



PRELIOS

Il mercato degli investimenti immobiliari in Italia

H1 2019



Italia

H1 2019

H1 2018

Investimenti immobiliari

€/mld **4,9**

€/mld **3,1**

Tipologia di investitori

77,9% internazionali
22,1% nazionali

75,8% internazionali
24,2% nazionali



Milano

H1 2019

H1 2018

Investimenti immobiliari

€/mld **1,6**

€/mld **1,2**

Tipologia di investitori

82,4% internazionali
17,6% nazionali

77,2% internazionali
22,8% nazionali

Prime net yield - Uffici

3,5%

3,5%

Prime rent - Uffici

€ **595** /mq/anno

€ **560** /mq/anno

Take-up - Uffici

236.000 mq

204.000 mq



Roma

H1 2019

H1 2018

Investimenti immobiliari

€/mln **720**

€/mln **500**

Tipologia di investitori

19,0% internazionali
81,0% nazionali

66,8% internazionali
33,2% nazionali

Prime net yield - Uffici

4,1%

4,0%

Prime rent - Uffici

€ **450** /mq/anno

€ **420** /mq/anno

Take-up - Uffici

169.000 mq

91.800 mq



Il mercato degli investimenti immobiliari in in **Italia**



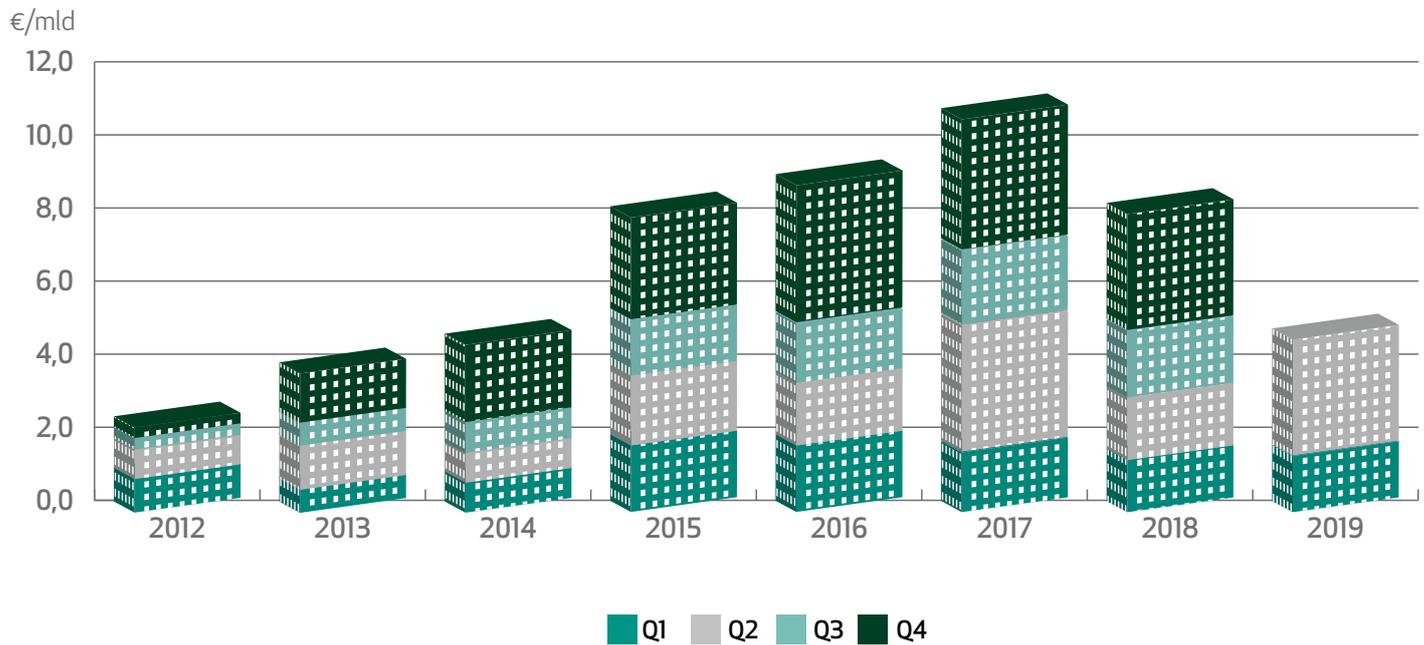
Il contesto macroeconomico in Italia

Dopo il modesto incremento registrato nei primi tre mesi del 2019, in primavera l'attività economica in Italia sarebbe rimasta stazionaria o leggermente diminuita; la debolezza del ciclo industriale, che riflette soprattutto il perdurare delle tensioni commerciali a livello internazionale, sarebbe stata solo in parte controbilanciata dall'andamento favorevole dell'attività nei settori dei servizi e delle costruzioni. Nel primo trimestre la crescita del PIL è tornata appena positiva. La produzione è stata sostenuta dall'interscambio con l'estero, dagli investimenti in costruzioni e dai consumi, ma è stata frenata dalla diminuzione delle scorte e dalla riduzione degli investimenti in macchinari, attrezzature e mezzi di trasporto.

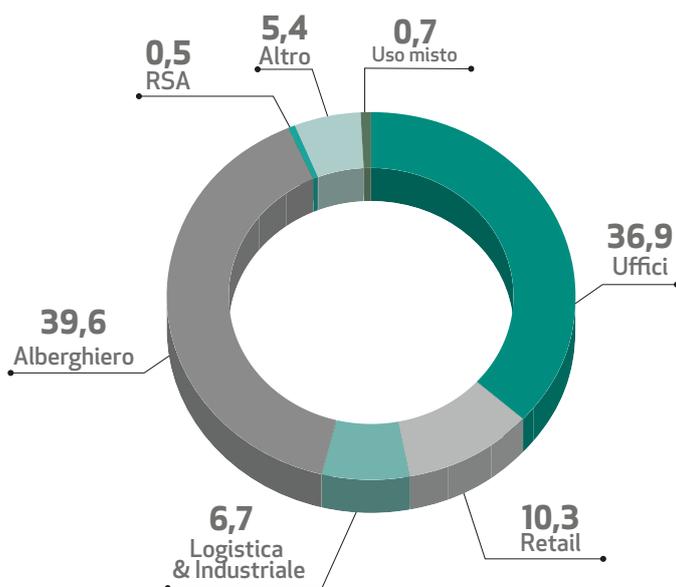
Il rallentamento dei prezzi dei beni energetici e la debolezza del ciclo economico hanno frenato l'inflazione, che è diminuita in giugno allo 0,8%. Il credito bancario al settore privato si è leggermente indebolito; la crescita è ancora solida per le famiglie, mentre i finanziamenti alle imprese si sono lievemente contratti. L'aumento dell'onere della provvista obbligazionaria delle banche registrato lo scorso anno si è finora trasmesso in misura contenuta ai tassi di interesse praticati sui prestiti alla clientela, anche grazie all'elevata liquidità e al miglioramento dei bilanci bancari; si confermano tuttavia segnali di irrigidimento delle condizioni di accesso al credito per le imprese di minore dimensione¹.

¹Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico - luglio 2019

Volume di investimenti immobiliari in Italia, €/mld



Investimenti per settore, %

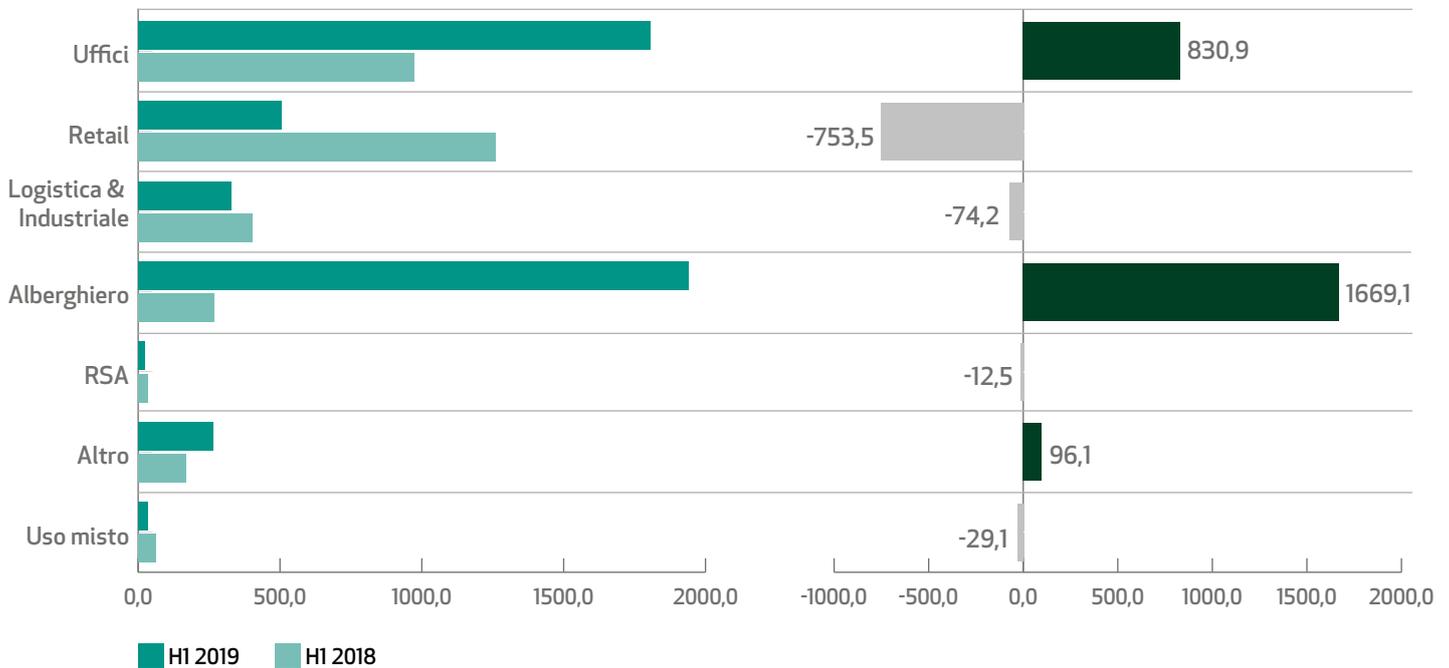


Nel primo semestre 2019 il mercato degli investimenti immobiliari in Italia ha registrato 4,9 miliardi di euro di transazioni, in crescita del 54,5% rispetto al primo semestre 2018. Negli ultimi 3 mesi il mercato immobiliare

corporate ha visto il perfezionamento di alcuni *deal* che da mesi erano in attesa di chiusura, consolidando il trend degli investimenti in alcuni settori immobiliari alternativi che in passato avevano suscitato minor interesse negli investitori.

Valore transato per asset class, €/mln

Differenziale per asset class, €/mln



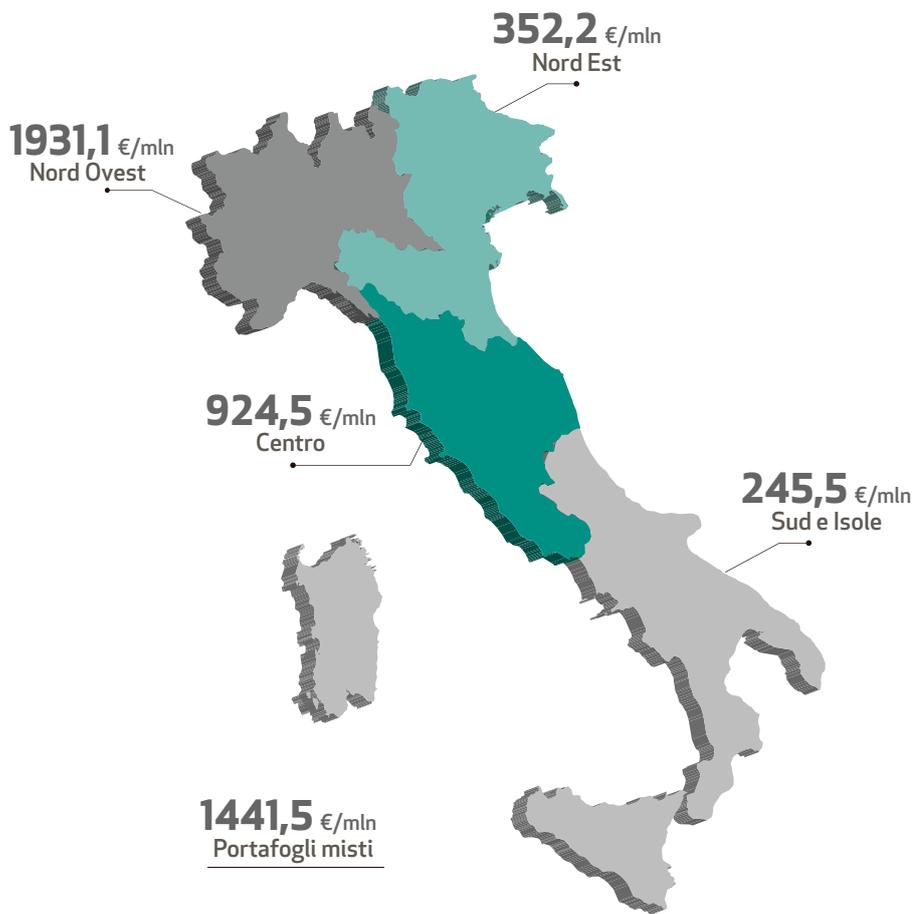
Nello specifico, la prima metà dell'anno si è chiusa con il settore direzionale che ha totalizzato 1,8 miliardi di euro di investimenti (+85,3% yoy) guidato dalle città di Milano e Roma; il mercato *retail* ha continuato a mostrare segnali di debolezza capitalizzando investimenti per 500 milioni di euro, in contrazione del 59,9% rispetto al medesimo semestre 2018 mentre il mercato della logistica, invece, ha registrato transazioni per circa 325 milioni di euro in flessione rispetto ai 400 milioni di un anno fa.

La vera sorpresa però è arrivata dal settore alberghiero il quale ha capitalizzato nel secondo trimestre dell'anno 1,5 miliardi di euro di transazioni; da inizio anno il valore del compravenduto è stato di oltre 2 miliardi considerando anche le acquisizioni di immobili con altre destinazioni d'uso e di successiva riconversione. L'esplosione del settore alberghiero è da attribuire a due fattori: *in primis*, al perfezionamento di un deal tra primari investitori internazionali che ha riguardato un

portafoglio di strutture turistiche iconiche sparse su tutto il territorio italiano; in secondo luogo, si rileva una tendenza alla dismissione di strutture alberghiere "non performanti" da parte di famiglie imprenditoriali italiane. Questi immobili infatti spesso necessitano di ingenti opere di ristrutturazione e quindi diventa fondamentale avere una controparte istituzionale che possa sostenere le relative spese. Le rimanenti *asset class* hanno raccolto investimenti per 320 milioni di euro:

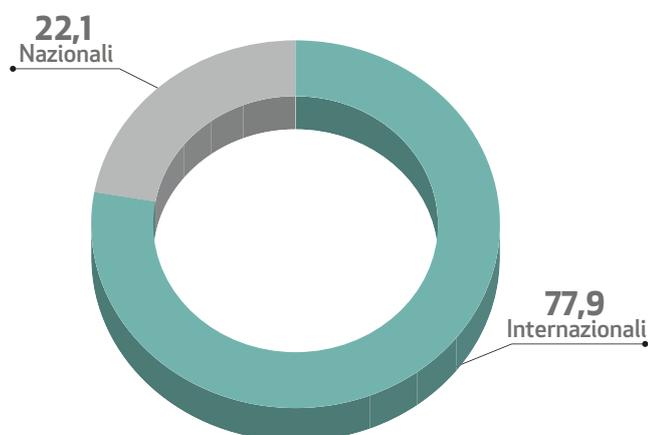
il segmento "altro" ha visto principalmente la compravendita di terreni per lo sviluppo di progetti immobiliari ed altri immobili oggetto di ristrutturazione per un valore complessivo di circa 265 milioni mentre il mercato delle residenze sanitarie ha registrato investimenti inferiori ai 30 milioni di euro. La marginale differenza è da attribuire ad immobili ad uso misto.

Volume di investimenti immobiliari per macro regioni



A livello territoriale, il Nord Ovest si conferma la macro area con il maggior numero di deal per un totale di quasi 2 miliardi di euro, seguita dalla macro regione del Centro Italia con oltre 900 milioni mentre le aree del Nord Est e del Sud e Isole d'Italia hanno registrato investimenti per 600 milioni di euro complessivamente. Il valore degli immobili venduti "a portafoglio" è stato di 1,4 miliardi di euro, pari al 29,5% del transato nazionale.

Tipologia di investitori, %



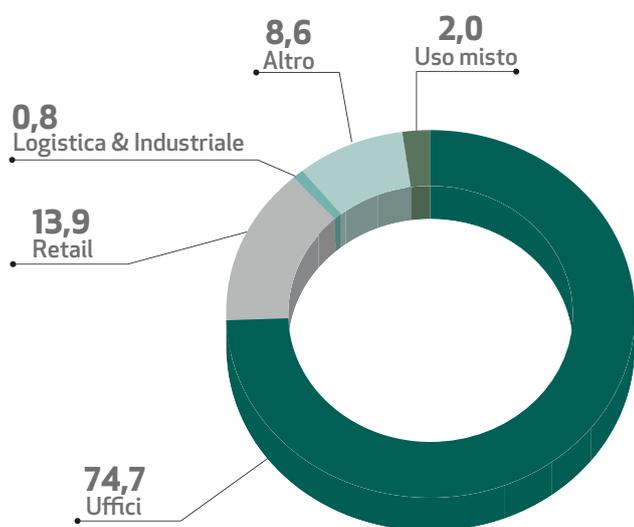
Da inizio anno il totale degli investimenti di matrice estera è stato di 3,8 miliardi, pari al 77,9% del valore transato complessivo. Tale volume è aumentato nell'ultimo trimestre raggiungendo la percentuale dell'80,2 rispetto al 72,5% registrato nel primo trimestre dell'anno. Questa crescita è dipesa principalmente da capitali internazionali provenienti da società francesi in aggiunta ai flussi derivanti da operazioni di joint

venture tra primarie società internazionali. Gli investitori statunitensi si confermano ancora una volta una potenza nell'economia immobiliare del paese seguiti da investitori asiatici e del medio oriente. I flussi di investimenti nazionali sono stati pari a 1,1 miliardi di euro, in aumento del 21,7% rispetto a fine giugno 2018, e sono giunti principalmente da operazioni di joint venture societarie, fondi immobiliari e altre società immobiliari.

An aerial photograph of the Milan skyline, featuring the Spina 2000 skyscraper and other high-rise buildings. The image is overlaid with a teal color scheme. A teal banner is positioned in the upper right corner, containing the title text.

Il mercato di Milano

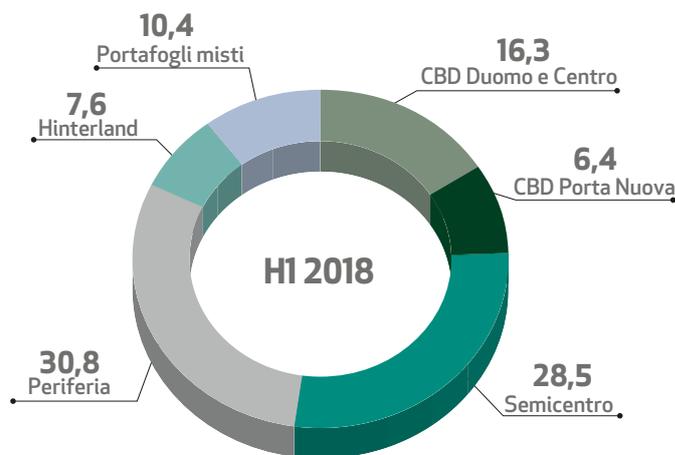
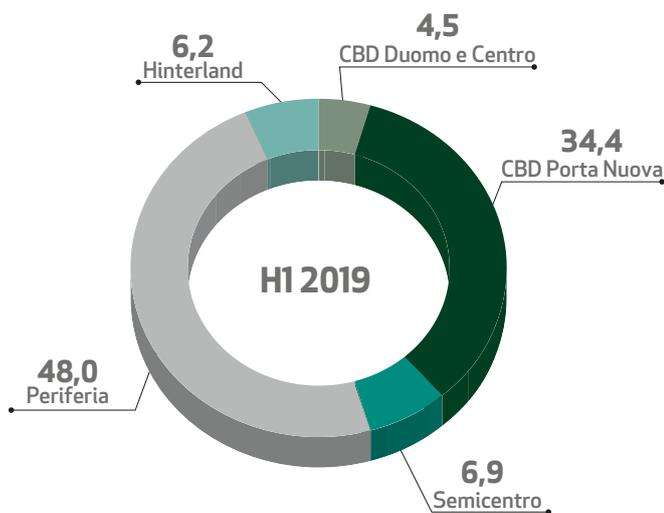
Investimenti per settore, %



Nel primo semestre 2019, il mercato immobiliare di Milano ha confermato la sua fase di espansione registrando un volume di investimenti pari a 1,6 miliardi di euro, in aumento del 38,9% rispetto al valore

conseguito nel medesimo semestre 2018. Il principale driver della crescita immobiliare del capoluogo lombardo è stato il settore direzionale che ha totalizzato 1,2 miliardi di euro (+75% su base annuale).

Investimenti nel settore uffici, %



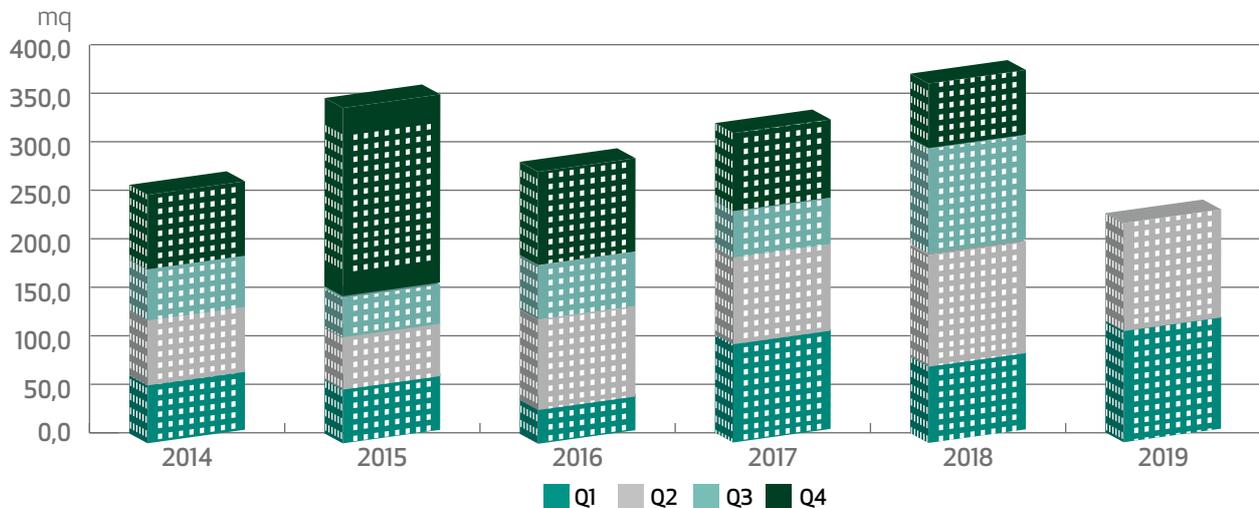
Oltre all'incremento del volume transato, negli operatori istituzionali è mutata anche la strategia di investimento sia in termini di tipologia di prodotto ricercato sia nella ricerca della *location* geografica, mostrando maggior interesse verso immobili più rischiosi

ma al tempo stesso più remunerativi. Infatti, se nella prima metà del 2018 a Milano le compravendite di immobili ad uso uffici avvenivano nel centro storico e nel semicentro della città fino a spingersi in periferia, a fine giugno 2019 l'82,4% degli investimenti è confluito

nelle zone della periferia e del CBD Porta Nuova per un totale di 580 e 420 milioni rispettivamente. Le transazioni nelle zone più interne della città, invece, hanno rappresentato solo il 4,5% degli investimenti. Il volume di investimenti nel mercato *high street*

è rimasto in linea con quello di dodici mesi fa, mentre nei settori della logistica e degli hotel si rileva una contrazione, con investimenti per un valore di appena 20 milioni di euro, ben lontano dalla performance registrata a fine giugno 2018.

Evoluzione take-up per trimestre, ('000 mq)



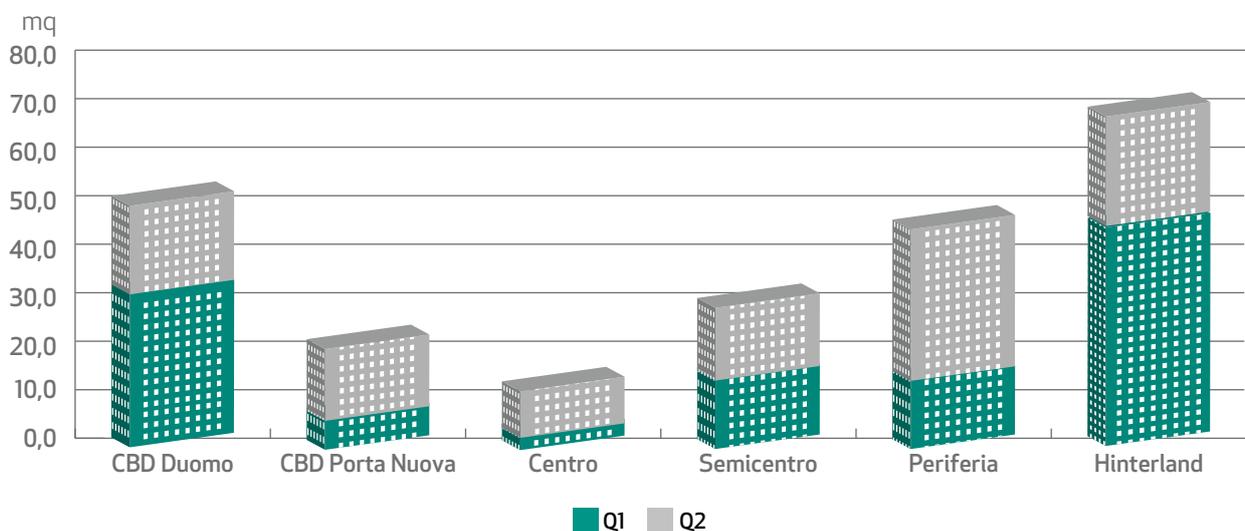
A conferma del trend positivo del settore direzionale, segnali

incoraggianti sono giunti anche dal mercato delle locazioni dove è stato

registrato un *take-up* di 236.000 metri quadrati nel primo semestre, in

crescita del 16,3% rispetto ai primi sei mesi del 2018.

Evoluzione take-up per submarket, ('000 mq)



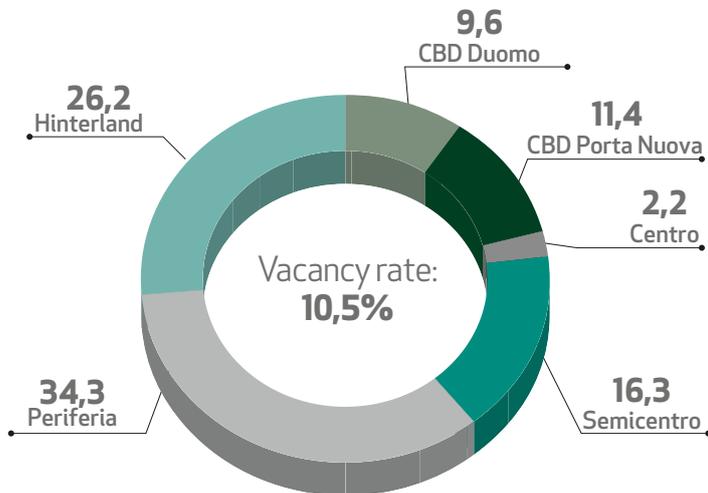
Nel corso degli ultimi tre mesi, nella periferia di Milano sono stati locati il maggior numero di metri quadrati per un totale di 32.500, più del doppio rispetto al trimestre precedente. La zona dell'Hinterland milanese

ha registrato 23.500 mq di *take-up* mentre nella zona del CBD Duomo sono stati locati 19.000 mq di spazi direzionali. Se nei segmenti CBD Porta Nuova e semicentro il volume di assorbimento si è attestato intorno ai 30.000 mq

complessivamente, nella zona del centro i metri quadrati locati sono stati pari a 10.000, quasi 3 volte superiori al livello raggiunto nel trimestre precedente. In termini di canoni, nel centro storico di Milano

il *prime rent* continua a crescere portandosi ad un livello di €595/mq/annuo grazie alle recenti locazioni di alcuni *asset* iconici nelle principali *location* della città, mentre il canone medio rimane stabile a €450/mq/annuo.

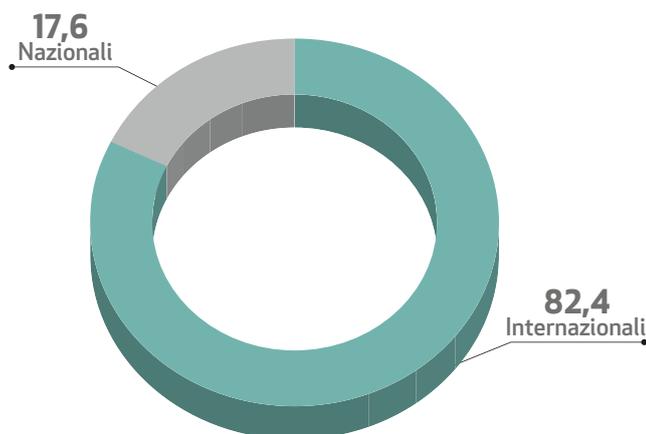
Stock uffici per zone, %



La disponibilità di spazi direzionali nel capoluogo lombardo è tornata a crescere in seguito all'incremento dell'offerta nel segmento CBD Porta Nuova e questo ha contribuito a far salire il *vacancy rate* a quota 10,5%. A fine giugno 2019 il totale dei metri quadrati disponibili si stima

pari a 1,4 milioni con la periferia di Milano che include il 34,3% dello stock disponibile, seguita dalla zona dell'Hinterland milanese (26,2%). Nelle altre zone di Milano non si registrano significative variazioni, ad eccezione del segmento del CBD Porta Nuova nel quale la disponibilità ha raggiunto il livello di 160.000 mq.

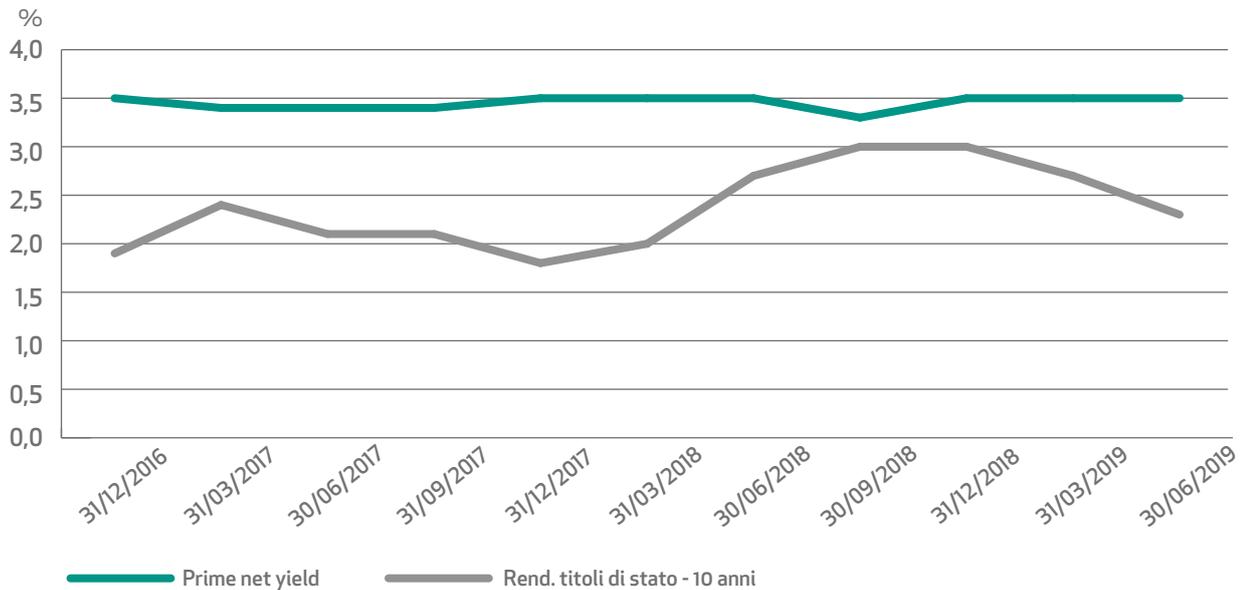
Tipologia di investitori, %



Nel corso del secondo trimestre dell'anno il flusso degli investimenti è rimasto costante e con capitali che sono continuati ad arrivare prevalentemente dall'estero. A fine giugno 2019 l'ammontare degli investimenti esteri è stato di oltre 1,3 miliardi di euro, pari

all'82,4% del volume complessivo investito, con capitali provenienti principalmente dagli Stati Uniti, dalla Germania e dall'Asia. I capitali nazionali investiti ammontano a circa 300 milioni di euro ed hanno interessato investitori *corporate* e fondi immobiliari.

Rendimenti mercato uffici di Milano vs Titoli di stato, 10 anni



Fonte: elaborazioni Prelios su dati Banca d'Italia

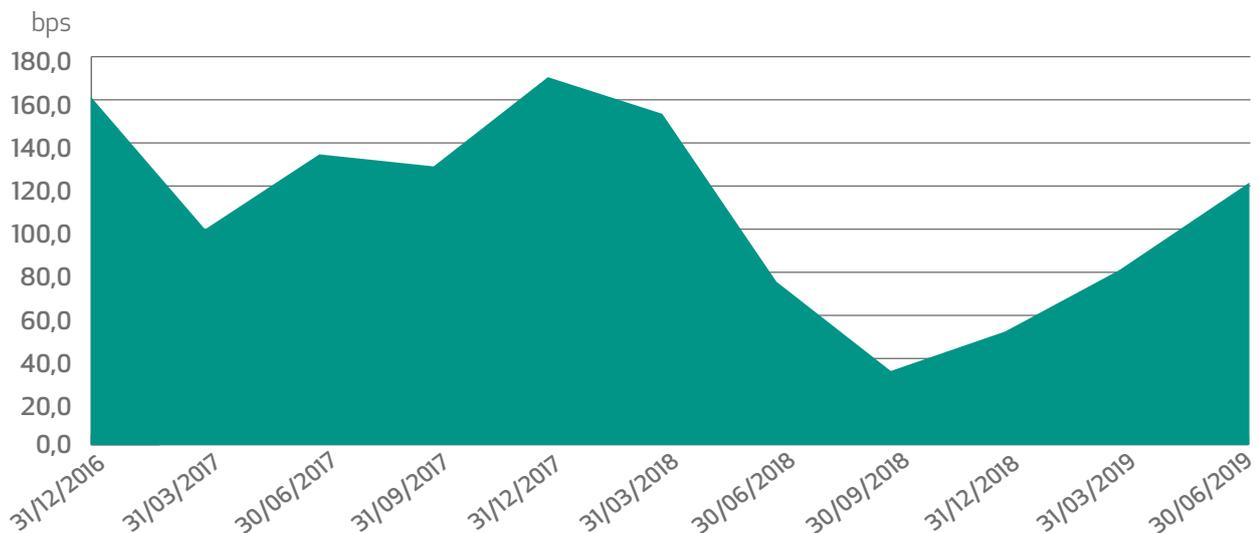
Da oltre 24 mesi il *prime net yield* nel centro storico di Milano si è stabilizzato al 3,5% a seguito della carenza di immobili *trophy* sul mercato che sono stati nel tempo rilevati da primari investitori internazionali e da una

domanda sempre più selettiva. A fine giugno 2019 il rendimento a 10 anni dei titoli di stato italiani ha raggiunto quota 2,3%, in contrazione rispetto al 3% registrato a fine dello scorso anno. Il premio al rischio nel

settore uffici è così tornato a salire segnando un differenziale di 121 bps; tuttavia permane l'incertezza sugli sviluppi dell'economia italiana nei prossimi mesi. La vera sfida per gli investitori del settore, infatti, sarà

di intercettare i cambiamenti dell'economia reale del paese in funzione delle politiche economiche del governo e delle politiche monetarie attese dalla BCE.

Premio al rischio, bps

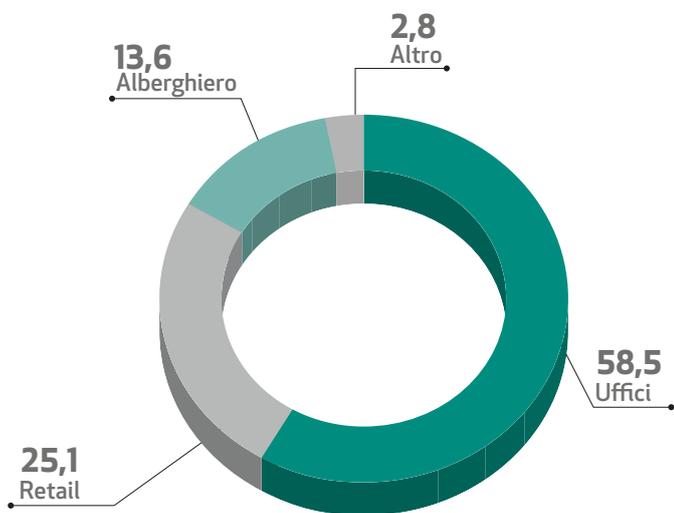


Fonte: elaborazioni Prelios su dati Banca d'Italia



Il mercato di Roma

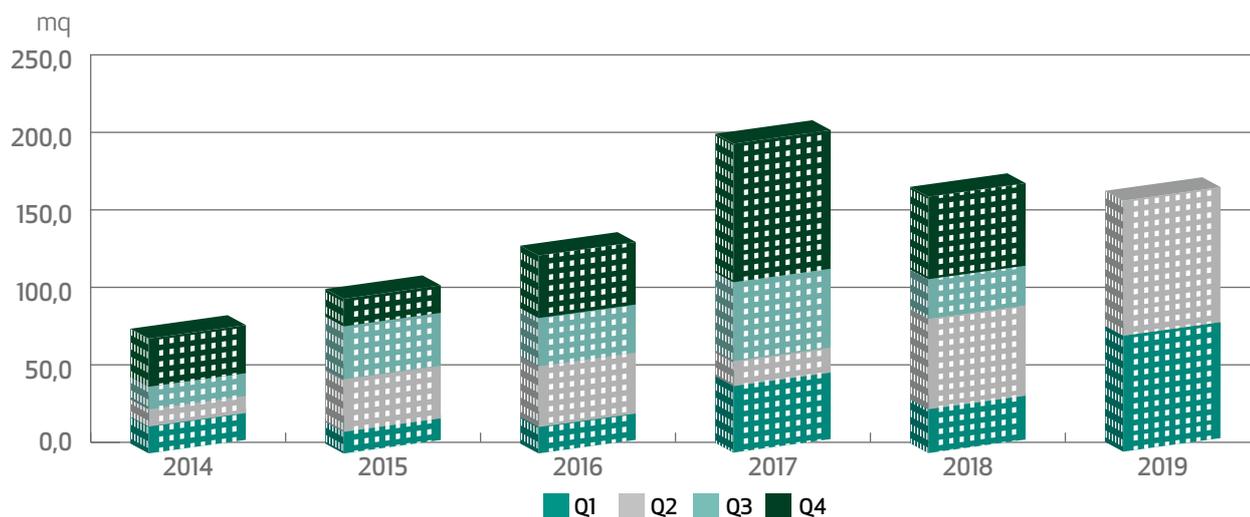
Investimenti per settore, %



Il mercato immobiliare *corporate* della capitale ha totalizzato nel primo semestre dell'anno oltre 700 milioni di investimenti, in aumento del 17,8% rispetto a fine giugno 2018. Ancora una volta il mercato direzionale è stato il settore più *performante* con investimenti pari a 420 milioni di euro,

seguito dal mercato *retail* che ha visto un leggero incremento nei volumi transati rispetto al medesimo semestre 2018. Negli altri settori, a parte il mercato della logistica nel quale il volume di compravendite è stato modesto, non si registrano significative variazioni.

Evoluzione take-up per trimestre, ('000 mq)



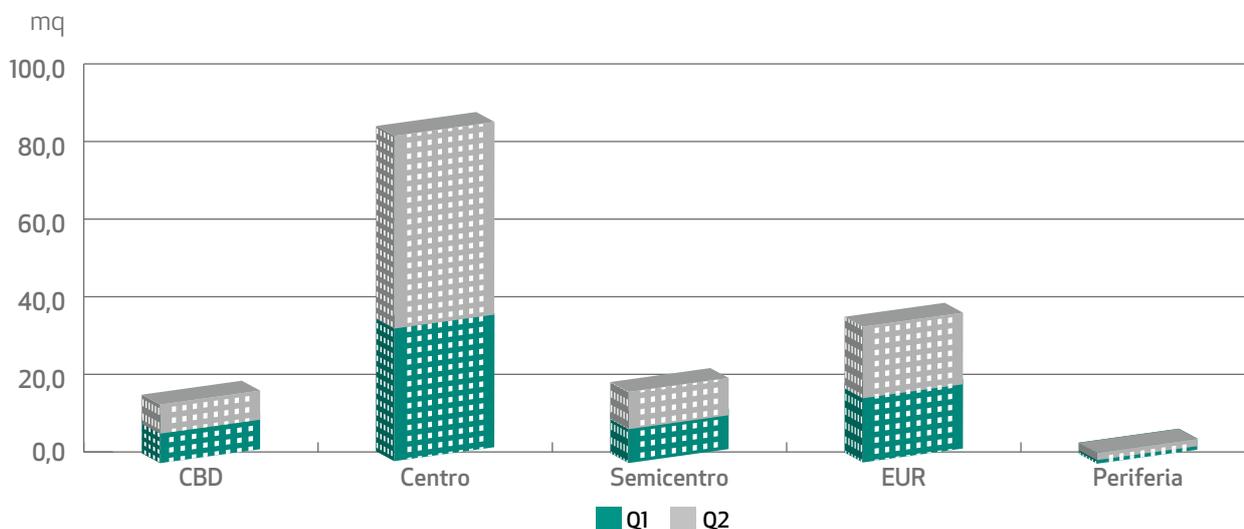
Il mercato direzionale ha chiuso il secondo trimestre

con un *take-up* di oltre 90.000 metri quadrati, superando

l'ottima *performance* del primo trimestre dell'anno e

raggiungendo il valore più alto degli ultimi 6 anni.

Evoluzione take-up per submarket, ('000 mq)



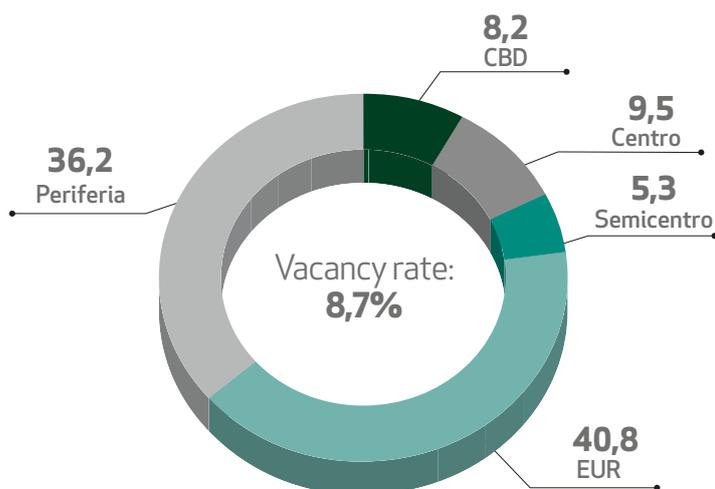
Il centro di Roma ha registrato il maggior volume di assorbimento con oltre 50.000 mq

(+43,9% qoq) seguita dalle zone dell'EUR (19.200 mq) e del semicentro (10.000 mq).

Nel centro storico il totale degli spazi locati è stato pari a 7.800 mq, in flessione rispetto agli

oltre 10 mila mq registrati nel Q1 2019, mentre nella periferia di Roma sono stati locati quasi 2.000 mq.

Stock uffici per zone, %



Il numero di metri quadrati disponibili nella capitale d'Italia si stima pari a 870.000, in aumento del 2,6% rispetto al numero registrato nel primo trimestre dell'anno. La maggior concentrazione di spazi direzionali si rileva nella

zona dell'EUR (40,8%) seguita dalla zona della periferia che detiene il 36,2% del totale dei metri quadrati disponibili. Nelle rimanenti aree, invece, si rilevano percentuali inferiori con la quota più alta nella zona del centro di Roma che rappresenta il 9,5%.

Driver del mercato direzionale



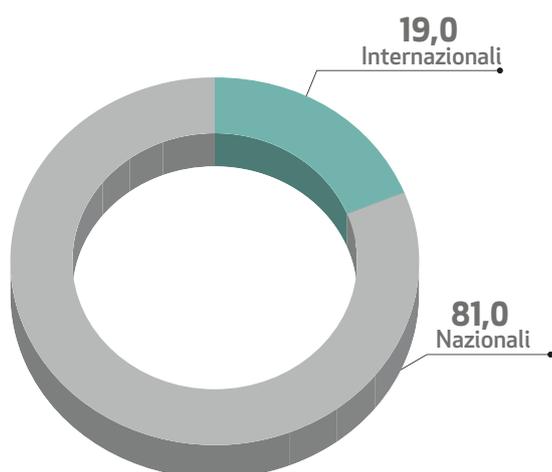
Nel CBD di Roma il *prime rent* è salito a quota €450/mq/annuo (+2,3% su base trimestrale)

mentre nell'EUR il canone *prime* si è stabilizzato sul livello di €350/mq/annuo; il rendimento *prime netto*

degli immobili direzionali è rimasto stabile al 4,1% e allo stesso fenomeno si assiste nella zona dell'EUR

dove il *prime net yield* si consolida al 5,3%.

Tipologia di investitori, %



In termini di provenienza dei capitali, i flussi di investimento sono stati prevalentemente nazionali ed hanno rappresentato l'81% del totale investito, pari a 580 milioni di euro.

Il rimanente 19% dei capitali è affluito dagli Stati Uniti mentre dall'Europa Continentale i capitali sono arrivati dalla Francia, Germania, Regno Unito e Svizzera.



Prelios S.p.A.
Via Valtellina, 15/17
20159 Milano
www.prelios.com

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Giancarlo Cucini
Head of Group Market Research
giancarlo.cucini@prelios.com
+39 02 62814089

Le informazioni contenute nella presente pubblicazione hanno carattere meramente informativo/illustrativo e sono state elaborate sulla base di informazioni pubbliche e/o comunque disponibili a Prelios, ma non sottoposte a verifica indipendente. Le stesse tengono necessariamente conto delle attuali condizioni di mercato, suscettibili di significativi cambiamenti nel breve periodo, e non rappresentano perciò alcuna garanzia per il futuro. Né Prelios né alcuna società controllata o collegata, né alcun azionista, né i rispettivi amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti potranno essere ritenuti responsabili per ogni eventuale errore od omissione delle informazioni, non essendo prestata alcuna garanzia in merito di qualsiasi genere o finalità.

La presente pubblicazione non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio e non offre o promuove alcuna forma di investimento. La stessa non costituisce una consulenza in materia di investimenti o altro genere e, pertanto, le informazioni rese disponibili non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo Prelios o ad effettuare qualsiasi altro investimento. Nessuna garanzia viene prestata riguardo all'idoneità delle informazioni per le esigenze di un investitore o di qualunque utilizzatore per qualsiasi fine, che sono pertanto pienamente ed esclusivamente responsabili per ogni valutazione, decisione o azione assunte in relazione alle informazioni ivi contenute o per ogni conseguente effetto, danno, perdita o costo di qualsiasi genere. Tutti i diritti sono riservati e le informazioni di cui alla presente pubblicazione non possono essere copiate o distribuite a terzi per qualunque finalità.

