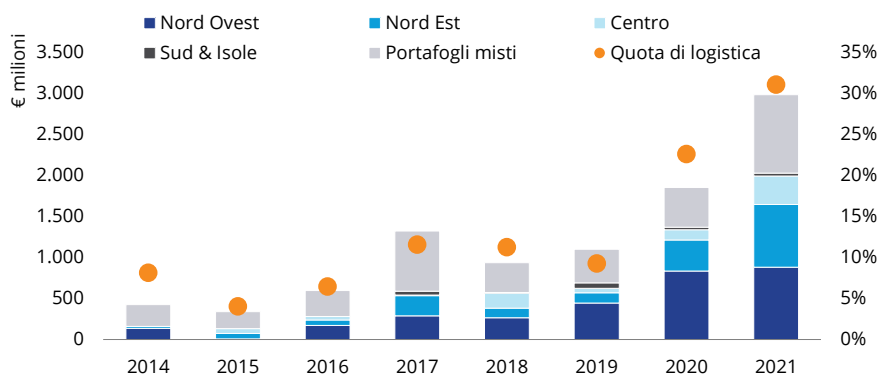
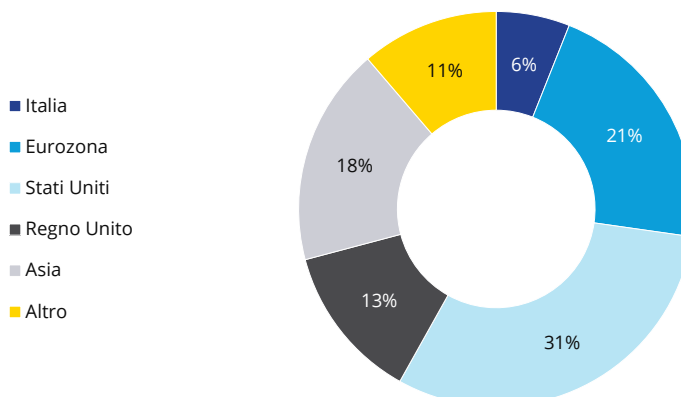


Figure 6 | Investimenti per nazionalità (2016-2021)



L'andamento del mercato: Hotel

Volumi in crescita

Per quanto riguarda il settore alberghiero, l'interesse degli investitori rimane alto. Nel corso del 2021, 1,6 miliardi di Euro di investimenti sono stati realizzati, pari al 17% del mercato degli investimenti in Italia.

Transazioni

Nel 2019 e nel 2021 la quota di questa asset class è stata notevolmente superiore alla media, pari a circa il 10% del mercato. Se nel 2019, la vendita del portafoglio Belmond aveva fortemente condizionato il risultato annuale, nel 2021, non si è registrata una transazione

così atipica. Si sono osservate cinque operazioni superiori ai € 100 milioni, con la più importante essendo la vendita di Bluserena per un importo intorno ai 225 milioni di Euro.

Stabilità dei prezzi

In termini di prezzi, non è stata osservata una loro significativa riduzione negli ultimi due anni. Le strategie adottate dagli investitori sono di sfruttare questo periodo per rinnovare gli hotel esistenti e creare nuovi prodotti. L'obiettivo è di essere pronti per la ripresa del mercato con il prodotto corretto in linea con la nuova domanda.

Operazioni

Guardando al tipo di operazioni, stanno diventando sempre più comuni i riposizionamenti di hotel esistenti. La conversione e il riposizionamento continueranno ad essere le operazioni più significative, con operazioni *value add/built-to-core*. Queste operazioni consentiranno al mercato di rinnovare lo stock esistente, con un focus sempre più orientato verso hotel leisure, hotel di lusso e ultralusso in modo da introdurre nuovi modelli, come per esempio i residence e gli hotel ibridi.

Figure 7 | Investimenti per città

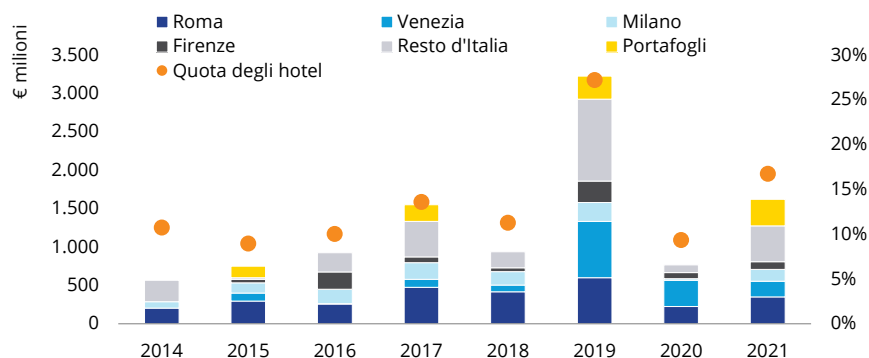
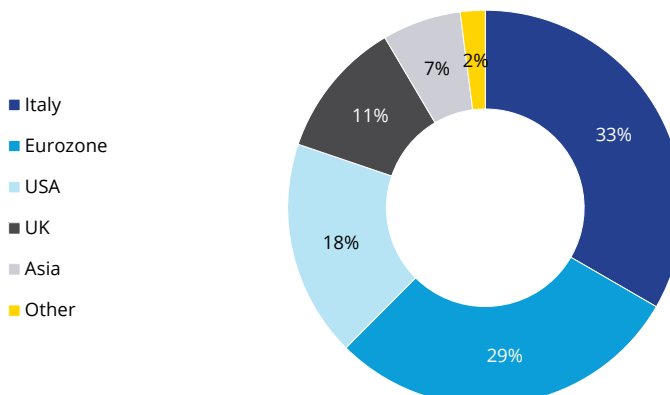


Figure 8 | Investimenti per nazionalità (2016-2021)



L'andamento del mercato: Retail

Volumi

Nel corso degli ultimi tre anni gli investimenti nel retail sul territorio nazionale sono diminuiti per raggiungere meno del 10% del totale transato.

Questa tendenza era proseguita nel corso dei primi tre trimestri del 2021, prima di far registrare quasi 1 miliardo di Euro di transazioni nell'ultimo trimestre del 2021.

Recupero nel Q4

Questo risultato è stato raggiunto grazie alla conclusione di alcune operazioni che hanno riguardato immobili HS retail a

Milano, nello specifico l'immobile in Via Montenapoleone, parte del portafoglio Reale Compagnia e lo Smeraldo, sede di Eataly.

In-town

La quota degli investimenti in questa categoria, chiamata anche «in-town», sottolinea l'interesse degli investitori per i prodotti di categoria medio-alta/lusso nei centri città, ossia quelli che hanno resistito meglio e subiranno meno la concorrenza dell'e-commerce.

Centri commerciali

In passato, i centri commerciali e, in generale, gli immobili fuori dai centri cittadini, erano il

prodotto principale di questa asset class, che riuscivano da soli ad attirare l'interesse degli investitori, soprattutto stranieri.

Ciò ha consentito al retail di raggiungere una quota del 20-30%, rispetto al totale investito su tutto il territorio nazionale. Questa situazione non è cambiata soltanto per via del Covid, in quanto la riduzione del volume investito è iniziato già da tre anni.

Il volume investito nel retail, infatti, era diminuito principalmente a causa della mancanza di prodotti in vendita.

Figure 9 | Investimenti per prodotto

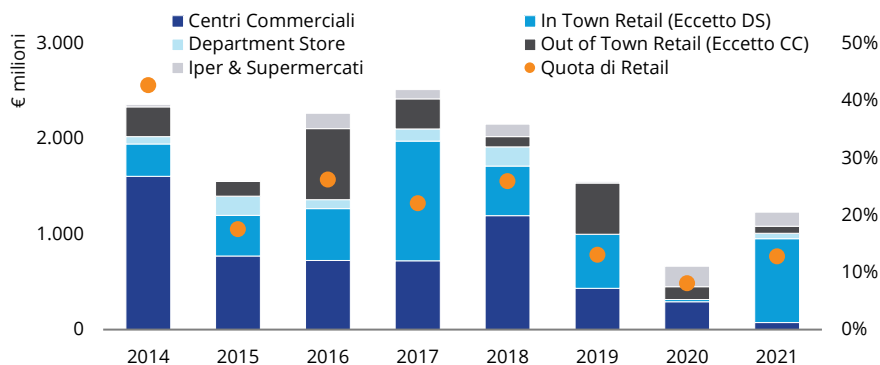
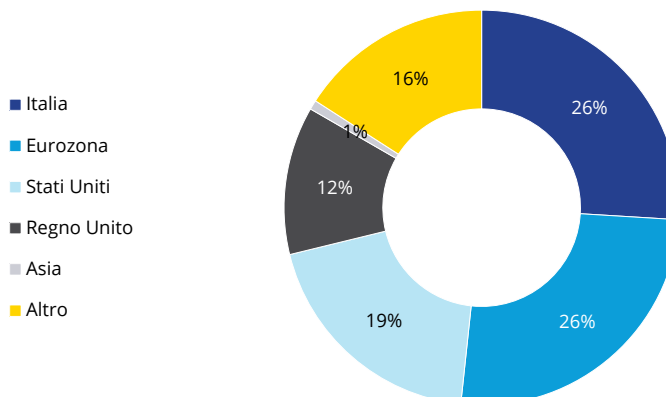
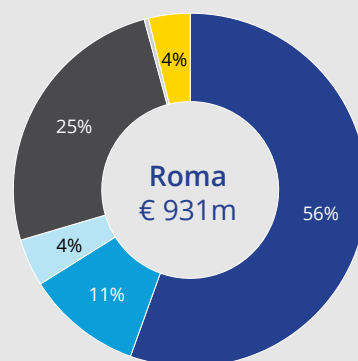
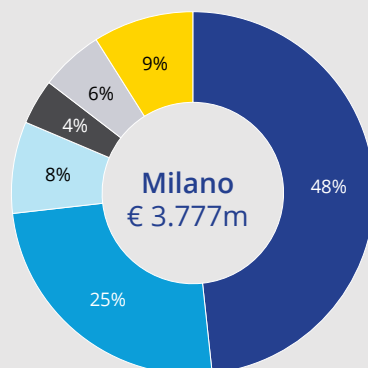
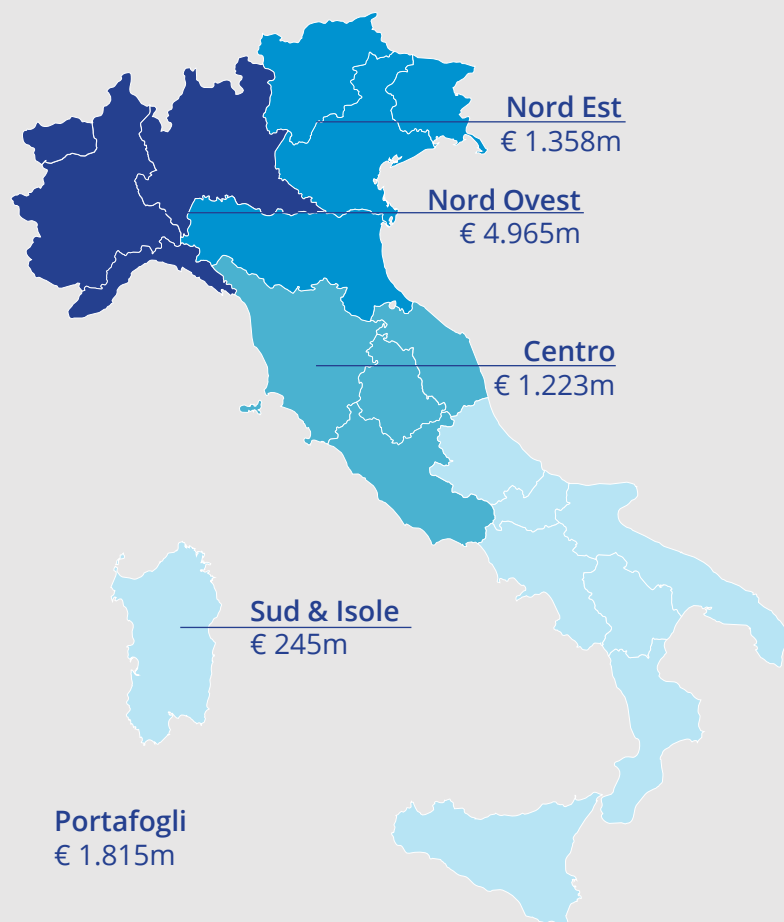


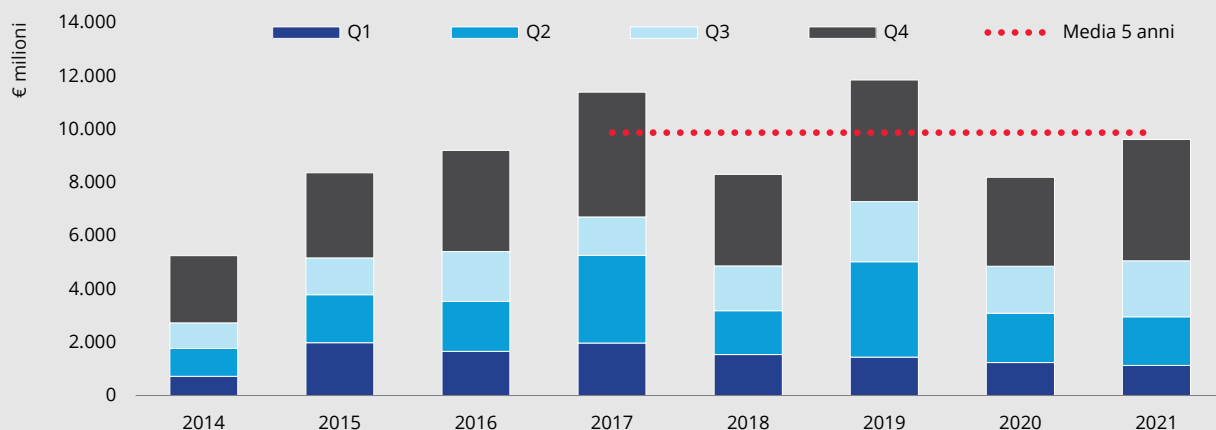
Figure 10 | Investimenti per nazionalità (2016-2021)



Indicatori chiave



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



Contatti

Capital Markets

Silvio Sancilio

Head of Capital Markets

+39 338 7469372

silvio.sancilio@colliers.it

Research

Simone Roberti

Head of Research

+39 348 3806762

simone.roberti@colliers.it

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). © 2021. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement. **[Include your market's legal name here. (ex. Colliers International Group Inc.)]**

www.colliers.com

Accelerating success.