

COMUNICATO STAMPA

MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE: INVESTITORI STRANIERI TRAINANO IL MERCATO ITALIANO CON UNA QUOTA DEL 67%

- **Publicato il Market Report realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma: “Commercial Real Estate in Italy - H1 2018”**
- **Milano è il mercato più liquido in Italia, in grado di attrarre il 43% degli investimenti totali, mentre la Capitale catalizza il 20% degli investimenti**
- **In aumento gli e-shopper italiani del 10%. L'e-commerce traina la crescita del comparto della logistica**

Milano, 8 ottobre 2018 - Il mercato corporate italiano, dopo la crescita record del 2017 con un totale investito di 11 miliardi di euro, nel primo trimestre 2018 ha mostrato una lieve contrazione degli investimenti. A consuntivo del primo semestre, gli investimenti stimati sono di circa 3,2 miliardi di euro, pari al 2,6% del mercato europeo. Gli investitori stranieri continuano a trainare il mercato italiano con una quota del 67% degli investimenti totali. Nel primo semestre 2018, viene privilegiato dagli investitori il settore retail (40% del totale) e i capitali investiti hanno riguardato in prevalenza centri commerciali, concentrandosi in location secondarie rispetto a Milano e Roma. Le stime sul primo semestre 2018 confermano Milano come il mercato più liquido in Italia, in grado di attrarre il 43% degli investimenti totali. Il mercato romano catalizza, per contro, il 20% degli investimenti.

È quanto emerge dal Market Report “Commercial Real Estate in Italy – H1 2018” realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con la Società di studi economici Nomisma. Secondo i dati dello studio, è proseguita la differenziazione dei portafogli immobiliari a favore della logistica (15% del totale investito) e degli investimenti alternativi (14% sul totale). Tra questi si segnala, in particolare, l'asset class degli hotel (12%). A conferma della rilevante presenza di investitori stranieri sul mercato corporate italiano, nella prima parte del 2018 si è confermato prevalente il ruolo delle società immobiliari quotate europee (REITs), (30% del totale investito), con un significativo aumento rispetto al 2017. A seguire, il contributo dei fondi immobiliari di diritto italiano (16,6%) e dei veicoli stranieri (15,3%).

Attualmente, Engel & Völkers possiede sei sedi commerciali in Italia che corrispondono alle seguenti licenze: Sud Tirolo Commercial, Veneto e Friuli Commercial, Milano Commercial, Lombardia Commercial, Abruzzo Commercial, Puglia Commercial. In futuro, il Gruppo vorrebbe aprire altre sei sedi nelle seguenti regioni: Lazio, Piemonte, con Valle d'Aosta e Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Sicilia e Campania.

Uffici: Con 10.354 transazioni di uffici a livello nazionale, il comparto ha registrato una crescita del 6,5%.

Il 2017 ha segnato l'anno di svolta per la ripresa delle compravendite nel settore direzionale. Con 10.354 transazioni di uffici a livello nazionale, il comparto ha registrato una crescita del 6,5%. Nelle otto maggiori città italiane, le compravendite sono aumentate del 12,4% annuo con 2.615 unità scambiate, pari al 25% dello stock totale transato in Italia. In particolare, il mercato di Milano, con 1.011 compravendite, è cresciuto del 10,3% annuo, mentre Roma, con 552 compravendite, dell'8%. Torino, dopo la rilevante flessione del 2016 (-23,3%), ha ripreso quota con un incremento annuo del 35,5%. Il valore di scambio del comparto è pari a oltre 3 miliardi di euro (+8%).

Nel primo semestre 2018, la variazione annua dei prezzi medi degli uffici è pari a -1,5%. Prosegue infatti il trend al ribasso dei prezzi iniziato nel 2008, seppure a tassi decrescenti. Nomisma prevede un ritorno graduale alla crescita dei prezzi a partire dal 2020. Le quotazioni di Milano e Venezia sono pressoché stabili (-0,2%), mentre a Roma registrano un calo del -1,1% e a Torino del -1,8%. La stessa dinamica si ha per i canoni medi (-1% annuo). Solo Milano mostra una variazione media positiva dei canoni (+1,4%). Variazioni lievi si riscontrano a Torino e

Venezia, circa -0,5%. Roma (-1,5%) è in linea con la media dei principali mercati. I rendimenti medi lordi da locazione sono stabili dal 2014 sul 5,1%.

Nel segmento corporate a Milano, i canoni raggiungono tuttavia quota 500-600 euro/mq/anno nelle prime location e 375-500 euro/mq/anno nelle excellent location. I tempi medi di vendita passano dai 10,8 mesi del 2014 (picco massimo dell'attuale ciclo immobiliare) a 9,3 mesi nel primo semestre 2018. I migliori tempi di vendita si riscontrano a Firenze e Milano (8 mesi). La tempistica media per la locazione nei mercati maggiori è di circa 6 mesi, ma scende a 5 mesi a Milano e Roma, principali mercati direzionali.

Negozi: In crescita le performance di Milano (+16,6%) e Torino (+22%)

Per quanto riguarda i negozi, il 2014 ha segnato l'anno di svolta per la ripresa delle compravendite nel relativo comparto, che ha registrato 28.115 transazioni nel 2017, con un aumento del 6,9% sul 2016.

Nelle prime otto città italiane, l'aumento complessivo è dell'11,7% su base annua con 5.968 unità scambiate, pari al 23,7% dello stock totale transato in Italia. In particolare, si segnala la buona performance di Milano, che con 1.602 compravendite, ha registrato un incremento del 16,6% su base annua. Molto rilevante è il risultato di Torino (+22%).

Nel primo semestre 2018 è proseguito il trend al ribasso dei prezzi (-1,1% annuo) iniziato nel 2008 a seguito della crisi economica. Nomisma stima che la ripresa dei prezzi non si manifesterà prima del 2020. In tale contesto fa eccezione il mercato di Milano, dove la variazione media annua registrata è pari a 1,0%. Roma, allineata al trend dei mercati maggiori, ha invece chiuso il semestre con un risultato del -1,3%.

I rendimenti più premianti si riscontrano a Venezia, dove le prime location in centro raggiungono l'8% e le secondary location (semicentro) il 7%. Segue Roma con 7,1% nelle prime location centrali e 7,5% nelle zone semicentrali. Firenze varia tra il 6,6% delle zone semicentrali e il 7% delle zone centrali. Milano presenta rendimenti inferiori, con 6,2% medio in centro e 7% in zona semicentrale. Il tempo medio per la locazione scende a 5,5 mesi nel 2018, con i mercati più dinamici - Venezia, Milano e Firenze - che registrano tempistiche più contenute (4,5 mesi).

Logistica: forte crescita grazie all'ottima performance dell'e-commerce. E-shopper italiani in aumento del 10% rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda invece i capannoni nel complesso (industria e logistica), i tempi di collocamento stanno diminuendo e nella media dei maggiori mercati italiani vanno dai 13 mesi, per la vendita, ai 9 mesi per la locazione. Fanno eccezione i mercati di Milano, Roma e Firenze dove i tempi sono più ridotti. I rendimenti medi lordi da locazione sono stabili da qualche semestre su un tasso medio del 7%.

In particolare, il settore della logistica sta vivendo un forte momento di crescita trainato dalla performance crescente dell'e-commerce. Sebbene nel 2017 solo il 32% degli utenti internet italiani abbia fatto acquisti online – contro il 75% della Germania e il 57% della media europea – l'Italia si colloca tra i paesi Ue con i maggiori tassi di crescita su questo mercato: gli e-shopper italiani sono cresciuti infatti del 10% sull'anno precedente, con previsioni di aumento del 15% per la fine del 2018. Se l'e-commerce alimenta la logistica, la logistica di successo alimenta a sua volta l'e-commerce, favorendo l'efficienza della filiera. A fine 2017, gli investimenti nel mercato immobiliare per la logistica hanno superato in Italia il miliardo di euro, valore mai raggiunto prima.

Vai al Market Report

http://issuu.com/engelvoelkers_italia/docs/market_report_commercial?e=27377198/64664344

Contatto E&V Italia

Chiara Gasparetti
Marketing Manager Italy
Via Dante, 16
20121 Milano
Italia
T: +39 02 58 49 96-24
F: +39 338 532 90 73
chiara.gasparetti@engelvoelkers.com

Ufficio stampa E&V

Comin & Partners

Federica Gramegna
Senior Media Relations Consultant
Palazzo Colonna
Piazza dei Ss. Apostoli 61
00187 Roma
Italia
M: +39 340 411 23 76
federica.gramegna@cominandpartners.com

Contatto Nomisma

Chiara Pelizzoni
Analista economico senior - Project manager
Nomisma - Società di Studi Economici S.p.A.
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna
Italia
T: +39 051 64 83 394
chiara.pelizzoni@nomisma.it

Ufficio stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it
Edoardo Caprino: +39 339 593 34 57
Giulia Fabbri: +39 345 615 61 64

Informazioni su Engel & Völkers:

Engel & Völkers: Engel & Völkers è una società leader a livello mondiale nell'intermediazione di immobili residenziali e commerciali di altissima qualità e yacht e aeroplani nel segmento premium. Con un totale di più di 800 sedi, Engel & Völkers offre ai suoi clienti privati e istituzionali una vasta gamma di servizi professionali su misura. Locazioni, vendite, consulenza e valutazioni formano le competenze di base del personale composto da più di 10.000 collaboratori. Attualmente l'azienda opera in oltre 30 paesi e in quattro continenti. I programmi di formazione intensiva nella propria accademia immobiliare interna e l'alto livello di garanzia della qualità che ne disciplinano la prestazione di servizi sistematicamente strutturata sono i fattori chiave alla base del successo dell'azienda. www.engelvoelkers.it

Informazioni su Nomisma:

Nomisma, società di studi economici, è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica a livello nazionale e internazionale. Nomisma presidia molti ambiti dell'economia – mercato immobiliare, valutazione immobiliare, rigenerazione urbana, economia agroalimentare, economia territoriale, economia sociale, assistenza tecnica - offrendo i propri servizi al settore pubblico, alle imprese private, ai gruppi bancari e alle associazioni di categoria. La forte esperienza nell'implementazione di osservatori permanenti consente a Nomisma di rappresentare un punto di riferimento per la produzione di dati economici originali e per la lettura dei fenomeni economici in chiave attuale e prospettica. www.nomisma.it