



# 288

20 LUGLIO 2019

## IL SETTIMANALE

de il Quotidiano Immobiliare

# HALF YEAR 2019

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

### TREND

I primi 6 mesi e le previsioni per l'intero 2019: questi gli argomenti affrontati nel numero speciale de Il Settimanale.

### FOCUS

Gli approfondimenti su mercato dei capitali, residenziale, uffici, retail, alberghi e logistica, edilizia e progettazione.

### DATI

I volumi e i settori di investimento, le location e le attività dei fondi immobiliari.



# SOMMARIO



PAGINA 6

## DATI DALLA TABELLA DEALS DE ILQI



PAGINA 10

## I PLAYER ISTITUZIONALI



PAGINA 15

## MERCATO RESIDENZIALE



PAGINA 21

## CAPITAL MARKET E MERCATO UFFICI



PAGINA 26

## MERCATO RETAIL



PAGINA 29

## HOTEL & LEISURE



PAGINA 32

## MERCATO LOGISTICO



**€30** billion  
assets under  
management at  
the end of 2018

**436**  
real estate  
professionals  
in 8 countries

**6** funds\*  
launched,  
and growing

**188** years  
of real estate  
experience

At the heart of real estate since 1831.

[www.generalirealestate.com](http://www.generalirealestate.com)

(\*) managed by Generali Real Estate S.p.A. società di gestione del risparmio

Generali Tower  
new Generali headquarter in Milan CityLife

Photo credits: S. Aquilanti, A.Mazza

# HOTEL, LOGISTICA E LIVING: 3 PILASTRI DELLA CRESCITA

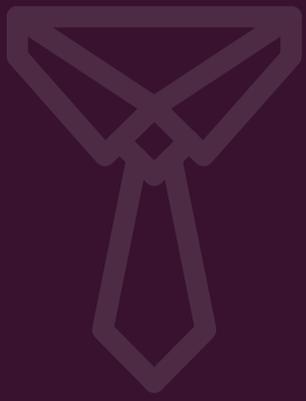
Anche quest'anno arriviamo al giro di boa del mercato degli investimenti con il nostro Settimanale HALF YEAR 2019, con l'intento di capire cosa ci aspetta da qui alla fine dell'anno in ambito di capitali e Real Estate. I primi sei mesi hanno detto che il mercato è "caldo", soprattutto il secondo trimestre è stato molto intenso con un valore del transato da record: anche nel mese di luglio, che porta alla pausa di metà agosto, si stanno registrando tante transazioni importanti e di valore. Possiamo dire che gli investimenti guardano con molta attenzione all'Italia, benché la situazione politica e economica sia tutt'altro che stabile. Ma si sa, ormai per gli investitori contano le città e meno le nazioni: Milano è sempre la capitale del mercato investment italiano; Roma sembra stia covando il fuoco sotto la cenere e c'è chi giura che anche il mercato capitolino sia pronto ad esplodere, malgrado i problemi amministrativi (che oggi coinvolgono pesantemente anche Torino con il di-

**MARCO LURASCHI**

**Direttore**  
**IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE**

battito sugli eventi che hanno provocato forti ripercussioni anche nell'immobiliare). Il fatto saliente? La conferma inequivocabile che l'alberghiero è stato il grande protagonista del Q2, insieme alla logistica, le cui cifre di transato addirittura non rappresentano al meglio il peso oggi di questo settore in Italia e in Europa. Cresce e crescerà l'attenzione per il residenziale alternativo, le cifre lo dimostrano solo in parte, ma gli investitori anche internazionali, e anche istituzionali, sono pronti a sviluppare e acquistare. Non dimentichiamo però una cosa, tra due immobili c'è una strada, pubblica. Il valore di un immobile, e lo stanno sottolineando molti operatori, è dato anche dai servizi, dalla cura, dalle gestioni, dall'amministrazione degli spazi pubblici all'interno delle nostre città.

**L'alberghiero è stato il grande protagonista del Q2, insieme alla logistica, le cui cifre di transato addirittura non rappresentano al meglio il peso di questo settore**



# VOLUME INVESTIMENTI H1 2019

CONFRONTO CON H1 2018



## € 5,08 MLD



## +59%

VARIAZIONE  
H1 2018 / H1 2019



## € 3,19 MLD

VOLUME INVESTIMENTI  
H1 2018



# VALORE MEDIO H1 2019

CONFRONTO CON H1 2018



## € 76,83 MLN



## +35%

VARIAZIONE  
H1 2018 / H1 2019



## € 57,06 MLN

VALORE MEDIO  
H1 2018

# ASSET CLASS H1 2019

CONFRONTO CON H1 2018



# PROVENIENZA INVESTITORI H1 2019

CONFRONTO CON H1 2018

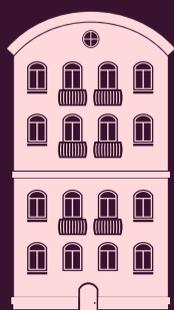


ITALIANI  
**22%** (35% IN H1 2018)

ESTERI  
**78%** (65% IN H1 2018)

# OPERAZIONI E FONDI IMMOBILIARI H1 2019

CONFRONTO CON H1 2018

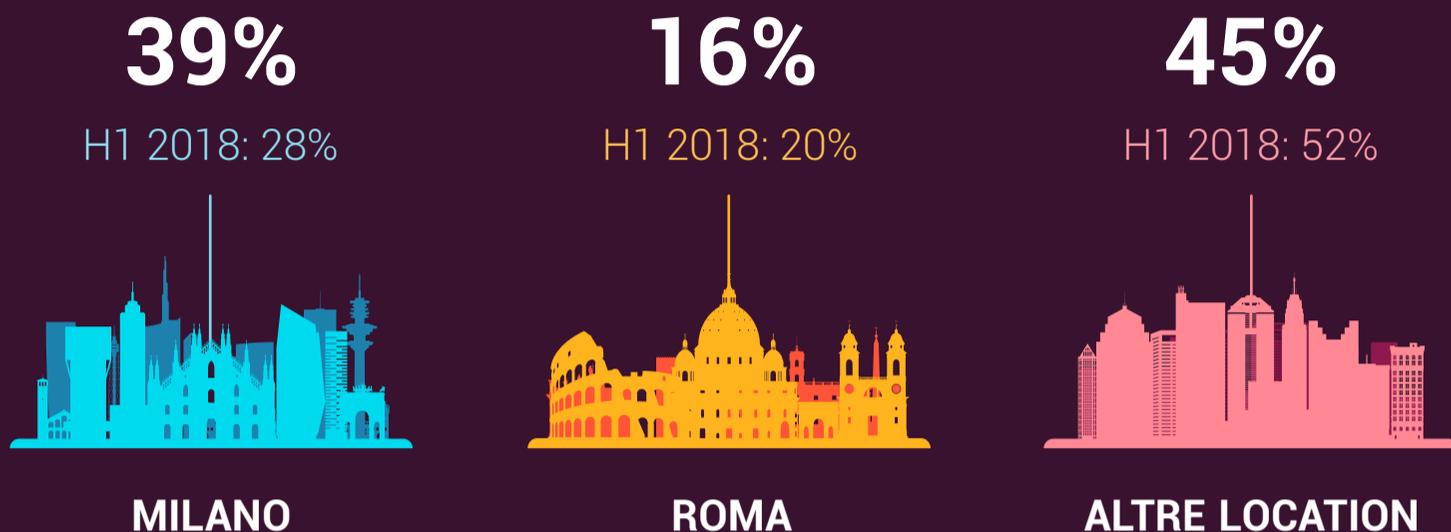


OPERAZIONI CON FONDI **50%** 45% IN H1 2018

OPERAZIONI SENZA FONDI **50%** 55% IN H1 2018

# LOCATION H1 2019

CONFRONTO CON H1 2018



**NOTA DI METODO:** PER REALIZZARE LE PRECEDENTI INFOGRAFICHE SONO STATI INCROCIATI, OVE DISPONIBILI, I DATI DELLA TABELLA DEALS DE ilQI E I RAPPORTI RECENTEMENTE PUBBLICATI DA BNP PARIBAS REAL ESTATE, CBRE E COLLIERS INTERNATIONAL.

## DATI DALLA TABELLA DEALS DE ilQI

La *Tabella Deals de ilQI* riporta **tutti i principali deals registrati sul mercato immobiliare italiano** in ambito commerciale, a partire dal 2012, aggiornata in tempo reale con una scheda relativa a ogni singolo immobile transato, i protagonisti dell'operazione ed i dati specifici. Analogamente per le locazioni commerciali, la *Tabella Locazioni* riporta ogni contratto chiuso e comunicato al mercato.

[VAI ALLA TABELLA](#)

## SCOPRI LA FUNZIONE "CERCA" DE ilQI

Con la nuova funzione "Cerca" de ilQI puoi trovare in pochi click tutte le notizie sul mercato investimenti del real estate italiano.

[VAI ALLA FUNZIONE "CERCA"](#)

# I PLAYER ISTITUZIONALI

IL MERCATO IN SINTESI



**+0,3%**

COMPRAVENDITE ABITAZIONI  
2019 (STIMA)



**-0,9%**

COMPRAVENDITE UFFICI  
2019 (STIMA)

**-0,4%**

COMPRAVENDITE NEGOZI  
2019 (STIMA)

*FONTE: Nomisma.  
Le opinioni degli istituti di ricerca,  
delle associazioni di categoria e della Banca d'Italia*

**Dal mercato immobiliare ancora un quadro a tinte contrastanti**

Nel primo trimestre le costruzioni hanno registrato un balzo della produzione (+3,9%). Cresce ancora il numero di compravendite residenziali (+8,8% in tendenza). I prezzi, invece, continuano a diminuire (-17,2% in totale dal 2010) specie per le vecchie costruzioni. La domanda per prodotti di qualità resta insoddisfatta.

Notizie positive dall'edilizia commerciale con vendite nel semestre per oltre € 5 miliardi e conferma dell'interesse degli investitori internazionali; spiccano il settore alberghiero e le piattaforme di *co-working* a Milano.

A favore militano: gli incentivi dei decreti "Sblocca cantieri" e "Crescita" su opere pubbliche, affitti e riqualificazione; l'interesse degli investitori internazionali; l'atteggiamento proattivo degli operatori.

Il clima di fiducia cala però per possibili tagli alle detrazioni fiscali e per l'arrivo massiccio di esecuzioni immobiliari per i crediti deteriorati.



**LUIGI DONATO**

Capo Dipartimento Immobili e Appalti **BANCA D'ITALIA**

**Segnali di moderato ottimismo dall'immobiliare**

I dati sull'andamento del mercato nei primi sei mesi dell'anno ci danno motivo di essere moderatamente ottimisti. Per quanto riguarda la seconda metà del 2019, prevediamo che la logistica e il segmento turistico alberghiero continueranno ad avere una dinamica positiva. Il fronte sul quale sarà sempre più cruciale lavorare per attrarre investimenti è quello della rigenerazione urbana, che rappresenta oggi un'opportunità importante di sviluppo per l'intero settore e un volano di crescita per l'economia del Paese.



**SILVIA ROVERE**

Presidente **ASSOIMMOBILIARE**



## Costruzioni: segnali positivi dal comparto immobiliare

Dopo 11 anni di crisi inarrestabile, gli unici segnali positivi per il settore delle costruzioni sono quelli del comparto immobiliare. Le compravendite risultano, infatti, ancora in crescita nel primo trimestre dell'anno (+8,8%), a conferma del trend del 2018 (+6,5%.) Un risultato che ci dice che nel Paese c'è ancora una forte domanda di abitazioni da soddisfare, alla quale siamo chiamati a rispondere in linea con le nuove esigenze dell'abitare e quindi con prodotti innovativi che garantiscano elevate prestazioni in termini di qualità, efficienza energetica e sicurezza.



### GABRIELE BUIA

Presidente **ANCE**

## Progettazione in crescita, si teme il quadro normativo

Il settore della progettazione durante questo primo semestre del 2019 fa ancora segnare una crescita. Il 2018 si era chiuso con una crescita in termini di fatturati del 5,8% che si sommano a quella dell'anno precedente (di ben il 16%). Il trend per il 2019 segna ancora un +8%. Siamo trainati dagli investimenti privati e dei fondi internazionali nel nostro Paese, dalla forte ripresa del settore "hospitality", del settore "energia" (in senso lato) e dall'impulso all'esportazione (arrivata al 35% del complessivo). Insomma, il settore è vitale e le società di ingegneria crescono.

Allora cosa c'è che non va? Siamo preoccupati dalla ripresa del balletto del Codice Appalti, dell'idea di rimettere in discussione le norme, che potrebbe portare ad una grossa frenata almeno nel breve termine. Staremo a vedere.



### GABRIELE SCICOLONE

Presidente **OICE**



## Sempre più acciaio nel settore costruzioni

Il settore delle costruzioni in acciaio vive un andamento stabile, il consumo dei prodotti siderurgici, nel primo trimestre 2019, è aumentato in Italia del 6,6% rispetto al 2018. Un forte incremento sostenuto dai prodotti piani e dalle travi utilizzati come prodotti strutturali e per rivestimenti. L'acciaio gioca un ruolo fondamentale nel residenziale monofamiliare e nella realizzazione di edifici più ampi come i condomini e gli studentati, ad esempio le recenti realizzazioni di Palazzo Pitagora e del campus Milano Internazionale. Nel non residenziale, l'acciaio contribuisce come materiale leader alla realizzazione di alcuni dei nuovi sviluppi immobiliari nel Nord Italia (uffici, centri commerciali e poli logistici). In atto l'ampliamento di Linate che, con la carpenteria metallica, troverà una nuova veste.



### SIMONA MARTELLI

Direttore Generale **FONDAZIONE PROMOZIONE ACCIAIO**

## L'immobiliare cresce al netto del quadro economico

La fragilità del quadro economico domestico non ha compromesso le capacità di risalita del settore immobiliare. Tale dinamica è stata alimentata non solo dall'incremento delle compravendite, ma per la prima volta anche da una timida crescita dei valori. Il rischio di un nuovo ripiegamento non può, tuttavia, dirsi scongiurato, sebbene si tratti di una prospettiva che le risultanze dei modelli previsionali, quantomeno nell'immediato, tendono ad allontanare.



### LUCA DONDI

Amministratore Delegato **NOMISMA**



**Crescono le compravendite a fronte di un calo dei prezzi**

Se guardiamo ai dati ufficiali, il mercato immobiliare italiano ha due elementi costanti da alcuni anni, che nella prima parte del 2019 si sono confermati: 1. recupero del numero delle compravendite rispetto al crollo verificatosi negli scorsi anni; 2. diminuzione dei prezzi, in particolare delle abitazioni.

Questi sono i fatti, al di là di situazioni particolari (la solita Milano in primis). Ed è una tendenza che non muterà, se non saranno attivate misure per il rilancio di un settore fondamentale per l'Italia.



**GIORGIO SPAZIANI TESTA**

Presidente **CONFEDILIZIA**

**Cresce il residenziale non solo a Milano**

Nel primo semestre del 2019 il mercato immobiliare italiano ha fatto registrare una crescita sul fronte degli scambi, ma prezzi ancora freddi, salvo che nelle grandi città. Tra gennaio e giugno, infatti, sono state 325mila le compravendite, con un incremento del 12,1% rispetto allo scorso anno e si stima una crescita annuale del 9,8 per cento nel 2019, per arrivare a 670mila transazioni. Roma è in decisa ripresa con un 12,5% in più di compravendite e, nell'ultimo anno, ha fatto meglio di Milano, dove gli scambi sono aumentati del 12,3%.



**MARIO BREGLIA**

Presidente **SCENARI IMMOBILIARI**



# MERCATO RESIDENZIALE

IL SETTORE IN SINTESI



**+8,8%**

COMPRAVENDITE

H1 2019

**+7,9%**

STIMA COMPRAVENDITE

H2 2019

**+1,3%**

STIMA PREZZI

H2 2019

FONTE

Elaborazione ilQI su dati: Agenzia delle Entrate, Gabetti PS e Tecnocasa

**Le agevolazioni sulla ristrutturazione spingeranno il mercato**

Nei primi sei mesi dell'anno si è confermato il trend positivo per il mercato residenziale, caratterizzato da un aumento delle transazioni e da una stabilizzazione complessiva dei prezzi. Nell'ambito delle grandi città, Milano si distingue per una dinamica positiva ormai consolidata, che ha portato ad avere anche lievi rialzi delle quotazioni. Per il secondo semestre dell'anno ci aspettiamo una crescita delle transazioni nell'ordine del 7-9%, con un focus particolare sulle soluzioni da ristrutturare, grazie alle opportunità offerte dall'Ecobonus e dagli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie.



**ROBERTO BUSSO**

Amministratore Delegato **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS**

**2019: comincia la risalita dei prezzi**

I primi mesi del 2019 confermano i segnali di ripresa del mercato immobiliare. I dati dell'Agenzia delle Entrate segnalano, nel primo trimestre dell'anno in corso, un aumento delle transazioni dell'8,8% a livello nazionale. Tra le grandi città Genova e Bologna hanno messo a segno l'aumento più significativo dei volumi: +15,2% e +12,9%. I prezzi, da un preliminare sondaggio fatto sulla nostra rete sono in aumento nelle grandi città con Milano e Bologna che si confermano le realtà più vivaci sotto questo aspetto. Nelle altre realtà più piccole (capoluoghi di province e hinterland delle grandi città) si segnala un leggero miglioramento a livello di valori, anche se si resta in territorio negativo. I nostri agenti confermano, comunque, il costante interesse per l'acquisto della casa. Per fine anno ci aspettiamo un aumento dei prezzi tra +1 e 3% e compravendite con volumi non lontani da quelli registrati nel 2018

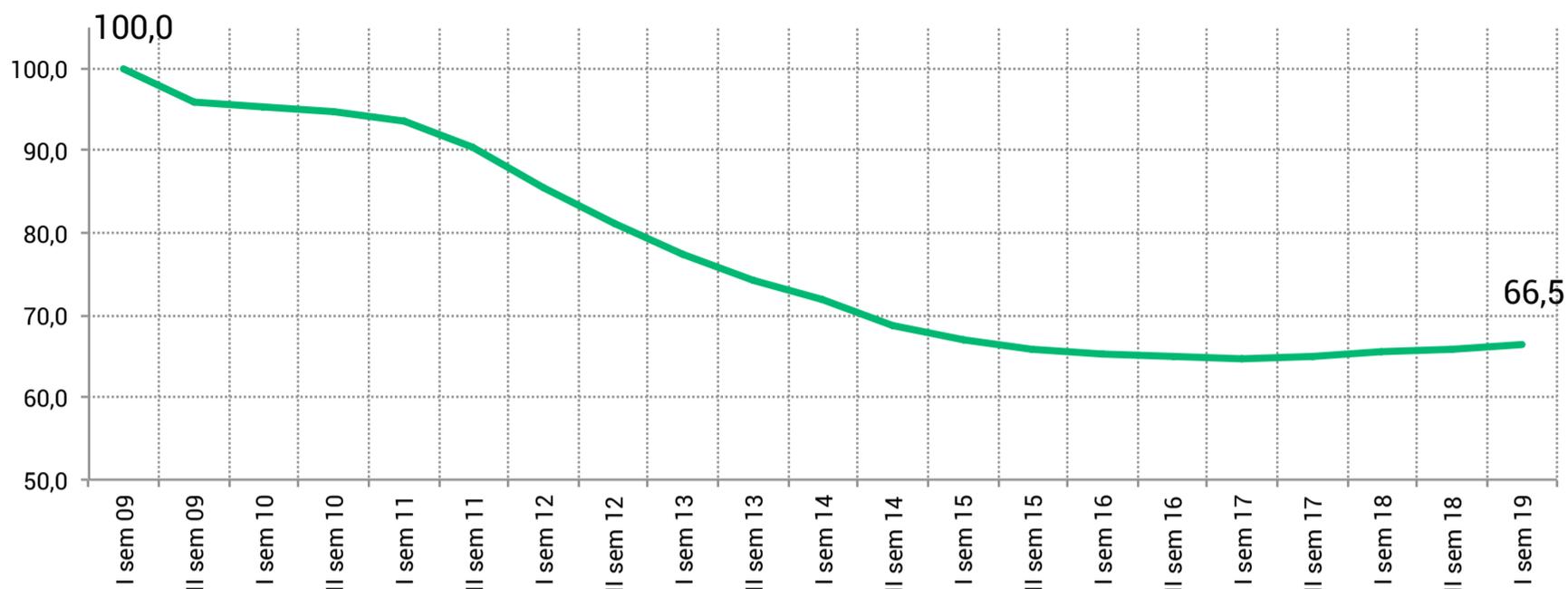


**FABIANA MEGLIOLA**

Responsabile Ufficio Studi **GRUPPO TECNOCASA**

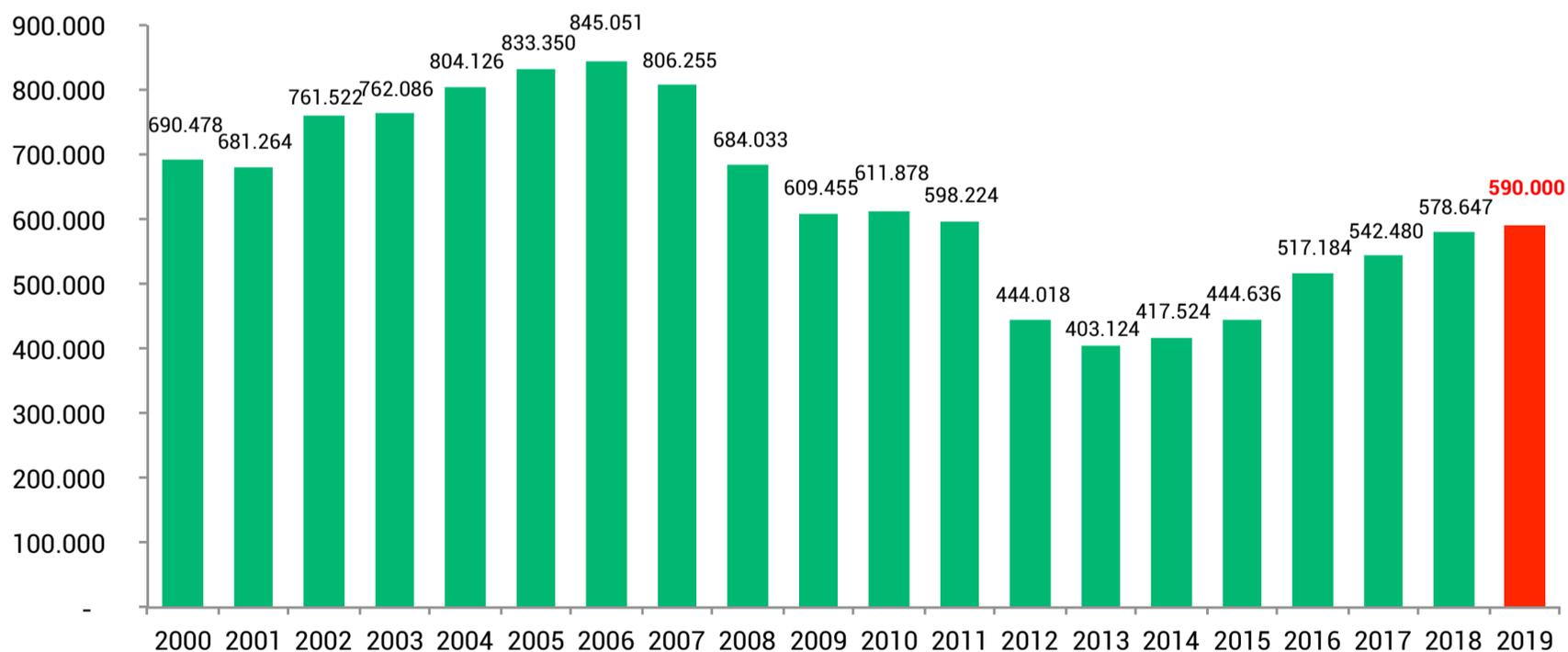


## ANDAMENTO DEI PREZZI 2009 - 2019



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## COMPRAVENDITE RESIDENZIALI - ITALIA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



**Momento propizio per chi lavora bene sul mercato**

Inizio d'anno positivo per il mercato residenziale che vede un aumento del numero di compravendite e stabilità di prezzi. Per il II° semestre ci attendiamo una crescita modesta delle transazioni e prezzi ancora fermi, eccetto a Milano. È un momento propizio per chi lavora bene nel mercato e RE/MAX lo sta dimostrando. Nel 1° semestre segniamo un +25% del fatturato aggregato (oltre 37 milioni di euro), +21% transazioni e prevediamo di chiudere il 2019 con l'apertura di 80 nuove agenzie ed un aumento del fatturato aggregato annuo del 25%."



**DARIO CASTIGLIA**

CEO e Founder **RE/MAX ITALIA**

**Roma e Milano mettono il turbo, ma la provincia si prepara ad inseguire**

Il primo trimestre OMI sul mercato residenziale 2019 mostra un trend molto positivo: sia il mercato nazionale (+8,8%), che Roma (+11,9%) e Milano (+11,3%) hanno brillato. Siamo convinti che queste intensità tuttavia rappresentino una sorta di "coda" dell'attività svolta alla fine del 2018 e, per questo motivo, sarà fondamentale conoscere l'andamento del secondo trimestre. La nostra percezione sul campo, infatti, registra un mercato milanese certamente frizzante ma crediamo che il 2019 vedrà crescere soprattutto i mercati delle altre principali città italiane (non Roma e Milano) e la Provincia.



**VINCENZO ALBANESE**

CEO **SIGEST**



**Il nuovo  
trascina  
il rialzo  
dei prezzi,  
ma l'usato  
continua  
a soffrire**

Nei primi sei mesi del 2019, il mercato immobiliare residenziale delle nuove costruzioni nelle principali città metropolitane italiane continua la sua corsa con il segno positivo (+4,2% le compravendite rispetto al primo semestre 2018). Come certificato anche dall'Istat, i prezzi delle abitazioni nuove stanno aumentando mentre quelli delle abitazioni usate restano bloccati o addirittura ancora in discesa. A crescere maggiormente, secondo le stime, sono i prezzi di Milano e Roma che in media hanno segnato alla fine del semestre un aumento dei prezzi del 3,4% rispetto al primo semestre 2018.



**ALESSANDRO GHISOLFI**

Centro Studi **ABITARE CO**

**Qualche  
segnale di  
vivacità della  
domanda,  
ma pesa  
l'incertezza  
politica**

Si conferma a Milano la cronica insufficienza dell'offerta di residenze esclusive. La naturale conseguenza è un aumento generalizzato dei prezzi richiesti, in molti casi non giustificato. Nella seconda parte dell'anno potremmo quindi assistere ad allungamenti delle trattative e aumenti degli sconti, se non anche a un rallentamento delle vendite. A macchia di leopardo nelle altre città italiane si registra qualche segnale di maggiore vivacità della domanda, ma pesa il clima di incertezza politica.

Non abbiamo ovviamente ancora dati e cifre certi, ma la tendenza in atto per Milano è abbastanza chiara, soprattutto se si confermeranno le previsioni che vedono un ulteriore notevole incremento dei residenti e un'offerta che già oggi vale meno di un terzo della domanda. È un tema molto rilevante, crediamo.



**GABRIELE TORCHIANI**

Partner **TIRELLI & PARTNERS**



**Il pregio  
si consolida in  
tutto il Paese,  
sospinto da  
arte e cultura**

Assistiamo oggi a un consolidamento del mercato del pregio, che non è rappresentato più solo da Milano o dal Nord Italia, ma si allarga a tutto il territorio nazionale: sono in crescita infatti i nuovi acquirenti, che comprano sia a fini di investimento che per piacere. Gli immobili di seconda casa vengono acquistati nelle più belle zone di villeggiatura del nostro paese, soprattutto in corrispondenza degli shop operativi. È infatti attraverso la collaborazione e il network Engel & Volkers, il quale funziona come massa critica e attraverso economie di scala, che molti dei potenziali acquirenti si incuriosiscono e iniziano a valutare l'investimento. Abbiamo rilevato inoltre che gli italiani sono tornati all'acquisto, così come era successo alla fine del 2018. Non mancano inoltre gli acquirenti stranieri provenienti soprattutto da Germania, Svizzera e in generale dal vicino Nord Europa. C'è grande interesse infine per alcune zone dell'entroterra italiano simbolo di arte e cultura, aree meno conosciute come ad esempio Umbria, Marche e Abruzzo ma che possono rappresentare grandi possibilità di investimento.



**ALBERTO COGLIATI**

Direttore Commerciale **ENGEL & VÖLKERS ITALIA**



# CAPITAL MARKET E MERCATO UFFICI

I SETTORI IN SINTESI



**1.696 MLN**

VOLUME UFFICI H1 2019

(33% DEL MERCATO)

**1.103,36 MLN**

VOLUME UFFICI H1 2018

(32% DEL MERCATO)

**VOLUME**



*In crescita*

**QUOTA  
DI MERCATO**



*Stabile*

**FONTE**

*Elaborazione su dati ilQI, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International*

**Settori  
alternativi  
e Olimpiadi  
fanno crescere  
ancora  
il mercato**

I dati del'H1 offrono spunti di riflessione. In un'Europa in contrazione sul fronte immobiliare (si stima -10%) e con un outlook da sempre non lusinghiero sul nostro Paese, l'Italia riporta un livello di transazioni mai registrato prima. Non solo i volumi ma anche la varietà dei player e la tipologia di investimenti, rendono questo periodo un unicum. Oltre ai soliti trend (Uffici, Milano) dove persiste liquidità domestica, anche le altre asset class sono diventate attraenti soprattutto per i player internazionali. Con la liquidità mondiale fortemente allocata nel RE, l'apertura dell'Italia a settori alternativi, un take-up in crescita e Milano prossima sede delle Olimpiadi invernali, il nostro outlook non può che essere positivo sia nel breve che nel medio periodo.



**DANIELE MARTIGNETTI**

Head of Capital Markets **BNP PARIBAS RE ADVISORY ITALY**

**Logistica  
e living reggono  
all'instabilità  
politica  
e attirano  
investitori**

Con circa 5.1 miliardi di euro, l'H1 2019 registra un incremento di quasi il 36% rispetto al H1 2018. Protagonisti logistica e living che, immuni dagli scossoni politico-economici, hanno beneficiato di una varietà di investitori istituzionali superiore alle aspettative, non solo nei numeri ma anche nella diversificazione delle fonti del capitale. Il secondo semestre si prospetta interessante per uffici e retail high street anche grazie all'insoddisfazione degli investitori che, non essendo riusciti ad assicurarsi prodotto fino ad ora, devono allocare il prima possibile il proprio capitale.



**DAVIDE DALMIGLIO**

Head of Capital Markets **JLL ITALIA**



## Mercato ok, ma l'operazione Belmond ha dopato i dati

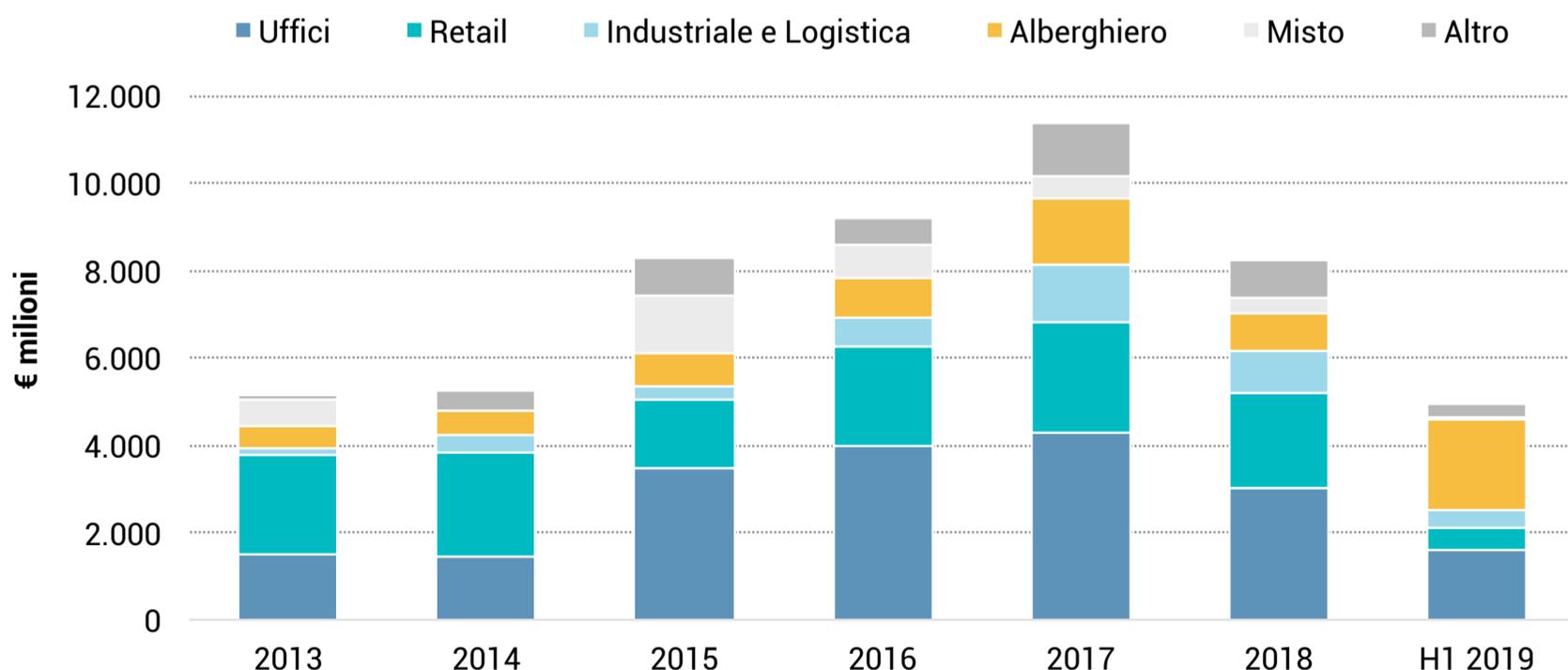
Con quasi 5 miliardi di Euro di transazioni, il mercato immobiliare italiano mostra un importante dinamismo. Tuttavia, bisogna sottolineare che il volume del semestre è 'dopato' dalla transazione atipica di circa 1 miliardo di Euro del portafoglio alberghiero Belmond. Grazie a questa transazione, l'asset class alberghiera è diventata la prima destinazione degli investimenti immobiliari commerciali. Il 2019 si caratterizza per numerosi portafogli transati e, grazie a quelli in negoziazione, le prospettive di chiusura per il resto dell'anno sono positive.



### SIMONE ROBERTI

Head of Research **COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA**

## INVESTIMENTI PER COMPARTO DAL 2013 AD OGGI



Fonte: Colliers International Italia – Research



**Prospettive  
record per  
i settori  
office e  
logistics**

Il volume degli investimenti nel H1 2019 ha superato i 5 miliardi di Euro, di cui oltre 3 miliardi nel Q2, quindi in decisa crescita rispetto al medesimo periodo dello scorso anno. Riteniamo che l'interesse per il nostro Paese da parte degli investitori sia sempre stato molto vivace nel corso degli ultimi 3 anni ma la differenza, rispetto ai volumi transati per ciascun anno, è legata a fattori contingenti quali la mancanza di prodotto in un determinato momento ovvero il completamento di operazioni di tipo value add che hanno mediamente una durata di 4/5 anni.

La domanda di spazi per utilizzatori avrà un ruolo decisivo per aumentare il volume di investimenti e il take up nei settori Office e Logistics, in primis, sta mantenendo ritmi molto sostenuti che probabilmente segneranno un nuovo record nel 2019. Con riferimento ai trend e prospettive future, vediamo crescente l'interesse per i settori Living, Hospitality e Logistics, stabile per Office e High Street Retail e in diminuzione per Out of Town Retail.



**GIUSEPPE AMITRANO**  
CEO **GVA REDILCO**



**VOLUME  
INVESTIMENTI  
H1 2019**



**PREVISIONI H2:  
LIVING, HOTEL  
E LOGISTICA**



**PREVISIONI H2:  
UFFICI, HIGH  
STREET**



## Il mercato premia la riqualificazione del settore office

Il settore Uffici (in particolare a Milano e Roma) è caratterizzato da una domanda molto sostenuta - che ha portato per l'H1 2019 a un assorbimento record. Questa è dovuta sia a una moderata crescita economica sia alla decisione di molte aziende di puntare su spazi di qualità superiore, che migliorino gli ambienti di lavoro e la produttività seppur con un aumento dei costi nel breve periodo. A Milano infatti gli investitori istituzionali stranieri hanno puntato su una riqualificazione complessiva del patrimonio immobiliare direzionale e vengono ora premiati con canoni in crescita e domanda molto forte. Anche Roma segue questo trend, seppur con minor dinamismo.



### ALESSANDRO MAZZANTI

CEO **CBRE ITALIA**

## Si va incontro a un 2019 molto frizzante negli investimenti

L'H1 2019 è stato eccezionale, soprattutto grazie ai risultati del Q2, forse il miglior secondo trimestre di sempre. Vi è stata un'esplosione del prodotto alberghiero, arrivando a equiparare quello uffici, che, diversamente dal primo, però, è prevalentemente concentrato su Milano. Il forte calo del retail e della logistica hanno genesi diversa. Nel primo caso vi è una diffidenza degli investitori rispetto all'asset class, mentre nel secondo la riduzione è dovuta ad una scarsità di prodotto. Sia sulla base delle operazioni che stiamo seguendo, sia in base ai rumors delle altre iniziative in corso, ritengo che sarà un secondo semestre frizzante e in linea con i risultati raggiunti finora. Se la mia previsione è corretta, il 2019 rischia di essere uno dei migliori anni di sempre.



### PAOLO MAGNASCHI

Presidente **MF REAL ESTATE ADVISORY**



**Nel complesso  
il mercato  
si manterrà  
stabile,  
con deboli  
variazioni**

Nel primo semestre abbiamo riscontrato un grande interesse per il settore residenziale e alberghiero e anche le transazioni nel settore uffici continuano a testimoniare la buona salute del comparto. La logistica prosegue ai giusti ritmi, ma vi è scarsità di prodotto. In difficoltà ancora il settore retail, mentre si confermano più solidi i settori outlet e high street. Complessivamente prevedo che nei prossimi mesi il mercato si manterrà stabile, con deboli variazioni rispetto a quanto registrato nel primo semestre, con un probabile aumento di transazioni nel settore residenziale e della logistica.



**MARIO PELLÒ**

Head of Italy **NUVEEN REAL ESTATE**



# MERCATO RETAIL

IL SETTORE IN SINTESI



**587,5 MLN**

VOLUME H1 2019  
(11% DEL MERCATO)

**1.153,25 MLN**

VOLUME H1 2018  
(33% DEL MERCATO)

**VOLUME**



*Forte calo*

**QUOTA  
DI MERCATO**



*Forte calo*

**FONTE**

*Elaborazione su dati ilQI, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International*

**La trasformazione rilancerà il mercato dei centri commerciali**

I volumi d'investimento sono stati fiacchi (ma attendiamo un effetto elastico), mentre si è registrato un maggiore dinamismo nell'ambito dello sviluppo, con diverse nuove aperture di centri commerciali e retail park, oltre ad ampliamenti e ristrutturazioni. La Birreria a Napoli, GranRoma a Roma ed Archimede a Siracusa sono tre delle aperture di questo inizio d'anno. Anche nel comparto degli outlet abbiamo visto aprire i battenti a The Mall a Sanremo, l'ampliamento di Scalo Milano a Locate Triulzi (MI).

I fatturati nel settore dei centri commerciali hanno registrato una lieve flessione nel H1 2019 rispetto l'anno precedente. Le categorie che meglio performano sono quelle di servizio e della ristorazione, che sono considerate la chiave per la trasformazione di queste strutture in centri a carattere più "sociale", abili ovvero nel coadiuvare un senso di comunità. Saranno sempre più dei veri e propri social hub, luoghi dove fare esperienze e dove passare serenamente il proprio tempo.



**MASSIMO MORETTI**

Presidente **CNCC**



Nuove aperture  
Centri Commerciali H1 2019

**LA BIRERRIA (NAPOLI)**

**GRANROMA (ROMA)**

**ARCHIMEDE (SIRACUSA)**



**Arrivano  
segnali di  
fiducia per  
le prossime  
operazioni  
retail**

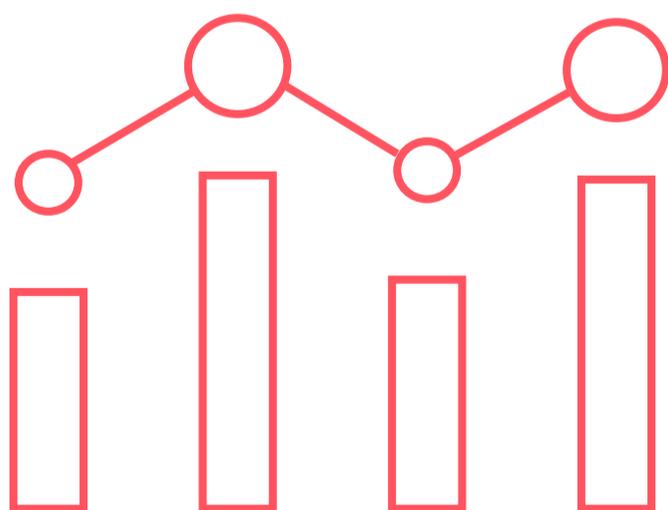
Nella prima metà dell'anno abbiamo registrato circa 600 milioni di Euro investiti nell'immobiliare retail, in diminuzione rispetto a un anno fa. Il dato nasconde però dinamiche strutturali in atto che stanno cambiando il settore retail soprattutto l'Out of Town che soffre di più il grande momento di disruption del settore. Prevale infatti, tra gli operatori, la percezione negativa rispetto ai fondamentali reali che, in alcuni casi continuano a mostrare buone performance. E lo abbiamo visto di recente, con la vendita di Barberino Designer Outlet che abbiamo seguito per conto di Nuveen: l'interesse degli investitori continua ad esserci, soprattutto per quegli immobili che sono ben consolidati nelle loro aree di riferimento. Questo per noi è un segnale di fiducia per tutto il mercato. Ecco perché nei prossimi mesi ci aspettiamo un consolidamento del repricing già in atto che favorisca la chiusura di alcuni dei deal in pipeline.



**JOACHIM SANDBERG**

Head of Southern Europe Region e Head of Italy

**CUSHMAN & WAKEFIELD**



**€ 600 MLN**

Volume investimenti retail

H1 2019

# HOTEL & LEISURE

IL SETTORE IN SINTESI



**2.160,33 MLN**

VOLUME H1 2019  
(42% DEL MERCATO)

**405,53 MLN**

VOLUME H1 2018  
(12% DEL MERCATO)

**VOLUME**



*Forte crescita*

**QUOTA  
DI MERCATO**



*Forte crescita*

**FONTE**

*Elaborazione su dati ilQI, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International*

**Il fattore climatico ha penalizzato la prima parte dell'anno**

I risultati del primo semestre 2019 parlano di un settore alberghiero capace di intercettare sia turisti italiani che internazionali. Siamo partiti con la marcia giusta benché, in determinati periodi come quelli legati ai ponti di primavera, il fattore climatico abbia tirato un brutto scherzo. Abbiamo, infatti, registrato una frenata nella prima parte della stagione, ma l'auspicio è che sia stato solo a causa del meteo. Le vacanze estive rappresenteranno un nuovo banco di prova che vedrà impegnate, oltre alle consuete strutture legate al prodotto mare, anche quelle che operano in destinazioni come montagna, città d'arte e località ancora poco note.



**BARBARA CASILLO**

Direttore **CONFINDUSTRIA ALBERGHI**

**2019: luci ed ombre sul turismo italiano**

Dopo 5 anni di crescita, forse anche inattesa, il turismo italiano rallenta nel primo semestre del 2019; i primi dati rilevati da Federalberghi indicano un calo degli stranieri intorno al 3% prevalentemente nel segmento "mare", a causa del rilancio di Turchia ed Egitto e dei fattori climatici (freddo e pioggia a maggio). Vengono meno i tedeschi, che in alcune zone della Liguria sono calati anche del 30%; in Sardegna a fine giugno si è registrato un calo del 5% delle prenotazioni. In generale invece stabili le presenze dei nostri connazionali. Per contro, vanno sempre molto bene le città d'arte (ma non ovunque). Con il ritorno del bel tempo e del caldo è ragionevole pensare che, nella seconda parte del 2019, si possa recuperare e chiudere l'anno in linea con l'ottimo risultato del 2018.



**EMILIO VALDAMERI**

**STUDIO VALDAMERI - SUSTAINABLE DEVELOPMENT**

**Luxury  
e business  
sono gli asset  
protagonisti  
dell'alberghiero**

In campo hospitality il primo semestre dell'anno é stato pieno di nuove iniziative, investimenti e transazioni. Citiamo l'acquisizione da parte del fondo americano Oaktree di circa 15 Asset di Castello Sgr e l'avvio della rigenerazione del Lido di Venezia del Gruppo CDP, grazie a TH Resort. Ci sono state, inoltre, aperture di nuovi progetti alberghieri, prevalentemente in ambito luxury e business. Manca ancora, però, un vero e proprio comparto di Lifestyle Hotel; numerosi operatori internazionali, che Artelia accompagna in tutta Europa, faticano infatti a trovare "l'oggetto giusto al prezzo giusto". Per la fine dell'anno aspettiamo nuovi accordi sulla falsa riga del portafoglio ex Boscolo; i grandi fondi guardano definitivamente a portafogli voluminosi, mentre osserviamo operatori che considerano con interesse i mid-scale accessibili, dove Milano è protagonista, ma anche il Sud si fa sentire. Come Artelia Italia, abbiamo appena consegnato l'Hotel de la Ville di Roma, un landmark nel settore luxury.



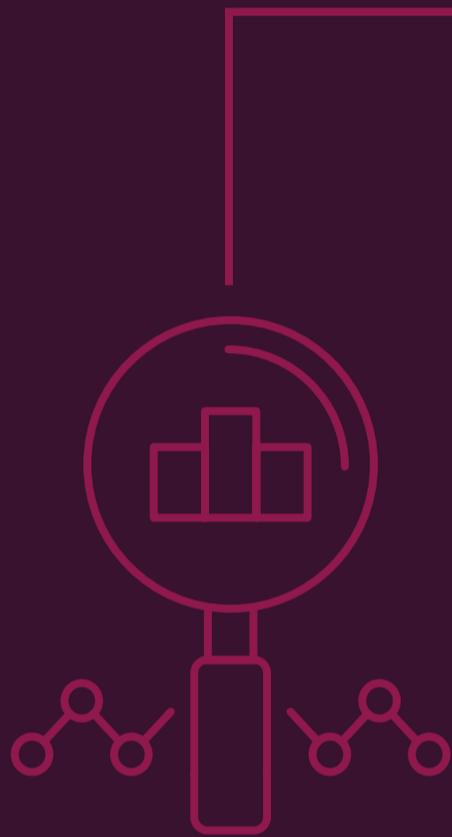
**LORENZO FELICI**

Head of Hospitality **ARTELIA**



# MERCATO LOGISTICO

IL SETTORE IN SINTESI



**355 MLN**

VOLUME H1 2019

(7% DEL MERCATO)

**440,67 MLN**

VOLUME H1 2018

(13% DEL MERCATO)

**VOLUME**



*In calo*

**QUOTA  
DI MERCATO**



*In calo*

**FONTE**

*Elaborazione su dati ilQI, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International*

**Fase più  
riflessiva,  
dopo il record  
di mercato**

Il mercato per la logistica si è mantenuto in Italia sui livelli record degli ultimi 3 anni sia sotto il profilo delle locazioni (take-up) sia di quello dello sviluppo build-to-suit e, nel caso di Prologis, anche di quello speculativo. Questo trend dovrebbe mantenersi per tutto il 2019.

Alcuni segnali provenienti dall'estero impongono una certa prudenza per quanto riguarda il 2020 che potrebbe registrare un livellamento della curva di crescita e l'inizio di una fase di contrazione del mercato. Negli ultimi anni abbiamo assistito ad un elevato appetito, sia da parte dei potenziali conduttori sia degli investitori e sembra logico attendersi una fase di mercato più riflessiva sia sotto il profilo dei valori delle locazioni sia dello sviluppo immobiliare.

Il mercato italiano potrebbe inoltre essere condizionato da fattori di instabilità politica interna, da una eccessiva animosità nei confronti della Commissione Europea e dalla manovra di bilancio 2020 che si preannuncia particolarmente complicata sotto il profilo del reperimento delle risorse.



**SANDRO INNOCENTI**

Senior Vice President e Country Manager **PROLOGIS ITALY**

**In crescita  
gli investimenti  
speculativi e il  
land banking**

Il primo semestre 2019 ha visto la firma di transazioni per immobili logistici per superfici totali superiori ai 500.000 mq. La maggior parte di tali sviluppi sono costruzioni su misura per clienti prime sia 3PL, e-commerce che del comparto manifatturiero di alto valore aggiunto. Ma rileviamo anche più coraggio e spinta verso gli investimenti speculativi e il land banking. Il trend proseguirà anche nel secondo semestre puntando al raddoppio dei mq sviluppati.



**ANDREA BENVENUTI**

Managing Director Development & Construction  
**LOGISTICS CAPITAL PARTNERS**



**L'interesse degli investitori abbassa i rendimenti**

Il mercato logistico in Italia è in crescita, soprattutto grazie al fenomeno dell'e-commerce.

Lato valori immobiliari, evidenziamo interessanti performance nelle piazze di Genova (60 euro al mq all'anno), Milano (56 euro al mq all'anno), Roma e Bologna (55 euro al mq all'anno), Catania (45 euro al mq all'anno).

In aumento anche l'interesse degli investitori per il settore, con una conseguente compressione degli yield, il cui valore medio lordo si aggira intorno al 6%.

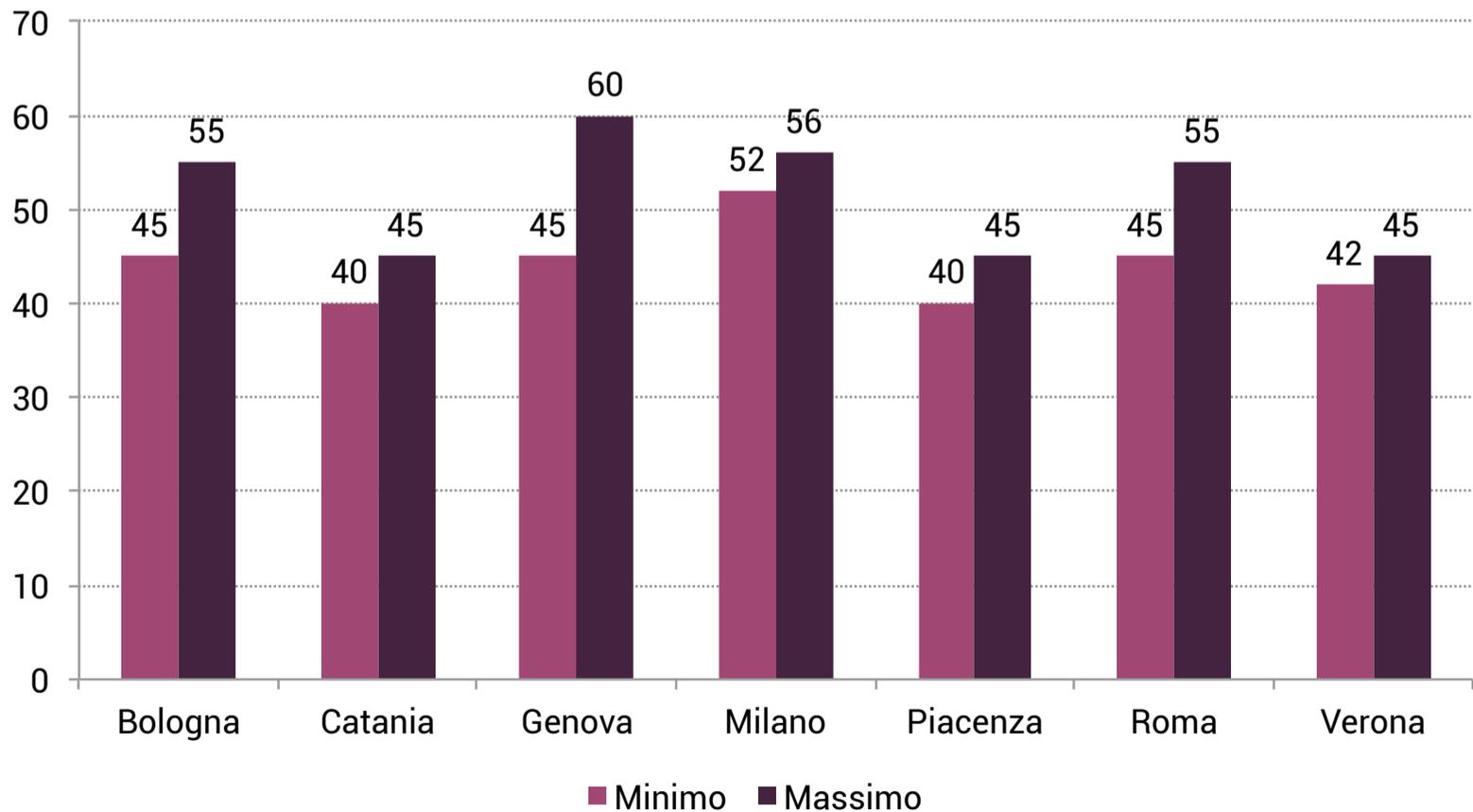
Il sentiment per il futuro è quello di un settore in frammentazione, con un consolidamento della logistica tradizionale e un aumento di nuovi modelli di business.



**ANDREA FAINI**

CEO **WORLD CAPITAL GROUP**

**CANONI €/MQ ANNUO**



Fonte: World Capital

**Last-mile  
in crescita,  
ma è forte  
il gap con  
l'Europa**

È stato un mercato ancora “frizzante”, trainato nella maggior parte dei casi dai big player della GDO, che ristrutturano la loro supply chain e a quelli dell’e-commerce, che si stanno aggiudicando una fetta sempre più importante del mercato dei consumatori finali (a volte, a spese della GDO).

Non trovando immobili idonei sul mercato, devono ricorrere a soluzioni “XXL” su misura, spesso molto “customizzate” e con investimenti relativamente importanti anche da parte del cliente.

Sta crescendo, inoltre, la parte del mercato “last mile”, anche se siamo molto indietro rispetto ad altri Paesi, come la Germania per esempio. Infine, sembra che sia in vista un’ulteriore compressione dei rendimenti ai minimi storici, visti i prezzi di vendita richiesti per alcuni portafogli di immobili logistici. Staremo a vedere.



**JEAN-LUC SAPORITO**

Managing Director Italy **P3 LOGISTIC PARKS**



# www.ilqi.it

CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A [service@ilqi.it](mailto:service@ilqi.it)

[info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it) - [www.ilqi.it](http://www.ilqi.it)

## IL SETTIMANALE DE IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

### FONDATA DA

Guglielmo Pelliccioli

### REDAZIONE

Cristina Giua, Kevin Massimino,  
Patrizio Valota, Pietro Zara

### CONSULENZA EDITORIALE

Daily Real Estate sas  
di Lara Pelliccioli

### GRAFICA E IMPAGINAZIONE

Massimo Ghilardi

### RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE, SERVIZI E ABBONAMENTI

Simona Galiero

### IMMAGINI E VIDEO

Andrea Bassis, Giuliano Bellini

### WEB E DIGITALE

Matteo Belotti

### EDITORE

DAILY REAL ESTATE S.R.L.  
Via Copernico, 40  
24069 Trescore B.rio (BG)  
Iscrizione ROC N.22163

### LEGALE RAPPRESENTANTE

Luca Pelliccioli

### DIRETTORE RESPONSABILE

Marco Luraschi

### CONTATTI

Tel. +39 035-211356  
[www.ilqi.it](http://www.ilqi.it) - [info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it)

### AUTORIZZAZIONE

TRIBUNALE DI AREZZO  
N.1/13 DEL 03.01.2013

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.  
- Bergamo

La pubblicità non supera il 45%  
del numero delle pagine della  
rivista.

Foto e immagini dell'editore o di  
©Shutterstock a eccezione di quelle  
fornite direttamente dagli autori.

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice  
di deontologia relativo al trattamento  
dei dati personali nell'esercizio  
dell'attività giornalistica, si rende nota  
l'esistenza di una banca dati personali  
di uso redazionale presso la sede di Via  
Copernico, 40 Trescore B.rio (BG).  
Gli interessati potranno rivolgersi  
al responsabile del trattamento dei  
dati presso detta sede per esercitare i  
diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e del  
Regolamento UE 2016/679 "GDPR"  
Informativa sulla Privacy alla pagina  
web [www.ilqi.it/condizioni#privacy](http://www.ilqi.it/condizioni#privacy).



37

