



Colliers  
INTERNATIONAL

EXPERTS ON THE FUTURE OF REAL ESTATE

# IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IN ITALIA

H1 2020

## ITALIA | ANDAMENTO DELL'ECONOMIA

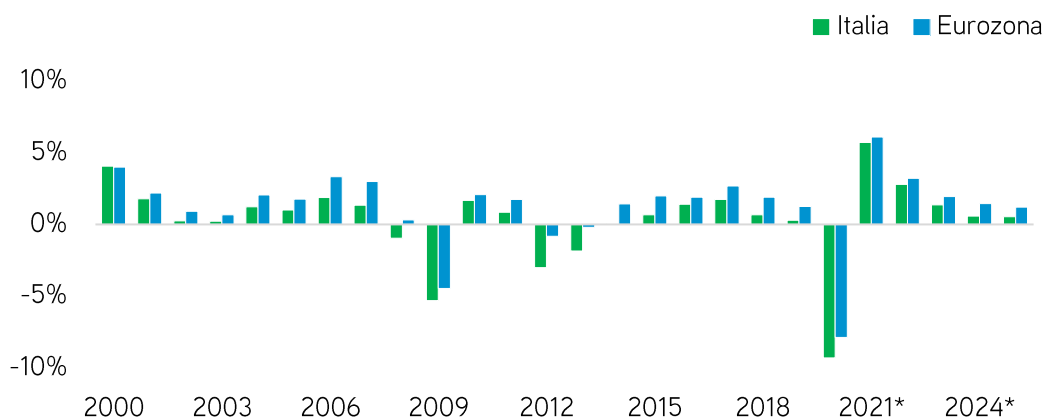
Come previsto, il PIL italiano è calato del -12,4% nel secondo trimestre rispetto al trimestre precedente. Nel corso del terzo trimestre, si dovrebbe registrare un rimbalzo di circa il +11% con, nei trimestri successivi, una ripresa più graduale e prolungata. Complessivamente, la caduta del PIL nel 2020 dovrebbe essere la peggiore dalla fine della Seconda Guerra Mondiale, pari a -9,3%. Gli effetti della crisi dureranno per i prossimi anni visto che soltanto nel 2023 verranno ritrovati i livelli di PIL del Q4 2019. Tuttavia, l'incertezza sulle previsioni rimane estremamente elevata. Alcuni indici stanno tornando sui livelli pre-crisi, mentre altri stentano a recuperare, come per esempio la fiducia delle imprese che rimane molto bassa.

I tagli all'occupazione sono proseguiti a maggio, ma a un ritmo più lento rispetto a marzo e aprile. Da febbraio, sono stati persi più di 500.000 posti di lavoro portando il tasso di disoccupazione all'8,3%. Il calo di questo indicatore (dal 9,4% di dicembre 2019) è dovuto al calo temporaneo del tasso di partecipazione, che rischia di venir meno man mano che l'economia riparte. Un tasso reale di disoccupazione per i mesi di aprile e maggio viene stimato superiore al 20%.

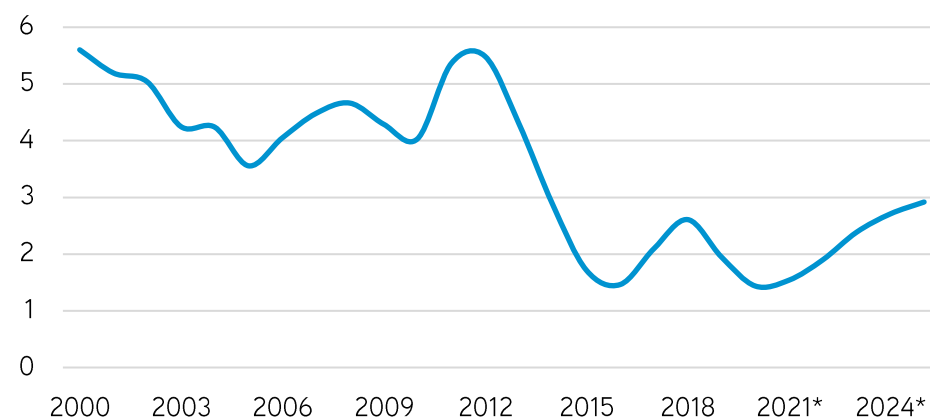
Il lockdown, inoltre, ha limitato l'attività dei consumatori italiani e ridotto i redditi disponibili, spingendo i consumi in Italia a calare del 20% nella prima metà dell'anno. Le famiglie hanno aumentato la loro propensione al risparmio nel secondo trimestre e un loro approccio precauzionale potrebbe portare al rallentamento del recupero dei consumi nel resto dell'anno.

Questa crisi economica, infine, avrà delle ripercussioni sulle finanze pubbliche e il Governo dovrà tenere sotto controllo il surplus primario per riuscire a mantenere i tassi d'interesse sui livelli bassi raggiunti grazie alla liquidità innestata dalla Banca Centrale Europea.

### Crescita del PIL



### Titoli di Stato italiani a 10 anni (%)



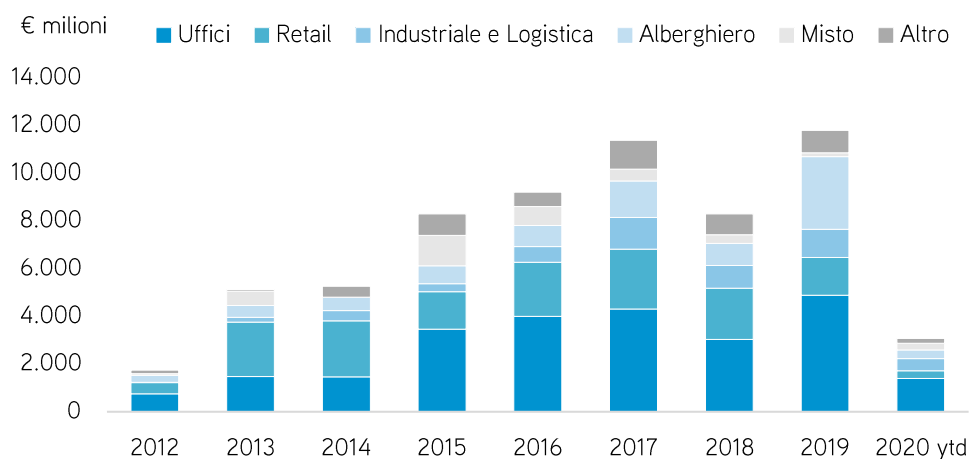
## ITALIA | ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Nel corso del primo semestre, le transazioni nell'immobiliare commerciale sono diminuite del 39% rispetto allo stesso periodo del 2019. L'andamento del mercato ha risentito fortemente della pandemia e del lockdown: il rogitto di transazioni iniziate l'anno scorso è stato ritardato e si è ridotta l'attività di scouting. Molte domande rimangono sugli impatti nel lungo termine, aumentando quindi l'incertezza nel breve periodo e riducendo, pertanto, la conclusione di nuove operazioni nel corso del 2020. Le riaperture nel mese di maggio hanno portato a una ripresa delle attività ma è ancora troppo presto per vederne i risultati in termini di compravendita.

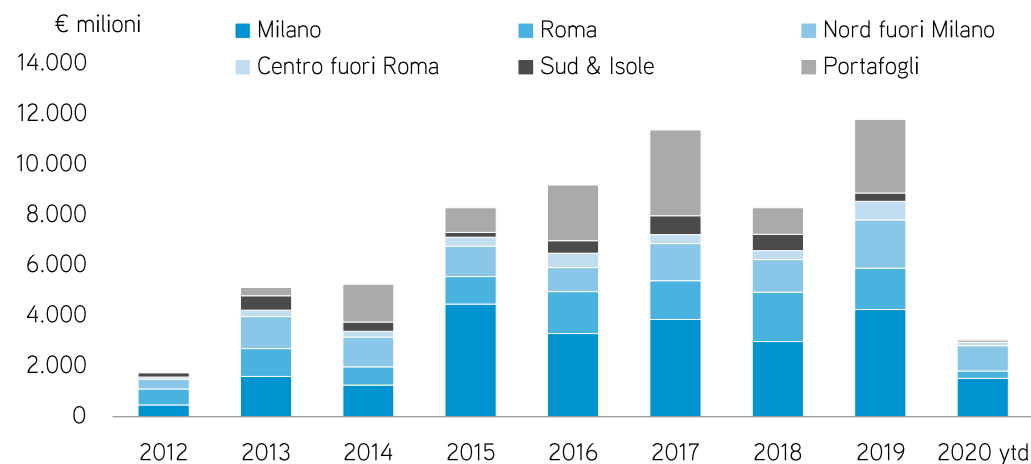
La crisi (sanitaria ed economica) ha portato alcuni processi iniziati negli anni passati ad accelerarsi. Nel 2020, le due asset class risultate più resilienti, per tenuta dei conduttori, sono state la logistica (soprattutto quella legata all'e-commerce) e i supermercati (più in generale le vendite alimentari). Alcuni investitori avevano già orientato il loro interesse verso la logistica negli anni passati e la crisi ha mostrato tutta l'importanza di questa asset class per il funzionamento dell'economia del Paese, in particolare per l'approvvigionamento delle città.



### Volume di investimenti per prodotto



### Volume di investimenti per città



Fonte: Colliers International

## ITALIA | IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI

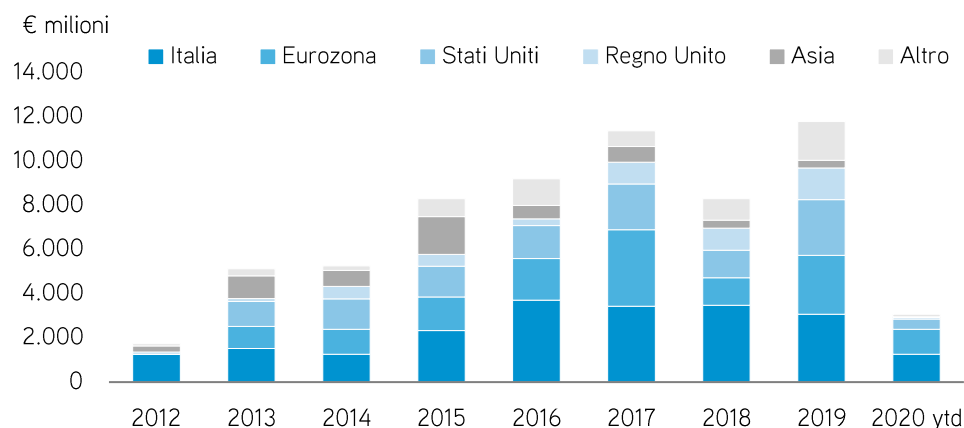
Per quanto riguarda l'asset class principale del mercato italiano, ossia gli uffici, il volume investito nella prima metà dell'anno è tornato a sfiorare quasi la metà del totale investito (46%). Tuttavia, gli investimenti in uffici hanno riguardato prodotti *core*, ossia immobili nuovi/ristrutturati che sono stati lavorati negli ultimi anni, con nuovi contratti di locazione. Vista la situazione economica, sono quelli che assicurano il minor rischio all'investitore, in attesa di capire l'evoluzione del mercato immobiliare.

L'unico prodotto *value-added* riguarda i sette immobili che UBI ha ceduto nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione della nuova sede in Via Melchiorre Gioia. Dopo aver assicurato quasi due anni di contratto agli investitori, questi immobili verranno liberati per essere ristrutturati e ritornare sul mercato quando la crisi sarà superata, avendo già integrato le nuove esigenze dei conduttori.

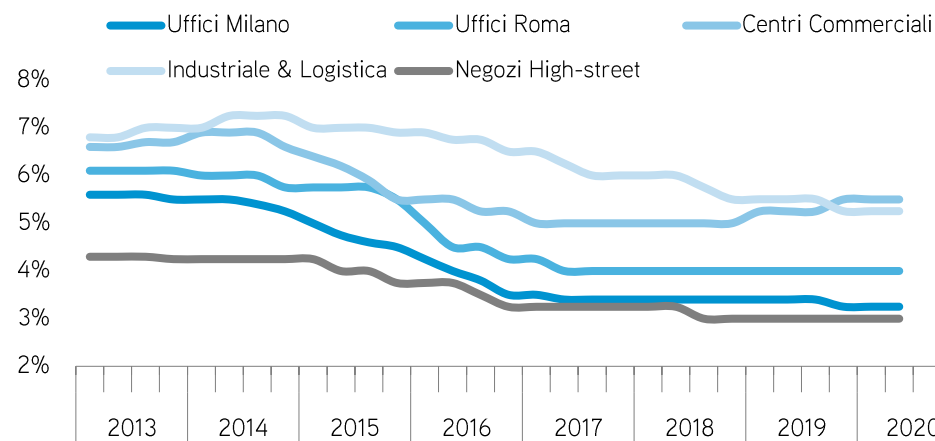
In termini di rendimenti, è ancora troppo presto per capire come si evolverà la situazione. Al momento, quel che si può osservare è una tenuta di quelli *prime* (negli uffici e nella logistica), mentre ci si può aspettare un aumento per gli uffici nei sotto-mercati secondari e i centri commerciali. Pertanto, il divario tra i rendimenti tornerà ad aumentare.



### Volume di investimenti per nazionalità



### Rendimenti netti *prime*

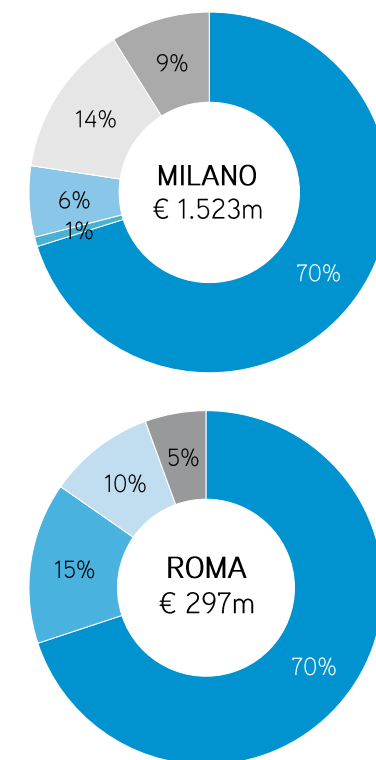
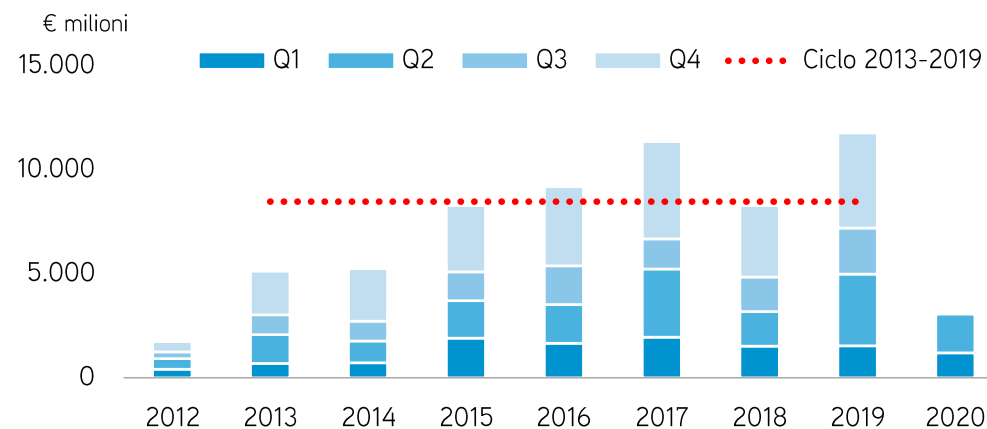


Fonte: Colliers International

## ITALIA | VOLUME DEGLI INVESTIMENTI – INDICATORI CHIAVE



### Volume di investimenti per trimestre



**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](mailto:simone.roberti@colliers.it)  
+39 348 3806762



### VINCENZO ZUBBO

Head of Business Development  
[vincenzo.zubbo@colliers.it](mailto:vincenzo.zubbo@colliers.it)  
+39 345 7301333

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)