

26 Aprile 2012

#### Indice

Riepilogo	1
Volume degli investimenti	2
Rendimenti	3

#### Autore

**Magali Marton**  
 Head of CEMEA Research  
 +33 (0)1 4964 4954  
 magali.marton@dtz.com

#### Contatti

**Magali Marton**  
 Head of CEMEA Research  
 +33 (0)1 4964 4954  
 magali.marton@dtz.com

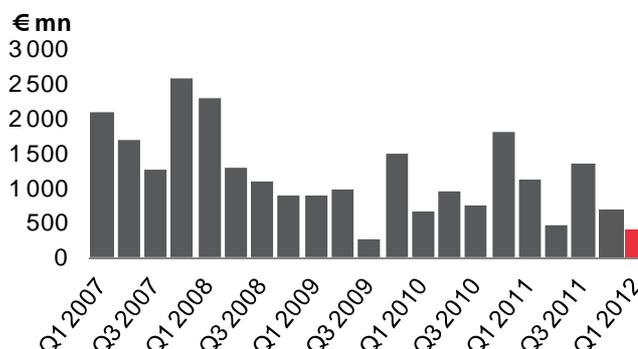
#### Hans Vrensen

Global Head of Research  
 +44 (0)20 3296 2159  
 hans.vrensen@dtz.com

- Il mercato degli investimenti italiano è stato caratterizzato da un numero ridotto di operazioni nel corso del 1° trimestre 2012, con solo 400 milioni di euro investiti. Tale dato è in linea con il rallentamento del mercato già registrato nel T4 2011. Il mercato sta subendo sia l'impatto delle previsioni negative relative al contesto economico che la riduzione dei canoni e del capital value previsti per il 2012 e 2013.
- Il settore retail, che è risultato interessante per gli investitori nel 2011 con 2.1 miliardi di euro investiti, è stato superato dal settore uffici per circa 384 milioni di euro nel T1 2012. Gli investitori hanno continuato a concentrare il proprio interesse nelle regioni settentrionali che rappresentano circa il 69% del volume totale degli investimenti.
- Gli investitori italiani predominanti in termini di quote di mercato (63% del volume totale investito nel 2011) hanno rafforzato la propria presenza investendo 376 milioni di euro pari a circa il 96% del volume totale di questo trimestre. Al contrario gli investitori inter o intra regionali resteranno lontani dal mercato italiano finché non si registrerà un miglioramento dell'attuale situazione economica.
- Risultano tuttavia numerose le opportunità di investimento sul mercato italiano con rendimenti stabili e compresi tra 5.25% (retail) e 7.75% (logistica). Prevediamo che i rendimenti degli uffici, attualmente pari al 6.30% a Milano, registreranno un lieve aumento nel corso del 2012 poiché le previsioni relative ai canoni risultano negative per il mercato degli uffici di Milano e Roma.

Grafico 1

#### Andamento degli investimenti per trimestre



Fonte: DTZ Research

# Investment Market Update

## Italia T1 2012

### Volume degli investimenti

In riduzione...

La riduzione del volume degli investimenti registrata nel T4 2011 è continuata anche nel T1 2012 con 400 milioni di euro investiti. Nel corso di questo trimestre sono state registrate meno di 20 operazioni di investimento, che hanno segnato la peggiore performance dal 2009.

Il mercato degli investimenti risente delle preoccupazioni relative al contesto economico attualmente caratterizzato da indicatori negativi.

Abbiamo registrato poche transazioni relative a spazi di grandi dimensioni nel T1: una sola operazione superiore a 100 milioni di euro e 7 transazioni comprese tra 20 e 50 milioni di euro.

### Volume degli investimenti per settore

Prevalenza nel settore uffici

Più del 60% degli investimenti del 2011 ha riguardato il settore retail. Nel T1 2012, abbiamo registrato una tendenza inversa con la prevalenza del numero di transazioni nel settore uffici pari a 384 milioni di euro (Grafico 3). Gli investimenti nel settore retail non sono stati rilevanti in questo trimestre, con solo due operazioni per un totale di 13 milioni di euro.

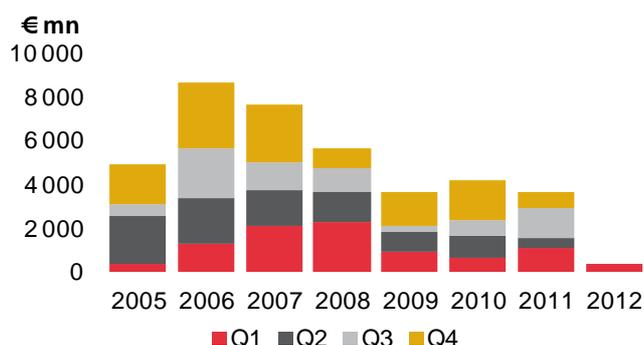
### Volume degli investimenti per sottomercato

Al Nord si concentra il 69% del volume degli investimenti del T1 2012, come nel 2011

La maggior parte degli investimenti si è concentrata nelle regioni del Nord pari al 69% del market share (Grafico 4), registrando un livello inferiore rispetto al dato del 2011 (79%). Roma e Milano sono le due città che nel corso del T1 hanno visto la maggiore concentrazione di flussi di capitale dovuti a transazioni relative a spazi di grandi dimensioni.

Grafico 2

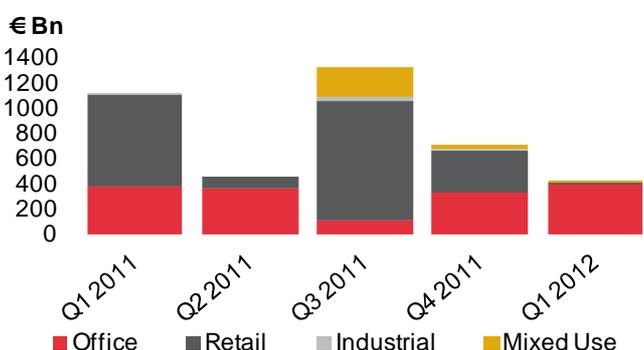
#### Volume degli investimenti in Italia



Fonte: DTZ Research

Grafico 3

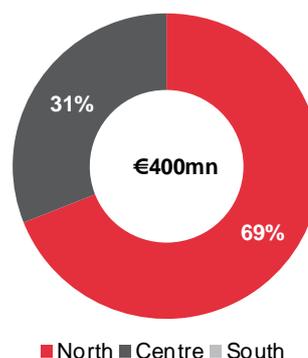
#### Volume degli investimenti per settore



Fonte: DTZ Research

Grafico 4

#### Volume degli investimenti per regione, T1 2012



Fonte: DTZ Research

# Investment Market Update

## Italia T1 2012

### Investimenti per nazionalità degli investitori

Gli investitori nazionali dominano il mercato del T1 2012

Le difficili prospettive a livello economico hanno allontanato dal nostro paese molti investitori stranieri e di conseguenza il mercato è stato per lo più dominato da investitori nazionali. Le acquisizioni hanno raggiunto i 376 milioni di euro pari al 96% del volume degli investimenti del T1 (Grafico 5). Risultano limitati anche gli investimenti transnazionali: l'operazione chiusa da CARREFOUR (13 milioni di euro) e quella da BNP Paribas (11 milioni di euro). Come nel 2011 anche in questo trimestre il retail risulta essere il settore ad aver attratto l'attenzione di investitori stranieri.

Il mercato degli investimenti italiano risulta ancora interessante per gli investitori alla ricerca di spazi ad uso ufficio e retail. Il lieve incremento dei rendimenti del settore uffici potrebbe far tornare nel nostro paese alcuni investitori in cerca di immobili a prezzi convenienti e a basso rischio.

### Rendimenti

Stabilità nel T4: in attesa di un incremento nel 2012

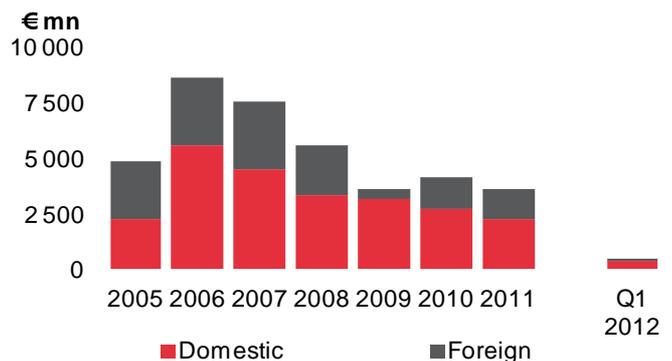
Dopo un periodo di stabilità nel 2011, i rendimenti del settore uffici hanno subito un incremento nel T1 2012 raggiungendo il 6.30% rispetto al 6% del T4 2011. I rendimenti per il settore retail si sono stabilizzati al 5.25% a Milano e al 5.35% a Roma. Nel settore industriale, dove tali valori erano già elevati, sono rimasti invariati nel corso del 1° trimestre 2012 (Grafico 6).

Secondo le nostre previsioni, non dobbiamo aspettarci alcuna variazione significativa dei rendimenti in Italia nel 2012. Le prospettive negative per il mercato degli uffici di Milano e Roma, con una diminuzione dei canoni di locazione previsti nel 2012 e nel 2013, avranno un impatto sul livello dei rendimenti ed un incremento di 10 basis points nel 2013.

Secondo le nostre previsioni i settori retail ed industriale resisteranno alla tendenza negativa del contesto economico mantenendo rendimenti invariati nel 2012 e 2013.

Grafico 5

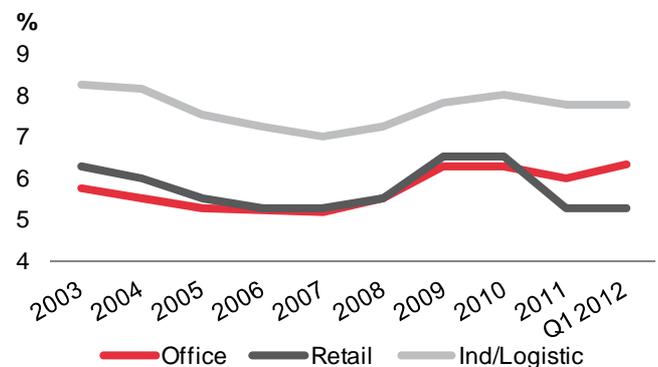
#### Investimenti per nazionalità degli investitori



Fonte: DTZ Research

Grafico 6

#### Rendimenti



Fonte: DTZ Research

# Investment Market Update

## Italia T1 2012

### Contatti

#### Managing director

Paolo Insom  
+39 02 77 22 99 01  
[paolo.insom@dtz.com](mailto:paolo.insom@dtz.com)

#### Investment agency

Massimo Livi  
+39 06 47 82 48 02  
[massimo.livi@dtz.com](mailto:massimo.livi@dtz.com)

#### Disclaimer

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report. Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.