

**21 Ottobre 2011**

## Indice

<b>Riepilogo</b>	<b>1</b>
<b>Volume degli investimenti:</b>	
- per trimestre	2
- per settore	2
- per nazionalità	2
- per regione	2
<b>Rendimenti</b>	<b>3</b>
<b>Transazioni principali</b>	<b>3</b>

## Autore

**Magali Marton**

Head of CEMEA Research  
+33 (0)1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

## Contatti

**Magali Marton**

Head of CEMEA Research  
+33 (0)1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

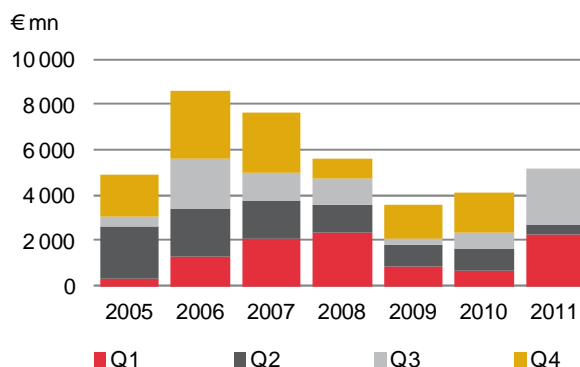
**Tony McGough**

Global Head of Forecasting &  
Strategy Research  
+44 (0) 20 3296 2314  
tony.mcgough@dtz.com

**Hans Vrensen**

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

- Il mercato degli investimenti ha raggiunto nel T3 2011 un livello record con 2.4miliardi di euro investiti, tornando ai valori registrati nel 2007. Dall'inizio dell'anno, sono stati investiti più di 5miliardi di euro e il 2011 appare già come uno dei migliori in quest'ultimo decennio.
- Alcune transazioni significative del settore retail hanno incrementato l'attività del mercato raggiungendo il livello record di 1,2miliardi per l'acquisizione del retail park nei pressi del futuro sito dei Giochi Olimpici. Il settore retail ha concentrato l'83% del volume degli investimenti nel corso del trimestre e il 65% dall'inizio dell'anno.
- Come nei trimestri precedenti, le acquisizioni si sono concentrate in Lombardia principalmente a Milano, con 1,5miliardi di euro, seguita dalla regione Lazio con diverse operazioni importanti a Roma. In questo trimestre sono state registrate anche numerose acquisizioni di portafogli in varie città (ad uso misto e retail).
- Gli investitori italiani risultano predominanti in termini di quote di mercato, con il 54% del volume totale dall'inizio dell'anno. Tuttavia, il 3° trimestre ha visto il ritorno degli investitori stranieri, specialmente americani e australiani.
- La superficie relativa alle operazioni di investimento registrata nel corso del trimestre è aumentata in modo significativo passando da un range compreso tra 20-50 milioni di euro a 50-100 milioni. Tale incremento è un segno positivo per il mercato dei prossimi anni, in quanto gli investitori, sempre muovendosi con cautela, hanno individuato alcune opportunità interessanti sul mercato italiano.

**Grafico 1**
**Andamento degli investimenti per trimestre**


Fonte: DTZ Research

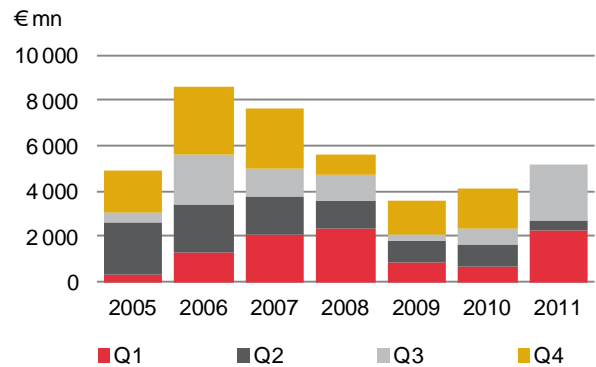
# Investment market update

- Dopo i discreti risultati registrati nel T2 2011, il mercato degli investimenti italiani è tornato ai livelli record di 2,4miliardi di euro investiti (Grafico 2). L'attività di mercato è stata dominata nel corso del trimestre da numerose acquisizioni retail (portafoglio o singolo asset). Dall'inizio dell'anno, oltre 5,1miliardi di euro sono stati investiti in Italia, livello al di sopra della media annua registrata tra il 2005 e il 2010.
- La ripresa del mercato è legata soprattutto ad una ripresa delle acquisizioni nel settore retail, più precisamente con l'acquisto da parte del gruppo Westfield del futuro Westfield retail park di Milano (170.000mq di spazi commerciali da sviluppare) per un valore stimato in 1,2miliardi di euro. Inoltre, la WP Carey Group ha comprato il portafoglio METRO a 274milioni di euro. Pertanto, il settore retail ha rappresentato buona parte del volume degli investimenti di questo trimestre con una quota di mercato dell'83% (Grafico 3).
- La maggior parte del volume degli investimenti si è concentrata nel Nord del Paese anche nel corso di questo trimestre, con una quota di mercato dell'85%, per effetto dell'acquisizione del Westfield retail park a Milano (Grafico 4). Il Centro ha registrato un aumento significativo del volume d'investimenti passando da 91milioni di euro del T2 a 210milioni di euro nel T3. Questa performance è legata all'acquisto di un magazzino retail di 36.000mq da parte di RE MITTEL al prezzo di 130milioni di euro.
- Il mercato degli investimenti italiano ha dimostrato una capacità di recupero nonostante la crescente preoccupazione per il contesto economico. In linea con la nostra analisi del Fair Value Index, il settore retail italiano continua ad attrarre investitori nazionali e stranieri grazie ai prime asset ed operazioni di sale & lease back.

In futuro, gli investimenti sul mercato italiano dovrebbero essere sostenuti da un numero di vendite da parte del settore pubblico.

Grafico 2

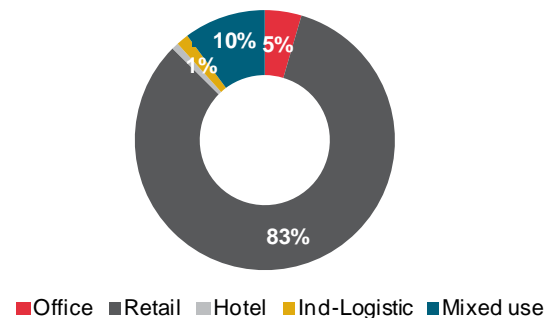
## Volume degli investimenti per trimestre



Fonte: DTZ Research

Grafico 3

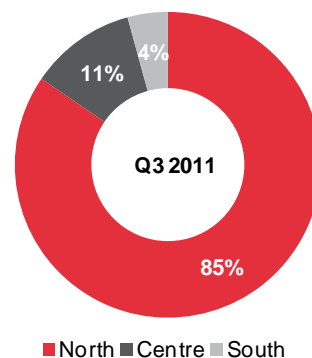
## Volume degli investimenti per settore



Fonte: DTZ Research

Grafico 4

## Volume degli investimenti per regione



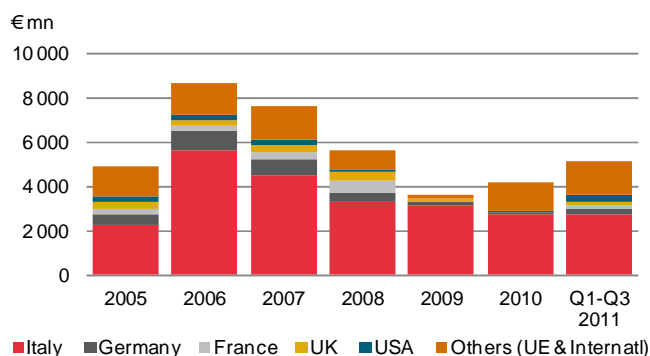
Fonte: DTZ Research

# Investment market update

- Gli investitori nazionali sono rimasti i protagonisti degli investimenti in Italia, con 593milioni di euro e il 54% del volume degli investimenti dall'inizio dell'anno (Grafico 5). Tuttavia, il 3° trimestre ha visto il ritorno degli investitori stranieri da Stati Uniti e Australia che hanno firmato le principali acquisizioni nel corso del trimestre, in particolare le vendite di portafogli o immobili "emblematici". Investitori più tradizionali come quelli europei sono rimasti cauti fin dall'inizio dell'anno.
- La compressione dei rendimenti osservata nel 1° trimestre 2011 nei mercati di Milano e Roma in tutto il settore si è fermata e i rendimenti sono rimasti invariati nel corso del 3° trimestre 2011. Per quanto riguarda il settore uffici, i rendimenti si sono stabilizzati al 6% a Milano nel settore uffici e al di sotto del 5,50% nel settore retail (Grafico 6).
- Secondo le nostre previsioni, non dobbiamo aspettarci alcuna variazione significativa per quanto riguarda i rendimenti in Italia. Questi dovrebbero mantenere il loro livello attuale nel T4 2011 e nel corso del 2012. Un lieve incremento è previsto per i rendimenti del settore uffici, ma non prima del 2014; nel frattempo la compressione è destinata a continuare per il settore della logistica.

Grafico 5

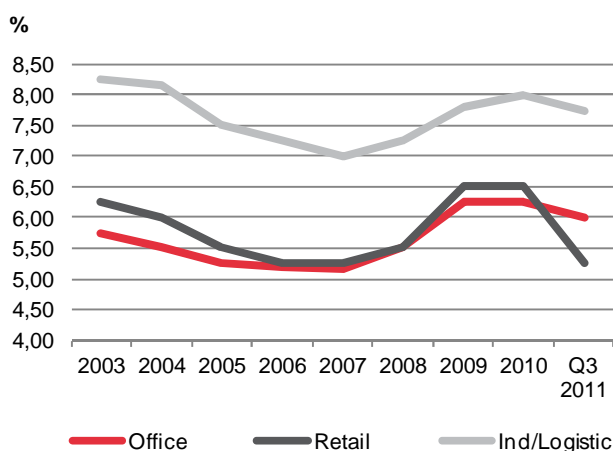
## Investimento per nazionalità degli investitori



Fonte: DTZ Research

Grafico 6

## Rendimenti



Fonte: DTZ Research

Tabella 1

## Le transazioni più significative nel T3 2011

Indirizzo	Città	Acquirente	Prezzo (€ milioni)
WESTFIELD MILAN	Milano	WESTFIELD GROUP	1,250
METRO PORTFOLIO	Varie città	WP CAREY GROUP	274
BANCA MARCHE PORTFOLIO	Varie città	IDEA FIMIT SGR/FONDO CONERO	243
EX ESATTORIA DEI NORMANNI	Roma	MITTEL RE	130

Fonte: DTZ Research

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.