

COMUNICATO STAMPA

CBRE: COMMERCIAL REAL ESTATE, MOMENTO DI MAGGIORE IMPATTO DEGLI EFFETTI COVID-19 SUL MERCATO, MA CON SEGNI DI RIPRESA E BUONE PROSPETTIVE

Milano, 8 luglio 2021 – Il volume degli investimenti nel Commercial Real Estate in Italia, nei primi sei mesi dell'anno, è pari a 3,2 miliardi di euro, in calo del 22% rispetto allo stesso periodo del 2020.

“Il primo semestre dell'anno registra ancora gli effetti della pandemia, con un allungamento nei tempi necessari alle transazioni, che si riflettono in un volume d'investimenti inferiore del 22% rispetto al 2020”, dichiara **Silvia Gandellini, Head of Capital Markets di CBRE Italy**. “In questo contesto, evidenziamo una vivacità nei volumi transati nel primo semestre per i settori Residenziale e Logistica, che magnetizzano l'attenzione degli investitori. Molto interessante è la ripartenza registrata nel secondo trimestre per il settore Hotels, per il quale gli investitori più avvezzi al rischio stanno attivamente concludendo deal value-add, in previsione di una ripresa del settore a medio termine. Più lenta invece la ripresa per le asset class che da sempre trainano il nostro mercato, ma con buone prospettive per il futuro a breve-medio termine.”

La presenza degli investitori stranieri torna alle percentuali medie pre-emergenza sanitaria, con il 68% sul totale degli investimenti, dopo il calo registrato nel corso dello scorso anno. Si registra inoltre una stratificazione degli investimenti sulle diverse asset class, in questo semestre, molto più varia rispetto alla media degli ultimi anni.

COMUNICATO STAMPA

Il settore Uffici chiude il semestre con un volume pari a 740 milioni di euro investiti, in forte contrazione rispetto ai primi sei mesi del 2020: i ritardi causati dalla situazione Covid-19, uniti a un costo di financing più elevato e alla cautela degli investitori in attesa di maggiori certezze sul futuro degli uffici, hanno portato a richieste di repricing e a un calo del numero delle transazioni. Ciò nonostante, la pipeline per l'anno è intensa e ci si aspetta di chiudere il 2021 con volumi di transazioni non lontani da quelli del 2020, complice anche un maggiore ottimismo sulle operazioni value-add, maggiore profondità di mercato in location non centrali rispetto all'anno precedente ed infine un confermato interesse per immobili core. Un forte segnale di una possibile ripresa del mercato è anche il *take-up* che, su Milano, torna ai livelli del 2019, con 110.000 mq di assorbimento registrati, una performance che aiuta a ridimensionare i timori relativi alla riduzione di domanda di spazi a uso uffici nel post pandemia.

La Logistica continua a consolidarsi e prosegue la sua crescita: i volumi di investimento sono più che raddoppiati rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, attestandosi a quota 620 milioni di euro. La pipeline per i prossimi mesi è molto ricca. Il mercato attrae anche investitori generalisti o comunque non specialisti del segmento, interessati anche a componenti speculative. L'assorbimento degli sviluppi speculativi sarà senz'altro un banco di prova per la maturità di questo settore, soprattutto nel corso dei prossimi mesi, ma i volumi di questo trimestre forniscono già segnali incoraggianti. Gli investitori, alla ricerca di nuovo prodotto, stanno inoltre iniziando ad ampliare il proprio raggio d'azione, valutando con più attenzione anche il mercato infrastrutturale, segno della sempre maggiore diversificazione e stratificazione dell'asset class.

Si conferma l'interesse nei confronti del settore Hotels, che chiude il semestre a quota 510 milioni, in linea rispetto allo stesso periodo del 2020. Le attenzioni degli investitori si concentrano su operazioni *value-add* e opportunistiche, ma trovano riscontro anche i *trophy asset*. Più cautela invece nei confronti del prodotto *core*, complice anche la scarsità di opportunità di tale natura: gli investitori che normalmente si rivolgono a questo

COMUNICATO STAMPA

segmento (principalmente fondi assicurativi e pensionistici) attendono al momento di capire come si evolverà il mercato. L'effetto Covid-19 ha riportato nei radar degli investitori il segmento resort, non più considerato come rischioso in quanto stagionale, segno tra l'altro di un rinnovato interesse nei confronti della componente leisure. Le transazioni registrate non sono state interessate da sconti importanti rispetto al periodo pre-pandemia: questo trend riscontrato a livello europeo e la forte domanda fanno pensare che sia il momento giusto per la vendita di prodotto di qualità, che potrebbe essere transato a valori prossimi a quelli del 2019.

Le performance alberghiere mostrano segni di ripresa, soprattutto in città come Venezia e Milano; più lento invece il recupero in mercati quali Roma e Firenze, fortemente trainati dalla domanda americana, ancora pressoché assente.

Il settore residenziale consolida la sua posizione chiudendo il semestre con un volume investito pari a 300 milioni di euro: l'asset class potrebbe, nei prossimi anni, assumere una posizione di rilievo nel mercato, competendo con i settori che da sempre trainano gli investimenti real estate in Italia. Il mercato è per adesso concentrato quasi esclusivamente su Milano, dove la mancanza di prodotto sta spingendo gli investitori verso attività di sviluppo sia nei grandi comparti di rigenerazione urbana sia tramite iniziative più granulari nel tessuto urbano consolidato, sconfinando talvolta nel primo hinterland se ben collegato. Buoni i valori prospettici degli yields nel capoluogo lombardo: i rendimenti sono più alti rispetto ad altri mercati europei, elemento attrattivo per gli investitori stranieri.

Gli altri segmenti del Living, come lo Student Housing e il Senior Living, continuano ad attrarre l'interesse di investitori più specializzati, che propendono per iniziative value-add, ma restano molto selettivi in termini di location.

Il settore Retail, con un totale di 250 milioni di investimenti, mostra ancora un'attività piuttosto lenta. Sono state registrate transazioni di dimensioni più contenute e principalmente nel settore high street. Si prevede comunque una ripresa del segmento *out*

COMUNICATO STAMPA

of town, con la chiusura di alcune operazioni da parte di retail specialist e investitori opportunistici, che hanno riavviato le ricerche. Bisognerà tuttavia attendere la fine dell'anno per dimostrare la capacità di ripresa di centri commerciali, retail park e factory outlet. Il segmento High Street continua ad attirare l'attenzione di investitori istituzionali core, anche se l'interesse si concentra soprattutto su asset mixed-use, dove la diversificazione delle funzioni, soprattutto uffici e retail, consente un migliore bilanciamento del rischio sull'investimento.

Aumenta l'interesse per il settore Alternative, soprattutto nei confronti dell'Healthcare e di asset tecnologici come i data centre e le centraline telefoniche, che, in momenti di maggiore incertezza, risultano avere covenant importanti e contratti di lunga durata, acquistabili anche a rendimenti interessanti.

Il segmento dei distressed loans segue i numeri del mercato investimenti: il numero delle transazioni è diminuito di oltre il 35% (attendendosi tra i 5 – 5.5 miliardi GBC) e circa la metà ha interessato il mercato secondario, con protagonisti operatori che hanno rivenduto o ri-cartolarizzato, mentre è risultata più scarsa la presenza di venditori sul mercato primario. Ci si attende una ripartenza del ciclo per la seconda metà del 2022 (con qualche istituto pronto ad anticipare il trend) e una nuova ondata che, credibilmente, sarà gestita anche in maniera fisiologica da operatori di ogni posizionamento.

Le condizioni del credito rimangono estremamente diversificate in relazione alle asset class. Nessun problema per la logistica, che ottiene condizioni molto favorevoli, e per il Residenziale. Per gli uffici la liquidità si concentra sui trophy asset, più complessa la situazione in location secondarie o per opportunità value-add: gli istituti di credito sono attendisti e preferiscono comprendere meglio quale sarà l'evoluzione di questa asset class. Nel Retail, condizioni accettabili per supermercati e GDO, più difficile rimane invece il finanziamento sul segmento centri commerciali. Il settore Hotel sembra riscontrare

COMUNICATO STAMPA

difficoltà principalmente nel rifinanziamento, più fluida invece la situazione sul fronte development o resort.

Nonostante l'incertezza che ancora viviamo a seguito della crisi pandemica, riteniamo plausibile che i volumi transati nel 2021 risulteranno in linea con il 2020.

Dati elaborati dal CBRE Italy Research.

– FINE –

Media Contacts

Francesca Cottone
CBRE Italy
T: +39 02 99766092
e: francesca.cottone@cbre.com

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.