

GENNAIO 2017

Sommario

Introduzione

Il mercato immobiliare in italia

Il mercato residenziale

Il mercato terziario/uffici

Il mercato degli immobili ad uso produttivo - logistico

Il mercato Retail

Il mercato alberghiero

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

Mercato di Torino

Mercato di Milano

Mercato di Genova

Mercato di Bologna

Mercato di Roma

Mercato di Padova

IPI S.p.A.

Sede Torino - Via Nizza 262/59 - Lingotto

Filiali in Milano - Torino - Genova - Bologna - Roma - Padova

www.ipi-spa.com

IPI è un Gruppo immobiliare che, a partire dagli anni '70, opera sul mercato immobiliare nazionale sia come consulente per operatori, investitori e privati per la gestione, compravendita, locazione, sviluppo e trasformazione di immobili con le diverse destinazioni funzionali che li caratterizzano, sia come operatore e investitore diretto.

La sede centrale di Torino, con l'ausilio delle proprie filiali dirette di Milano, Roma, Genova, Bologna e Padova monitorano sistematicamente e continuativamente il mercato.

IPI con questa pubblicazione ritorna all'analisi del mercato nei segmenti del commerciale, uffici-direzionale e logistico produttivo, in particolare delle aree dove IPI è presente con le proprie filiali.

Il documento contiene una sintetica analisi del contesto macroeconomico, una sezione sull'andamento del mercato immobiliare e un approfondimento sulle singole città capoluogo accompagnato da tabelle parametriche sui valori minimi e massimi al metro quadrato commerciale, sia per unità nuove o ristrutturate, sia per l'usato recente o da ristrutturare, distinti per caratteristiche tipologiche e per ambito territoriale.

Scopo dell'analisi è fornire ai propri clienti e, più in generale, agli operatori ed investitori del settore, uno strumento d'informazione sul trend dei valori di mercato.

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.

Nel corso del **2016** l'economia globale ha mantenuto una **ripresa graduale** seppure con prospettive di crescita contenute. Secondo la Banca d'Italia¹ l'esito del referendum nel Regno Unito non ha avuto, sino ad oggi, le ripercussioni di rilievo sui mercati finanziari internazionali inizialmente prospettate. A livello macroeconomico permangono le incertezze dovute alle elezioni americane che hanno registrato, con sorpresa, la vittoria di Donald Trump. Le incognite generate dalla Brexit, dalle elezioni Usa e, nel contesto italiano dagli esiti del referendum sono elementi che, ad oggi, non sono viste comunque con troppa preoccupazione dai mercati internazionali nel breve periodo.

Secondo le più recenti previsioni dell'FMI² il PIL mondiale è destinato a chiudere il 2016 con l'incremento del 3,1% e del 3,4% nel 2017. Le prospettive restano incerte nei paesi avanzati ma risultano migliorate, dopo cinque anni di progressivo indebolimento, nei paesi emergenti a seguito della normalizzazione dei prezzi delle materie prime e del prospettato rientro degli stimoli deflattivi.

Negli **Stati Uniti**, dopo un 2015 che ha registrato una crescita del +2.4% (grazie al contributo fornito dai consumi privati e degli investimenti non residenziali), il 2016 si è presentato in leggera controtendenza. Le ragioni dello slowdown americano sono radicate, principalmente, in due comparti: il manifatturiero e quello energetico. Al di là del rallentamento, quella americana è una economia sufficientemente diversificata che può assorbire questi urti con il ridimensionamento del suo tasso di crescita che si prevede, per il 2017, al 2,2%³, dato che però potrebbe essere rivisto alla luce degli esiti delle votazioni americane. Ad oggi infatti, dopo l'elezione alla presidenza di **Trump**, si prospettano politiche "rialziste" per il dollaro che probabilmente costringeranno la Fed ad alzare i tassi a un ritmo più veloce del previsto. Al di là delle incertezze, visto che nessuno è certo di quello che farà Trump, dovrebbero essere sviluppati progetti per le infrastrutture, le spese per la difesa e una chiusura nelle politiche commerciali.

In **Giappone** la crescita del PIL in termini reali è stata relativamente volatile confermando, nel corso del 2016, il medesimo incremento dello 0,5%⁴ del 2015. L'economia giapponese infatti, nonostante il sostegno della politica monetaria, ha risentito negativamente della persistente debolezza dei consumi e della contrazione delle esportazioni. Il **quadro è incerto** ma, per il 2017, **in miglioramento** grazie al pacchetto di stimolo del bilancio recentemente introdotto.

L'attività economica del Regno Unito è in ripresa grazie al buon andamento della domanda nazionale: resta l'incertezza sulle ripercussioni economiche dell'uscita dall'Unione Europea.

Il quadro congiunturale nei paesi emergenti è in leggero miglioramento. In Cina la crescita è rimasta stabile continuando a beneficiare dell'espansione del credito e dell'incremento della spesa per le infrastrutture con un aumento elevato dell'attività industriale e delle vendite al dettaglio.

In India la crescita del PIL è rimasta sostenuta mentre si è affievolita la recessione sia in Brasile, sia in Russia, paesi fortemente esportatori di materie petrolifere e dotati di economie meno diversificate che hanno subito maggiormente la crisi avviata nel 2015.

Nel corso del 2016 **nell'area dell'euro la crescita si è stabilizzata** e l'espansione non ha risentito, in

1. Banca d'Italia – Eurosistema – Bollettino Economico num. 4/2016 – ottobre

2. Fonte IFM, Outlook Q4 ottobre 2016

3. Fonte IFM, Outlook Q4 ottobre 2016

4. Fonte: ISTAT, L'evoluzione dell'economia italiana: aspetti macroeconomici

misura significativa, dell'incertezza globale. L'inflazione al consumo dovrebbe risalire, a seguito dell'esaurimento dell'effetto del calo dei prezzi dei beni energetici, seppur frenata dal possibile indebolimento della domanda globale. In generale la crescita nei paesi dell'Euroarea continua ma in un contesto peggiore rispetto alla primavera 2016. L'Outlook autunnale del Fondo Monetario Internazionale, ha rivisto al rialzo la crescita del PIL per il 2017 in Germania (1,5%) e Francia (1,4%). Continua la ripresa in Spagna dove si prevede un incremento del 2,3%.

Anche in **Italia viene confermato un modesto trend di crescita del PIL** ma il ritmo resta inferiore rispetto alle nazioni concorrenti, nonostante la legge di Bilancio con investimenti, tagli delle tasse per imprese, stimolo della domanda con il pacchetto pensioni. Le "Autumn Economic Forecast" della Commissione europea stimano che il PIL, nel corso del 2017, crescerà solo del 0,9% (contro una previsione stimata dal Governo nella legge di Bilancio del 1%). La variabile preoccupante riguarda il deficit strutturale, al netto della congiuntura e valido ai fini del pareggio di bilancio, che è stimato al 2,2%.

Il ritardo della crescita in Italia rispetto alla media dell'Eurozona in questa fase si spiega con la crisi del sistema industriale (colpito da due pesanti recessioni) e i tempi di gestione delle crisi aziendali, più dilatati in Italia che altrove. Questi due fattori concorrono a rendere il passaggio dalla recessione all'espansione più lento rispetto ad altri paesi⁵. Malgrado queste criticità **il clima di fiducia delle famiglie si attesta su livelli ancora elevati** con un aumento del potere d'acquisto e un miglioramento tendenziale dell'occupazione⁶.

5. Nota mensile, Istat 10/2016

6. Nota mensile, Istat 10/2016

Il mercato immobiliare in Italia

Si consolida **la forte dinamica espansiva del mercato immobiliare italiano** avviata nell'anno 2015 che ha registrato, nel secondo trimestre 2016, un incremento pari al 21,8% di NTN (numero di transazioni normalizzate registrate) rispetto all'anno precedente⁷

Gli importanti miglioramenti sono ben leggibili e l'Agenzia delle Entrate evidenzia come il dato sul mercato immobiliare sia in controtendenza, sia per la sua intensità, sia per l'accelerazione che imprime, rispetto all'andamento complessivo dell'economia italiana. Il dato, riferito alla dinamicità del mercato, è da ricondursi al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente favorevoli oltre che alla discesa dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri. Le informazioni ad oggi disponibili⁸ mostrano segnali di espansione significativi per le compravendite trainate soprattutto dal settore residenziale, i mutui (che hanno registrato una variazione positiva del +26,5%⁹ con 197.822 atti notarili), i finanziamenti e altre obbligazioni.

Ad un **aumento delle transazioni** non corrisponde però un incremento dei prezzi. L'indice globale, riferito al secondo semestre 2016, evidenzia una crescita media dei prezzi del residenziale nel mondo pari al 5,5% e, tuttavia, nessuna città italiana, come certificato dall'Istat, è accompagnata da un segno positivo. Questo dato negativo può essere giustificato dall'eccesso di offerta ad oggi disponibile che spesso non incontra la domanda e con l'interesse degli investitori immobiliari mondiali, sia diretti sia attraverso fondi, maggiormente orientato su immobili di qualità elevata.

In generale **l'evoluzione del mercato italiano** potrà essere determinata dalla capacità dell'offerta di rispondere, in termini di **qualità e fruibilità degli immobili**, alle nuove esigenze della domanda condizionata dalla rapida evoluzione dei modi di abitare, lavorare e produrre. La sfida dei prossimi anni riguarderà la risposta del mercato alle nuove richieste nei comparti con potenziale di sviluppo.

Rispetto ai Paesi europei più evoluti lo stock immobiliare italiano è caratterizzato da una percentuale elevata di immobili obsoleti: risulta dunque indispensabile il rinnovamento del mercato anche attraverso processi di riqualificazione urbana e sostituzione edilizia per la creazione di nuovi asset class.

Altro importante tema rimane l'enorme massa di Non Performing Loans, diventati un vero e proprio segmento di mercato, e destinati a crescere ulteriormente dal momento che, anche con l'incremento dei player e la creazione di competenze sempre più mirate, offrono ancora sul mercato potenzialità di sviluppo.

7. Osservatorio Mercato Immobiliare – Nota II trimestre 2016

8. Istat: le compravendite nel secondo trimestre 2016

9. Istat: le compravendite nel secondo trimestre 2016

Il mercato residenziale

Il 2016 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite con un incremento del 22,9% rispetto all'anno precedente¹⁰. E' un indicatore della fiducia verso il mercato residenziale.

E' il Nord a registrare la crescita più significativa (prossima al 25%) e il dato è rafforzato dalla considerazione che le regioni settentrionali raggruppano oltre la metà del mercato complessivo.

Dopo il ridimensionamento delle aspettative al consumo delle famiglie registrato negli scorsi anni, il clima di fiducia e la leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile, hanno contribuito a rilanciare il mercato della casa anche in fasce di età, che, negli ultimi anni, si erano dovute orientare verso la locazione con un ritorno verso la normalità del mercato del credito¹¹. Il crollo dei prezzi reali delle abitazioni nella fase recessiva, quantificabile in una media del 20% con punte del 25% (escluse le top location), ha reso il mercato accessibile a fasce di popolazione che, negli ultimi tempi, erano rimaste escluse dal mercato.

Il sondaggio realizzato del Centro Einaudi¹² evidenzia che la crisi non sembra aver mutato di molto l'orientamento generale sull'investimento immobiliare e i giudizi collegati a quell'insieme di valori per i quali alle famiglie italiane, in definitiva, piace vivere in una casa di proprietà.

Come rilevato recentemente dall'ABI il mercato dei mutui per le quote di abitazioni sono in forte crescita [dal 55% del secondo trimestre 2013] al 76% del secondo trimestre 2016.

A livello dei prezzi le quotazioni medie mostrano ancora una lieve flessione generale, intorno allo 0,4% nel corso dell'anno corrente a fronte del rialzo deciso del numero di compravendite. Tuttavia, nelle zone più richieste, come i centri storici o le aree residenziali di pregio, si sono registrati lievi incrementi rispetto all'anno precedente.

Il 2017 dovrebbe rappresentare una fase di stabilizzazione delle quotazioni medie, con tendenza alla riduzione dei margini in sede di trattativa.

Anche nel mercato locativo la domanda è in aumento, soprattutto di alloggi di piccole dimensioni nelle grandi città, mentre i canoni sono in lieve calo: la tendenza dovrebbe proseguire nel 2017.

Il mercato terziario - uffici

Anche i settori non residenziali mostrano, a livello di numero di transazioni, variazioni importanti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e che dovrebbero portare ad un consolidamento del mercato nel corso del 2017.

Lo sviluppo è soprattutto legato alla crescente attività da parte di investitori internazionali, attratti dai rendimenti superiori alla maggior parte delle altre principali piazze europee. Alti standard di qualità, prestigiose location e prezzo competitivo sono le caratteristiche più ricercate negli immobili office da parte di imprese e privati, alla ricerca di propri uffici siti in Italia, da proprietari coinvolti nella commercializzazione e gestione di uffici e, infine, da investitori. Spesso il ritorno dell'investimento è visto in un'attività di riqualificazione e riposizionamento degli asset. In aumento anche gli operatori domestici, soprattutto fondi immobiliari e privati, che spostano sull'immobiliare una parte dei capitali investiti in

10. Osservatorio del Mercato Immobiliare - Nota territoriale II trimestre 2016

11. Centro Einaudi, Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2016

12. Centro Einaudi, Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2016 - Focus

prodotti finanziari a basso rischio che non offrono più rendimenti competitivi.

Permane una forte disomogeneità tra le diverse aree geografiche. La crescita del mercato riguarda soprattutto alcune città: Milano, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da Roma, Torino e Bologna. Il miglioramento coinvolge in modo marginale i capoluoghi intermedi, mentre sono esclusi i piccoli centri.

Si conferma un basso assorbimento della domanda di spostamento da immobili di classe B a quelli di classe A, in un'ottica di ottimizzazione degli spazi di risparmio gestionale, che spesso implica un processo di efficientamento e, in alcuni casi, la creazione di spazi di co-working. E' apprezzato soprattutto il prodotto nuovo anche perché spesso è realizzato sulla base di richieste specifiche.

La concentrazione della domanda sugli spazi moderni comporta il diffuso calo del vacancy rate degli uffici di classe A, mentre la disponibilità degli immobili di classe B o C è in aumento.

Le quotazioni sono ancora in calo a livello nazionale, stabili nelle top location e in rialzo nei business district. Le prospettive sono di un lieve ritocco verso l'alto dei canoni di locazione e di un aumento più consistente dei prezzi per la classe A dovuto alla scarsità dello stock.

Il mercato degli immobili ad uso produttivo - logistico

Il comparto industriale evidenzia i primi segnali di miglioramento dovuti, verosimilmente, ad un aumento della produzione industriale che ha innescato la crescita della domanda immobiliare.

L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa è sempre meno diffuso salvo specifiche riconducibili a particolari esigenze dell'utilizzatore.

Per il comparto logistico il tema chiave del settore resta l'e-commerce dove, tuttavia, i volumi del nostro paese rappresentano ancora una fetta ridotta rispetto a quello che accade in Europa con una crescita del comparto che rimane inferiore ai volumi registrati in altri paesi¹³.

Dal punto di vista dimensionale la domanda si focalizza su spazi tra i 40 mila e i 50 mila mq, accanto a richieste per tagli più piccoli, tra i 10 mila e i 20 mila mq, preferibilmente inseriti all'interno di parchi logistici e, soprattutto, in prossimità delle principali arterie di comunicazione.

L'assorbimento di immobili logistici è in forte aumento, principalmente in Lombardia e, a seguire, in Piemonte. I canoni prime rimangono stabili sia a Milano con una media di 50 €/mq, sia a Roma con 52 €/mq.

Canoni storicamente bassi in combinazione ad una alta redditività favoriscono l'interesse di investitori stranieri per un mercato caratterizzato tuttavia dall'inadeguatezza dello stock esistente.

Il mercato retail

Dopo i forti cali del 2012 si è osservato, a partire dal 2013, una decelerazione del trend negativo.

Gli investimenti nel settore retail si sono mantenuti stabili, nell'intorno del miliardo e mezzo¹⁴ di euro, interessando maggiormente i centri commerciali. Le previsioni confermano il forte interesse per tutto il settore con investitori internazionali disponibili a considerare prodotti immobiliari con una target

13. Editoriale Quotidiano Immobiliare del 30/05/2016

14. JLL News Release – Il Retail è sempre settore chiave in Italia – 24 Maggio 2016

di rischio maggiore, non solo più localizzati nel nord Italia e caratterizzati anche da dimensioni ridotte.

I canoni sono in aumento per una crescente domanda dei retailers, non solo per centri commerciali prime, ma anche per posizioni nei centri cittadini: ciò potrebbe influire sul trend futuro dei canoni.

La crescita dei canoni di locazione nel segmento High Street è stata nell'intorno del 20% relativamente alla città di Milano e di quasi il 16% per la città di Roma.

La crescita della distribuzione multi-canale, 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 influenzata sempre più dall'esperienza e il confronto attraverso blog e social network.

Questo cambiamento porta i retailers a rafforzare la presenza in un network consolidato di negozi riconducibili, sia nelle HS che nei centri commerciali per rappresentare il brand in modo efficace. La scarsa disponibilità di location nelle vie consolidate obbliga gli operatori a posizionarsi in aree limitrofe alimentando una naturale formazione di nuovi percorsi di shopping.

Il mercato alberghiero

Il turismo internazionale in Italia nel 2016 ha confermato i dati positivi già precedentemente registrati con un fatturato del mercato immobiliare alberghiero¹⁵ che è arrivato a quota 2,1 miliardi di euro, registrando una variazione rispetto al 2014 di più di 10,5%. Si tratta dell'incremento più significativo degli ultimi sei anni. Dopo Expo 2015 la vivacità del mercato si è mantenuta elevata e la stima per il 2017 è confermata. Rispetto alla media europea il settore alberghiero italiano è più attrattivo grazie a un insieme di fattori che lo contraddistinguono e lo caratterizzano: l'interesse delle catene per il settore del lusso e per quello economy, la ricchezza di immobili da valorizzare, l'elevata presenza di trophy asset e, più in generale, le potenzialità di sviluppo. È importante sottolineare che la crescita del mercato non riguarda più solo Milano e Roma, ma si allarga ad altre aree significative come Venezia, Firenze, Torino e il Sud.

L'Italia si conferma una delle destinazioni turistiche prime più di appeal al mondo, con un vasto portafoglio di strutture ricettive, sempre più innovative e prestigiose, collocate in edifici storici e di grande prestigio.

Il mercato italiano degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero resta ancora dominato da "Trophy asset", che rappresentano circa l'80% del totale e su cui si concentrano le attenzioni di fondi sovrani o di operatori che dispongono di altissima liquidità. I prodotti trophy, ovviamente, sono in numero ridotto mentre altri immobili, che nascono da situazioni distressed o addirittura da Non Performing Loans, hanno più spazio e opportunità anche se, per questi casi, è necessario un maggior lavoro in fase di preparazione del deal.

Il mercato italiano rimane molto attraente in termini di risultati gestionali tuttavia l'elevata frammentarietà delle strutture alberghiere, spesso in mano a singoli proprietari o di natura familiare, condizionano il posizionamento delle catene internazionali e favoriscono la diffusione di forme di ospitalità alternative attraverso le piattaforme di prenotazione come AirB&B o Homeaway.

15. Scenari Immobiliari – Rapporto Alberghi anno 2016

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

Torino

Milano

Genova

Bologna

Roma

Padova

Mercato di TORINO

Il mercato immobiliare torinese si presenta ancora in difficoltà, con prezzi ancora in calo, aumento dello stock disponibile, tempi di negoziazione più lunghi e margini di sconto crescenti anche su quotazioni già riviste in ribasso. A fronte di rendimenti stabili si allungano i tempi necessari alla vendita o alla locazione.

Nel comune di Torino, in controtendenza con il resto dell' Italia si registra una diminuzione del numero di compravendite nel settore commerciale, accompagnate da una diminuzione significativa delle quotazioni rispetto agli anni precedenti prossime al 10%¹⁶.

Rimane alto l'interesse per le vie commerciali centrali, in particolare via Lagrange, via Roma, via Carlo Alberto, dove si raggiungono le massime quotazioni di mercato, comprese fra i 10 mila e i 18 mila €/mq ma che possono superare anche i 20 mila €/mq per unità di piccole dimensioni in posizioni particolari. I canoni di locazione su base annua sono tendenzialmente compresi fra 500 e 1.000 €/mq con punte che possono oltrepassare questi valori.

Il semicentro si colloca fra 2.200 - 3.300 €/mq con valori locativi compresi fra 110 e i 180 €/mq/anno.

La periferia riscontra valori di vendita che variano fra 1.700 - 3.000 €/mq con canoni di 85 - 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 il 7,5 - 8%.

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.

Per i settori terziario e industriale permane ancora un andamento negativo.

Nel settore direzionale-uffici si continua a osservare una scarsa dinamicità legata alle compravendite mentre si registrano timidi segnali di ripresa per la locazione. I tempi di commercializzazione rimangono dilatati.

Per quanto riguarda le quotazioni si osserva una costante diminuzione dei prezzi, mentre i canoni locativi, pur continuando ancora a scendere, paiono oggi aver raggiunto una certa stabilità. I margini di sconto sui prezzi richiesti hanno raggiunto il 10 - 15% del prezzo.

I valori di mercato per unità medio piccole si collocano nell'intorno dei 2.750 - 3.000 €/mq, dimensioni più importanti, oltre ai 500 mq di superficie vengono trattate fra 2.250 - 2.500 €/mq.

16. Osservatorio Mercato Immobiliare – Rapporto Immobiliare 2016 non residenziale

I valori locativi delle zone centrali oscillano fra i 120 e i 180 €/mq/anno.

Zone più periferiche registrano valori compresi fra i 1.400 e i 2.400 €/mq con canoni di locazione che oscillano fra 80 - 120 €/mq/anno.

Le zone più apprezzate del contesto cittadino sono quelle circostanti il nuovo tribunale per la domanda, in particolare, proveniente soprattutto da studi professionali.

Anche la zona circostante il centro commerciale e fieristico del Lingotto, a seguito del completamento della rete metropolitana cittadina, della riqualificazione in atto dell'ex area Fiat Avio, della facilità di accesso tramite viabilità primaria di superficie e della notevole disponibilità di parcheggi, ha migliorato la propria appetibilità sul mercato con un incremento del 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.

Per il settore produttivo-logistico l'impatto negativo della crisi economica è stato ancora pesante ma mentre per il comparto produttivo si registrano lievi segnali di ripresa è il comparto della logistica che evidenzia un netto miglioramento.

Nel 2016 i numeri delle compravendite sia nella provincia sia nel capoluogo sono lievemente migliorate rispetto all'anno precedente. Permane comunque la diminuzione delle quotazioni che, anche per quest'anno, assume un valore negativo leggermente superiore al 4%.

Nel contesto periferico della città di Torino, e in particolare nelle aree di Mirafiori, Madonna di Campagna, Barriera di Milano, un tempo a forte vocazione produttiva ed oggi oggetto di programmi di riqualificazione urbana, sono presenti tutt'ora grandi manufatti industriali obsoleti e fatiscenti, dove un'eventuale intervento di ristrutturazione potrebbe risultare, in alcuni casi, non sostenibile da punto di vista economico.

La lieve, ma positiva, domanda immobiliare è polarizzata principalmente da quei distretti artigianali/industriali che si sviluppano lungo la tangenziale di Torino.

I segnali positivi sono da ricondursi al fatto che immobili ad uso produttivo, con metrature comprese fra i 1.500 e i 2.000 mq, sono attualmente richieste da imprese medio piccole alla ricerca di spazi maggiori per la propria attività.

La zona industriale Vadò di Moncalieri (To) è caratterizzata da immobili degli anni '60 e '70 in buone condizioni manutentive a cui si aggiungono manufatti di più recente costruzione sorti a partire dall'inizio del 2000: le recenti aperture urbanistiche potranno concorrere a rendere più competitiva l'area.

A nord la domanda immobiliare si concentra ancora nel distretto industriale di Settimo Torinese nei pressi delle due autostrade Torino-Milano e Torino-Aosta.

Gli operatori industriali e commerciali mostrano ancora interesse per corso Allamano che, dal confine Ovest di Torino attraversa i comuni di Grugliasco e Rivoli fino a congiungersi con la tangenziale, ed è caratterizzato da immobili di piccole medie e grandi dimensioni, di recente e di vecchia costruzione tendenzialmente in buono stato manutentivo.

I valori medi si attestano per la periferia fra 300 ed 800 €/mq in base alle dimensioni del manufatto realizzato, mentre i canoni oscillano fra 25 - 40 €/mq/anno per il comparto produttivo e 45 - 60 €/mq/anno in zone attrezzate per la logistica.

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

Il mercato degli immobili per la logistica ha risentito meno della crisi con un aumento della domanda a fronte di un'offerta, in siti attrezzati per tale attività, stazionaria. Nella città metropolitana di Torino gli immobili dell'interporto registrano un basso turnover dovuto ad una rispondenza delle caratteristiche tecniche con le esigenze dei vari operatori del settore. L'area intorno a San Mauro Torinese, polo Pescarito, è invece caratterizzato da immobili che non sempre soddisfano le esigenze dei vari operatori presenti.

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	18.000	16.000	18.000	16.000	16.000	14.000	15.000	13.000
	Via Lagrange	14.000	13.000	13.000	12.000	11.000	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		3.300	3.000	3.000	2.800	2.800	2.650	2.600	2.200
Periferia		3.000	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

		Locazione (€/mq/anno)							
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	3.000	2.750	3.000	2.750	2.500	2.250	2.500	2.250
Semicentro	2.800	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 si conferma la piazza che costituisce il principale mercato immobiliare italiano che per la sua dinamicità, risulta in linea con i trend registrati nelle più moderne città europee.

Il mercato immobiliare non residenziale della città mostra segnali positivi con un forte incremento delle compravendite in tutti i segmenti di mercato. In analogia con l'andamento nazionale, anche in questo caso, si registra una diminuzione delle quotazioni tranne che per il segmento commerciale che presenta ancora una certa stabilità dei prezzi.

L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa si conferma sempre meno diffuso se non è legato a esigenze particolari mentre si rileva la penetrazione di business riconducibili alla sharing economy nel settore immobiliare. Le locazioni temporanee in tutti i segmenti di mercato, residenziale, direzionale, sale meeting, ristorazione ecc., offrono nuove prospettive di utilizzo o riconversione degli edifici, favorendo un nuovo posizionamento sul mercato.

Il segmento relativo agli immobili ad uso uffici/direzionale si conferma predominante nell'area milanese con uno stock disponibile destinato alla locazione che risulta essere decisamente superiore rispetto a quello in vendita. L'offerta di mq in locazione rappresenta l'83,5% della superficie attualmente sul mercato ed è in aumento del 10.6%¹⁷.

Le superfici di nuova costruzione sono particolarmente apprezzate dagli operatori e risultano di rapido assorbimento mentre l'80% circa della quota disponibile di spazi direzionali è rappresentato da immobili, di grade B e C caratterizzati da una domanda limitata.

Nel corso del 2016 il settore finanziario ha continuato a confermarsi il principale interlocutore per la richiesta di spazi ad uso ufficio, con particolare attenzione verso le unità uffici di piccole dimensioni, sotto i mq 1.000.

La scarsa offerta di prodotto di qualità porta i canoni prime ad un leggero aumento che si attesta su valori di circa di 490 - 500 €/mq/anno per il CBD.

La gran parte del capitale investito nel mercato direzionale milanese è di origine straniera anche se il capitale domestico incomincia a crescere.

La forte competizione e la scarsità di prodotto hanno continuato a favorire ulteriormente la contrazione del rendimento prime nel settore uffici, raggiungendo il 4,00% netto circa.

17. Il terziario a Milano, 2° Rapporto – Osservazione sull'offerta di immobili a destinazione terziaria gennaio 2016 Cresme ricerche S.p.A.

Nel capoluogo lombardo emergono le tipologie commerciali che hanno saputo adeguarsi alla crisi con un riposizionamento o un consolidamento nelle High Street, in zone centrali o semi centrali. Si registra la progressiva scomparsa di piccole attività commerciali, spesso a conduzione familiare, sostituite da nuove insegne e format che si localizzano capillarmente sull'intero territorio comunale.

Permangono positivi gli andamenti relativi alle principali vie commerciali della città e nel quadrilatero dove la domanda supera ampiamente l'offerta. Rimangono buone le performance di corso Buenos Aires che si conferma una delle arterie commerciali più importanti insieme a via Torino, via Dante e corso Vittorio Emanuele II.

Si rilevano, sia nella compravendita sia nella locazione, alcuni valori legati al fashion district milanese e nelle High Street della città che rappresentano punte fuori mercato innescate da particolari esigenze di posizionamento di alcuni brand disponibili a corrispondere valori molto superiori a quelli di mercato.

Più in generale il comparto continua ad evidenziare un eccesso di offerta, sia in vendita che in locazione, a fronte di una domanda in contrazione con un conseguente allungamento dei tempi medi di commercializzazione.

La grande disponibilità presente sul mercato consente all'utilizzatore di vagliare molte soluzioni, sia in termini di caratteristiche del bene sia di valori economici. Il trend di cessazione delle attività condiziona i proprietari ad essere molto più prudenti nella locazione, cauti per eventuali situazioni di insolubilità degli utilizzatori. Il valore locativo prime si colloca intorno a 52 €/mq/anno ormai da diverso tempo e prime net yield al 7.25%.

MILANO

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
HS Prime (quadrilatero)								
Via Manzoni	29.700	25.300	29.700	25.300	25.300	22.000	22.000	19.800
Via Montenapoleone	72.000	67.500	61.700	57.100	51.500	46.900	41.150	36.500
Via della Spiga	49.500	45.100	45.100	39.600	39.600	34.650	34.650	29.700
Centro	24.000	20.000	21.300	19.300	18.700	16.000	18.300	14.600
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

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
HS Prime (quadrilatero)								
Via Manzoni	3.800	3.000	3.600	3.000	3.000	2.600	1.300	1.100
Via Montenapoleone	7.200	6.400	6.600	5.800	5.400	4.600	4.600	3.600
Via della Spiga	5.400	5.000	5.000	4.400	4.400	3.800	3.800	3.200
Centro	1.680	1.400	1.490	1.350	1.310	1.120	1.280	1.025
Semicentro	550	450	500	400	450	360	360	230
Periferia	230	170	170	140	140	100	100	80

		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 + CBD		12.200	9.800	11.500	9.500	11.500	8.500	11.300	7.700
Semicentro		6.500	5.000	5.800	4.600	5.300	4.600	4.800	4.300
Periferia		4.400	3.500	3.700	2.400	2.700	2.050	2.250	1.750
Hinterland		3.100	2.150	2.900	1.800	2.800	1.400	2.600	1.050
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 + CBD		520	420	490	400	490	360	480	330
Semicentro		390	300	350	290	320	280	290	260
Periferia		275	220	230	150	170	130	140	110
Hinterland		200	140	190	120	180	90	170	70

		INDUSTRIALE													
QUARTIERE		Vendita (€/mq)								LOGISTICA					
		fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq		fino a 5.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
		Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia		1.800	1.400	1.400	1.100	950	650	950	550	1.100	800	1.000	700	850	600
Hinterland		1.300	1.000	1.000	600	700	450	750	450	1.000	700	900	600	700	500
QUARTIERE		Locazione (€/mq/anno)								Locazione (€/mq/anno)					
		fino a 500 mq		fino a 3.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq		fino a 5.000 mq		fino a 10.000 mq		oltre 10.000 mq	
		Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Periferia		150	120	110	90	75	55	75	50	80	60	70	50	65	45
Hinterland		110	80	85	55	60	40	60	40	70	50	65	55	50	30

Mercato di GENOVA

Il mercato immobiliare del capoluogo ligure continua ad attraversare un periodo di crisi che interessa i diversi segmenti legati agli immobili d'impresa.

Il numero delle transazioni e i volumi trattati continuano a rimanere molto bassi, attestandosi quasi ad un terzo rispetto al periodo pre-crisi.

Si rilevano tempi più lunghi per la commercializzazione uniti ad un aumento del margine di sconto soprattutto nelle zone semicentrali e periferiche della città con la conseguente flessione dei volumi di vendita e l'incremento dello stock disponibile. Sia i prezzi di vendita, sia i canoni di locazione hanno subito diminuzioni delle quotazioni e sono accompagnati da tempistiche di commercializzazione critiche riferite a superfici di grandi dimensioni.

I valori di commercializzazione delle zone centrali oscillano mediamente fra 4.000 - 6.500 €/mq per il nuovo e 3.000 - 4.000 €/mq per l'usato; parallelamente i canoni di locazione si collocano fra 250 - 350 €/mq/anno e 170 - 240 €/mq/anno.

Il semicentro registra quotazioni comprese fra 1.700 - 2.800 €/mq per il nuovo - completamente ristrutturato, i canoni oscillano fra 100 - 190 €/mq/anno.

La ripresa per il settore terziario nel mercato di Genova tarda ad arrivare. Genova è una delle grandi città sopra i 250 mila abitanti in cui il settore terziario registra ancora un numero negativo di transazioni insieme a Bologna e Bari anche se la diminuzione delle quotazioni medie rimane pressoché invariata rispetto all'anno precedente: il settore terziario rimane un mercato poco interessante per investitori e per gli immobili di piccole dimensioni.

I valori correnti per zone di pregio per immobili di buona qualità oscillano nell'intorno dei 2.850 - 2.200 €/mq per la vendita e 180 - 90 €/mq/anno per gli affitti, la zona semicentrale riscontra valori massimi di 2.250 - 1.600 €/mq con canoni di circa 100 - 70 €/mq/anno e la periferia si colloca su valori rispettivamente pari a circa 1.200 - 700 €/mq e 80 - 40 €/mq/anno.

Il mercato produttivo, come il mercato direzionale, rimane in flessione con offerta di prodotti spesso obsoleti in crescita, carente domanda, prezzi in calo e tempi di commercializzazione che si allungano raggiungendo i 12 - 18 mesi. Inevitabile prevedere che possa verificarsi un'ulteriore flessione sia dei canoni sia dei prezzi di vendita.

Il comparto legato alla logistica è caratterizzato da un andamento più favorevole in quanto legato alla crescita delle attività del porto commerciale e del traffico dei containers; la richiesta di capannoni di nuova costruzione è in linea con i 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 - 1.100 €/mq per la vendita.

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	7.360	6.560	6.560	5.760	6.000	5.600	4.800	4.000
Castelletto	5.200	4.800	4.400	4.000	3.600	3.200	3.200	2.400
S.Francesco Albaro	4.800	4.000	4.000	3.600	3.600	3.200	3.200	2.400
Semicentro	2.800	2.560	2.400	2.160	2.000	1.760	1.760	1.360
Periferia	2.400	2.000	2.000	1.600	1.840	1.440	1.600	1.200
Hinterland	2.160	1.760	2.000	1.600	1.840	1.440	1.440	960
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	440	400	400	370	375	350	320	255
Castelletto	320	300	270	250	225	200	200	150
S.Francesco Albaro	300	270	250	225	225	200	200	150
Semicentro	190	170	170	150	145	120	110	95
Periferia	150	120	120	95	110	90	95	80
Hinterland	135	110	120	95	110	90	95	70

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	2.850	1.900	2.250	1.600	2.300	1.500	2.200	1.400
Semicentro	2.250	1.600	2.000	1.350	1.800	1.000	1.600	800
Periferia	1.200	1.100	1.100	1.000	1.100	900	1.000	700

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	130	100	120	90	120	90
Semicentro	100	75	90	70	90	70	90	70
Periferia	80	60	65	55	50	40	50	40

QUARTIERE	ARTIGIANALE-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
Periferia	1.040	880	960	800	800	640	720	560
Hinterland	880	720	800	640	720	560	640	480
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	72	60	68	55	55	45	52	40
Hinterland	65	52	55	45	52	40	45	35

Mercato di BOLOGNA

Mercato caratterizzato da una forte vivacità nel segmento industriale produttivo e da una complicata collocazione del prodotto terziario. I prezzi risultano ancora in moderata discesa con tempi di commercializzazione dilatati e il conseguente margine di sconto crescente per allineare le esigenze della domanda e dell'offerta.

Il settore commerciale dopo un 2015 di grande fermento, registra un numero delle compravendite stazionario con un ulteriore adeguamento verso il basso delle quotazioni di mercato. Il successo del precedente anno è senz'altro riconducibile al grande processo di valorizzazione dei principali assi commerciali del centro storico sostenuto dall'amministrazione comunale e la riqualificazione di alcune importanti piazze anche attraverso la realizzazione di nuovi spazi commerciali ai piani terra degli edifici.

I negozi nelle vie commerciali del centro storico cittadino mantengono la propria appetibilità sul mercato (prime rent oltre 1.000 €/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 e piazza Malpighi, possono raggiungere punte di vendita di 19.000 €/mq con un valore medio di circa 10.000 €/mq.

In aree semi centrali è anche possibile raggiungere 8.000 €/mq per unità nuove di piccole dimensioni mentre il valore medio si attesta sui 4.500 €/mq.

La grande quantità di spazi ad uso uffici recentemente sviluppata in aree periferiche e la domanda molto debole, continuano a condizionare il calo del mercato terziario bolognese.

Le aree centrali hanno mantenuto attiva una discreta domanda che però risulta limitata agli spazi di medio-piccola dimensione, rivolta soprattutto a studi professionali e a sedi di rappresentanza societaria. La grande offerta di immobili orienta la domanda verso zone centrali non sottoposte a limitazione di traffico motorizzato.

Il mercato bolognese, in sintesi, è caratterizzato da un eccesso di invenduto, da un numero di transazioni che continua a diminuire [-14.7%]^{1B} e da una domanda che rimane rarefatta.

Quotazioni di mercato minime e massime:

Centro vendita: 2.700 - 5.500 €/mq; locazione 110 - 300 €/mq/anno.

Semicentro vendita 2.000 - 5.200 €/mq; locazione 80 - 200 €/mq/anno

Periferia vendita 1.700 - 3.200 €/mq; locazione 60 - 110 €/mq/anno.

Il segmento di mercato artigianale - produttivo - logistica è quello che ha riscontrato maggior vivacità sulla piazza bolognese con un aumento del volume delle transazioni. Le zone d'interesse rimangono sempre quelle periferiche di Castel Maggiore e Cadriano insieme a Casalecchio, e la zona artigianale di Bologna Sud (Zona Roveri) registrano un incremento della domanda di spazi. I canoni si mantengono inalterati rispetto all'anno precedente.

Il settore della logistica non evidenzia particolari segni positivi e la tipologia built to suit rimane l'unico strumento a supporto di importanti operazioni immobiliari.

Quotazioni di mercato minime e massime:

Periferia vendita 750 - 1.400 €/mq; locazione 50 - 90 €/mq/anno

Hinterland vendita 650 - 1.100 €/mq; locazione 40 - 75 €/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

Il mercato immobiliare romano rimane caratterizzato da un trend negativo in tutti i segmenti derivante da una scarsa qualità del prodotto edilizio sia in vendita sia in locazione, che limita notevolmente investitori e end-users.

L'interesse degli operatori rimane focalizzato sul prodotto prime che è presente sul mercato in quantità limitata con una conseguente contrazione dello Yield.

Il segmento commerciale rimane condizionato dalla forte vocazione turistica della città. In termini di volumi scambiati si registra un incremento importante delle transazioni rispetto agli anni precedenti anche in relazione al flusso costante di stranieri che favorisce alte performance di particolari aree in posizioni centrali.

Le aree centrali e semicentrali, con scarsa vocazione turistica, rimangono abbastanza dinamiche perché controbilanciate dall'abbassamento delle quotazioni immobiliari degli ultimi anni che ha comunque garantito dinamicità al mercato e limitato gli spazi vuoti.

Nei centri commerciali si denota che i canoni sono aumentati grazie alla forte domanda dei retailer, non solamente per i centri prime.

Il mercato immobiliare terziario di Roma rimane influenzato dalle dinamiche del settore pubblico le cui politiche di riorganizzazione avanzano lentamente.

Malgrado alcune grandi transazioni registrate, l'andamento delle compravendite nel segmento continua ad essere negativamente influenzato dalle caratteristiche intrinseche dello stock disponibile, qualitativamente insufficiente a rispondere alla domanda degli operatori. Lo sviluppo immobiliare risulta particolarmente limitato. La valutazione di possibili trasformazioni e riconversioni degli immobili direzionali sfitti è, tendenzialmente, finalizzata verso il segmento alberghiero e retail, che rappresenta un nuovo posizionamento per diversi manufatti: tale ipotesi di trasformazione non risulta tuttavia praticabile per immobili collocati in posizione decentrata o periferica.

La mancanza di nuovo prodotto orienta gli investitori verso asset class diversi come l'alberghiero.

I canoni prime si registrano 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.

Nel segmento produttivo sono prediletti maggiormente i tagli medio-piccoli, con buona accessibilità, dotati di spazi di movimentazione e altezze sotto trave congrue.

Il numero delle transazioni, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono in netto aumento (+72,1%)¹⁹ ma, anche in questo caso, ad un aumento della dinamicità non corrisponde un aumento dei valori di mercato.

Nella logistica i progetti sono pesantemente condizionati dal fragile scenario economico.

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 6.5%²⁰,

19. OMI - Rapporto Immobiliare 2016 non residenziale

20. CBRE Research - Marketview, Italia Industriale e Logistica, Q1 2016

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

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/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

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
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 scarsa domanda condizionata dalla crisi dei consumi che si riflette, in modo sistematico, nel mercato immobiliare non residenziale padovano.

Rimane costante ed esclusiva l'attenzione per esercizi commerciali ubicati nelle piazze principali e nelle vie del centro storico cittadino: tale dinamicità non si riverbera sui negozi collocati in aree semi-centrali e periferiche. L'alta competizione per l'eccessiva offerta, soprattutto nelle zone periferiche, porta i proprietari a concedere importanti riduzioni di prezzo.

Il settore commerciale vive un momento di transizione nelle strategie commerciali degli operatori che influenza, di conseguenza, il mercato immobiliare locale.

Si consolida la presenza di soggetti di nazionalità Asiatica nel comparto del commercio che sostituiscono attività anche storiche della città nell'ambito della ristorazione (bar - ristoranti), abbigliamento, sartorie e lavanderie, ecc..

Dal punto di vista dimensionale la domanda di prodotti edilizi usati o da sviluppare, con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. è in calo mentre la ricerca è orientata verso strutture che complessivamente non superano i 2.200 mq. La localizzazione in luoghi commercialmente strategici rimane l'elemento principale della domanda, anche a discapito del dimensionamento dell'immobile.

Si registrano prezzi di compravendita nelle aree centrali e dell'hinterland stabili, non si segnalano particolari flessioni sulle locazioni e le previsioni degli operatori per il 2017 confermano questo trend.

I valori di commercializzazione delle zone prime per via San Fermo e via Roma sono compresi fra 3.500 - 4.000 €/mq.

Il settore direzionale e terziario continua risentire della crisi locale con domanda e numero delle transazioni in calo, stock in aumento, prezzi e canoni che si mantengono stabili nelle zone centrali ma che si registrano in diminuzione nelle zone semicentrali e periferiche.

Viene spesso incoraggiato il frazionamento di unità immobiliari a destinazione terziaria di metratura superiore ai 500 mq.

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

Per immobili di dimensioni inferiori ai mq 300 i prezzi di vendita in zone centrali e semicentrali sono compresi fra 1.400 e 2.500 €/mq, con canoni fra 80 e 120 €/mq/anno, per la periferia i valori si attestano nell'intorno di 1.100 - 1.500 €/mq per la vendita e di 75 - 90 €/mq/anno di canone.

Il segmento artigianale produttivo, seppur in flessione rispetto agli anni precedenti, rimane il più dinamico a livello locale rispetto a quello del commerciale e del terziario. Tuttavia si registrano flessioni sia per il volume delle transazioni che per il valore delle quotazioni che sono fortemente condizionate dalla scarsa appetibilità del prodotto usato.

I valori di locazione oscillano fra 22 e 35 €/mq/anno mentre i prezzi di vendita oscillano fra 250 - 400 €/mq.

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	4.000	3.000	4.000	3.500	3.500	3.000	2.500	2.000
Via Roma	4.000	3.500	4.000	3.500	3.500	3.000	2.500	2.000
Corso Matteotti	3.000	2.500	2.500	2.300	2.000	1.800	2.000	1.500
Corso Milano - Via Verdi	2.500	2.000	2.500	2.000	2.000	1.800	2.000	1.500
Semicentro	2.000	1.800	2.000	1.500	2.000	1.500	1.800	1.400
Periferia	1.300	1.200	1.100	1.000	1.100	900	900	800
Hinterland	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.300	1.100
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	120	90	115	95	120	105	110	100
Semicentro	100	85	105	80	110	80	105	80
Periferia	90	75	95	75	90	75	90	75
Hinterland	85	70	80	60	80	65	75	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	400	300	350	300	350	300	350	250
Hinterland	300	250	300	250	250	200	300	250
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	35	25	35	30	30	28	30	25
Hinterland	25	20	30	28	28	25	25	22

Filiali e Uffici Commerciali

TORINO

Via Nizza 262/59 Lingotto - 10126 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

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

