

SPRINT DEGLI INVESTIMENTI NELL'ULTIMO PERIODO DELL'ANNO

Il **quarto trimestre 2018**, con volumi di poco inferiori a **€3,4 miliardi**, chiude l'anno in netta ripresa. Si tratta di un risultato estremamente positivo che riduce il rallentamento registrato nel corso dell'anno. Sulla contrazione dei volumi investiti (-23% rispetto al 2017) hanno pesato il lungo periodo di incertezza politica, il contestuale innalzamento dello spread, la mancanza di prodotto e, in ultimo, lo slittamento della chiusura di alcune operazioni in *pipeline*.

Il **2018** registra complessivamente investimenti pari a **€8,48 miliardi**, che conferma l'interesse degli operatori per il mercato italiano con volumi di investimento sul territorio a livelli pre-crisi. Se il 2017 è da considerarsi, per gli investimenti, un anno anomalo, caratterizzato dalla compravendita di alcuni *asset prime* particolarmente significativi, nel corso del 2018 si sono registrate circa 20 operazioni di portafogli superiori agli €100 milioni.

Il segmento **Uffici**, con oltre **€3,16 miliardi** (€1,58 miliardi nel solo Q4) si conferma come il comparto più liquido, malgrado la carenza di prodotto *prime* che il settore sconta per via della frenata agli sviluppi immobiliari e una conseguente compressione dei rendimenti intorno al 3,50% netto per Milano e al 4,00% netto per Roma. La Capitale ha visto aumentare di circa il 30% gli investimenti nel comparto e si pone sempre più come alternativa alla piazza milanese.

Il **Retail** continua a rappresentare un *asset* fondamentale e strategico per gli investimenti, soprattutto per quanto riguarda la componente relativa ai centri commerciali. I volumi complessivi, pari a **€2,31 miliardi** per il 2018, si confermano stabili e in linea con gli anni precedenti.

Il mercato **Alberghiero**, che rappresenta il 10% degli investimenti, si mantiene stabile rispetto all'anno precedente con investimenti complessivi pari a €850 milioni concentrati per oltre il 40% a Roma.

La **Logistica** conferma l'interesse generato, soprattutto, dall'*e-commerce* e per gli immobili di fascia alta. L'**outlook** per il prossimo semestre si prevede stabile anche se non mancano incertezze legate alla valutazione del rischio Paese da parte degli investitori stranieri.

Evoluzione annuale degli investimenti

investimenti totali **€8,48 miliardi**

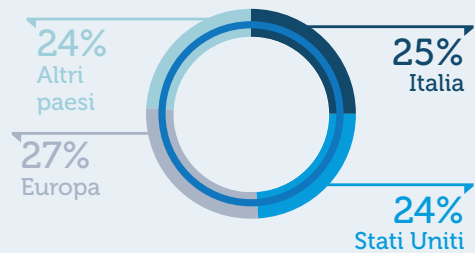
investimenti uffici **€3,16 miliardi**

investimenti retail **€2,31 miliardi**

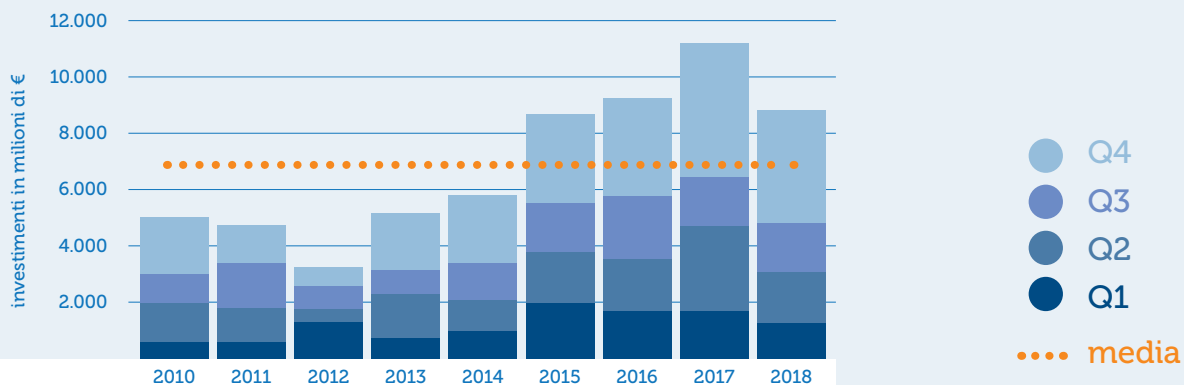
investimenti alberghiero **€850 milioni**

investimenti logistica **€900 milioni**

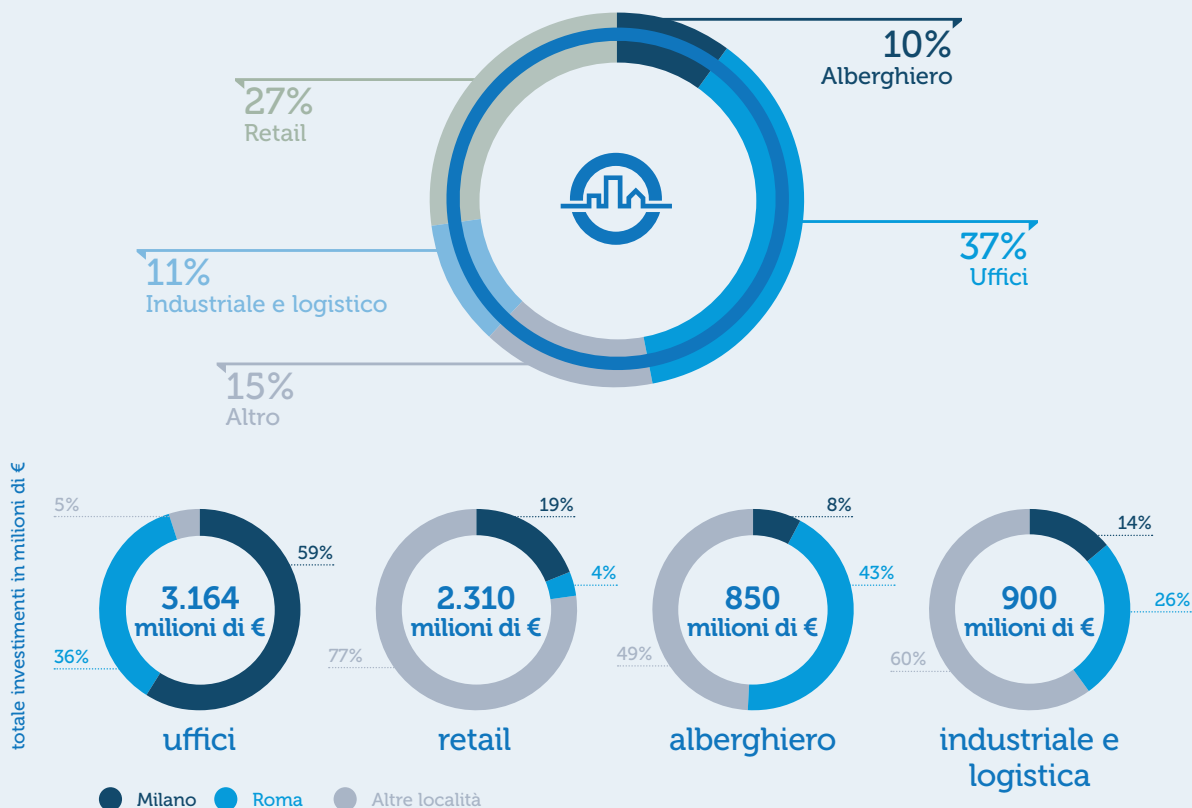
Provenienza degli investitori



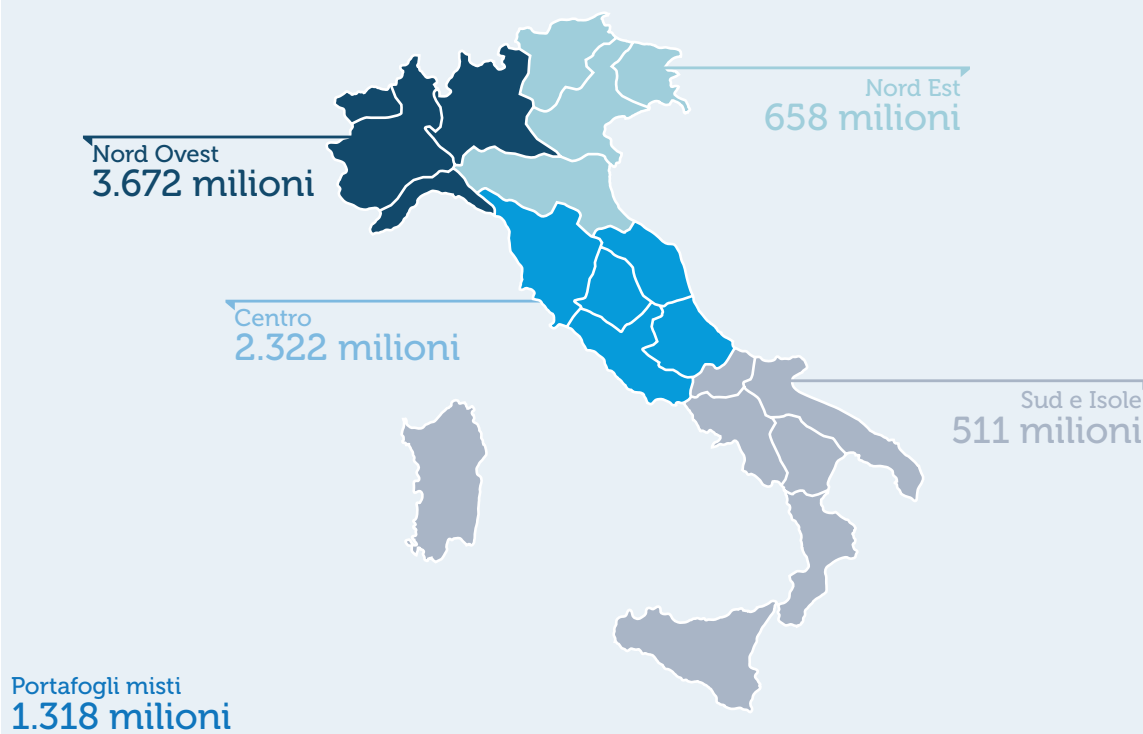
Andamento degli investimenti per periodo



Investimenti 2018 per asset class



Investimenti 2018 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 S.p.A.

Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

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

MILANO CHIUDE IL 2018 CON IL RECORD DI TRANSAZIONI



Il *take up* per il quarto trimestre 2018 è stato di poco inferiore a **68.000 mq**, che porta il volume delle transazioni, dall'inizio dell'anno, a circa **390.000 mq**, in crescita di quasi il 10% rispetto al 2017.

Milano si conferma una piazza liquida e attrattiva: nel corso del trimestre si sono registrate 72 transazioni, fra cui spiccano 2 *pre-let* di circa 5.000 mq e un assorbimento superiore ai 18.000 mq per l'area del centro.

I canoni, dopo gli aumenti registrati nel corso della prima parte dell'anno, risultano stabili. Il *vacancy rate* è in ulteriore calo (11,3%) sull'intera città, con contrazioni delle disponibilità in particolare nel CBD Duomo e nel CBD Porta Nuova.

I rendimenti *prime* e *secondary* risultano stabili rispetto al periodo precedente attestandosi rispettivamente al 3,40% e al 5,10%.

Milano si conferma la piazza più attrattiva in Italia per gli investimenti immobiliari superando complessivamente, a partire da inizio anno, gli €2,8 miliardi di capitali investiti, di cui il 66% 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 Q4 2018

prime rent CBD Duomo **580 €/mq/anno** ⇔

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

net yield CBD Duomo e CBD Porta Nuova **3,4 %** ↓

take up **67.800 mq** ↓

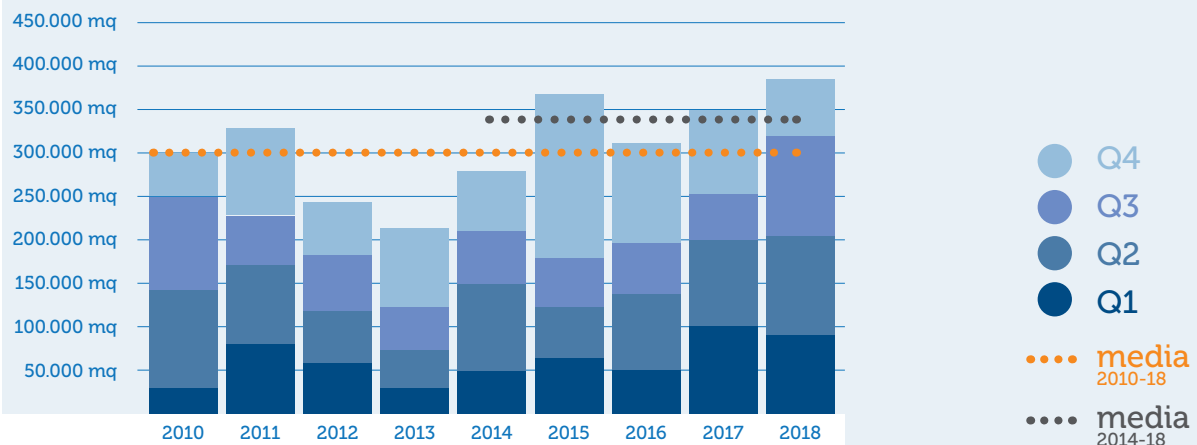
numero transazioni **72** ↓

vacancy rate **11,3 %** ↓

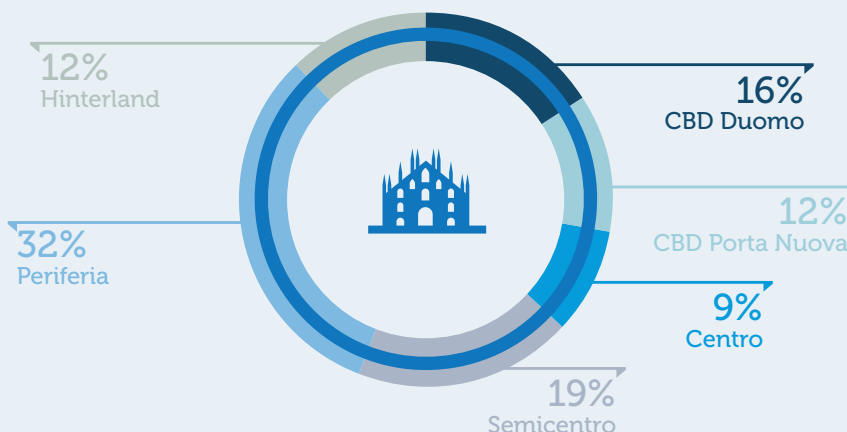
Volume investimenti Milano Q4 2018



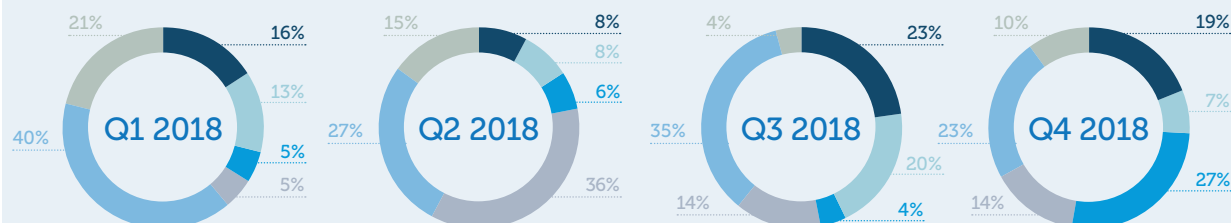
Andamento dei *take up* per periodo



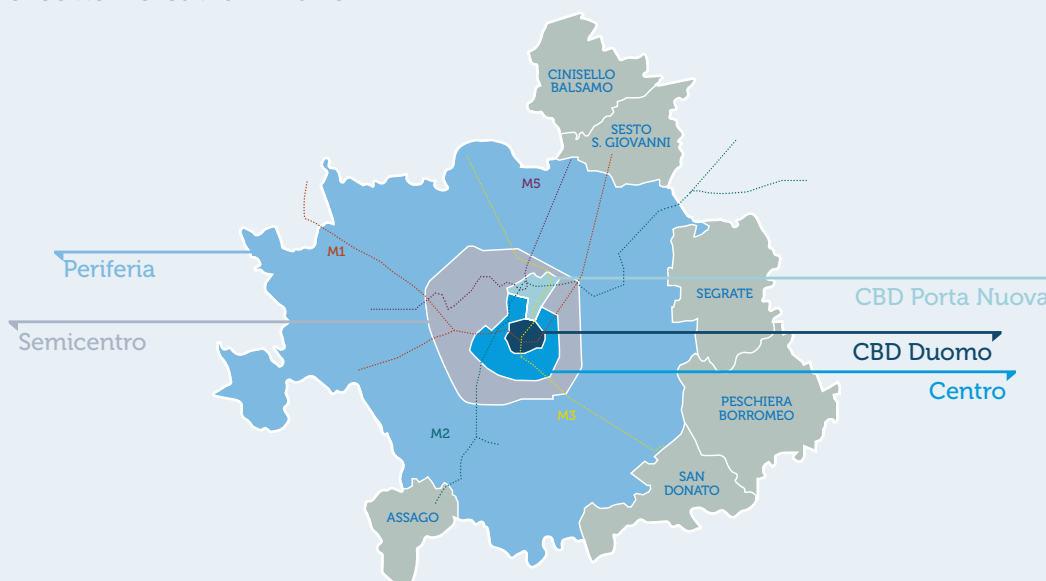
Andamento dei take up per sottomercato nel corso del 2018



Andamento dei take up nei trimestri (%)



Mappa dei sottomercati di Milano



Canoni prime per sottomercato

	Q4 2018	Q1 2018	prime rent €/mq/anno
CBD Duomo	580	560	
Centro	530	510	
CBD Porta Nuova	500	480	
Semicentro	320	300	
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 S.p.A.

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 ANNO POSITIVO CHE SI CHIUDE ALL'INSEGNA DELLA STABILITÀ



L'ultimo trimestre chiude il 2018 con segnali di sostanziale stabilità per il comparto uffici, dopo il dinamismo registrato soprattutto nella prima parte dell'anno.

I dati sulle compravendite risultano ancora in crescita e confermano quanto già precedentemente rilevato: l'attenzione verso le aree centrali, o comunque accessibili alla rete metropolitana, e la preferenza per il taglio dimensionale medio - piccolo (studi professionali inferiori a 300 - 400 mq). In riferimento alla locazione, il comparto uffici continua a mostrare cautele riconducibili, almeno in parte, ad alcune fragilità e incertezze economiche e produttive che si riflettono sul mercato immobiliare locale.

Il *vacancy rate* risulta sostanzialmente stabile: permangono disponibilità in buona parte del territorio torinese con evidenze nell'area centrale e, soprattutto, nella zona semicentrale nord. I canoni *prime* e i rendimenti, nel corso dell'anno, non hanno subito modifiche sostanziali. Più in generale, per quanto riguarda gli investimenti, si rileva il buon momento del capoluogo piemontese con volumi d'investimento elevati che si sono concentrati tuttavia soprattutto nel comparto *retail* (77% del totale), mentre i volumi per il comparto uffici hanno riguardato il 18% degli investimenti complessivi. L'*outlook* per i primi mesi del 2019 si conferma stabile.

Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2018

prime rent Area centrale e ZTL **200 €/mq/anno** ⇄

prime rent Aree semicentrali **150 €/mq/anno** ⇄

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

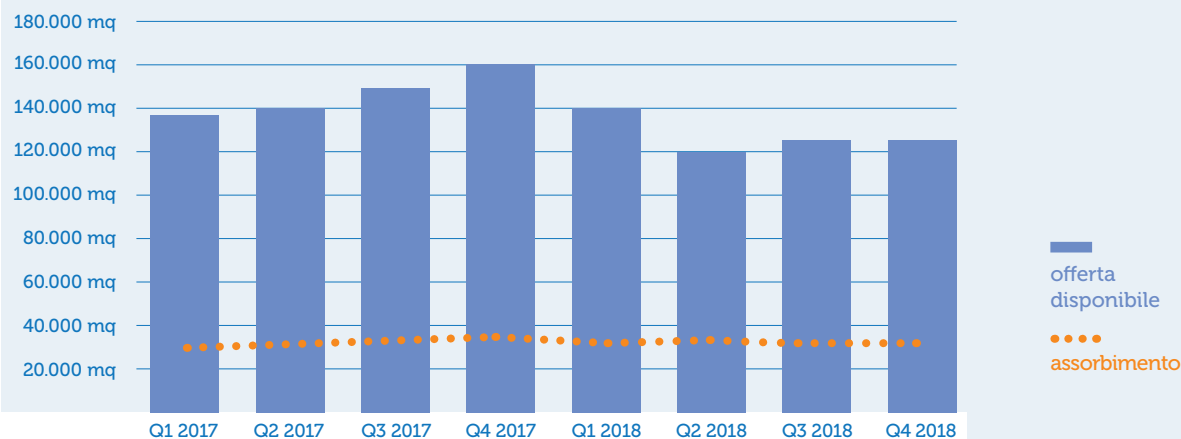
net yield Aree semicentrali **6,75 %** ⇄

vacancy rate **14,5%** ⇄

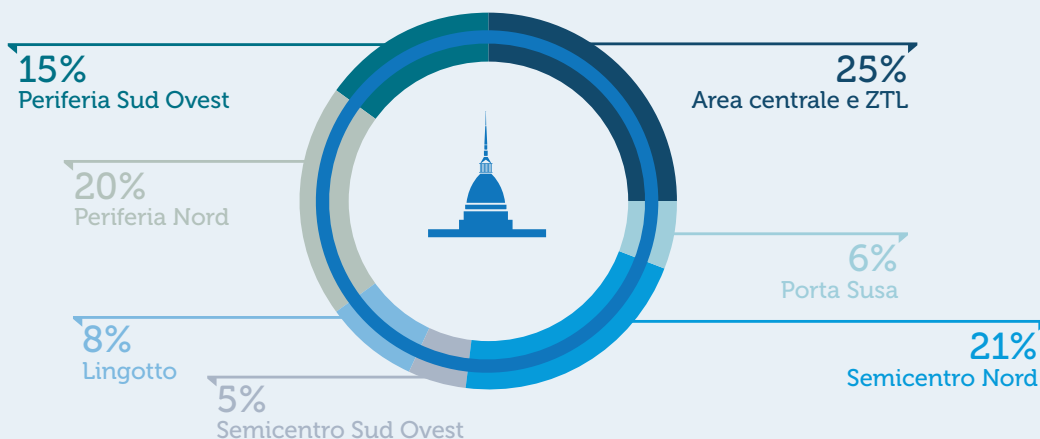
Volume investimenti in Piemonte nel corso del 2018



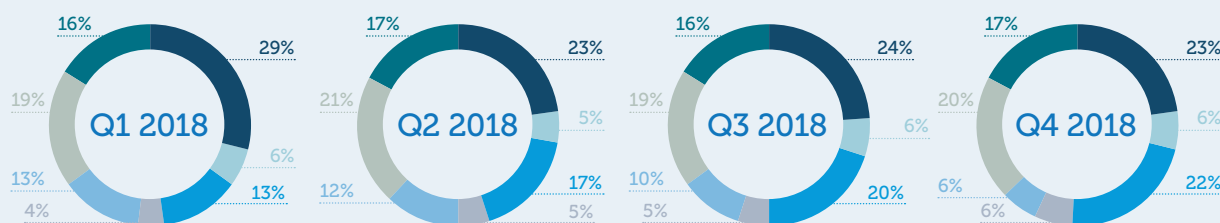
Andamento dell'offerta e dei volumi assorbiti



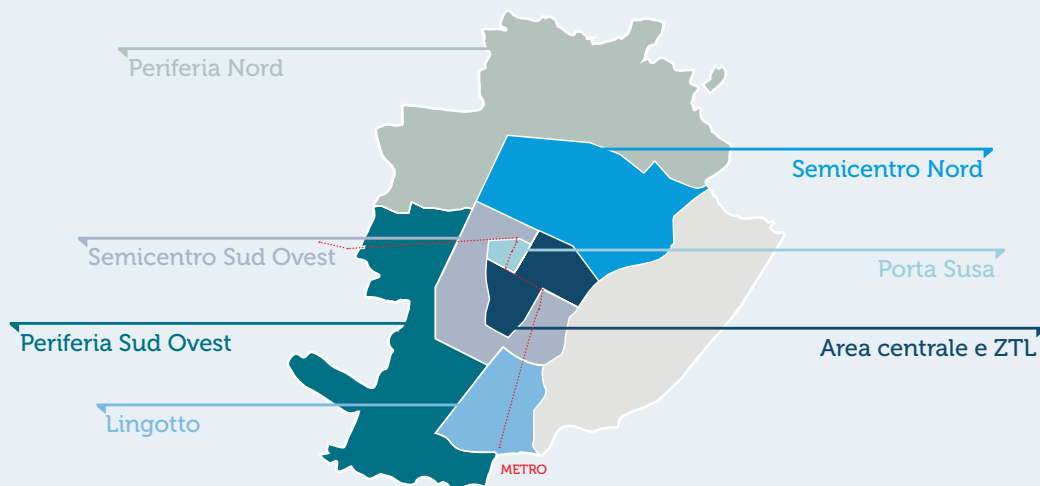
Distribuzione dell'offerta nei diversi sottomercati nel corso del 2018



Distribuzione dell'offerta nei trimestri (%)



Mappa dei sottomercati di Torino



Canoni prime per sottomercato

	Q4 2018	Q1 2018	prime rent €/mq/anno
Area centrale e ZTL	200	200	
Porta Susa	160	160	
Semicentro Nord	125	125	
Semicentro Sud Ovest	150	140	
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 S.p.A.

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 MERCATO CON IMPORTANTI SEGNALI DI CRESCITA



Per il quinto anno consecutivo continua la crescita dei volumi transati nella Capitale, a conferma di una ritrovata vivacità del mercato terziario. Il quarto trimestre del 2018 si chiude con un assorbimento di poco inferiore ai 60.000 mq, per un totale di 178.400 mq da inizio anno (+ 17% rispetto alla media degli ultimi 5 anni), un risultato che evidenzia la crescita del mercato romano (va tenuto conto infatti che il 2017 aveva registrato la transazione atipica di 43.000 mq).

Nel corso del 2018 è ancora il quartiere dell'EUR il sottomercato che si è mostrato maggiormente dinamico per volumi transati, seguito dal CBD e dalla Periferia. Nel corso dell'ultimo trimestre 2018 si sono rilevate 37 transazioni. Si conferma il trend dei precedenti trimestri di un mercato che, dal punto di vista dimensionale, è ancora fortemente polarizzato da transazioni al di sotto dei 1.000 mq: solo 11 transazioni infatti hanno riguardato immobili superiori ai 1.000 mq. I canoni *prime* nel CBD sono rilevati in aumento mentre risultano stabili negli altri sottomercati. Una conferma della solidità del trend positivo deriva 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. Nel corso dell'anno il volume degli investimenti a Roma ha superato €2 miliardi con una buona *performance* che ha riguardato il comparto uffici (55% degli investimenti complessivi), tra cui l'investimento più rilevante del 2018 (il passaggio di due trophy asset in piazza Agricoltura e in via Lombardia).

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

Principali indicatori del mercato nel corso del Q4 2018

prime rent CBD **420 €/mq/anno** ↑

prime rent EUR Core **340 €/mq/anno** ↔

net yield CBD **4,00 %** ↔

take up **59.800 mq** ↑

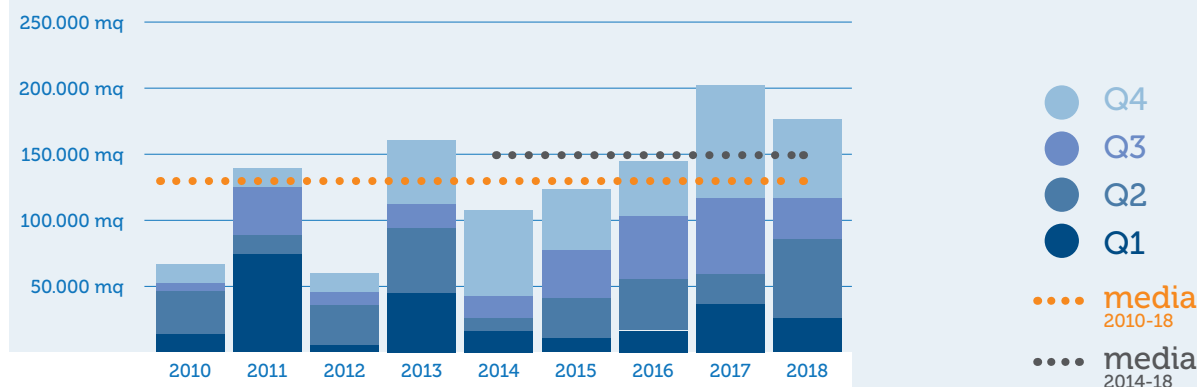
numero transazioni **37** ↑

vacancy rate **11,3 %** ↓

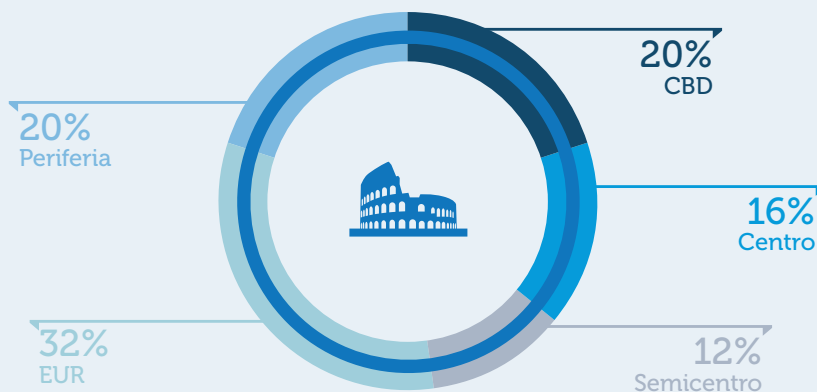
Volume investimenti Roma Q4 2018



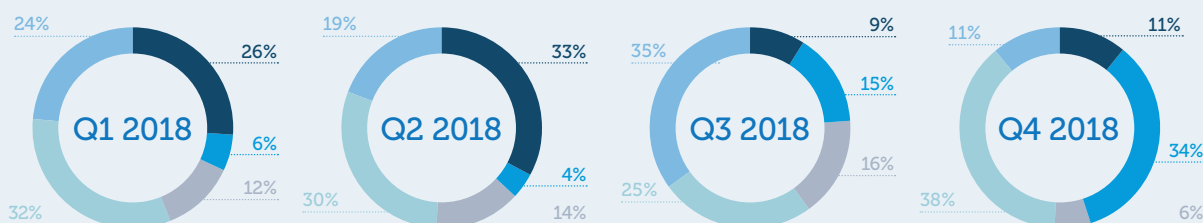
Andamento dei *take up* per periodo



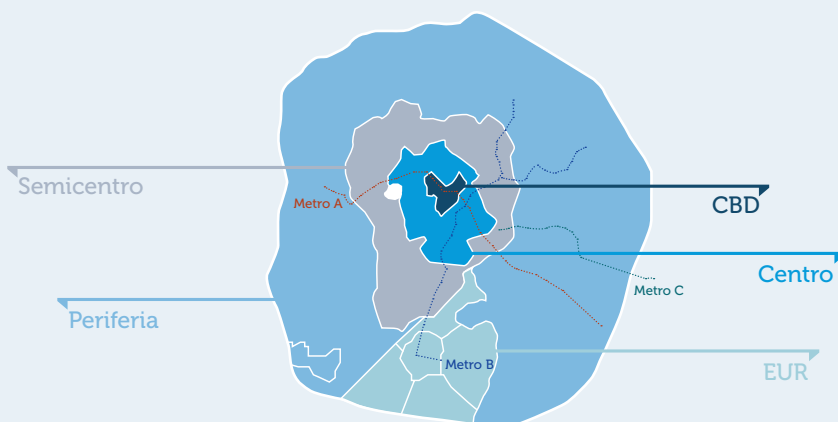
Andamento dei take up per sottomercato nel corso del 2018



Andamento dei take up nei trimestri (%)



Mappa dei sottomercati di Roma



Canoni prime per sottomercato

	Q4 2018	Q1 2018	prime rent €/mq/anno
CBD centro	420	400	
Centro	370	330	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
EUR	250	250	
Roma Est	110	110	
Corridoio Fiumicino	180	180	
Parco de Medici	200	200	
Cinecittà	180	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 S.p.A.

Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

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