

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

Volumi d'investimento ancora contenuti nel primo trimestre del 2024, ma in netto miglioramento rispetto a un anno fa. Si allenta la pressione sui *repricing*, rendimenti verso la stabilità.

Milano, 12 aprile 2024 – Il primo trimestre del 2024 si chiude con un volume d'investimento ancora contenuto per il *commercial real estate* italiano, pari a 1,35 miliardi di euro*, ma in netto recupero rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+27%). Questo risultato riflette il consolidamento dei segnali di miglioramento osservati negli ultimi mesi, pur scontando ancora il forte rallentamento di nuove operazioni riscontrato a partire dai primi rialzi dei tassi d'interesse nella seconda metà del 2022.

Il progressivo rientro dell'inflazione dell'eurozona verso i livelli *target*, alimenta la fiducia nei confronti di politiche monetarie future più accomodanti, contribuendo a ridurre il *gap* tra il mercato e le aspettative di prezzo degli investitori. Nonostante il mercato abbia continuato ad assistere a nuovi assestamenti al ribasso dei prezzi degli immobili, l'*outlook* sui rendimenti immobiliari alla fine del primo trimestre è prevalentemente stabile, ad eccezione dei mercati caratterizzati da prospettive di un più marcato rallentamento della domanda.

“Il primo trimestre del 2024 ha visto la conferma dell'interesse degli investitori verso opportunità d'investimento di grande valore strategico con prospettive a lungo termine. Emergono concreti segnali di ripresa, grazie a preliminari d'acquisto firmati nel primo trimestre, che dimostrano vivacità nell'attività d'investimento per i prossimi mesi e in attesa di segnali incoraggianti da condizioni di accesso al credito più favorevoli” – dichiara **Silvia Gandellini**, Head of Capital Markets and Head of A&T High Street di CBRE Italy. *“Questa ripresa sarà sostenuta anche dalle buone performance dei mercati occupier in tutti i settori di uffici, logistica, residenziale, hotel e retail”*.

Nel primo trimestre del 2024 l'*asset class Office* è stata la prima per volume d'investimento, con 480 milioni di euro, segnando un forte recupero rispetto ai risultati dello stesso periodo dell'anno precedente. Questo risultato è stato ottenuto grazie a operazioni collocate quasi esclusivamente nei distretti direzionali di Roma e Milano, confermando così un atteggiamento selettivo degli investitori nei confronti della scelta delle *location*. Anche il mercato *occupier* uffici continua a registrare buoni risultati (91.500 mq di *take-up* a Milano, 36.500 mq di *take-up* a Roma), seppure in rallentamento rispetto allo scorso anno. Le aspettative di prezzo degli investitori tengono nei mercati centrali delle città, mentre nelle *location* più periferiche sono attesi nuovi *repricing*, in particolare per operazioni *value-add*.

Il mercato **Hotels** è stato la seconda destinazione principale degli investimenti del primo trimestre del 2024, per un totale di 330 milioni di euro, grazie a operazioni in prestigiose destinazioni di villeggiatura e città d'arte. La fiducia di investitori e operatori nel settore rimane molto alta e si prevede una progressiva normalizzazione delle *performance* dell'industria alberghiera nei prossimi mesi rispetto alle crescite straordinarie dei prezzi per camera osservati negli ultimi anni. Il mercato degli investimenti continuare a registrare un'attività d'investimento vivace che fa prevedere ottimi risultati nella seconda metà dell'anno, con possibili segnali di compressione dei rendimenti per nuove operazioni su *trophy asset*.

Il settore **Industrial & Logistics** nel primo trimestre del 2023 ha registrato investimenti per 290 milioni di euro, grazie a operazioni portate avanti da *net-lease buyer* alla ricerca di portafogli in *sale & lease-back* e investitori

value-add in cerca di opportunità d'investimento di dimensioni contenute in grado di offrire elevati ritorni. Il mercato *occupier* continua a registrare buoni risultati in termini di assorbimento di nuovi spazi (605.000 mq di *take-up*), mentre si prevede un leggero rallentamento nella crescita dei canoni di locazione, ma in linea con la media storica, dopo due anni eccezionalmente dinamici. Il rallentamento dello sviluppo immobiliare dei mesi passati e la saturazione dei mercati primari, hanno portato a una riduzione della disponibilità di spazi per la logistica di grado A facendo sì che alcuni *occupier* intraprendessero direttamente un'attività di sviluppo nei mercati ancora poco esplorati dagli investitori.

I volumi d'investimento nel mercato **Living** continuano a essere frenati dalla mancanza di prodotto stabilizzato. In questo momento si osservano soprattutto acquisizioni di complessi di uffici da convertire in residenziale e accordi per vendita di cosa futura di studenti situati nelle principali città universitarie italiane. Nonostante il persistere di condizioni di accesso ai mutui più restrittive continuano a incidere negativamente sui volumi di compravendita delle abitazioni, i prezzi di vendita per il prodotto nuovo continuano a crescere, anche se con incrementi progressivamente più contenuti. L'attività di sviluppo guida gli investitori a lungo termine a competere per l'acquisto di terreni per progetti *mixed use* di rigenerazione urbana, come l'aggiudicazione recente dell'area "Scalo Farini" per oltre 489,5 milioni di euro.

Nel primo trimestre del 2024 i volumi d'investimento del segmento **Alternative** sono rimasti contenuti, complice una fase di assestamento nel settore delle residenze socio-assistenziali (RSA), la componente tradizionalmente più significativa degli investimenti *healthcare*. L'interesse degli investitori rimane alto grazie ai fondamentali del settore, ma l'aumento dei costi operativi delle strutture sanitarie e un recupero dei tassi di *occupancy* ancora parziale rispetto ai risultati pre-covid hanno richiesto, spesso, rinegoziazioni dei canoni di locazione, provocando un posticipo dell'immissione di nuovo prodotto sul mercato. Si registrano volumi d'investimento contenuti anche per infrastrutture e *data center*. Per le prime, nel corso dell'anno sono previste nuove operazioni di piattaforma di grande dimensione, mentre il mercato dei secondi continua a essere caratterizzato da operazioni di acquisizione di terreni da parte di operatori, da destinare allo sviluppo dei propri centri.

Il mercato **Retail** segna, invece, volumi d'investimento molto limitati, caratterizzati soprattutto da operazioni *value-add* / opportunistiche di piccole dimensioni. Il prodotto *out-of-town* comincia ad innescare un certo interesse, soprattutto legato ad operazioni con strutture di *preferred equity* o operazioni di *sale & lease-back*. Prevediamo anche che nei prossimi mesi l'attività d'investimento possa aumentare nel corso del secondo semestre grazie al capitale opportunistico.

Rimane contenuto il dinamismo del segmento *high street* a causa della mancanza d'incontro tra domanda e offerta, tuttavia nei prossimi mesi si perfezionerà l'operazione d'investimento di Via Monte Napoleone 8 a Milano, che ha suscitato grandissimo interesse tra gli investitori sia per la dimensione dell'investimento sia per il prezzo in termini di *capital value*.

Nei **mercati regionali** i volumi d'investimento continuano a essere guidati dai fondamentali dalle specifiche vocazioni dei territori, come nel caso del settore alberghiero a Firenze, della logistica in Veneto o delle residenze per studenti a Bologna, anche se si osserva un crescente interesse verso gli immobili ad uso ufficio dei principali capoluoghi, dove un'offerta limitata di prodotto di qualità intensifica la pressione della domanda di spazi da parte degli *occupier*.

Investimenti Immobiliari in Italia | 2024

CBRE

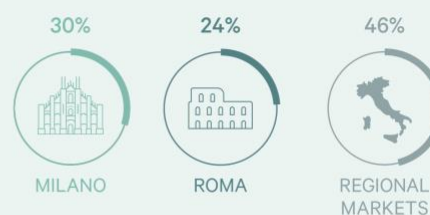
Investimenti per asset class Q1



€ 1.350 mln +27% YoY

Valore totale investimenti Q1

Mercati



©2024 CBRE Inc. All rights reserved

*Healthcare, Data Center, Infrastructure, Education, Public Sector

Fonte: CBRE Research

Dati elaborati da CBRE Italy Research.

*Nota metodologica: tra i volumi di investimento indicati da CBRE non sono incluse le operazioni di acquisto di terreni come l'acquisizione degli scali ferroviari dismessi di Milano Farini e San Cristoforo per 489,5 milioni di euro da parte di Unicredit.

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 2023). La società impiega oltre 130.000 dipendenti (inclusendo le consociate) e supporta i clienti in oltre 100 paesi. CBRE offre una vasta gamma di servizi integrati, tra cui servizi di facility management, compravendita e locazione immobiliare e project management; gestione immobiliare; gestione degli investimenti; valutazioni immobiliari; consulenza strategica; strategie di sviluppo. Visita il nostro sito web all'indirizzo www.cbre.com.