

Previsioni CBRE Italia-2021: investimenti stabili, ma è boom logistica

LINK: http://www.monitorimmobiliare.it/previsioni-cbre-italia-2021-investimenti-stabili-ma-e-boom-logistica_20211131714

Previsioni CBRE Italia-2021: investimenti stabili, ma è boom logistica. Attese confermate nonostante il Covid; 8,8 Mld di movimenti, lontani da record 2019. Alberghiero in difficoltà. Decisivi i prossimi sei mesi. 13 Gennaio 2021. Il volume degli investimenti nel commercial real estate in Italia nel 2020 si chiude a 8,8 miliardi, in calo del 29% rispetto al 2019, anno record in assoluto con oltre 12 miliardi di investimenti, ma in linea rispetto al 2018 (che, a causa dell'incertezza politica e aumento dello spread, aveva fatto registrare lo stesso volume dell'anno appena trascorso). La pandemia Covid-19 ha provocato infatti un rallentamento e conseguente slittamento della pipeline degli investimenti, soprattutto a causa delle durissime misure restrittive messe in atto durante i periodi di lockdown. Inoltre, l'emergenza sanitaria e le conseguenti misure hanno accelerato la diffusione dell'e-commerce e di fenomeni come lo smart working e il remote working: ne è derivata incertezza sull'evoluzione dei trend di mercato di

determinate asset class. In linea generale, l'interesse si è concentrato su prodotti core in location prime, mentre sono pochissime le operazioni value-add. La quota di investitori stranieri si è ridotta al 58% rispetto a una media del 69% negli ultimi 5 anni; questo dato non segnala un minore interesse per il mercato italiano, ma un atteggiamento probabilmente più prudentiale e cautelativo dovuto alla situazione di incertezza causata dalla pandemia. Sono rimaste per lo più invariate, invece, le abitudini degli investitori italiani, che hanno manifestato maggiore fiducia nel mercato locale a dispetto delle incertezze del periodo, superando leggermente il volume investito nel 2019 e portando a compimento importanti operazioni, come l'acquisto del Palazzo delle Poste, lo storico trophy asset in Piazza Cordusio a Milano, da parte di un club deal di investitori coordinato da Mediobanca. L'asset class Uffici, nonostante un ultimo trimestre un po' rallentato, mantiene la sua posizione predominante con 3,7 miliardi di investimenti, in

calo del 26% rispetto all'anno precedente. Ancora una volta protagonista assoluta è Milano, con 2,3 miliardi, mentre la Capitale ha fatto registrare 820 milioni. Stabile, per questo segmento, il rapporto tra investitori stranieri e domestici. Quasi tutte le operazioni sono state di tipo core, cosa che ha portato a una compressione dei prime yield nel CBD di Milano, mentre nelle location secondarie i valori si mantengono stabili. Pochissime le eccezioni value add, rallentate dall'aumento del costo della leva finanziaria e da una riduzione del Loan-To-Value. Un fattore chiave da tenere in considerazione nell'analisi dell'anno appena trascorso e nelle previsioni per il futuro, è certamente la domanda da parte degli occupier: il rallentamento e la conseguente riduzione delle operazioni di letting, hanno infatti avuto un impatto sugli investimenti di questi ultimi mesi. Nel 2020, Milano ha registrato infatti 277 mila mq di take-up, in calo del 41% sul 2019, mentre Roma ha registrato 123 mila mq, in calo del 56% rispetto all'anno precedente. La ripresa della domanda nei

prossimi mesi sarà da monitorare con attenzione poiché in una prima fase dell'anno potremmo assistere a una carenza di prodotto core. Ottima la performance del settore Logistica, che con 1,4 miliardi di investimenti e un 100% di investitori stranieri si conferma l'asset class più resiliente del 2020 e supera il volume registrato nel 2019. L'anno appena trascorso ha definitivamente consolidato alcuni trend, in primis la transazione di progetti super core con yield che rispecchiano ormai la media europea. Questi progetti suscitano l'interesse di investitori che non guardano alla location in senso stretto, ma si focalizzano su macro-aree e assi di collegamento più ampi. Inoltre, in direzione totalmente opposta all'asset class uffici, nel caso della logistica la sostenuta domanda di nuovi e moderni spazi da parte degli occupier permette la crescita dei volumi di investimento attraverso progetti di sviluppo. Il take-up registrato, pari a 2 milioni e 220 mila mq, che ha portato a buoni risultati per il 2020, lascia prevedere un ulteriore rafforzamento per l'anno appena iniziato: la richiesta di spazi elevata spinge gli investitori a considerare nuovi prodotti e il 2021

vedrà la realizzazione di numerosi progetti di sviluppo, anche di carattere speculativo. Questo trend, già sperimentato negli altri Paesi, sta portando anche all'ingresso nel mercato di investitori che, pur osservando questo segmento da tempo, non si erano mai approcciati alla logistica. Il settore Retail ha fatto registrare investimenti per 1,4 miliardi, in calo del 29% rispetto al 2019; fortissima, in questo caso, la componente domestica. Durante l'anno non si sono registrate transazioni significative legate ai centri commerciali (con un totale di 299 milioni di investimenti). A guidare i volumi sono state le operazioni legate alla Grande Distribuzione Organizzata e quelle super core High Street (con un totale di 345 milioni), per lo più tramite immobili mixed-use. Difficili le previsioni per il 2021: sarà necessario attendere l'allentamento delle misure legate ai luoghi dello shopping e che il Net Operating Income ritrovi un suo equilibrio prima di vedere operazioni di rilievo, che potrebbero anche riguardare attività di portafoglio da parte di investitori istituzionali. Continueranno invece, probabilmente, le operazioni su supermercati e immobili mixed-use. Buona, però, la pipeline di

sviluppi, che dopo un iniziale rallentamento non ha subito particolari conseguenze come conseguenza dell'emergenza sanitaria, ma si concentra principalmente su prodotti localizzati in mercati primari, in particolare centri commerciali nella città metropolitana di Milano. Il settore Hotel ha raccolto poco più di 1 miliardo di investimenti, in linea con la media degli ultimi 10 anni e in calo del 68% rispetto al 2019, anno in cui, però, l'asset class aveva registrato un record storico per volumi di investimento, per varietà di operazioni, per dimensione di portafogli transati e per la comparsa di nuovi player. Nonostante la forte penalizzazione dovuta alle forti misure restrittive e al calo del turismo e della performance degli alberghi nell'ordine dell'80-90%, l'interesse nei confronti del settore rimane alto, sia per strutture di qualità (trophy asset) sia per operazioni fortemente value add e opportunistiche. Sarà indispensabile dunque, per la ripartenza degli investimenti in questa asset class, oltre a un ritorno alla normalità, anche trovare un punto di incontro tra le esigenze delle proprietà e i prezzi offerti dai potenziali acquirenti, che risentono del rischio del settore, della

lenta ripresa rispetto ad altre asset class più resilienti e della limitata disponibilità di finanziamenti al settore da parte del sistema bancario, specialmente nazionale. Cresce l'interesse nei confronti del settore Residenziale che raggiunge quota 580 milioni di investimenti. La carenza di prodotto, in Italia, porta gli investitori a concentrarsi sugli sviluppi, soprattutto nei grandi ambiti di trasformazione urbana. Il 2020 ha visto la prima grande transazione di portafoglio del comparto Multifamily, segno che il residenziale italiano è un mercato con un potenziale molto elevato e che sta iniziando ad attirare importanti capitali esteri. Qualunque previsione sull'anno appena iniziato è certamente prematura: diversi saranno i fattori da tenere sotto controllo, primo tra tutti un possibile ritorno a una quasi normalità grazie alla campagna vaccinale avviata nelle scorse settimane. È plausibile pensare che il primo semestre possa essere complicato e che questo avrà un impatto sui volumi totali di fine anno. Ciò che è certo è che gli investitori mantengono un cauto ottimismo, confermano la stabilità delle proprie intenzioni di investimento, con una

preferenza per le asset class Logistica e Residenziale, e si dicono positivi in merito alle condizioni generali del credito nei prossimi mesi.

