

**Real Estate Commerciale, gli investimenti in Europa potrebbero raggiungere i 100 miliardi di Euro nel quarto trimestre del 2020**

*A rivelarlo é il rapporto “Prevail&Prosper” di Colliers International, che ha scattato una fotografia sul futuro dei flussi di capitali globali e ha identificato le destinazioni europee più attrattive*

**Milano, 13 Ottobre 2020** - Sulla scia della forte inversione di tendenza nelle grandi operazioni post-COVID verificatasi nel terzo trimestre, gli investimenti nel Real Estate Commerciale in Europa potrebbero vedere un rimbalzo positivo e raggiungere i **100 miliardi di euro nel corso del quarto trimestre del 2020**.

E’ quanto emerge dal rapporto *Prevail & Prosper* di Colliers International, che ha esaminato a livello globale le reazioni degli investitori nei confronti delle differenti modalità con cui le principali città europee e i settori industriali hanno reagito alla pandemia.

Il volume degli investimenti complessivi per l'intero 2020, ha ulteriormente evidenziato l’indagine, potrebbe attestarsi a circa **270 miliardi di Euro in chiusura d’anno, registrando un calo – inferiore alle aspettative – del 14% rispetto al 2019.** Ciò, purché prevalgano condizioni di mercato “stabili” e garantite dall’assenza di shock imprevisti sul versante geopolitico, o di fattori endogeni nell’equilibrio macroeconomico.

Lo studio ha inoltre analizzato come si siano posizionati i principali mercati e destinazioni di capitali per beneficiare degli investimenti attualmente in corso e della ripresa economica, che nel terzo trimestre 2020 ha subito una forte accelerazione.

Nel dettaglio:

* **Il 95% degli investitori intervistati attende una ripresa del mercato entro i prossimi 12 mesi**;
* **I capitali provenienti da Germania, Svizzera e Francia** sono risultati tra i più attivi nell’ambito della regione EMEA, e hanno mantenuto elevati i flussi interregionali su base annua;
* **I mercati tedeschi e dei paesi del Nord Europa beneficiano di contesti macroeconomici e quadri politici più stabili**, e sono in cima alla classifica delle destinazioni più interessanti in quanto dotate di città di medie-dimensioni che dispongono di soluzioni alternative per i pendolari, dove si assiste a un minore rischio di cessazione dei contratti di locazione e a stringenti condizioni di domanda-offerta;
* **Londra e Parigi, nonostante il persistere di diverse incertezze di mercato, non dovranno affrontare conseguenze a lungo termine.** Questo aspetto rappresenta una grande opportunità per acquisire asset in mercati radicati e centrali, dove si sta verificando una correzione dei prezzi. Londra e le altre città del Regno Unito sono inoltre destinazioni attraenti per il collocamento del debito, in quanto attualmente caratterizzate da premi significativi rispetto alle altre grandi città europee, a causa di una minore pressione concorrenziale;
* **La logistica e il residenziale si sono dimostrati i settori più resilienti** nonché quelli che hanno contribuito a mantenere elevato il volume degli investimenti. Secondo le stime di Colliers, a settembre sono stati introdotti sul mercato oltre 3 miliardi di Euro di portafogli logistici (alcuni dei quali già perfezionati) con valori in aumento fino al 20% per gli asset core;
* **Il volume degli investimenti negli uffici** é diminuito nel secondo e nel terzo trimestre, e i livelli dei prezzi hanno iniziato ad adeguarsi a causa dell'incertezza sulla percezione futura del ruolo degli uffici. Da settembre, mentre il pricing degli asset core é cresciuto di alcuni punti percentuali, quello degli uffici core-plus e value-add di alcune trattative in corso é diminuito del 20%. Il ruolo “chiave” degli uffici di “traino” dei rendimenti non subirà variazioni, come dimostrato dall’analisi della **densità economica vs. canoni di locazione** su base spaziale, da cui é emerso un movimento contenuto dei canoni d'affitto e dei valori degli uffici nel lungo termine;
* **I settori Retail e Hospitality** dovranno affrontare sfide straordinarie e molti degli operatori più piccoli, nella loro forma attuale, non riusciranno a sopravvivere né a “prosperare”, in quanto la ripresa del mercato é attesa nel corso dei prossimi 12-18 mesi. I livelli di RevPAR raggiunti nel 2019 per gli hotel sono stati gravemente compromessi dalla pandemia, ed é probabile che non tornino ai livelli pre-COVID prima della fine del 2022.

**Simone Roberti*,* Head of Research di Colliers International Italia**, osserva: *“Il volume degli investimenti in Italia é rimasto sostenuto grazie a delle importanti operazioni già avviate prima del lockdown. Guardando al settore degli uffici, i prodotti core resteranno quelli di maggior interesse e la corsa degli investitori per assicurarsi gli asset migliori manterrà i rendimenti prime sui livelli bassi raggiunti nei mesi precedenti; soffriranno, invece, le altre tipologie di prodotto. Guardando invece al settore dell’hospitality, negli ultimi anni l’interesse per Italia é sempre stato elevato ma gli investitori hanno avuto difficoltà nella ricerca degli asset, sia nel caso di strutture esistenti e da ristrutturare, sia nel caso di immobili ad altra destinazione e da riconvertire. La crisi che questo settore sta attraversando potrebbe quindi aiutare quegli investitori più opportunistici”.*

**Richard Divall, Head of Cross Border Capital Markets, EMEA,** spiega**:** *"Nel corso del terzo trimestre, grazie anche al perfezionamento di operazioni di dimensioni rilevanti in tutta Europa, sono migliorati sia il livello di fiducia, sia la liquidità dei mercati. Oggi, sulla soglia dell'ultimo trimestre del 2020, ci aspettiamo di assistere a un incremento dei volumi in quanto gli investitori cercheranno di distribuire parte della propria riserva di liquidità e i venditori saranno rassicurati da tale disponibilità sui mercati”.*

*"La logistica, il residenziale (a prezzi accessibili) e l’healthcare rimangono i settori che catalizzano l’attenzione degli investitori, oggi più cauti e selettivi. Naturalmente il mercato é ancora vulnerabile e fattori esogeni, tra cui le elezioni americane di novembre e la seconda ondata della pandemia in Europa, potrebbero causare nuove turbolenze. Tuttavia, se si riuscisse a evitare questo scenario e a far prevalere un clima di stabilità generale, nel quarto trimestre potremmo assistere a un balzo del volume degli investimenti, che raggiungerebbero i 100 miliardi di euro raddoppiando i volumi del secondo e del terzo trimestre".*

**Damian Harrington, Head of EMEA Research at Colliers International,** conclude:

*"Nel complesso, guardando agli investimenti – in termini relativi – le attività in tutta la regione EMEA sono state positive, con volumi nel primo semestre in calo solamente del 10% rispetto all'anno precedente. Il rimbalzo previsto nel quarto trimestre porterebbe la regione a una contrazione “ridotta”, pari al 14% rispetto al 2019. Se da un lato, nella seconda metà del 2020, si intravede una ripresa dal crollo economico indotto dal lockdown del 2° trimestre, dall’altro continua a differire in modo significativo il modo in cui i mercati stanno tornando alla normalità, a seconda del settore e della loro localizzazione”.*

*"Oggi il mercato restituisce una fotografia molto diversa a seconda del punto di vista da cui lo si guarda. E’ sià negativa - nel caso si disponga di un asset problematico in un contesto difficile, sia positiva - per coloro che dispongono di un “bottino di guerra” e sono in cerca di affari, o che riescono a vendere asset logistici e portafogli a premio”.*

*"Nonostante la ripresa sia positiva, il grande rimbalzo a 'V parziale' o 'Swoosh' é finito e tutte le principali economie dell’area si trovano ad affrontare posizioni furtive per tornare in pari. Ci troviamo dinanzi a uno scenario che sembra destinato a perdurare nel corso dei prossimi mesi, caratterizzato dalla frammentazione e dalla disomogeneità tra i settori che sono pronti per il rimbalzo e quelli destinati a una ripresa più lunga. Allo stesso modo, l'equilibrio dei fattori che stanno influenzando questa ripresa é tuttora orientato al ribasso. Come abbiamo visto con il recente annuncio delle Istituzioni britanniche, i governi nazionali devono bilanciare le misure atte a contenere il virus riducendo la mobilità e sostenendo la ripresa economica".*

**°°°**