

# IL MERCATO IMMOBILIARE DEGLI UFFICI

SCENARI E PREVISIONI 2018  
FRANCESCA ZIRNSTEIN

# Il mercato immobiliare europeo PROSEGUE LA FASE ESPANSIVA

<b>Fatturato immobiliare europeo valore dei beni scambiati</b> (milioni di €, valori nominali)	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018°</b>	<b>var.% '18/'17</b>
<b>Italia</b>	114.000	118.550	126.700	6,9
<b>Francia</b>	140.000	145.000	157.000	8,3
<b>Germania</b>	205.000	225.000	246.000	9,3
<b>Spagna</b>	86.000	96.000	107.000	12,0
<b>Eu5</b>	657.000	702.550	762.600	8,5
<b>Eu28</b>	1.240.000	1.400.000	1.530.000	9,3

° Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

- Il fatturato del mercato immobiliare cresce in tutta Europa
- L'Italia cresce ma a ritmi più lenti, con un fatturato complessivo inferiore al valore pro capite delle grandi economie europee
- Le prospettive di crescita per l'anno corrente rimangono allineate all'andamento dell'ultimo biennio

# Il mercato immobiliare italiano

## LA RIPRESA SI CONSOLIDA NEL 2018

Fatturato immobiliare italiano milioni di euro, valori nominali	2015	2016	2017	2018*	var% '17/'16	var% '18*/'17
<b>Residenziale</b>	83.000	85.100	88.700	95.000	4,2	7,1
<b>Alberghiero</b>	2.100	2.400	2.650	3.100	10,4	17,0
<b>Terziario/uffici</b>	6.300	6.400	6.600	7.000	3,1	6,1
<b>Industriale</b>	4.200	4.250	4.250	4.400	0,0	3,5
di cui produttivo/artigianale	150	150	100	150	-33,3	50,0
di cui logistica	4.050	4.100	4.150	4.250	1,2	2,4
<b>Commerciale</b>	8.050	8.300	8.650	9.100	4,2	5,2
di cui Gdo	5.750	5.900	6.150	6.500	4,2	5,7
di cui retail	2.300	2.400	2.500	2.600	4,2	4,0
<b>Seconde case, località turistiche</b>	3.200	3.300	3.400	3.600	3,0	5,9
<b>Box/posti auto</b>	4.200	4.250	4.300	4.500	1,2	4,7
<b>Totale</b>	<b>111.050</b>	<b>114.000</b>	<b>118.550</b>	<b>126.700</b>	<b>4,0</b>	<b>6,9</b>

\* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

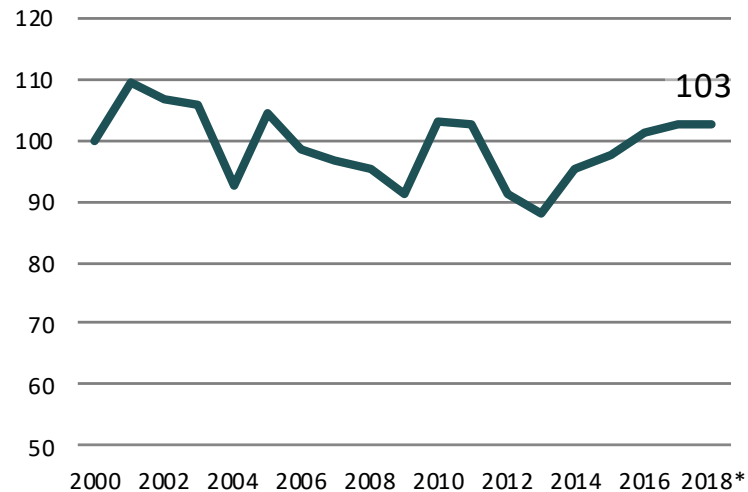
- Tutti i comparti tornano a segnare risultati positivi
- La crescita dei volumi degli scambi interessa tutti i principali comparti
- Commercio, alberghiero e residenziale guidano la ripresa
- Le quotazioni hanno ormai raggiunto in gran parte del Paese la fase terminale degli assestamenti
- Il mercato immobiliare è sempre più polarizzato verso le piazze principali
- La mancata ripresa dell'edilizia e l'apporto limitato delle riqualificazioni penalizzano la valorizzazione del patrimonio italiano

## Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

# FATTURATO E TRANSAZIONI | CRESCITA NEL 2017

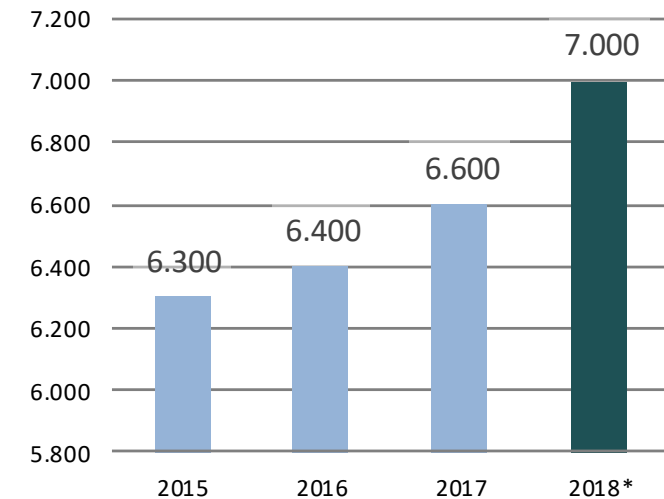
- Il 2017 ha segnato il ritorno a 2,5 milioni di mq di superfici scambiate, consolidando la ripresa dell'ultimo biennio (+2,5%)
- La crescita per il 2018 è stimata al +2,8%
- L'assorbimento cresce a quota 39%, ma il gap tra il prodotto usato e il nuovo si riduce
- L'andamento delle quotazioni rimane ancora in campo negativo, nelle grandi città si iniziano ad osservare segnali di crescita a partire dai centri storici e dai centri direzionali

**Andamento dei volumi scambiati**  
2000=100



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

**Fatturato del mercato immobiliare terziario**  
milioni di euro



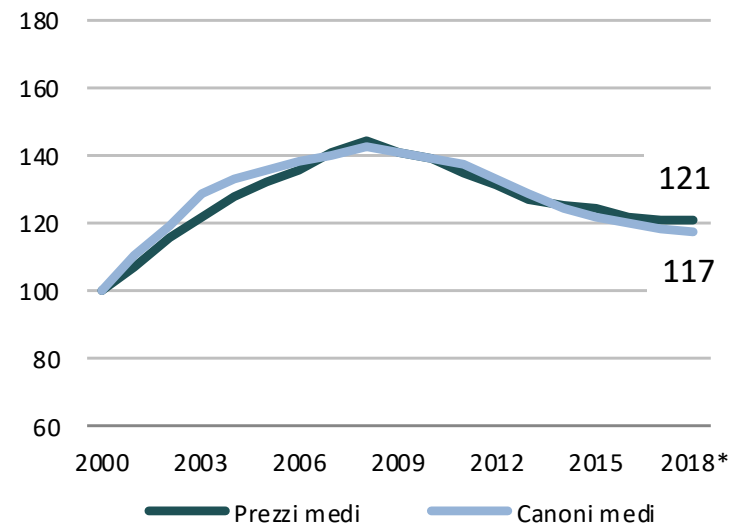
# Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

## QUOTAZIONI IN ASSESTAMENTO

- Si osservano i primi segnali di assestamento delle quotazioni a partire dalle grandi città
- L'andamento delle quotazioni è ancora ostacolato da una domanda con limitate capacità di spesa interessata da una forte razionalizzazione delle proprie risorse
- Il mancato rilancio dell'edilizia comporta il persistere di un patrimonio di modesta qualità
- L'andamento negativo dei prezzi reali continua a scoraggiare gli investimenti

### Andamento delle quotazioni

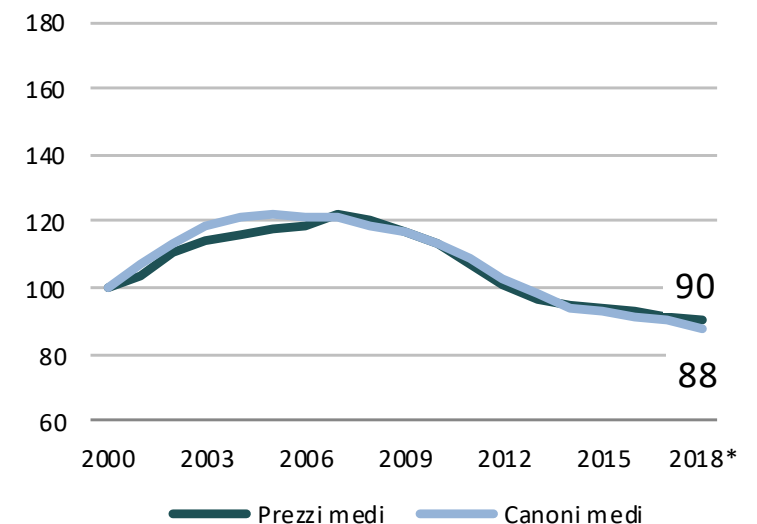
Valori nominali, 2000=100



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

### Andamento delle quotazioni

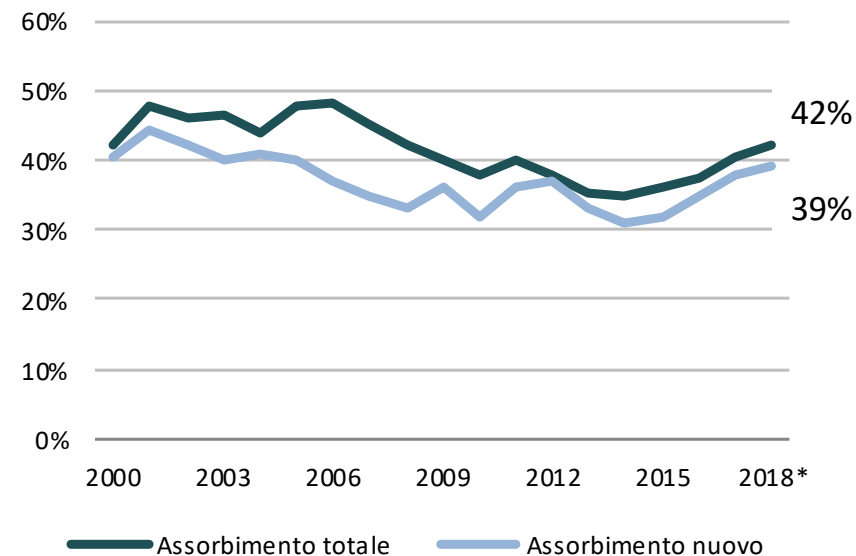
Valori reali, 2000=100



# Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

## SI RIDUCE IL GAP TRA USATO E NUOVO

### Tasso di assorbimento Media nazionale



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

- Crescono gli assorbimenti a livello nazionale ma il gap tra nuovo e usato rimane marginale
- L'indifferenza verso il prodotto disponibile privilegia le location sul building
- La ricerca di soluzioni a buon mercato rappresenta ancora una priorità per le imprese intente in una razionalizzazione dei costi
- L'impatto dei costi di gestione è sottostimato e ricondotto quasi esclusivamente a temi di efficienza energetica

## Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

# ASSORBIMENTO E SFITTO IN SALITA NEI CAPOLUOGHI

Mercato immobiliare terziario	Assorbimento (%)		Vacancy (%)		Prime rent (€/mq/anno)	
	2017	2018*	2017	2018*	2017	2018*
Principali città						
Bari	45,7	47,2	17,0	16,8	140	145
Bologna	52,4	53,1	14,0	15,0	205	210
Catania	57,9	63,2	20,0	21,0	155	150
Firenze	64,9	66,7	15,0	17,0	285	290
Genova	70,8	74,1	21,0	22,0	185	190
Milano	73,1	81,1	8,8	8,4	355	360
Napoli	44,6	47,0	21,0	22,0	250	245
Roma	57,1	59,4	13,0	12,0	355	360
Torino	42,1	36,2	17,0	18,0	215	220
Trieste	60,0	60,0	22,0	24,0	140	145
Venezia	63,5	64,4	15,0	16,0	355	360
Verona	69,7	72,9	18,0	20,0	200	205
Totale	40,3	42,0	25,0	28,0	124	123

\* Stima

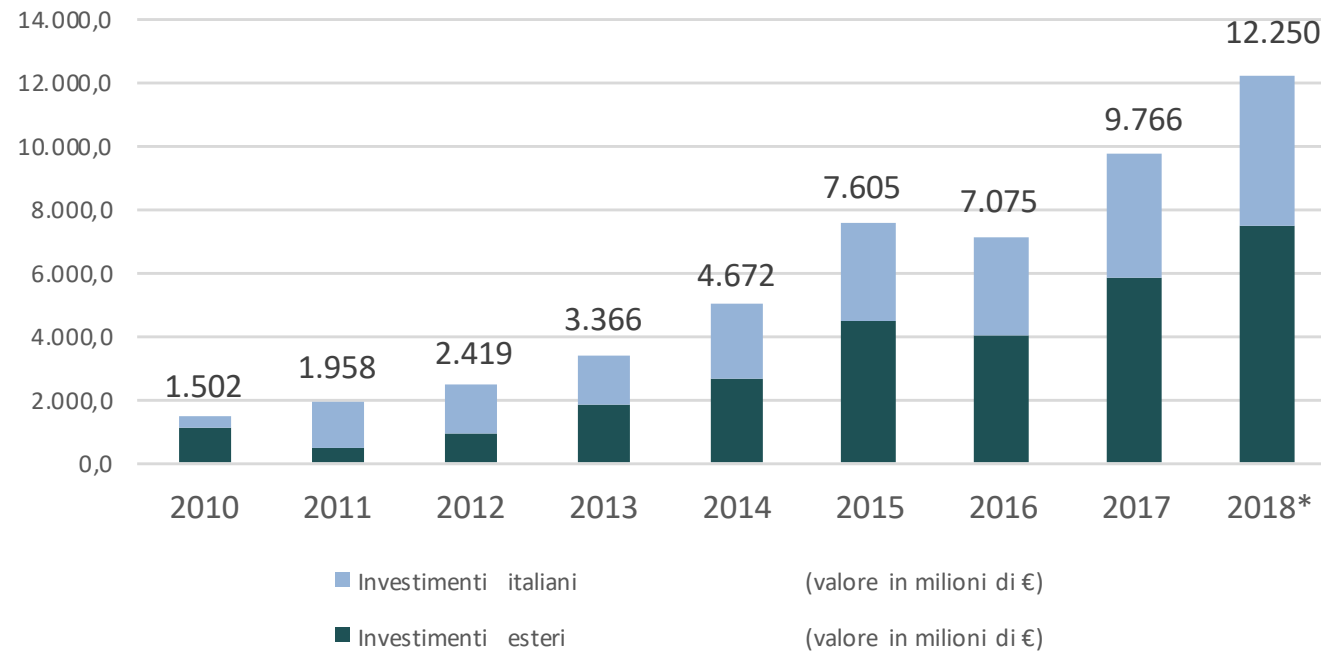
Fonte: Scenari Immobiliari

- Milano guida la classifica delle città più dinamiche, presentando la minore vacancy e i tassi di assorbimento e i canoni primari più elevati
- Roma, Venezia e Firenze si confermano, dopo Milano, come le città più care
- Lo sfitto cresce in tutte le città, con l'esclusione di Milano
- Gli assorbimenti crescono pressoché ovunque e l'offerta è sempre più residuale

# Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

## INVESTIMENTI IN CRESCITA, TORNANO GLI ITALIANI

### Ammontare degli investimenti in Italia milioni di euro



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

- Il volume degli investimenti immobiliari nel 2017 ha raggiunto la cifra record di 9,7 miliardi di euro (+38%)
- Gli investitori italiani tornano a contribuire in modo consistente, con una crescita del +27% sul 2016.
- Gli investitori esteri consolidano la propria presenza, apportando un valore complessivo di 5,8 miliardi di euro
- La crescita nel 2018 continua sostenuta con previsioni per un nuovo record nel 2018



# Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

## L'ANNO D'ORO DEI FONDI IMMOBILIARI

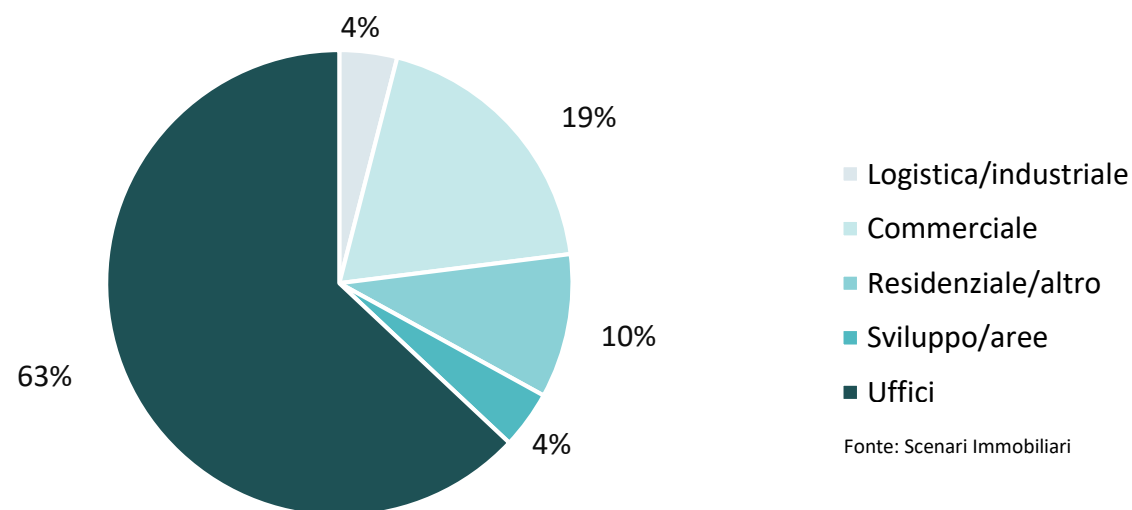
- I 420 fondi immobiliari italiani Italia hanno raggiunto un valore del patrimonio gestito nel 2017 pari a 58 miliardi di euro (+8,4%)
- Escluso il comparto residenziale, i fondi immobiliari concentrano il 48% del fatturato immobiliare italiano, per un valore di oltre 10 miliardi di euro
- 7,6 miliardi di acquisizioni per il 2017 a fronte di 4,4 miliardi di dismissioni
- Gli uffici rappresentano l'asset allocation privilegiata, con il 63% del valore del patrimonio gestito totale
- Gli uffici hanno rappresentato nel 2017 circa il 53,7% del valore delle acquisizioni e il 54,4% del valore delle dismissioni

Descrizione	2007	2011	2017	2018*
<b>N° fondi operativi<sup>1</sup></b>	186	312	<b>420</b>	430
<b>Nav<sup>2</sup></b>	23.940	36.100	<b>53.000</b>	55.000
<b>Patrimonio immobiliare detenuto direttamente</b>	32.350	46.400	<b>58.000</b>	61.000
<b>Indebitamento esercitato<sup>3</sup></b>	14.280	28.500	<b>24.000</b>	
<b>Performance (Roe)<sup>4</sup> (val. %)</b>	6,2	0,7	<b>0,4%</b>	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento (compresi quelli chiusi o in chiusura)  
 2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno  
 3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)  
 4) Roedei fondi retail e di un campione di fondi riservati

\* Stima  
 Fonte: Scenari Immobiliari

**Asset allocation dei Fondi Immobiliari**

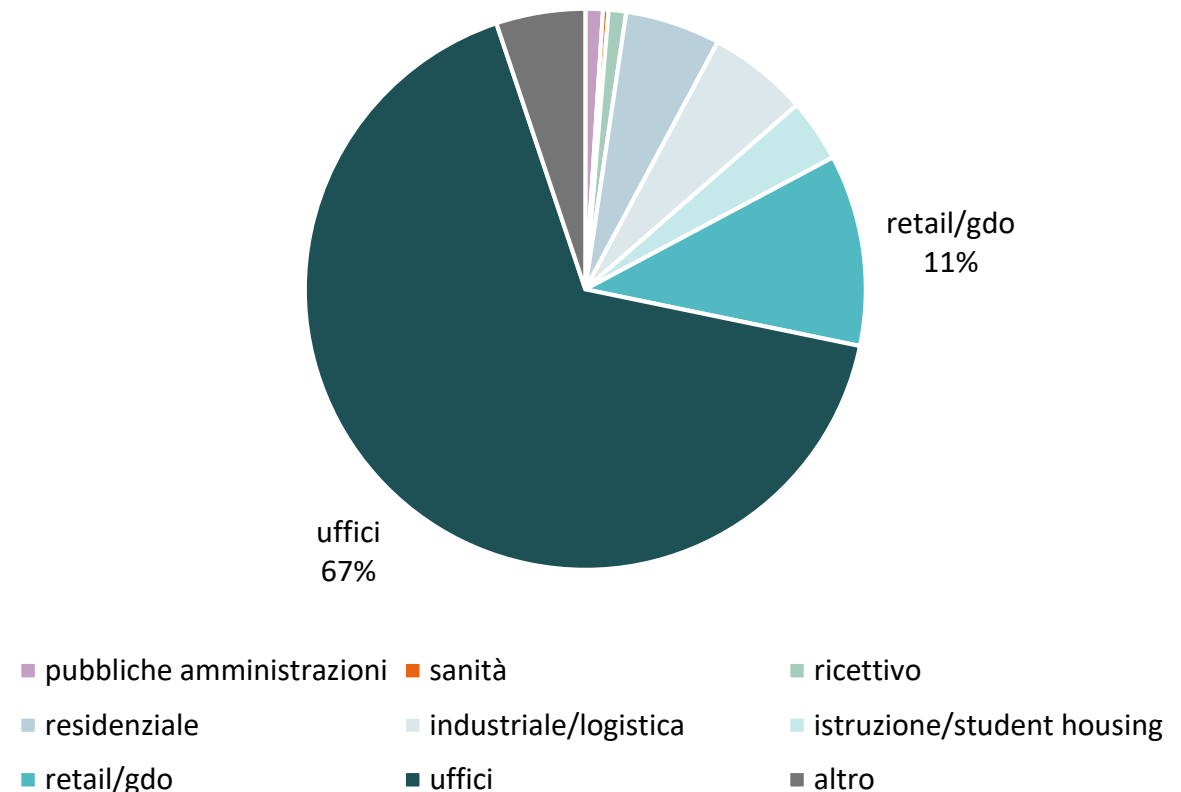


## Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

# LA DIFFUSIONE DELLE CERTIFICAZIONI: L'ESEMPIO DI LEED

- Il 67% delle certificazioni Leed in Italia ha interessato immobili ad uso uffici
- Anche a parità di prestazioni ambientali e energetiche, il ruolo della certificazione è spesso determinante nell'attrarre tenant di prestigio, le cui policy sovente richiedono l'insediamento presso immobili con una qualità ambientale formalizzata
- Le imprese locali, ancora intente a razionalizzare le proprie spese, non si dimostrano per ora così rigide nella ricerca di un immobile certificato, anche a causa della limitata percezione dei possibili risparmi a lungo termine
- Il tema della certificazione in Italia interessa più spesso gli investitori e la proprietà, interessati a conferire un valore riconoscibile al proprio immobile, anche a fronte dei costi aggiuntivi limitati richiesti dal processo certificativo

**Certificazioni Leed 2006 - q1 2018**



## Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

# TRANSAZIONI: ANCORA CENTRALE IL COMPARTO CORE

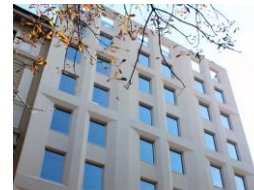
- Rallentano le acquisizioni nel primo semestre del 2018
- Le principali transazioni dell'ultimo biennio hanno riguardato immobili di grande qualità collocati in città di comprovata attrattività (Milano in primis e secondariamente, Roma) e in localizzazioni centrali, con bassi profili di rischio.
- Cresce l'attesa per le iniziative value added, ancora numericamente modeste e concentrate a Milano nel centro storico e in Porta Nuova.
- Il mercato degli uffici all'esterno di Milano e Roma è sostanzialmente inattivo, sono numericamente più rilevanti le transazioni concluse in localizzazioni periferiche delle due principali aree metropolitane, comunque inserite in ambiti con una comprovata vocazione direzionale.



- **2018 – Milano, Viale Stelvio**
- Acquistato da BNP Paribas REIM SGR per 42 mln €, interamente locato a gruppo assicurativo



- **2017 - Milano, Foro Bonaparte**
- Sede Edison ceduta per 272 € mln a DeA Capital Real Estate SGR da Edison, che ne rimane l'unico tenant



- **2017 – Milano, via San Nicolao**
- Sede Luxottica, ceduta da Beni Stabili SpA SIIQ per 114 milioni di euro a Luxottica (tenant) dopo importante intervento di riqualificazione



- **2017 – Milano, via Melchiorre Gioia**
- Area con diritti per 32.000 mq venduta dal Comune di Milano a Coima SGR per 78 milioni di euro



- **2017 - Roma, I Tolentini**
- Complesso immobiliare in pieno centro storico venduto da BNL ad Amundi per 120 milioni di Euro, recentemente ristrutturati e interamente locati

## Il mercato immobiliare degli uffici in Italia

# TEMI DI ATTUALITA' PER IL MERCATO DEGLI UFFICI

- La riqualificazione del patrimonio esistente è un tema di crescente importanza per il mercato immobiliare. Gli ostacoli incontrati finora dal mancato rilancio dell'edilizia compromettono l'adeguamento degli spazi alle esigenze più contemporanee. Ne consegue una ridotta competitività delle città italiane nel rendersi realtà attrattive per il segmento corporate a livello internazionale, riducendo il ventaglio delle scelte localizzative di potenziali tenant, e compromettendo l'efficienza del tessuto imprenditoriale locale.
- Il prodotto deve essere concepito in modo sempre più articolato attraverso una progettazione a 360° gradi in grado di reggere il confronto con il tempo. Le innovazioni tecnologiche e l'incremento degli standard qualitativi degli edifici hanno innalzato le aspettative e ridotto i margini di errore. Tuttavia continua a mancare una innovazione dei processi concepita in un'ottica prettamente contemporanea in grado di coinvolgere tutta la filiera dell'edilizia e dei servizi immobiliari in modo organico e strategico.
- La riduzione dell'impatto ambientale degli edifici è un tema ormai all'ordine del giorno, diventato inscindibile dalla qualità progettuale degli edifici. Direttive europee e normative nazionali stanno innalzando gli standard delle prestazioni degli edifici e contribuiscono ad accelerare il processo di obsolescenza del patrimonio esistente.
- Le evoluzioni delle pratiche del lavoro rendono sempre più necessario un adeguamento del patrimonio ad esigenze in continua evoluzione. Una classe crescente di professionisti necessita di spazi in cui potere accedere ad adeguati servizi per poter operare in efficienza. L'adattabilità dei luoghi del lavoro e la qualità dei servizi offerti accrescono la propria importanza nella definizione della qualità di un immobile, interessando sia il singolo professionista che la grande impresa.

