



City News

MILANO

Q1 2013

GLI INVESTIMENTI NON RIPARTONO

Il mercato degli investimenti nel corso del primo trimestre dell'anno ha fatto registrare un risultato migliore rispetto all'anno scorso, ma ancora lontano da una situazione normale. Infatti, con soltanto € 183 milioni di investimenti non commerciali, il mercato non raggiunge la media di € 368 milioni degli'ultimi otto anni.

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

GLI UFFICI RIMANGONO IL PRODOTTO PRINCIPALE

Nel corso del trimestre, si sono registrate soltanto quattro transazioni, di cui una sola per un prodotto commerciale. Beni Stabili Sgr ha comprato l'immobile locato a H&M in Corso Vittorio Emanuele per € 67 milioni. Per quanto riguarda il comparto uffici, è da segnalare l'acquisto da parte di Antirion Sgr per € 83 milioni dell'immobile appena ristrutturato in Viale Don Luigi Sturzo locato ad AXA. Il palazzo si trova proprio di fronte all'ingresso alla Stazione Garibaldi, e vicino allo sviluppo di Hines tra la stazione e Piazza della Repubblica. Queste due transazioni mostrano come i prodotti immobiliari con un buon conduttore e ben situati vengono commercializzati su valori quasi da pre-crisi.

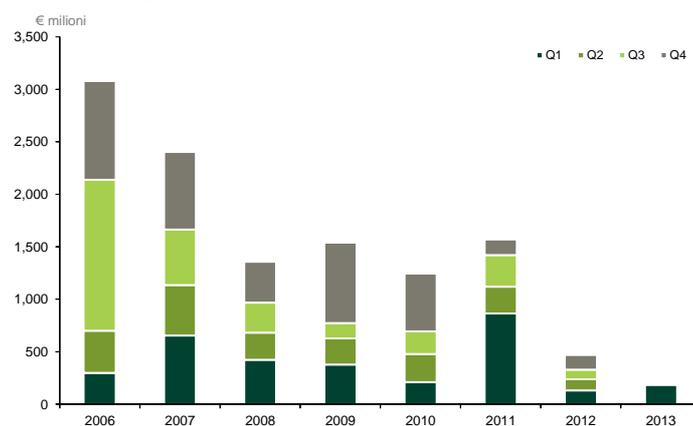
Infatti, gli immobili sfitti, o situati in una location lontana dalla metropolitana, non riescono a trovare un compratore.

I RENDIMENTI PRIME RIMANGONO STABILI

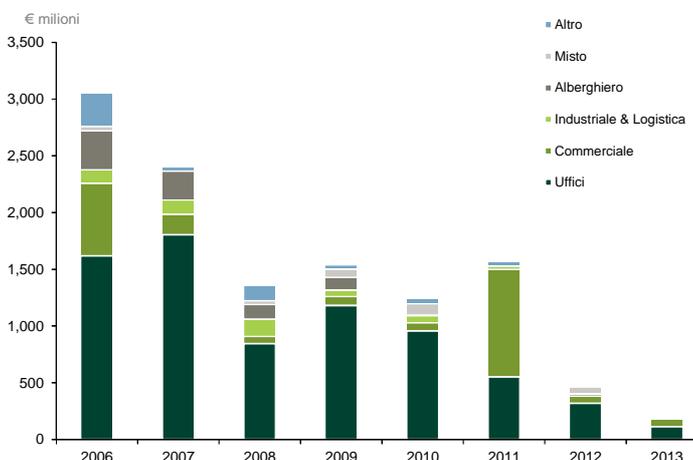
Il mercato rimane dominato da poche transazioni. Tuttavia, la transazione di Piazza Cordusio del Q4 2012 e quella citata qui sopra di Antirion Sgr mostrano come si possano ancora raggiungere certi valori in termini di rendimento. Questo ci fa quindi stimare una stabilizzazione dei rendimenti prime sui livelli raggiunti nella seconda metà del 2012. La grande differenza si fa tra prodotto prime e non, il cui differenziale continua ad aumentare in quanto il rischio paese, ma soprattutto del mercato immobiliare rimane alto.

Infatti, nel comparto degli uffici, l'elevato volume di sfitti ne aumenta il rischio e, pertanto, ne riduce l'interesse da parte degli investitori, soprattutto stranieri.

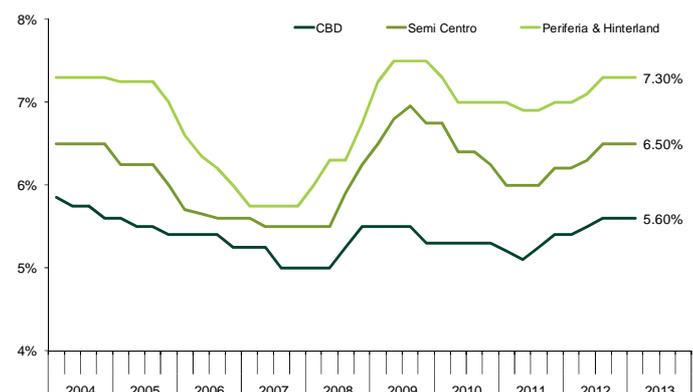
Investimenti per trimestre



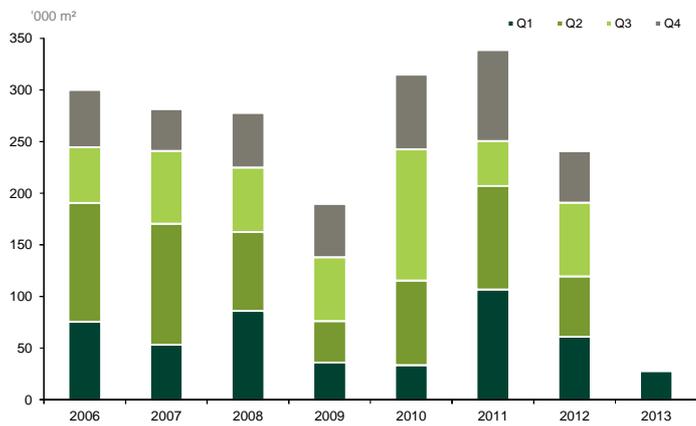
Investimenti per tipologia di investitore



Rendimenti iniziali netti prime uffici



Assorbimento uffici



BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

LE RINEGOZIAZIONI SONO IN AUMENTO

Il volume di assorbimento lordo registrato nel trimestre si attesta a circa 28.000 m², in diminuzione del 55% rispetto allo stesso periodo del 2012. La durezza della recessione si fa sentire sempre più fortemente in quanto i primi segnali della ripresa economica non si sono ancora fatti vedere. Pertanto, da una parte le società non creando occupazione non hanno bisogno di ulteriori spazi ad uso uffici e dall'altra rimandano i loro progetti di trasferimento per avere una visione migliore del futuro.

Infine, la situazione dello sfitto spinge le società a perlustrare il mercato per poi presentarsi dall'attuale proprietario e negoziare uno sconto sostanziale del canone in essere che, in questa situazione di mercato, riescono a spuntare.

Volume e tasso di sfitto degli uffici



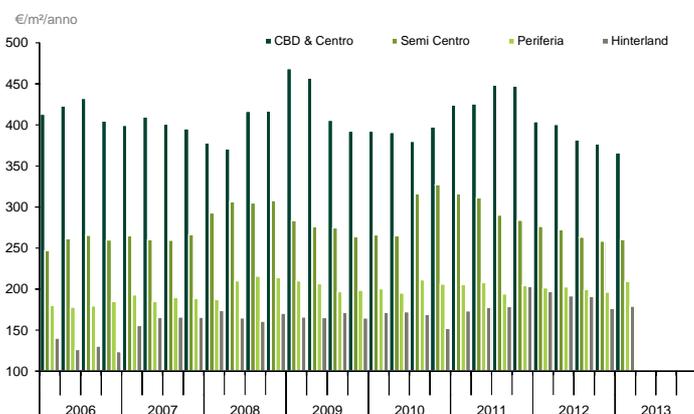
BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

IL VOLUME DI SFITTO SUPERA 1,4 MILIONI DI M²

L'effetto diretto del calo dell'assorbimento è un aumento del volume di sfitto dovuto al rilascio di spazi non più necessari da parte di società che stanno riducendo i loro occupati. Dall'altro, i due nuovi progetti arrivati sul mercato nel corso del trimestre erano quasi completamente sfiti. In particolare, l'immobile di Porta Nuova Varesine offre 60.000 m² di nuovi uffici in una zona in pieno sviluppo edilizio e ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico (metro e linee ferroviarie) ma ad un prezzo al momento troppo elevato per la situazione di mercato.

Alla luce della situazione economica che non dovrebbe positiva prima della seconda metà dell'anno e dei nuovi progetti in arrivo, un ulteriore aumento dell'offerta di uffici è attesa nei prossimi mesi.

Canoni medi ponderati



BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

I CANONI PROSEGUONO LA LORO DISCESA

In questa situazione del mercato immobiliare, l'incontro tra la domanda e l'offerta provoca una diminuzione dei canoni sia *prime* che medi nei vari settori.

I canoni *prime* si attestano ora a 500 €/m²/anno nel CBD mentre i canoni medi sono ulteriormente diminuiti del 9% (rispetto allo stesso periodo del 2012). Questa tendenza si registra similmente nel Hinterland (-9%) e nel Semi Centro (-6%), mentre i canoni degli immobili in Periferia registrano un lieve aumento (+4%).

Nei prossimi mesi, questa tendenza dovrebbe perdurare in quanto la domanda resterà bassa mentre l'offerta continuerà ad crescere, aumentando così la pressione sui proprietari.

Key figures

	Q1 2013	Q4 2012	Q1 2012	2012
Volume di investimento (€ mil)	183	140	132	469
<i>Uffici</i>	63%	100%	96%	68%
<i>Commerciale</i>	37%	0%	4%	13%
<i>Altro</i>	0%	0%	0%	19%
Rendimenti prime uffici (%)	5.60%	5.60%	5.50%	5.60%
Assorbimento (m²)	28,000	50,000	62,000	241,000
Canoni prime (€/m²/anno)	500	510	520	510
Canoni medi CBD (€/m²/anno)	366	377	404	377
Tasso di sfitto (%)	12.0%	11.2%	11.0%	11.2%

BNP Paribas Real Estate Research - Aprile 2013

CONTATTI

BNP Paribas Real Estate Italia
Via Carlo Bo, 11 - 20143 Milano
Tel: +39 02 5833 141
www.realestate.bnpparibas.it
www.reim.bnpparibas.it

RESEARCH

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