

## Un trimestre sotto l'insegna dell'hospitality

Il secondo trimestre 2019 ha registrato volumi di poco inferiori a Euro 3,3 miliardi, dato che fa segnare per il primo semestre un totale complessivo di investimenti pari a circa Euro 5 miliardi, in forte crescita rispetto al primo semestre 2018. Si conferma così l'interesse degli operatori per il mercato italiano con volumi di investimento superiori alla media degli ultimi 5 anni.

E' il comparto dell'*hospitality* a mostrare grande attrattività con Euro 1,732 miliardi di investimenti, che da inizio anno, portano a un totale di oltre Euro 2,10 miliardi i volumi transati nel comparto, grazie soprattutto a una transazione atipica di circa Euro 1 miliardo di un singolo pacchetto di alberghi di pregio.

Anche il segmento uffici conferma una buona dinamicità con circa Euro 795 milioni, con Milano che si conferma come la prima piazza con il 64% dei volumi per il comparto. Roma registra investimenti per un totale di circa Euro 276,5 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.

Continua, invece, la contrazione degli investimenti per il Retail, che ha registrato complessivamente da inizio anno Euro 660 milioni, di cui Euro 492 milioni nel corso del secondo trimestre, di cui il 54% nel segmento High Street.

La Logistica, con Euro 221 milioni, si conferma in leggero calo rispetto ai volumi scambiati nello stesso periodo del 2018.

Buona la performance di *asset class* alternative (RSA e Studentati).

Per il sesto anno consecutivo sono ancora gli operatori stranieri a dominare la scena, rappresentando poco meno dell' 80% del volume totale delle transazioni (di cui il 33% circa di origine europea).

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

## Evoluzione degli investimenti nel corso del Q2 2019 \*

Investimenti complessivi  
**€3.288 mld**

Investimenti uffici  
**€794,7 mln**

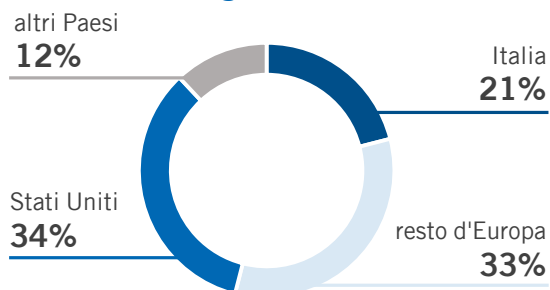
Investimenti retail  
**€492,3 mln**

Investimenti logistica  
**€221,2 mln**

Investimenti hotel  
**€1.732 mln**

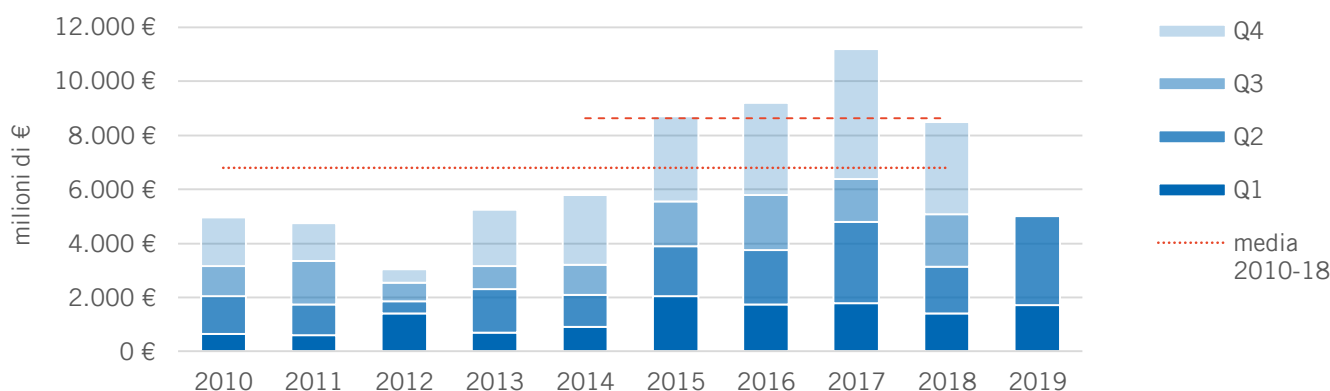
Altri investimenti  
**€47,8 mln**

### Provenienza degli investitori

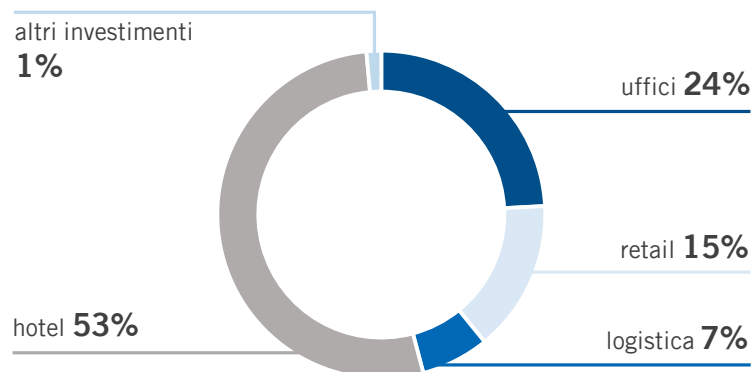


\* Confronto con Q2 2018

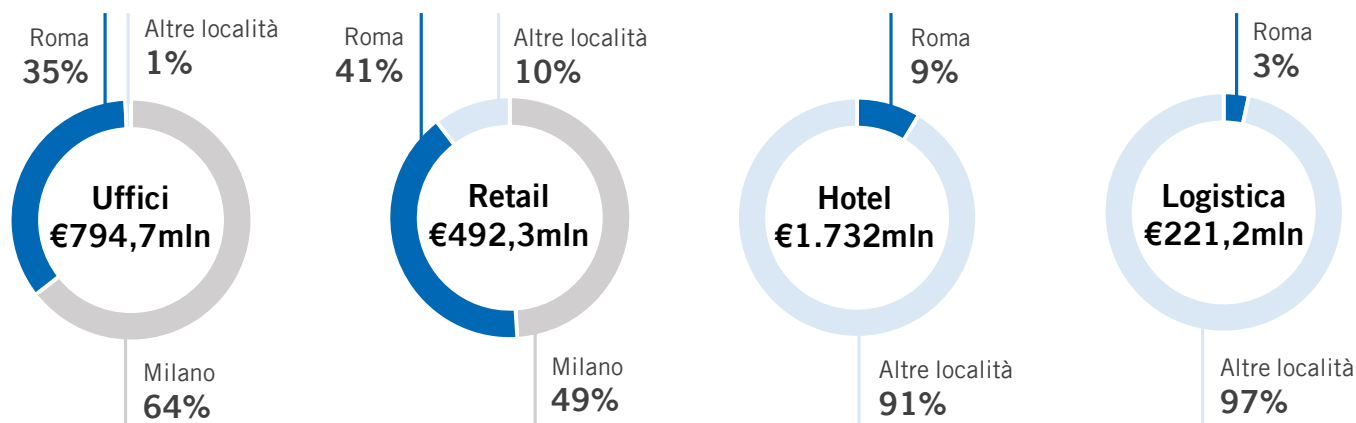
## Andamento degli investimenti per periodo



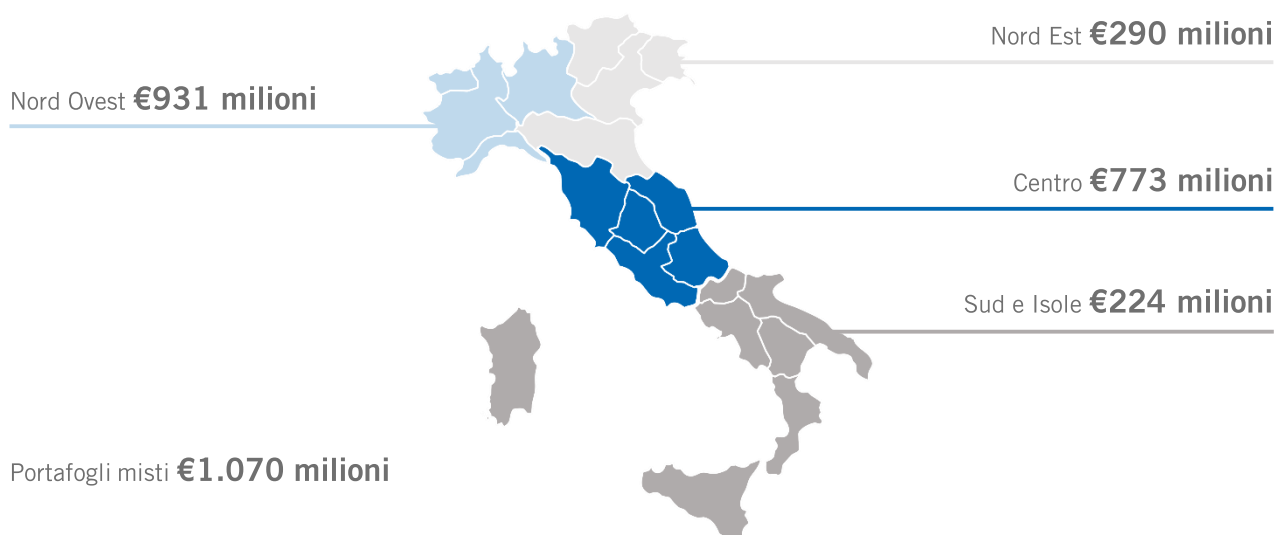
## Investimenti nel Q2 2019 per asset class



## Ripartizione degli investimenti



## Investimenti Q2 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 si conferma la piazza più dinamica e attrattiva

Nel corso del secondo trimestre 2019 l'assorbimento di spazi a uso ufficio ha raggiunto volumi pari a 116.450 mq, portando l'assorbimento totale del primo semestre a oltre 240.000 mq (+14% circa rispetto al H1 2018).

Nel corso del periodo si sono registrate 80 transazioni, fra cui spiccano 7 operazioni al di sopra dei 5.000 mq. Il 73% dei volumi transati ha riguardato immobili di *grade A*, a conferma della predominanza della ricerca di spazi di qualità.

Le aree centrali confermano l'elevata dinamicità con canoni *prime* ancora in aumento, avvalorati da alcune locazioni significative registrate mentre, negli altri sottomercati, i canoni risultano stabili.

Il *vacancy rate* si attesta all'11,0% sull'intera città come nel periodo precedente: le maggiori disponibilità di spazi si riscontrano nella Periferia e nell'Hinterland. I rendimenti *prime* e *secondary* risultano in linea confermandosi rispettivamente al 3,40% e al 5,10%.

Milano continua a concentrare l'attenzione maggiore per gli investimenti immobiliari con un volume complessivo, da inizio anno, di circa Euro 1,76 miliardi. Nel secondo trimestre si sono registrati investimenti nel capoluogo pari a circa Euro 787,5 milioni, di cui il 65% circa nel comparto uffici.

L'*outlook* per la seconda parte dell'anno si conferma in ulteriore crescita, soprattutto per il segmento *prime*.

### Principali indicatori del mercato nel corso del Q2 2019 \*

Take up  
**116.450 mq**

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

Numero transazioni  
**80**

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

Vacancy rate  
**11,0%**

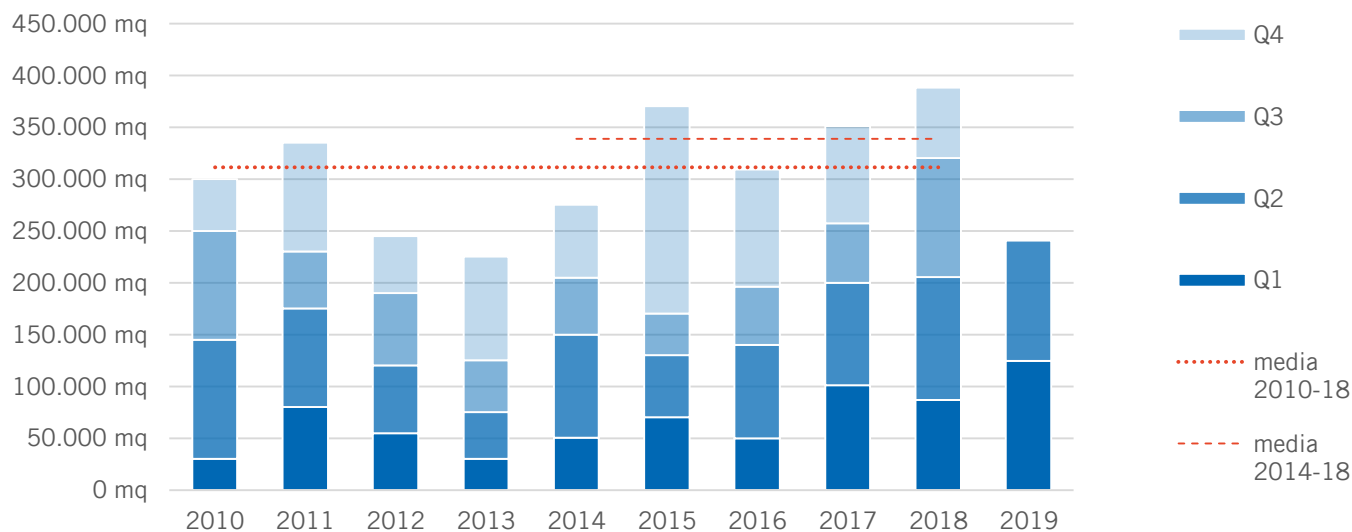
Net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova  
**3,4%**

### Volume investimenti Milano Q2 2019

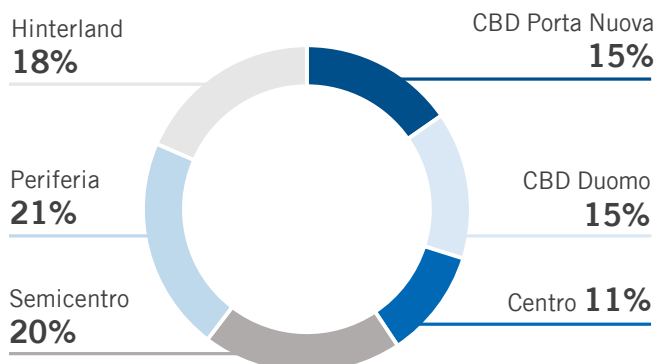


\* Confronto con il Q1 2019

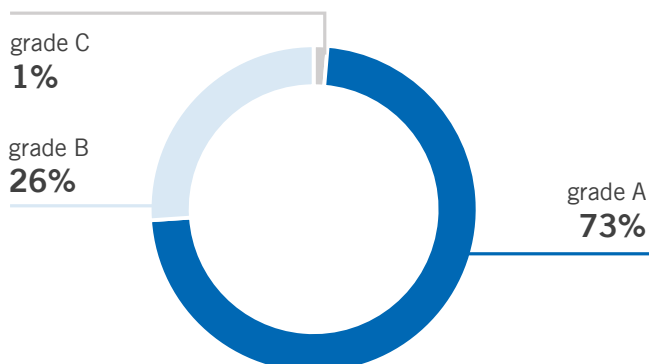
### Andamento dei take up per periodo



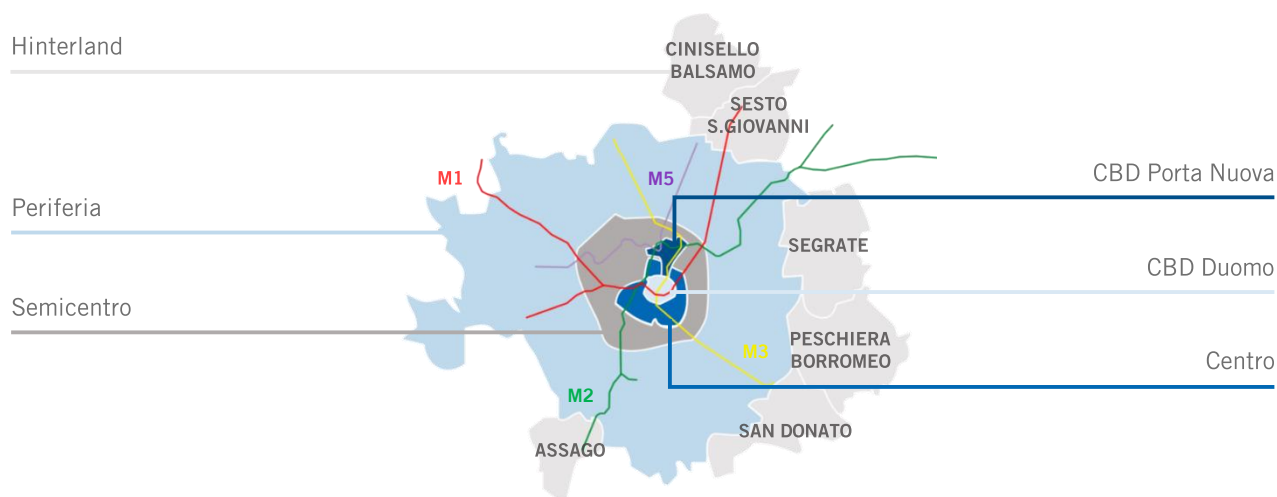
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni prime per sottomercato

Sottomercato	Q2 2019	Q2 2018	prime rent €/mq/anno
CBD Duomo	590	580	
CBD Porta Nuova	520	500	
Centro	530	520	
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.

## Continua l'ottimo momento per il mercato romano

Il secondo trimestre del 2019 ha registrato un assorbimento record di oltre 90.000 mq, per un totale di 35 operazioni, raggiungendo volumi superiori a 170.000 mq da inizio anno, il miglior risultato semestrale mai registrato dal mercato immobiliare direzionale romano. L'assorbimento è stato guidato da una transazione atipica che riguarda il Ministero degli Interni di circa 50.000 mq nel centro città, che ha fatto più che raddoppiare il volume del secondo periodo. Al netto di tale transazione si conferma tuttavia la solidità del trend positivo.

L'area del centro risulta il sottomercato che si è mostrato maggiormente dinamico per volumi transati, seguito dal quartiere dell'EUR e dal Semicentro.

Dal punto di vista dimensionale, il mercato della Capitale rimane ancora fortemente caratterizzato da transazioni al di sotto dei 1.000 mq: solo 10 transazioni nel trimestre hanno infatti riguardato immobili superiori a tale dimensione e solo 3 sono caratterizzate da una superficie superiore ai 5.000 mq.

Si conferma il forte interesse per immobili di *grade A*, che rappresentano il 74% del totale transato in termini di superficie.

I canoni *prime*, in generale, risultano in rialzo assestandosi a 430 €/mq/anno nel CBD Centro e stabili, a 340 €/mq/anno, nell'EUR Core. Il canone *prime* nel Grande EUR risulta stabile e pari a 250 €/mq/anno.

Il *vacancy rate* si registra in lieve aumento all'11,5%, mentre il *prime yield* è stabile al 4,0%.

Il volume totale degli investimenti si è attestato a circa Euro 633 milioni, con una percentuale pari a circa il 44% che ha riguardato il comparto uffici. Da inizio anno si sono registrati investimenti nella capitale pari a Euro 810 milioni.

L'*outlook* per la seconda parte del 2019 si conferma in ulteriore crescita, soprattutto per il segmento *prime*.

## Principali indicatori del mercato nel corso del Q2 2019 \*

Take up  
**90.250 mq**

Prime rent CBD Centro  
**430 €/mq/anno**

Numero transazioni  
**35**

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

Vacancy rate  
**11,5%**

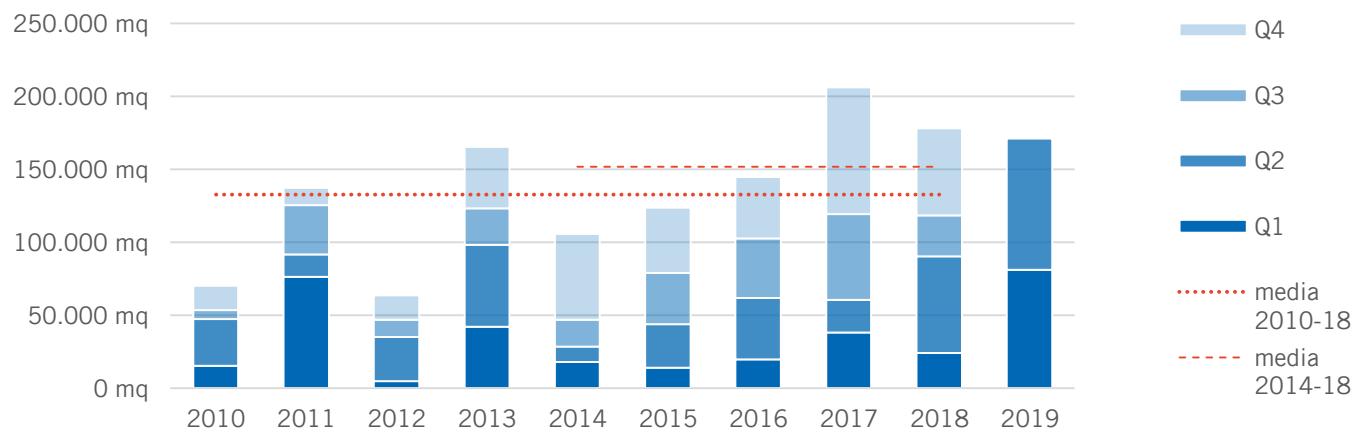
Net yield CBD  
**4,0%**

### Volume investimenti Roma Q2 2019

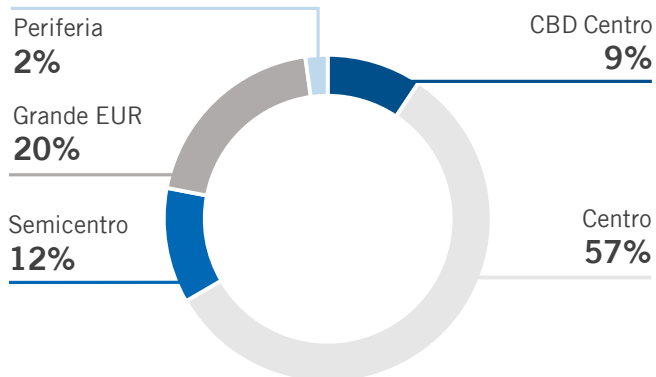


\* Confronto con Q1 2019

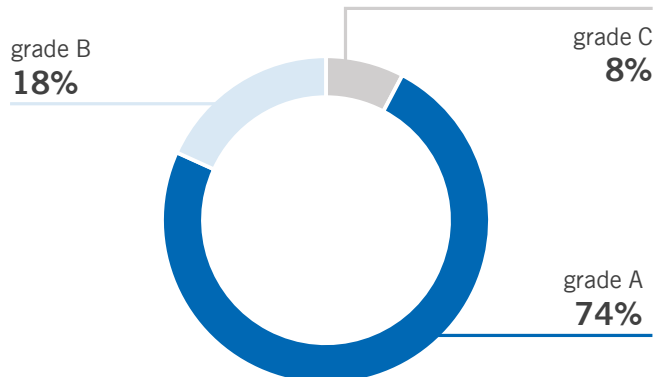
## Andamento dei take up per periodo



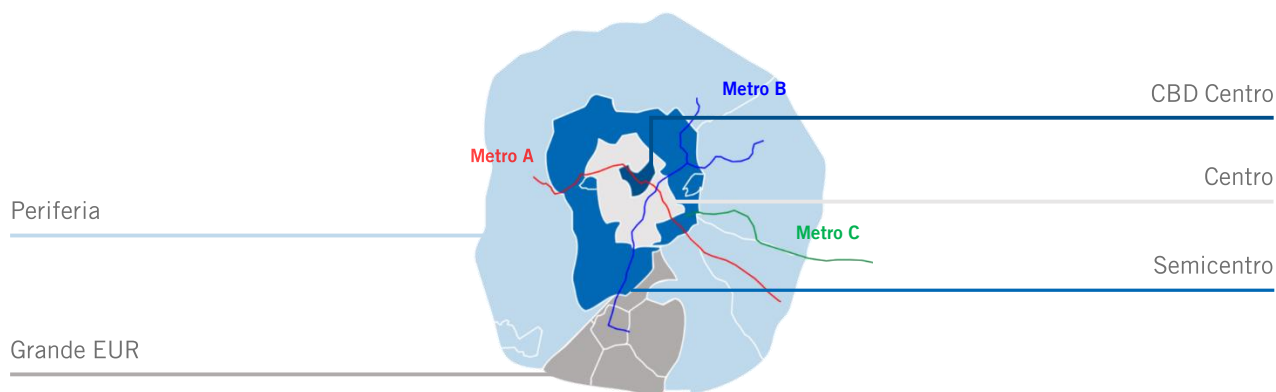
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Roma



## Canoni prime per sottomercato

	Q2 2019	Q2 2018	<i>prime rent €/mq/anno</i>
CBD Centro	430	400	
Centro	370	370	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
Grande EUR	250	250	
Roma Est	110	110	
Corridoio Fiumicino	180	190	
Parco de' Medici	200	200	
Cinecittà	180	200	
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.