

## Un trimestre in attesa di nuovi scenari

Il **primo trimestre 2020** ha registrato **volumi di investimento** pari a circa **Euro 1,26 miliardi**, dato in diminuzione di circa il 26% rispetto allo stesso periodo del 2019. Si tratta di un trimestre anomalo, caratterizzato dalla chiusura di alcune grandi operazioni che si erano avviate nel corso dell'anno precedente e che, a partire da fine febbraio, è stato costretto a fermarsi in attesa della fine dell'emergenza della crisi sanitaria scatenata dal diffondersi del virus Covid-19 a livello globale.

Il segmento **Uffici**, con **Euro 394,2 milioni** di investimenti, pari al 31% del totale, rimane il comparto più attrattivo, con **Milano** che si conferma come la prima piazza con l'85% circa degli investimenti, pari a circa **Euro 336 milioni**. **Roma** ha invece visto ridursi sensibilmente gli investimenti, per un totale di poco inferiore a **Euro 40 milioni**. Il settore, al momento, registra ancora la stabilità dei rendimenti *prime* che si attestano intorno al 3,30% netto per Milano e al 4,00% netto per Roma.

Segnali di crescita sono giunti invece dal comparto **Retail** con investimenti che, nel corso del primo trimestre di quest'anno, si sono attestati poco al di sotto di **Euro 350 milioni**, con buone performance registrate dai centri commerciali.

Anche nel settore della **Logistica** si rileva una crescita, con un totale investito pari a **Euro 195 milioni** grazie a importanti operazioni siglate, soprattutto, nel Nord Italia.

Il comparto degli **Hotel**, con **Euro 105,7 milioni**, ha segnato il calo di volumi più significativo (-73%) rispetto al Q1 2019, anche perché non si sono chiuse alcune grandi operazioni ancora in *stand-by*.

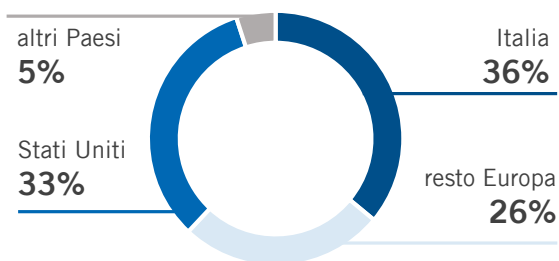
Rispetto al Q1 2019 appare modificata la **composizione degli investitori in Italia**. I capitali investiti continuano a essere prevalentemente stranieri (il 64% del totale), il 26% provenienti da Paesi europei (*in primis* Germania e Francia), il 33% circa proveniente dagli Stati Uniti e il 5% da altri Paesi. Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno è aumentata la quota degli **operatori nazionali** sul mercato (+30%) che rappresentano, nel primo trimestre il **36%**, del volume delle transazioni.

Le **prospettive** ad oggi si presentano **incerte** perché è difficile, allo stato attuale, stimare l'impatto dell'emergenza sanitaria su molteplici attività e settori con conseguenze rilevanti sulla crescita economica.

## Evoluzione degli investimenti nel corso del Q1 2020 \*

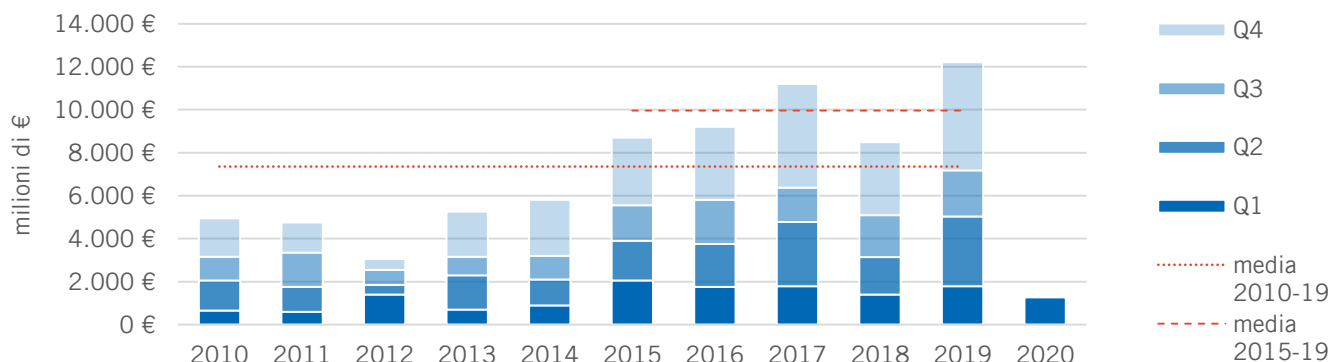


### Provenienza degli investitori

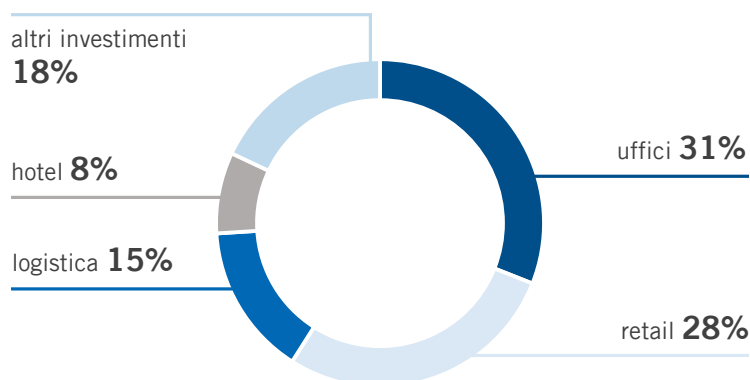


\* Confronto con Q1 2019

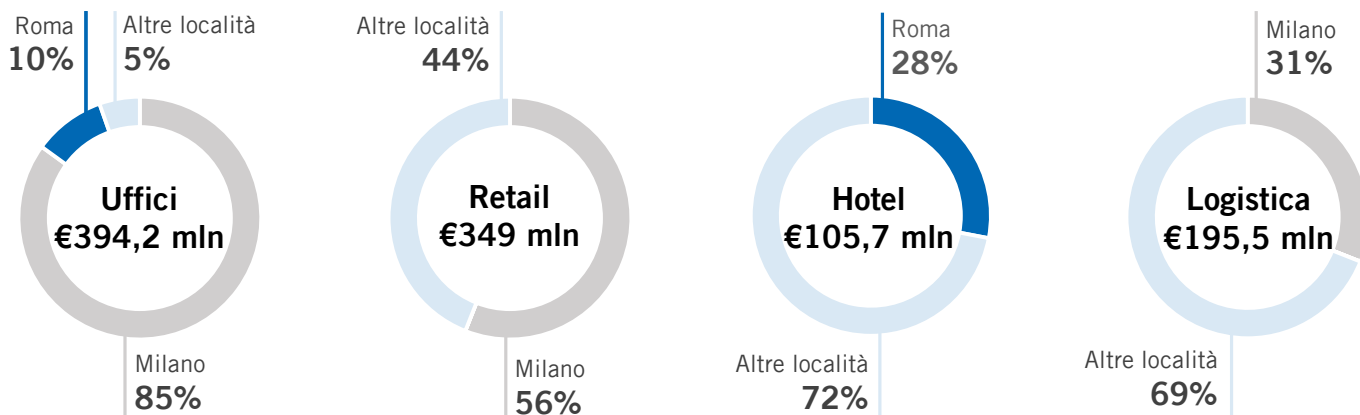
## Andamento degli investimenti per periodo



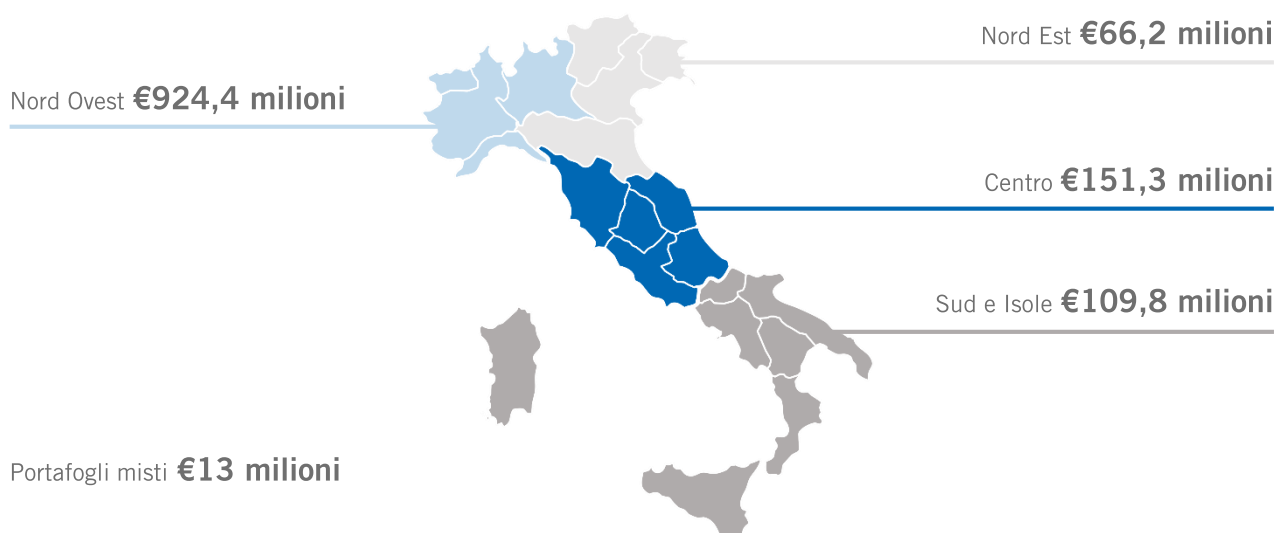
## Investimenti nel Q1 2020 per asset class



## Ripartizione degli investimenti



## Investimenti Q1 2020 per macroarea



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.

## Q1 2020: ancora una buona performance, ma *outlook* incerto

Il **take up** per il **primo trimestre 2020** ha raggiunto volumi pari a circa **98.600 mq**, in diminuzione di circa del 20% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nel corso del trimestre si sono registrate **63 transazioni**, fra cui spicca un'importante operazione di *pre-let* di circa 41.000 mq in Periferia, in zona Santa Giulia, che ha riguardato una società nel settore dei servizi petroliferi. Complessivamente oltre 80.000 mq, pari all'81% dei volumi transati, ha riguardato immobili di *grade A*, a conferma della predominanza della ricerca di spazi di qualità.

Analizzando i diversi sotto-mercati, la **Periferia** ha registrato volumi superiori a 60.700 mq, pari a circa il 62% dei *take up* complessivi. Performance positiva anche per le aree dell'**Hinterland** e del **Semicentro** (con oltre 10.000 mq per ciascuna area). Il *take up* per questi tre sotto-mercati supera l'82% complessivo dei volumi totali, a dimostrazione della crescita dell'interesse per nuove aree cittadine che rappresentano, oggi, le nuove centralità urbane. Nel **CBD Duomo** e nel **CBD Porta Nuova** si sono registrati volumi di assorbimento pari, rispettivamente, a 4.130 mq e 6.400 mq, mentre nel **Centro** si sono registrate operazioni per il 7% circa dei volumi complessivi, pari a poco meno di 7.000 mq.

Attualmente i **canoni prime** si rilevano ancora **stabili**, mentre il **vacancy rate** è in **diminuzione** e si attesta al 10,00% sull'intera città: si confermano le maggiori disponibilità di spazi nella Periferia e nell'Hinterland.

I **rendimenti** risultano ancora stabili attestandosi al **3,30% netto** per il *prime* e al **5,00% netto** per il *good secondary*. Milano si dimostra la piazza più attrattiva per gli **investimenti** registrando, in questi primi mesi dell'anno, **Euro 665 milioni** di capitali investiti, di cui il 50% nel comparto uffici.

La crisi economica provocata dalla pandemia del Covid-19 è destinata ad avere importanti ripercussioni anche sul comparto immobiliare direzionale, ancorché allo stato attuale l'**outlook** per i prossimi mesi si confermi **incerto** – in termini di impatto sui principali indicatori – in attesa di ulteriori sviluppi legati all'uscita dall'emergenza sanitaria.

### Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2020 \*

Take up  
**98.600 mq**

Prime rent CBD Duomo  
**600 €/mq/anno**

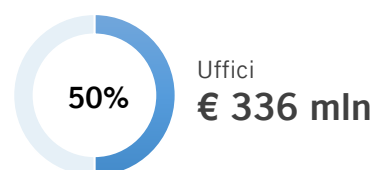
Numero transazioni  
**63**

Prime rent CBD Porta Nuova  
**520 €/mq/anno**

Vacancy rate  
**10,0%**

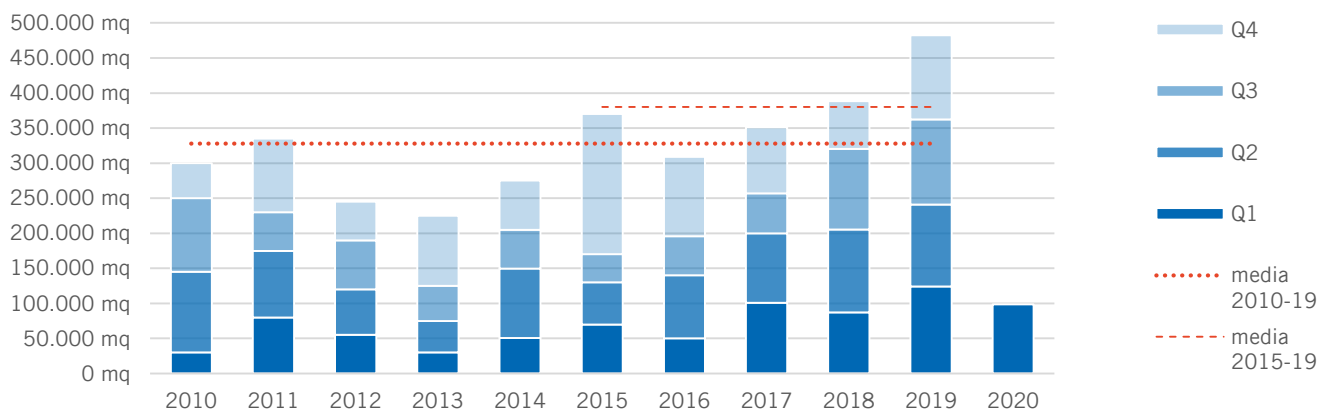
Net yield CBD Duomo e  
CBD Porta Nuova **3,30%**

### Volume investimenti Milano Q1 2020

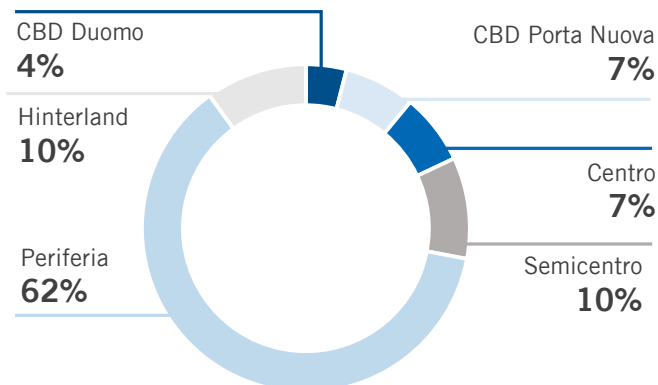


\* Confronto con il Q4 2019

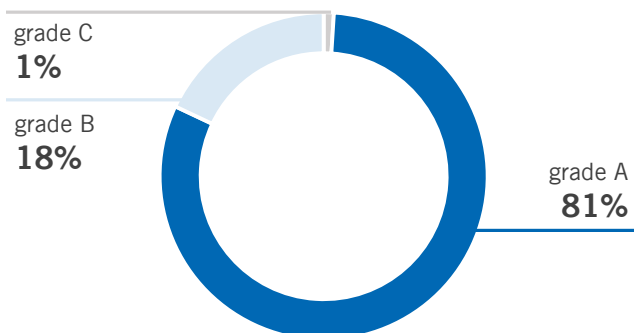
### Andamento dei take up per periodo



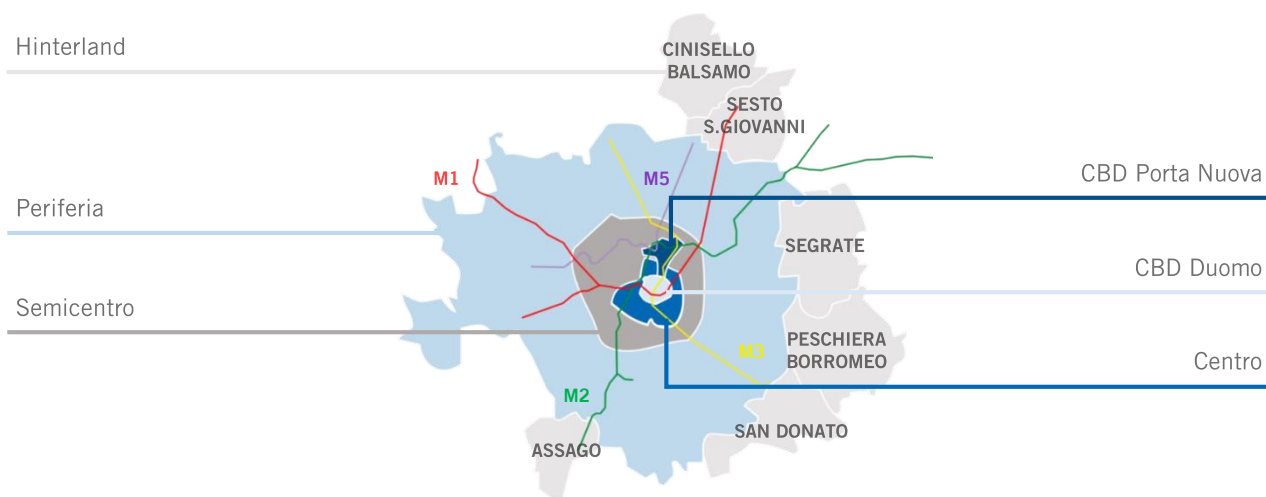
## Andamento dei *take up* per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al *grade* dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Milano



## Canoni *prime* per sottomercato

	Q1 2020	Q1 2019	<i>prime rent</i> €/mq/anno
CBD Duomo	600	590	
CBD Porta Nuova	520	520	
Centro	550	530	
Semicentro	350	320	
Periferia	280	280	
Hinterland	210	210	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.

## Q1 2020: mercato stabile, ma futuro difficile da prevedere

Dopo il record nei **take-up** registrati nel corso del 2019, che hanno rappresentato il miglior risultato di sempre per il mercato immobiliare direzionale romano, nel **primo trimestre del 2020** l'assorbimento di spazi a uso ufficio è stato di poco superiore a **25.500 mq**, un dato che, seppure in leggero incremento rispetto all'ultimo trimestre del 2019, è segnato dalla brusca interruzione nelle trattative di mercato a far data dalla fine di febbraio, a causa dell'emergenza sanitaria innescata dal diffondersi del virus Covid-19. Più nel dettaglio, nel corso del trimestre si sono registrate **27 transazioni**.

Dal punto di vista dimensionale, come già rilevato nei periodi precedenti, il mercato è ancora fortemente caratterizzato da transazioni al di sotto dei 1.000 mq, e solo 11 sono ricomprese fra 1.000 mq e 3.500 mq. Le operazioni che riguardano immobili di *grade* A rappresentano il 20% circa del totale transato in termini di superficie.

Analizzando i diversi sotto-mercati, si conferma la forte attrattività del **Centro** (7.720 mq, pari circa al 30% del totale), seguito dalla **Periferia** (oltre 6.300 mq, pari al 25% del totale) e, nell'ordine, dall'**Eur**, dal **Semicentro** e dal **CBD Centro** (rispettivamente con il 16%, il 15% e il 14% del totale).

I **canoni prime**, in generale, risultano **stabili** assestandosi a 430 €/mq/anno nel CBD Centro e a 340 €/mq/anno nell'Eur core. Il canone *prime* nel Grande Eur risulta pari a 250 €/mq/anno.

Ancora stabili i principali indicatori di mercato quali **vacancy rate**, che si assesta al **10,0%** e il **prime yield** al **4,0% netto**.

Nel corso del primo trimestre si è registrata una forte contrazione degli **investimenti** per il mercato romano con un volume complessivo di poco superiore a **Euro 72 milioni**, di cui il 53% circa per il comparto uffici, mentre sono venute a mancare le operazioni che riguardano altre *asset class*, quali il *retail* e l'alberghiero.

L'**outlook** per i prossimi mesi si conferma **incerto** – in termini di impatto sui principali indicatori – in attesa di ulteriori sviluppi legati all'uscita dall'emergenza sanitaria.

### Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2020 \*

**Take up**  
25.500 mq

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

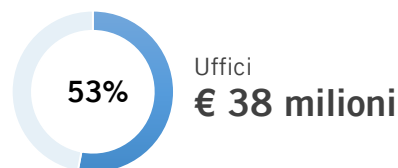
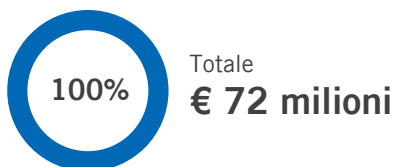
**Numero transazioni**  
27

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

**Vacancy rate**  
10,0%

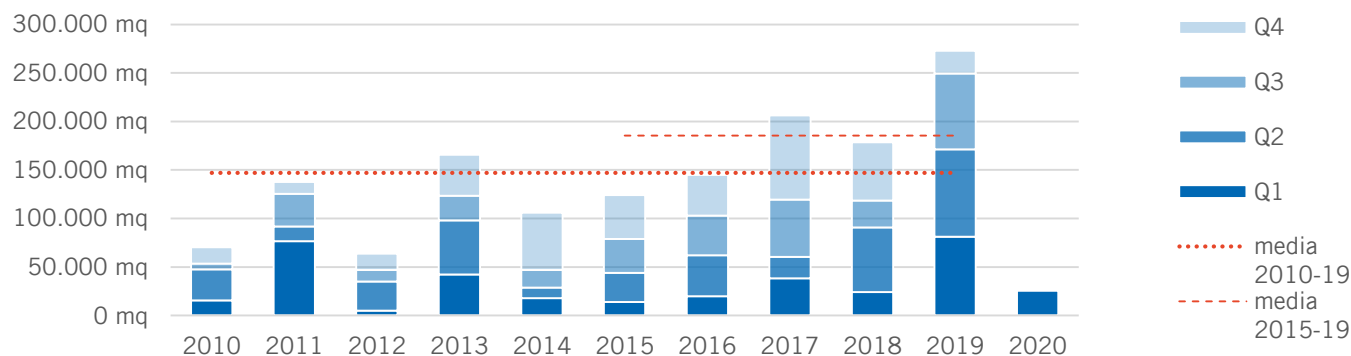
**Net yield CBD**  
4,0%

### Volume investimenti Roma Q1 2020

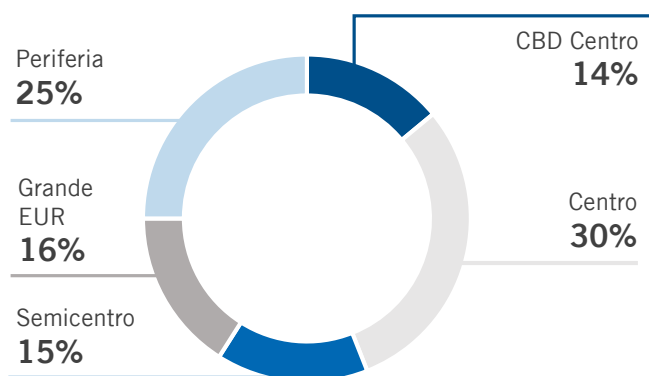


\* Confronto con Q4 2019

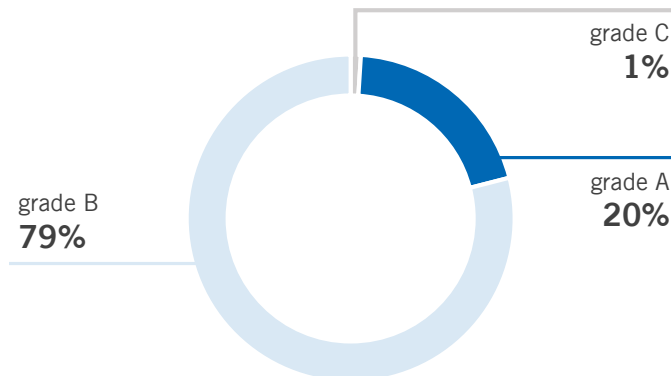
### Andamento dei take up per periodo



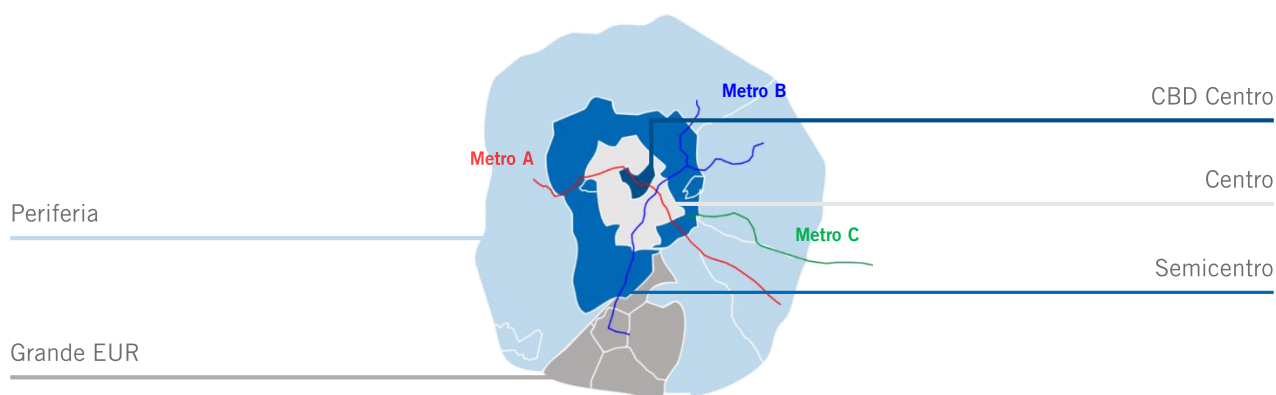
## Andamento dei take up per sottomercato



## Take up ripartiti rispetto al grade dell'edificio



## Mappa dei sottomercati di Roma



## Canoni prime per sottomercato

Sottomercato	Q1 2020	Q1 2019	prime rent €/mq/anno
CBD Centro	430	420	
Centro	370	370	
Semicentro	300	300	
EUR Core	340	340	
Grande EUR	250	250	
Roma Est	120	110	
Corridoio Fiumicino	180	180	
Parco de' Medici	200	200	
Cinecittà	180	180	
Periferia fuori GRA	120	120	

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.