

**IL MERCATO DEGLI  
INVESTIMENTI  
IMMOBILIARI  
IN ITALIA**



## Italia

Q1 2019

Q1 2018

Investimenti Immobiliari

€/mld **1,6**

€/mld **1,5**

Tipologia di investitori

**72,5%** INTERNAZIONALI  
**27,5%** NAZIONALI

**90,6%** INTERNAZIONALI  
**9,4%** NAZIONALI



## Milano

Q1 2019

Q1 2018

Investimenti Immobiliari

€/mln **890**

€/mln **480**

Tipologia di investitori

**80,8%** INTERNAZIONALI  
**19,2%** NAZIONALI

**83,8%** INTERNAZIONALI  
**16,2%** NAZIONALI

Prime net yield - Uffici

**3,5%**

**3,5%**

Prime rent - Uffici

€ **590** /mq/anno

€ **550** /mq/anno

Take-up - Uffici

**120.000** mq

**86.000** mq



## Roma

Q1 2019

Q1 2018

Investimenti Immobiliari

€/mln **155**

€/mln **300**

Tipologia di investitori

**3,6%** INTERNAZIONALI  
**97,7%** NAZIONALI

**86,1%** INTERNAZIONALI  
**13,9%** NAZIONALI

Prime net yield - Uffici

**4,1%**

**4,0%**

Prime rent - Uffici

€ **430** /mq/anno

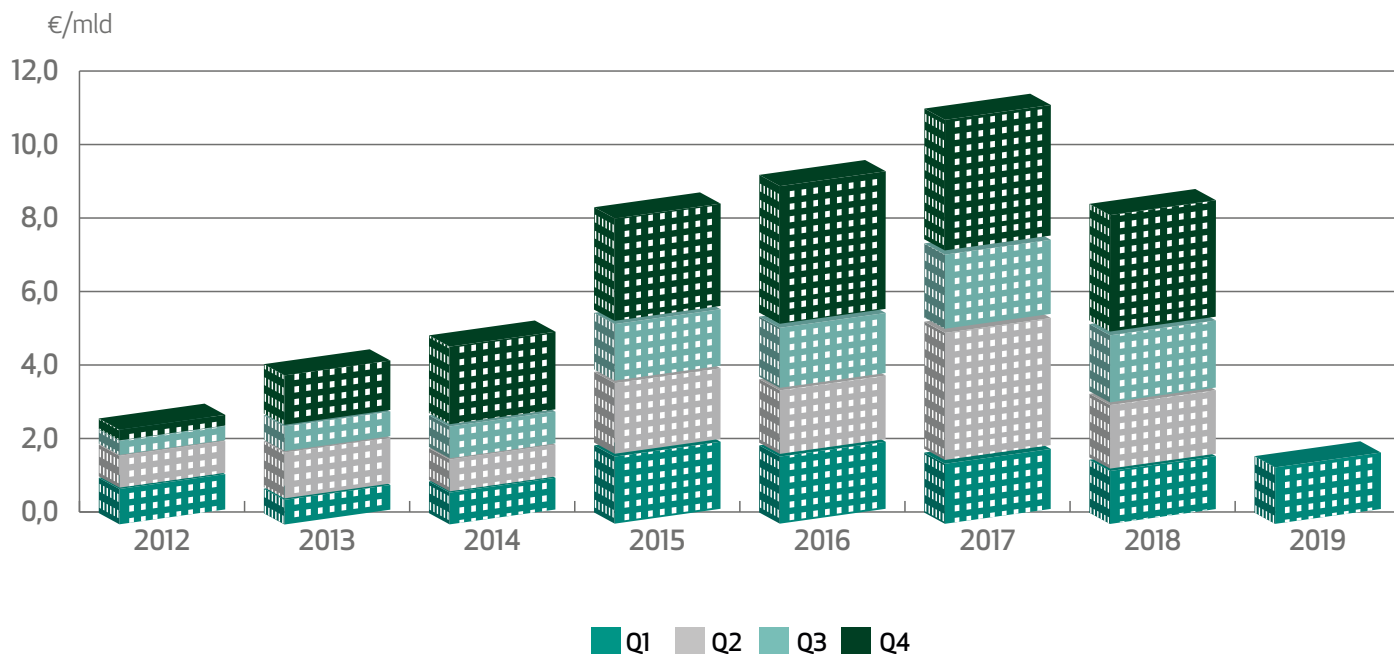
€ **400** /mq/anno

Take-up - Uffici

**78.000** mq

**24.400** mq

## Volume di investimenti immobiliari in Italia, €/mld



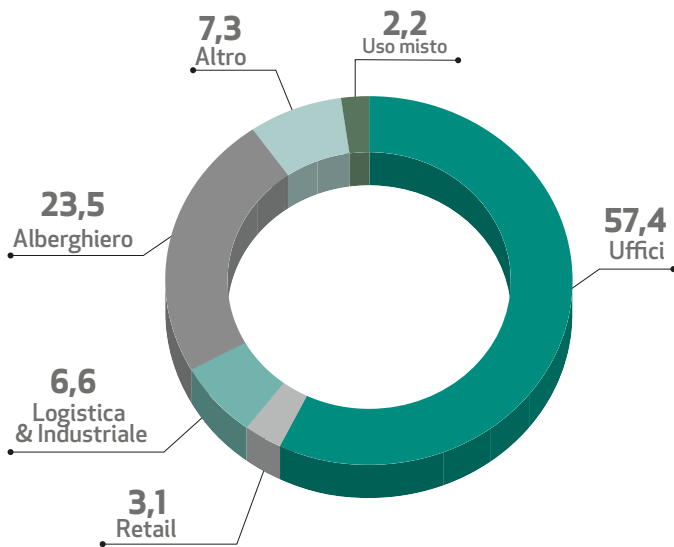
Il 2019 è iniziato con una *pipeline* piena di opportunità per gli investitori istituzionali. Alcune operazioni immobiliari sono in lista di attesa dallo scorso anno e aspettano qualcuno che si faccia avanti concretamente per essere colte; altre invece aspettano solo di definire i tempi e le modalità di chiusura. La tendenza vede protagonisti i fondi *private equity* che continuano a

comprare *asset* strategici per rafforzare i loro portafogli ma allo stesso tempo cercano anche di collocare sul mercato immobili commerciali acquisiti negli ultimi anni al fine di rientrare in possesso di liquidità e massimizzare i loro rendimenti. Anche nel settore bancario, da qualche mese, gli *asset* immobiliari delle *top bank* sono approdati sul mercato. Del resto le principali sfide che le banche italiane oggi

devono affrontare sono quelle di rimanere fedeli ai propri piani di *derisking*, far fronte ad una efficiente gestione del patrimonio immobiliare a seguito di operazioni di M&A ed infine affrontare il fenomeno della multicanalità dei servizi, attraverso nuovi sistemi informatici, che impone alle banche di abbandonare sempre più il concetto di filiale bancaria. Per questi motivi i primari istituti di credito hanno

deciso di dismettere i loro immobili strumentali, oltre agli immobili diretti a reddito, creando così un mercato che oggi vale miliardi di euro. In un contesto così dinamico il mercato degli investimenti immobiliari in Italia, nel primo trimestre 2019, ha totalizzato 1,6 miliardi di euro, in leggera crescita rispetto al valore registrato nel primo trimestre 2018.

## Investimenti per settore, %

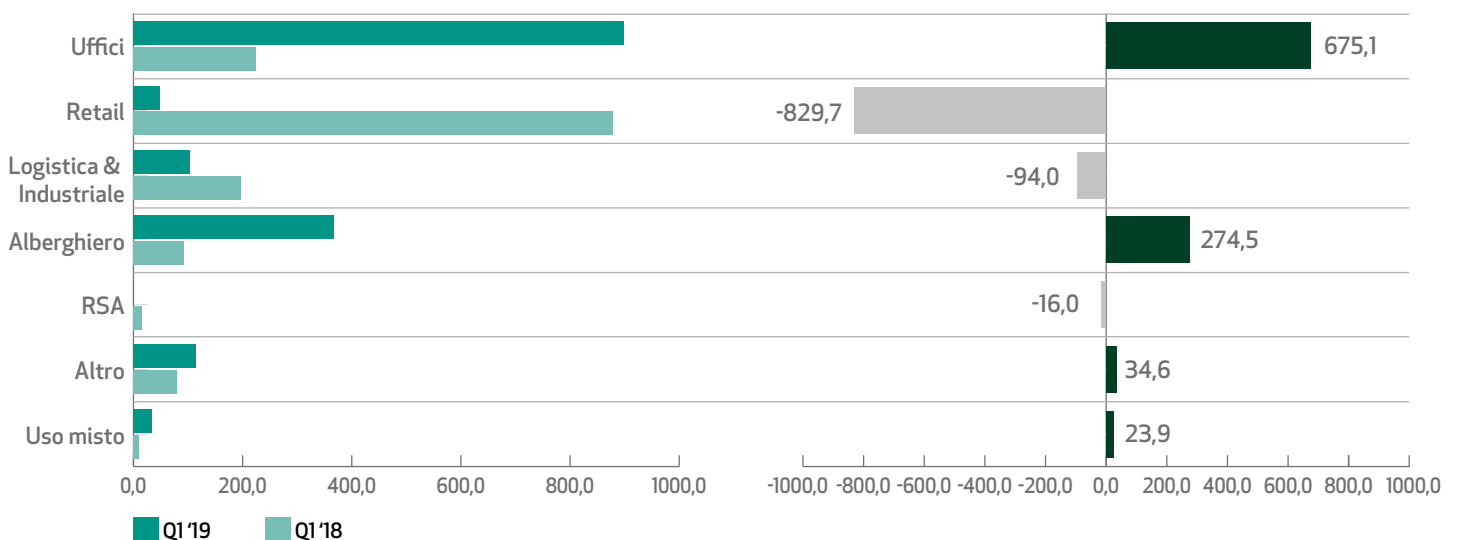


Il settore direzionale è stato il principale *driver* del mercato immobiliare italiano capitalizzando 900 milioni di investimenti, seguito dal settore alberghiero, con 370 milioni, e dal settore della logistica il quale ha

registrato investimenti per 100 milioni di euro; le rimanenti transazioni hanno interessato immobili retail per 50 milioni di euro, altri immobili ed immobili a uso misto per un valore complessivo di 150 milioni di euro.

## Valore transato per asset class, €/mln

## Differenziale per asset class, €/mln



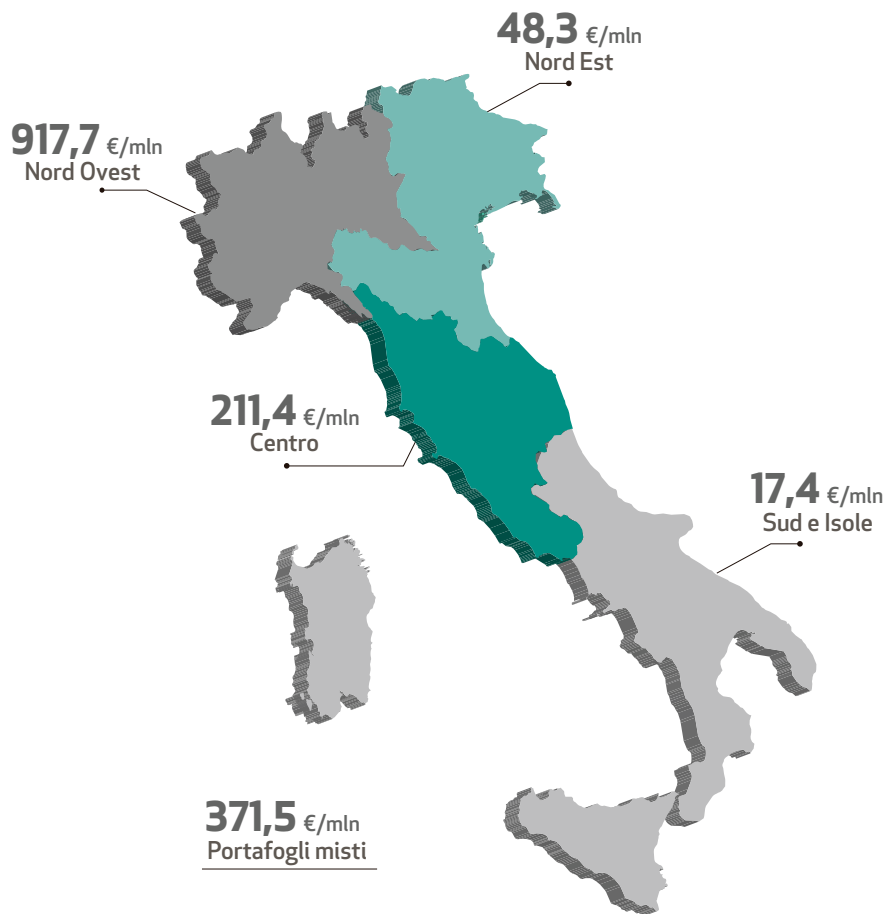
Nonostante le buone *performance* del mercato direzionale ed alberghiero, nei primi mesi dell'anno si registra una frenata del settore *retail* che ha visto investimenti per circa 50 milioni di euro ben lontano

dagli 880 milioni raggiunti a fine marzo 2018. Il calo significativo è dipeso principalmente sia dalla scarsa disponibilità di immobili *high street* nelle principali città italiane che dall'assenza di transazioni

in *shopping center*, quest'ultime determinanti nel contribuire al raggiungimento degli 8,4 miliardi di euro complessivi lo scorso anno. Il mercato direzionale invece ha registrato un incremento

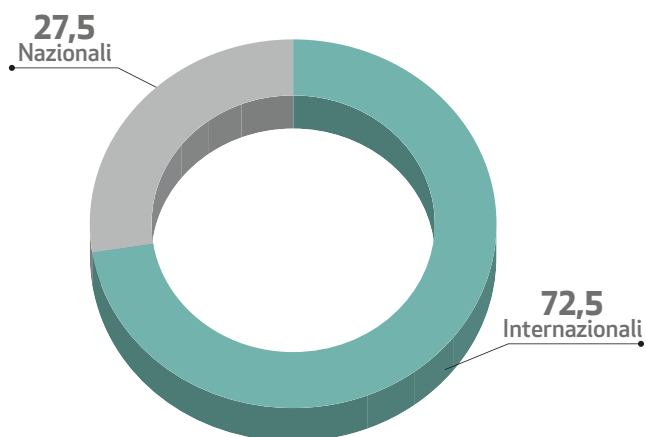
di 675 milioni di euro rispetto al Q1 2018 trainato dalle città di Milano e Roma mentre il settore alberghiero rimane la sorpresa dei primi mesi dell'anno.

## 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 oltre 900 milioni di euro seguita dalla macro regione del Centro con 200 milioni mentre le aree del Nord Est e del Sud e Isole d'Italia hanno registrato investimenti superiori a 50 milioni di euro complessivamente. Il valore degli immobili venduti "a portafoglio" è stato di oltre 370 milioni di euro pari al 23,7% del transato nazionale.

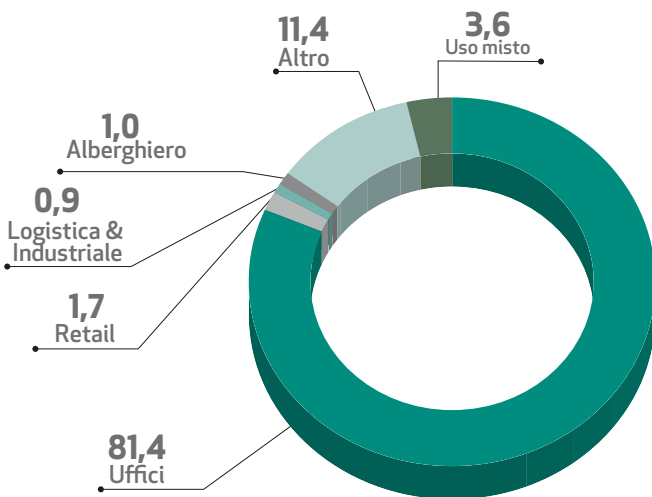
## Tipologia di investitori, %



In termini di flussi di investimento, gli investitori stranieri continuano ad essere i *leader* del mercato con 1,1 miliardi di investimenti, pari al 72,5% del transato nazionale, e con capitali di provenienza principalmente dagli Stati

Uniti, dalla Germania e dalla Svizzera. I flussi di investimento nazionali invece sono stati pari a 430 milioni di euro provenienti in particolare da banche, fondi immobiliari e investitori privati.

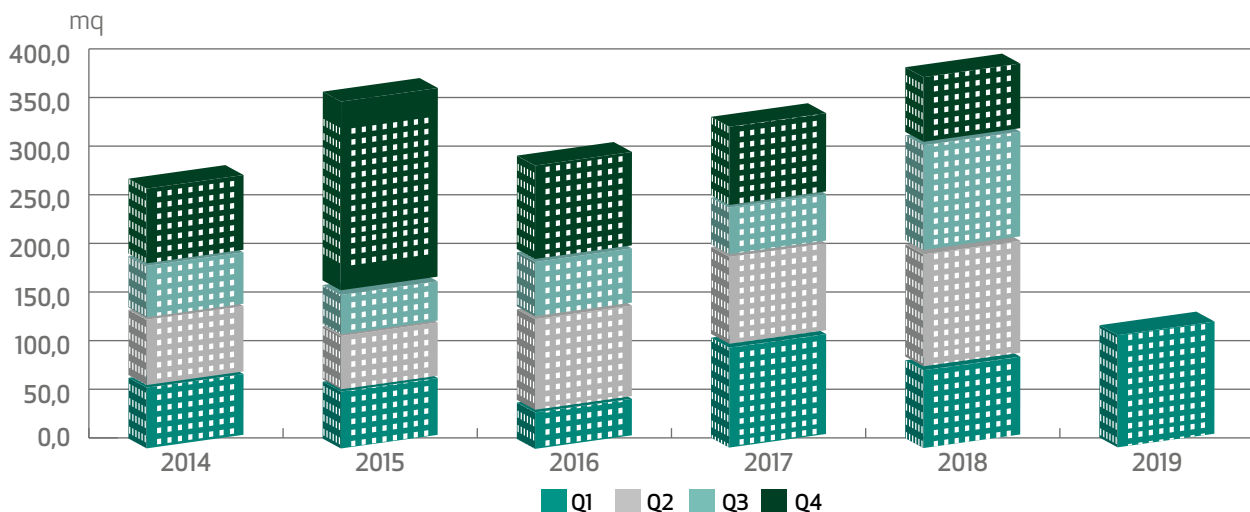
## Investimenti per settore, %



Nel primo trimestre dell'anno il mercato immobiliare milanese ha registrato circa 900 milioni di euro di investimenti, in aumento dell'86,1% rispetto al primo trimestre 2018. Se il 2018 ha testimoniato il successo del settore *retail* in Italia, la vera novità nei primi mesi del 2019 è stata la modesta performance registrata dal settore *high street*, dove le compravendite nel capoluogo lombardo sono state di scarsa rilevanza rispetto ai 235 milioni conseguiti nel medesimo trimestre dello scorso anno. Tale calo è stato compensato, tuttavia, dalla significativa *performance* generata dal settore direzionale il quale ha

capitalizzato transazioni per 725 milioni di euro, quasi 5 volte superiori rispetto al valore del periodo Q1 2018. Ulteriori investimenti sono giunti da altre *asset class* non tradizionali per un totale di oltre 140 milioni di euro con operazioni focalizzate su immobili ad uso misto, alberghi e terreni. Quest'ultima *asset class* risulta in ascesa grazie ai progetti di sviluppo e di riqualificazione delle aree urbane presenti nei *business plan* degli investitori corporate. L'obiettivo, infatti, è cogliere opportunità sia in termini di rendimento che in termini di *asset allocation*.

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



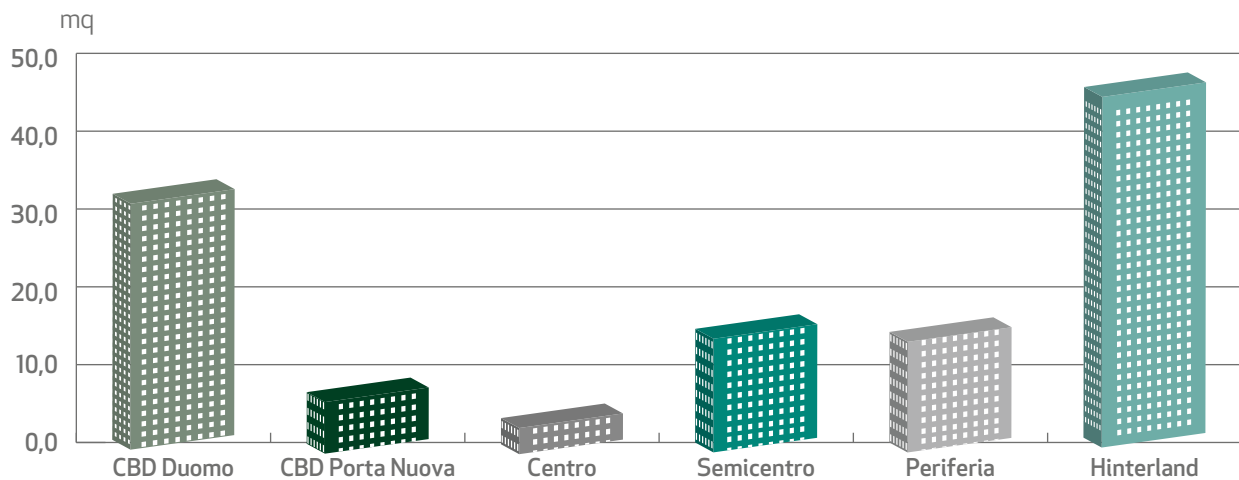
Se il settore direzionale ha visto investimenti prevalentemente fuori dal centro di Milano, il mercato delle locazioni invece continua il suo

momento di crescita registrando un *take-up* pari a 120.000 metri quadrati. I numeri infatti vedono la zona del CBD Duomo in espansione con

un volume di assorbimento pari a 33.000 metri quadrati rispetto ai 14.000 registrati a fine marzo 2018. Il *prime rent* ha raggiunto il livello di

€590/mq/annuo, in leggero aumento rispetto all'ultimo trimestre 2018, mentre il canone medio è stato pari a €460/mq/annuo.

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

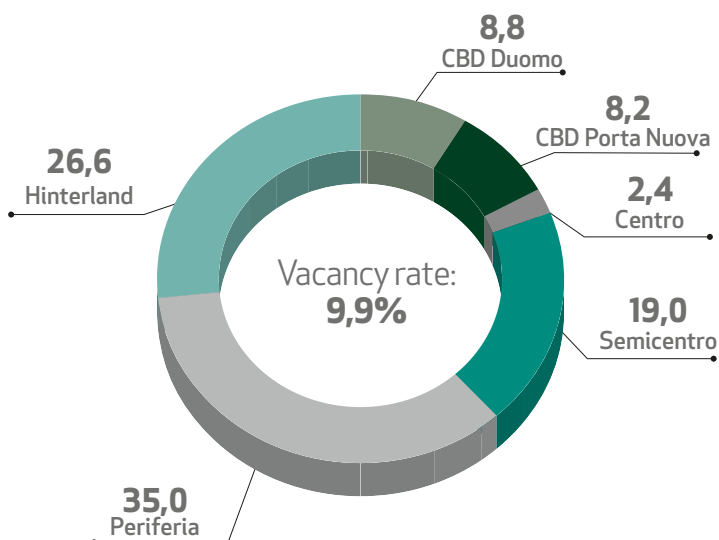


L'Hinterland milanese invece ha registrato 47.000 metri quadrati locati, il più alto

volume di *take-up* del trimestre, mentre i segmenti del semicentro e della periferia

hanno totalizzato approssimativamente 15.000 metri quadrati di assorbimento ciascuno.

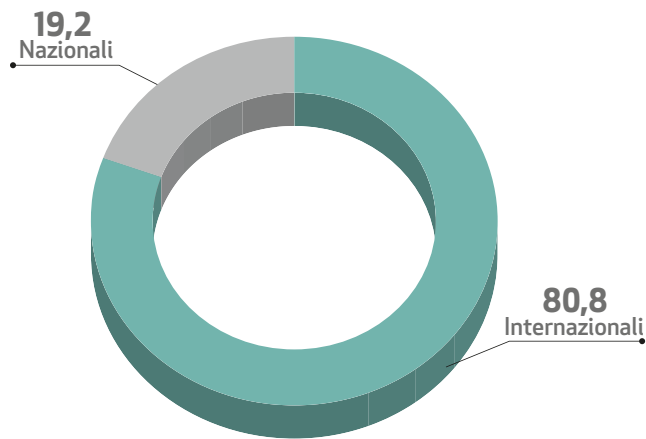
Stock uffici per zone, %



L'offerta di spazi direzionali si stima intorno a 1,2 milioni di metri quadrati, in diminuzione rispetto al quarto trimestre 2018, con un *vacancy rate* del 9,9%. La maggiore disponibilità di immobili ad uso uffici si riscontra

nelle zone della Periferia e dell'Hinterland milanese, rappresentando rispettivamente il 35,0% e il 26,6% dell'offerta complessiva, mentre risulta in aumento la disponibilità di metri quadrati nel semicentro di Milano.

## Tipologia di investitori, %



Ancora una volta il mercato immobiliare corporate milanese si dimostra dipendente dagli investitori stranieri. L'80,8% dei flussi di capitale è giunto dall'estero e in particolare da fondi di *private equity* statunitensi e asiatici, mentre dall'Europa Continentale i capitali sono affluiti dalla Germania, Francia e Svizzera.


A livello nazionale, invece, i capitali investiti sono stati pari a 170 milioni di euro ed hanno riguardato principalmente investitori privati, banche e fondi immobiliari. Per quanto riguarda invece i rendimenti, si rileva un *prime net yield* del 3,5% nel segmento CBD Duomo in linea con il trimestre precedente.


## Driver del mercato direzionale


Q1 2019  Milano CBD Duomo  
Prime rent € 590/mq/anno

Q1 2018  Milano CBD Duomo  
Prime rent € 550/mq/anno

Q1 2019  Milano CBD Duomo  
Canone medio € 460/mq/anno

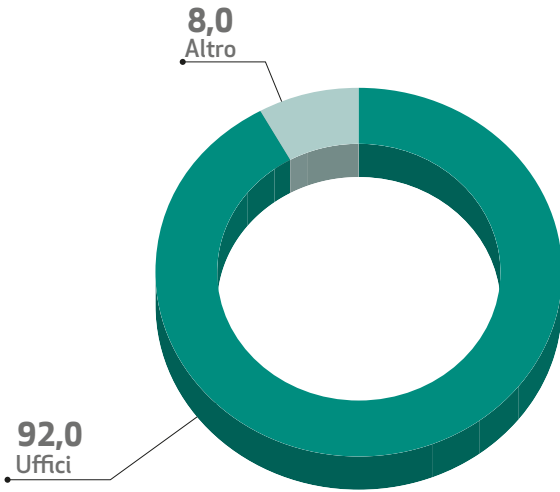
Q1 2018  Milano CBD Duomo  
Canone medio € 450/mq/anno

Q1 2019  Milano CBD Duomo  
Prime net yield 3,5%

Q1 2018  Milano CBD Duomo  
Prime net yield 3,5%



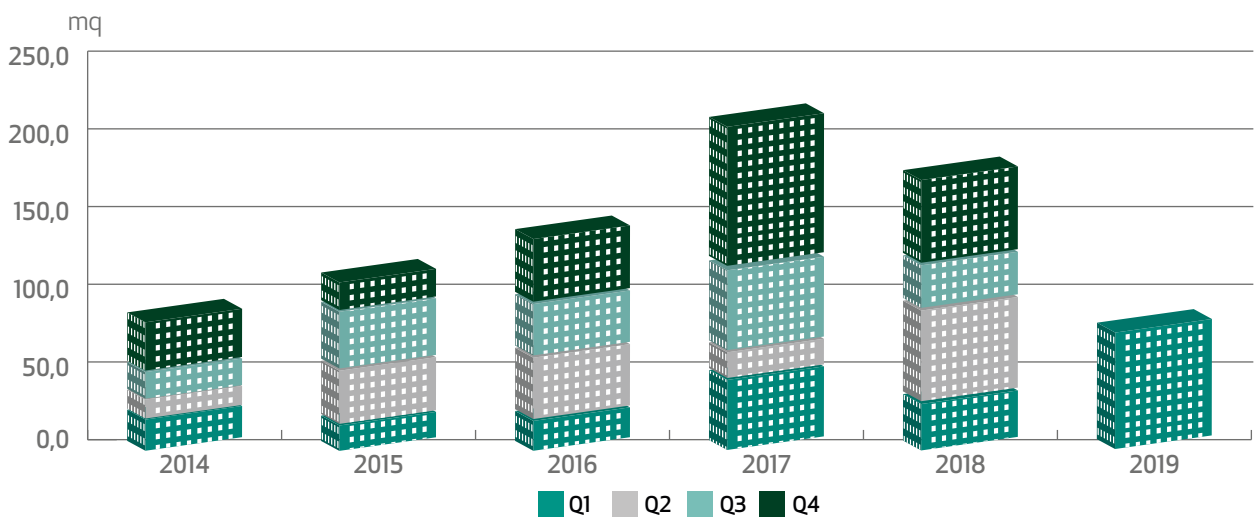
Investimenti per settore, %



Nel primo trimestre dell'anno il mercato immobiliare della capitale ha registrato circa 150 milioni di euro di investimenti. Rispetto al primo trimestre 2018, il settore direzionale ha raddoppiato i volumi di compravendita

registrando a fine marzo 2019 un valore di 140 milioni di euro mentre la scarsa presenza di investimenti in altri settori chiave come *l'high street* e la logistica ha contribuito a dimezzare la performance complessiva.

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



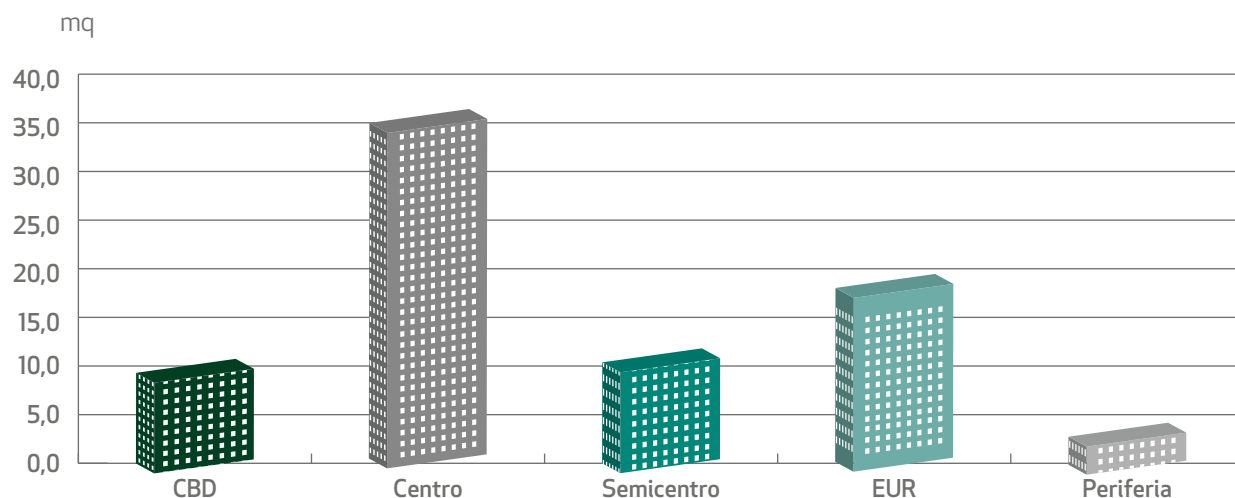
Il *take-up* nel settore direzionale è stato pari a 78.000 mq, il valore più alto negli ultimi 6 anni,

con la zona del centro che ha registrato 36.000 mq seguita dalla zona dell'EUR nella quale le locazioni

hanno totalizzato 18.600 mq. I rimanenti spazi sono stati locati nelle zone del semicentro (10.800) di

Roma, nel CBD (9.700) mentre in periferia il *take-up* è stato marginale e pari a 3.000 mq.

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



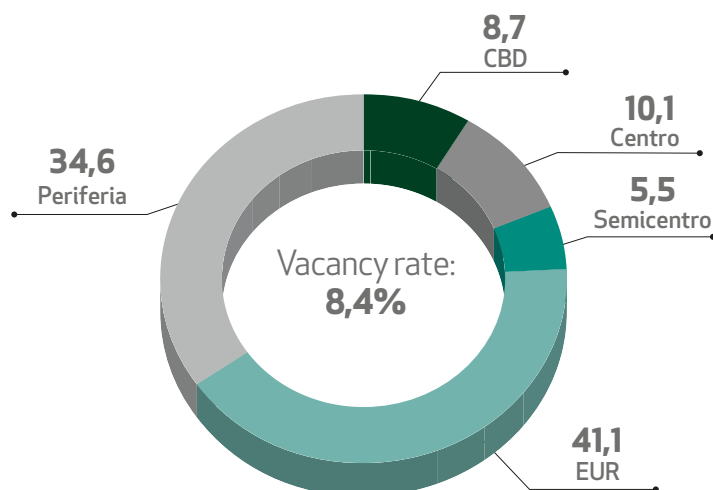
Il totale dei metri quadrati disponibili nella capitale d'Italia si stima intorno a 840.000 con uno stock principalmente concentrato nella zona dell'EUR (41,1%) e

nella periferia (34,6%). Nelle rimanenti aree le superfici direzionali ammontano a circa 190.000 metri quadrati ed in termini di sfritto il *vacancy rate* risulta

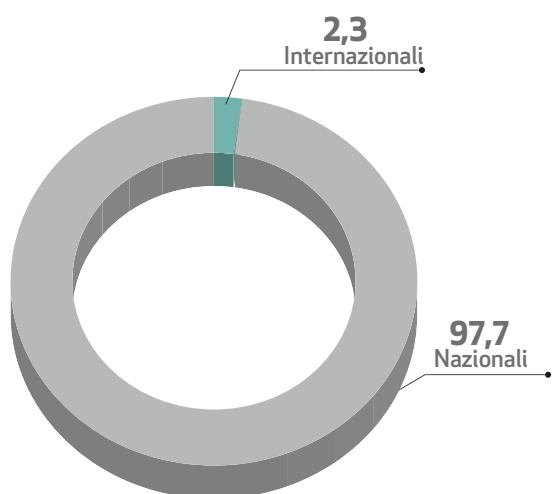
in linea con quello dello scorso trimestre attestandosi all'8,4%. Il *prime rent* nel cuore della città si è stabilizzato a €430/mq/annuo mentre

nell'EUR il canone *prime* ha raggiunto quota €350/mq/annuo, in crescita del 2,9% su base trimestrale.

Stock uffici per zone, %



## Tipologia di investitori, %



In termini di provenienza dei capitali, il mercato di Roma vede protagonisti gli investitori italiani i quali hanno rappresentato il 97,7% del transato locale; i flussi di investimento sono giunti principalmente da investitori privati e fondi

immobiliari. Il rendimento *prime* netto degli immobili direzionali nel centro storico della città si aggira al 4,1%, in linea con il rendimento dello scorso trimestre, mentre nell'EUR il *prime net yield* si consolida al 5,3%.

## Driver del mercato direzionale

Q1 2019



**Roma CBD**  
Prime rent € 430/mq/anno

Q1 2018



**Roma CBD**  
Prime rent € 400/mq/anno

Q1 2019



**Roma EUR**  
Prime rent € 350/mq/anno

Q1 2018



**Roma EUR**  
Prime rent € 340/mq/anno

Q1 2019



**Roma CBD**  
Prime net yield 4,1%

Q1 2018



**Roma CBD**  
Prime net yield 4,0%

Q1 2019



**Roma EUR**  
Prime net yield 5,3%

Q1 2018



**Roma EUR**  
Prime net yield 5,4%



Prelios S.p.A.  
Via Valtellina, 15/17  
20159 Milano  
[www.prelios.com](http://www.prelios.com)

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Giancarlo Cucini  
Head of Group Market Research  
[giancarlo.cucini@prelios.com](mailto: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.

