

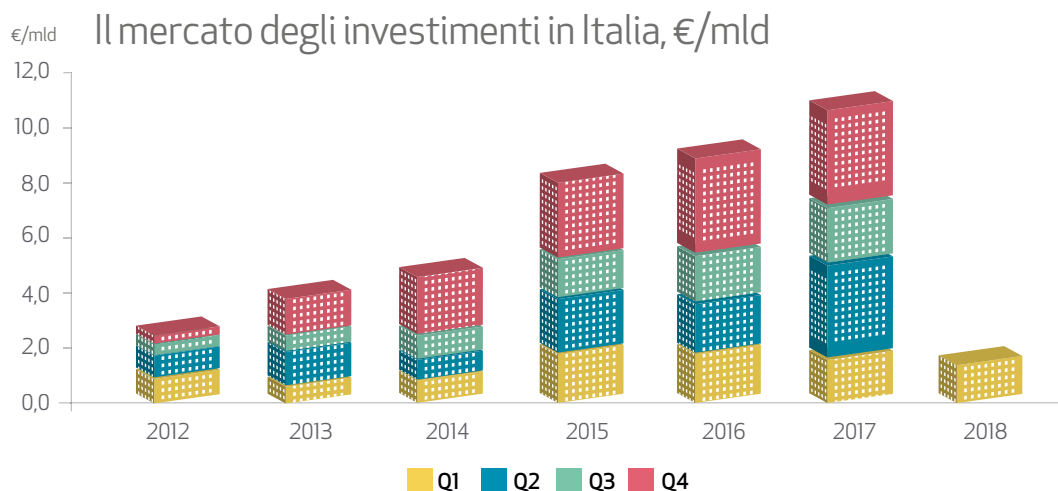
PRELIOS 

IL MERCATO degli
**INVESTIMENTI
IMMOBILIARI
IN ITALIA**

Q1 2018



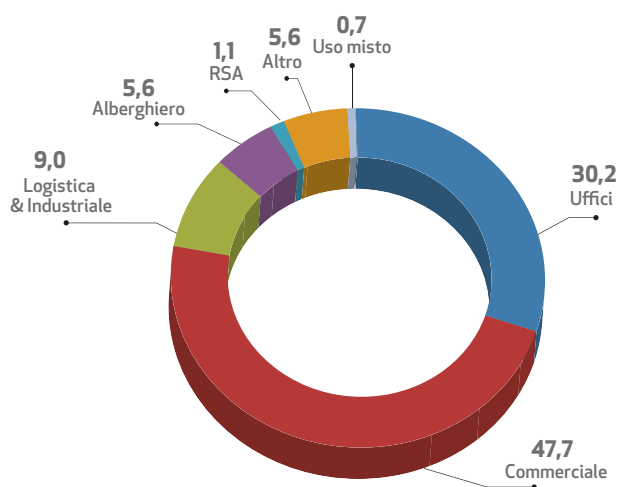
Leggera frenata per il mercato immobiliare



Nel primo trimestre dell'anno il mercato degli investimenti immobiliari in Italia ha raggiunto quota 1,4 miliardi di euro, con una contrazione del 20,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I settori retail ed uffici

continuano ad essere i mercati di riferimento per gli investitori istituzionali, i quali, hanno totalizzato oltre 1 miliardo di euro di investimenti, pari al 77,9% del valore complessivo nazionale.

Investimenti per settore, %



Il settore retail è stato la vera sorpresa del mercato corporate. Con 675 milioni di euro, pari al 47,7% del totale complessivo transato, il segmento *shopping center* è stato quello che ha attratto i maggiori investimenti seguito dal segmento *high street* che ha registrato 160 milioni di euro. Il settore direzionale, invece, ha conseguito transazioni per 426 milioni di euro i cui flussi sono principalmente confluiti nelle città di Milano e Roma. Con riferimento ai *deal* più significativi,

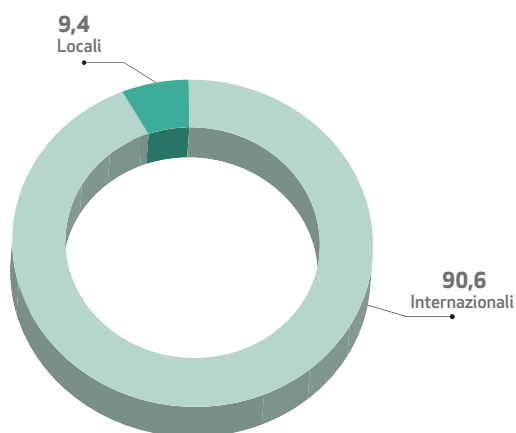
ricordiamo l'acquisto di sei gallerie commerciali da parte del fondo svizzero Partners Group per 200 milioni di euro. Il mercato della logistica ha realizzato transazioni per circa 130 milioni di euro, mentre il settore alberghiero ha capitalizzato 80 milioni di euro seppur in diminuzione rispetto al medesimo trimestre 2017. Le rimanenti transazioni hanno riguardato i settori delle RSA, uso misto e altre destinazioni d'uso per un totale di 205 milioni.

Volumi di investimento per macro regioni, €/mld



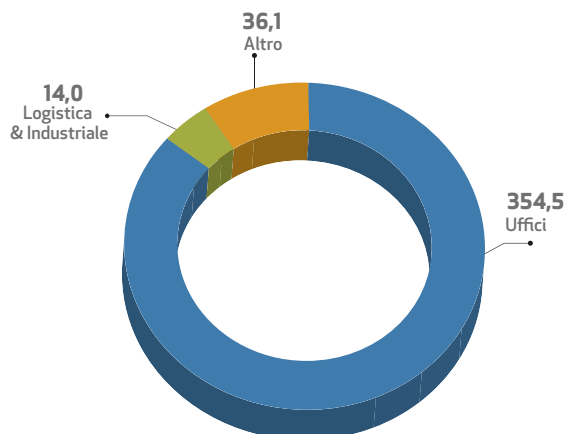
A livello territoriale, il Centro Italia ed il Nord Ovest hanno riportato volumi di transazioni per 720 milioni seguite dalle macro regioni del Sud e del Nord Est, le quali hanno registrato investimenti complessivi per circa 250 milioni di euro mentre si rileva un'alta percentuale di operazioni "a portafoglio" per quasi 450 milioni di euro.

Tipologia di investitori, %



I capitali provenienti dall'estero sono stati pari a 1,3 miliardi di euro rappresentando il 90,6% dei flussi totali e confermando quindi il dominio degli investitori internazionali sul mercato nazionale. Dal vecchio continente i flussi di capitali sono provenuti maggiormente dal Regno Unito, dalla Germania e dalla Svizzera mentre gli Stati Uniti continuano ad essere gli attori principali del mercato immobiliare italiano.

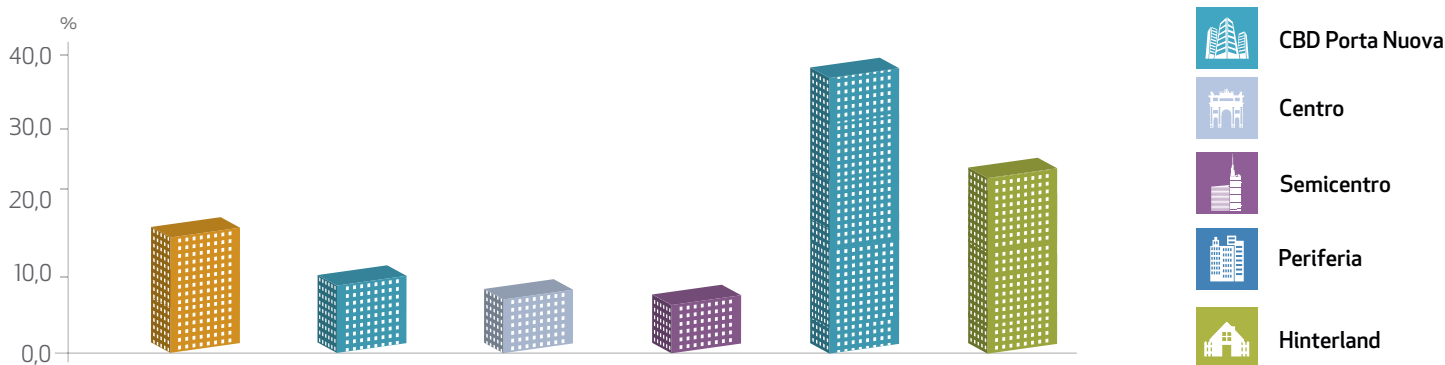
Investimenti per settore, €/mln



Il mercato di Milano ha accolto transazioni per circa 400 milioni di euro nel primo trimestre dell'anno, in significativa diminuzione rispetto al valore raggiunto nello stesso trimestre 2017 nel quale gli investimenti avevano sfiorato gli 800 milioni di euro.

Con oltre 350 milioni di euro il settore direzionale ha guidato il capoluogo lombardo con flussi di capitale che hanno trovato allocazione principalmente nelle zone del *Central Business District* e nel semicentro della città.

Take up uffici per zone, %

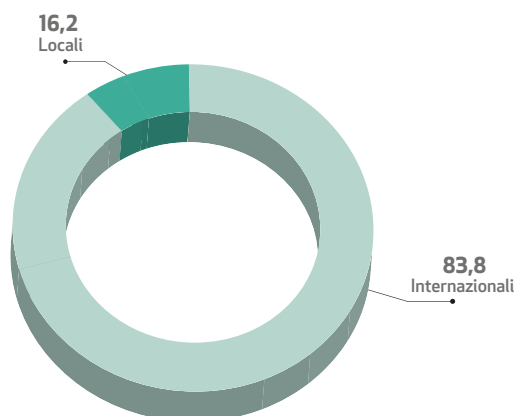


A livello di take up, il mercato degli uffici ha rilevato un assorbimento di 86.000 metri quadrati. Tra le singole aree della città di Milano, la zona periferica ha raggiunto un assorbimento superiore ai 30 mila metri quadrati; tra i deal più

significativi si annovera la locazione dell'immobile cielo terra "Arcadia" con una superficie di 20.000 metri quadrati la cui mediazione porta la firma di Prelios Agency. Il segmento CBD Duomo ha registrato un take up di 14 mila metri

quadrati con una crescita due volte superiore rispetto al primo trimestre 2017, confermandosi ancora una volta il mercato trainante dell'economia milanese; la zona dell'Hinterland milanese ha chiuso con 19.500 metri quadrati

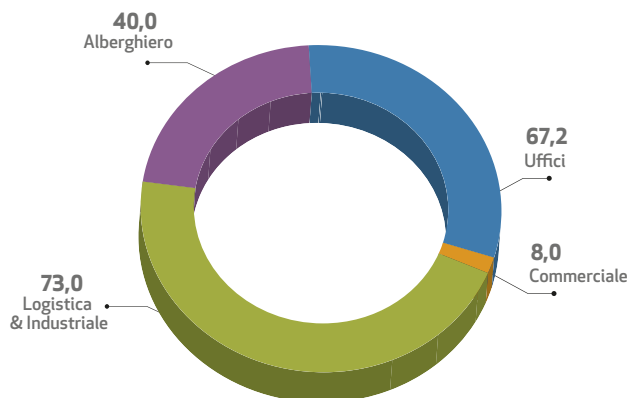
affittati. Il *prime rent* ha toccato quota €550/mq/anno con rendimenti netti che continuano a rimanere stabili al 3,5% da ricercare nel centro di Milano e nei *trophy asset*.



Tipologia di investitori, %

Per quanto riguarda la tipologia di investitori, continua la fase di ascesa degli operatori esteri rispetto a quelli locali; oltre l'80%, infatti, dei flussi di capitali è stato di provenienza estera.

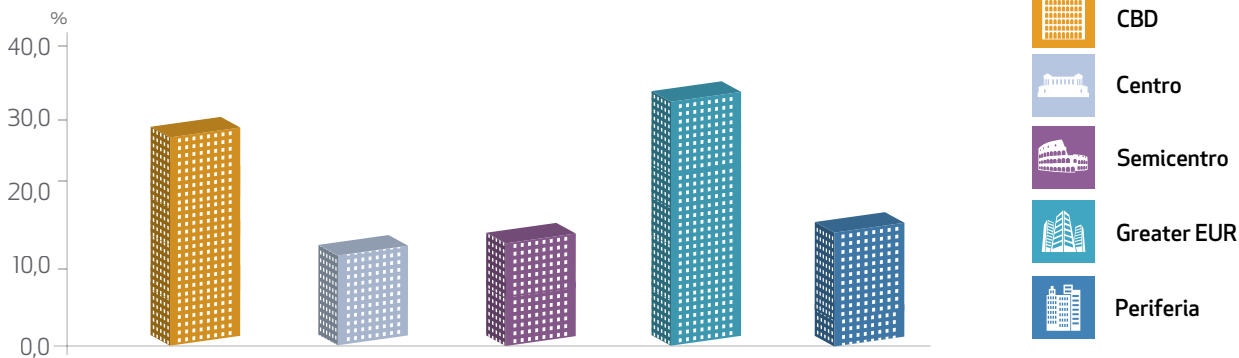
Investimenti per settore, €/mln



Il mercato di Roma ha chiuso il primo trimestre dell'anno con investimenti pari a 190 milioni di euro in diminuzione del 47,2% rispetto al periodo Q1 2017. Le asset class che hanno trainato l'economia immobiliare della capitale d'Italia sono state quelle della logistica, dell'alberghiero e degli uffici.

Quest'ultimo mercato ha riscontrato un forte interesse nelle zone del CBD e del semicentro registrando investimenti per un valore di oltre 50 milioni di euro.

Take up uffici per zone, %



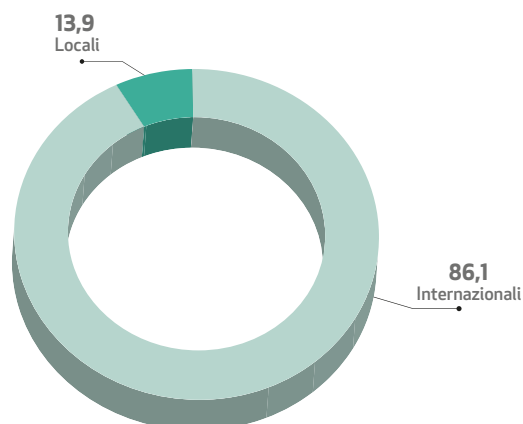
Il volume di assorbimento del mercato è stato di 24.400 metri quadrati guidato dal segmento Greater EUR nel quale sono stati locati oltre 8 mila

metri quadrati e dal mercato CBD con quasi 7 mila metri quadrati di take up. A livello di canoni, nel mercato CBD si assiste ad una stabilità del *prime rent* (€400/mq/anno)

mentre nella zona del Greater EUR il canone prime si aggira intorno ai €340/mq/anno. I rendimenti netti *prime* continuano ad oscillare nella

fascia del 4,00% - 4,50% con investitori sempre più orientati verso asset di tipo *core* ed ubicati nel cuore della capitale

Tipologia di investitori, %



Come nel mercato milanese, il flusso di investimenti è stato prevalentemente di provenienza estera con investitori istituzionali ubicati nel Regno Unito e negli Stati Uniti, i quali hanno inciso per l'86,1% sul valore complessivo transato.



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
+39 334 6173528

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.