

25 settembre 2017

## **RICS, OTTIMISMO OPERATORI SULLA RIPRESA DELL'IMMOBILIARE COMMERCIALE IN ITALIA**

*Gli investitori stranieri dimostrano un interesse crescente per Milano, tra le città più attraenti a livello mondiale, secondo il Global Commercial Property Monitor relativo al secondo trimestre 2017.*

*In Europa, Budapest, Dublino, Berlino, Amsterdam e Praga restano nelle prime posizioni sia per investitori sia per occupier.*

Milano, 25 settembre 2017 – Anche nel secondo trimestre di quest'anno il miglioramento delle condizioni delle economie continua a trainare l'ottimismo degli operatori del real estate in gran parte del mondo. In particolar modo, le città europee si confermano le piazze più interessanti per investitori e occupier.

Anche in Italia le aspettative sul mercato del *commercial property* continuano ad essere positive, seppur in misura più contenuta rispetto al resto d'Europa. È quanto emerge dall'ultimo **Global Commercial Property Monitor** - il sondaggio di RICS che misura il sentiment di un panel rappresentativo di operatori qualificati provenienti da circa **1700** aziende del settore - relativo al secondo trimestre 2017.

### **Il mercato degli investimenti in Italia**

Nel corso del secondo trimestre l'interesse degli investitori continua a crescere: l'**Investment Sentiment Index** è migliorato di 11 punti, dato che conferma il trend dei trimestri precedenti. Cresce l'interesse dall'estero, in particolare nei confronti degli immobili ad uso ufficio e per il settore retail.

In aumento l'offerta di immobili sul mercato degli investimenti, anche se ad un tasso più lento rispetto ai trimestri precedenti.

Il 51% degli intervistati continua a considerare il mercato italiano ancora nella fase iniziale del ciclo positivo e, quindi, con buone prospettive di crescita.

Gli intervistati prevedono un ulteriore incremento dei valori in tutti i principali comparti *prime* e in particolare su retail e uffici. Le prospettive per il prodotto *secondary* restano invece tenui, in particolare sul comparto industrial su cui gli operatori attendono ulteriori variazioni negative dei *capital values*.

Milano si conferma la città italiana con le migliori aspettative di performance sui prossimi 12 mesi in tutti i sotto-settori.

### **Il mercato degli occupier in Italia**

I risultati del primo trimestre 2017 indicano un consistente aumento della domanda di spazi da parte degli occupier (con un net balance\* del 24%), sia per gli immobili ad uso ufficio sia per il settore retail. Resta invece sostanzialmente immutata la domanda per gli spazi industriali.

Inoltre, continua ad aumentare, seppur moderatamente, la disponibilità di nuovo prodotto sul mercato e quindi i pacchetti di incentivi per attrarre nuovi tenant. In calo, invece, nei prossimi anni gli affitti per sedi secondarie e settore industriale.

Milano resta migliore rispetto alla media nazionale: gli affitti nel settore *prime retail* si prevede crescano del 4% nel corso del prossimo anno.

L'**Occupier Sentiment Index** risale di 10 punti, anche se questa previsione del mercato resta, in linea generale, ancora modesta.

**Daniele Levi Formigini, presidente di RICS in Italia**, ha commentato le previsioni:

*"I risultati nel secondo trimestre 2017 confermano il trend di inizio anno. In Italia persiste un generalizzato ottimismo da parte degli investitori e degli occupier, testimoniato dagli indici che misurano il sentiment degli operatori e le aspettative di crescita di canoni e capital values e che risultano in miglioramento sia su Roma sia su Milano rispetto alla rilevazione precedente. Anche il secondo trimestre conferma dunque l'interesse degli investitori per il mercato immobiliare italiano, la cui capacità di attrazione, in particolare per i capitali esteri, potrebbe essere sicuramente incrementata da una crescente adozione di standard riconosciuti e condivisi a livello internazionale".*

#### **Nel resto del mondo**

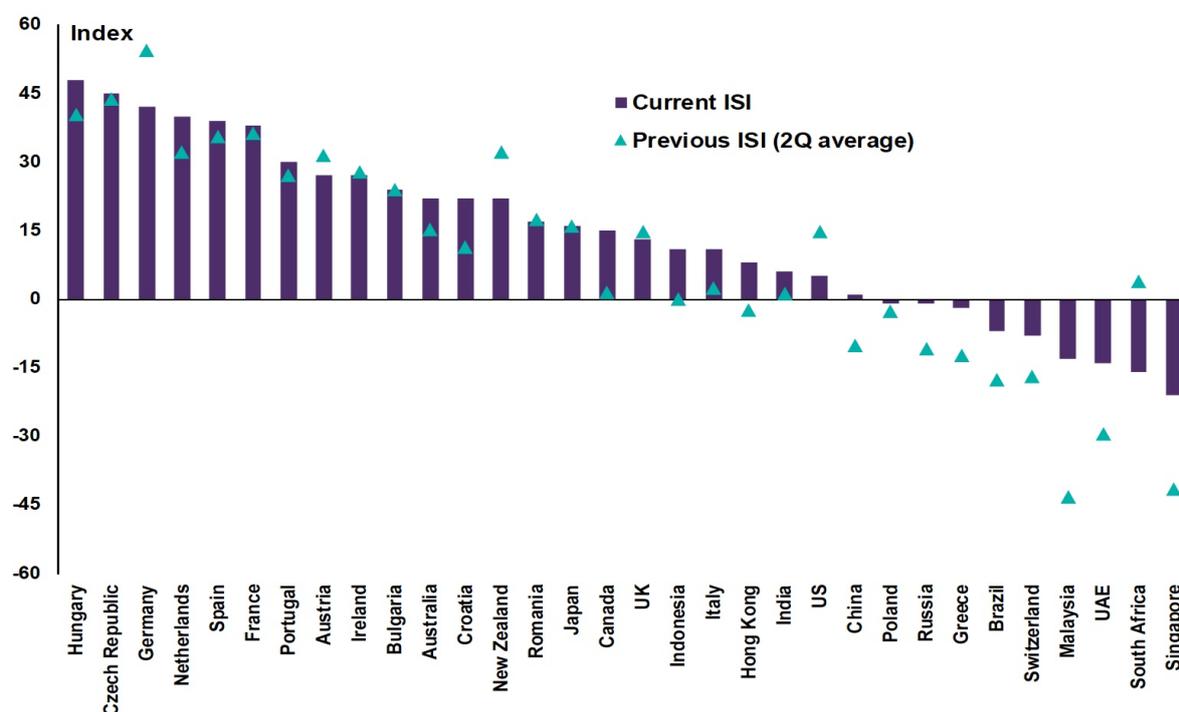
A livello globale il sentiment degli investitori rimane molto positivo in tutta Europa. Il primo posto per le aspettative di crescita degli investimenti viene comunque conquistato da Sidney. Mosca ai massimi dal 2013, grazie soprattutto a un più agevole accesso al credito dovuto al taglio dei tassi di interesse da parte della Banca Centrale Russa.

Ancora una volta le città europee guidano la ripresa: Budapest, Dublino, Berlino, Amsterdam e Praga restano nelle prime posizioni in termini di crescita dell'interesse degli investitori ma anche della domanda da parte degli *occupier*. La crescita è spinta dalla revisione al rialzo del contesto macro economico e dalla prosecuzione del programma di *quantitative easing* promosso dalla Banca Centrale Europea.

Per quanto riguarda il sentiment sul mercato Post-Brexit nel secondo trimestre 2017, è interessante evidenziare che la maggioranza degli intervistati su Dublino e Amsterdam dichiara di continuare ad aver richieste di informazioni da parte di società intenzionate a trasferire parte del loro business fuori dal Regno Unito.

Spostandosi verso est, al contrario, la survey registra ancora prudenza su Singapore e Kuala Lumpur, come anche a Dubai e Doha.

Chart 2 Investment Sentiment Index (change v previous qtr) - Net balance %



\*Net Balance = percentuale degli intervistati che hanno segnalato un aumento di una variabile (es. domanda di occupier) meno quelli che segnalano un calo (se il 30% ha riportato un aumento e il 5% ha registrato una caduta, il saldo netto sarà del 25%). I dati di bilancio netto possono variare da -100 a +100.

### RICS Global Commercial Property Monitor:

È una guida internazionale trimestrale sulle tendenze e l'andamento del mercato degli investimenti e delle locazioni del settore del *commercial property* (*retail*, uffici, industriale), frutto di un sondaggio realizzato con un panel rappresentativo di esperti di settore. Agli intervistati è stato chiesto di confrontare le condizioni tra questo e il precedente trimestre. Le risposte sono state raccolte e analizzate, a livello nazionale, sulla base dei tre comparti immobiliari uffici, *retail* e industriale e, quindi, aggregate in modo da formare un saldo netto per il mercato commerciale nel suo complesso e un relativo indice. Maggiori informazioni su: [www.rics.org/economics](http://www.rics.org/economics)

### A proposito di RICS

RICS è un'organizzazione professionale a livello globale che promuove e applica i più elevati standard e le massime qualifiche professionali per lo sviluppo e la gestione di terreni, immobili, costruzioni e infrastrutture. Il nome di RICS è garanzia di implementazione coerente degli standard e di affidabilità a favore dei mercati in cui l'organizzazione è presente. Il lavoro dei propri professionisti contribuisce a creare un mondo più sicuro. RICS è orgogliosa della propria reputazione e la difende con passione.

### A proposito di RICS in Italia

In Italia, RICS conta oggi oltre 470 membri effettivi, oltre ai membri tirocinanti e agli studenti iscritti al corso universitario post-laurea accreditato da RICS, Master "Real Estate Management" - Dip. ABC Politecnico di Milano. RICS è socio istituzionale di Assoimmobiliare. [www.rics.org/italia](http://www.rics.org/italia)

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

# Press Release

## Be Media

Salvatore Bruno

Tel. +39 335.398913

[s.bruno@bemedi.it](mailto:s.bruno@bemedi.it)

Daniele Occhi

Tel. +39 346.7549834

[d.occhi@bemedi.it](mailto:d.occhi@bemedi.it)

