



Colliers

Accelerating success.

Italia

# Il mercato degli investimenti

Q3 2021



## L'andamento del mercato: Italia

---

### Investimenti a €5,1 Mld

Nel corso dei primi nove mesi dell'anno, si sono registrati 5,1 miliardi di Euro di transazioni in tutta Italia, in leggero aumento del 6% rispetto allo stesso periodo del 2020. Con le transazioni in chiusura nel quarto trimestre, il volume investito nel 2021 dovrebbe attestarsi intorno alla media degli ultimi cinque anni, ossia leggermente al di sotto dei 10 miliardi di Euro.

### 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.

### 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 ma non sono state ancora transati.

### Milano

In termini di città, il volume delle transazioni a Milano è in linea con quanto osservato dal 2016. La città rimane la porta d'ingresso dei capitali nel mercato italiano e quella dove si trovano i migliori prodotti *core*. Questi prodotti 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*

Questo è in parte il risultato dell'elevata liquidità che le banche centrali continuano a mantenere sui mercati. Pertanto, i rendimenti *prime* restano sui livelli bassi raggiunti prima della crisi e, nel caso della logistica, si riducono ulteriormente, raggiungendo dei rendimenti inattesi fino a qualche anno fa.

### Logistica

Dal 2014, i rendimenti *prime* della logistica sono passati dal 7,80% al 4,25%. 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 al 3,75% a Roma, con dei canoni che sono rimasti stabili.

### Lusso & Retail

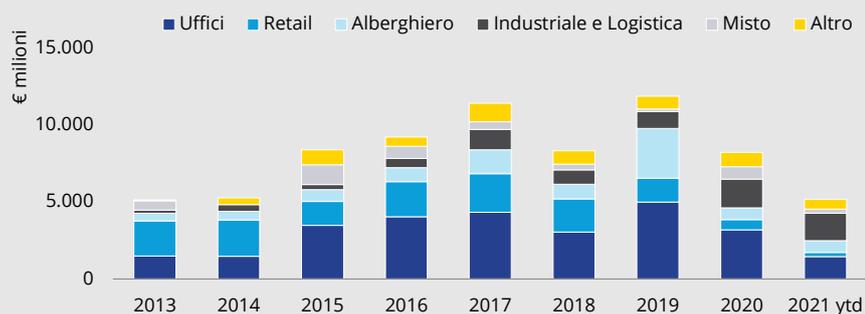
Gli unici rendimenti in risalita sono quelli del retail, in particolare dei centri commerciali; questo è un prodotto che sta attraversando una fase di transazione iniziata ben prima di questa crisi. I prodotti delle vie del lusso hanno invece subito una correzione, per colpa del Covid, che dovrebbe essere limitata a questa fase della situazione economica.

---

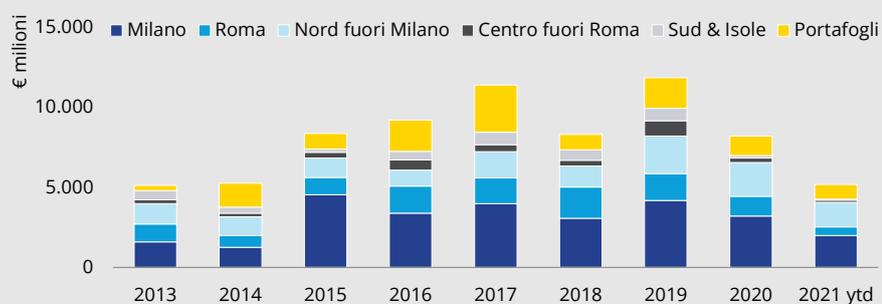
*"A fine anno, il volume investito dovrebbe raggiungere quasi i 10 Miliardi di Euro"*

---

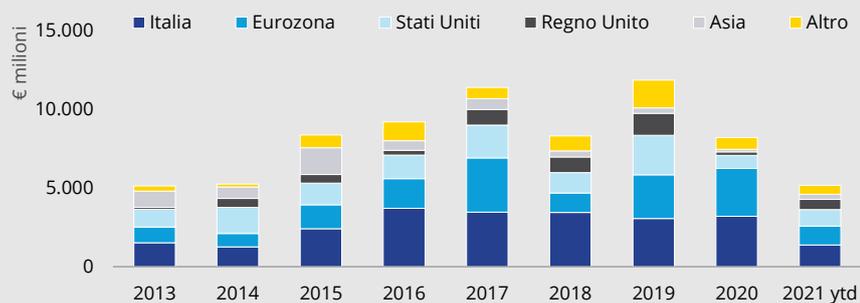
**Figure 1 | Investimenti per prodotti**



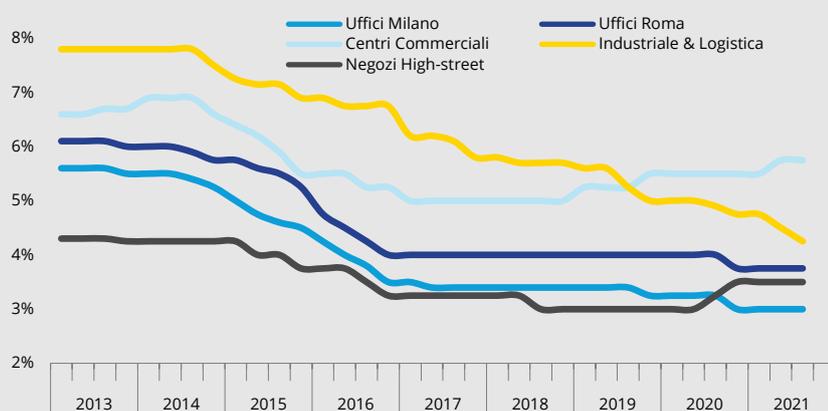
**Figure 2 | Investimenti per città**



**Figure 3 | Investimenti per nazionalità**



**Figure 4 | Rendimenti netti prime**





## L'andamento del mercato: Logistica

### La prima asset class

Il settore della logistica continua a vivere il suo stato di grazia. Nel corso del trimestre, sono stati transati quasi 1 miliardo di Euro per un totale da inizio anno di circa 1,7 miliardi di Euro.

### Transazioni significative

Le transazioni di portafogli sono pari a circa il 60% del totale investito. È da segnalare il portafoglio Pluto, otto immobili per un valore di circa 130 milioni di Euro comprati da AXA e il portafoglio Elisabeth, nove immobili per un valore di circa 120 milioni di Euro, comprati da Exeter.

### Location secondarie

L'interesse da parte degli investitori rimane molto alto e l'offerta non è al momento adeguata. Pertanto, i prodotti ricercati non sono più soltanto localizzati nel nord del Paese ma lungo tutto lo Stivale. È quindi interessante osservare la ricerca di prodotti in zone che fino a qualche mese fa erano considerate troppo rischiose.

### Nuovi sviluppi

Gli investitori cercano anche dei terreni dove realizzare degli sviluppi per creare del nuovo prodotto *core*, sia lungo gli assi stradali sia vicino alle città.

### Last-Mile

I prodotti nelle città secondarie e last-mile, infatti, stanno riscontrando un interesse sempre maggiore, spingendo al ribasso i rendimenti anche per questa tipologia di prodotti.

### Rendimenti in calo

I rendimenti raggiunti, infatti, sono particolarmente bassi. Dal 2014, i rendimenti *prime* sono passati dal 7,80% al 4,25%. La logistica è l'unica asset class ad aver registrato una riduzione così importante e continua nel corso degli ultimi anni.

Figure 5 | Investimenti per macroregioni

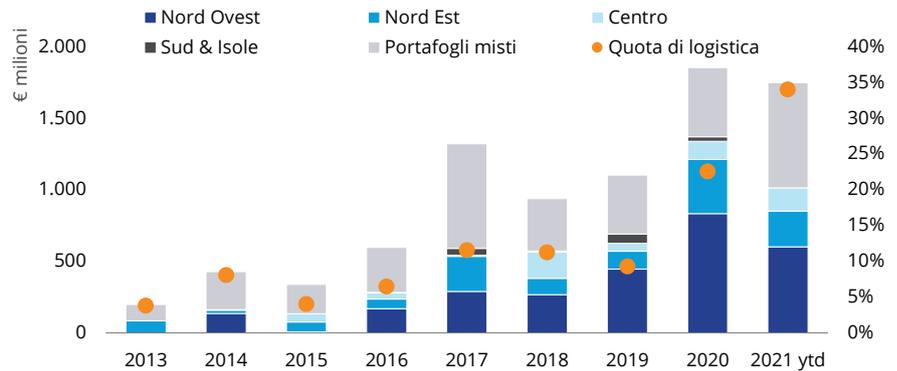
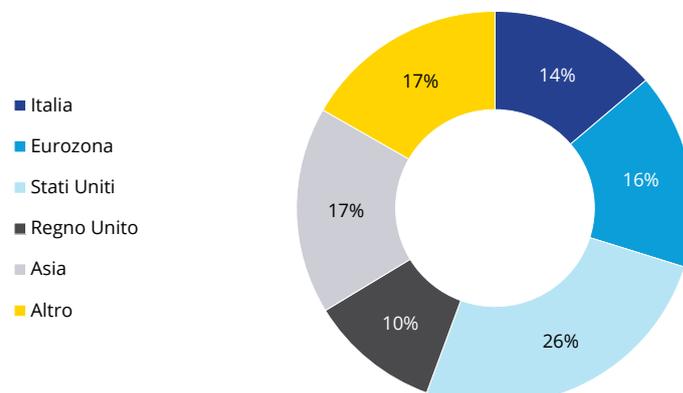


Figure 6 | Investimenti per nazionalità (2016-2021 ytd)



# L'andamento del mercato: Hotel

## Volumi in crescita

Tranne l'anno record del 2019, il mercato alberghiero ha rappresentato il 10% del volume investito in Italia. Nei primi nove mesi di quest'anno, con un volume vicino agli 800 milioni di Euro, l'asset class hotel è arrivata al 15% del mercato italiano. Una forte attività si è osservata nella città dei dogi, a conferma di un trend iniziato nel 2019.

## Roma

Al contrario, la città di Roma, la prima destinazione degli ultimi anni, ha registrato un livello limitato di attività in quanto gli investitori non hanno trovato il

prodotto ricercato. Le poche trattative concluse riguardavano progetti di riconversione e ristrutturazione. È in fase di chiusura un accordo che riguarda un sale & leaseback di un hotel 5\* a gestione familiare da riposizionare con un nuovo brand.

## Firenze

Allo stesso modo, l'attività a Firenze e Milano è stata bassa. A Milano, i giochi olimpici del 2026 potrebbero rappresentare un volano, rilanciando l'investimento attraverso la creazione di nuovi hotel e la ristrutturazione di quelli esistenti.

## Conversioni e riposizionamento

Guardando al tipo di operazioni, il riposizionamento di hotel esistenti sta diventando sempre più comune. In maniera generale, la conversione e il riposizionamento continueranno a essere le operazioni più significative, con capitali *value-add / built to core*. Queste operazioni consentiranno al mercato di rinnovare il proprio stock esistente, adattandosi alla domanda post-Covid che dovrebbe premiare i viaggi di turismo.

Figure 7 | Investimenti per città

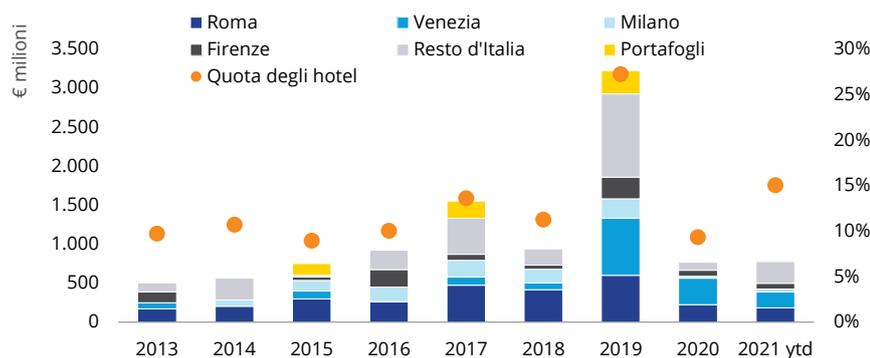
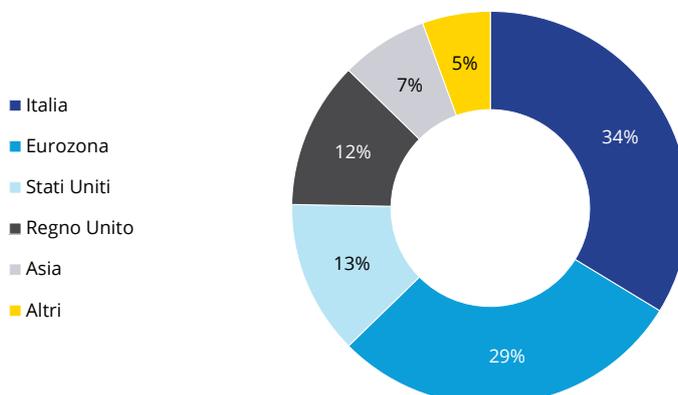


Figure 8 | Investimenti per nazionalità (2016-2021 ytd)





## L'andamento del mercato: Retail

### Volumi in diminuzione

Nel corso degli ultimi tre anni gli investimenti nel retail sul territorio nazionale sono diminuiti per raggiungere soltanto il 5% del totale transato.

### Centri commerciali

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.

### Mancanza di prodotti

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, è diminuito principalmente a causa della mancanza di prodotti in vendita.

### Covid-19

L'arrivo del Covid-19 ha aggiunto un'ulteriore incertezza per questa asset class per via dei vari lockdown imposti dal governo che hanno impattato fortemente sui ricavi dei retailer ma anche per l'accelerazione di alcuni cambiamenti già in atto.

### E-commerce

L'esplosione dell'e-commerce ha accelerato i cambiamenti avvenuti in altri Paesi europei e sui quali l'Italia era in ritardo. Ciò ha spinto gli investitori a vedere un rischio maggiore nel retail rispetto al passato, soprattutto nel breve termine.

### Investitori nazionali

Rispetto a tutte le asset class, il retail è quella più internazionale con un 72% di investitori esteri (rispetto al 66%) nel periodo 2016-2021. Con l'arrivo della crisi e la riduzione di compravendite di centri commerciali, la quota di investitori nazionali è aumentata.

Figure 9 | Investimenti per prodotto

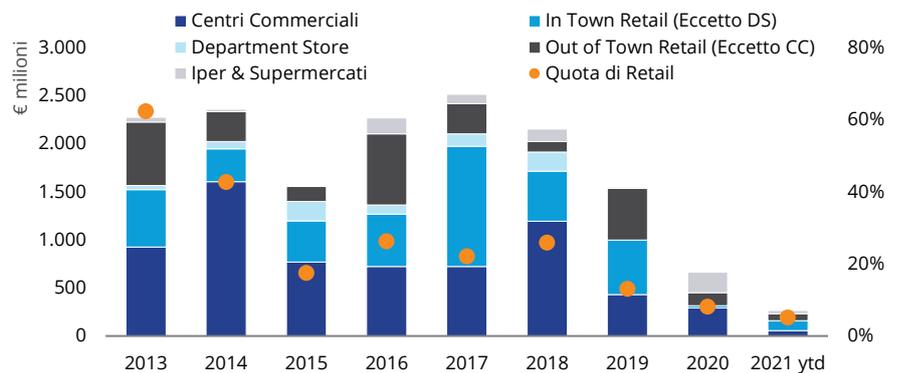
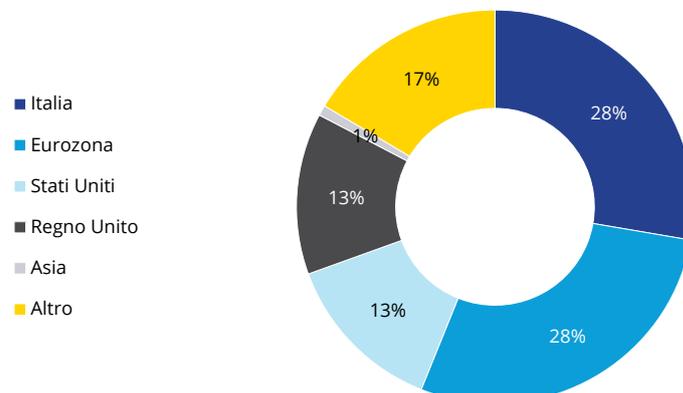
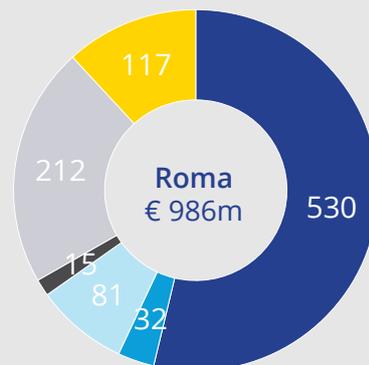
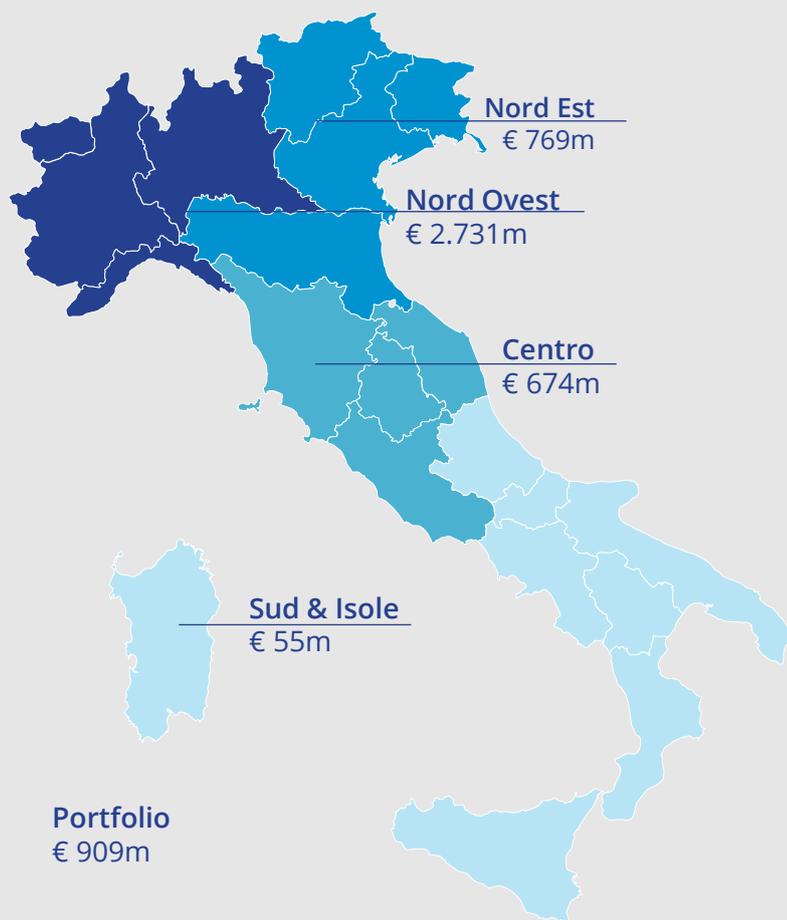


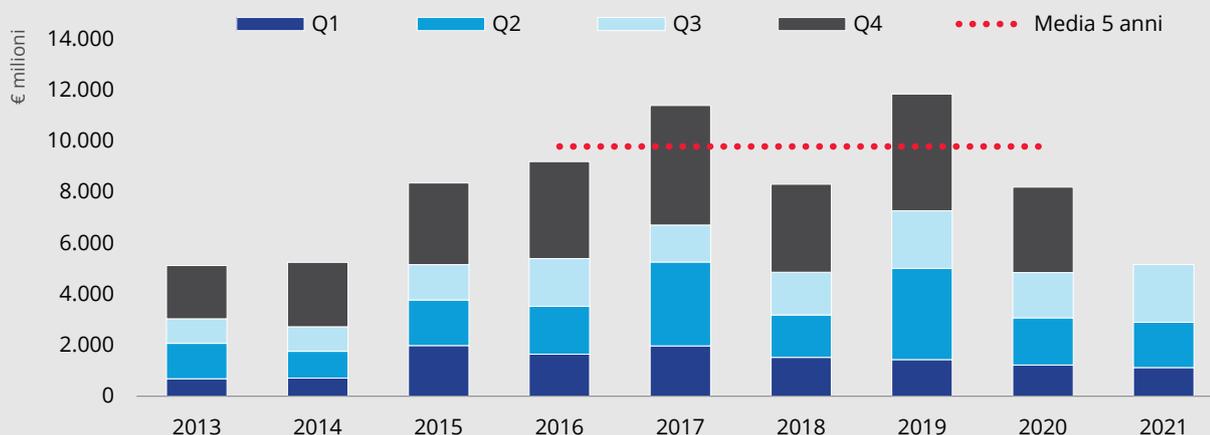
Figure 10 | Investimenti per nazionalità (2016-2021 ytd)



# Indicatori chiave



- Uffici
- Commerciale
- Industriale & Logistica
- Alberghiero



## Contatti

---

### Capital Markets

**Silvio Sancilio**

Head of Capital Markets

+39 338 7469372

[silvio.sancilio@colliers.it](mailto:silvio.sancilio@colliers.it)

### Research

**Simone Roberti**

Head of Research

+39 348 3806762

[simone.roberti@colliers.it](mailto: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](http://www.colliers.com)

Accelerating success.