

BNP PARIBAS REAL ESTATE ANALIZZA L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI IN EUROPA NEL PRIMO SEMESTRE 2018

Crescita economica europea: lenta e costante

I forti tassi di crescita registrati a livello mondiale alla fine del 2017 hanno segnato un lieve rallentamento all'inizio del 2018, riflettendo condizioni monetarie più restrittive. Le ipotesi relative all'andamento della crescita economica mondiale si mantengono tuttavia su livelli elevati per il corso dell'anno, sostenute da una combinazione positiva di alcuni fattori come la creazione di nuovi posti di lavoro, l'aumento degli utili aziendali e il facile accesso alle fonti di finanziamento. Il rallentamento della crescita dell'Eurozona riflette la tendenza economica globale. In conseguenza di ciò, la Bce ha già annunciato che non intende aumentare i tassi di interesse prima dell'estate 2019. Gli obiettivi di crescita, uniti al target di inflazione della Banca centrale, richiedono infatti ancora un alto livello di sostegno monetario.

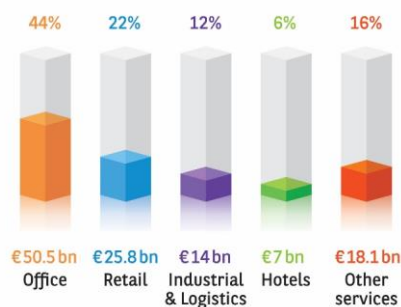
Buon andamento per gli investimenti

Gli investimenti in immobili commerciali hanno continuato a crescere in Europa nel primo semestre del 2018 fino a raggiungere i 115,4 miliardi di euro, il 2% in più rispetto allo stesso periodo di un anno prima. "Il 2017 è stato un anno record per i volumi di investimenti in Europa. Ma anche il 2018 è partito molto forte sostenuto, in particolare, da alcune grandi transazioni di immobili direzionali. Gli investitori internazionali credono nel contesto economico positivo del Vecchio continente", afferma Larry Young, responsabile dell'International Investment Group di BNP Paribas Real Estate. Questa fiducia ha favorito il settore degli Uffici (+9%), che ha raggiunto il 44% del volume totale degli investimenti. Le transazioni di immobili Retail si sono stabilizzate mentre il settore industriale e della logistica è sceso (-16%) fermandosi al 12% del totale scambiato (dopo i livelli record toccati nel 2017).

Total European investment volume in H1 2018



Investment in Europe: Breakdown by type of assets - H1 2018



La Germania ha contribuito notevolmente a questa performance superando il risultato dell'anno precedente (+0,1%) e registrando il secondo miglior turnover H1 di tutti i tempi (26,1 miliardi di euro). Il Regno Unito (30 miliardi di euro) rimane il principale mercato europeo nonostante una riduzione del 6% rispetto al primo semestre 2017. Gli investimenti in Francia hanno fatto registrare un primo semestre eccezionale (+48% rispetto al 2017) con volumi di 12,5 miliardi di euro. La maggior parte degli altri Paesi europei ha segnato una ripresa come l'Irlanda (+ 224%), la Polonia (+ 110%) o il Belgio (+ 81%). Solo Repubblica Ceca (-57%), Italia (-35%) e Spagna (-22%) hanno registrato un calo delle transazioni rispetto al 2017.



Investimenti esteri in immobili commerciali in Europa

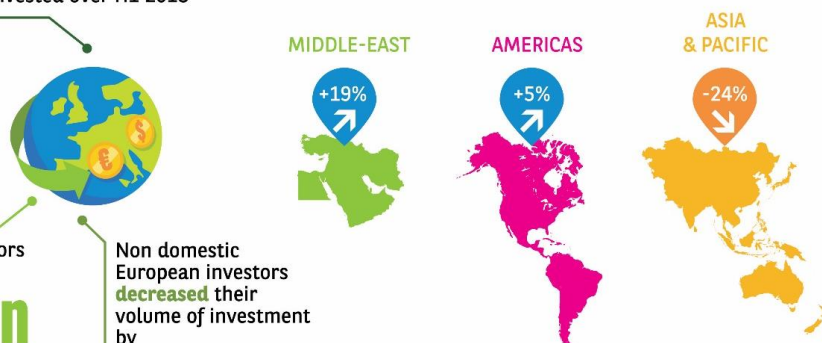
Commercial real estate investment

Foreign investors represented

49% of the total volume invested over H1 2018

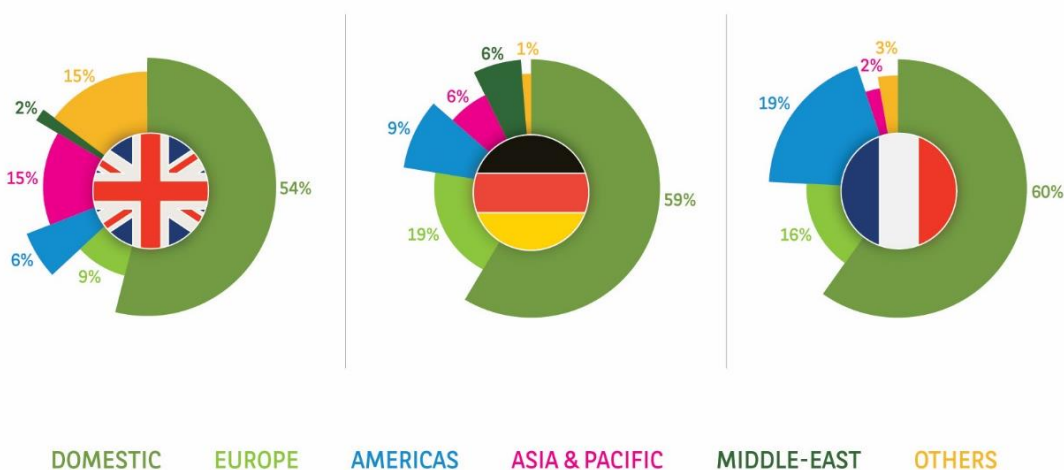
Foreign investors invested
€57 bn
representing
a **5% decrease**
vs H1 2017

Non domestic European investors
decreased their
volume of investment
by
13%



La presenza di investitori stranieri nel mercato è diminuita. Con quasi 57 miliardi di euro investiti nel primo semestre del 2018, il volume degli investimenti esteri è diminuito del 5% rispetto al primo semestre 2017 e rappresenta ora il 49% del totale. Questo cambiamento riflette la diversa composizione degli investitori. Dopo un anno dominato dall'attività di soggetti asiatici, nel primo semestre del 2018 questa categoria di investitori ha rallentato la propria attività in Europa (-24%). In calo anche le operazioni realizzate da investitori transfrontalieri europei (-13%). Mentre gli investitori mediorientali e nordamericani hanno incrementato la loro attività con aumenti rispettivamente del 19% e del 5%.

Origin of foreign investment

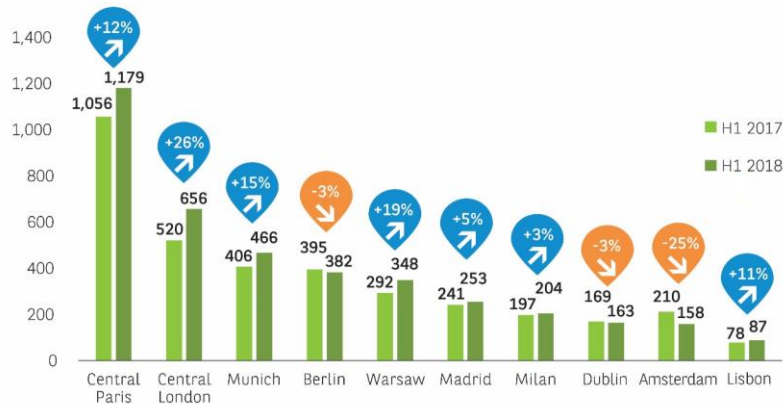


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

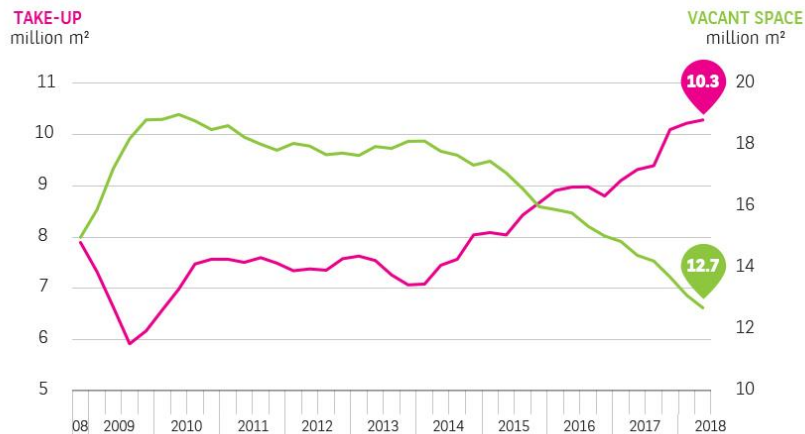
Mercato delle locazioni ancora in crescita

Office take-up by market at H1 2018 vs H1 2017 (m²)



Il dinamismo del mercato europeo delle locazioni di uffici non è diminuito nel secondo trimestre del 2018. Le operazioni hanno raggiunto i 4,79 milioni di m² da gennaio - con un aumento del 4% rispetto al primo semestre 2017. Nel centro di Londra il take-up è salito del 26% rispetto al primo semestre 2017. Stesso trend anche nel centro di Parigi dove il numero di mq locati è cresciuto del 12% rispetto allo stesso periodo del 2017. Nonostante il leggero calo (-2%) dovuto ai risultati eccezionali del primo semestre 2017, le 4 principali città tedesche hanno continuato a rimanere attrattive. Risultati positivi nel primo semestre dell'anno anche per Lisbona, Varsavia, Madrid e Milano.

Office take-up and the evolution of the office vacant space for the 15 main European markets



Aymeric Le Roux, direttore esecutivo dell'International Advisory & Alliances di BNP Paribas Real Estate ha commentato: "Dopo aver raggiunto risultati particolarmente brillanti nel 2017, quest'anno l'andamento dei mercati direzionali in Europa appare ancora fiorente. I tenant continuano a puntare su uffici di grado A spingendo al rialzo il livello delle locazioni nella maggior parte dei Paesi europei. La domanda continua a essere guidata dalle società di coworking, che stanno progressivamente diventando attori importanti sul mercato delle locazioni nella maggior parte dei mercati europei". Il tasso di sfritto è calato in tutta Europa con la quota di uffici vuoti scesa in particolare a Varsavia (-420 punti base rispetto allo scorso anno), Amsterdam (-290 punti base), Lisbona (-240 punti base), Praga e Milano (-220 punti base). Allo stesso tempo, i canoni di locazione sono rimasti costanti o aumentati in tutti i principali mercati europei, con l'eccezione del centro di Londra (-10% rispetto al primo semestre 2017). Le variazioni più importanti degli ultimi 12 mesi si sono registrate a Berlino (+13%, € 408/m²/anno), Francoforte (+12%, € 516/m²/anno), Madrid (+11%, €408/m² anno), Milano (+10%, € 570/m²/anno) e Lisbona (+8%, € 246/m²/anno).

“La diminuzione dei volumi di investimento registrata nel Real Estate commerciale italiano nel primo semestre del 2018 rispetto allo scorso anno non è da attribuirsi a una riduzione dell’allocazione di capitali sul Paese ma alla mancanza di prodotto in offerta” ha commentato Cristiana Zanzottera, responsabile dell’Ufficio Ricerca di BNP Paribas Real Estate Italy. “Dopo l’anno record del 2017, la carenza di prodotto in vendita si è manifestata soprattutto nel settore Uffici che ha infatti registrato un calo del 43% dei volumi anno su anno. Per il futuro si tratta di creare le opportunità adatte a tutte le tipologie di investitori interessati a un mercato che si conferma sempre più di tipo internazionale”, ha continuato Zanzottera. “Il mercato occupier Uffici è sempre dinamico a Milano con un incremento nel Q2 del canone prime, e inizia a mostrarsi più vivace a Roma dove l’assorbimento del primo semestre 2018 ha raggiunto un risultato superiore del 20% a quello dello stesso periodo del 2017”.

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una delle principali società internazionali attive nel settore del real estate, offre ai propri clienti una gamma completa di servizi che coprono l'intero ciclo di vita degli asset immobiliari: sviluppo immobiliare, transazioni, consulenza, valutazioni, gestione immobiliare e investment management. Con più di 5.100 collaboratori, BNP Paribas Real Estate sostiene i proprietari di immobili, i locatari, gli investitori e le comunità nei loro progetti grazie all'esperienza locale garantita dalla presenza in 36 Paesi (15 strutture dirette e 21 alleanze) in Europa, Medio Oriente e Asia. Nel 2017 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 811 milioni di euro. Nel 2017 BNP Paribas Real Estate ha acquisito Strutt & Parker, uno dei principali operatori immobiliari indipendenti del Regno Unito. E' presente in Italia con 2 uffici, a Milano e a Roma, e un organico di circa 250 persone. Le linee di business della società attive in Italia (Property Development, Investment Management, Property Management, Valuation, Consulting e Transaction) sono in grado di soddisfare tutte le esigenze presenti all'interno del mondo del Real Estate. BNP Paribas Real Estate è una società del Gruppo BNP Paribas.

Seguici su



Per maggiori informazioni: www.realestate.bnpparibas.com

Twitter: @BNPPRE

L'immobiliare per un mondo che cambia

Contatti stampa:

Claire LENORMAND - Tél: +33 (0)1 55 65 22 84 Mobile: +33 (0)6 75 68 39 03 – claire.lenormand@bnpparibas.com

Arnaud FRABOUL - Tél: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile : +33 (0)7 85 16 09 20 – arnaud.fraboul@bnpparibas.com

Amira TAHIROVIC-HALILOVIC - Tél: +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com

Laurent PAVILLON - Tél: +33 (0)1 47 59 22 56 Mobile : +33 (0)6 03 37 47 28 – laurent.pavillon@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**