



Colliers

Accelerating success.

Italia

Il mercato degli investimenti

Q2 2023



L'andamento del mercato: Italia

Investimenti a € 2,1 Mld

I volumi di investimento del primo semestre evidenziano una importante riduzione legata al contesto macroeconomico, all'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse e al conseguente clima di incertezza. Nel corso del primo semestre il volume investito è stato di € 2,1 miliardi, con una riduzione di oltre il 50% rispetto allo stesso periodo del 2022: al generale rallentamento degli investimenti è seguita una riduzione degli stessi in tutte le asset classes, in particolare negli uffici, anche a causa della ridotta presenza di grandi transazioni e operazioni di portafoglio. Comunque, nel secondo trimestre si è conclusa la transazione del portafoglio Aedes SIIQ Spa, del valore di oltre € 100 milioni.

Se da una parte le operazioni core sono quelle preferite, si osservano anche operazioni value-add. In particolare, molti sono i progetti di conversione di immobili direzionali con cambio di destinazione d'uso: tra le destinazioni privilegiate il Living, il Retail e l'Hospitality.

Office

Con circa € 511 milioni di investimenti, gli uffici si confermano tra i prodotti preferiti del mercato italiano da parte degli investitori, secondi soltanto alla Logistica. In tal senso, Milano continua ad essere la destinazione preferita dagli investitori, perché in grado di offrire prodotti nuovi o ristrutturati. Si registra un'importante transazione uffici a Milano nel CBD Duomo, del valore di circa € 90 milioni. Tuttavia, anche la città di Roma è riuscita a far registrare due buone transazioni nel Centro e una in Periferia Nord, del valore complessivo di circa € 90 milioni.

Logistica

Nel corso del primo semestre, la Logistica si conferma asset class di interesse per gli investitori, facendo registrare quasi 570 milioni di investimenti (28,5% del mercato totale) sebbene con una riduzione dei volumi rispetto allo stesso periodo del 2022 (-70%) e delle transazioni nei mercati secondari e nei prodotti last-mile.

Gli investimenti hanno riguardato in particolare mercati secondari del Nord Ovest-Italia.

Hotel

Anche il settore Hospitality si dimostra in calo rispetto allo stesso periodo del 2022, con quasi € 300 milioni investiti da inizio anno, allocati principalmente in operazioni di size medio - piccole. L'interesse verso i prodotti *vacation*, ossia fuori dalle quattro città del Grand Tour, rimane. Si conferma l'interesse per le operazioni value-add e per i prodotti upscale, in particolare nella Capitale, come per esempio il progetto di realizzazione del primo Ruby Hotels, una nuova struttura che sarà ricavata dalla conversione di un ex ufficio della polizia situato nei pressi della Scalinata di Trinità dei Monti, la cui apertura è prevista per il 2025.

Nei primi mesi del 2023 il settore Retail continua a faticare non poco a uscire dalla crisi, pur in presenza di transazioni di piccoli centri commerciali, prevalentemente ubicati in location secondarie. Nel corso del secondo trimestre 2023 si segnala la transazione di un portafoglio di immobili Retail locati a Tecnomat (ex Bricoman) per circa € 70 milioni.

Milano e Roma

Nel primo semestre le città di Milano e Roma hanno fatto registrare volumi non molto elevati raggiungendo, rispettivamente, € 709 milioni ed € 278,3 milioni. Le due città in questione hanno assorbito, comunque, la metà degli investimenti: il resto dei volumi sono stati allocati fuori dalle due principali città, in Lombardia, Piemonte e Veneto.

Prime yields

La forte domanda di prodotti *core* mantiene i rendimenti *prime* sui livelli molto bassi. Dopo un generale aumento nel primo trimestre, nel secondo trimestre del 2023 si osserva una certa stabilità dei rendimenti prime, destinata ad una progressiva stabilizzazione nel corso dell'ultima parte del 2023.

Figure 1 | Investimenti per prodotti

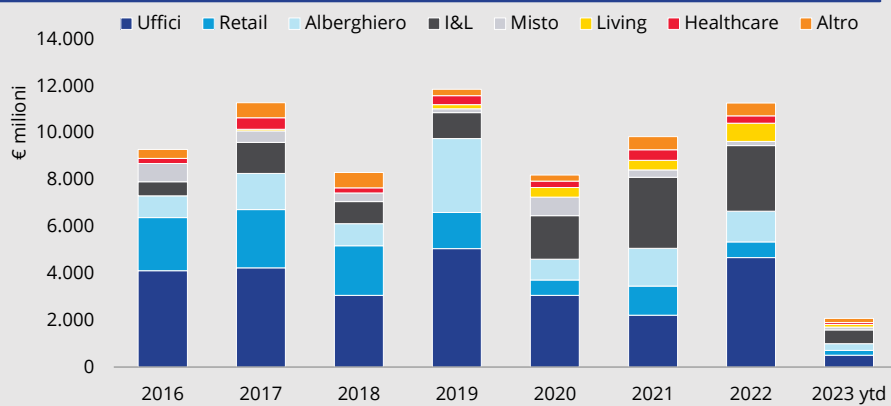


Figure 2 | Investimenti per città

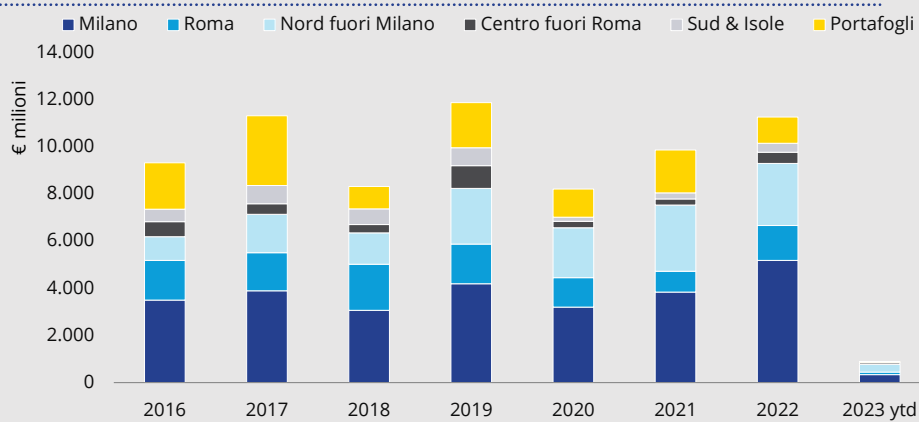


Figure 3 | Investimenti per nazionalità

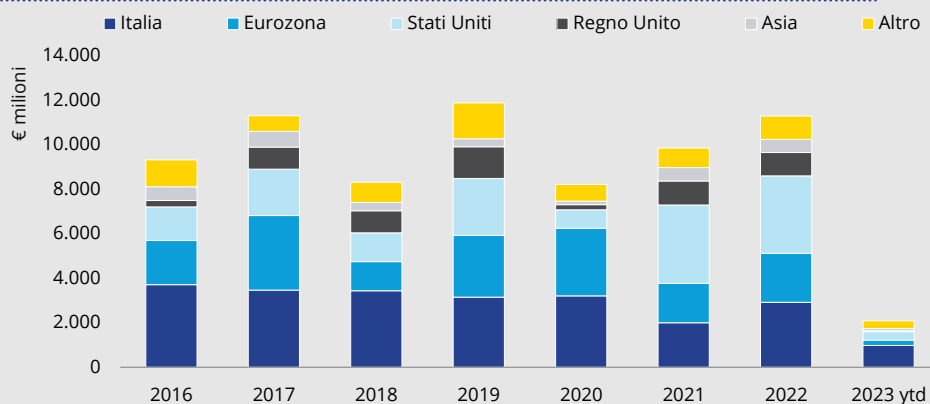
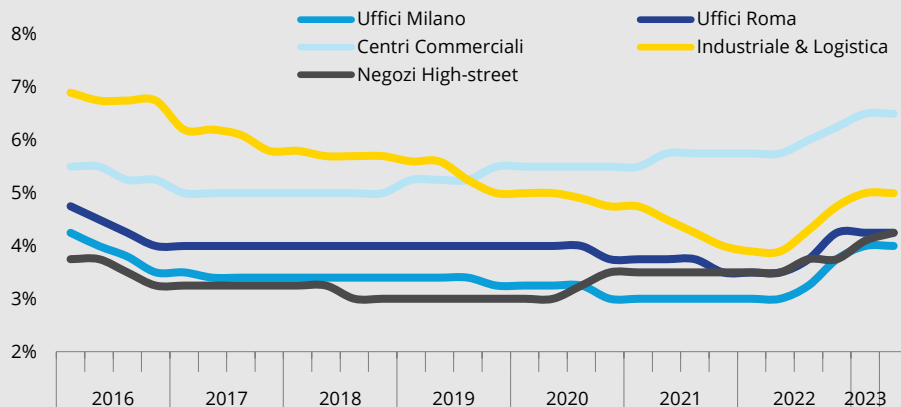
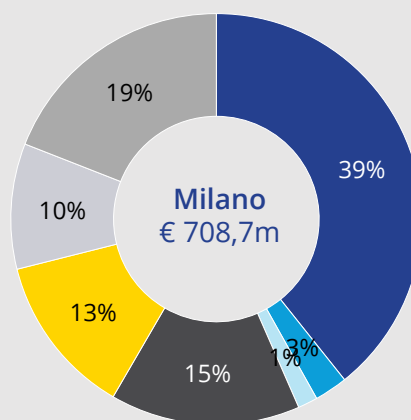
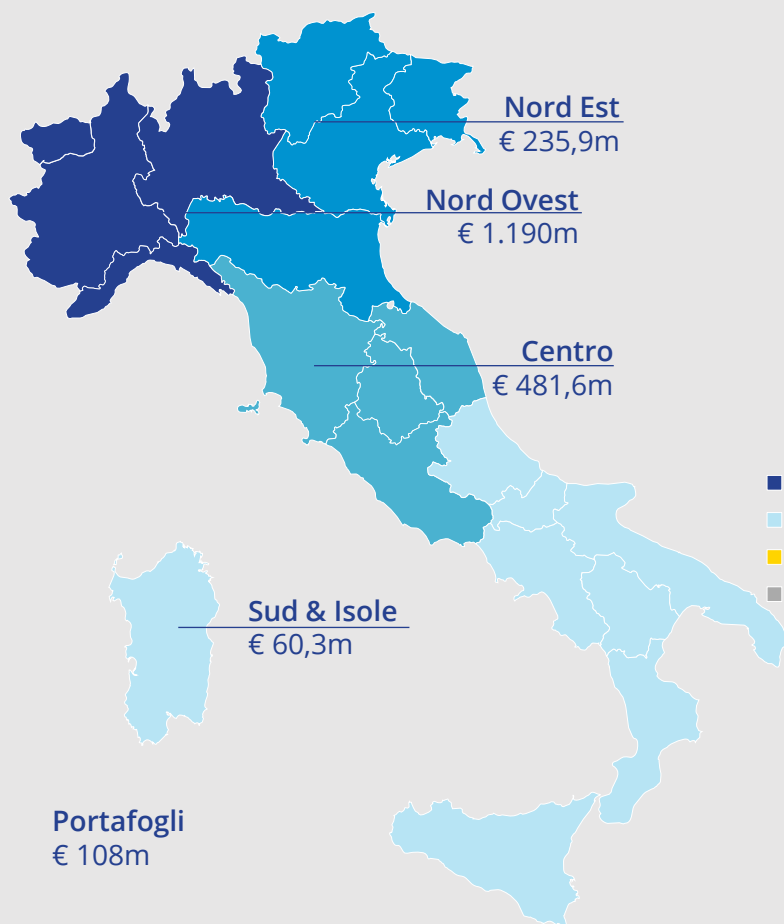


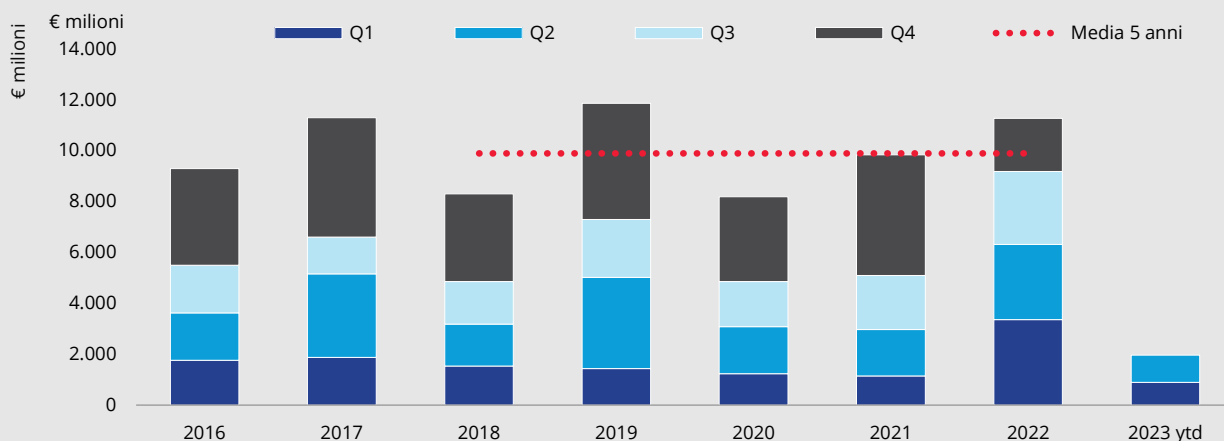
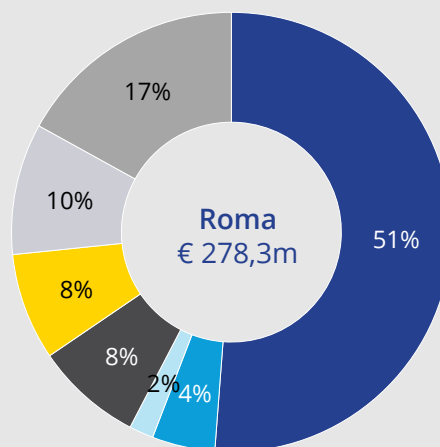
Figure 4 | Rendimenti netti prime



Indicatori chiave



- Office
- Industrial & Logistics
- Living
- Other
- Retail
- Hospitality
- Mixed



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

Research

Angelica Solfaroli

Junior Researcher

+39 338 6555909

angelica.solfaroli@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.