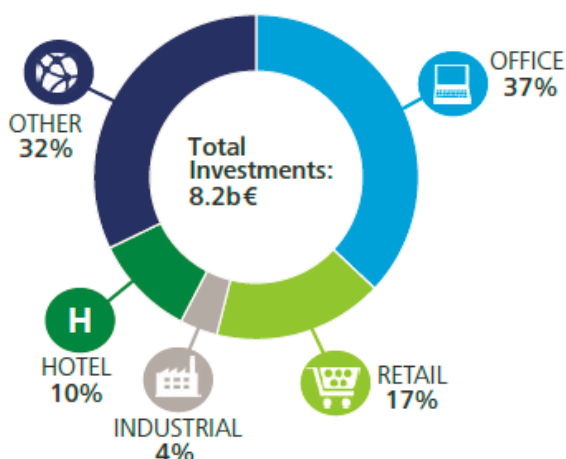


Il mercato italiano del Real Estate

Overview sul mercato

Il mercato italiano del Real Estate mostra segnali di crescita, con un livello totale di investimenti pari a 8,2b € nel 2015 in forte crescita rispetto al 2014 e con un parziale di 3,1b€ solo nell'ultimo trimestre dell'anno.



La maggioranza degli investimenti provengono da Medio Oriente, Europa Centrale e Asia. Sul totale del volume degli investimenti effettuati in Italia nel 2015, circa il 75% ha coinvolto capitali esteri.

Nel 2015, il totale degli investimenti mostra come l'asset preferenziale sia quello a destinazione direzionale, mentre il settore alberghiero mostra un miglioramento nel volume delle transazioni rispetto al 2014. I settori del retail e quello della logistica hanno registrato una riduzione del volume degli investimenti rispetto al 2014 principalmente a causa della carenza nella qualità dell'offerta.

Milano e Roma rimangono le destinazioni con maggiore attrattività: sul totale degli investimenti nel settore effettuati nel 2015, 4,5b€ sono allocati su Milano (in aumento di circa 1/3 rispetto al 2014), mentre 0,8b€ sono stati effettuati a Roma (in crescita del 5%).

Nell'ultimo periodo, la competitività sulla qualità degli asset ha portato alla compressione dei rendimenti netti del mercato immobiliare italiano

Uffici

Nel 2015, il mercato immobiliare degli immobili a uso ufficio ha dominato la classifica dell'interesse degli investitori globali, alla ricerca di asset e portafogli immobiliari di grandi dimensioni. Gli investitori locali invece hanno mostrato interesse anche verso asset di dimensioni inferiori.

A Milano e Roma, i rendimenti netti sono diminuiti mentre i canoni prime hanno evidenziato una sostanziale stabilità.

Retail

Nel 2015, gli investimenti sul retail si sono concentrati nelle regioni del Nord e Centro Italia, con un focus sul segmento dei centri commerciali, dove si è osservata una riduzione dei rendimenti ed un volume degli investimenti di circa 0.7b€, equivalenti al 51% del totale degli investimenti del segmento retail per il 2015. Le aspettative sono che i centri commerciali rimangano l'asset più attrattivo del segmento retail anche nel 2016.

Hotel

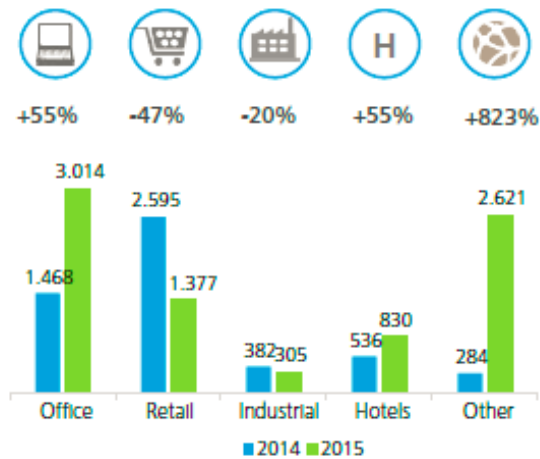
Il mercato italiano alberghiero rimane uno dei segmenti più attrattivi del Real Estate richiamando l'interesse principalmente da parte degli investitori internazionali.

Gli indicatori di performance rimangono attrattivi, con una occupazione media per le città principali di oltre il 70%, con Firenze, Roma e Milano che presentano tassi di occupazione superiori alla media.

Tale trend è stato sicuramente influenzato da importanti eventi quali Expo di Milano, conclusosi lo scorso ottobre, che ha attirato milioni di visitatori in Italia, ed il Giubileo di Roma, iniziato a dicembre 2015.

Industriale

Gli investimenti nel settore industriale si sono focalizzati nel segmento della logistica e nel Nord Italia, dove si è assistito ad una compressione dei rendimenti prime.



Totale degli investimenti 2014-2015 per segmento di mercato (m€) e rispettiva variante YoY(%)

Prime Net Yields (%)	Q4 2014	Q4 2015
Office		
Milan	5%	4%
Rome	5.2%	4%
Retail		
High Street Prime	4.5%	3.5%
Shopping Center Prime	6%	5%
Industrial & Logistics		
Prime Logistics	7.5%	6.5%

Rendimenti netti Prime per asset (Q4 2014 – Q4 2015)

Le transazioni recenti in Italia

Asset Class	Property	Location	Buyer	Value (€m - est)	Year
Office	Porta Nuova (office complex)	Milan	Qatar Investment Authority	1.200 (60%)	2015
	Palazzo Broggi	Milan	Fosun Group	345	2015
	Office portfolio (2 buildings)	Milan	Partners Group	233	2015
	Palazzo Turati	Milan	Sofaz	97	2016
Retail / Mixed Use	Via della Spiga 26	Milan	Thor Equities (USA)	164	2015
	La Cartiera shopping center	Pompei	ECE Fund II	132	2015
	Zara store – Corso Vittorio Emanuele 11	Milan	Gruppo Inditex	97	2015
	Palmanova Outlet Village	Palmanova	Blackstone	80	2015
	Trony store - Via Torino	Milan	M&G Real Estate	75	2015
Hotel	Hotel Excelsior	Rome	Katara Hospitality	222	2015
	Gritti Hotel Palace	Venice	Nozul hotels & resorts	105	2015
	Hotel Intercontinental De la Ville	Rome	Katara Hospitality	222	2015
	Hotel Aldrovrandi	Rome	Dogus	90	2016

Top deal 2015 / inizio 2016 per asset

Le transazioni che hanno coinvolto investitori stranieri

