



*At a Glance*

# INVESTIMENTI IN ITALIA Q1 2013

## ▶ GLI INVESTIMENTI ANCORA NON RIPARTONO

Il mercato degli investimenti nel corso del primo trimestre dell'anno ha fatto registrare un risultato in linea con quanto osservato nel primo trimestre del 2012, ma ancora lontano da una situazione normale. Infatti, con soltanto € 518 milioni di investimenti commerciali transati, il mercato raggiunge appena la metà della media degli'ultimi otto anni, pari a € 1.057 milioni.

Il mercato prosegue così la tendenza iniziata nel Q4 2011, ossia un generale rallentamento caratterizzato da un differenziale tra domanda e offerta che non riesce ancora ad essere colmato. Infatti, i rendimenti offerti sono troppo elevati per i venditori mentre i compratori continuano ad incontrare delle difficoltà nel finanziarsi per montare delle operazioni di una certa grandezza.

## ▶ I RENDIMENTI SONO RIMASTI STABILI

In un mercato fatto di poche transazioni risulta difficile poter determinare le tendenze generali che si sviluppano. Tuttavia, alcune delle transazioni che sono state registrate negli'ultimi mesi mostrano come per certe tipologie di prodotti, ben posizionati e ben locati, i rendimenti possono ancora raggiungere i livelli che si registravano prima della crisi. Questo ci permette di mantenere stabili i rendimenti *prime* nel primo trimestre rispetto a quello precedente.

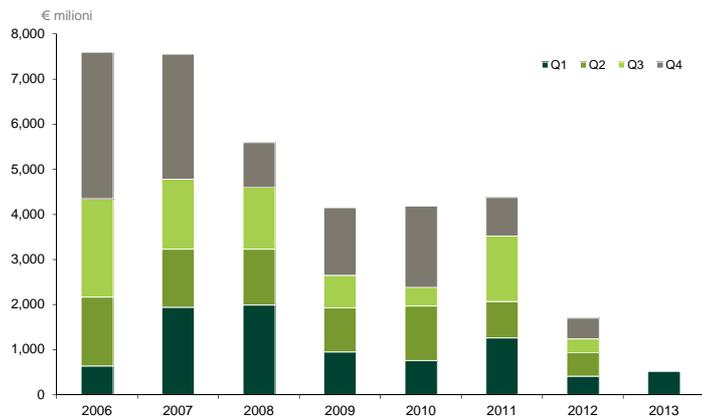
I prodotti che non sono ben posizionati o che risultano sfitti trovano difficilmente un compratore. Infatti, il rischio legato a questo tipo di prodotto è considerato troppo alto dai potenziali acquirenti ed i proprietari non sono ancora disposti a vendere i loro asset realizzando una minusvalenza.

## ▶ GLI INVESTIMENTI IN UFFICI RAGGIUNGONO IL 77%

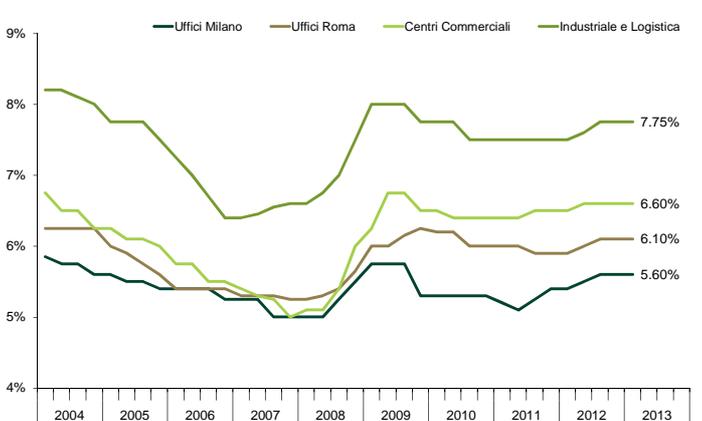
Gli investimenti in immobili uffici rappresentano in media intorno al 40-50% del volume annuale. Questo trend, osservato dal 2006, ha avuto come eccezione il 2011 durante il quale numerosi prodotti commerciali sono stati compravenduti. Infatti, gli investitori li consideravano meno rischiosi in quanto i consumi delle famiglie italiane non erano ancora calati per via della crisi.

Nel primo trimestre del 2013, gli investitori hanno concentrato la loro attenzione sui prodotti uffici che sono così arrivati a rappresentare il 77% del volume di compravendite. In particolare, sono state registrate delle transazioni importanti come l'acquisto dell'immobile locato ad AXA in Viale Don Luigi Sturzo a Milano per € 83 milioni e il sale and leaseback della sede di Beni Stabili in Via Piemonte a Roma per € 40,55 milioni.

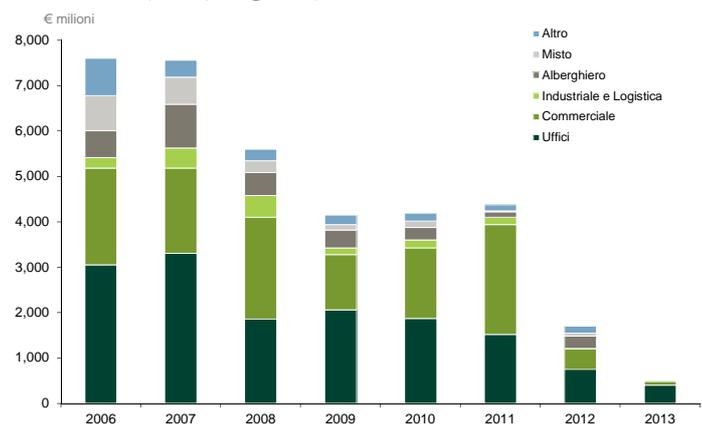
## Investimenti per trimestre



## Rendimenti iniziali netti *prime*



## Investimenti per tipologia di prodotto



## KEY FIGURES

## VOLUME DI INVESTIMENTO DIRETTO IN IMMOBILI D'IMPRESA IN ITALIA (€ milioni)

Investimenti per Prodotto	2009	2010	2011	2012	2013 ytd
Volume di investimento diretto totale in Italia	4,147	4,178	4,373	1,699	518
Uffici	50%	45%	35%	44%	77%
Commerciale	29%	37%	55%	27%	17%
Industriale e Logistica	4%	4%	4%	1%	5%
Turistico	10%	7%	3%	16%	2%
Misti	3%	3%	1%	4%	0%
Altri	5%	4%	3%	9%	0%

Investimenti per Macro Regioni	2009	2010	2011	2012	2013 ytd
Nord Ovest	47%	40%	46%	36%	39%
Nord Est	11%	8%	14%	8%	5%
Centro	34%	33%	24%	39%	52%
Sud e Isole	7%	10%	10%	11%	4%
Portafogli misti	1%	9%	6%	5%	0%

Investimenti per Città	2009	2010	2011	2012	2013 ytd
Milano	37%	29%	36%	28%	39%
Roma	24%	29%	19%	37%	50%
Torino	1%	4%	5%	4%	0%
Bologna	4%	2%	4%	0%	4%
Firenze	4%	3%	2%	2%	0%
Altre città	29%	25%	28%	24%	6%
Portafogli misti	1%	9%	6%	5%	0%

Investimenti per Origine dell'Investitore	2009	2010	2011	2012	2013 ytd
Investitori italiani	79%	74%	82%	75%	98%
Investitori stranieri	21%	26%	18%	25%	2%

Investimenti per Tipologia di Investitore	2009	2010	2011	2012	2013 ytd
Fondi immobiliari italiani	26%	29%	41%	38%	42%
Fondi aperti tedeschi e altri fondi stranieri	17%	6%	8%	4%	0%
Società immobiliari quotate e REITs	9%	15%	9%	1%	0%
Società assicurative e fondi pensione	14%	9%	2%	1%	2%
Investitori privati	19%	14%	15%	21%	0%
Corporate	1%	7%	10%	27%	10%
Altro*	13%	20%	16%	8%	47%

\*include principalmente Banche e Settore Pubblico

## PRINCIPALI OPERAZIONI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE IN ITALIA NEL Q1 2013

Indirizzo	Città	Prodotto	m <sup>2</sup>	Prezzo (€ m)	Venditore	Compratore
Via Piemonte, 38	Roma	Uffici	4,384	40.55	Beni Stabili S.p.A.	Sator Immobiliare Sgr
Viale Don Luigi Sturzo, 35	Milano	Uffici	16,400	83.00	Generali Real Estate S.p.A.	Antirion Sgr
Corso Vittorio Emanuele	Milano	Retail	1,900	67.00	Famiglia Fiorucci	Beni Stabili Sgr
Via Fara, 25	Milano	Uffici	5,000	28.50	AXA Real Estate Italia	Blue Fashion

## CONTATTI

BNP Paribas Real Estate Italia  
Via Carlo Bo, 11 — 20143 Milano  
Tel: +39 02 5833 141  
[www.realestate.bnpparibas.it](http://www.realestate.bnpparibas.it)  
[www.reim.bnpparibas.it](http://www.reim.bnpparibas.it)

## RESEARCH

Simone Roberti  
Head of Research  
Tel: +39 02 3211 5357  
Fax: +39 02 3211 5389  
[simone.roberti@bnpparibas.com](mailto:simone.roberti@bnpparibas.com)