

22 Ottobre 2012

Indice

Volume degli investimenti...	2
...per settore	2
...per sottomercato	2
Investimenti per nazionalità	3
Rendimenti "prime"	3

Autori

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

Nigel Almond

Global Head of Strategy Research
+44 (0)20 32 96 23 28
nigel.almond@dtz.com

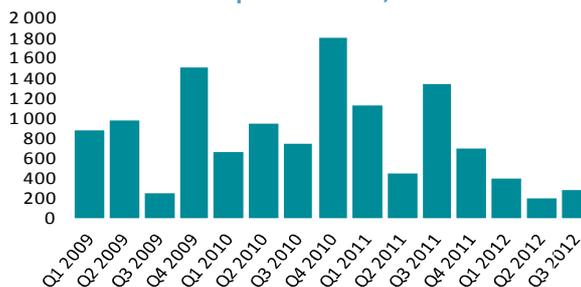
Hans Vrensen

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

- Il volume degli investimenti relativo ad immobili commerciali ha registrato una lieve ripresa nel 3° trimestre 2012 con un volume trimestrale di 289mln di Euro, contro i 195mln di Euro registrato nel T2. Dall'inizio dell'anno, sono stati investiti 884mln di Euro, un volume di gran lunga inferiore alla media annuale di 3.8mld di Euro registrata a partire dal 2009. Il numero di transazioni (7 nel 3° trimestre) è rimasto molto basso, riflettendo la sfida degli investitori nei confronti della futura economia italiana.
- I risultati registrati nel T3 hanno mostrato un punto di svolta per quanto riguarda la situazione del mercato italiano caratterizzata dal ritorno degli investitori stranieri e da transazioni significative quali l'acquisto del centro commerciale La Rinascente da parte di CRC (Central Retail Corporation) ad un prezzo di circa 130mln di Euro. Tale transazione dimostra come vi sia una ripresa dell'interesse da parte degli investitori stranieri per il mercato italiano, dove è richiesta una certa selettività per quanto riguarda i portafogli immobiliari di elevata qualità.
- I portafogli retail e ad uso misto si confermano come gli asset più ricercati e sono localizzati principalmente a Milano e Roma dove si concentrano le principali transazioni del settore.
- Il settore alberghiero ha registrato buoni risultati nel 1° e 2° trimestre del 2012, con un volume di investimenti che ha raggiunto 600mln di Euro (non incluso nell'importo annuale sopra menzionato). Nel corso del 3° trimestre non è stata registrata alcuna transazione in questo settore.
- I rendimenti "prime" sono leggermente aumentati nel 3° trimestre 2012, in seguito alla diminuzione dei canoni e dei capitali, riduzione attesa anche per i prossimi 5 anni. Il mercato delle locazioni ha registrato un peggioramento dall'inizio dell'anno e le aspettative sul take-up e la domanda dei conduttori non sono particolarmente positive per la fine del 2012 e il 2013. Tuttavia, il mercato italiano mostra alcune opportunità nei settori degli uffici e industriale/logistico di Milano classificati come mercati "caldi" nell'ultimo report DTZ sul Fair Value Index.

Grafico 1

Investimenti in Italia per trimestre, Euro mln



Fonte: DTZ Research

Italy Q3 2012

Volume degli investimenti...

Lieve aumento del volume, ma ancora a bassi livelli

Il 3° trimestre non ha portato alcun sollievo al mercato italiano degli investimenti che ha continuato a mantenere un basso livello di attività. Il volume degli investimenti ha raggiunto 289mln di Euro nel T3, rispetto ai 195mln di Euro registrati nel T2, un volume di gran lunga inferiore rispetto al livello medio storico di 3.8mld di Euro investiti tra il 2009 e il 2011.

La difficile situazione economica impedisce agli investitori di impegnare capitale nel Paese a causa delle previsioni di recessione del mercato per il 2012 e il 2013. La crescita annuale del PIL si attesterà intorno ad un modesto 0,1% dal 2012 al 2016, mentre la zona Euro dovrebbe raggiungere lo 0,7% nello stesso periodo. I problemi economici hanno già avuto un impatto sul mercato del lavoro con riduzioni significative dell'assorbimento per il T3 a Milano e Roma.

...per settore

Retail settore più forte

Sono state registrate solo 7 transazioni investment nel corso di questo trimestre in Italia, la maggior parte delle quali nel settore retail. Il deal più significativo è stata la vendita del centro commerciale La Rinascente a Roma (di proprietà di Prelios) a Central Retail Corporation (CRC) per un prezzo stimato di 130mln di Euro. In questi tempi di incertezza, il retail appare come il settore più forte che continua ad attirare l'interesse di numerosi investitori.

Il settore alberghiero ha registrato buoni risultati nel 1° e 2° trimestre del 2012, con un volume di investimenti che ha raggiunto 600mln di Euro (non incluso nell'importo annuale sopra menzionato). Nel corso del 3° trimestre non è stata registrata alcuna transazione in questo settore.

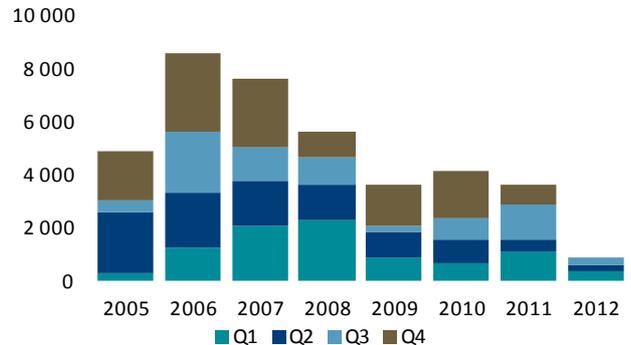
...per sottomercato

Interesse per il mercato di Milano e Roma

Gli investitori sono rimasti cauti per quanto riguarda il nostro Paese concentrando i propri investimenti esclusivamente in due città importanti. Pertanto, la distribuzione geografica del volume investito nel T3 si divide tra le regioni Lombardia e Lazio e nello specifico tra Milano e Roma. Il 45% del volume di investimenti di questo trimestre è stato registrato nella regione Lazio, grazie alla vendita de La Rinascente. Milano continua ad essere un mercato interessante con un portafoglio più diversificato che include uffici, retail ed immobili ad uso misto, mentre Roma ha registrato una sola transazione retail.

Grafico 2

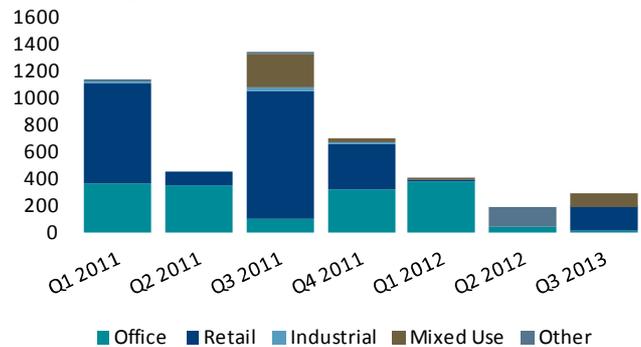
Volume degli investimenti in Italia, Euro mln



Fonte: DTZ Research

Grafico 3

Volume degli investimenti per settore, Euro mln



Fonte: DTZ Research

Grafico 4

Volume degli investimenti per sottomercato, Euro mln



Fonte: DTZ Research

Investimenti per nazionalità

Ritorno degli investitori stranieri

Il 3° trimestre ha visto il ritorno degli investitori esteri nel mercato italiano con 235mln di Euro investiti raggiungendo un volume trimestrale di 289mln di Euro. Tale risultato è stato raggiunto attraverso 3 operazioni, dimostrando così la capacità degli investitori di impegnare il proprio capitale in edifici di grandi dimensioni ad uso commerciale e misto. Se Hines e Carlyle sono già stati relativamente attivi sul mercato italiano, la società Tailandese Central Retail Corporation (CRC) ha firmato il suo primo contratto per l'acquisto del centro commerciale La Rinascente.

Gli investitori nazionali, al contrario, hanno continuato a concentrare il proprio interesse su spazi più piccoli; la transazione più significativa di questo trimestre è stata l'acquisto di un negozio "high street" nel CBD di Milano da parte del Gruppo Statuto.

Rendimenti "prime"

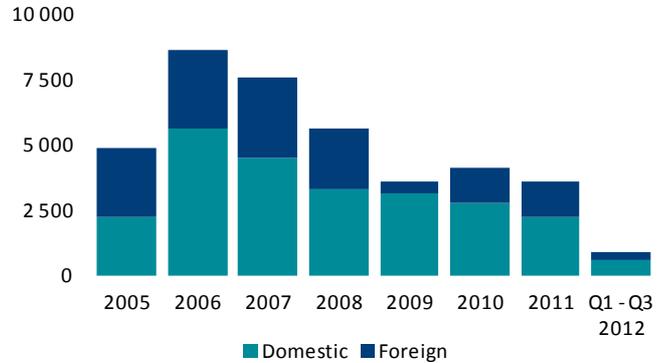
Previsioni negative in seguito alla riduzione della domanda dei conduttori

I rendimenti "prime" hanno ancora una volta registrato un lieve incremento nel 3° trimestre, come era già avvenuto nel T1 2012, raggiungendo il 6,50% per gli uffici, il 5,50% per il settore retail e l'8% per l'industriale/logistico.

Le nostre previsioni riflettono le difficoltà del mercato delle locazioni caratterizzato da canoni in riduzione attesi in tutti i settori del mercato italiano. La domanda da parte dei conduttori risente ora del rallentamento economico e pertanto l'assorbimento dovrebbe rimanere a bassi livelli nel periodo compreso tra il 2012 e il 2016. Come diretta conseguenza, non si prevede un incremento del capitale a Milano e Roma, portando così ad un innalzamento dei rendimenti prime.

Grafico 5

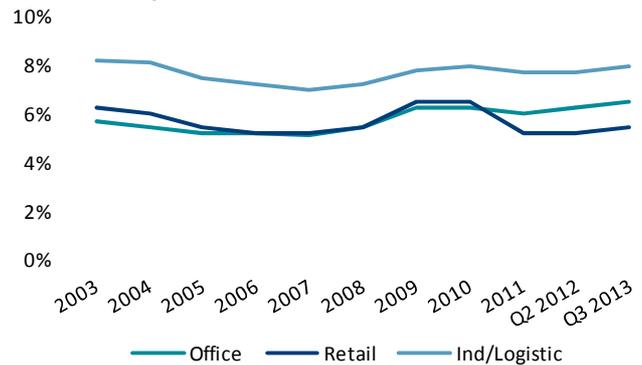
Volume degli investimenti per nazionalità dell'investitore, Euro mln



Fonte: DTZ Research

Grafico 6

Rendimenti "prime", Euro mln



Fonte: DTZ Research

Other DTZ Research Reports

Other research reports can be downloaded from www.dtz.com/research. These include:

Occupier Perspective

Updates on occupational markets from an occupier perspective, with commentary, analysis, charts and data.

Global Occupancy Costs Offices 2012
Obligations of Occupation Americas 2012
Obligations of Occupation Asia Pacific 2012
Obligations of Occupation EMEA 2012

Property Times

Regular updates on occupational markets from a landlord perspective, with commentary, charts, data and forecasts.

Coverage includes Asia Pacific, Bangkok, Beijing, Berlin, Brisbane, Bristol, Brussels, Budapest, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edinburgh, Europe, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, India, Jakarta, Japan, Kuala Lumpur, Luxembourg, Madrid, Manchester, Melbourne, Milan, Nanjing, Newcastle, Paris, Poland, Prague, Qingdao, Rome, Seoul, Shanghai, Shenyang, Shenzhen, Singapore, Stockholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraine, Warsaw, Wuhan, Xian.

Investment Market Update

Regular updates on investment market activity, with commentary, significant deals, charts, data and forecasts.

Coverage includes Asia Pacific, Australia, Belgium, Czech Republic, Europe, France, Germany, Italy, Japan, Mainland China, South East Asia, Spain, Sweden, UK.

Money into Property

For more than 35 years, this has been **DTZ's flagship research report, analysing invested stock and capital flows into real estate markets across the world**. It measures the development and structure of the global investment market. **Available for** Global, Asia Pacific, Europe and UK.

Foresight

Quarterly commentary, analysis and insight into our in-house data forecasts, including the DTZ Fair Value Index™. **Available for** Global, Asia Pacific, Europe and UK. In addition we publish an annual outlook report.

Insight

Thematic, ad hoc, topical and thought leading reports on areas and issues of specific interest and relevance to real estate markets.

Great Wall of Money – October 2012
Property Market Correlations – October 2012
J-Reit – October 2012
Rise of City Clusters– September 2012
Singapore luxury condominiums – September 2012
China Hongqiao Transportation Exchange – June 2012
Global Debt Funding Gap – May 2012

DTZ Research Data Services

For more detailed data and information, the following are available for subscription. Please contact graham.bruty@dtz.com for more information.

- **Property Market Indicators**
Time series of commercial and industrial market data in Asia Pacific and Europe.
- **Real Estate Forecasts, including the DTZ Fair Value Index™**
Five-year rolling forecasts of commercial and industrial markets in Asia Pacific, Europe and the USA.
- **Investment Transaction Database**
Aggregated overview of investment activity in Asia Pacific and Europe.
- **Money into Property**
DTZ's flagship research product for over 35 years providing capital markets data covering capital flows, size, structure, ownership, developments and trends, and findings of annual investor and lender intention surveys.

DTZ Research

Contatti

Managing director

Paolo Insom

Phone: + 39 02 77 22 99 01

Email: paolo.insom@dtz.com

Investment agency

Massimo Livi

Phone: + 39 06 47 82 48 02

Email: 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.

© DTZ November 2012

