

Sommario

Andamento generale del Mercato Immobiliare in Italia

Analisi dei segmenti di mercato specifici

Commerciale/Negozi

Uffici/Direzionale

Artigianale-Produttivo/Logistica

Mercato e Quotazioni nelle città in cui IPI opera con proprie filiali dirette

Torino - Milano - Genova - Bologna - Roma - Padova

Proiezioni, opzioni, assunzioni e stime sono fornite solo a titolo esemplificativo e non possono essere considerate come rappresentazioni dell'attuale o futuro andamento del mercato. Tali informazioni sono destinate ad uso esclusivo dei destinatari della presente comunicazione e ne è vietata qualsiasi riproduzione che non abbia ottenuto il previo consenso scritto da parte di IPI.

IPI S.p.A.

Sede Torino - Via Nizza 262/59 - Lingotto
Filiali in Milano - Torino - Genova - Bologna - Roma - Padova - Pisa

www.ipi-spa.com

Andamento Generale del Mercato Immobiliare in Italia

Il rafforzamento del commercio mondiale e dei consumi sta stimolando l'economia globale ponendo cauto ottimismo sulle previsioni future. Gli Stati Uniti guidano tale crescita, mentre paesi Asiatici come Cina e Giappone, evidenziano segni di fatica e di debolezza.

Il 2015 si sta dimostrando un anno particolarmente favorevole per l'economia Europea. I trend positivi verificatisi già alla fine del 2014 permangono e migliorano nel 2015 producendo buoni effetti per il sistema economico del vecchio continente.

La politica monetaria europea riconducibile al **Quantitative Easing (Qe)**, auspica conseguenze positive sul sistema creditizio. Le banche dovrebbero in teoria essere stimolate ad allargare i prestiti concessi alle famiglie e alle imprese.

Questa politica monetaria ha portato i rendimenti di bond governativi ai minimi storici stimolando gli investimenti verso l'economia reale.

L'**indebolimento dell'Euro** sta portando i maggiori vantaggi alle imprese esportatrici (+9.2% nel mese di Marzo)¹, con l'**economia italiana maggiormente competitiva e in grado di attirare maggiori investimenti**. Inoltre, il **turismo** in entrata sarà fortemente agevolato². La rivalutazione del dollaro porta ad un aumento del costo del petrolio per gli stati europei ma le diverse situazioni geopolitiche dei paesi esportatori e il mancato accordo dell'OPEC, hanno portato nell'ultimo anno l'approvvigionamento di energia ad un prezzo inferiore di circa il 40%³. Condizione particolarmente vantaggiosa per le attività produttive europee.

I paesi europei registrano parallelamente una crescita della produzione. Il PIL tedesco è leggermente in flessione cresciuto dello 0.3% dopo il +0.7% dei tre mesi precedenti. Quello francese è andato oltre le aspettative registrando un +0.6% ma il dato migliore l'ha registrato la Spagna con un +0.9%.

I fattori sopra elencati stanno incidendo anche nell'economia nazionale italiana, sostenuta da direttive in termini di mercato del lavoro (Jobs Act). Sono stati registrati saldi positivi sia nel mese di marzo che in quello di aprile. Rispetto al trimestre precedente il PIL del primo trimestre 2015 è cresciuto del 0,3%.

Il **mercato immobiliare** nazionale evidenzia segni positivi sia nel numero di compravendite registrate nel comparto residenziale arrivando a 415 mila abitazioni alla fine del 2014 sia nella possibilità di accesso al credito soprattutto nelle grandi città, rispetto al 2013. Perdura una fase negativa, anche se meno accentuata, dei prezzi.

In alcune città italiane, in particolar modo nel settore commerciale ma anche nel settore residenziale, è evidente l'inizio di un' inversione di tendenza;

Anche le Banche lasciano trasparire forti segnali di ripresa nell'erogazione di finanziamenti alle famiglie, registrando un incremento per il primo trimestre del 2015 del 50.4%⁴, in virtù

del basso costo del denaro (Euribor e Irs ai minimi storici), e l'incremento dei contratti a tempo indeterminato (saldo positivo tra cessazioni e attivazioni + 48 mila, con un aumento del 34% rispetto all'aprile 2014⁵) dovuti al nuovo diritto del lavoro (Jobs Act) che facilita la possibilità di erogare finanziamenti. È importante però tener conto dell'aumento del numero di surroghe orientate verso una tipologia a tasso fisso e che l'erogazione di prestiti alle imprese è in diminuzione dimostrando che le banche sono caute nella valutazione del merito creditizio.

Gli investitori si rivolgono ai mercati liquidi più importanti, come Londra e Parigi, ma è in aumento l'interesse per città di seconda e terza fascia in Europa ricercando diversificazione e redditività più elevate con meno presenza di concorrenza. Gli investitori stranieri sono ulteriormente incoraggiati dalla sensazione di una diminuzione del rischio Paese generato da una recente stabilità governativa e dai primi risultati di una politica economica più attenta che tende a un miglioramento del deficit e della spesa pubblica.

L'interesse si è incentrato su settori di maggiore sviluppo nel quale si colloca la logistica, gli uffici nelle zone di pregio e gli immobili alberghieri.

Forte interesse per il residenziale specializzato dovuto a carenza di prodotti terziari di qualità nelle zone di pregio, come le case per studenti e case di cura, considerati Asset Class più interessanti da un elevato numero di investitori europei globali.

Un esempio di tale operatività è rappresentato dall'ultimazione dell'acquisizione dell'azionariato di Porta Nuova-Garibaldi a Milano.

Rimane altissimo l'interesse per circa il 70% degli investitori esteri, per la città Milano. Tra questi è da evidenziare il primo acquisto italiano della conglomerata cinese con un'offerta di 345 milioni di euro per lo storico Palazzo Broggi.

Fondi americani continuano la loro fase di investimenti sulla piazza meneghina rilevando diversi complessi per uffici in zone centrali, es. l'ex Palazzo delle Poste anch'esso in piazza Cordusio.

Altre società di Private Equity sono molto attive in Italia con investimenti su asset industriali derivanti da crediti deteriorati.

Si evidenzia interesse per palazzi in centro da riconvertire in alberghi extra lusso "all suite", recuperando una parte di quel milione di mq di uffici sfitti.

Anche gli investitori **istituzionali core**, tra cui i fondi pensione italiani, che erano rimasti in stand-by negli anni scorsi, hanno dimostrato un ritorno d'interesse non solo più per investimenti incentrati a Milano e Roma ma anche su altre città capoluogo.

(1) Fonte Istat
(2) Panorama.it: Economia
(3) The Economist
(4) Fonte Abi

(5) Il Sole24Ore del 25/05/2015

Il settore **commerciale** evidenzia segnali positivi registrando una carenza di prodotti **prime** disponibili aumentando la competizione. Di riflesso i prezzi si muovono al rialzo comprimendo i rendimenti. La carenza di prodotto nelle location prime sta spostando l'interesse verso in aree secondarie adiacenti dove sono offerti canoni più competitivi.

Per gli **uffici** permane la scarsa disponibilità sul mercato di prodotto di alto livello, classe A in posizione centrale e/o ben servita da mezzi pubblici, di recente realizzazione e/o in fase di completamento, che potrebbe soddisfare la ripresa della domanda.

Il **settore logistico** ha registrato particolare interesse per gli investitori istituzionali specializzati che hanno esteso la loro rete di piattaforme logistiche nel nostro Paese. A favorire il mercato sono stati sia i livelli di rendimenti attraenti che la contrazione dei canoni di locazione degli ultimi anni. E' da evidenziare l'investimento a Bologna con l'acquisizione di 11 immobili per un'estensione di 122.000 mq nell'interporto di Bologna, integrandosi ai 4 milioni di mq già presenti.

Il **settore alberghiero** segue un trend costante di crescita sostenuto da conferme dai piani di sviluppo sulla penisola delle principali catene internazionali.

Le **sofferenze bancarie**⁶ sono un tema particolarmente vivo in questo momento di mercato risultando pari a 187,3 miliardi euro. Sono necessari ulteriori flussi di credito per diminuire la pressione su un sistema bancario appesantito, ma questo può essere reso possibile grazie ad interventi pubblici, che impostino una radicale riduzione del prelievo patrimoniale insieme alla previsione di forti incentivi fiscali e finanziari.

In questo momento c'è un'altra divaricazione che condiziona gli asset in ripossessione. Da una parte le sofferenze continuano a crescere, mentre dall'altra il valore delle garanzie continua a diminuire condizionando direttamente le perdite sugli impieghi erogati.

Le **prospettive del mercato** nei prossimi mesi rimangono incerte.

Quanto elencato inizialmente dà sicuramente delle prospettive molto interessanti per l'Eurozona ma è importante che i problemi riguardanti l'economia nazionale vengano risolti. È importante restituire un livello equo di tassazione alla proprietà immobiliare. Il settore immobiliare è stato colpito in modo molto pesante condizionando la chiusura di migliaia di imprese, incidendo in modo considerevole sul PIL nazionale.

Per il settore immobiliare come per tutta l'economia nazionale servono segnali forti di riduzione delle tasse. L'economia alterata da interventi esterni e contingenti da manovre extra nazionali non è sicuramente la sola modalità per il ritorno della fiducia e, di conseguenza, far ripartire in modo strutturale crescita, lavoro e consumi.

[6] Milano Finanza del 21/04/2015

Mercato Commerciale/Negozi

Nonostante un trend negativo dei consumi delle famiglie il mercato immobiliare commerciale nel 2014 ha riscosso particolare interesse diventando la seconda Asset Class nei portafogli degli investitori istituzionali sul quale sono stati collocati circa 2.3 MLD¹.

Il fatturato nei centri commerciali segue un andamento positivo registrando un + 0.7 % di variazione annua.

Il commercio al dettaglio nel 2014 ha registrato una contrazione sia nella grande che nella piccola distribuzione, mentre per quanto riguarda il commercio secondo il tipo di esercizio, hanno registrato variazioni positive solo i discount alimentari e gli esercizi specializzati².

L'andamento del mercato immobiliare commerciale registra un trend positivo raggiungendo il +5.7% di transazioni rispetto all'anno 2013.

Sono da evidenziare rialzi molto positivi in alcune città italiane. IPI registra, tramite le sue filiali e lo studio dei dati dell'agenzia delle entrate³, un 2014 in netto miglioramento circa le transazioni sul territorio.

Genova rispetto all'anno 2013 incrementa il volume di transazioni con un +8.33. Risultato simile ma leggermente superiore per Milano con un +9.63%.

Roma si conferma in linea con i risultati del 2013 registrando un +0.07%. Le città che fanno evidenziare un notevole incremento del volume di transazioni sono di certo **Padova** e **Bologna**, dove rispettivamente il numero delle transazioni aumenta del 24.20% e del 36.94%.

Nel primo trimestre del 2015 gli investimenti nel mercato Retail hanno raggiunto circa i 173 MIO⁴ dove la parte maggiore è stata investita nel settore delle HS. Risultato inferiore rispetto agli ultimi anni.

Le cause di questo arresto sono però riconducibili alla scarsità di prodotto **prime** e di un allungamento dei tempi di completamento delle negoziazioni. I compratori sono molto più attenti ai processi di due diligence e analisi dell'investimento rispetto al passato.

La crescente domanda combinata a una scarsa presenza di prodotto ha come conseguenza l'aumento della competizione e la compressione dei rendimenti. Questo conduce gli investitori ad un orientamento verso aree secondarie. Questa tendenza sta indirizzando l'interesse anche verso settori di nicchia come i FOC (**Factory Outlet Center**) per il quale si registra una transazione di oltre 100 MIO eseguita alla fine del 2014 per due Outlet, uno nella provincia di Bari e il secondo nel mantovano.

[1] JLL 2014

[2] Scenari Immobiliari Italia 3D

[3] Pubblicazioni OMI - Nota Trimestrale - VI Trimestre 2014 e sintesi annua - Pubb. 5 Marzo 2015

[4] MARKET VIEW Italy Retail CBRE

Il clima di fiducia dei consumatori e la, seppur lieve, diminuzione della disoccupazione, supportano l'interesse verso l'Italia dei **retailers** inserendola nei primi posti nei loro piani di espansione del network fisico.

Milano è la città più gradita in Italia per le **new entries**, seguita da Roma, in quanto a livello europeo si conferma la seconda città per consumi pro-capite, dopo Parigi.

Anche al di fuori dei centri commerciali si nota una crescita dei canoni per le posizioni **prime** a fronte della scarsità di spazio, condizionando l'interesse nelle vie secondarie adiacenti che offrono canoni più competitivi.

La crescita della distribuzione multicanale, dell'e-commerce e di tutte le forme di commercio on-line stanno cambiando le abitudini del consumatore. La selezione dei prodotti oltre a essere veicolata dal costo e dalla qualità viene anche influenzata dalla **esperienzialità** e il confronto attraverso blog e social network.

Questo cambiamento porta i retailers a rafforzare la presenza di un network consolidato di negozi riconoscibili, sia nelle HS che nei centri commerciali, rappresentando il brand in modo efficace.

La maggior parte degli investimenti retail nel 2014 si è concentrata sugli shopping centre e/o immobili della GDO. I prodotti di maggior scambio sono stati strutture performanti, con ampi bacini di utenza e circondati da infrastrutture idonee alla buona accessibilità. Tre principali transazioni sono state eseguite a Roma, Torino e nel Nord Est per un totale di 485 MIO di euro.

In carenza di prodotti di qualità, si prevede un interessamento da parte degli investitori verso la ripresa di sviluppi, progetti innovativi che attirino l'interesse di capitali che non trovano nell'esistente prodotti adatti alle loro esigenze.

Lo stock in costruzione sarà prevalentemente caratterizzato da estensioni o ristrutturazioni di centri esistenti, soprattutto quelli con un bacino di utenti consolidato e performance stabilizzate.

Mercato Uffici/Direzionale

Il settore terziario registra ancora per il 2014 dei risultati negativi come numero di transazioni annuali effettuate sul territorio nazionale italiano 9.017¹, in calo rispetto all'anno precedente registrando una perdita del 4,6%.

E' da evidenziare però come i risultati peggiori nel settore siano stati registrati nei primi mesi dell'anno mentre nel IV trimestre il numero delle transazioni è stato superiore del 0,3%.

L'area territoriale che ha segnato il principale miglioramento dei risultati è sicuramente il sud Italia (+4.0%)². Si registra un forte calo nel centro Italia mentre al Nord la situazione rimane stabile.

Il settore terziario, per sua natura, è strettamente legato all'andamento dell'economia nazionale. Le politiche governative in materia di lavoro determineranno l'andamento del prossimo futuro del mercato degli immobili d'impresa. Nel primo trimestre del 2015 sono evidenti segni di miglioramento soprattutto nelle due principali città dove il settore terziario è principalmente rappresentato, Milano e Roma, auspicando a un miglioramento dei trend anche per le altre città italiane.

La contrazione dell'attività e quindi la riduzione del personale impiegato spinge le aziende a proseguire verso politiche di riduzione degli spazi, privilegiando localizzazioni in sedi di dimensioni contenute sul presupposto di economia dei servizi comuni. I principali driver che stanno guidando la domanda ormai da diversi anni sono certamente la riduzione dei costi di gestione e la riduzione dei canoni in essere, attraverso spostamenti di sede o rinegoziazioni.

Nella seconda ipotesi, le società ricercano tipologie di layout open-space e avanzano richieste ai locatari di formule di incentivazione es. step-up rent, free-rent, benefits vari.

Lo stock terziario Italiano è ricco di prodotto immobiliare riferibile ad immobili in classe energetica scadente e standard poco efficienti, poco appetibile sia per eventuali tenant che per investitori. Ancor meno appetibilità ricade su prodotti localizzati in zone non adeguatamente collegate alle reti di trasporto pubblico.

Tali condizioni hanno portato il mercato ad un ribasso progressivo delle quotazioni ad eccezione degli immobili prime o dei trophy asset localizzati nelle aree più centrali dei capoluoghi.

IPI registra, tramite le sue filiali e lo studio dei dati dell'agenzia delle entrate³, un 2014 positivo solo nelle città di Milano, Torino e Bologna. Il numero delle transazioni permane comunque al di sotto della metà della quantità registrata nel 2004.

(1) Pubblicazioni OMI - Nota Trimestrale - IV Trimestre 2014 e sintesi annua - Pubb. 5 Marzo 2015

(2) Pubblicazioni OMI - Nota Trimestrale - IV Trimestre 2014 e sintesi annua - Pubb. 5 Marzo 2015

(3) Pubblicazioni OMI - Nota Trimestrale - IV Trimestre 2014 e sintesi annua - Pubb. 5 Marzo 2015

Nonostante le incertezze e la contrazione del mercato si è potuto apprezzare il crescente interesse degli investitori internazionali per il prodotto immobiliare italiano incoraggiati da una situazione politica più stabile grazie alle prime importanti riforme su alcuni aspetti **normativi e fiscali** più evidenti, riconducibili al **Decreto Sblocca Italia**, e interventi sul mercato del lavoro (**Jobs Act**), a sostegno di una ripresa economica nazionale.

La domanda di prodotto d'investimento **prime** è in costante crescita ma l'offerta spesso non vi risponde adeguatamente.

Vengono richiesti edifici progettati con criteri di sostenibilità ambientale e dotati di certificazioni energetiche. Tali caratteristiche sono presenti più facilmente nei complessi di nuova edificazione, mentre raramente si riscontrano nella ristrutturazione di edifici obsoleti nei centri storici.

La carenza di questo tipo di prodotto determinerà durante l'anno la compressione generalizzata dei rendimenti di quanto disponibile.

Gli investitori si dimostrano certo flessibili per diverse tipologie ricercando prodotti di Value Added esaminando anche progetti di sviluppo immobiliare sempre localizzati in posizioni **prime**.

Mercato Artigianale-Produttivo/Logistica

Per quanto concerne il mercato degli immobili produttivi occorre distinguere due diverse categorie che riscontrano andamenti diversificati, il mercato degli immobili industriali (artigianale – produttivo) e quello degli **immobili logistici**.

Artigianale-Produttivo

Il comparto industriale evidenzia i primi segnali di miglioramento dovuti verosimilmente ad un aumento della produzione industriale che direttamente ha innescato la crescita della domanda immobiliare rimanendo comunque ancora debole. E' sicuramente condizionata da interventi finalizzati a processi di ristrutturazione delle società, centralizzazione delle operazioni, riduzione dei costi di trasporto e gestione oltre che al miglioramento e al riposizionamento dell'immagine sul mercato.

Il dato positivo per il 2014 è fortemente condizionato dalla crescita delle compravendite del settore della area macro del nord Italia. All'inizio di quest'anno la stessa area fa registrare una perdita considerevole (-13.1 %) non riuscendo però ad essere compensata dalle due altre macro aree del centro e del sud Italia che registrano comunque risultati positivi. (centro + 3.5% e sud +12.6%).

Gli investitori richiedono posizioni strategiche e inquilini che garantiscano sicurezza di solvibilità, i costruttori cercano di sfruttare maggiormente la formula del “**pre let**” con realizzazioni confezionate su misura per gli utilizzatori finali. Gli utilizzatori parallelamente pretendono una “break option” anche all'interno del primo ciclo di scadenza contrattuale, potendo dar modo loro di verificare l'andamento del proprio business e eventualmente adeguare di conseguenza gli spazi occupati, oppure rinegoziare il canone inizialmente pattuito. Sempre più frequentemente il locatore e il conduttore concordano un periodo di free rent al momento della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione.

L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa è sempre meno diffuso salvo specifiche riconducibili ad una particolare esigenza dell' utilizzatore. In particolar modo per immobili di una certa dimensione.

La sofferenza del mercato è generata anche dalla mancanza di disponibilità di prodotti di qualità ubicati in aree facilmente accessibili e ben infrastrutturate. Le aziende si orientano sempre più su immobili in buono stato, che non necessitano di lavori di ristrutturazione, con bassi costi di gestione e in zone di rapida accessibilità. E' importante sottolineare come le imprese abbiano sempre più difficoltà ad utilizzare lo strumento del leasing. Le società di leasing sono molto prudenti e erogare denaro su asset industriali attente alla fragilità di un'economia stagnante e da un mercato dei consumi molto incerto.

In questo periodo è venuta meno la domanda di investitori, privati e non solo, che comprano capannoni già affittati oppure li acquistano ex novo per affittarli. L'attuale contesto economico italiano, con bassa crescita di PIL e incertezza occupazionale, lascia presagire che i valori delle quotazioni immobiliari possano ulteriormente ridursi, con particolare accentuazione nelle aree con molta offerta e con imprese che necessitano di liquidità¹.

[1] 1° Osservatorio Città Metropolitana - Investire Sul Territorio – Marzo 2015

Logistica

Il settore logistico registra un andamento decisamente più favorevole, i volumi a livello europeo hanno raggiunto 21.7 MLD di euro Investiti registrando un fatturato +30% rispetto al 2013. L'opzione preferita di transazioni sembra essere quella di portafoglio piuttosto che quella di single asset anche se per il primo trimestre del 2015 il volume di investimenti in portafogli si è dimezzato testimoniando il graduale esaurimento di prodotto di qualità.

In Italia gli investimenti sono triplicati con 340 MLN rispetto al 2013 e il primo trimestre del 2015 ha confermato un trend assolutamente positivo per questo settore raggiungendo quasi 90 MIO. Circa il 60% di questi investimenti è stato eseguito nell'interporto di Bologna.

La domanda di spazi locativi è particolarmente attiva a Milano, Roma, Bologna e nel Veneto. Nel quale però la disponibilità di prodotto Grade A è in continua diminuzione.

I 3PL² si confermano gli utilizzatori più attivi oltre al settore retail, farmaceutico e dagli operatori di e-commerce.

La formula *built-to-suite* rappresenta la metodologia di cambiamento per molti end-user e una buona opportunità per i proprietari d'immobili che si ritrovano a essere molto più flessibili a offrire incentivi utili ad attrarre conduttori.

La generale mancanza di prodotto ha portato ad una contrazione degli Yield che attualmente oscillano tra il 7 e l'8%.

I prezzi di vendita si attestano mediamente fra un minimo di 520€/mq di Bari ed un massimo di circa 900 €/mq di Milano, i valori locativi oscillano fra il minimo di 35 €/mq di Bari e i 55 €/mq/anno a Roma³.

Le previsioni per questo settore di mercato sono particolarmente positive per il 2015 e la metodologia *built to suite* rimarrà la formula per garantire un prodotto redditizio per i proprietari ed efficiente per gli utilizzatori.

Dagli investitori istituzionali specializzati arriva il maggior interesse per il comparto logistico intenzionati ad estendere nel territorio italiano la propria rete di piattaforme logistiche europee.

Andamento di Mercato e quotazioni nelle città in cui IPI opera con proprie filiali dirette

Torino
Milano
Genova
Bologna
Roma
Padova

[2] MARKET VIEW Italy Industrial and Logistics CBRE

[3] Comunicato Stampa - Immobiliare Logistico - World Capital

Mercato di TORINO

Il mercato immobiliare Torinese si presenta ancora in leggera difficoltà, denota segni di debolezza con prezzi ancora in calo, aumento dello stock disponibile, tempi di negoziazione più lunghi e acquirenti alla ricerca dell'“affare” con sconti crescenti anche su quotazioni già riviste in ribasso.

I rendimenti sono generalmente stabili, i tempi necessari alla vendita o alla locazione invece si allungano. I settori terziario e industriale permangono ancora un livello negativo.

Settore Commerciale/Negozi

Le vie commerciali più richieste dal mercato continuano a essere quelle centrali in particolare via Lagrange, via Roma, via Carlo Alberto e limitrofe, dove si raggiungono le massime quotazioni di mercato, comprese fra i 10 mila e i 15 mila €/mq e che possono superare anche i 20 mila €/mq per unità di piccole dimensioni in posizioni particolari, i canoni di locazione su base annua si attestano su 500-900 €/mq con eccellenze che superano quota 1.000 €/mq.

Il semicentro si colloca fra i 2.200-3600 €/mq con valori locativi di 110-180 €/mq/anno. La periferia infine riscontra valori di vendita compresi fra 1.500-3000 €/mq con canoni di 90-170 €/mq/anno.

I prezzi di vendita e i canoni di locazione delle zone semicentrali e periferiche sono in ribasso di circa il 2-5%, rispettivamente sulle vie di passaggio e quelle con scarsa affluenza di persone, i rendimenti sono stazionari e si posizionano, per le zone centrali, nell'intorno del 6 - 6,5%, posizioni più periferiche possono raggiungere anche l'7,5-8,0%.

Si conferma la scarsa appetibilità per locali commerciali in posizioni periferiche, che nel caso di una scarsa visibilità o scarso transito veicolare vengono spesso riconvertiti ad uso ufficio.

Settore Uffici/Direzionale

Il settore continua a essere caratterizzato da una scarsa domanda sia in acquisto sia in locazione con tempi di commercializzazione in crescita anche se il numero delle transazioni presenta un valore in aumento rispetto al 2013 con +8,28¹ %.

I prezzi e i canoni locativi continuano a scendere e i margini di sconto sui prezzi richiesti hanno raggiunto il 10-15% del valore.

I valori di mercato per unità di medio piccole dimensioni si collocano nell'intorno dei 3000-3500 €/mq, dimensioni più importanti, oltre ai 500 mq di superficie vengono trattati nell'intorno dei 2500€/mq. I valori locativi delle zone centrali oscillano fra i 120 e i 150 €/mq/anno. Zone più periferiche riscontrano valori compresi fra i 1500 e i 2500 €/mq con canoni di 100-120€/mq/anno. La maggior parte degli operatori prevedono prezzi e canoni ancora in contrazione.

Le zone più apprezzate del contesto cittadino sono quelle circostanti il nuovo tribunale. Richieste in particolare da studi legali associati e commercialisti.

Anche la zona circostante il centro commerciale e fieristico del Lingotto, a seguito del completamento della rete metropolitana cittadina, della futura riqualificazione dell'ex area Fiat Aviazione, della facilità di accesso tramite viabilità primaria di superficie e della notevole

disponibilità di parcheggi, ha migliorato la propria appetibilità sul mercato ed incrementato il valore dei canoni locativi richiesti.

Le zone centrali cittadine, caratterizzate spesso da edifici obsoleti, con difficoltà di parcheggio e costi elevati, riscontrano invece una bassa domanda in contrapposizione a una forte offerta.

Le zone periferiche della città hanno visto nascere nuove realizzazioni di centri direzionali, o riconversioni di edifici esistenti che sono posti sul mercato a valori di canone solo leggermente superiori ai valori massimi degli edifici industriali di ultima generazione.

Settore Artigianale-Produttivo/Logistica

L'impatto negativo della ormai pluriennale crisi economica è stato ancora particolarmente pesante per la maggior parte dell'anno passato per gli immobili ad uso strumentale, sia per quelli prettamente a destinazione produttiva sia per quelli con funzione di deposito e logistica. Questo impatto negativo non solo ha colpito le principali aziende ed il loro indotto ma è stato deleterio per quei distretti industriali composti principalmente da piccole e medie aziende.

Nel contesto periferico della città di Torino, e in particolare nelle ex aree produttive e manifatturiere circostanti di Mirafiori, Madonna di Campagna, Barriera di Milano, un tempo riconosciuti come quartieri tipicamente industriali e oggi, alcuni di questi, oggetto di riqualificazione, sono presenti grandi superfici di immobili industriali, di vecchia concezione costruttiva, in uno stato di grande degrado dove un'eventuale intervento di ristrutturazione potrebbe risultare in alcuni casi antieconomico.

Un piccolo ma significativo fermento in termini di transazioni immobiliari, in particolar modo per quanto riguarda le locazioni, ha caratterizzato l'ultimo trimestre dell'anno precedente.

Si avverte la permanenza di tale tendenza anche all'inizio del 2015.

La flebile ma positiva domanda immobiliare è calamitata principalmente da quei distretti artigianali/industriali presenti nei pressi della tangenziale di Torino.

A sud troviamo, ad esempio, la zona industriale Vadò di Moncalieri (TO), caratterizzata da immobili degli anni '60 e '70 in buone condizioni manutentive a da immobili di recente costruzione sorti a partire dall'inizio degli 2000. A nord la domanda immobiliare si concentra ancora nel distretto industriale di Settimo Torinese nei pressi delle due autostrade Torino-Milano e Torino-Aosta.

Un particolare discorso deve essere fatto per la direttrice di corso Allamano che dal confine Ovest di Torino attraversa i comuni di Grugliasco e Rivoli fino a congiungersi con la tangenziale di Torino.

Corso Allamano, ancora ambito dagli operatori industriali e commerciali, è caratterizzato da immobili di piccole medie e grandi dimensioni, di recente e di vecchia costruzione tendenzialmente in buono stato manutentivo.

I valori medi del nuovo si attestano fra i 400 ed i 800 €/mq in base alle dimensioni del manufatto realizzato, mentre i canoni oscillano fra i 20 e i 60 €/mq/anno.

Il rendimento medio del nuovo oscilla nell'intorno del 7,5%, quello dell'usato intorno all'8,5%.

[1] OMI agenziaentrate.gov.it - Quotazioni immobiliari - Volumi di compravendita 2014

TORINO

Andamento del Mercato Locale

COMMERCIALE/NEGOZI								
QUARTIERE	Vendita (€/mq)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Via Roma	20.000	18.000	20.000	18.000	18.000	15.000	16.000	14.000
Via Lagrange	15.000	13.000	14.000	12.000	12.000	9.000	10.000	7.500
Via Garibaldi	6.000	5.500	5.700	5.000	4.800	4.000	4.500	4.000
Semicentro	3.600	3.000	3.600	2.800	3.000	2.650	2.600	2.200
Periferia	3.400	2.400	2.800	1.950	2.400	1.900	1.900	1.700
Hinterland	2.500	2.000	2.500	1.700	2.000	1.400	1.700	1.200
QUARTIERE	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Via Roma	1.100	990	1.100	990	990	830	880	770
Via Lagrange	800	700	800	700	700	550	600	450
Via Garibaldi	550	450	500	450	430	360	400	350
Semicentro	180	145	180	155	150	130	120	110
Periferia	170	120	145	110	120	95	110	85
Hinterland	150	120	150	100	120	85	105	75

UFFICI/DIREZIONALE								
QUARTIERE	Vendita (€/mq)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	3.250	2.750	3.250	2.750	2.750	2.250	2.750	2.250
Semicentro	3.000	2.600	2.600	2.200	2.300	1.800	2.200	1.700
Periferia	2.400	1.900	2.000	1.700	1.800	1.500	1.700	1.400
Hinterland	2.000	1.500	1.700	1.500	1.600	1.300	1.600	1.100
QUARTIERE	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	180	150	180	150	150	130	140	120
Semicentro	140	120	130	110	120	95	120	85
Periferia	120	95	110	90	100	80	100	80
Hinterland	120	95	100	90	90	80	90	70

ARTIGIANALE-PRODUTTIVO / LOGISTICA								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	800	650	650	500	500	350	400	300
Hinterland	700	550	600	450	500	350	400	300
QUARTIERE	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	60	50	50	40	40	30	30	25
Hinterland	50	40	40	35	35	25	25	20

Mercato di MILANO

Milano è considerata la Piazza che costituisce attualmente il principale mercato immobiliare italiano.

Il mercato meneghino si dimostra sempre molto dinamico e in continuo cambiamento allineandosi sempre più alle moderne città europee attraverso i mutamenti nell'assetto urbanistico e la realizzazione di grandi progetti di trasformazione territoriale.

Expo 2015 ha creato degli effetti particolarmente positivi per il segmento delle locazioni nel mercato delle residenze, per il settore alberghiero e per le attività commerciali legate all'attività di ristorazione

L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa è sempre meno diffuso e specifiche riconducibili ad esigenze particolari dell'acquisto-utilizzatore. In particolar modo per immobili di una certa dimensione.

Settore Commerciale / Negozi

La congiuntura economica e la debole capacità di spesa da parte dei consumatori ha sicuramente influito su un netto cambiamento del settore commerciale/negozi anche a Milano. Nel capoluogo lombardo è evidente una chiara distinzione di tipologie commerciali che sono state in grado di adeguarsi agli effetti della crisi riposizionandosi o consolidandosi in zone centrali o semi centrali.

Le aree più periferiche hanno di riflesso registrato un progressivo disinteresse limitando il processo di rinnovamento. Si nota una progressiva scomparsa di piccole attività commerciali spesso a conduzione familiare, sostituite da nuove insegne e format che si localizzano in modo capillare all'interno del territorio comunale.

Permangono positivi gli andamenti relativi alle principali vie commerciali della città. Il quadrilatero conferma una domanda che non riesce ad essere soddisfatta da una quasi nulla presenza di vacancy. Buone rimangono le performance di corso Buenos Aires confermandosi una delle arterie più importanti del commercio milanese oltre a Via Torino e Via Dante.

Presenza di nuovo prodotto si trova nel nuovo quartiere di Garibaldi dove la domanda incontra maggior interesse per posizioni limitrofe a Corso Como.

Da evidenziare una recente iniziativa, denominata "Cordusio 2020", relativa alla possibilità di rinnovamento di Piazza Cordusio, luogo storico destinazione terziaria, che vede coinvolte le proprietà dei palazzi circostanti spinti dall'idea di convertire la stessa in uno innovativo snodo commerciale.

L'obiettivo fissato prevede l'attribuzione di una nuova identità su cui è presente un progressivo indebolimento dell'originaria vocazione terziaria ma crocevia di milioni di turisti, che dal Castello Sforzesco arrivano fino in Piazza San Babila passando per Via Dante e Corso Vittorio Emanuele.

Settore Uffici / Direzionale

Il mercato uffici nel capoluogo lombardo termina l'anno 2014 in notevole miglioramento.

La stabilizzazione dello scenario economico, le politiche monetarie a livello europeo oltre ad altri indicatori fondamentali hanno restituito un clima di fiducia al settore.

Al mercato milanese si sono affacciati diversi player istituzionali operanti per un orizzonte

temporale non solo di breve termine ma anche di medio lungo periodo interessati a prodotti immobiliari presenti nelle vicinanze de nuovo comparto direzionale di Porta Nuova o in zone periferiche ma con buona accessibilità.

L'area sud del comune di Milano presenta una continua diminuzione di attività terziarie, portando i valori locativi ai minimi storici.

Si verifica una domanda indirizzata verso nuovi e funzionali complessi direzionali sorti nelle aree di trasformazione della città lasciando spazi uffici vuoti dove il contesto urbano è di principale vocazione residenziale.

Si conferma l'orientamento verso spazi di qualità e l'orientamento delle aziende a rivoluzionare il modo di vivere lo spazio nel luogo di lavoro.

Aumenta il Vacancy spingendosi nell'intorno del 13% per una quantità di sfitto superiore 1.500.000 mq. Nonostante la grande quantità di spazi non utilizzati i canoni pretesi che attualmente si attestano nelle zone prime nell'intorno dei 490 €/mq/anno è rimasto costante per tutto il 2014. Parallelamente i valori di commercializzazione di spazi prime si attestano fra i 7000-10.000 per nuove realizzazioni e 5000-7000 per l'usato. Prosegue la tendenza ad acquistare spazi per occupazione diretta.

Il rendimento medio prime netto degli uffici oscilla nell'intorno del 5%.

I prezzi di locazione nelle zone centrali oscillano fra 380 e 490 €/anno

Nel semicentro si raggiungono quotazioni fra i 270 e 350 €/mq/anno

In periferia le quotazioni oscillano fra 130 e 250 €/mq/anno.

Settore Artigianale- Produttivo / Logistica

La superficie complessiva dei capannoni si concentra nella fascia nord occidentale della città metropolitana di Milano¹. Il comparto continua ad evidenziare un eccesso di offerta, sia in vendita che in locazione, a fronte di una domanda in contrazione che di riflesso allunga i tempi medi di commercializzazione.

La grande disponibilità presente sul mercato consente all'utilizzatore di vagliare molte soluzioni, in termini sia di caratteristiche del bene sia di valori economici. Il trend di cessazione delle attività condiziona i proprietari ad essere molto più prudenti nella locazione, timorosi di eventuali condizioni di insolubilità degli utilizzatori.

La richiesta rimane principalmente per capannoni/laboratori per metrature tra i 200 e i 500 mq dove la presenza di uffici si limita ad una superficie non superiore al 2-3%

Gli utilizzatori finali richiedono spazi e condizioni di contratto sempre più personalizzati rispetto alle esigenze aziendali.

Da evidenziare come nel 2014 sia venuta meno la richiesta di tipologie di immobili produttivi da parte di imprenditori cinesi.

Gli investitori disponibili ad investire in tale prodotto si rivolgono verso immobili di qualità e funzionali in location strategiche, appetibili da conduttori di elevato standing che garantiscono la sicurezza della solvibilità.

Il mercato degli immobili produttivi continua a soffrire della crisi economica, riscontra una flessione dei volumi trattati anche per l'anno corrente, con prezzi di vendita e locazione ancora in fase negativa.

[1] 1° Osservatorio Città Metropolitana - Investire Sul Territorio - Marzo 2015

MILANO

Andamento del Mercato Locale (€/mq)

Quartiere	COMMERCIALE/NEGOZI							
	Vendita (€/mq)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro (no quadrilatero)	18.000	15.000	16.000	14.500	14.000	12.000	14.000	11.000
Via Manzoni	27.000	23.000	27.000	23.000	23.000	20.000	20.000	18.000
Via Montenapoleone	63.000	59.000	54.000	50.000	45.000	41.000	36.000	32.000
Via della Spiga	45.000	41.000	41.000	36.000	36.000	31.500	31.500	27.000
Via Sant'Andrea	36.000	31.500	36.000	31.500	31.500	27.000	27.000	22.500
Corso Venezia	22.500	18.000	22.500	18.000	18.000	13.500	16.000	13.500
Semicentro	8.100	6.500	7.200	6.500	7.200	5.400	5.400	3.600
Periferia	3.150	2.300	2.300	1.800	1.800	1.350	1.350	1.080
Hinterland	1.350	1.100	1.350	1.100	1.200	1.000	900	700
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro (no quadrilatero)	1.300	1.100	1.200	1.000	900	800	900	800
Via Manzoni	1.800	1.500	1.800	1.500	1.500	1.300	1.300	1.100
Via Montenapoleone	3.600	3.200	3.300	2.900	2.700	2.300	2.300	1.800
Via della Spiga	2.700	2.500	2.500	2.200	2.200	1.900	1.900	1.600
Via Sant'Andrea	2.200	1.900	2.200	1.900	1.900	1.600	1.600	1.350
Corso Venezia	1.500	1.200	1.500	1.200	1.200	900	1.100	900
Semicentro	550	450	500	400	450	360	360	230
Periferia	230	170	170	140	140	100	100	80
Hinterland	100	80	100	80	90	70	60	50

Quartiere	UFFICI/DIREZIONALE							
	Vendita (€/mq)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	11.000	7.000	9.200	7.000	8.300	6.100	7.500	5.300
Semicentro	6.500	4.800	5.500	4.000	4.500	3.500	3.500	2.500
Periferia	4.500	3.500	3.700	2.200	2.300	1.600	2.000	1.300
Hinterland	2.750	1.750	2.000	1.500	1.800	1.400	1.650	1.150
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	500	300	400	350	400	300	350	250
Semicentro	350	250	250	200	230	175	180	130
Periferia	275	220	230	130	140	90	140	90
Hinterland	165	120	130	95	120	90	100	70

Quartiere	INDUSTRIALE							
	Vendita (€/mq)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	1.800	1.400	1.400	1.100	950	650	950	550
Hinterland	1.300	1.000	1.000	600	700	450	750	450
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	150	120	110	90	75	55	75	50
Hinterland	110	80	85	55	60	40	60	40

Quartiere	LOGISTICA					
	Vendita (€/mq)					
	fino a 5.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	1.100	800	1.000	700	850	600
Hinterland	1.000	700	900	600	700	500
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)					
	fino a 5.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	80	60	70	50	65	45
Hinterland	70	50	65	55	50	30

Mercato di GENOVA

Il mercato immobiliare ligure continua a attraversare un periodo di crisi che interessa in particolar modo i vari segmenti degli immobili d'impresa.

Il numero delle transazioni, i volumi trattati sul mercato sono in contrazione, lo stock disponibile è in aumento, i prezzi seppur in caduta, non sono ancora rispondenti alle aspettative della domanda.

Tutti questi elementi hanno condotto alla dilatazione dei tempi di commercializzazione e all'aumento dello sconto applicato.

Settore Commerciale / Negozi

La dinamica del settore commerciale a Genova è caratterizzata per il calo della domanda con flessione dei volumi di vendita con incremento dello stock disponibile, soprattutto nelle zone meno appetite, semicentrali e periferiche della città.

Stesso andamento, anche per quanto concerne i prezzi, dove è stata registrata una flessione su base annua intorno al 2,5%; alcuni segnali positivi registrati durante il 2014 sono stati possibili grazie ad un'offerta che si è predisposta ad assecondare le richieste della domanda.

Sia i prezzi di vendita che i canoni di locazione hanno subito diminuzioni delle quotazioni con delle tempistiche di commercializzazione particolarmente critiche per le superfici di grandi dimensioni.

I valori di commercializzazione delle zone centrali oscillano mediamente fra i 4000-6500€/mq per il nuovo e 3000-4000 €/mq per l'usato; parallelamente i canoni di locazione si collocano fra i 250-350 €/mq/anno e i 170 - 240 €/mq/anno

Il semicentro vede quotazioni comprese fra 2500-3500 €/mq per il nuovo/ristrutturato e 2000-2500 €/mq per l'usato, i canoni oscillano fra 140-220 €/mq/anno.

Settore Uffici / Direzionale

Il settore terziario nel mercato di Genova è stato drasticamente condizionato da un calo dei prezzi avvicinando particolarmente l'offerta alla domanda, rendendo particolarmente appetibili per gli investitori alcune acquisizioni sul mercato degli immobili d'impresa, anche di recente realizzazione.

Il significativo calo delle quotazioni ha portato l'interesse degli investitori verso gli immobili cielo-terra della città.

Per quanto riguarda le medie dimensioni, sotto i 500 mq, il clima di incertezza di ripresa economica ha inciso negativamente sull'andamento delle transazioni. I principali driver di eventuali cambiamenti sono dovuti ad un'esigenza riorganizzativa degli spazi e il contenimento dei costi.

I valori correnti per zone di pregio oscillano nell'intorno dei 3.500 - 4.000 €/mq per la vendita e 180-220 €/mq/anno per gli affitti, la zona semicentrale riscontra valori massimi di 2.800-3.000 €/mq con canoni di circa 130-150 €/mq/anno e la periferia si colloca su valori rispettivamente pari a circa 1.500 - 2.400 €/mq e 80-90 €/mq/anno.

I rendimenti medi di locazione si attestano nell'intorno del 5,5÷6,0%.

Settore Artigianale - Produttivo / Logistica

Mercato produttivo in flessione con offerta di prodotti obsoleti e vetusti in crescita, domanda in flessione, prezzi in calo e tempi di commercializzazione che si allungano raggiungendo i 12-18 mesi.

Le previsioni sono orientate per una flessione sia dei canoni sia dei prezzi di vendita.

La logistica ha un andamento più favorevole in quanto collegata alla attività del porto commerciale, che ha visto crescere il traffico dei containers; la richiesta di capannoni di nuova costruzione è allineata ai maggiori poli industriali nazionali, mentre l'offerta di prodotti di qualità è decisamente insufficiente.

Il territorio, stante la sua morfologia, è saturo sia in prossimità degli scali commerciali, sia degli accessi alla rete autostradale.

I prezzi richiesti per la locazione e per la vendita si collocano di conseguenza ai massimi valori di mercato nazionali, raggiungendo punte di 60-80 €/mq/anno per la locazione e di 900-1200 €/mq per la vendita. I rendimenti oscillano fra il 7% e il 7,5%.

GENOVA

Andamento del Mercato Locale

COMMERCIALE/NEGOZI								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Portoria	9.200	8.200	8.200	7.200	7.500	7.000	6.000	5.000
Castelletto	6.500	6.000	5.500	5.000	4.500	4.000	4.000	3.000
S.Francesco Albaro	6.000	5.000	5.000	4.500	4.500	4.000	4.000	3.000
Semicentro	3.500	3.200	3.000	2.700	2.500	2.200	2.200	1.700
Periferia	3.000	2.500	2.500	2.000	2.300	1.800	2.000	1.500
Hinterland	2.700	2.200	2.500	2.000	2.300	1.800	1.800	1.200
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Portoria	550	500	500	460	470	440	400	320
Castelletto	400	370	340	310	280	250	250	190
S.Francesco Albaro	370	340	310	280	280	250	250	190
Semicentro	240	210	210	190	180	150	140	120
Periferia	190	150	150	120	140	110	120	100
Hinterland	170	140	150	120	140	110	120	90

UFFICI/DIREZIONALE								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	3.000	2.000	2.500	1.700	2.400	1.600	2.300	1.500
Semicentro	2.500	1.800	2.200	1.500	2.000	1.200	1.800	1.000
Periferia	1.500	1.300	1.300	1.100	1.200	1.000	1.100	800

Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	180	120	150	100	140	90	140	90
Semicentro	100	75	90	70	90	70	90	70
Periferia	90	80	70	60	70	60	70	60

ARTIGIANALE-PRODUTTIVO / LOGISTICA								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	1.300	1.100	1.200	1.000	1.000	800	900	700
Hinterland	1.100	900	1.000	800	900	700	800	600
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	90	75	85	70	70	55	65	50
Hinterland	80	65	70	55	65	50	55	45

Mercato di BOLOGNA

Mercato sostanzialmente stabile caratterizzato da una forte vivacità di mercato nel segmento commerciale. Prezzi ancora in discesa, tempi di commercializzazione e sconto praticato rispetto al prezzo richiesto.

Settore Commerciale / Negozi

Settore che ha riscontrato una decisa inversione di tendenza con il raddoppio dei volumi di transazioni rispetto all'anno 2013. Questa inversione di tendenza è dovuta al processo di valorizzazione delle principali arterie commerciali del centro storico sostenute dall'amministrazione comunale riqualificando importanti piazze e prevedendo la realizzazione di nuovi spazi commerciali ai piani terra degli edifici. Tale intervento pubblico portato ad una decisa crescita dell'offerta di oltre il 20%.

Nonostante una tendenza positiva degli indicatori dei volumi, le quotazioni registrano ancora segnali negativi.

I negozi nelle vie commerciali del centro storico cittadino mantengono la propria appetibilità sul mercato (prime rent oltre 1000 €/mq/anno) a discapito di quelli posizionati in zone più periferiche e/o meno interessanti sotto un profilo commerciale (canoni intorno ai 100-200 €/mq/anno).

Le zone di pregio del centro, piazza Maggiore, piazza Malpighi, raggiungono punte di vendita comprese tra i 12.500-19.000 €/mq attestandosi su un valore medio di circa 6000 €/mq.

Settore Uffici / Direzionale

La grande quantità di prodotto di spazi ad uso uffici recentemente sviluppata in aree periferiche per circa 200 000 mq nel comune di Bologna, contrapposta a una domanda molto debole e in continuo calo ha condizionato il mercato terziario bolognese mostrando ancora segnali di debolezza.

Si attende una ripresa e un assestamento del quadro economico generale per notare i primi segnali positivi.

Il segmento delle locazioni nell'ultimo anno ha subito una forte flessione allungando i tempi di trattativa e gli stessi canoni.

Le aree centrali hanno mantenuto attiva una discreta domanda seppur limitata agli spazi medio piccoli rimanendo appetibile per studi professionali di avvocati e notai, spesso riuniti in studi associati, e/o alla sede di rappresentanza di agenzie bancarie e assicurative.

Le medie e grandi superfici sono state di poco interesse nelle aree centrali orientandosi verso soluzioni semicentrali o quasi periferiche incontrando un'offerta di prodotto nuovo e maggiormente efficiente e costi di gestione più bassi.

Si riscontra un eccesso di invenduto, una lievitazione dello stock disponibile, una domanda in calo ed un livello di sconto che si attesta sui livelli del 15%.

Quotazioni di mercato minime e massime:

Centro vendita: 3.000-5.000 €/mq; locazione 110-300 €/mq/anno.

Semicentro vendita 2.000-4.500 €/mq; locazione 80-200 €/mq/anno

Periferia vendita 1500-3000 €/mq; locazione 60-90 €/mq/anno.

Settore Artigianale - Produttivo / Logistica

Mercato che maggiormente risente della crisi economica, e che ha subito un drastico ridimensionamento dei volumi trattati con scarsissima domanda.

Nelle aree periferiche come l'area di Cadriano e di Bargellino nel comune di Calderara sono presenti prodotti edilizi che non riescono a intercettare l'attuale domanda.

Il mercato è caratterizzata da domanda di locazione spinta da start up che ricercano nel mercato piccole-medie superfici di circa 400/800 mq dove far partire le proprie attività.

Il settore della logistica non ha evidenziato particolari segni positivi, la tipologia *built to suit* rimarrà probabilmente l'unica metodologia per cui si possano vedere importanti operazioni.

Si prevede un'ulteriore flessione delle quotazioni immobiliari. Il rendimento oscilla fra il 7,5% e l'8%.

Quotazioni di mercato minime e massime:

Periferia vendita 750-1.100 €/mq; locazione 50-80 €/mq/anno

Hinterland vendita 650-900 €/mq; locazione 40-70 €/mq/anno

BOLOGNA

Andamento del Mercato Locale

COMMERCIALE/NEGOZI								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Piazza Maggiore	19.000	16.000	17.000	14.000	14.000	11.500	11.000	9.500
Piazza Malpighi	14.500	12.000	12.000	10.000	10.000	8.500	8.500	7.500
San Giacomo Università	12.500	11.000	11.500	10.000	10.000	7.500	7.500	6.000
Riva Minzoni	13.000	11.000	11.000	10.000	10.000	8.500	8.000	6.000
Semicentro	8.000	6.500	6.500	6.000	6.000	5.000	5.000	3.800
Periferia	4.000	3.500	3.500	3.000	3.000	2.200	2.200	1.500
Hinterland	4.000	3.000	3.500	2.700	2.700	1.900	1.900	1.500
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Piazza Maggiore	1.000	850	900	800	800	650	600	500
Piazza Malpighi	850	700	750	600	600	500	550	450
San Giacomo Università	700	550	600	550	550	450	450	400
Riva Minzoni	750	650	650	550	550	500	500	400
Semicentro	550	450	500	380	400	300	350	200
Periferia	400	300	350	300	300	200	220	150
Hinterland	300	250	280	200	200	150	150	100

UFFICI/DIREZIONALE								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	5.500	4.200	4.500	3.600	4.200	3.500	3.500	2.700
Semicentro	5.200	4.000	4.200	3.300	3.700	2.800	3.200	2.000
Periferia	3.200	2.500	2.800	2.500	2.200	1.900	2.100	1.700
Hinterland	2.800	2.500	2.800	2.500	2.300	1.900	1.900	1.500
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	300	230	230	140	150	110	130	110
Semicentro	200	150	140	105	110	90	90	80
Periferia	110	90	80	65	70	65	65	60
Hinterland	90	80	75	65	70	65	65	60

ARTIGIANALE-PRODUTTIVO / LOGISTICA								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	1.400	1.150	1.200	1.050	1.050	900	1.000	750
Hinterland	1.100	950	950	850	850	750	800	650
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	90	80	80	70	70	60	60	50
Hinterland	75	65	70	55	60	45	50	40

Mercato di ROMA

Mercato immobiliare caratterizzato dalla tendenza generalmente negativa in tutti i settori derivante da una scarsa qualità del prodotto edilizio a disposizione sia in vendita sia in locazione, limitando notevolmente l'interesse sia degli investitori che degli end-users.

La concentrazione dell'interesse degli investitori verso il prodotto *prime*, presente sul mercato in quantità limitata, porta ad una contrazione degli Yield.

Le molteplici iniziative di sviluppo immobiliare, fra le quali la dismissione di patrimonio del Demanio incrementano le difficoltà di assorbimento sul mercato di immobili spesso obsoleti e/o da riqualificarsi.

Settore Commerciale / Negozi

A sostenere il mercato commerciale romano è certamente la forte vocazione turistica della città. Il flusso costante di persone straniere mantengono alte le performance di particolari aree in posizioni centrali.

Le aree centrali e semicentrali, con scarsa vocazione turistica, rimangono abbastanza dinamiche perché l'abbassamento delle quotazioni immobiliari degli ultimi anni ha consentito una particolare attività del mercato limitando il volume degli spazi vuoti.

Il segmento commerciale viene considerato un ambito di particolare potenzialità che necessita però della conclusione ed il potenziamento di infrastrutture pubbliche che possano contribuire in modo determinante alla crescita di tale comparto.

I dati diramati dall'Agenzia del Territorio registrano un numero costante negli ultimi 3 anni del numero delle unità scambiate nel comune di Roma.

In contrapposizione ad una carenza di prodotto *prime* e a una disponibilità in continua diminuzione si verifica, in casi eccezionali, un aumento dei canoni in concomitanza ad una diminuzione dei rendimenti attestandosi per i primi intorno a 7000 €/mq/anno e per i secondi intorno al 4%.

Settore Uffici / Direzionale

Il mercato immobiliare terziario continua a soffrire a causa delle caratteristiche intrinseche dello stock disponibile di qualità insufficiente a soddisfare le esigenze della domanda.

Le aziende richiedono edifici più efficienti e flessibili spinte dalla necessità di migliorare la qualità dei propri spazi lavorativi e dalla necessità di ridurre le superfici utilizzate.

Le compravendite e le locazioni sono concentrate in particolare nelle aree centrali e semicentrali agevolate dal ribassamento dei canoni, oltre che nella zona sud dove si è verificato un aumento d'interesse nel recente passato grazie alla linea metropolitana, che

ha reso ottimamente raggiungibile tale area, oltre che dalla vicinanza della tangenziale e del grande raccordo anulare.

Il mercato è caratterizzato da una maggiore attività di unità piccole.

Le superfici maggiormente richieste sono quelle comprese fra 500 e 1.000 mq e pervengono da Assicurazioni, Banche, servizi finanziari, telecomunicazioni, trasporti ect.

La domanda si sta orientando invece verso edifici moderni, con spazi flessibili e soprattutto con costi di gestione contenuti.

In generale si può affermare che lo sfitto permane in crescita attestandosi oltre i 850.000 mq, riscontrando una bassissima percentuale degli spazi disponibili sul mercato appartenente ad edifici in classe A.

La restante parte appartiene a livelli qualitativi molto bassi.

I canoni prime sono in riduzione con valori di circa 380 €/mq/anno per il centro e circa 330 €/mq/anno per la zona sud dell'EUR

I rendimenti prime sono in diminuzione e si posizionano tra il 5,5 e il 5,8% in centro, 6-6,5% in zona EUR e 7,5-8% nelle periferie.

Settore Artigianale - Produttivo / Logistica

La disponibilità di immobili in ottima localizzazione e dotati di standard di qualità elevati è in costante decremento.

I tagli maggiormente richiesti sono quelli medio-piccoli dotati di buona accessibilità principalmente per un utilizzo di tipo artigianale con preferenza al rapporto di locazione rispetto all'acquisto.

Gli utilizzatori richiedono soluzioni dotate di spazi di movimentazione esterna al capannone, altezze sotto trave che permettano l'ottimizzazione degli spazi e immobili agevolmente accessibili.

Il valore locativo si colloca intorno a 52 €/mq anno

Progetti speculativi sono assolutamente limitati condizionati da un fragile scenario economico. La realizzazione di un immobile Build-to-suite rappresenta la più probabile tipologia di operazione che agevola sia la domanda che l'offerta.

La carenza di prodotto di qualità ha portato alla contrazione degli Yield sui pochi immobili a disposizione di ottima qualità, portando il prime Yield al di sotto dell' 8%.

Il target principale per l'investitore rimane l'HUB Logistico che permette delle riduzioni significative dei costi di gestione.

In alcune aree periferiche è stato evidente il cambio di destinazione d'uso di diversi immobili siti in aree industriali in immobili commerciali.

ROMA

Andamento del Mercato Locale

Quartiere	COMMERCIALE/NEGOZI							
	Vendita (€/mq)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Cola di Rienzo/Ottaviano/ Giulio Cesare	8.500	8.500	8.500	8.000	7.900	7.000	7.000	6.400
Condotti/Frattina/Corso/ Borgognona/Margutta/Babuino	16.500	16.500	16.500	16.000	15.000	14.000	13.500	12.000
Via Veneto	9.500	9.500	9.500	9.000	9.000	8.000	8.500	7.500
Semicentro								
EUR	6.000	6.000	6.000	5.300	5.400	4.800	4.900	4.000
Via Appia Nuova	5.500	5.500	5.500	5.200	5.300	4.600	4.600	3.700
Periferia								
Via Ugo Ojetti	3.500	3.500	3.500	3.200	3.300	3.200	3.100	2.500
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Cola di Rienzo/Ottaviano/ Giulio Cesare	600	600	600	550	550	470	500	400
Condotti/Frattina/Corso/ Borgognona/Margutta/Babuino	900	900	900	850	850	750	800	700
Via Veneto	650	650	650	600	600	550	550	450
Semicentro								
EUR	450	450	450	420	430	360	370	300
Via Appia Nuova	420	420	420	380	390	320	340	270
Periferia								
Via Ugo Ojetti	250	250	250	220	230	210	220	190

Quartiere	UFFICI/DIREZIONALE							
	Vendita (€/mq)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro/Semicentro	7.500	7.000	6.500	6.000	6.000	5.000	5.500	4.000
EUR e dintorni	5.500	5.000	4.900	4.000	4.500	3.500	4.000	2.500
Tiburtina - GRA Est	1.900	1.900	1.900	1.600	1.800	1.500	1.600	1.200
Hinterland	1.300	1.300	1.300	1.100	1.200	1.000	1.200	1.000
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro/Semicentro	380	350	330	300	300	260	270	200
EUR e dintorni	330	300	290	240	280	210	240	170
Tiburtina - GRA Est	120	120	120	100	115	90	110	85
Hinterland	110	110	110	95	100	90	95	75

Quartiere	PRODUTTIVO / LOGISTICA							
	Vendita (€/mq)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
ROMA NORD	900	700	810	630	720	550	630	550
ROMA EST	600	550	590	490	550	450	500	400
ROMA SUD	650	600	650	550	600	500	550	450
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
ROMA NORD	75	60	70	55	65	50	55	45
ROMA EST	55	45	50	40	55	35	40	35
ROMA SUD	60	50	55	45	60	40	45	35

Mercato di PADOVA

Gli operatori del settore concordano nell'evidenziare una persistente e scarsa domanda condizionata dalla crisi dei consumi che si riflette in modo sistematico nel mercato immobiliare non residenziale.

Settore Commerciale / Negozi

L'interesse rimane costante e esclusivo per le principali piazze e vie del centro cittadino impoverendo e tralasciando negozi in aree semicentrali e/o periferiche.

I rendimenti medi del settore sono in costante crescita raggiungendo valori anche al di sopra del 6.5 %, dovuti agli eccessivi sconti praticati dai proprietari che si ritrovano sempre più in competizione per l'eccessiva offerta di spazi disponibili.

Nel corso degli ultimi anni è evidente e sempre più in modo costante l'ingresso di soggetti di nazionalità asiatiche che prendono posto di attività storiche della città.

Tali soggetti aprono attività nei settori della ristorazione (bar ristoranti), abbigliamento, sartoria, lavanderia.

Il settore commerciale vive un momento di mutamento delle strategie commerciali degli operatori del settore che di riflesso condizionano il mercato immobiliare.

Sempre meno si riscontra domanda che desidera prodotti usati o da sviluppare, con area di vendita superiore a 1500 mq, nonché la ricerca di un capannone che complessivamente tra area vendita e non vendita raggiunge circa 2200 mq.

E' dunque quindi sempre più frequente la ricerca verso prodotti di medie metrature in luoghi commercialmente strategici a discapito di prodotti di ampie dimensioni, capannoni di circa 3300 mq che non presentano però un'ottima accessibilità. Potendo così ottimizzare l'investimento anche sotto il profilo delle autorizzazioni degli enti preposti.

Per quanto concerne la grande distribuzione (IPER) permane la domanda per la realizzazione di galleria commerciali nel quale l'area di vendita del supermercato risulta di almeno 2500 mq costituente l'ancora per le piccole attività commerciali affiancate.

Le previsioni degli operatori sono indirizzate verso il perdurare di tale situazione

I valori di commercializzazione delle zone prime via San Fermo, via Roma, Corso Matteotti, sono compresi fra i 5000-4500 €/mq con canoni di 650-700 €/mq/anno.

Quotazioni di mercato minime e massime:

Centro vendita: 3.500-5.000 €/mq; locazione 380-500 €/mq/anno.

Semicentro vendita 1.400-2.500 €/mq; locazione 160-250 €/mq/anno

Periferia vendita 800-1300 €/mq; locazione 150-220 €/mq/anno

Settore Uffici / Direzionale

Il settore direzionale e terziario, che costituisce oltre un quarto dell'intero mercato veneto, vive un momento di profonda crisi con domanda e numero delle transazioni in calo, soprattutto per trattative di compravendita, stock in aumento, prezzi e canoni in diminuzione nelle zone semicentrali e periferiche, stabili nelle zone centrali.

L'atteggiamento dei proprietari di unità immobiliari terziarie, qualora non avessero già provveduto negli anni passati, permane il frazionamento di superfici di metratura superiore ai 500 mq.

Per le ampie metrature si registrano acquisti per utilizzo personale del bene (owner occupier) sfruttando il particolare momento favorevole delle quotazioni, particolarmente basse.

La redditività è stabile nell'intorno del 7,5-8% per le metrature di medie dimensioni.

Le previsioni degli operatori per il prossimo anno sono ancora negative.

Prezzi di vendita zone centrali e semicentrali compresi fra 2500 e 3500 €/mq, canoni fra 125 e 200 €/mq/anno.

La periferia si attesta su valori di 1100-1800 €/mq per la vendita e di 75-100 €/mq/anno di canone.

Settore Artigianale - Produttivo / Logistica

Il mercato artigianale produttivo è caratterizzato da flessioni di mercato dovute al notevole ribasso dei costi di costruzione dei prodotti nuovi che inevitabilmente conducono di riflesso ad un significativo ribasso delle quotazioni dei prodotti usati.

La domanda presente ricerca soluzioni di medio piccole metrature, veicolata da politiche di ottimizzazione degli spazi occupati e/o utilizzati.

I valori di locazione oscillano fra i 35 e 42 €/mq/anno per il nuovo e 28-38 €/mq/anno per l'usato.

I prezzi di vendita oscillano fra 650-950 €/mq per il nuovo e 400-750 €/mq per l'usato. I rendimenti oscillano intorno al 9%.

PADOVA

Andamento del Mercato Locale

COMMERCIALE/NEGOZI								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Via San Fermo	5.000	4.000	4.500	4.000	4.000	3.500	3.000	2.500
Via Roma	5.000	4.500	4.500	4.000	4.000	3.500	3.000	2.500
Corso Matteotti	3.000	2.500	2.500	2.500	2.000	1.800	2.000	1.800
Corso Milano - Via Verdi	3.000	2.500	2.500	2.000	2.000	1.800	2.000	1.800
Semicentro	2.500	2.000	2.200	1.800	2.000	1.600	1.800	1.400
Periferia	1.300	1.200	1.200	1.100	1.100	900	900	800
Hinterland	1.800	1.600	1.800	1.600	1.600	1.400	1.600	1.400
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 50 mq		fino a 100 mq		fino a 300 mq		oltre 300 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro								
Via San Fermo	700	550	500	450	400	350	350	300
Via Roma	700	550	400	350	400	350	350	300
Corso Matteotti	500	400	350	300	280	250	250	220
Corso Milano - Via Verdi	400	250	300	250	250	200	220	180
Semicentro	250	200	220	200	200	180	180	160
Periferia	220	180	200	180	160	150	160	150
Hinterland	160	140	160	140	150	130	150	130

UFFICI/DIREZIONALE								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	2.500	2.000	2.200	1.800	1.600	1.300	1.300	1.000
Semicentro	1.800	1.600	1.650	1.400	1.200	1.100	1.000	900
Periferia	1.500	1.300	1.200	1.100	900	700	800	600
Hinterland	1.200	1.000	1.100	950	700	500	600	400
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 100 mq		fino a 300 mq		fino a 500 mq		oltre 500 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Centro	150	120	140	115	130	110	130	110
Semicentro	130	100	120	95	115	90	115	90
Periferia	120	100	110	90	100	85	100	85
Hinterland	100	80	90	75	90	75	85	70

ARTIGIANALE-PRODUTTIVO / LOGISTICA								
Quartiere	Vendita (€/mq)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	950	700	850	600	700	600	850	650
Hinterland	750	600	650	500	650	500	700	500
Quartiere	Locazione (€/mq/anno)							
	fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia	42	36	40	35	35	30	32	28
Hinterland	38	30	35	32	32	28	30	26

Filiali e Uffici Commerciali

TORINO

Corso G. Ferraris 64 - 10129 Torino
Tel. 011 501 272 - torino@ipi-spa.com

ROMA

Via Ezio 49 - 00192 Roma
Tel. 06 890 267 57 - roma@ipi-spa.com

GENOVA

Via XII Ottobre 2, - 16121 Genova
Tel. 010 542 009 - genova@ipi-spa.com

PISA

Via dei Tulipani 361 - 56128 Calambrone (PI)
Tel. 050 348 102 - info@calambrone.it

MILANO

Corso Magenta 81 - 20123 Milano
Tel. 02 796 751 - milano@ipi-spa.com

BOLOGNA

Via dei Mille 24 - 40121 Bologna
Tel. 051 220 819 - bologna@ipi-spa.com

PADOVA

Corso Milano 103 - 35139 Padova
Tel. 049 261 11 15 - padova@ipi-spa.com

ROMA - Immobili Industriali, Commerciali, Uffici

Via Ezio 49 - 00192 Roma
Tel. 06 890 267 57 - roma-corporate@ipi-spa.com

TORINO - Immobili Industriali, Commerciali, Uffici

Via Nizza 262/59 Lingotto - 10126 Torino
Tel. 011 427 72 22 - corporate@ipi-spa.com

MILANO - Immobili Industriali, Commerciali, Uffici

Corso Magenta 81 - 20123 Milano
Tel. 02 796 751 - milano-corporate@ipi-spa.com

