

# COMUNICATO STAMPA

## **CBRE: INVESTIMENTI IN CRESCITA PER IL PRIMO SEMESTRE 2019, CI SI ATTENDE UNA CHIUSURA D'ANNO CON VOLUMI VICINI A QUELLI RECORD DEL 2017**

### **CONTINUA LA GRANDE PERFORMANCE DEL SETTORE HOTELS. OTTIMI RISULTATI ANCHE PER IL SETTORE UFFICI**

**Milano, 11 luglio 2019** – Il volume degli investimenti nel campo immobiliare in Italia, nel primo semestre del 2019, è in crescita rispetto allo stesso periodo del 2018 e si attesta a quota 5,2 miliardi di euro. Con 3,5 miliardi di euro investiti, infatti, il Q2 2019 è secondo, negli ultimi 20 anni, solo a quello dell'anno record 2017.

“Dopo un primo trimestre stabile, i volumi sono quasi raddoppiati. A contribuire sono stati di certo la situazione politica italiana meno instabile e i provvedimenti accomodanti di FED e BCE che hanno reso più espansiva la politica monetaria” dichiara Alessandro Mazzanti, CEO di CBRE Italy.

Il settore Uffici continua a registrare ottimi risultati: dopo la forte crescita del primo trimestre (oltre un miliardo di investimenti contro i 300 milioni del Q1 2018), l'asset class raggiunge adesso un volume pari a 1,790 miliardi, mentre nello stesso periodo del 2018 superava appena il miliardo. Ancora una volta è Milano a detenere la maggiore quota di mercato, con 20 operazioni per un totale di 1,15 miliardi investiti (contro i 724 milioni del primo semestre dell'anno precedente); nel capoluogo lombardo cresce sempre più l'interesse per gli investimenti value added, grazie ai molteplici progetti di trasformazione e ai nuovi sviluppi da cui è interessata la città. Il volume di investimenti che ha interessato la capitale, invece, è pari a 367 milioni (contro i 272 milioni del primo semestre 2018).

Non si ferma l'importante crescita del settore Hotels, con un volume di investimenti di 2,3 miliardi di euro nei primi sei mesi dell'anno, contro i 500 milioni dello stesso periodo dell'anno

# COMUNICATO STAMPA

precedente. I dati confermano quindi il forte interesse, già previsto, da parte degli investitori; l'asset class beneficia anche del notevole incremento delle performance alberghiere previste in crescita anche nel prossimo futuro, nei mercati primari in particolare dove si concentra il massimo interesse degli investitori.

La Logistica riprende la sua corsa, dopo un primo trimestre leggermente a rilento: il volume di investimenti del secondo trimestre è stabile rispetto allo stesso periodo del 2018 e le previsioni per la fine dell'anno restano positive, con valori probabilmente vicini a quelli del 2017. Il settore si sta consolidando e trasformando per venire incontro a consumatori sempre più esigenti: tra i trend dell'asset class vanno di certo segnalati i magazzini multipiano (che occupano quindi sempre meno spazio), la sempre più alta vicinanza ai consumatori (il fenomeno ormai noto del "last mile") e soprattutto l'importanza di location che abbiano la capacità di attrarre risorse e forze lavoro specializzate, che porta alla creazione, negli asset logistici, di spazi riservati al benessere del dipendente. Non più, quindi, semplici contenitori, ma edifici sempre più strutturati, il cui valore al mq si alzerà sempre di più nei prossimi anni.

Lieve ripresa per il settore Retail, che vede per il secondo trimestre una leggera contrazione del 10% rispetto allo stesso periodo del 2018. Il volume di investimenti nel settore è pari a 675 milioni, di cui oltre la metà investita nell'High Street. Nel 2019, il volume degli investimenti sui centri commerciali ha subito una contrazione in tutta Europa rispetto agli anni precedenti. Per l'Italia, la causa principale del rallentamento del settore è da rintracciare nella predominanza di capitali esteri nel mercato: gli investitori americani e inglesi, nello specifico, sono molto restii agli investimenti sul Retail perché preoccupati dall'impatto che l'e-commerce avrà sui centri commerciali. Sarà necessario quindi lavorare sulla percezione di un rischio il cui impatto, nella realtà, è meno significativo di quanto possa sembrare: l'e-commerce va considerato un tutt'uno col negozio fisico e sono infatti moltissimi gli operatori che stanno sempre più adottando una strategia di vendita omnicanale.

Date le operazioni ancora in corso, si prevede comunque una continuità nell'attività di investimento sui centri commerciali, soprattutto da parte di fondi opportunistici, ma è

# COMUNICATO STAMPA

credibile che l'asset class chiuda l'anno con numeri inferiori al 2018 e in linea con questo primo semestre.

Per quanto riguarda i rendimenti, per il settore Uffici a Milano si sono confermati stabili rispetto al Q1, con *prime* e *good secondary yield* rispettivamente al 3,4% e 5,0%, mentre i rendimenti dei Business District Semicentrali sono al 4,25%. Si intravedono tuttavia gli estremi per una potenziale riduzione del gap tra i rendimenti nel Semicentro/*good secondary location* e le *prime location*: ciò è spiegabile, in parte, grazie alla pressione esercitata da investitori di tipo core, che prima erano strettamente legati al CBD e che adesso si muovono in cerca di affari su un'area più ampia. Anche su Roma il rendimento netto *prime* è stabile al 3,75% e l'outlook per i prossimi mesi si conferma positivo.

Stabili anche i rendimenti *prime* High Street, ai minimi storici da oltre diciotto mesi, mentre i rendimenti centri commerciali *prime* sono stati interessati da un moderato incremento, proseguendo un trend iniziato già alla fine dello scorso anno.

Dopo un calo dei rendimenti *prime* del settore logistico iniziato nel 2013, si assiste oggi a un assestamento dei valori, rimasti invariati a 5,3% rispetto al trimestre precedente.

Le locazioni hanno registrato ancora una volta ottime performance per gli Uffici, toccando valori record sia a Milano sia a Roma. In particolare, il primo semestre a Milano ha registrato circa 240.000 mq. CBD e Porta Nuova BD hanno attratto il 33% delle transazioni e il 27% dei mq totali affittati, mentre Semicentro e Periferia hanno registrato il 42% delle transazioni, per un valore pari al 44% in termini di mq. A Roma, invece, nel Q2 si è raggiunto un take-up di circa 90.000 mq, per un totale semestrale di oltre 170.000 mq, valore straordinario raggiunto grazie a una importante transazione del settore pubblico, che ha coinvolto un asset di pregio nel Centro, e una serie di transazioni di taglia medio-grande effettuate dal settore del Business Services, che si è dimostrato il più dinamico. L'assorbimento del trimestre nella Capitale è stato quindi guidato fondamentalmente da 3 transazioni per complessivi 66.000 mq circa, pari al 73,8% del totale trimestrale. Ancora una volta Centro ed EUR sono le aree più dinamiche della città, con circa il 93% delle transazioni.

# COMUNICATO STAMPA

Stabile il canone *prime* su Milano a 580€/mq/anno, mentre la Capitale assiste a una crescita del *prime* nel CBD, che si assesta a 430€/mq/anno.

**- ENDS -**

## Media Contacts

**Francesca Cottone**  
**CBRE Italy**  
T: +39 02 99766092  
e: [francesca.cottone@cbre.com](mailto:francesca.cottone@cbre.com)

## For local news follow us on:

Twitter: [@CBREItaly](https://twitter.com/CBREItaly)

LinkedIn : [CBRE Italy](https://www.linkedin.com/company/cbre-italy)

## For EMEA/global news follow us on:

Twitter: [@CBREcapitalmks](https://twitter.com/CBREcapitalmks)  
[@CBRE\\_EMEA](https://twitter.com/CBRE_EMEA)

LinkedIn: [CBRE Global Capital Markets](https://www.linkedin.com/company/cbre-global-capital-markets)

## CBRE Italy Newsroom:

News in Italiano: <http://notizie.cbre.it/>  
News in Inglese: <http://news.cbre.it/>

## About CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), società Fortune 500 e S&P 500 con sede a Los Angeles, è la più grande società al mondo di consulenza immobiliare (in base al fatturato 2018). La società impiega oltre 90.000 dipendenti (escludendo le consociate) e fornisce servizi a proprietari di immobili, investitori nel settore immobiliare attraverso circa 480 sedi in tutto il mondo (escludendo le consociate). CBRE offre una vasta gamma di servizi integrati, tra cui consulenza strategica, vendita e locazione di proprietà immobiliari; servizi aziendali; gestione di proprietà, facilities e project management; finanziamenti, stime e valutazioni; servizi di

# COMUNICATO STAMPA

sviluppo; gestione di investimenti; ricerca e consulenze. Per informazioni, visitare il nostro sito web [www.cbre.it](http://www.cbre.it) o [www.cbre.com](http://www.cbre.com).