

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

Nuovo recupero degli investimenti nell'ultimo trimestre del 2023. Migliora l'outlook per il 2024, ma sono attesi nuovi *repricing*.

Milano, 12 gennaio 2024 – Il 2023 si chiude con segnali di miglioramento dopo un anno particolarmente difficile per il *commercial real estate*. Nonostante i volumi di investimento siano stati pari a 6,6 miliardi di euro da inizio anno (in calo del 44% rispetto all'anno precedente), il quarto trimestre segna un marcato recupero, in crescita sul trimestre precedente e portandosi a quota 2,87 miliardi di euro, un risultato che segna un incremento del +17% rispetto a quello dello stesso periodo dello scorso anno.

Gli investimenti rimangono comunque frenati dal persistere del divario sulle aspettative di prezzo degli investitori tra domanda e offerta. Nonostante il rallentamento dell'inflazione rafforzi la prospettiva di una normalizzazione delle politiche monetarie, il processo di *repricing* osservato a partire dalla seconda metà del 2022 non si è ancora del tutto concluso e continuerà probabilmente a costituire un ostacolo per la chiusura di nuovi investimenti nel corso della prima metà del 2024.

“Il 2023 è stato un anno molto sfidante per il settore immobiliare, ma l'ultimo trimestre del 2023 che concentra il 43% del volume annuale è un segnale incoraggiante – afferma Silvia Gandellini, Head of Capital Markets and Head of A&T High Street di CBRE Italy. “Le buone performance da parte degli occupier hanno continuato ad attrarre l'interesse degli investitori su tutte le asset class del commercial real estate italiano, alimentando così una diversificazione degli investimenti. Nonostante ci aspettiamo di vedere ancora nei prossimi mesi un repricing, correlato alla disponibilità e al costo del debito, siamo fiduciosi in una ripresa del mercato degli investimenti nella seconda metà del 2024”.

In questo contesto, l'*asset class Office* è stata la più impattata in termini di riduzione dei volumi d'investimento, soprattutto a causa dei timori relativi alle *performance* del mercato *occupier* nei distretti periferici. L'interesse degli investitori, infatti, si è concentrato nei mercati *prime*, su immobili con *capital value* sottomercato e canoni di locazione con ottime possibilità di crescita. Le prospettive per il settore rimangono comunque positive, grazie alla tenuta dei fondamentali del mercato *occupier*, come confermato dai livelli di assorbimento registrati durante l'ultimo trimestre e nel corso del 2023.

Anche il mercato **Industrial & Logistics** ha visto un'importante riduzione dei volumi d'investimento rispetto ai valori record del biennio precedente, tuttavia superiori alla media storica del settore, segnando il risultato migliore tra tutte le *asset class* del *commercial real estate* italiano. I fondamentali del mercato *occupier* italiano continuano a essere molto positivi, sostenendo l'ingresso di nuovi investitori e favorendo attività di sviluppo speculativo. Anche in questo caso si riscontra la ricerca di opportunità d'investimento di dimensione più ridotta, per fare fronte alla contingente minore liquidità disponibile sul mercato. Investimenti con possibilità di *rent reversion* è un requisito ormai fondamentale per le operazioni *core*, così quanto i requisiti ESG sempre più ritenuti essenziali.

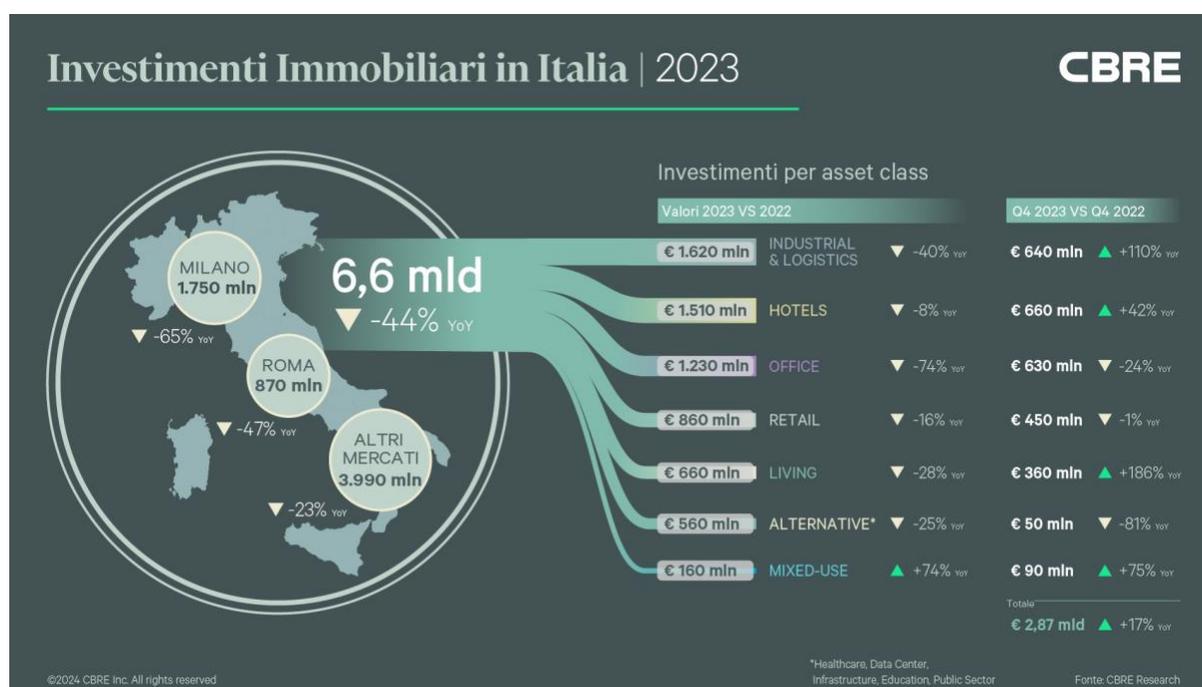
Nel 2023 il mercato **Hotels** risulta a poca distanza la seconda *asset class* per volume investito, allineato al 2022, in particolare grazie agli ottimi risultati del quarto trimestre dell'anno. A questo risultato hanno contribuito importanti operazioni a livello *corporate*, le acquisizioni di *trophy asset* e un coinvolgimento crescente di investitori istituzionali, a cui si accosta anche un aumento del numero di operazioni in *vacant possession*. Il sostegno delle *performance*, in particolare nei segmenti alti di mercato, grazie all'aumento delle presenze straniere, continua ad alimentare la dinamica degli investimenti in questa *asset class*. Abbiamo registrato numerosi investimenti di medie

e piccole dimensioni, che mostrano vivacità di mercato anche in *location* secondarie e adatte a operatori con differente posizionamento.

Il segmento **Living** rimane invece improntato prevalentemente su operazioni di sviluppo *value-add*, nei mercati primari. Da una parte la domanda di abitazioni in affitto rimane molto elevata e continua a sostenere aumenti dei canoni, anche a causa del rallentamento delle compravendite di abitazioni dovuto all'aumento dei costi dei mutui e dall'altra la decompressione dei rendimenti a cui si è assistito nell'ultimo anno rende maggiormente redditizia la soluzione della vendita frazionata di appartamenti. Il segmento dello *student housing* continua a incontrare l'interesse degli investitori nei mercati consolidati, ma rimane ancora bassa l'attività di sviluppo di nuovi studentati nelle città universitarie italiane minori. L'interesse degli investitori nel **Living** continua a essere alimentato anche dalle opportunità di investimento a impatto sociale offerte da questo settore, con possibilità di rispondere anche ai requisiti dell'Art. 9 della *Sustainable Finance Disclosure Regulation*.

Questo aspetto sostiene anche gli investimenti nel segmento **Alternative**, dove le operazioni continuano a concentrarsi nel segmento *healthcare* e in altri settori di importanza strategica, come telecomunicazioni e *data center*, rispondendo all'esigenza degli investitori alla ricerca di opportunità d'investimento ancorate a *trend* di lungo periodo e ad ambiti di pubblico interesse.

Infine, nel settore **Retail** rimane alto l'interesse da parte dei *net lease buyer* per medie superfici affittate a operatori di primario *standing*, di lunga durata e con minime attività di *property management*. Nel corso dell'anno è aumentato l'interesse per i centri commerciali, prevalentemente per mano di investitori opportunistici *newcomer*, che vedono ottime opportunità di acquisto a sconto, in particolare su centri medio grandi con ottimi fondamentali e dominanti nei loro bacini di riferimento. Nel segmento *high street* l'attività d'investimento rimane invece contenuta, complice la mancanza di prodotto disponibile sul mercato, nonostante il *pricing* raggiunto dalle operazioni registrate confermi un forte appetito per negozi e immobili *mixed-use* in corrispondenza delle vie commerciali di maggiore prestigio, soprattutto da parte di investitori privati e *family office*.



Dati elaborati da CBRE Italy Research.

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 di servizi e investimenti in commercial real estate al mondo (in base al fatturato 2022). La società impiega oltre 115.000 dipendenti (escludendo le consociate) e serve clienti in più di 100 Paesi. 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.