

IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI IN ITALIA MOSTRA UNA BUONA TENUTA STRUTTURALE

DAI DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY

*NEI PRIMI NOVE MESI DI QUEST'ANNO EMERGONO INVESTIMENTI PER CIRCA 5,8 MILIARDI DI EURO IN DIMINUZIONE DEL 20%
CIRCA RISPETTO ALLO STESSO PERIODO DELL'ANNO RECORD 2019*

I primi nove mesi del 2020 si chiudono in Italia con una riduzione del 20% circa degli investimenti in immobili commerciali rispetto allo stesso periodo del 2019 (circa 5,8 miliardi di euro rispetto ai circa 7,2 miliardi del 2019). Grazie al risultato del terzo trimestre (il secondo miglior Q3 degli ultimi 10 anni) si riduce quindi il gap registrato nei primi sei mesi 2020 rispetto al 2019 quando il declino dei volumi era pari al 25% circa.

Da evidenziare, inoltre, che il dato dei primi nove mesi del 2020 è superiore ai rispettivi dati di tutti gli anni precedenti con l'unica eccezione dell'anno 2017 e dell'anno 2019 (anno record).

Più nel dettaglio il Q3 2020, con investimenti per poco più di 2 miliardi di euro, mostra un risultato superiore rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 (+5% circa) e 10 anni (+40% circa), quasi allineato al valore del Q2 2020 ma inferiore del 7% circa rispetto al dato del Q3 2019. Da evidenziare rispetto al Q3 2019 anche il calo nel numero di transazioni chiuse: 42 rispetto a 50.

Da un'analisi per asset class emerge come la citata riduzione riscontrata nei primi nove mesi dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2019 (-20% circa) sia da attribuirsi al calo degli investimenti nel settore Alberghiero (-70% circa) e nel settore Retail (-45% circa). Al contrario, l'allocazione al prodotto Uffici è risultata superiore del 13% circa rispetto ai primi nove mesi del 2019 e quella al prodotto Logistico superiore del 55% circa.

Più nel dettaglio, il prodotto **Uffici** ha trainato il risultato dei primi nove mesi del 2020 con circa 2,6 miliardi di euro investiti (di cui 2,1 miliardi concentrati a Milano) che rappresentano il 45% circa del totale e il secondo miglior risultato in assoluto per gli Uffici nel periodo di riferimento dopo quello del 2017 (che era pari a circa 2,7 miliardi di euro). Analizzando il dato del Q3 2020 risulta che nel prodotto Uffici sono stati investiti circa 870 milioni di euro (per il 75% del totale concentrati a Milano) relativi alla chiusura di poco più di 15 operazioni. Si tratta del **miglior Q3 di sempre per il prodotto Uffici in Italia**. Più nel dettaglio, il dato risulta superiore del 30% circa rispetto a quello del Q3 2019, del 25% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 65% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni.

Come menzionato sopra, gli investimenti in **Logistica** sono cresciuti del 55% circa rispetto ai primi nove mesi del 2019 e hanno rappresentato circa il 13% del totale del periodo. Più nel dettaglio, per la Logistica finora nel 2020 sono stati registrati poco meno di 800 milioni di euro di investimenti: il secondo miglior risultato di sempre nel periodo di riferimento dopo quello del 2017 (pari a circa 900 milioni di euro). Da segnalare che nel Q3 2020 sono stati registrati investimenti nel prodotto logistico per poco meno di 500 milioni di euro (il secondo miglior Q3 di sempre per il settore dopo quello del 2017): un risultato superiore del 70% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 200%

circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Le operazioni chiuse nel trimestre sono state una decina (incluse due relative a portafogli) quasi completamente concentrate nel Nord Italia.

Riprendendo invece quanto detto sopra sulle asset class in declino nei primi nove mesi del 2020 rispetto al 2019, il settore Alberghiero (-70% circa) segnala finora nel 2020 investimenti pari a circa 670 milioni di euro (il 12% circa del totale) dato allineato a quello del 2018 e a quello della relativa media degli ultimi 10 anni ma inferiore del 30% circa al dato della relativa media degli ultimi 5 anni. Nel Q3 2020 in questo settore è stata chiusa un'unica operazione di portafoglio, che ha coinvolto varie location, del valore totale di poco più di 250 milioni di euro.

L'altro settore in decrescita rispetto al 2019 è quello del **Retail** che finora nel 2020 ha registrato circa 950 milioni di euro di investimenti (inclusi 435 milioni di euro relativi al deal Unicredit S.p.A./Esselunga S.p.A.) contro i circa 1,7 miliardi di euro dello stesso periodo del 2019. Il risultato è inferiore anche alle relative medie degli ultimi 10 e 5 anni (rispettivamente -25% e -35% circa). Nel Q3 2020 gli investimenti nel Retail sono stati pari a circa 150 milioni di euro, il peggior Q3 degli ultimi 5 anni e un dato inferiore del 70% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni.

Infine il settore degli investimenti **Alternativi** conferma la performance positiva già registrata nel primo semestre 2020. In particolare nei primi nove mesi del 2020 i volumi investiti sono stati pari a poco meno di 600 milioni di euro rispetto ai 145 milioni dello stesso periodo del 2019. Da segnalare che una parte rilevante di questi volumi 2020 è attribuibile alla finalizzazione di operazioni di sviluppo residenziale. Nel dettaglio, il Q3 2020 ha visto la chiusura di una decina di operazioni relative ai prodotti alternativi per un totale di circa 140 milioni di euro (crescita a tre cifre rispetto al 2019) allocati prevalentemente nel Nord Italia.

Per quanto riguarda la provenienza dei capitali investiti finora nel 2020, il 60% circa del totale è attribuibile a investitori internazionali e, in particolare, a investitori europei (per circa 2,4 miliardi di euro investiti in totale) e statunitensi (per circa 600 milioni di euro). I capitali domestici sono stati pari a circa 2,4 miliardi di euro, il secondo valore più alto registrato per il periodo di riferimento negli ultimi 10 anni (dopo quello del 2011).

La città di **Milano** ha migliorato il risultato del 2020 in termini di volumi investiti: se i primi sei mesi dell'anno erano allineati al 2019 (con circa 1,8 miliardi di euro), **il dato YTD 2020 presenta invece una crescita del 35% circa rispetto ai primi nove mesi del 2019 con investimenti pari a circa 3,1 miliardi** contro i circa 2,3 miliardi dello scorso anno. A questo si aggiunga anche che, i citati 3,1 miliardi investiti in città nei primi nove mesi del 2020, rappresentano il **miglior risultato in assoluto per il mercato immobiliare commerciale di Milano nel periodo di riferimento** (oltre a superare l'intero dato annuale per il periodo dal 2011 al 2014 e ad essere in allineamento con il dato degli interi anni 2016 e 2018). Il Q3 è stato determinante nel raggiungimento di questa performance: con circa 1,3 miliardi di euro investiti il trimestre appena chiuso risulta essere infatti il miglior Q3 di sempre a Milano sia nel complesso che per le asset class specifiche inclusi gli Uffici (con circa 650 milioni di euro investiti) e la Logistica (con circa 420 milioni di euro). Si aggiunga che a Milano il terzo trimestre del 2020 ha mostrato una crescita dei volumi a tre cifre rispetto al Q3 2019.

Analizzando le diverse asset class d'investimento in città, nel 2020 si conferma una netta prevalenza dell'interesse per il prodotto Uffici che, con circa 2,1 miliardi di euro nei primi nove mesi, segnala una crescita dei volumi del 33% circa rispetto al 2019 e il miglior dato di sempre per questo settore nel periodo considerato. In particolare si segnala l'elevata dinamicità del mercato Uffici in città nel Q3 2020 testimoniata anche dal numero di operazioni chiuse che è raddoppiato rispetto al Q3 2019 (12 rispetto a 6).

A **Roma**, invece, si conferma il sottodimensionamento generale rispetto allo stesso periodo del 2019. Il dato del Q3 2020, pari a circa 220 milioni di euro, (quasi interamente allocati al settore Uffici) non è riuscito a colmare il gap con il 2019: -60% i volumi YTD 2020 rispetto allo scorso anno. Da segnalare che il declino degli investimenti in città emerge anche nel confronto con le relative medie degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -50% e -35%). Sul risultato del 2020 ha pesato, in particolare, il sottodimensionamento dell'allocazione nel settore Alberghiero che, al contrario, negli ultimi due anni era stata rilevante per il mercato romano. Il dato per gli Uffici nei primi nove mesi (pari a circa 370 milioni di euro) è in diminuzione sia rispetto al 2019 (-40% circa) che rispetto alle relative medie degli ultimi 5 e 10 anni (-30% e -10% circa).

L'analisi dei **rendimenti netti prime** al Q3 2020 rispetto al Q2 2020 evidenzia quanto segue:

- **Uffici** stabilità: Milano 3,30% - Roma 4%.
- **Retail** decompressione: Centri Commerciali 6% dal 5,75%; High Street Milano 3,40% dal 3,25% e High Street Roma 3,70% dal 3,50%.
- **Logistica** compressione di 25 punti base sia a Milano che a Roma dopo oltre un anno di stabilità: Milano 5% e Roma 5,25%.

“In Italia il mercato degli investimenti immobiliari commerciali nell’anno in corso sta mostrando una buona tenuta strutturale come dimostrano i dati dei primi nove mesi che, se da un lato evidenziano un leggero declino (-4%) rispetto alla media di riferimento degli ultimi 5 anni, dall’altro, al contrario, segnalano una crescita del 25% circa rispetto alla relativa media degli ultimi 10 anni”, afferma Cristiana Zanzottera responsabile dell’Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“Si tratta innegabilmente di un mercato maturo che anche in un contesto particolarmente sfidante come quello attuale, impattato dalla pandemia COVID-19, è in grado nel complesso di esprimere valore e creare il giusto match fra domanda e offerta”,* continua Zanzottera. *“Certamente la presenza di una liquidità senza precedenti e i bassi tassi di interesse favoriscono l’investimento in real estate (anche quale “defensive asset”) rispetto ad altre asset class. Tuttavia, è da sottolineare che solo i mercati più trasparenti e con una buona quota di capitali domestici sono stati in grado di assorbire meglio lo shock pandemico e si può affermare che il real estate italiano, alla luce dei dati analizzati, sia da includersi fra questi mercati”,* afferma Zanzottera. *“All’interno di questo contesto occorre tuttavia riconoscere che alcune asset class immobiliari sono state più penalizzate di altre poiché hanno subito immediatamente gli effetti diretti della pandemia (Retail e Alberghiero). Tuttavia, è difficile dire oggi se si tratti di effetti permanenti di shock temporanei visto che nel complesso i fondamentali sembrano ancora buoni (soprattutto per l’Alberghiero) e alcune necessarie trasformazioni (positive) erano già in corso da alcuni anni (soprattutto per il Retail). Comunque sia, la pandemia ha lanciato una sfida anche al real estate e ha cambiato il modo di accedere al mercato da parte degli investitori che oggi si mostrano più che mai attenti alla diversificazione del rischio anche nel lungo termine”,* conclude Zanzottera.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

Passando all'analisi del **mercato locativo Uffici**, il take-up nei primi nove mesi del 2020 permane al di sotto di quello del 2019 sia a Milano che a Roma: -45% circa a Milano e -75% a Roma (con rispettivamente circa 196.000 e circa 62.000 metri quadrati assorbiti YTD 2020).

Più nel dettaglio, a **Milano** nel Q3 sono stati assorbiti quasi 32.700 metri quadrati di spazi Uffici: dato inferiore a quello del Q3 2019 (-70% circa), a quello del Q2 2020 (-50% circa) e alla relativa media degli ultimi 5 anni e 10 anni (rispettivamente -55% e -50% circa). Forte riduzione anche nel numero di operazioni chiuse: 30 nel Q3 2020 rispetto alle 78 del Q3 2019. Il 70% circa del take-up del Q3 2020 si è concentrato nel sottomercato dell'Hinterland grazie alla chiusura, tra le altre, di due rilevanti operazioni ciascuna di dimensione compresa fra i 9.000 e i 10.000 metri quadrati. Segue, ad una certa distanza, il CBD Porta Nuova con il 12% circa dell'assorbimento totale. Per quanto riguarda i **canoni prime Uffici**, in tutti i sottomercati di Milano si è registrata stabilità rispetto al Q2 2020. In particolare il CBD Duomo si mantiene al livello di 600 €/mq/anno per il sesto trimestre consecutivo.

A **Roma** il terzo trimestre 2020 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a poco più di 13.000 metri quadrati, livello inferiore dell'80% circa rispetto a quello del Q3 2019, del 30% circa rispetto a quello del Q2 2020, del 70% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 60% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Sono state solo 16 le operazioni chiuse nel Q3 2020 mentre in media negli ultimi 10 anni nel Q3 erano state chiuse circa 25 operazioni. Più nel dettaglio, 8 delle 16 transazioni chiuse nel Q3 2020 hanno riguardato il sottomercato del Centro mentre nessun deal è stato chiuso nel CBD romano. Per quanto riguarda i **canoni prime Uffici**, anche a Roma nel Q3 2020 si è registrata stabilità in tutti i sottomercati rispetto al Q2 2020. In particolare il canone prime del CBD romano permane al livello di 450 €/mq/anno per il sesto trimestre consecutivo.

“La domanda di spazi Uffici continua a mostrarsi sottodimensionata sia a Milano che a Roma. Aumenta il gap di performance rispetto al 2019 a causa del protrarsi di un atteggiamento da parte delle aziende di messa “on hold” delle ricerche di nuovi spazi e delle decisioni di rilocalizzazione. La pandemia ha certamente contribuito ad un ripensamento rispetto allo “spazio ufficio” e alle sue caratteristiche. All'interno di questa complessità risulta difficile decifrare quali saranno i cambiamenti strutturali per questo mercato anche se l'evoluzione più probabile sembra esprimere una forte preferenza per spazi flessibili e digitalizzati” afferma Cristiana Zanzottera.

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 5.400 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 32 Paesi tra strutture dirette e alleanze in Europa, Medio Oriente e Asia. Nel 2019 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 1,010 miliardi di euro. BNP Paribas Real Estate è presente in Italia con due sedi a Roma e Milano per assistere i propri clienti per qualunque esigenza di natura immobiliare: dalla progettazione alla costruzione, dalla gestione alla valorizzazione dei loro patrimoni immobiliari.

Contatti stampa:

Marie-Charlotte NACHURY - Tel: +39 02 37 06 92 51 - Mobile: +39 328 74 55 758 – marie-charlotte.nachury@bnpparibas.com
Gabriele FRONTONI - Tel: +39 02 58 33 14 72 - Mobile: +39 334 60 97 979 – gabriele.frontoni@bnpparibas.com