

COMUNICATO STAMPA

CBRE: COMMERCIAL REAL ESTATE, PERFORMANCE SUPERIORI ALLE ASPETTATIVE PER IL PRIMO SEMESTRE, PREVISIONI PER FINE ANNO ANCORA DIFFICILI

GLI EFFETTI DELL'EMERGENZA NON SI SONO ANCORA PIENAMENTE MANIFESTATI, MA IL 2020 SEMBRA MOSTRARE RESILIENZA

Milano, 8 luglio 2020 – Il volume degli investimenti nel Commercial Real Estate in Italia, nel primo semestre del 2020, si attesta a quota 3,9 miliardi di euro, in lieve calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il secondo trimestre del 2020, infatti, ha fatto registrare investimenti per 2 miliardi di euro.

“Gli effetti dell'emergenza COVID-19 non si sono ancora pienamente manifestati e bisognerà attendere i prossimi trimestri per avere un quadro chiaro della situazione nel settore, ma i dati mostrano performance migliori rispetto a quanto ipotizzato all'inizio del *lockdown*, sostenute soprattutto dal *carry over* di operazioni iniziate in una fase precedente, che giungono adesso a compimento” dichiara Alessandro Mazzanti, CEO di CBRE Italy.

Si conferma, nel frattempo, la tendenza al “*flight to quality*” prevista nei mesi precedenti: l'interesse degli investitori è, al momento, concentrato più sui prodotti *core* che su quelli *value-add*. Inoltre, rispetto alla media osservata dal 2015 a oggi, è in calo la quota di mercato detenuta dagli investitori stranieri, che passa dal 70% circa al 45%: la componente domestica ha giocato, in questo semestre, un ruolo chiave (55%), soprattutto per il peso di alcune grandi operazioni legate alle *asset class* Uffici e Retail.

COMUNICATO STAMPA

Buoni i risultati del settore Uffici, che chiude il trimestre a 1,2 miliardi di euro investiti. L'asset class raggiunge quindi, al primo semestre 2020, un volume pari a 1,8 miliardi, in lieve crescita rispetto allo stesso periodo del 2019. Il comparto ha tratto beneficio dalle numerose operazioni nate prima dell'emergenza COVID-19 e concluse in questo semestre. In *pipeline* ci sono alcune operazioni, ma si riscontra un generale rallentamento degli investitori tranne che per prodotti *core*. Protagonista assoluta degli investimenti è ancora Milano, che detiene il 72% del totale con 1.3 miliardi investiti, mentre la capitale è stata interessata da investimenti per 280 milioni.

La fine dell'emergenza non ha, infine, risolto i dubbi legati al *take-up* e alla quantità di spazio che gli *occupier* chiederanno in futuro: per avere risposte certe e capire dunque l'atteggiamento degli investitori sul fronte del rischio di *tenancy* e *vacancy* bisognerà attendere i prossimi mesi e, probabilmente, il 2021. Si osserva infatti un momentaneo rallentamento delle ricerche da parte degli *occupier* che, unito ai ritardi dovuti al periodo di *lockdown*, ha portato nella prima metà dell'anno a una riduzione dei volumi di assorbimento del 31% a Milano e del 70% a Roma rispetto allo stesso periodo del 2019.

Anche il settore Retail mostra una buona performance complessiva, per un totale di oltre 920 milioni investiti nel primo semestre, risultato dovuto prevalentemente ai deal di portafoglio del primo trimestre. Nel comparto prevale in questo momento un atteggiamento cauto da parte degli investitori, in attesa di un assestamento degli impatti dell'emergenza Covid-19 in termini di riaperture e performance delle attività commerciali. Le aspettative per i prossimi mesi rimangono comunque positive, in particolare grazie all'avanzamento dei processi di ristrutturazione di grosse catene operanti nella grande distribuzione organizzata.

Buon semestre per il settore Hotels, che si riallinea ai volumi precedenti all'anno record 2019, raggiungendo quota 450 milioni. L'operazione più importante del secondo trimestre è stata la vendita dell'Hotel Bauer & Palazzo a Venezia da parte del fondo Elliott

COMUNICATO STAMPA

all'austriaca Signa. Anche per questa *asset class* tutte le transazioni concluse, comunque, sono nate in un periodo precedente all'emergenza e sono classificabili come *value-add*, in quanto legate a profonde ristrutturazioni o conversioni da altri usi.

Il settore alberghiero è stato colpito duramente dalla crisi legata alla COVID-19 in un momento di forte crescita, tuttavia l'interesse nei suoi confronti rimane ancora molto elevato. La stagione estiva sarà di certo fondamentale per comprendere come il settore sta rispondendo alla fase post-emergenza, ma gli operatori stanno già riscontrando segnali positivi relativamente alla componente domestica del turismo *leisure*, tuttavia fatta da prenotazioni *last-minute*. Occorrerà un periodo di tempo maggiore per assistere a una piena ripresa, in particolare per quanto riguarda la domanda internazionale europea e, soprattutto, intercontinentale, componente trainante dei principali mercati *leisure* e *business* nazionali.

Nel corso di questo semestre si sono osservati anche i primi grandi investimenti istituzionali nel comparto Residenziale in Italia, per un totale di circa 270 milioni di euro da inizio anno. Questa *asset class*, già da diversi anni interessata da una significativa crescita su scala globale, viene attualmente percepita dagli investitori come uno degli ambiti di investimento più sicuri in un contesto di generalizzata incertezza legato alla situazione Covid-19.

La mancanza di prodotto stabilizzato, caratteristica tipica del mercato italiano, viene in questo momento compensata da investimenti di natura *value-add* concentrati prevalentemente negli ambiti di trasformazione urbana della città metropolitana di Milano, a cui si aggiungono deal di portafoglio riguardanti iniziative di sviluppo in parte già completate.

Per la Logistica semestre sostanzialmente in linea con i volumi dello stesso periodo dello scorso anno (270 milioni di investimenti da inizio anno), un risultato che sconta comunque i ritardi accumulati durante il periodo di Lockdown.

COMUNICATO STAMPA

Durante il secondo trimestre i deal *core* hanno continuato a caratterizzare il comparto logistico, anche grazie al sostegno dato da condizioni di accesso al credito, che stanno sostanzialmente tornando a condizioni simili al periodo pre-Covid per le iniziative con un basso profilo di rischio.

Si conferma il forte interesse degli investitori per questa *asset class*, percepita in questo momento, assieme al residenziale, come uno dei settori più sicuri su cui investire. Sono state infatti avviate nuove operazioni di investimento anche durante il periodo di *lockdown*, che ampliano ulteriormente la già consistente *pipeline* attesa per la seconda metà dell'anno in corso.

Il *lockdown*, dunque, ha finora prodotto effetti meno dirompenti del previsto sebbene sia ancora prematuro e complesso fare previsioni sugli impatti futuri dell'emergenza sul mercato del CRE. I prossimi mesi saranno fondamentali per comprendere al meglio le conseguenze del periodo appena trascorso, ma non è da escludere che il 2020 si mostri più resiliente rispetto alle aspettative.

– FINE –

Media Contacts

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

For local news follow us on:

For EMEA/global news follow us on:

COMUNICATO STAMPA

Twitter: [@CBREItaly](https://twitter.com/CBREItaly)

Twitter: [@CBREcapitalmkt](https://twitter.com/CBREcapitalmkt)
[@CBRE_EMEA](https://twitter.com/CBRE_EMEA)

LinkedIn : [CBRE Italy](https://www.linkedin.com/company/cbre-italy)

LinkedIn: [CBRE Global Capital Markets](https://www.linkedin.com/company/cbre-global-capital-markets)

CBRE Italy Newsroom:

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

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

About CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), società Fortune 500 e S&P 500 con sede a Los Angeles, è la più grande società al mondo di consulenza immobiliare (in base al fatturato 2019). 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.