

## INVESTIMENTI ANCORA ALL'INSEGNA DELLA CAUTELA

Il secondo trimestre 2018 ha confermato cautela negli investimenti immobiliari, con volumi pari a 1,8 miliardi di euro nel periodo, per un totale di 3,2 miliardi nel primo semestre 2018 (-40% circa rispetto allo stesso periodo del 2017).

Dopo la partenza rallentata del primo trimestre il comparto Uffici ritrova una certa stabilità seppure lontana dal primo semestre 2017. La riduzione dei volumi è riconducibile ad una limitata disponibilità di prodotto *prime* che il settore sconta per via della frenata agli sviluppi immobiliari, oltre ad una conseguente compressione dei rendimenti (3,50% netto per Milano, 4,00% netto per Roma). Milano concentra quasi il 70% dei volumi investiti nel comparto.

Il Retail continua a rappresentare un asset fondamentale e strategico per la parte *in-town*. I volumi, pari a 1,2 miliardi per il semestre, si confermano stabili, in linea con i periodi precedenti. La transazione più importante per il secondo trimestre ha riguardato un portafoglio di tre centri commerciali ECP.

Il mercato Alberghiero, che rappresenta il 7% degli investimenti, si mantiene stabile rispetto al primo semestre del 2017 e conferma il forte interesse per le mete turistiche principali: Roma, Venezia, Firenze e Milano.

La Logistica è il segmento che mostra la crescita più importante (seppure riguardando volumi limitati) a conferma dell'interesse generato, soprattutto, per l'e-commerce e per gli immobili di fascia alta. Si denota lo spostamento dell'interesse anche verso asset class meno consolidate e mature (centraline telefoniche, residenze universitarie, RSA, agenzie bancarie, ecc.), che possono rappresentare una alternativa a tipologie di investimento tradizionali.

L'*outlook* per il prossimo semestre si prevede in ripresa, grazie a un elevato numero di transazioni in chiusura nei prossimi mesi e ai progetti di sviluppo che dovrebbero favorire nuovi margini di crescita.

### Evoluzione trimestrale degli investimenti

investimenti Q2 2018 **1,8 miliardi di €**

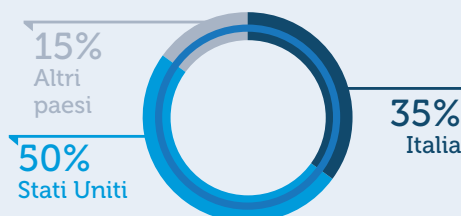
investimenti retail **607 milioni di €**

investimenti uffici **765 milioni di €**

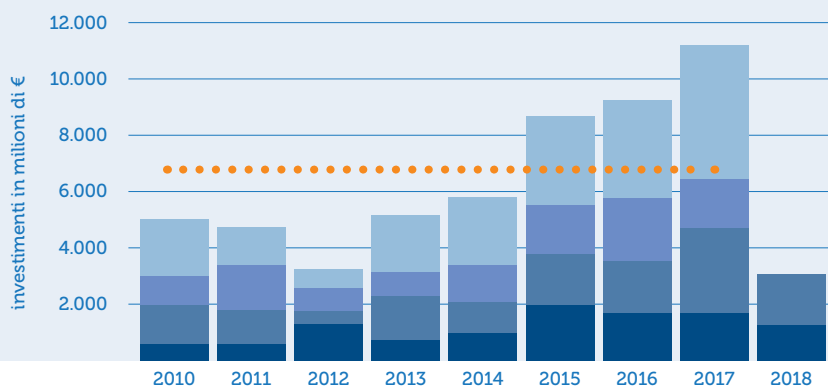
investimenti logistica **268 milioni di €**

altri investimenti **160 milioni di €**

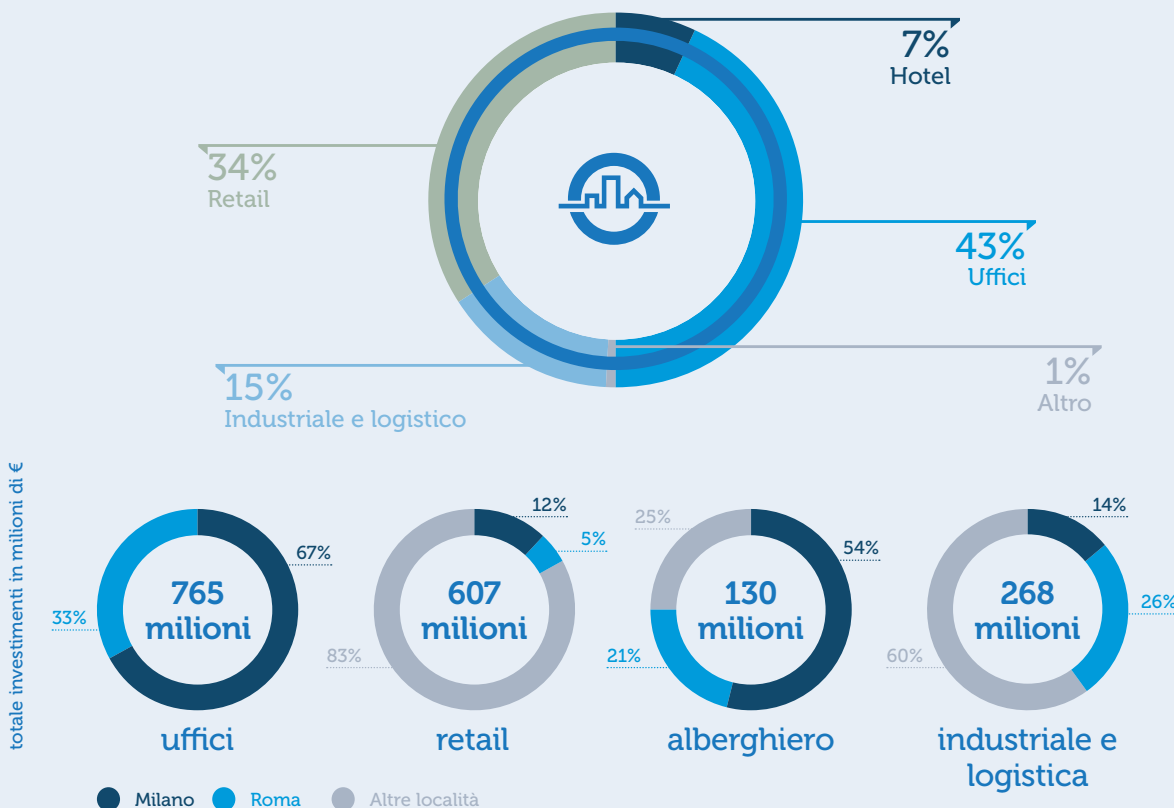
provenienza degli investitori



### Andamento degli investimenti per periodo



Investimenti Q2 2018 per asset class



Investimenti per macroarea



Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI spa.

Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

Silvana Grella  
 Analisi e ricerche di mercato  
[s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

## UN TRIMESTRE ALL'INSEGNA DI UNA RINNOVATA DINAMICITÀ



Il take up per il secondo trimestre 2018 è stato pari a 118.500 mq, portando le transazioni a oltre 205.000 mq nella prima parte dell'anno, in linea con i livelli record del 2017. Nel corso del trimestre si sono registrate 85 transazioni, fra cui spicca un *pre let* di oltre 30.000 mq nell'area di City Life. Più in generale i deal riguardano superfici intorno ai 1.000 mq, mentre è l'area del Semicentro a risultare la più dinamica. I canoni si rilevano in generale aumento: il *prime rent* per il CBD Duomo è pari a 580 €/mq/a. Il vacancy rate si mantiene costante (12%) sull'intera città mentre si rilevano nuove contrazioni delle disponibilità nel CBD Duomo e nel CBD Porta Nuova. La *pipeline* si registra ancora in crescita, con la domanda per spazi di *grade A* che si conferma sostenuta. I rendimenti *prime* e *secondary* si mantengono stabili, in linea con il periodo precedente attestandosi al 3,50% e al 5,25%. Migliorano sensibilmente gli investimenti nel comparto uffici, rispetto al periodo precedente.

### Evoluzione trimestrale dell'assorbimento

prime rent CBD Duomo **580 €/mq/a** ↑

prime rent CBD Porta Nuova **500 €/mq/a** ↑

net yield CBD Duomo **3,5 %** ⇔

take up Q2 2018 **118.500 mq** ↑

numero transazioni Q2 2018 **85** ↑

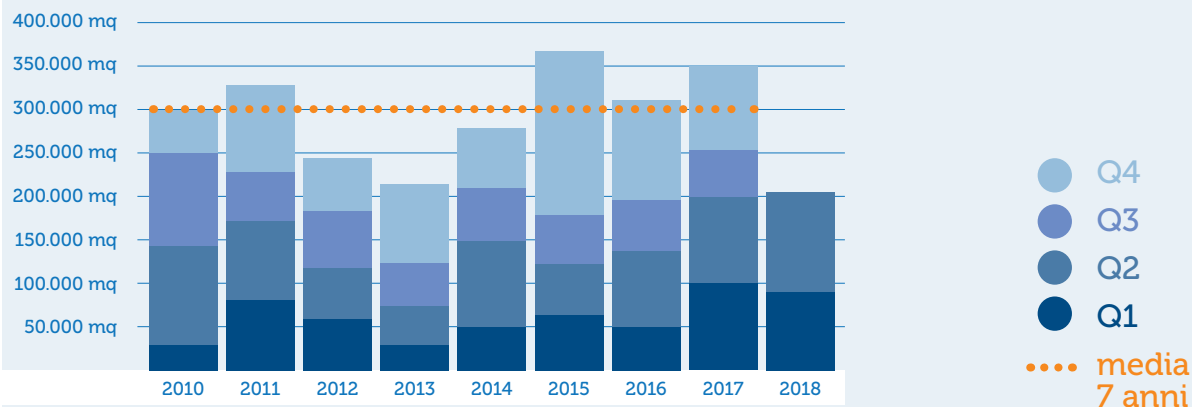
vacancy rate **12 %** ⇔

volume investimenti Milano

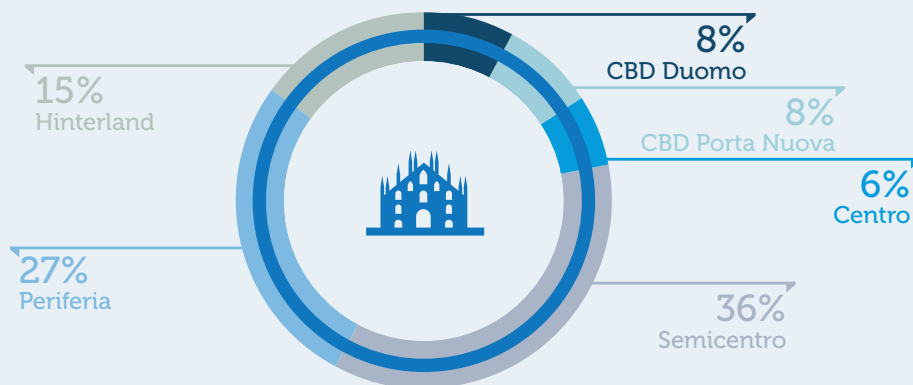
100% totale **692 milioni €**

74% uffici **509 milioni €**

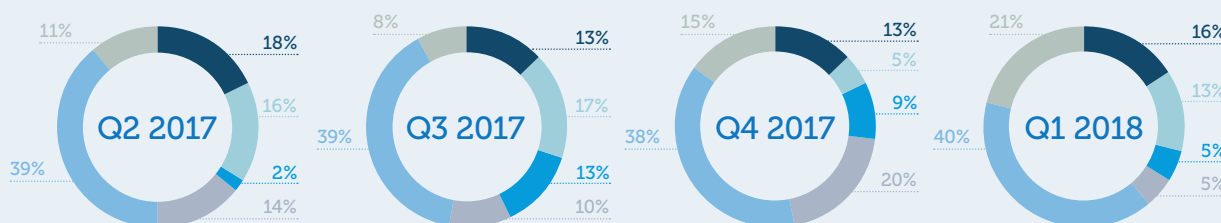
### Andamento dei take up per periodo



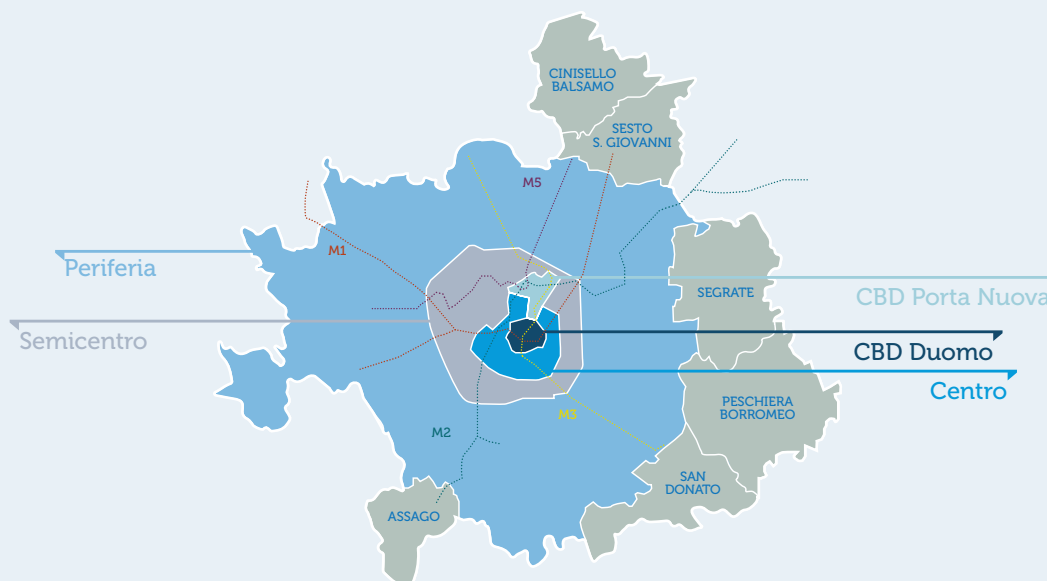
Andamento del take up per sottomercato del primo trimestre 2018



Andamento dei trimestri precedenti (%)



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2018	Q1 2018	prime rent €/mq/a
CBD Duomo	580	560	
Centro	520	510	
CBD Porta Nuova	500	480	
Semicentro	320	300	
Periferia	280	280	
Hinterland	220	220	

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI spa.

Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

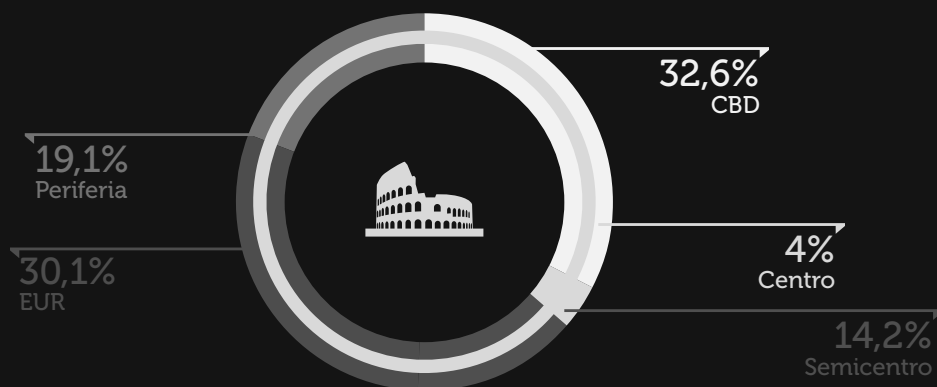
Silvana Grella  
 Analisi e ricerche di mercato  
[s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)



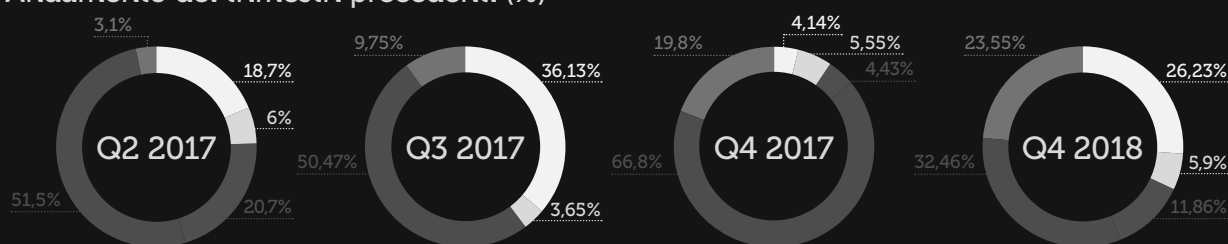




Andamento del take up per sottomercato del secondo trimestre 2018



Andamento dei trimestri precedenti (%)



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2018	Q1 2018	prime rent _ €/mq/a
CBD centro	400	400	
Centro	370	330	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
EUR	250	250	
Roma Est	110	110	
Corridoio Fiumicino	190	180	
Parco de Medici	200	200	
Cinecittà	200	200	
Periferia fuori GRA	120	120	

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che



Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

Silvana Grella  
 Analisi e ricerche di mercato  
 s.grella@agi-re.com |