



ITALIA INVESTIMENTI

TRIMESTRE 3 | 2019





GLI INVESTIMENTI IN ITALIA

Il volume degli investimenti nel settore immobiliare in Italia nel terzo trimestre 2019 è stato pari a 2,2 miliardi di Euro, il migliore risultato degli ultimi dieci anni. Il totale da inizio anno si attesta a 7,2 miliardi di Euro, in forte aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Tenendo conto delle operazioni in chiusura, è probabile che l'anno si chiuda con un volume superiore ai 10 miliardi di Euro.

Nel corso del trimestre, l'Italia ha registrato un cambio di governo che è stato ben accolto dai mercati finanziari. Questo lo si evince dall'andamento dei rendimenti dei titoli di Stato, arrivati ai minimi storici. Pertanto, pur in presenza di una situazione economica fiacca

con prospettive di crescita molto basse per i prossimi due anni, l'Italia riesce a trarre profitto dall'abbondante liquidità presente in Europa. Questo si evidenzia anche dal fatto che nel corso del trimestre gli investitori stranieri sono arrivati a rappresentare l'84% del volume investito.

Si segnala un rinnovato interesse per il settore retail grazie a delle importanti transazioni che hanno riguardato i centri commerciali e gli outlet. Tuttavia, il volume registrato nel corso dei nove mesi rimane inferiore del 31% rispetto allo stesso periodo del 2018. Molti punti di domanda rimangono per questa asset class, soprattutto per i centri commerciali.

“

L'attività sostenuta da parte degli investitori sta spingendo il mercato verso una chiusura di anno superiore ai 10 miliardi di Euro di transazioni

”

FIGURA 1: INVESTIMENTI PER TRIMESTRE - ITALIA (mln €)

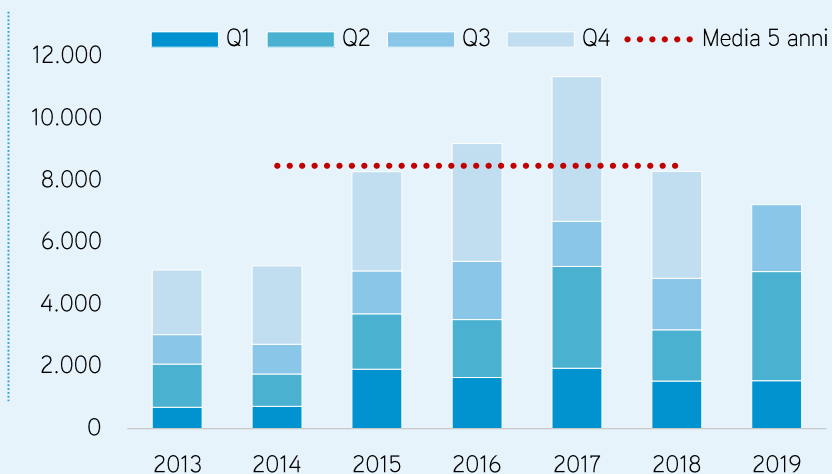


FIGURA 2: INVESTIMENTI PER PRODOTTO – ITALIA (mln €)

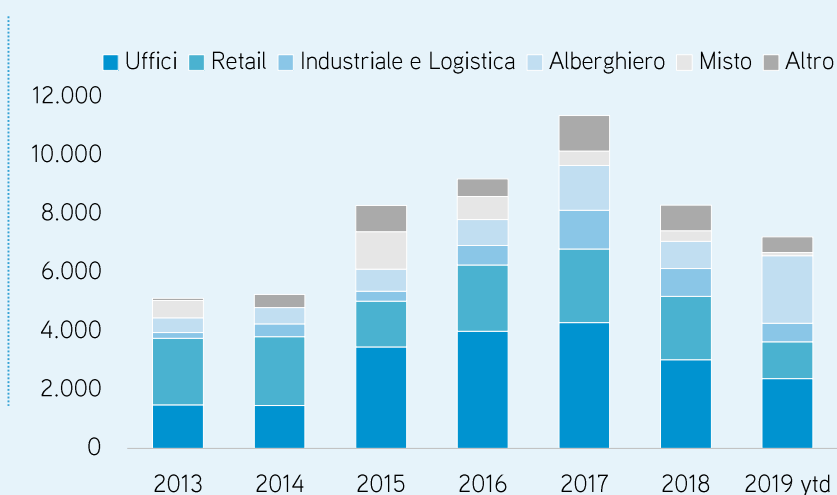
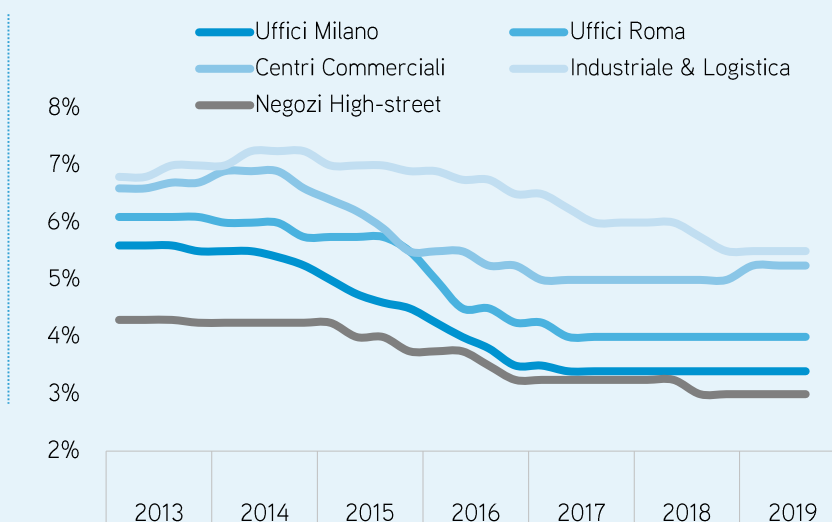


FIGURA 3: RENDIMENTI PRIME NETTI (%)

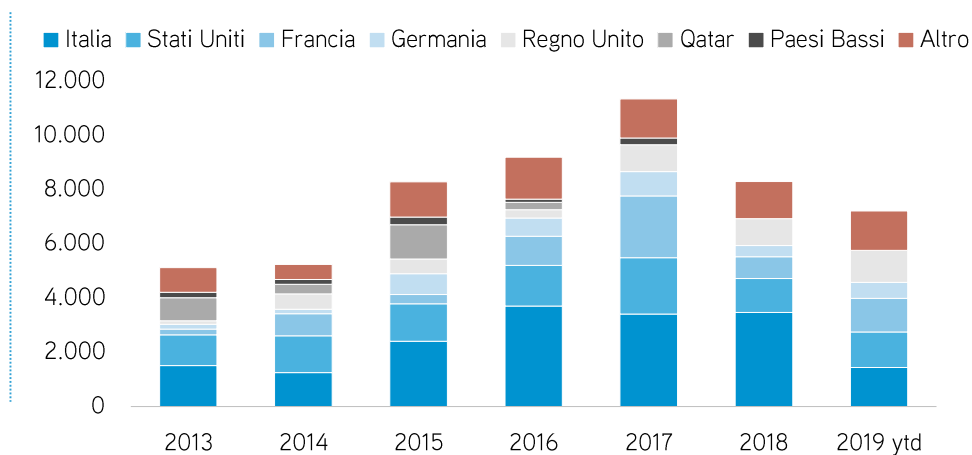


GLI INVESTIMENTI IN ITALIA

Delle cinque operazioni che hanno registrato un valore superiore ai 100 milioni di Euro, tre sono relative a immobili commerciali e due sono immobili ad uso uffici. Nello specifico, un immobile sfritto nel CBD di Roma che verrà valorizzato e un portafoglio composto da tre immobili a reddito, due a Roma e uno a Milano. Gli investimenti sono in aumento nelle due città, ma maggiormente nella Capitale. Le operazioni *value-added* realizzate a Milano negli anni passati stanno tornando sul mercato come prodotti *core* e questo permette di mantenere i rendimenti su livelli molto bassi. Pertanto, gli investitori che stanno cercando di realizzare delle nuove operazioni *value-added* stanno cominciando a guardare meglio la città di Roma che sotto certi punti di vista potrebbe trovarsi nella

situazione di Milano nel 2015. La domanda di spazi uffici è in aumento mentre la qualità dello stock è bassa. Pertanto, vi possono essere delle operazioni di valorizzazione da realizzare che potrebbero quindi essere di beneficio sia per la città che per il mercato nazionale. In termini di investimenti in logistica, l'interesse rimane elevato con un aumento del 62% del volume investito rispetto al volume registrato nello stesso periodo del 2018. Il riposizionamento degli operatori è seguito con interesse da parte degli investitori che continuano a intravedere delle opportunità interessanti. Il settore alberghiero, infine, pur non registrando i volumi record dei primi due trimestri, continua ad attrarre l'interesse degli investitori visti i buoni risultati del settore turistico.

FIGURA 4: PROVENIENZA DEGLI INVESTITORI – ITALIA (mln €)



Fonte: Colliers International

FIGURA 5: INVESTIMENTI PER MACRO REGIONE

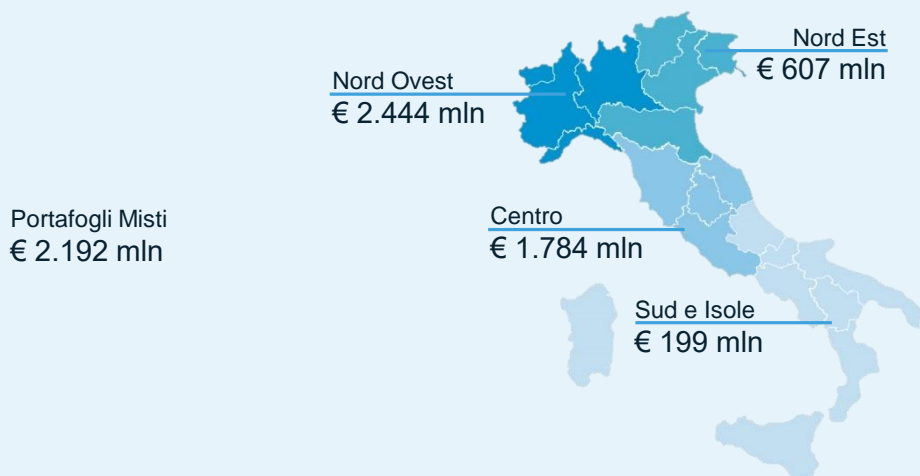
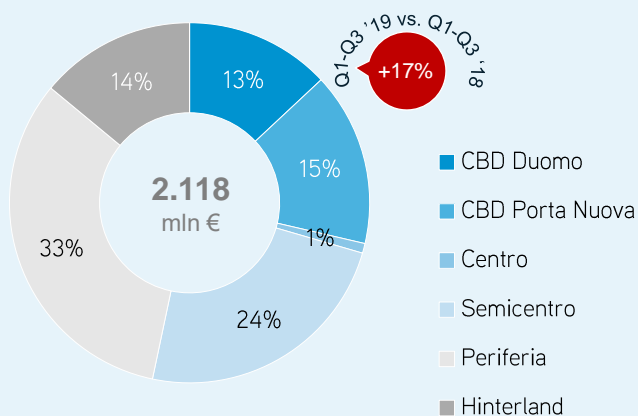


FIGURA 6: INVESTIMENTI – MILANO



RENDIMENTI PRIME NETTI

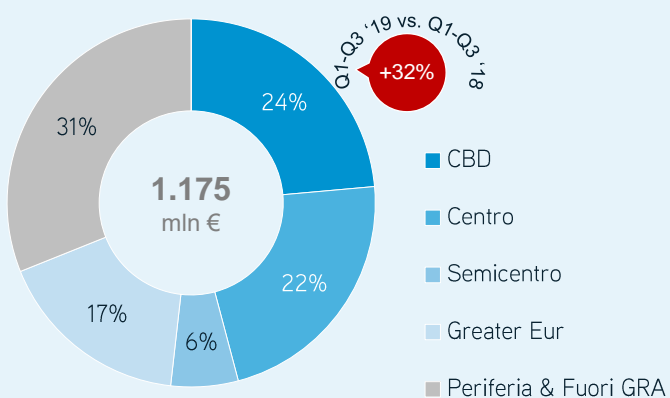
UFFICI

CBD + Centro	3,40%
Semicentro	4,50%
Periferia + Hinterland	5,75%

RETAIL

High Street	3,00%
-------------	-------

FIGURA 7: INVESTIMENTI – ROMA



RENDIMENTI PRIME NETTI

UFFICI

CBD + Centro	4,00%
Greater EUR	5,00%
Periferia & Fuori GRA	7,00%

RETAIL

High Street	3,25%
-------------	-------

PER MAGGIORI INFORMAZIONI

INVESTMENT SERVICES

Vincenzo Zubbo
+39 06 4521 4018
vincenzo.zubbo@colliers.it

RESEARCH

Simone Roberti
+39 02 6716 0213
simone.roberti@colliers.it

Le informazioni contenute all'interno del presente documento, redatto da Colliers International, hanno finalità esclusivamente illustrative e possono essere soggette a cambiamenti senza preavviso. Le valutazioni di ogni soggetto interessato alle informazioni dovranno, necessariamente, fare affidamento su studi ed indagini propri o di consulenti qualificati. Colliers International dovrà pertanto essere considerata espressamente esente da ogni responsabilità, per qualsiasi danno, anche potenzialmente derivabile dall'interpretazione o dall'affidamento fatto al contenuto del presente documento. I contenuti del presente documento sono di proprietà di Colliers International e, pertanto, sono protetti dai diritti di proprietà intellettuale, in conformità alla normativa vigente che tutela la proprietà intellettuale ed il diritto d'autore.
Copyright © 2019 Colliers International.

Colliers International Italia
Via Durini, 4 – 20122 Milano
Via Leonida Bissolati, 76 – 00187 Roma

