

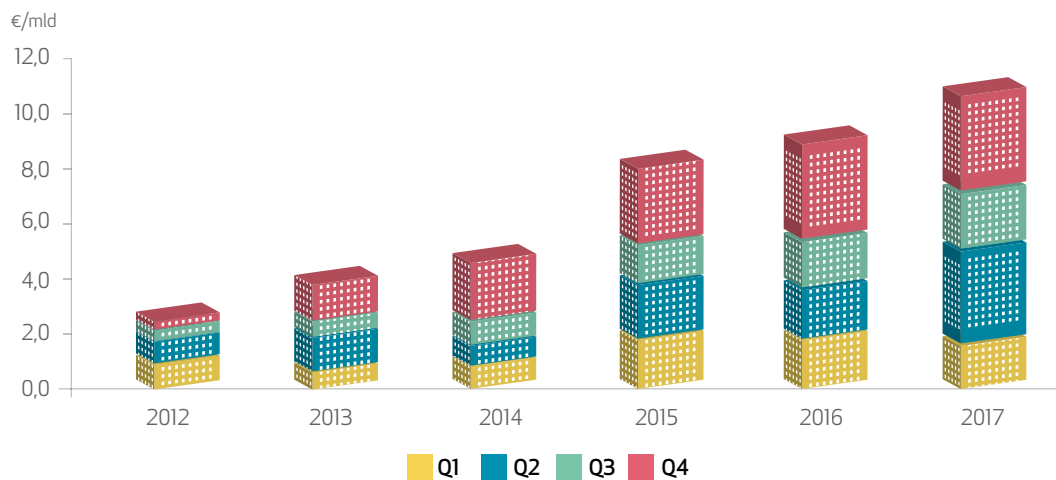
PRELIOS



Il mercato degli investimenti immobiliari in Italia

Risultati
Annuali **2017**

Il mercato degli investimenti in Italia, €/mld

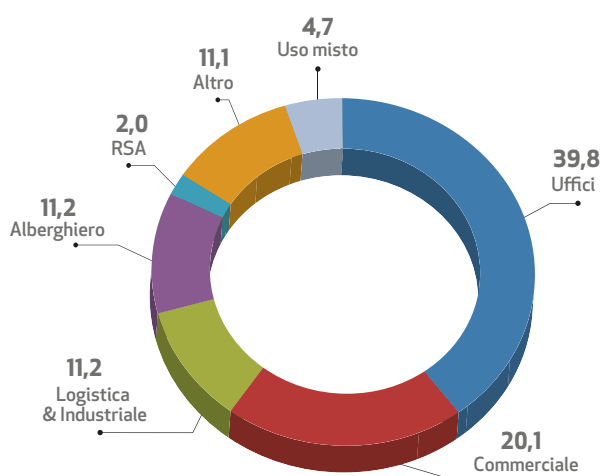


Nel 2017 il mercato degli investimenti immobiliari in Italia ha continuato il suo trend positivo ed ha raggiunto quota 11 miliardi di euro, registrando una crescita complessiva del 32,1% rispetto al 2015, anno nel quale il mercato

corporate è ritornato prospero. Nel secondo semestre dell'anno il valore del transato nazionale è stato superiore ai 5,7 miliardi di euro, in linea rispetto allo stesso semestre del 2016, mentre su base annuale si è

registrata una crescita del 18,5% grazie alle importanti operazioni immobiliari siglate dai principali fondi sovrani, fondi *private equity* e dalle primarie compagnie assicurative internazionali.

Investimenti per settore, %



I settori più richiesti dagli investitori istituzionali sono stati quelli del direzionale e del commerciale, che insieme hanno totalizzato oltre 6,5 miliardi di euro, pari al 59,9% del valore complessivo transato sul territorio nazionale. Ancora una volta le preferenze degli investitori sono state guidate da fattori chiave come la tipologia degli asset, la loro *location* e i rendimenti offerti dal

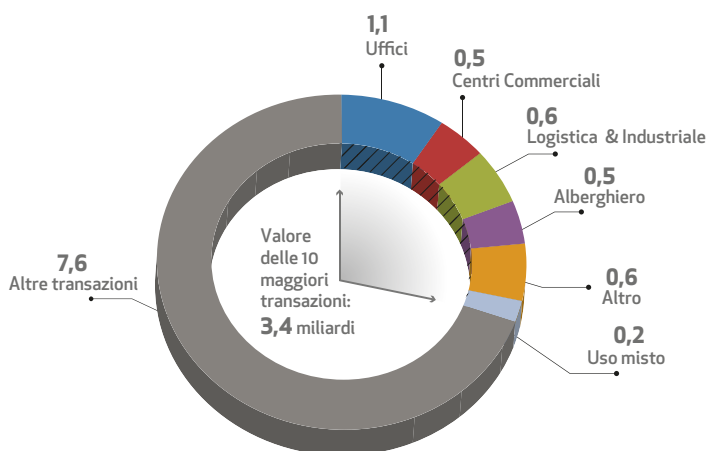
mercato. Il volume transato nel settore logistico e industriale è cresciuto in maniera considerevole rispetto allo scorso anno fino a toccare 1,2 miliardi di euro. Stesso valore è stato registrato nel mercato alberghiero, che per il terzo anno consecutivo si è attestato su volumi costanti, rivelandosi una *asset class* strategica per gli investitori nella costruzione dei loro portafogli.

Volumi di investimento per macro regioni, €/mld



Il Nord Ovest è rimasta la macroregione con la maggior concentrazione di capitali. Nel 2017 sono stati investiti 4,4 miliardi di euro nelle regioni del Piemonte, della Liguria e della Lombardia, quest'ultima trainata dalla città meneghina. Nel centro Italia sono stati investiti 1,8 miliardi di euro, pari al 16,7% del totale nazionale, seguito dalle regioni del Nord Est e del Sud, le quali hanno totalizzato investimenti per circa 730 e 550 milioni di euro rispettivamente. Il valore degli immobili venduti "a pacchetto" è stato invece di 3,5 miliardi di euro, pari al 31,5% del totale nazionale.

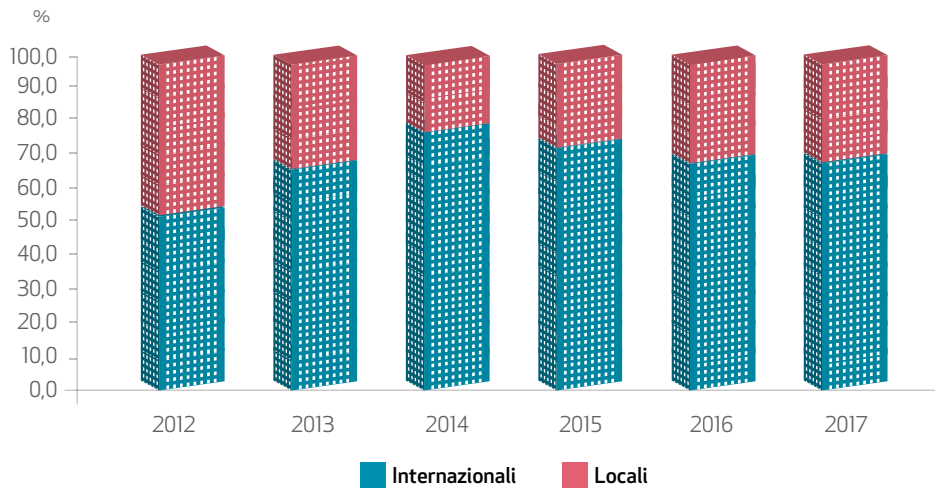
10 maggiori transazioni per segmento, €/mld



Di oltre 5,8 miliardi di euro è stato il valore complessivo delle transazioni immobiliari con taglio singolo superiore ai 100 milioni di euro. Di queste ricordiamo la vendita del portafoglio Telecom da parte di Beni Stabili SIIQ per un valore di 620 milioni di euro, l'acquisto del portafoglio Logicor, che ha visto come protagonista China Investment Corporation, e la recente dismissione del

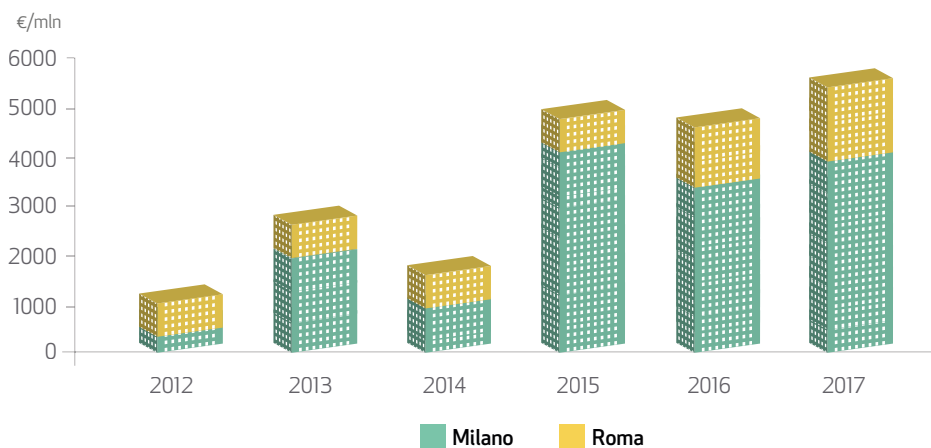
pacchetto di immobili da parte di Savills Investment Management SGR e BNP Paribas REIM SGR per un valore stimato di 400 milioni di euro. Lato investitori nazionali, nell'ultimo trimestre dell'anno è stata perfezionata la compravendita dell'immobile direzionale a Milano tra Edison ed il fondo Ippocrate, gestito da DeA Capital Real Estate SGR, per un totale di 272 milioni di euro.

Evoluzione della tipologia di investitori in Italia, %



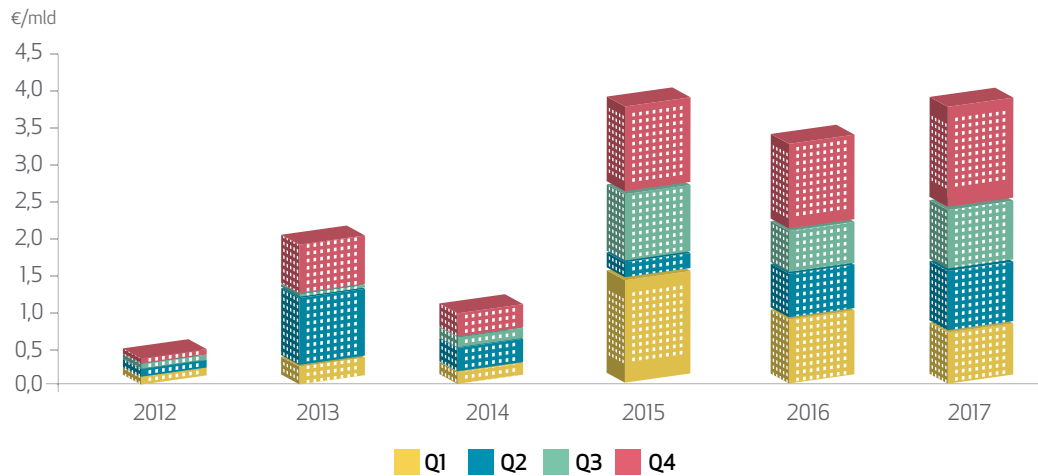
Per il quinto anno consecutivo il mercato immobiliare è stato caratterizzato dalla presenza dominante di investitori internazionali, principalmente con passaporto americano e asiatico, i quali hanno contribuito alla realizzazione di investimenti per un totale di 8,1 miliardi; il transato domestico è stato pari a 2,9 miliardi di euro.

Il mercato degli investimenti - Milano e Roma, €/mln



Le piazze più appetibili sono state ancora quelle di Milano e Roma, che hanno attratto investimenti complessivamente per 5,5 miliardi, il valore più alto osservato negli ultimi sei anni. Entrambe le metropoli sono state trainate dai settori retail, in particolare *high street*, e direzionale, del quale i *deal* più significativi hanno riguardato principalmente immobili di tipo *core*.

Il mercato degli investimenti a Milano, €/mld



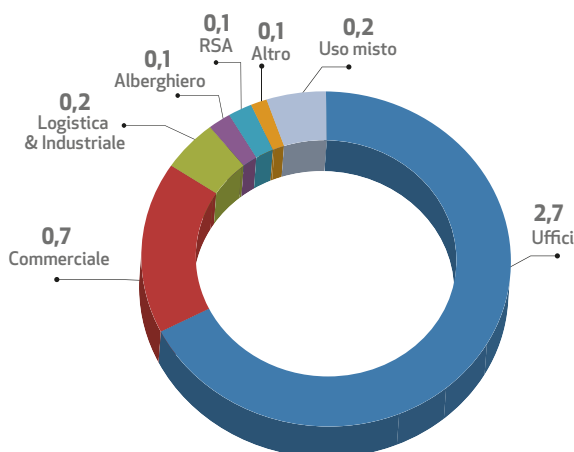
Il mercato di Milano ha raggiunto quota 3,9 miliardi di euro nel 2017, in linea con i volumi di investimento registrati negli ultimi tre anni e confermandosi il mercato più in salute dell'intera

economia nazionale. L'82% dei flussi di capitale è stato allocato nei settori direzionale e retail, quest'ultimo ospitando investimenti nel segmento *high street* per circa 600 milioni di euro

provenienti da investitori internazionali. Tra le principali transazioni del segmento si annoverano l'acquisto di due immobili in via Bigli e Bagutta per 128,5 milioni da parte Invel e l'acquisizione della ex

sede dell'Hotel Duomo, rilevata da CBRE Global Investors per un valore di 120 milioni di euro.

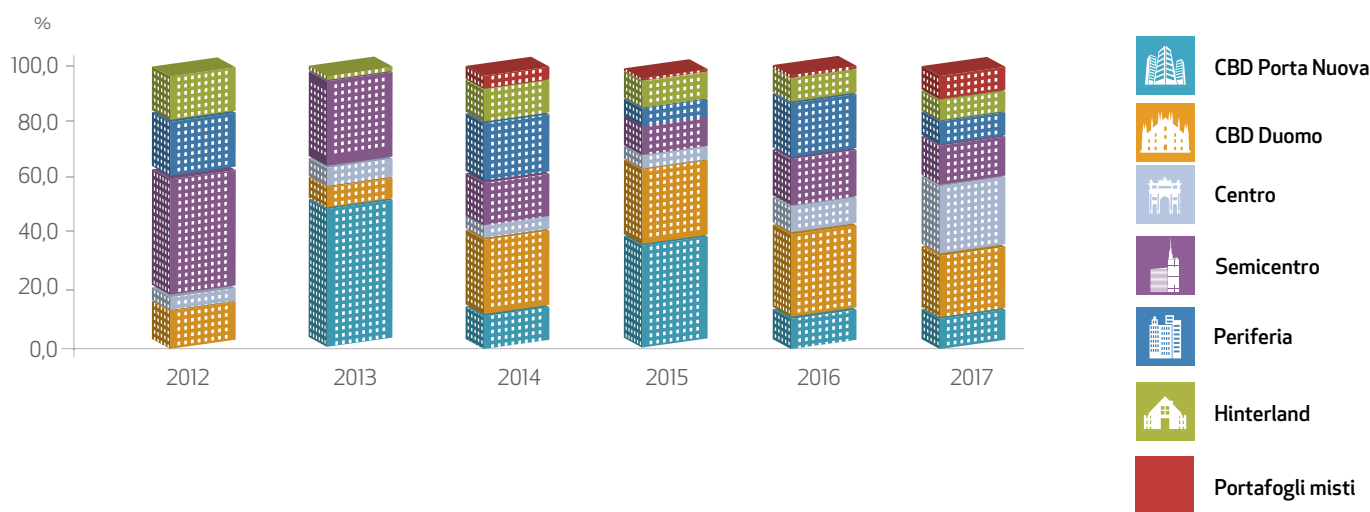
Investimenti per settore, €/mld



A guidare l'economia immobiliare della città meneghina è stato, tuttavia, il settore direzionale, che ha totalizzato 2,7 miliardi di euro con investimenti prevalentemente di tipo *core*, i cui rendimenti netti *prime* si sono attestati tra il 3,5%-4,5%. I *deal* più significativi sono stati conclusi nelle zone del CBD Duomo e del Centro di Milano, sostenuti

da una domanda che ha premiato immobili *trophy*, caratterizzati da rendimenti poco volatili e da contenuti livelli di rischio. Tale fenomeno è testimoniato anche dall'evoluzione della tipologia delle compravendite immobiliari, che indica come negli anni le strategie di investimento degli operatori siano cambiate.

Evoluzione del mercato per segmento, %

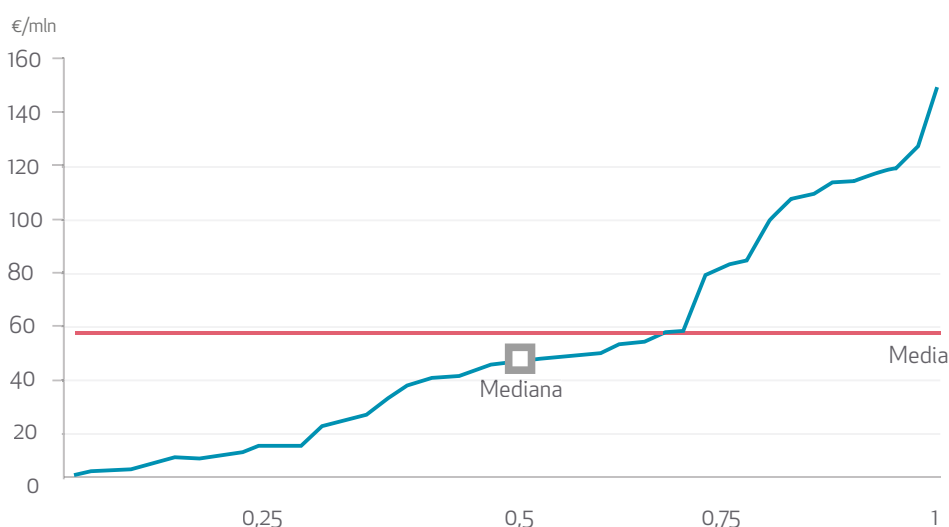


Nel 2012, infatti, gli immobili localizzati nelle zone del semicentro e della periferia di Milano erano quelli più richiesti; negli anni a seguire, con l'avvento dei colossi internazionali in Italia, il mercato milanese,

oltre a beneficiare di significativi progetti di sviluppo e di riqualificazione nelle aree urbane, è stato interessato da una fase di ristrutturazione, la quale, ha visto la crescita esponenziale della domanda

di immobili nel segmento CBD Porta Nuova e la dismissione di asset storici nel cuore di Milano, che sono approdati all'interno di portafogli di società estere.

Distribuzione dei valori transati nel settore direzionale, €/mln



A livello di singola transazione immobiliare, a destinazione d'uso terziario, il valore medio più alto è

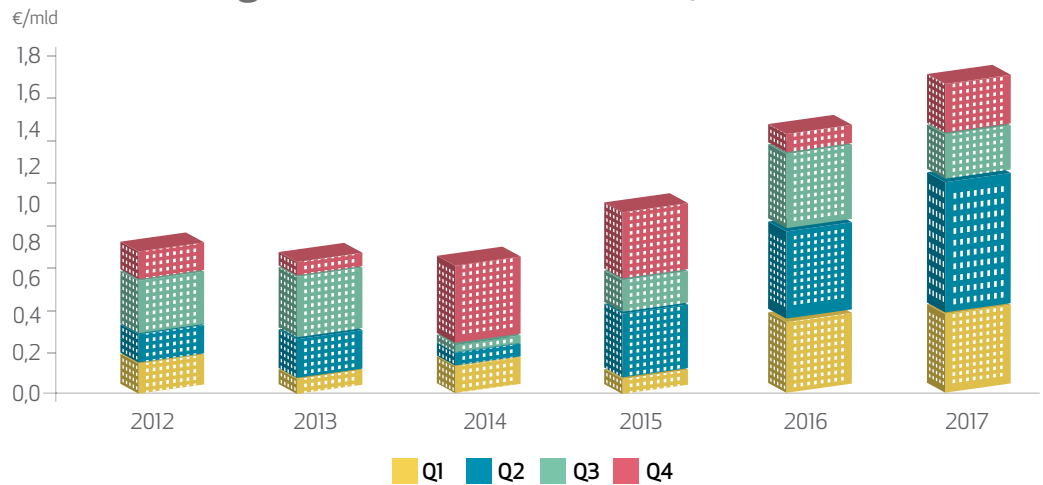
stato rilevato nel segmento CBD Porta Nuova (80,8 milioni di euro), mentre il mercato della

periferia milanese ha registrato il valore medio più basso, pari a 29 milioni di euro; in generale il valore

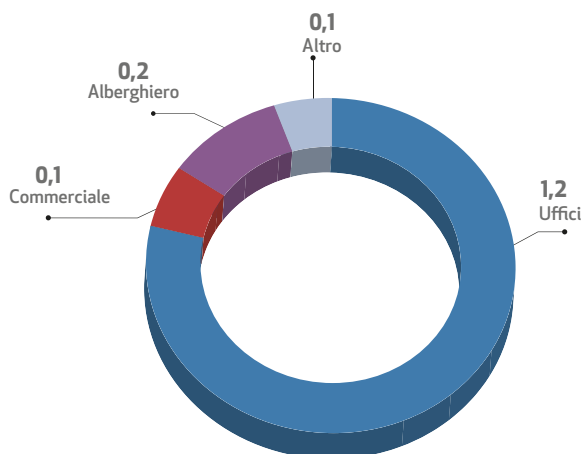
medio transato sul territorio milanese è stato di 58 milioni di euro. Tale indicatore, se confrontato con la distribuzione dei valori transati nel corso dell'anno, è stato superiore all'indicatore della mediana, pari a 43,9 milioni. Questa differenza è da attribuire principalmente all'impatto dei *large deal*, che hanno contribuito a generare dispersione nei valori transati, osservati nel periodo di riferimento.

Il mercato immobiliare di Roma ha chiuso il 2017 registrando investimenti per 1,5 miliardi di euro, con un incremento del 17% rispetto al 2016, e raggiungendo l'apice del trend positivo iniziato nel 2015. Le transazioni più rilevanti, in termini di valori, sono state siglate nel corso del primo semestre 2017 per un ammontare complessivo di 1 miliardo di euro, confermando la fase di espansione del mercato romano.

Il mercato degli investimenti a Roma, €/mld



Investimenti per settore, €/mld



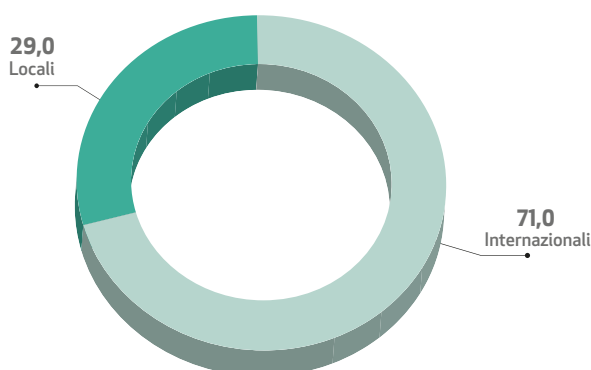
Il settore direzionale ha accolto investimenti per un totale di 1,2 miliardi di euro (+78,9% rispetto

al 2016) principalmente allocati nel segmento CBD della capitale, che attualmente offre agli

investitori rendimenti netti *prime* compresi tra il 4,0% e il 5,0%. Tra i *deal* più importanti ricordiamo l'acquisto del complesso immobiliare "I Tolentini" da parte del fondo immobiliare Nexus 1 gestito da Amundi Real Estate Italia SGR per un valore di 126 milioni e l'immobile in Viale Regina Margherita acquistato dal fondo Fedora, gestito da Prelios SGR per un valore di 62,75 milioni di euro, entrambi gli immobili caratterizzati da significative dimensioni. Metà delle transazioni avvenute nel CBD e nel centro, infatti, hanno riguardato immobili con

superfici superiori ai 15.000 metri quadrati. Il settore alberghiero sta vivendo un ottimo momento grazie alle favorevoli condizioni del contesto macroeconomico che sostengono la domanda degli investimenti. Nella capitale essi hanno registrato un valore di 180 milioni di euro, un dato tre volte superiore a quello dell'anno precedente, allocati principalmente nelle zone del centro e dell'EUR. Il mercato retail, infine, ha registrato un volume di investimenti all'incirca di 100 milioni di euro.

Tipologia di investitori, %



Continua inoltre la fase di ascesa degli investitori internazionali. A dicembre, infatti, il 71% dei flussi di capitale è stato di provenienza straniera, in linea con la tendenza registrata a livello nazionale.



PRELIOS 

Prelios S.p.A.
Via Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano
www.prelios.com

FOR FURTHER INFORMATION

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.