

INVESTIMENTI: BENE SOLO PER IL RETAIL

I volumi complessivi registrati nel corso del terzo trimestre confermano il rallentamento degli investimenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (-23% circa). Seppur in flessione la dimensione del mercato italiano risulta sostanzialmente in linea con la media quinquennale dei primi nove mesi dell'anno.

Spicca la componente internazionale di capitale investito pari a circa il 75% del volume totale, in leggero aumento rispetto al periodo precedente.

I volumi del terzo trimestre 2018, di poco superiori a 1,7 miliardi di Euro, evidenziano, con una quota pari al 40 %, le preferenze degli investitori verso il *retail* (in aumento di quasi il 14% rispetto al Q2 2018). Il segmento si conferma un asset fondamentale e strategico per gli investimenti: la transazione più importante ha riguardato un centro commerciale a Torino. Il 32% dei volumi ha riguardato il comparto uffici, con il mercato milanese che concentra ancora la quasi totalità degli investimenti.

Si segnala il crescente interesse verso tipologie di asset alternativi quali le residenze sanitarie, *student housing*, cinema, ecc. che stanno acquisendo quote percentuali sempre più importanti rispetto al volume totale investito.

In generale il mercato milanese si conferma il più liquido fra quelli italiani: gli investimenti a Milano si mantengono sostanzialmente stabili mentre si riduce notevolmente la quota di capitale investito su Roma. Ottime performance per la piazza di Torino: il capoluogo piemontese conferma la propria attrattività per il comparto *retail*.

In generale la contrazione del terzo trimestre è dovuta soprattutto alla mancanza di prodotto: l'*outlook* per la fine si prevede in ripresa anche se destinato a non raggiungere i livelli record del 2017.

Evoluzione trimestrale degli investimenti

investimenti Q3 2018 **1,732 miliardi di €**

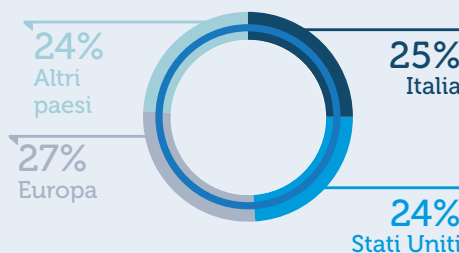
investimenti retail **690 milioni di €**

investimenti uffici **548 milioni di €**

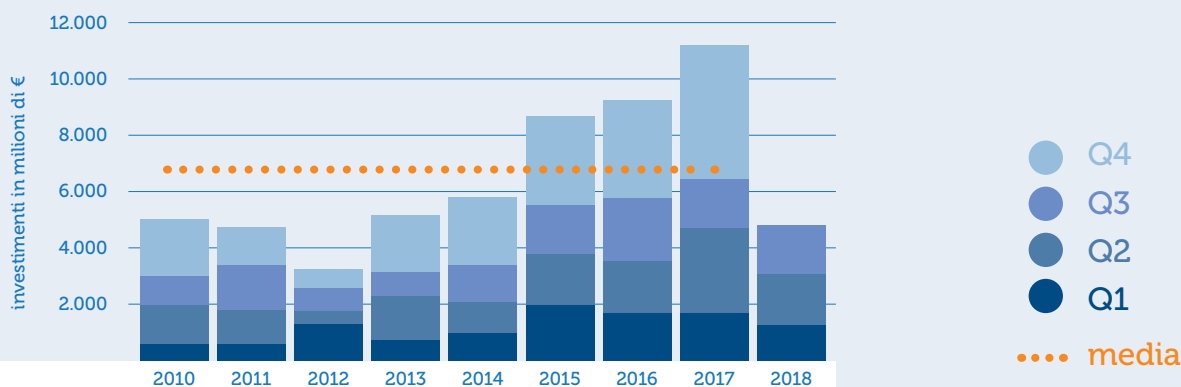
investimenti logistica **61,5 milioni di €**

altri investimenti **432,5 milioni di €**

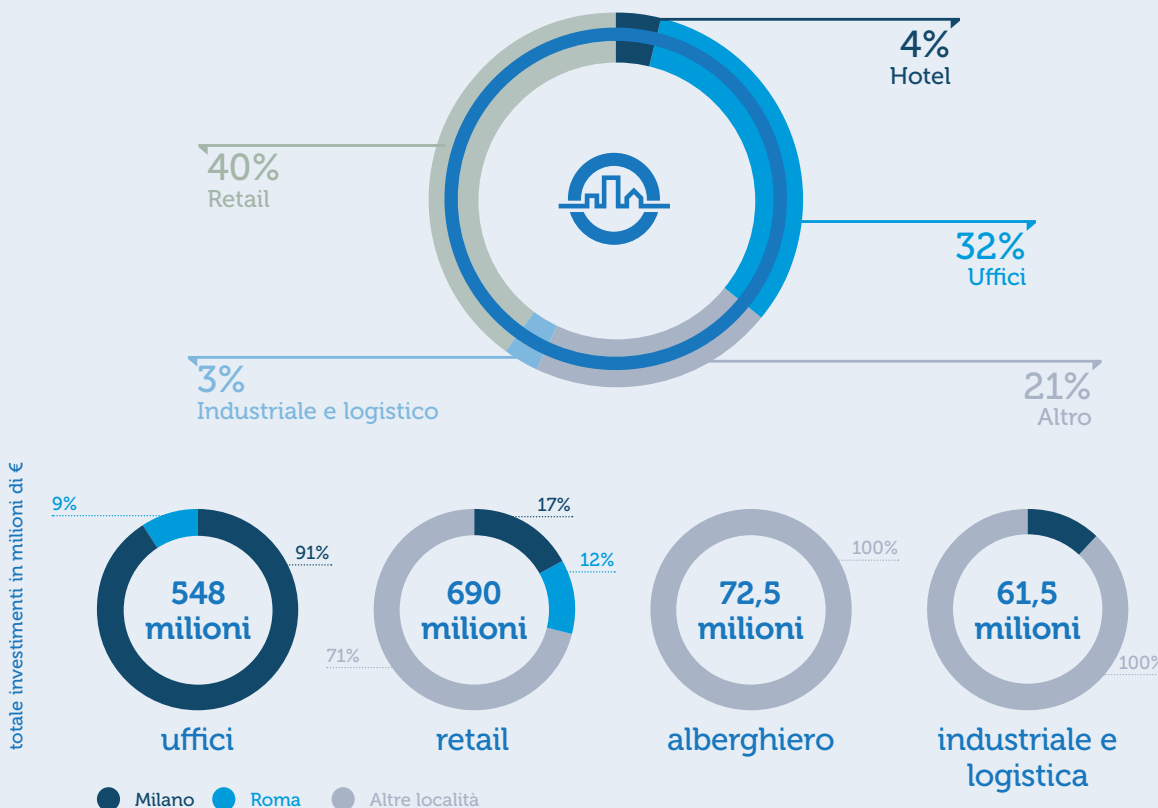
provenienza degli investitori



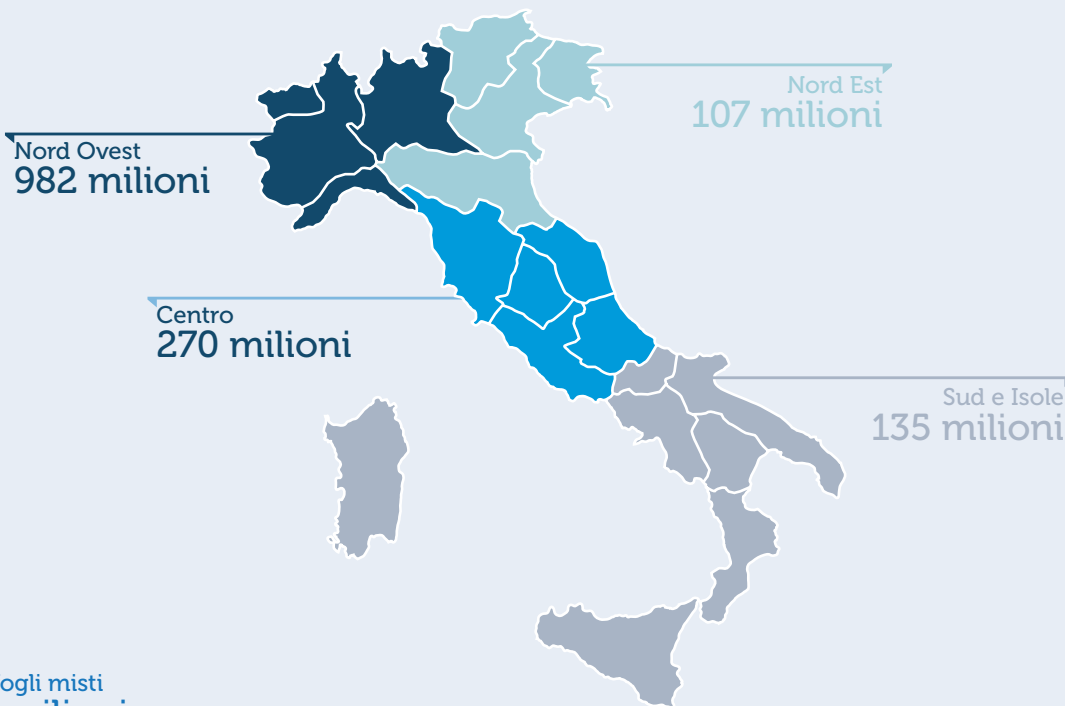
Andamento degli investimenti per periodo



Investimenti nel terzo trimestre 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 | ufficio-studi@ipi-spa.com

CONTINUA IL TREND POSITIVO DEGLI UFFICI



Il take up per il terzo trimestre 2018 è stato pari a 115.000 mq circa, dato di poco inferiore a quanto registrato nel periodo precedente.

Il volume delle transazioni, dall'inizio dell'anno, di circa 320.000 mq, risulta in crescita di quasi il 25% rispetto allo stesso periodo del 2017.

Milano si conferma una piazza fluida e attrattiva: nel corso del trimestre si sono registrate 90 transazioni, fra cui spiccano 4 deal al di sopra dei 6.000 mq, di cui due nel CBD Duomo.

I canoni, dopo gli aumenti registrati nel corso del secondo periodo, risultano stabili per il CBD Duomo e CBD Porta Nuova. In leggero aumento il *prime rent* per il centro.

Il *vacancy rate* si registra in calo (11,5%) sull'intera città con ulteriori contrazioni delle disponibilità nel CBD Duomo e nel CBD Porta Nuova.

I rendimenti *prime* e *secondary* si riducono leggermente rispetto al periodo precedente attestandosi al 3,40% e 5,10%.

Milano si conferma la piazza più attrattiva per gli investimenti sfiorando complessivamente, a partire da inizio anno, i 2 miliardi di euro di capitali investiti, di cui il 63% nel comparto uffici.

Evoluzione trimestrale dell'assorbimento

prime rent CBD Duomo **580 €/mq/a** ⇔

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

net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova **3,5 %** ⇔

take up Q3 2018 **115.000 mq** ↓

numero transazioni Q3 2018 **90** ↑

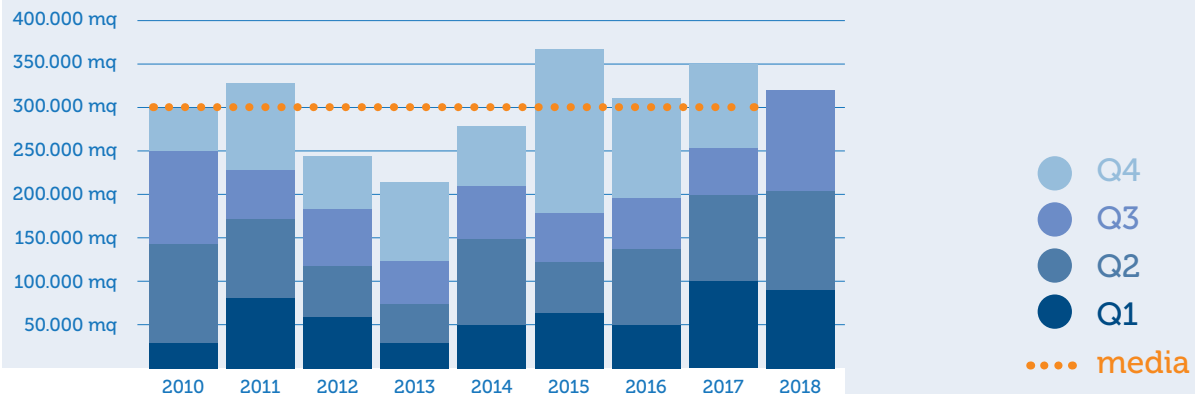
vacancy rate **11,5 %** ↓

volume investimenti Milano

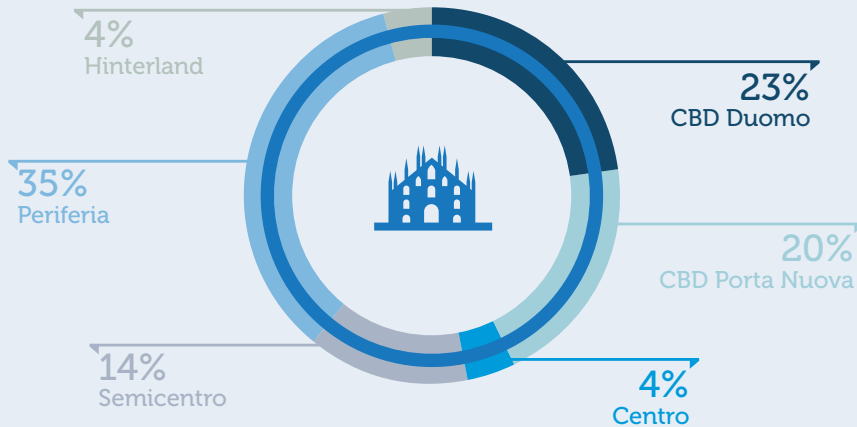
100% totale **736 milioni €**

68% uffici **498 milioni €**

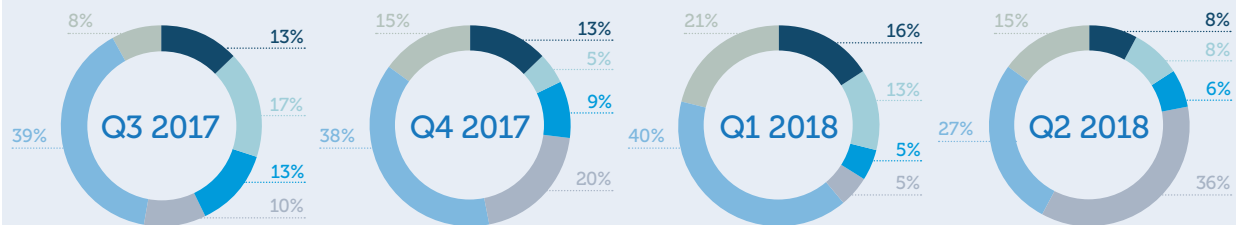
Andamento dei take up per periodo



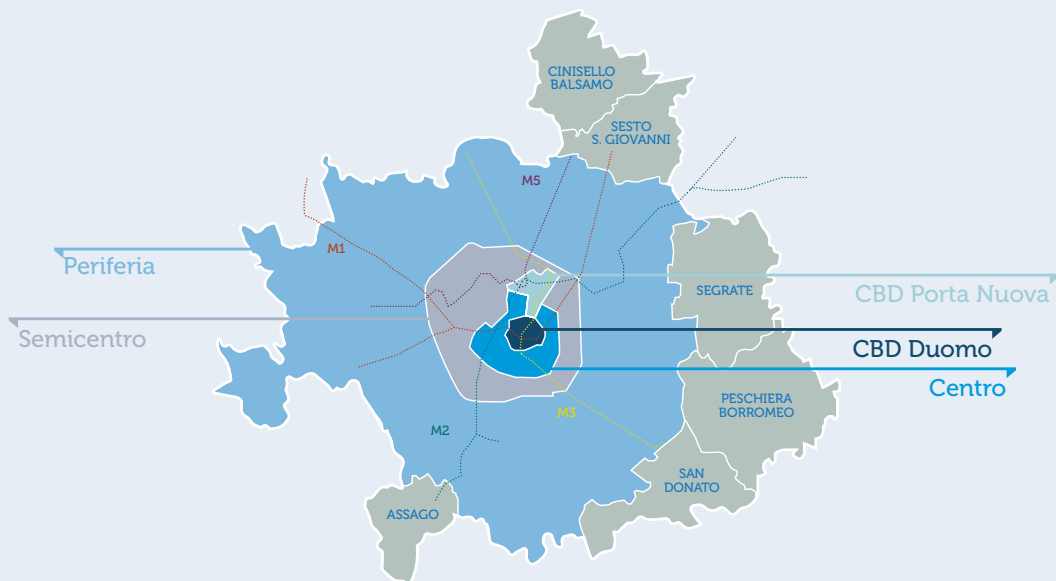
Andamento del take up per sottomercato del terzo trimestre 2018



Andamento dei trimestri precedenti (%)



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2018	Q2 2018	prime rent €/mq/a
CBD Duomo	580	580	
Centro	530	520	
CBD Porta Nuova	500	500	
Semicentro	320	320	
Periferia	280	280	
Hinterland	210	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 | ufficio-studi@ipi-spa.com

UN TRIMESTRE ALL'INSEGNA DELLA STABILITÀ PER GLI UFFICI



Il terzo trimestre si apre all'insegna di una sostanziale stabilità per il comparto uffici, dopo il dinamismo registrato nei periodi precedenti.

I dati sulle compravendite risultano ancora in crescita, si confermano l'attenzione verso le aree centrali, o comunque accessibili alla rete metropolitana, e le preferenze per il taglio dimensionale medio - piccolo (studi professionali inferiori a 300- 400 mq).

In riferimento alla locazione, il comparto uffici mostra cautela dovuta, in parte, ad alcune fragilità ed incertezze economiche e produttive che si riflettono sul mercato immobiliare locale.

Il *vacancy rate* risulta in leggero aumento anche se in modo disomogeneo sul territorio cittadino: si rilevano nuovi aumenti delle disponibilità nell'area centrale e, soprattutto, nella zona semicentrale nord.

I canoni *prime* si registrano tendenzialmente stabili mentre i rendimenti si sono leggermente ridotti rispetto al periodo precedente.

Più in generale, per quanto riguarda gli investimenti, si rileva il buon momento del capoluogo piemontese con volumi d'investimento quasi triplicati rispetto al periodo precedente che si sono concentrati, soprattutto nel comparto *retail*. L'*outlook* per fine anno si conferma stabile.

Principali indicatori del mercato

prime rent Area centrale e ZTL **200 €/mq/a** ↔

prime rent Aree semicentrali **150 €/mq/a** ↔

net yield Area centrale e ZTL **6,25 %** ↓

net yield Aree semicentrali **6,75 %** ↓

vacancy rate **14,5%** ↑

volume investimenti

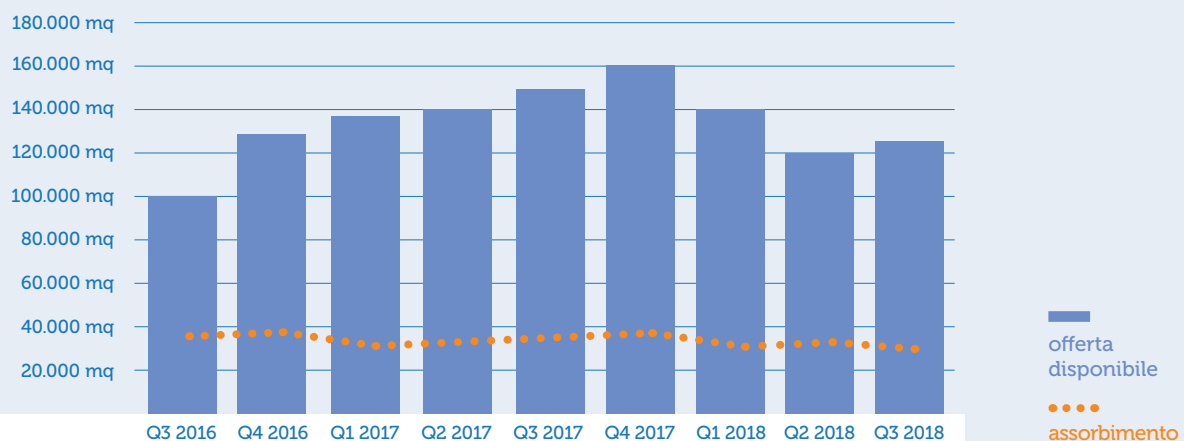
100%

totale investimenti Italia Nord Ovest **982 milioni di €**

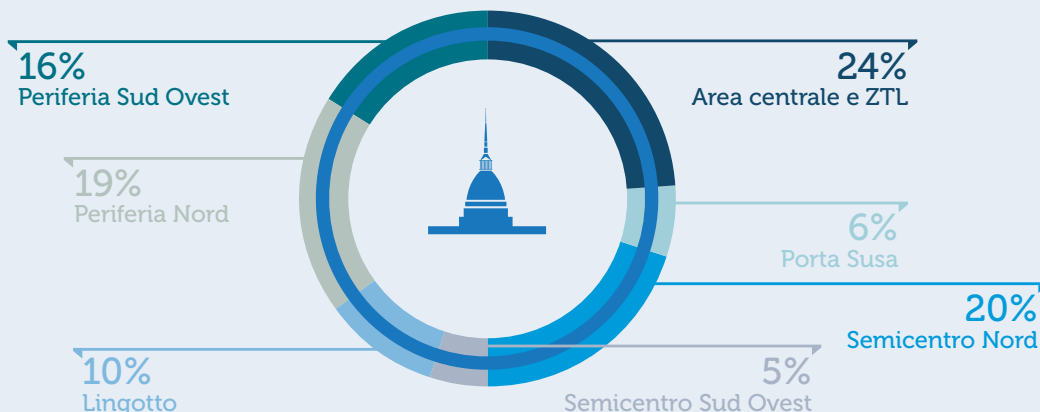
22,6%

Torino **222 milioni di €**

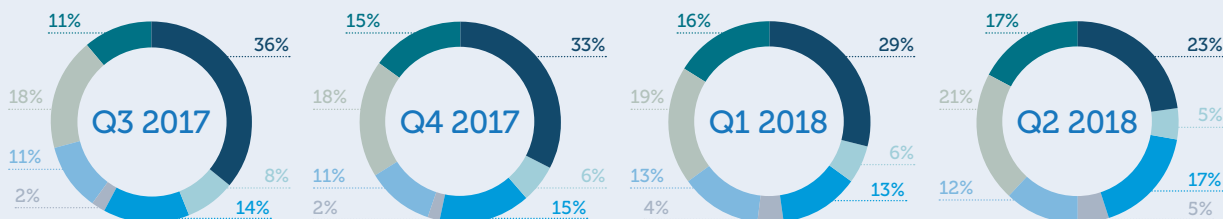
Andamento dell'offerta e dei volumi assorbiti



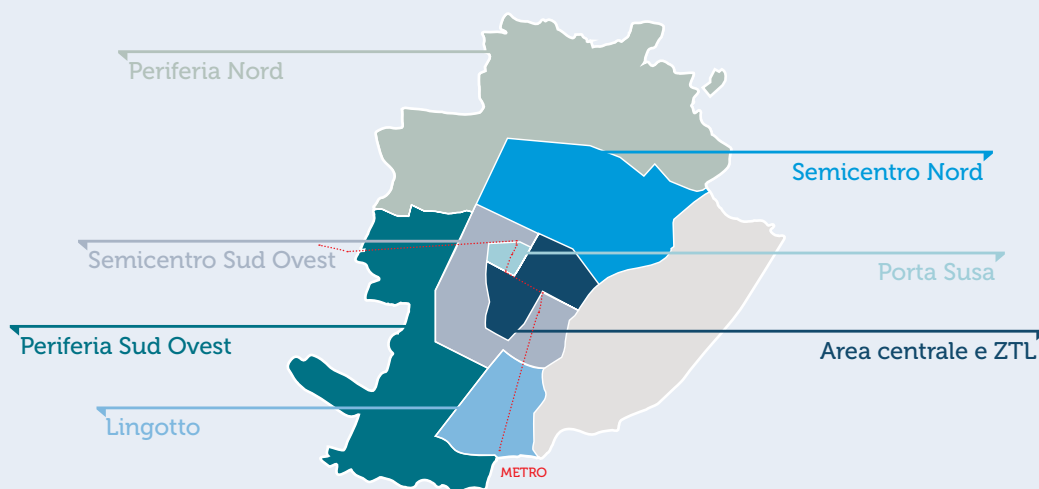
Distribuzione dell'offerta nei diversi sottomercati



Distribuzione dell'offerta nei periodi precedenti (%)



Mappa dei sottomercati di Torino



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2018	Q2 2018	prime rent €/mq/a
Area centrale e ZTL	200	200	
Porta Susa	160	160	
Semicentro Nord	125	125	
Semicentro Sud Ovest	150	150	
Lingotto	140	140	
Periferia Nord	100	100	
Periferia Sud Ovest	100	100	

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 | ufficio-studi@ipi-spa.com

MERCATO RALLENTATO DOPO IL BOOM DEL TRIMESTRE SCORSO



Il terzo trimestre 2018 si apre con segnali fisiologici di rallentamento, dopo l'assorbimento record del secondo trimestre 2018. I volumi registrati, pari a circa 28.000 mq, portano a un totale da inizio anno di 118.500 mq.

Si tratta, comunque, di un ottimo risultato complessivo per il mercato romano che mantiene gli stessi livelli registrati nello stesso periodo dello scorso anno.

E' la periferia, seguita dall'Eur, il sottomercato che si è mostrato maggiormente dinamico per volumi transati. Dal punto di vista dimensionale, si evidenzia che il 58% dei casi ha riguardato transazioni al di sotto dei 500 mq. Solo due transazioni, entrambe in periferia, hanno riguardato immobili superiori ai 3.000 mq.

I canoni *prime* risultano in lieve aumento rispetto al trimestre precedente nel CBD, stabili nell'Eur e nella zona centrale. Conferma della solidità del trend positivo viene anche dalla lettura dei principali indicatori, quali il *vacancy rate* e il *prime yield*, che si mantengono stabili e in linea con i periodi precedenti. Il volume degli investimenti a Roma è stato pari a 215 milioni, mentre risultano in forte contrazione gli investimenti nel comparto uffici. Il dato continua ad essere pesantemente influenzato dalla situazione politica e da alcune incertezze di carattere locale, che si riflettono anche sul mercato immobiliare capitolino.

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

Evoluzione trimestrale dell'assorbimento

prime rent CBD **410 €/mq/a** ↑

prime rent EUR Core **340 €/mq/a** ↔

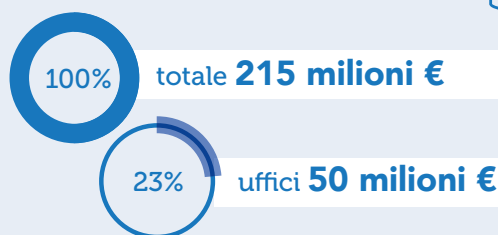
net yield CBD **4,00 %** ↔

take up Q3 2018 **27.900 mq** ↓

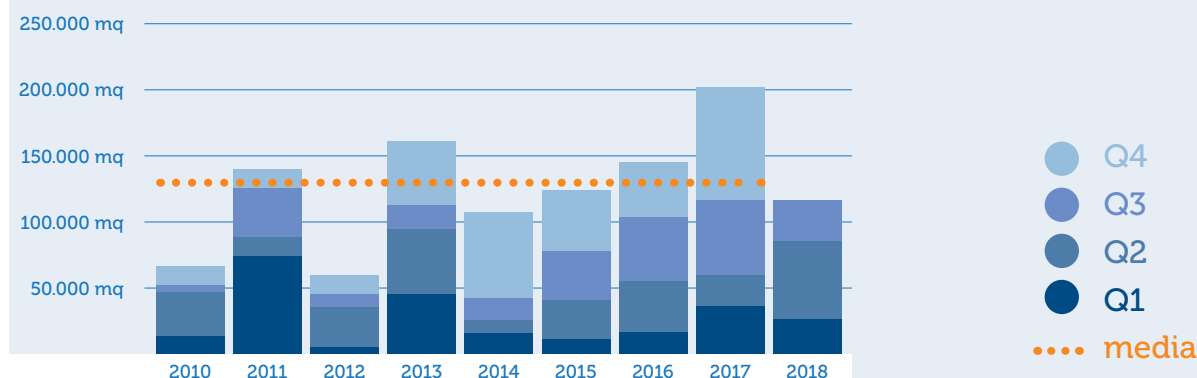
numero transazioni Q3 2018 **33** ↓

vacancy rate **11,5 %** ↔

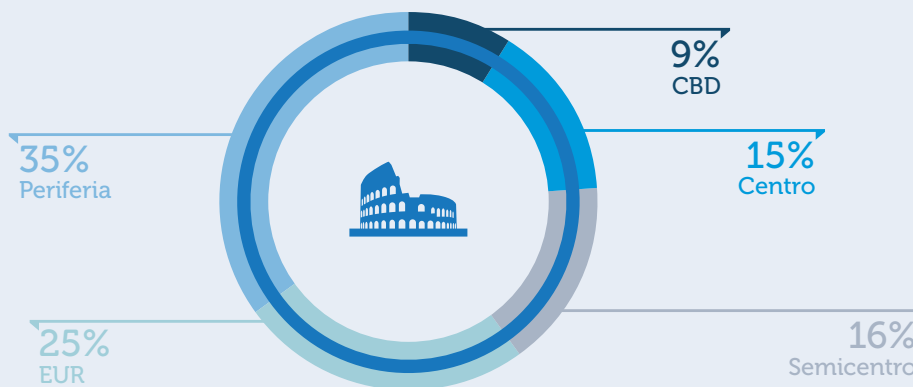
volume investimenti Roma



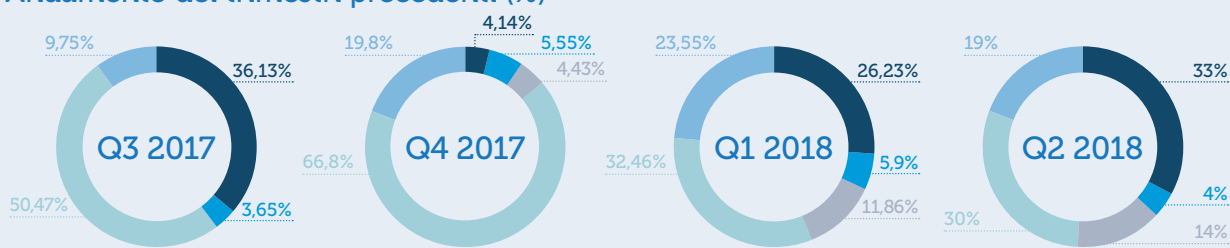
Andamento dei take up per periodo



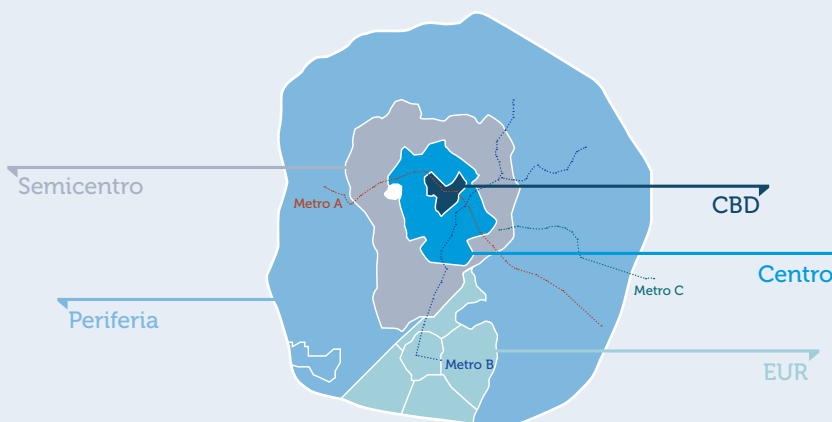
Andamento del take up per sottomercato del terzo trimestre 2018



Andamento dei trimestri precedenti (%)



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q3 2018	Q2 2018	prime rent €/mq/a
CBD centro	410	400	
Centro	370	370	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
EUR	250	250	
Roma Est	110	110	
Corridoio Fiumicino	180	190	
Parco de Medici	200	200	
Cinecittà	190	200	
Periferia fuori GRA	120	120	

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 | ufficio-studi@ipi-spa.com