



Mercato immobiliare - segmento direzionale 4Q 2013*

MACRO INDICATORI

INDICATORI ECONOMICI		
popolazione (2013)	60.891.838	↑
tasso di crescita PIL 3° trim 2013 rispetto al 3° trimestre 2012	-0,10%	↓
PIL previsionale (2014)	0,80%	↓
PIL pro capite 2012* (\$)	33.115	↓
tasso di disoccupazione (2013)	12,70%	↑
reddito disponibile delle famiglie	-2,4	↓
tasso di inflazione (Dicembre 2013)	1,5	↑

*International Monetary Fund (2012)

INVESTIMENTI

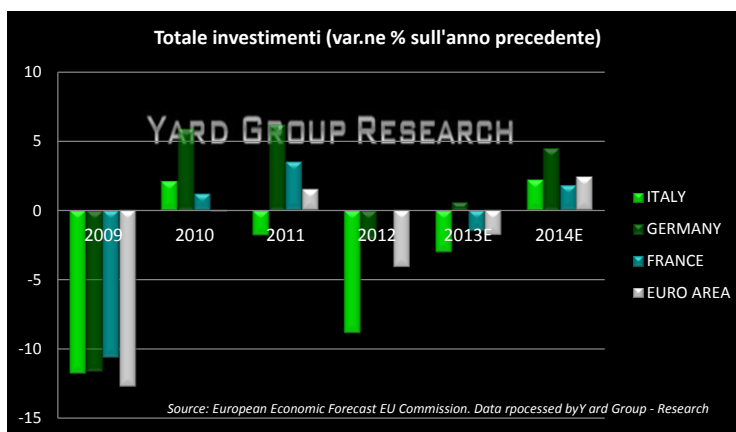
Secondo i dati previsionali diffusi dalla Commissione Europea (European Economic Forecast) il 2014 registrerà una ripresa del mercato immobiliare. L'istogramma qui accanto illustra la variazione percentuale degli investimenti rispetto all'anno precedente in Italia, Germania, Francia ed area euro. Il mercato evidenzia una ripresa rispetto a quanto osservato nel 2012 sia per l'Italia sia per i paesi dell'area euro.

Il grafico a barre a destra evidenzia il volume degli investimenti immobiliari corporate in Italia. Nel 2013 si notano segnali di ripresa dopo il brusco declino iniziato nel 2008. (Fonte OMI)

A Milano il peso degli investimenti in immobili direzionali è notevolmente cresciuto rispetto al 2012. La più importante operazione dell'anno è stata l'acquisizione di una parte del progetto Porta Nuova Garibaldi (800 ml €) da parte del fondo sovrano del Qatar. Per quanto riguarda gli investitori, buona parte delle operazioni è stata realizzata da fondi immobiliari italiani seguiti da fondi pensione ed assicurazioni.

A Roma il volume delle transazioni del 2013 ha superato quello registrato nel 2012. I comparti in ripresa sono sia quello direzionale sia quello commerciale. Gli investitori italiani risultano i principali attori del mercato romano.

La tabella che segue indica alcune compravendite del comparto direzionale nell'ultimo trimestre del 2013 e gennaio 2014.



DATA	NOME IMMOBILE	CITTÀ	VALORE (Mln Euro)	USO	VENDITORI	ACQUIRENTI
2014 gennaio	Pirelli HQ2	Milano	47,5	Direzionale	Prelios SGR	BNP Paribas Real Estate
2013 dicembre	Via Canova	Milano	8	Direzionale	Sireo Immobilienfonds	Consolato Generale di Turchia
2013 dicembre	Milano via Solferino Sede RCS	Milano	120	Direzionale	RCS	Blackstone Group
2013 dicembre	Parco de' Medici	Roma	60	Direzionale	AXA Real Estate	Blackstone Group
2013 novembre	Via Pergolesi 25	Milano	28	Direzionale	Beni Stabili S.p.A. SIIQ	BNP Paribas Real Estate
2013 ottobre	Corso Federico II	L'Aquila	20	Direzionale	Beni Stabili S.p.A. SIIQ	INAIL

*IV trimestre 2013



Mercato segmento direzionale 4Q 2013

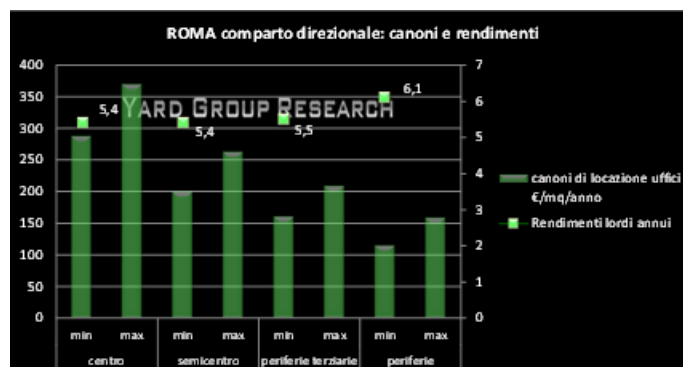
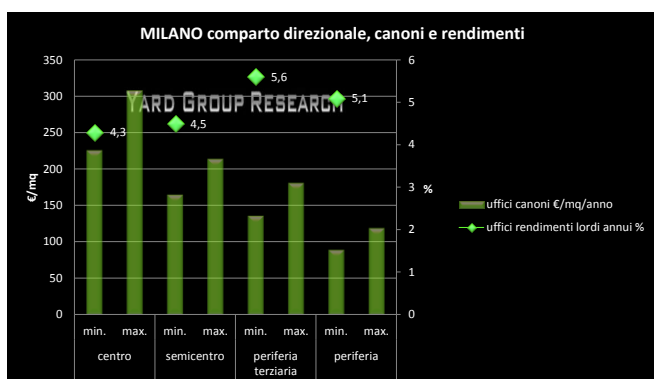
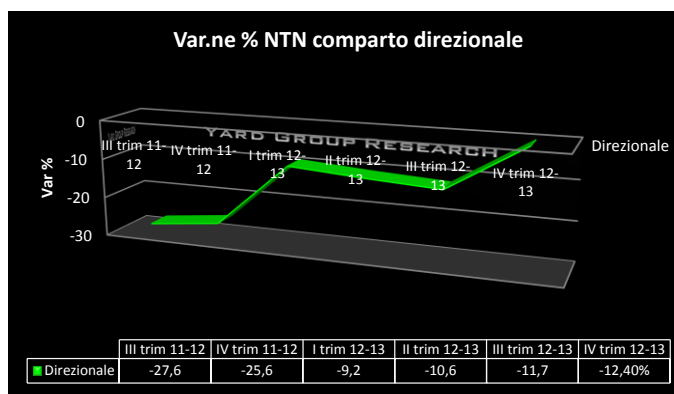
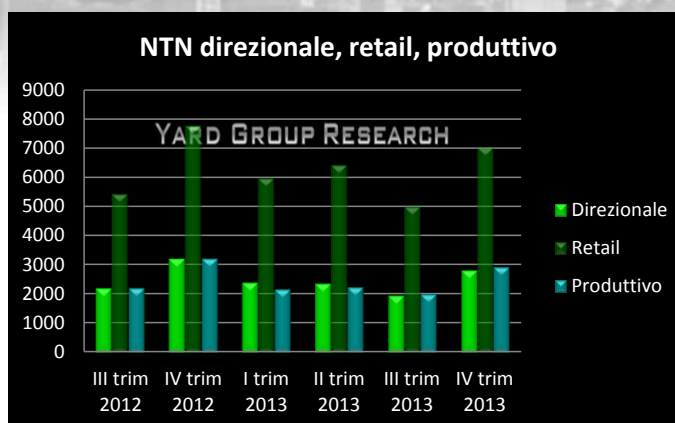
MERCATO DIREZIONALE

Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio si registrano flessioni nei volumi di compravendita (NTN) nel comparto direzionale -12,4 %, in quello produttivo -8,8% e il commerciale diminuisce del -9,7%. I dati si riferiscono solo fino al IV trimestre del 2013 (fonte Agenzia del Territorio).

Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite. I comparti che più hanno sofferto sono commerciale e terziario con una contrazione sia delle NTN ed dei prezzi.

I tempi medi di vendita si sono allungati raggiungendo mediamente i 10.8 mesi per la vendita e i 7.1 mesi per la locazione come indicato nella tabella degli indicatori di mercato per le aree urbane. I tassi di sfritto sono del 12.6% a Milano e del 7.6% a Roma.

Indicatori medi di mercato - comparto direzionale	
tempi medi di vendita	10,8 mesi
tempi medi di locazione	7,1 mesi
sconto sul prezzo richiesto	17,70%
variazione semestrale prezzo medio	-2,30%
variazione semestrale canone medio	-1,60%
rendimenti lordi annui	5%



This market report has been prepared with great care and it is for general guidance only. It based on internal data, public and private sources. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy of any of the information present herein. All expressions of opinion are subject to change. Yard prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part.

YARD GROUP