



AVVISO PUBBLICO PER UNA PROCEDURA DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

- PRIMO PIANO
- NEWS
- VIEWS
- NUMERI E MERCATI
- PROTAGONISTI
- TASSE E NORME
- ARCHITETTURA
- TERZA PAGINA
- AFFARI LEGALI
- PRESS RELEASE
- BANDI
- IN BREVE
- AGENDA
- BLOG
- ABBONAMENTI
- CARRELLO
- GLOSSARIO



Home > Highlight > Investimenti capital market, volumi importanti in Italia nonostante la pandemia

Highlight

Investimenti capital market, volumi importanti in Italia nonostante la pandemia

Di **Claudio Santucci** - 11 Marzo 2021

Calendario eventi

< FEBBRAIO

APRILE >

MARZO 2021

L	M	M	G	V	S	D
1	2	3 •	4	5	6	7
8	9	10 •	11 II	12	13	14

Eventi di marzo 11

Nessun evento

15	16	17	18	19	20	21
22	23 •	24	25	26	27	28
29	30 •	31	1	2	3	4

Malgrado il 2020 abbia dovuto fare i conti con l'emergenza causata dal Covid-19, il risultato complessivo degli **Investimenti capital market** è senza dubbio di grande valore, se lo si confronta con la media degli ultimi 5 anni. Parliamo di un **volume di 8,3 miliardi di euro**, in linea con quello registrato nel 2018, ma in flessione rispetto al 2019 (12 miliardi di euro), anno però record.

Considerando che nel 2020 tra l'hard lockdown, in marzo, aprile e maggio, con ripartenza lenta in giugno, e il soft lockdown in autunno, si sono **persi almeno 4 mesi di attività** e che diverse operazioni – in questo ambito sempre con tempi di gestazione lunghi – sono state portate avanti con difficoltà proprio a causa dei blocchi, la performance è comunque positiva. In altre parole, l'incertezza generale, che evidentemente influenza anche gli investitori, non ha inciso in modo così rilevante sul bilancio annuale.

Nel 2020 è stato ancora una volta il settore degli uffici che ha maggiormente contribuito al risultato generale, con il 45% del totale e investimenti per circa 3,7 miliardi di euro. Anche se sono state la logistica e il residenziale le 2 asset class che hanno mostrato segnali molto positivi rispetto all'anno precedente: il comparto della logistica, grazie all'accelerazione dell'e-commerce legata agli effetti della pandemia, ha registrato investimenti per 1,5 miliardi di euro, pari al 18% del totale, così come il residenziale (circa 370 milioni di euro, pari al 4%), ha visto aumentare il volume d'investimento e rappresenta un grande potenziale.

termini di interesse da parte degli investitori, legata anche alle nuove formule dell'abitare, quali il co-living, il service apartment e il senior living.

Per il 2021 è prevedibile un trend simile a livello di principali asset class, fermo restando le incognite a tutt'oggi determinate dalla diffusione della pandemia e, parallelamente, dall'efficacia della campagna vaccinale. Ovvero, quest'anno il settore dell'office, in valore assoluto continuerà a primeggiare, ma potrebbe perdere quote a vantaggio della logistica, che verosimilmente si confermerà a tutti gli effetti la seconda asset class e, in parte, del residenziale che guadagnerà posizioni importanti.

Certo, per quanto riguarda nel particolare il **residenziale**, in Italia alcuni **aspetti della legislazione** sia civilistica, sia fiscale possono risultare **penalizzanti per gli investitori** e sarebbe auspicabile un allineamento alle normative internazionali, in special modo in tema di contratti di locazione. Pur restando in pole position anche nel 2021, gli uffici inevitabilmente risentiranno del ripensamento in atto proprio sul format stesso, causato dal forte impulso dato dalla pandemia allo smart working. Modalità di lavoro che, anche quando l'emergenza sarà superata, presumibilmente rimarrà come parte integrante dell'attività, magari con uno o due giorni a settimana. La prevedibile riduzione dei metri quadri complessivi degli office, in parte verrà recuperata dall'esigenza sia di creare postazioni di lavoro più spaziose, sia di aumentare le sale riunioni e le aree dedicate a team building e socializzazione proprio per compensare il fatto che il personale non sarà sempre in presenza.

Passando alle asset class che hanno risentito maggiormente delle conseguenze create dall'emergenza sanitaria, il **retail ha chiuso il 2020 con circa 1,1 miliardi di euro di volumi investiti** (13% del totale). Seppur le location al top in città come Milano e Roma mantengano inalterato il loro appeal, gli investitori guardano con una certa cautela questo settore che si riprenderà nel medio termine, essendo condizionato da 2 aspetti: da quando la gente tornerà a lavorare negli uffici e da quando ripartirà il turismo sia leisure, sia business.

Più che mai legato a doppio filo al turismo è l'**alberghiero** che, lo scorso anno, ha registrato un volume d'investimenti pari a circa 752 milioni di euro (9% del totale). Questo comparto sarà sotto pressione nei prossimi 24 mesi e molto probabilmente oggetto di operazioni value - added, soprattutto nei confronti di quegli hotel - e nel nostro Paese ce ne sono molti - che necessitano di una valorizzazione complessiva. Infine, nel 2020 per quanto concerne la provenienza dei capitali, gli investitori stranieri, in particolar modo europei, risultano gli operatori più attivi sul mercato (57%) focalizzati principalmente sul comparto direzionale. I capitali domestici sono pari al 38% del totale in linea con quelli europei (39%).

di **Claudio Santucci** - direttore settore capital market Italia - [Gabetti Agency](#)



In crescita dell'1,2% i costi delle costruzioni a gennaio

Redazione - 11 Marzo 2021

Investimenti capital market, volumi importanti in Italia nonostante la pandemia

11 Marzo 2021

Sentiment Fimaa Milomb: gli agenti immobiliari fotografano il mercato 2021

11 Marzo 2021

TAGS 2020 capital market covid19 investimenti mercarto

Articolo Precedente

Sentiment Fimaa Milomb: gli agenti immobiliari fotografano il mercato 2021

Prossimo Articolo

In crescita dell'1,2% i costi delle costruzioni a gennaio

Claudio Santucci

Articoli correlati Altri dello stesso autore