

COMUNICATO STAMPA

CBRE: COMMERCIAL REAL ESTATE, INVESTIMENTI IN CALO DEL 26% RISPETTO ALLO STESSO PERIODO DEL 2020

IL PRIMO TRIMESTRE SCONTA L'IMPATTO DELLA PANDEMIA E LE CONSEGUENTI INCERTEZZE, COMPLICE ANCHE LA CARENZA DI PRODOTTO *CORE*

Milano, 12 aprile 2020 – Il volume degli investimenti nel Commercial Real Estate in Italia, nei primi tre mesi dell'anno, è pari a 1,4 miliardi di euro, in calo del 26% rispetto allo stesso periodo del 2020, che non manifestava ancora grandi ripercussioni dovute all'emergenza Covid-19. Poche le operazioni che hanno interessato gli investitori domestici, la cui presenza sul mercato era cresciuta nel corso dell'anno precedente.

Il trimestre, che ha fatto registrare i volumi più bassi da inizio pandemia, sconta infatti l'impatto delle misure restrittive e dei ritardi dei 12 mesi appena trascorsi, dovuti all'emergenza sanitaria, e le conseguenti incertezze su alcune asset class, complice anche una sostanziale carenza di prodotto *core* sul mercato. Milano continua a essere protagonista, con quasi un terzo degli investimenti totali.

Il settore Uffici chiude il trimestre con un volume pari a 337 milioni di euro investiti, in contrazione del 37% rispetto ai primi tre mesi del 2020. Sulla riduzione dei volumi hanno pesato soprattutto la scarsità di transazioni di prodotto stabilizzato e lo slittamento della *pipeline* degli investimenti condizionato dall'emergenza sanitaria. Permane ancora un atteggiamento cauto degli investitori dovuto ai dubbi sulle caratteristiche della domanda futura di spazi a uso uffici, elemento che continuerà ad arginare la ripresa delle attività di investimento nel corso dei prossimi mesi. Questo aspetto interesserà soprattutto le operazioni *value-add*, che in questo momento risentono anche di maggiori difficoltà di accesso alla leva finanziaria.

Il successo della campagna vaccinale sarà un elemento fondamentale per la ripresa del mercato nel comparto uffici, perché offrirà la possibilità di ritornare in totale sicurezza presso i luoghi di lavoro. La ripresa della domanda di spazi a uso ufficio da parte degli *occupier*

COMUNICATO STAMPA

risulta infatti ancora limitata, con Milano che nel primo trimestre si ferma a quota 70.000 mq di take-up (-31% rispetto al primo trimestre 2020, che però aveva registrato, tra le altre, una transazione di 40.000 mq, chiusasi, tra l'altro, pre-Covid-19), e Roma in calo del 5% con circa 25.000 mq.

300 milioni di investimenti per la Logistica, che, con una crescita del 44% rispetto al primo trimestre 2020, continua a registrare ottime performance. L'interesse degli investitori nei confronti di questa asset class è guidato dalla robustezza dei fondamentali della domanda degli *occupier*, che nei soli primi tre mesi dell'anno hanno assorbito oltre 600.000 mq di spazi logistici.

Il mercato italiano della logistica si sta avvicinando a una fase di maturità che vedrà nei prossimi mesi l'immissione sul mercato di nuove opportunità di investimento *core*, provenienti dalle attività di investimento *value-add* intraprese negli scorsi anni. Si osserva inoltre una progressiva stratificazione delle tipologie di prodotto ricercate dagli investitori, con particolare riferimento ai prodotti *core Last Mile* e alla logistica del freddo. Tutti questi elementi contribuiranno, nei prossimi mesi, a sostenere l'incremento dei volumi di investimento. Prosegue la crescita delle attività di sviluppo speculative grazie ai buoni risultati degli assorbimenti di questo tipo di prodotto, con gli investitori che guardano con interesse a nuove operazioni in mercati finora poco battuti come il Veneto orientale o l'area della *Greater Rome*. Si osserva, inoltre, anche un crescente interesse per investimenti e sviluppi nel Mezzogiorno da parte degli investitori istituzionali.

Il trimestre si chiude a quota 186 milioni di euro investiti per il settore Hotels, con una crescita del 9% sullo stesso periodo del 2020. Gli investitori appaiono fiduciosi su una significativa ripresa del settore alberghiero al termine dell'emergenza sanitaria: la ricerca di opportunità *distressed* originate dalla crisi sanitaria da parte di investitori opportunistici si è tradotta prevalentemente su transazioni di asset *secondary*, appaiono invece vicine ai valori pre-Covid-19 le operazioni su immobili *prime* grazie alla carenza di prodotto con tali caratteristiche. La ripresa, attesa rapida, è comunque strettamente legata al piano di vaccinazioni e alle risposte del sistema bancario per la finanziabilità del business e delle transazioni alberghiere.

COMUNICATO STAMPA

Il settore residenziale continua a essere al centro dell'interesse degli investitori istituzionali, tuttavia la mancanza di prodotto continua a limitare la crescita dei volumi di investimento su immobili esistenti, che nel primo trimestre del 2021 sfiorano gli 80 milioni di euro.

Developer e long-term investor sono concentrati in questo momento sulle operazioni di sviluppo, anche in ottica *build-to-core/develop-to-hold*.

Il settore Retail è ancora in calo, con un totale di 154 milioni di investimenti. Le transazioni registrate nei primi tre mesi dell'anno hanno interessato prevalentemente asset *secondary*. L'interesse degli investitori nel settore retail è infatti ancora limitato, sia a causa della crisi sanitaria sia a causa delle prospettive di crescita dell'*e-commerce*, ulteriormente rafforzate dalla pandemia Covid-19. Tuttavia, la crescita dei rendimenti delle principali asset class retail osservata nel corso del 2020 ha assistito a una battuta di arresto corso del primo trimestre del 2021, mentre prosegue la compressione degli *yield* nel settore *grocery*, grazie alla buona tenuta delle vendite dei beni alimentari dall'inizio dell'emergenza sanitaria a oggi.

“Il primo trimestre 2021 è il quarto dall'inizio della pandemia e registra pertanto una performance non eccelsa, inferiore di circa il 26% rispetto al primo trimestre del 2020, che per certi versi si può considerare un trimestre pre-pandemico” dichiara **Alexandre Astier, Managing Director Capital Markets di CBRE Italy**. “L'inizio del 2021 è stato ancora un po' sottotono ma con il passare delle settimane abbiamo riscontrato una ripresa delle attività sia da parte degli *occupier*, sotto il profilo della ricerca di spazi, sia da parte degli investitori, nel definire le nuove strategie di *asset allocation* e di *asset rotation* per l'anno in corso. Riteniamo che, anche alla luce del progresso sul fronte vaccinale che dal terzo trimestre in poi dovrebbe permettere un graduale ritorno a una nuova normalità, i prossimi mesi dovrebbero vedere una ripresa dei volumi su quasi tutti i settori, ma con particolare riguardo ai settori logistico, residenziale e alberghiero. Il settore Uffici potrebbe registrare una lieve sottoperformance dovuta a una carenza di prodotto core. Con il venir meno delle moratorie sui prestiti, presumibilmente nella seconda metà dell'anno, è attesa anche una ripresa dei settori NPL e UTP.”

COMUNICATO STAMPA

Dati elaborati da CBRE Italy Research.

– FINE –

Media Contacts

Francesca Cottone
CBRE Italy

M: +39 342 1266944

e: francesca.cottone@cbre.com

Luca Damiani
Lob PR

M: +39 338 6904566

e: ldamiani@lobcom.it

Francesca Parodi
Lob PR

M: +39 351 9981386

e: fparodi@lobcom.it

LinkedIn : [CBRE Italy](#)

News: <https://www.cbre.it/it-it/about-cbre/news>

About CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), società Fortune 500 e S&P 500 con sede a Dallas, è la più grande società al mondo di consulenza immobiliare (in base al fatturato 2020). La società impiega oltre 100.000 dipendenti (escludendo le consociate) e fornisce servizi a proprietari di immobili, investitori nel settore immobiliare attraverso circa 530 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 sviluppo; gestione di investimenti; ricerca e consulenze. Per informazioni, visitare il nostro sito web www.cbre.it o www.cbre.com.