

Ottimi risultati per uffici, logistica e asset class alternative

Il quarto trimestre 2020, con volumi di investimento di poco superiori a **Euro 3 miliardi**, chiude l'anno con un totale complessivo pari a circa **Euro 8,2 miliardi** (-32% circa rispetto al 2019), riportando i volumi in linea con il 2018. Si tratta di un buon risultato: gli investimenti risultano sopra la media degli ultimi 10 anni, mentre le operazioni registrate confermano l'attenzione degli investitori per prodotti *core* e per specifiche *asset class*.

Nel 2020 il segmento **Uffici**, con circa **Euro 3,33 miliardi** (di cui oltre Euro 940 milioni nel Q4 2020), si conferma il comparto più attrattivo. **Milano** ha registrato nell'anno oltre **Euro 2,5 miliardi**, pari al **76%** circa del totale investito, mentre **Roma** capitalizza volumi di investimento per il settore pari a circa **Euro 650 milioni**, di cui **Euro 314 milioni** circa nel corso dell'ultimo trimestre. L'attenzione degli investitori è focalizzata, con poche eccezioni, su prodotti *core*: si conferma la stabilità dei rendimenti *prime* per il mercato capitolino al 4,00% netto, mentre su Milano si registra una lieve contrazione del *prime yield* al 3,25% netto.

In controtendenza il comparto **Retail**, già in contrazione nel 2019, che registra volumi di investimento nel 2020 pari a circa **Euro 860 milioni**. Le operazioni registrate hanno riguardato principalmente la grande distribuzione organizzata e la componente *high street* di alcuni immobili *mixed-use*.

Il settore della **Logistica**, con circa **Euro 1,5 miliardi** nell'anno, di cui **Euro 700 milioni** nel trimestre, si conferma in forte crescita, con capitali investiti che si localizzano principalmente nella macroarea nord-ovest e nel Lazio. L'interesse degli investitori è trainato dalla domanda sostenuta di immobili di *Grade A* e dal comparto *last mile*.

Il mercato degli **Hotel** ha registrato volumi pari a circa **Euro 790 milioni**, in forte calo rispetto al 2019, anno in cui il comparto aveva segnato un record storico. Malgrado la forte penalizzazione del settore dovuta alla pandemia, l'interesse degli investitori rimane comunque elevato.

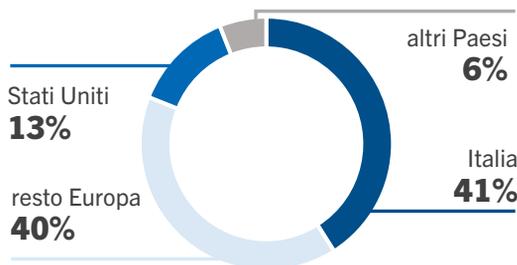
Nel corso del 2020 la componente di immobili *mixed-use* ha toccato volumi di investimento pari a circa **Euro 740 milioni**, grazie soprattutto ad alcune grandi operazioni. Ottima performance per gli **investimenti alternativi** con investimenti complessivi pari a **Euro 982 milioni**, di cui **Euro 694 milioni**, pari al **70%** circa, investiti nel **residenziale**.

Per quanto riguarda la **provenienza dei capitali** risulta in crescita la componente domestica (41% dei volumi), mentre il 40% proviene da Paesi europei (*in primis* Germania e Francia), il 13% circa dagli Stati Uniti e il 6% da altri Paesi.

Evoluzione degli investimenti nel corso del 2020 *

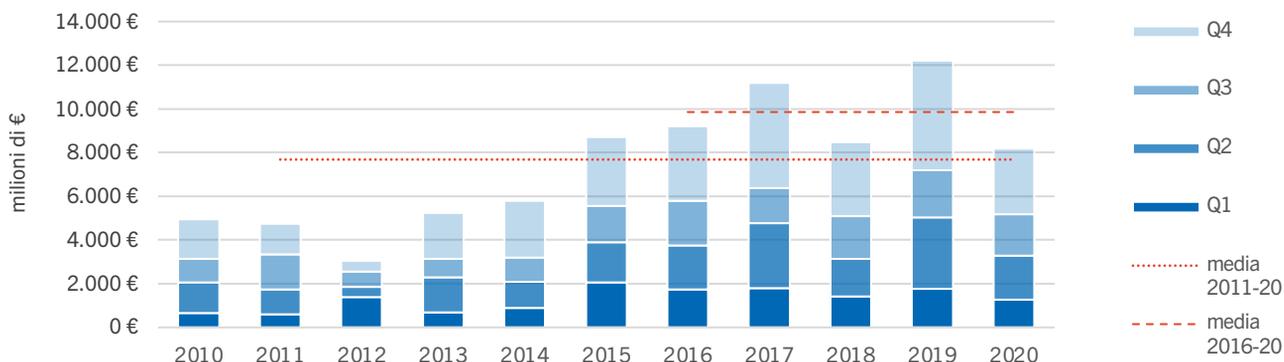


Provenienza degli investitori

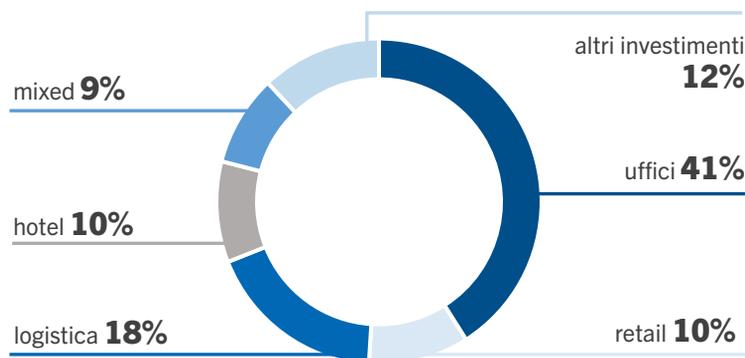


* Confronto con il 2019

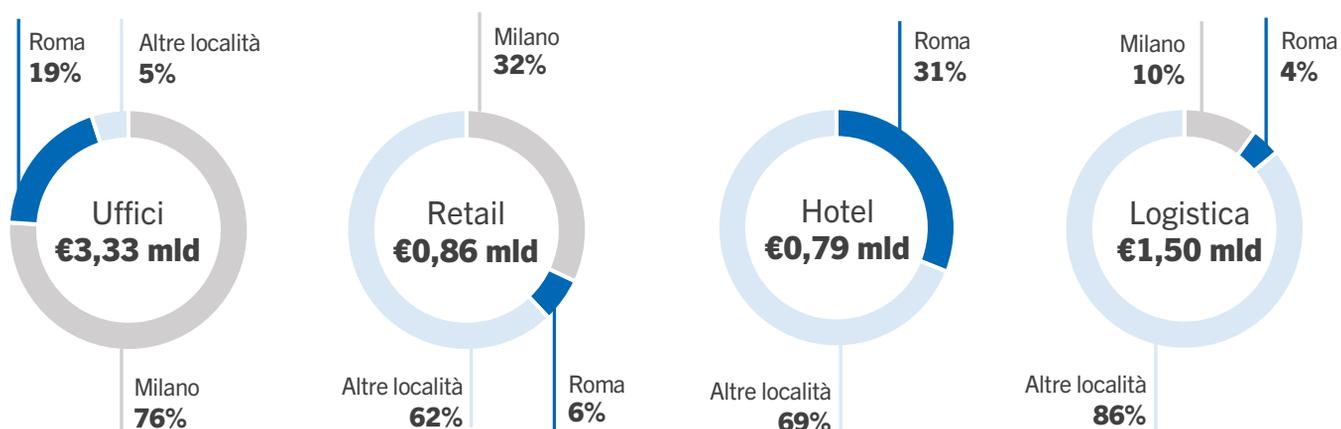
Andamento degli investimenti per periodo



Investimenti nel 2020 per asset class



Ripartizione degli investimenti



Investimenti 2020 per macroarea



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.