

Investimenti immobiliari corporate in Italia: volumi per 1,2 miliardi di Euro nel 1° trimestre dell'anno

L'emergenza Covid-19 impatta sui dati del Q1 2020, che già nei mesi di gennaio e febbraio aveva mostrato segni di debolezza nel raffronto con il 2019

- **Mercato corporate in Italia registra 1,2 miliardi di investimenti (-27,9% rispetto a Q1 2019)**
- **Si riducono gli investimenti nel mercato direzionale, che si conferma comunque l'asset class più richiesta dagli investitori con 500 milioni (-44,7% rispetto a Q1 2019).**
- **In controtendenza il settore retail che registra operazioni per 280 milioni in totale.**
- **Crescono a 130 milioni gli investimenti nel comparto logistico, +27,5% rispetto allo stesso periodo del 2019.**
- **Milano si conferma la piazza con il maggior volume di compravendite per un totale di oltre 400 milioni, nonostante una flessione del 53,8%.**
- **Il mercato di Roma (-17,7%) capitalizza 130 milioni di investimenti, trainato dal comparto direzionale.**

Milano, 8 aprile 2020 – Il volume degli **investimenti immobiliari corporate (non residenziali) nel primo trimestre 2020** è stato pari a **1,2 miliardi di Euro**, in **diminuzione del 27,9%** rispetto al valore di 1,6 miliardi di Euro registrato da gennaio a marzo 2019.

Il dato risente sia degli effetti che la pandemia Covid-19 ha avuto sull'economia del Paese, sia di alcuni segnali di debolezza che il mercato immobiliare corporate aveva mostrato nei primi due mesi di quest'anno rispetto a gennaio e febbraio 2019. Ciò nonostante, a fine febbraio 2020 sono state registrate alcune importanti operazioni che hanno contribuito ad aumentare il volume degli investimenti totali.

Secondo i dati registrati da **Prelios Group Market Research**, la contrazione del mercato è collegata principalmente alla diminuzione degli investimenti in due settori chiave dell'economia immobiliare del Paese, il **direzionale** e l'**alberghiero**. Il primo ha totalizzato **500 milioni di Euro** di transazioni (-44,7% rispetto al Q1 2019) mentre il settore alberghiero ha registrato investimenti in calo dell'83,6% pari a **64 milioni di Euro**.

Segnali di crescita invece sono giunti dal comparto retail le cui compravendite nel primo trimestre di quest'anno si sono aggirate intorno ai **280 milioni di Euro** supportate dalle buone *performance* registrate nei segmenti *shopping centers* e ipermercati.

Anche nel settore della logistica si rileva una crescita, con un totale investito di **130 milioni di Euro** (+27,5%) grazie a importanti operazioni siglate nel Nord Italia.

A livello geografico, la macro regione del Nord Ovest d'Italia si conferma il motore dell'economia immobiliare italiana annoverando investimenti per **quasi 800 milioni di Euro (pari al 67,4% del transato nazionale)**, seguita dal Centro Italia in cui i capitali sono stati pari a **190 milioni (16,0% del dato nazionale)** affluiti principalmente nella città di Roma.

Dopo un ottimo 2019, la macro regione del Nord Est ha subito una battuta di arresto registrando **circa 90 milioni di Euro (7,4% del transato nazionale)** di compravendite mentre il 2020 è iniziato bene per la macro regione del Sud Italia il cui volume di investimenti è stato di **oltre 100 milioni di Euro (9,2%)**.

Rispetto al Q1 2019 si è leggermente modificata la composizione degli investitori in Italia: i **capitali investiti** continuano ad essere prevalentemente **stranieri per il 63,8%, con 750 milioni (72,5% nel primo trimestre 2019)** di cui oltre un terzo provenienti dalla Germania e dalla Francia mentre da oltre oceano i flussi più importanti sono giunti prevalentemente dagli Stati Uniti. Il **36,2%** dei flussi è stato generato da operatori nazionali e in particolare da fondi immobiliari di diritto italiano.

Il mercato immobiliare di **Milano** ha registrato operazioni per oltre **400 milioni di Euro**, in diminuzione del 53,8% rispetto all'analogo trimestre 2019, ma rappresentando comunque un terzo del totale investito nella Penisola. La contrazione è da attribuire prevalentemente al comparto direzionale i cui investimenti si sono ridotti del 54,1% nonostante si assista ad una impennata degli investimenti nelle aree del **CBD (Central Business District) del Duomo e del centro di Milano**.

Il *take-up* di spazi direzionali è stato di 96.000 mq, in decremento del 20,3% rispetto al Q1 2019, con una crescita delle locazioni nella zona del semicentro e della periferia di Milano; il *prime rent* è rimasto stabile a €600/mq/anno nella zona del CBD Duomo del capoluogo lombardo e anche il *prime net yield* si consolida al livello del 3,15%.

I comparti della logistica e del retail, infine, hanno visto volumi di compravendite molto bassi mentre si registra una crescita degli investimenti nei comparti del residenziale e delle aree di sviluppo per quasi **50 milioni di Euro**. A livello di provenienza dei flussi, il 61,3% è stato di matrice estera.

Roma ha visto transazioni per **130 milioni di Euro** prevalentemente di tipo direzionale e con investimenti focalizzati nel distretto del **CBD e del centro**. Nonostante l'attuale momento di stasi che sta attraversando il Paese, il mercato immobiliare romano ha contenuto il calo degli investimenti registrando una diminuzione del 17,7% rispetto al primo trimestre 2019.

Il volume di assorbimento degli spazi direzionali è stato di 23.500 mq con locazioni concentrate soprattutto nel centro del capoluogo regionale. Il *prime rent* è rimasto stabile a €450/mq/anno nel CBD della città e il rendimento netto *prime* si attesta 4,0%; infine, si conferma il momento positivo per gli investitori nazionali che hanno rappresentato il 77,3% del capitale investito.

* * *

Per ulteriori informazioni:

Press Office Prelios Group
+39 02 6281.4176/4826 - pressoffice@prelios.com

Image Building
Tel. +39 02 89 011 300
prelios@imagebuilding.it