

Investimenti immobiliari corporate in Italia: nel 2019 volumi per 11,7 miliardi di Euro

- Il mercato degli investimenti corporate in Italia ha registrato 11,7 miliardi di investimenti nel 2019 (+40,6% rispetto al 2018). Superato il massimo storico di 11,1 miliardi del 2017
- Il mercato direzionale si conferma l'asset class più richiesta dagli investitori con 5 miliardi di investimenti
- Il comparto alberghiero ha registrato investimenti per 2,9 miliardi di Euro, 4 volte superiore al volume registrato nel 2018
- Record di investimenti a Milano per un valore di 4,3 miliardi di Euro (+51,7% rispetto al 2018) trainato soprattutto dal comparto direzionale che registra investimenti per 3,5 miliardi di Euro, il valore più alto negli ultimi 8 anni
- In espansione il mercato di Roma che registra un volume complessivo del compravenduto di 1,8 miliardi di Euro trainato dai comparti direzionale, retail e hotel

Milano, 15 gennaio 2020 - Gli investimenti immobiliari corporate (non residenziali) per investitori istituzionali nel 2019 hanno registrato 11,7 miliardi di Euro di transato, in crescita del 40,6% rispetto agli 8,3 miliardi di Euro registrati a fine 2018 superando il massimo storico del 2017.

Come riportato dall'ultimo **Prelios Group Market Research** il settore direzionale (uffici) ha continuato a guidare le preferenze degli investitori corporate totalizzando 5 miliardi di Euro, pari al 42,6% del totale investito nazionale e in crescita del 57,5% rispetto al volume dello scorso anno.

Il 2019 rimarrà però l'anno del **comparto alberghiero** che ha visto investimenti complessivi per 2,9 miliardi di Euro, 4 volte superiore al volume registrato nel 2018, dovuto sia alle significative operazioni concluse nel Nord Est d'Italia e nella città di Roma che alla dismissione di portafogli alberghieri da parte di colossi internazionali.

Il settore retail, invece, ha subito una battuta di arresto registrando 1,6 miliardi di Euro in operazioni in calo del -29,4% rispetto al 2018. Si registrano comunque segnali positivi dai comparti outlet e high street; quest'ultimo infatti ha visto investimenti nelle principali vie commerciali di Milano, Firenze, Bologna e Trieste.

Bene anche il settore della logistica che ha totalizzato 1,4 miliardi di Euro (+44,8% rispetto al 2018).

Nella macro regione del Nord Ovest d'Italia si rilevano transazioni per 5 miliardi di Euro seguita dal Centro Italia dove i capitali sono stati pari a 2,5 miliardi sostenuti dalle città di Roma e Firenze. Spicca il Nord Est con 1,1 miliardi di compravendite grazie agli importanti investimenti realizzati nella città della Serenissima mentre al Sud Italia il volume di investimenti si ferma a 300 milioni. La differenza è da attribuire a immobili venduti a "portafoglio".

I capitali investiti in Italia continuano ad essere prevalentemente stranieri per il 78%, pari a 9,1 miliardi, di cui un terzo provenienti da società immobiliari e fondi private equity americani. Nel

vecchio continente i flussi più importanti sono giunti dalla Francia, Germania, Regno Unito e Svizzera mentre in Asia i capitali principali sono arrivati da Singapore e dalla Corea del Sud. Il 22% dei flussi invece è stato domestico i cui protagonisti del mercato sono stati i fondi immobiliari di diritto italiano.

L'economia immobiliare di **Milano** continua a trainare gli investimenti nazionali. A fine 2019 il totale transato nel capoluogo lombardo è stato di **4,3 miliardi di Euro**, in forte crescita rispetto al volume dello scorso anno (+51,7%) grazie al comparto direzionale che ha registrato investimenti per 3,5 miliardi di Euro, il valore più alto negli ultimi 8 anni.

Il comparto retail ha totalizzato 300 milioni di Euro, in diminuzione del 43,4%, mentre si registra una significativa crescita nel mercato alberghiero e della logistica con transazioni per circa 200 milioni ciascuno.

Nell'ultimo trimestre dell'anno la compravendita di alcuni palazzi iconici direzionali nel cuore della città ha portato il livello del prime net yield al 3,15%, (-0,35% rispetto al Q3 2019), il rendimento più basso mai registrato. L'occupazione degli spazi direzionali ha superato la soglia storica dei 400mila mq sostenuta dalle locazioni di immobili nelle zone dell'Hinterland, della periferia e del centro della città; in quest'ultimo segmento, in particolare, il prime rent ha toccato quota €600/mq/anno sostenuto da una domanda sempre più selettiva e rivolta ad immobili di qualità.

L'origine degli investimenti è di natura straniera per il 75,2% (pari a 3,3 miliardi) con flussi provenienti prevalentemente dagli Stati Uniti, dall'Asia e dall'Europa Continentale.

Il mercato immobiliare a **Roma** sta vivendo un momento positivo e di cambiamento. Il 2019 si è chiuso con un volume degli investimenti pari a **1,8 miliardi di Euro** guidato dal comparto alberghiero che ha registrato oltre 400 milioni, grazie ad alcune operazioni concluse nell'ultimo trimestre dell'anno.

Il mercato retail è stato particolarmente attivo soprattutto nel segmento degli shopping center mentre il settore direzionale ha capitalizzato 900 milioni di compravendite, alimentato da investimenti nelle zone del centro storico e dell'EUR. Il livello di assorbimento degli spazi direzionali è stato di 270mila mq, il volume più alto degli ultimi 8 anni, dovuto alle locazioni nelle zone del centro e dell'EUR della città; nella zona Central Business District, il prime rent ha toccato quota €450/mq/anno mentre nell'EUR il livello del canone prime si attesta a €350/mq/anno con una crescita annua del 4,7% e del 2,9% rispettivamente.

Il 53,4% dei flussi di investimento sono stati di matrice nazionale, circa 900 milioni di Euro, e provenienti da fondi immobiliari e investitori privati. I rimanenti capitali invece sono giunti dagli USA, dal Regno Unito e dalla Svizzera.

* * *

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