

Contatti:

Dalila Moretti

+39 349 9837693

dalila.moretti@cbre.com

Ylenia Previti

+39 342 1266944

ylenia.previti@cbre.com

Luca Damiani – Lob PR

+39 338 6904566

ldamiani@lobcom.it

Francesca Parodi – Lob PR

+39 351 9981386

fparodi@lobcom.it

I volumi d'investimento immobiliari in Italia nel 2022 vicini ai massimi storici, nonostante il rallentamento del quarto trimestre

- Il volume degli investimenti immobiliari nel 2022 è stato pari a €11,7 miliardi, il secondo risultato migliore di sempre
- Il quarto trimestre registra un calo del -51% rispetto allo stesso periodo del 2021

Milano, 12 gennaio 2023 - Il mercato immobiliare italiano nel 2022 è stato interessato da una forte crescita dei volumi d'investimento, che hanno raggiunto il secondo valore più alto di sempre, dopo i risultati record del 2019.

Nel quarto trimestre del 2022 si sono concretizzati i segnali di rallentamento avvertiti a partire dalle prime revisioni al rialzo dei tassi di interesse della BCE, che avevano provocato un atteggiamento attendista da parte degli investitori, intenti a monitorare l'impatto della crescita del costo del capitale sul *pricing* degli immobili prima di avviare nuove operazioni. I volumi d'investimento del quarto trimestre sono stati infatti inferiori del 51% rispetto allo stesso periodo del 2021 e del 26% rispetto al trimestre precedente.

Il calo dei volumi d'investimento nel quarto trimestre, in linea con quanto osservato nei principali maggiori mercati europei, ha interessato in modo trasversale tutte le principali *asset class*. Gli attuali trend dovrebbero rimanere invariati anche durante la prima metà del 2023, con operazioni ancora frenate dall'aumento del costo del capitale e da una ridotta disponibilità a finanziare nuove operazioni da parte degli istituti bancari, in particolare per investimenti nel mercato Retail. Negli ultimi mesi si rileva comunque un miglioramento del clima di fiducia degli investitori immobiliari, in seguito ai primi segnali di rallentamento dell'inflazione in Europa e negli Stati Uniti.

Gli investitori rimangono comunque positivi nei confronti dei fondamentali della domanda di immobili ad uso Uffici e Logistica da parte degli *end-user*, come testimoniato dai volumi record di *take-up* registrati a fine anno dal mercato logistico italiano (2,7 milioni di metri quadrati) e dal mercato uffici di Milano (480 mila metri quadrati). Per gli immobili di qualità e con elevate performance ESG, la crescita dei canoni *prime* rimane infatti molto sostenuta, mitigando l'impatto sui valori immobiliari della decompressione dei rendimenti osservata negli ultimi mesi.

Le attività di conversione e riposizionamento hanno interessato anche i mercati Hotels e Residenziale: il primo vede infatti una crescita delle operazioni *value-add* in *location* urbane primarie e mercati resort, il secondo invece continua la propria espansione attraverso attività di sviluppo e conversione, come testimoniato dalla intensa attività di acquisizione di aree e dalla *pipeline* di nuovi sviluppi, pari ad oltre 9 mila nuove abitazioni in complessi Multifamily in consegna nei prossimi tre anni nella sola città di Milano.

Dimostra grande resilienza il mercato Alternative, l'unico in crescita rispetto al trimestre precedente, nonostante l'assenza di operazioni di grandi dimensioni. Cresce invece il mercato dei crediti deteriorati, dove aumenta il volume delle transazioni, in particolare quello su operazioni *secured*, prevalentemente garantite da sottostanti immobiliari.

Alessandro Mazzanti, CEO di CBRE Italy, afferma *"Il 2002 si chiude su volumi di transazioni vicini ai massimi storici, nonostante l'atteso forte rallentamento nel quarto trimestre, indotto dalla rapida crescita di inflazione e conseguente crescita dei tassi di interesse, che ha portato la maggioranza degli operatori ad assumere un atteggiamento di "wait and see". La durata temporale di questo rallentamento globale è strettamente correlata all'andamento inflazionistico ed è incoraggiante notare che nelle ultime settimane vi sono stati diversi segnali di un rallentamento nella crescita dei prezzi. A fronte di questo andamento congiunturale, osserviamo che permangono elementi strutturali quali l'attenzione sempre più marcata a tutti gli aspetti di sostenibilità degli edifici, i cambiamenti indotti dalla crescente importanza dell'economia digitale e la ricerca di una sempre maggiore qualità degli ambienti in cui viviamo che ci fanno essere ottimisti sui trend di crescita di medio lungo periodo del settore immobiliare"*.

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, visita il nostro sito web www.cbre.it o www.cbre.com.