

## Gli uffici si confermano la principale asset class di investimento

Il primo trimestre 2019 ha registrato volumi di poco superiori a Euro 1,7 miliardi, dato in crescita rispetto allo stesso periodo del 2018. Permane l'interesse degli operatori per il mercato italiano con volumi di investimento in linea con la media degli ultimi 5 anni, malgrado alcuni evidenti segnali di incertezza legati alla valutazione del rischio Paese da parte degli investitori esteri.

Il segmento Uffici, con Euro 975 milioni di investimenti, pari al 57% del totale, rimane il comparto più attrattivo, con Milano che si conferma come la prima piazza con l'82% degli investimenti totali. Roma ha invece visto ridursi sensibilmente gli investimenti, per un totale di poco superiore agli Euro 150 milioni. Il settore continua a registrare una compressione dei rendimenti che si attestano intorno al 3,50% netto per Milano e al 4,00% netto per Roma.

Il segmento Retail ha invece registrato, nel corso del trimestre, una battuta di arresto, con circa Euro 168 milioni investiti (rispetto agli Euro 600 milioni circa del Q1 2018).

Le crescite più importanti sono state registrate nei segmenti della Logistica e degli Hotel. La Logistica conferma l'interesse generato, soprattutto, per immobili di *grade A* e da parte di operatori dell'*e-commerce*. I volumi di investimento, poco inferiori a Euro 134 milioni (+41% rispetto al Q1 2018), si sono concentrati soprattutto nel nord ovest. Il mercato degli Hotel ha rappresentato invece oltre il 23% degli investimenti nel periodo, un dato incoraggiante anche in vista di ulteriori importanti operazioni previste per i prossimi trimestri.

In termini di distribuzione geografica il mercato risulta ancora fortemente polarizzato, con Milano che attrae oltre il 56% dei volumi investiti (Euro 970,6 milioni). Segue Roma con Euro 177,5 milioni.

Per il sesto anno consecutivo sono ancora gli operatori stranieri a dominare la scena, rappresentando oltre il 70% del volume delle transazioni (di cui poco meno della metà di origine europea).

## Evoluzione degli investimenti nel corso del Q1 2019 \*

Investimenti complessivi  
**€1,719 mld**

Investimenti uffici  
**€975,3 mln**

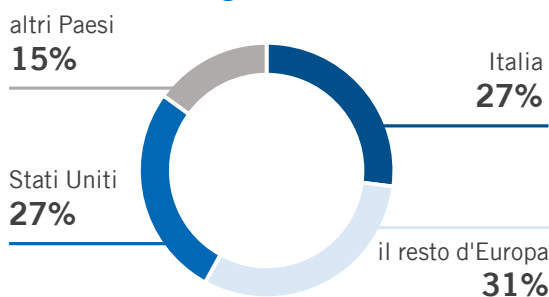
Investimenti retail  
**€168,3 mln**

Investimenti logistica  
**€133,9 mln**

Investimenti hotel  
**€396,4 mln**

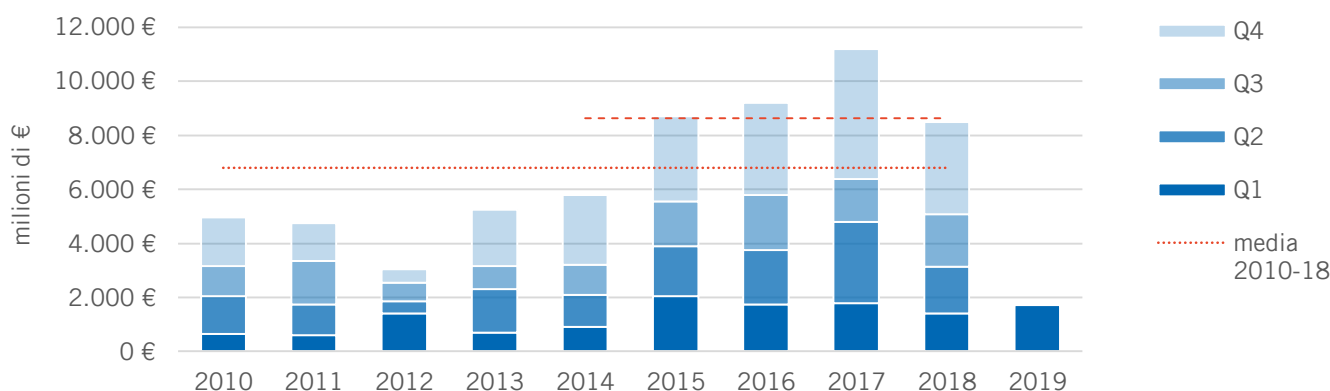
Altri investimenti  
**€45,5 mln**

### Provenienza degli investitori

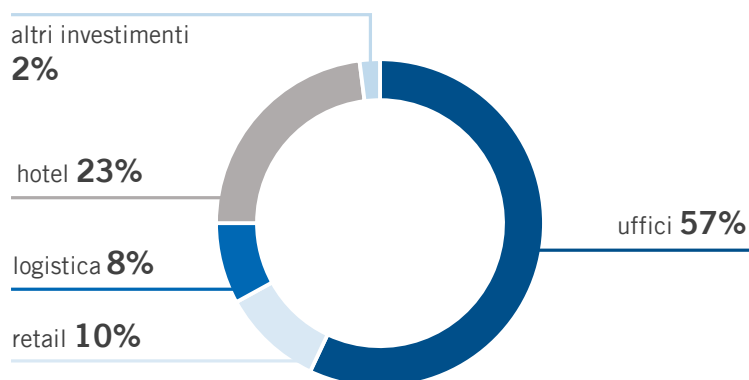


\* Confronto con Q1 2018

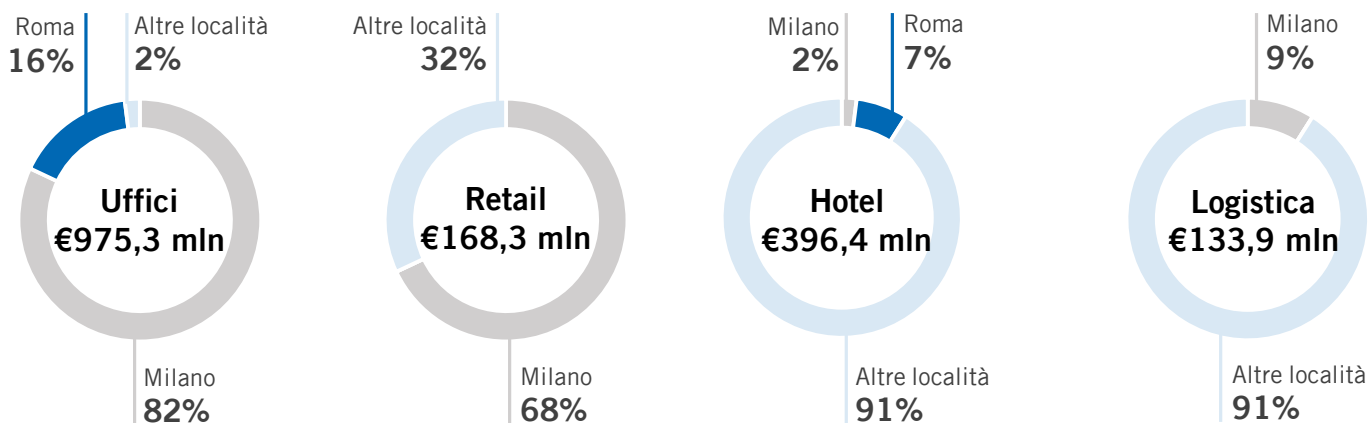
## Andamento degli investimenti per periodo



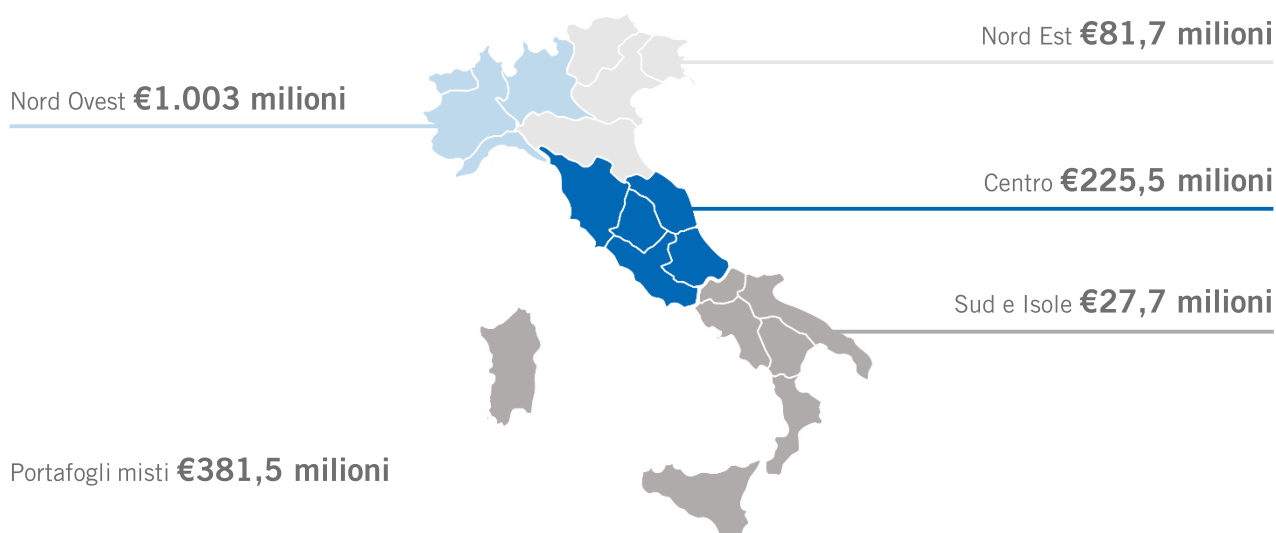
## Investimenti nel Q1 2019 per asset class



## Ripartizione degli investimenti



## Investimenti Q1 2019 per macroarea



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **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)

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 S.p.A.

## Milano apre il 2019 con un nuovo record di investimenti

Il *take up* per il primo trimestre 2019 ha raggiunto volumi superiori a 124.000 mq, registrando il miglior risultato fra quelli di inizio anno (+30% rispetto al Q1 2018).

Milano si conferma una piazza dinamica e attrattiva: nel corso del trimestre si sono registrate 61 transazioni, fra cui spicca il *pre let* rilevante nell'Hinterland, relativo a una società attiva nel settore della consulenza strategica, di oltre 30.000 mq. Il 75% dei volumi transati ha riguardato immobili di *grade A*, a conferma della predominanza della ricerca di spazi di qualità.

Il CBD Duomo e il CBD Porta Nuova confermano l'elevata dinamicità con canoni *prime* in aumento, avvalorati da alcune importanti locazioni registrate mentre, negli altri sottomercati, i canoni sono rimasti stabili.

Il *vacancy rate* risulta in lieve calo e si attesta all'11,0% sull'intera città, con contrazioni significative delle disponibilità in particolare nel CBD Porta Nuova. I rendimenti *prime* e *secondary* risultano stabili rispetto al periodo precedente confermandosi rispettivamente al 3,40% e al 5,10%.

Milano si conferma la piazza più attrattiva in Italia per gli investimenti immobiliari con volumi pari a circa Euro 970 milioni, di cui l'83% circa nel comparto uffici.

L'*outlook* per i prossimi sei mesi si conferma in ulteriore crescita, soprattutto per il segmento *prime*.

### Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2019 \*

Take up  
**124.318 mq**

Prime rent CBD Porta Nuova  
**520 €/mq/anno**

Numero transazioni  
**61**

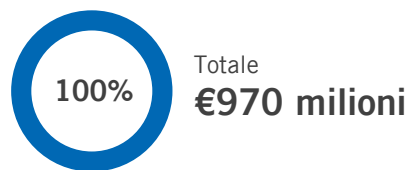
Prime rent CBD Duomo  
**590 €/mq/anno**

Vacancy rate  
**11%**

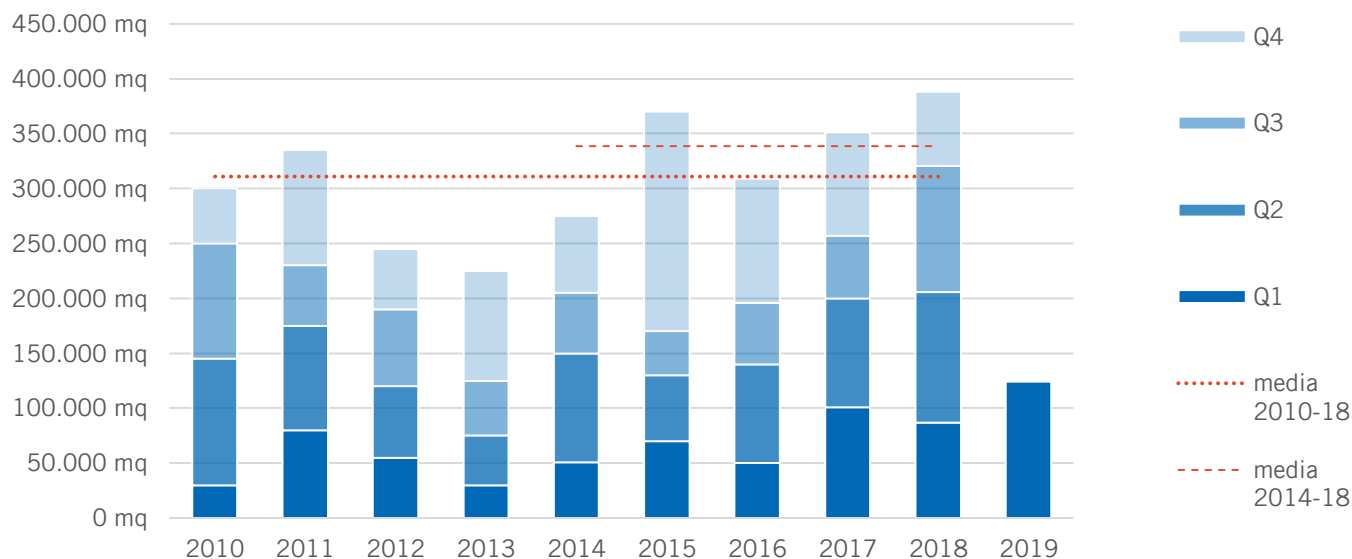
Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova  
**3,4%**

\* Confronto con Q4 2018

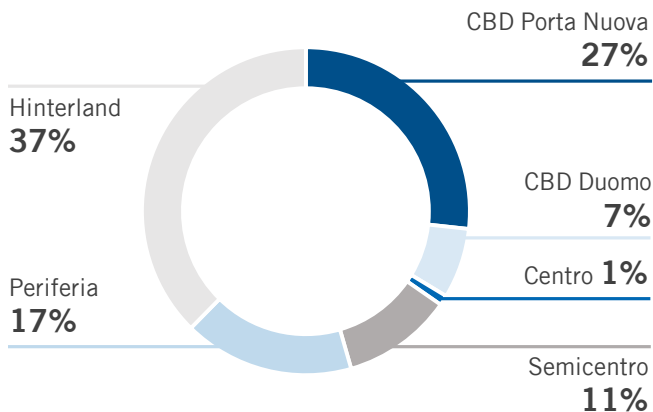
### Volume investimenti Milano Q1 2019



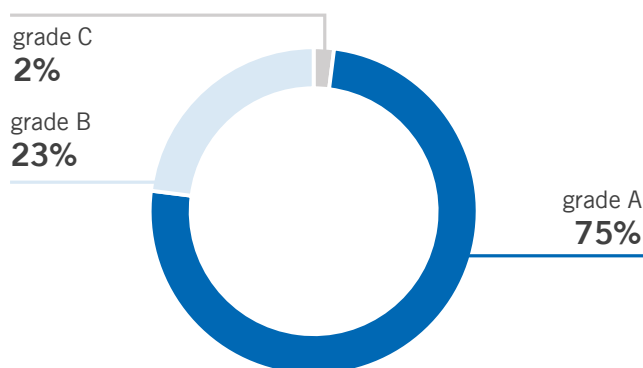
### Andamento dei take up per periodo



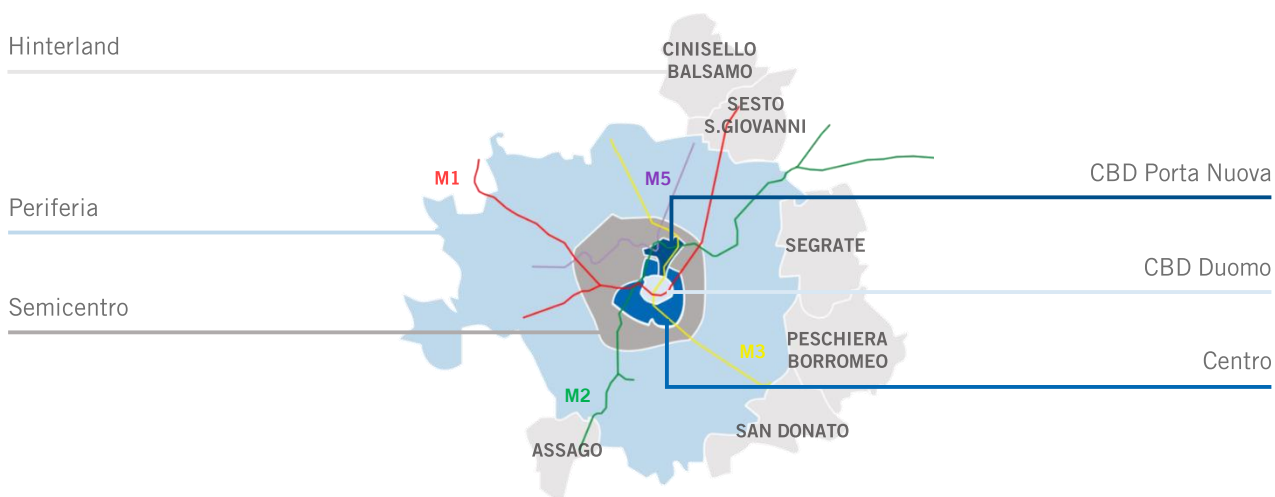
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

Sottomercato	Q1 2019	Q4 2018	prime rent €/mq/anno
CBD Duomo	590	580	
CBD Porta Nuova	520	500	
Centro	530	530	
Semicentro	320	320	
Periferia	280	280	
Hinterland	210	210	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **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)

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 S.p.A.

## Un trimestre record che si apre sotto i migliori auspici

I primi mesi del 2019 evidenziano l'ottimo momento del mercato immobiliare direzionale romano.

Il primo trimestre 2019 ha infatti registrato un assorbimento record di poco superiore a 81.000 mq (+30% rispetto all'ultimo trimestre 2018), con 43 operazioni rilevate. L'area del semicentro risulta il sottomercato che si è mostrato maggiormente dinamico per volumi transati, seguito dal quartiere dell'EUR e dal CBD Centro.

Il mercato della Capitale, dal punto di vista dimensionale, come già rilevato nei periodi precedenti, è ancora fortemente caratterizzato da transazioni al di sotto dei 1.000 mq: solo 11 transazioni nel trimestre hanno infatti riguardato immobili superiori a tale dimensione, di cui 2 con superficie superiore ai 15.000 mq.

Si conferma il forte interesse per immobili di *grade A*, che rappresentano il 34% del totale transato in termini di superficie.

I canoni *prime*, in generale, risultano stabili assestandosi a 420 €/mq/anno nel CBD Centro e a 340 €/mq/anno nell'EUR core. Il canone *prime* nel Grande EUR risulta pari a 250 €/mq/anno.

Una conferma della solidità del trend positivo deriva anche dalla lettura dei principali indicatori che si mantengono stabili e in linea con i periodi precedenti: il *vacancy rate* si assesta all'11,3% mentre il *prime yield* è stabile al 4,0%.

Il volume totale degli investimenti si è attestato a Euro 177,5 milioni, con una percentuale pari a circa l'85% che ha riguardato il comparto uffici.

L'*outlook* per i prossimi sei mesi si conferma in ulteriore crescita, soprattutto per il segmento *prime*.

## Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2019 \*

Take up  
**81.122 mq**

Prime rent CBD Centro  
**420 €/mq/anno**

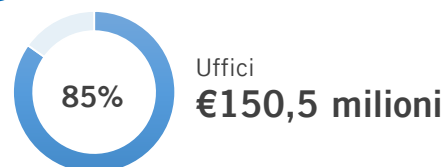
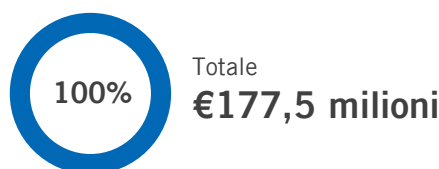
Numero transazioni  
**43**

Prime rent EUR Core  
**340 €/mq/anno**

Vacancy rate  
**11,3%**

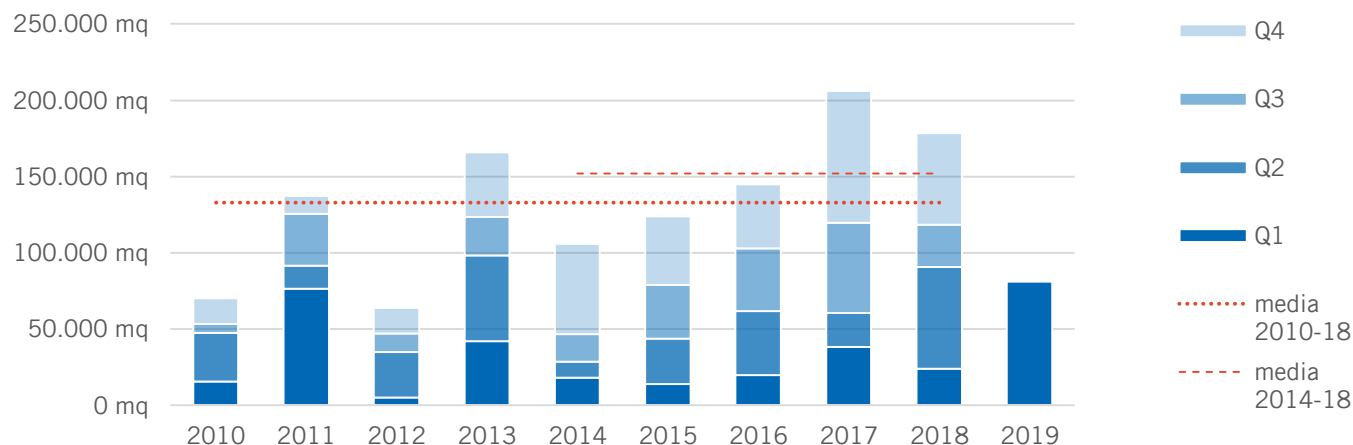
Net yield CBD  
**4,0%**

## Volume investimenti Roma Q1 2019

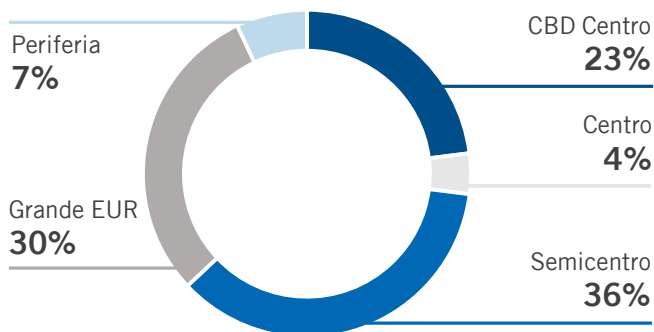


\* Confronto con Q4 2018

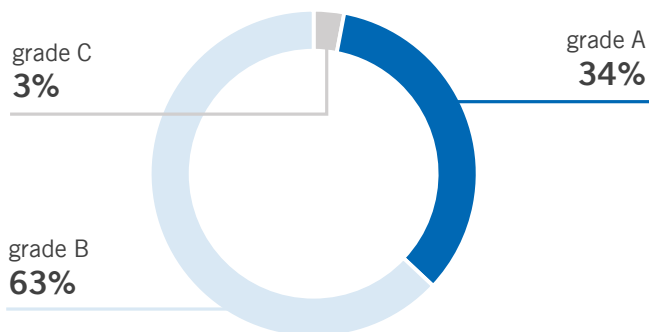
## Andamento dei take up per periodo



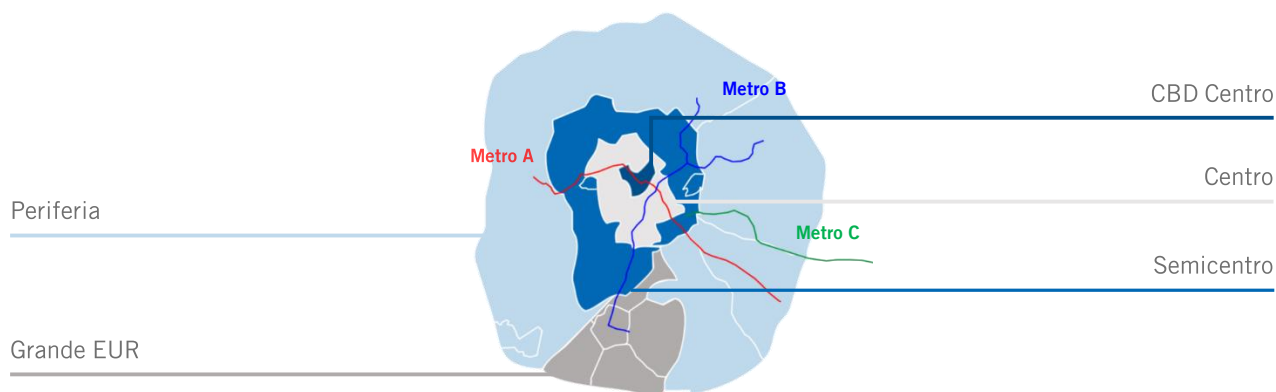
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Roma



## Canoni prime per sottomercato

	Q1 2019	Q4 2018	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Centro	420	420	
Centro	370	370	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
Grande EUR	250	250	
Roma Est	110	110	
Corridoio Fiumicino	180	180	
Parco de' Medici	200	200	
Cinecittà	180	180	
Periferia fuori GRA	120	120	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **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)

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 S.p.A.