

Ripresa degli investimenti cross-border

21 Luglio 2013

Indice

Volume degli investimenti	2
...per settore	2
...per sottomercato	2
Investimenti per nazionalità	3
Rendimenti "prime"	3
Definizioni	4

Autore

Magali Marton

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

Contatti

Fergus Hicks

Global Head of Forecasting
+44 (0)20 3296 2307
fergus.hicks@dtz.com

Hans Vrensen

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

- Il mercato italiano degli investimenti ha registrato un netto recupero con 1,1mld di Euro registrati nel 2° trimestre 2013, rispetto ai 508mld di Euro del trimestre precedente. L'andamento del mercato nei primi sei mesi del 2013 ha superato i valori raggiunti nel 2012. Anche se il mercato italiano è ancora al di sotto della sua media storica, i risultati del 1° semestre 2013 sono la prova che la ripresa del mercato dovrebbe continuare nella seconda metà dell'anno.
- Le questioni politiche del nostro Paese hanno impedito agli investitori stranieri di investire capitali nel mercato italiano fino alla fine del T1 2013. Da allora il ritorno ad una situazione più normale ha ridato un pò di fiducia agli investitori rendendo gli investimenti cross-border dominanti nel T2 per un totale di 859mld di Euro di acquisizioni registrate. La transazione più significativa di questo trimestre è stata l'acquisto del progetto di Porta Nuova a Milano da parte di Qatar Holding per un prezzo stimato di 600mld di Euro. Inoltre AXA REIM ha acquistato 2 immobili ad uso ufficio (24.000mq) e 2 retail assets (4.000mq) a Milano, il tutto facente parte del Bodio Center per 64mld di Euro.
- Il settore degli uffici ha dominato anche questo trimestre con 838mld di Euro di acquisizioni registrate, pari all'80% del market share. Il settore retail rappresenta ulteriori 253mld di Euro, di cui una sola transazione - l'acquisto del Palazzo Ex Unione Militare da H&M a Roma - registra 180mld di Euro.
- L'avversione alla crescita del rischio si riflette nei rendimenti "prime" i quali hanno subito un incremento di 10 o 25 basis point nel corso del T1. Nessuna ulteriore variazione degli yield è prevista per il 2013 e il 2014.
- Il crescente interesse da parte degli investitori cross-border favorirà un'ulteriore crescita del volume degli investimenti nella seconda metà del 2013. Il mercato italiano dovrebbe raggiungere un volume superiore a 2mld di Euro a fine 2013, in crescita del 65% rispetto al 2012.

Italia T2 2013

Volume degli investimenti

Il volume degli investimenti del 1° semestre 2013 supera quello del 2012

Dopo un 1° trimestre dominato da alcune incertezze a livello economico e politico, l'economia italiana ha mostrato alcuni segnali di ripresa. I dati a livello macroeconomico sono ancora negativi con una riduzione del PIL e un incremento del tasso di disoccupazione nel 2013; tuttavia i mercati finanziari e gli investitori hanno riacquisito una certa fiducia nelle capacità del governo di affrontare questa difficile situazione.

In tale contesto il volume degli investimenti del T2 2013 ha raggiunto 1.1mld di Euro, in aumento rispetto ai 508mld di Euro registrati nel T1. Il numero delle transazioni non ha subito una variazione significativa: tuttavia alcuni investitori hanno mostrato interesse per asset di grandi dimensioni e sono state registrate 2 acquisizioni superiori a 100mld di Euro. Ciò dimostra la solidità dell'economia italiana e la fiducia degli investitori in una ripresa nel medio-lungo termine.

...per settore

Il settore degli uffici domina anche il T2 2013

Il settore degli uffici ha rappresentato, con 838mld di Euro di acquisizioni, tre quarti del volume totale investito nel T2 2013. La transazione più significativa del trimestre è stata registrata a Milano con la vendita del nuovo sviluppo di Porta Nuova a Qatar Holding per un prezzo stimato di 600mld di Euro.

Le transazioni registrate nel settore retail sono state poche: tra queste è importante segnalare la vendita dell'EX PALAZZO UNIONE MILITARE (6.000mq) a Roma a H&M per 180mld di Euro.

...per sottomercato

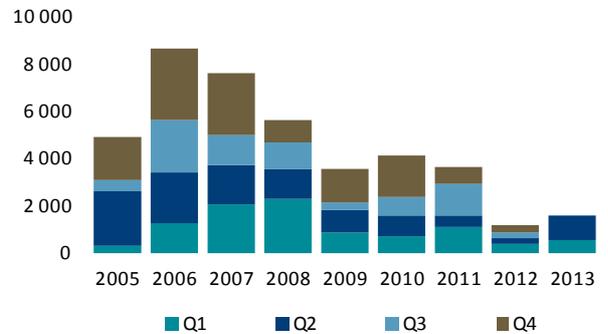
Interesse per i mercati principali

La vendita dello sviluppo di Porta a Milano ha incrementato il market share della Lombardia (Nord) che ha raggiunto il 68% nel 1° semestre 2013. Nella regione Lazio (Centro) l'attività di mercato ha subito una riduzione; tuttavia ciascuna delle 2 transazioni di questo trimestre è superiore ai 50mld di Euro.

Negli ultimi mesi, l'Italia e la Spagna sono tornate ad essere mercati d'interesse per gli investitori. La ripresa del volume degli investimenti nel T2 è prova di tale tendenza. Gli investitori continueranno ad operare con un approccio selettivo che dovrebbe favorire il nord del Paese.

Grafico 1

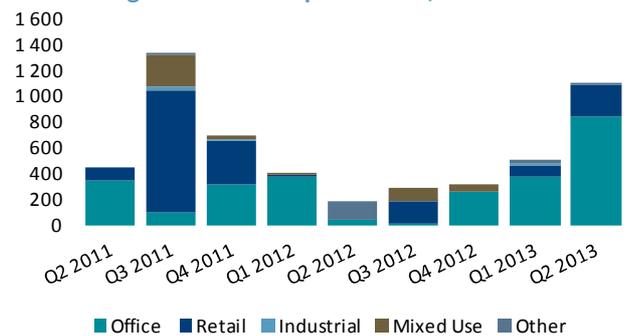
Volume degli investimenti in Italia, Euro mln



Source: DTZ Research

Grafico 2

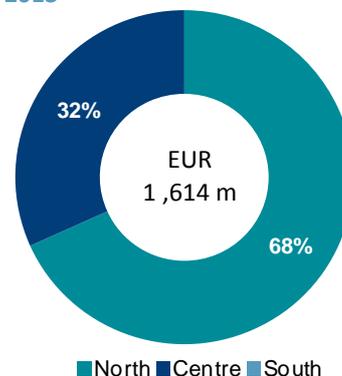
Volume degli investimenti per settore, Euro mln



Source: DTZ Research

Grafico 3

Volume degli investimenti per sottomercato, 1° semestre 2013



Source: DTZ Research

Italia T2 2013

Investimenti per nazionalità

Ritorno degli investitori stranieri

Diversamente dal 1° trimestre 2013, il mercato è stato perlopiù dominato da investitori stranieri nel T2. Tre delle cinque maggiori transazioni di questo trimestre rappresentano un volume totale di 859mln di Euro. I principali movimenti di capitale straniero nel nostro Paese provengono da fondi europei (AXA REIM, GOLDWINDS e H&M) e acquirenti tra i quali Qatar Holding. Prevediamo un incremento degli investimenti cross-border nel breve termine poiché è stato evidenziato un certo interesse da parte dei “players” internazionali verso alcuni asset attualmente in vendita.

Rendimenti “prime”

Stabili

Dopo un lieve incremento registrato nel 2012 e nel T1 2013, i rendimenti “prime” del mercato italiano sono rimasti stabili nel corso di questo trimestre.

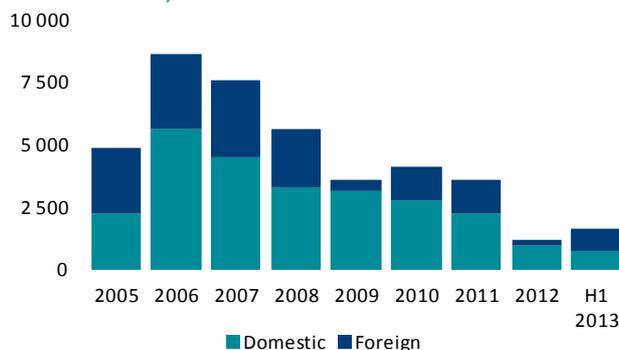
I rendimenti “prime” si attestano a 6.50% per gli uffici, 5.50% per il settore retail e 8% per l’industriale/logistico.

Le nostre previsioni non mostrano cambiamenti nel livello dei rendimenti a breve termine che si prevede resterà invariato fino al 2014. L’anno 2015 potrebbe registrare una lieve riduzione del valore di mercato nel settore retail (-15 basis point a Roma) e nel settore industriale (-20 basis point a Milano e -25 basis point a Roma).

Se guardiamo ai prossimi 5 anni, i prezzi di vendita degli immobili nel mercato italiano risultano ad oggi interessanti, come accade per tutti i mercati classificati come “warm” o “hot” nel nostro Fair Value Index. Si tratta di una situazione opposta rispetto a quella di un anno fa quando tutti i mercati erano classificati come “cold”, ovvero troppo costosi. Si prevede che le variazioni apportate ai prezzi a fine 2012 e nel 1° trimestre 2013 favoriranno i futuri movimenti di capitale degli investitori stranieri verso il nostro Paese.

Grafico 4

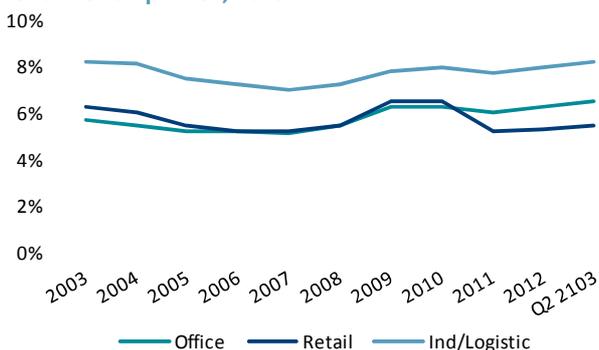
Volume degli investimenti per nazionalità dell’investitore, Euro mln



Source: DTZ Research

Grafico 5

Rendimenti “prime”, Euro mln



Source: DTZ Research

Fair Value Index

Il DTZ Fair Value Index™ (Indice di Valore Equo) è stato lanciato nell’Agosto 2010 e introdotto nei 201 mercati interessati dalle previsioni di mercato pubblicate da DTZ.

Il Fair Value Index è il valore sul quale l’investitore è indifferente tra il rischio di un ritorno economico e il ritorno atteso dall’asset detenuto, considerando il rischio ulteriore di investire in quella determinata tipologia di asset.

Quando un immobile è a valore congruo, l’investitore viene compensato adeguatamente per il rischio corso scegliendo di acquistare l’immobile stesso; analogamente, quando il prezzo dell’asset è al di sotto del Fair Value Index, l’investitore è più che compensato nello scegliere di acquistare quel determinato immobile.

Quando si acquisisce ad un prezzo equo o inferiore, l’investitore non acquista necessariamente al prezzo più basso di mercato.

La nostra analisi sul Fair Value si concentra sui prime assets con una prospettiva di 5 anni e interessa tutti i settori del mercato; le singole transazioni possono fornire opportunità e rischi al di là della media del mercato.

Per ulteriori informazioni visitare www.dtz.com

DTZ Business Contacts

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

DTZ Research Contacts

Global Head of Research

Hans Vrensen

Phone: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Head of Strategy Research

Nigel Almond

Phone: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

Head of CEMEA Research

Magali Marton

Phone: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of North Asia Research

Andrew Ness

Phone: +852 2507 0779

Email: andrew.ness@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Phone: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Head of Americas Research

John Wickes

Phone: +1 312 424 8087

Email: john.wickes@dtz.com

Head of UK Research

Richard Yorke

Phone: +44 (0)20 3296 2019

Email: richard.yorke@dtz.com

Head of South East Asia and Australia New Zealand Research

Dominic Brown

Phone: +61 (0)2 8243 9999

Email: dominic.brown@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 July 2013