

NEL PRIMO SEMESTRE 2020 IN CALO GLI INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI IN ITALIA

*DAI DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY
NEI PRIMI SEI MESI DI QUEST'ANNO EMERGONO INVESTIMENTI PER CIRCA 3,8 MILIARDI DI EURO RISPETTO AI 5 MILIARDI DEL
PRIMO SEMESTRE DELL'ANNO RECORD 2019*

Il primo semestre 2020 si chiude in Italia con una riduzione del 25% circa degli investimenti in immobili commerciali rispetto allo stesso periodo del 2019. Inferiore il gap rispetto alla relativa media quinquennale: -8% circa.

Il calo su base semestrale del 2020 rispetto al 2019 è stato determinato dal risultato del secondo trimestre. Il Q1 2020 era infatti allineato al Q1 2019 con circa 1,7 miliardi di euro di investimenti. Nel Q2 2020 invece i volumi investiti hanno di poco superato i 2 miliardi di euro, valore in diminuzione del 38% circa rispetto ai 3,3 miliardi del secondo trimestre 2019 e del 13% circa rispetto alla media quinquennale dei Q2. Da evidenziare anche la riduzione nel numero di transazioni chiuse nel Q2 2020: poco più di 30 rispetto alle 60 del Q2 2019.

Da un'analisi per asset class emerge come la citata riduzione del 25% rispetto al primo semestre 2019 sia da attribuirsi al calo degli investimenti nel settore Alberghiero (-80% circa) e, in misura minore, nel settore della Logistica (-10% circa).

L'allocazione al prodotto Uffici è risultata preponderante nel primo semestre 2020, con circa 1,8 miliardi di euro investiti (di cui 1,4 miliardi circa concentrati a Milano) valore superiore del 7% circa rispetto a quanto registrato nel primo semestre 2019. In particolare nel Q2 2020 sono stati investiti in Italia circa 1,2 miliardi di euro nel prodotto Uffici (incluso circa 1 miliardo a Milano).

Anche il Retail, grazie soprattutto al deal Unicredit S.p.A./Esselunga S.p.A. del Q1, mantiene una buona performance quest'anno con volumi per circa 800 milioni di euro (di cui circa 125 milioni allocati nel Q2) in crescita del 6% circa rispetto al primo semestre 2019. Tra le sei operazioni Retail registrate nel Q2 da segnalare anche la chiusura di una transazione relativa ad un Centro Commerciale.

A seguire, rispetto al 47% dei volumi semestrali allocato agli Uffici e al 21% allocato al Retail, si trova il settore Alberghiero i cui investimenti (in riduzione come già detto rispetto al primo semestre 2019) rappresentano l'11% circa del totale del semestre appena chiuso per circa 410 milioni di euro (di cui 350 milioni circa relativi al Q2). Un rallentamento dell'attività immobiliare nel settore Alberghiero (determinante nel 2019 nel definire il record dei 12,2 miliardi di euro investiti) ma che tuttavia riallinea il risultato semestrale del 2020 a quanto registrato nel 2017 e nel 2018.

La Logistica nel primo semestre 2020 segnala investimenti per circa 280 milioni di euro in calo, come già detto, del 10% circa rispetto allo stesso periodo del 2019. Da evidenziare che nel Q2 2020 sono stati chiusi due deals logistici per un totale pari a poco più di 50 milioni di euro.

Il settore degli investimenti Alternativi ha registrato una crescita a tre digit rispetto al primo semestre 2019: grazie ai circa 450 milioni di euro investiti, i primi sei mesi del 2020 hanno già superato il

risultato dell'intero 2019. Da segnalare che circa la metà dell'importo totale di questa categoria nel primo semestre 2020 è attribuibile alla chiusura di operazioni di sviluppo residenziale.

La quota dei capitali domestici investiti finora nel 2020 è pari al 55% circa del totale. Fra i capitali internazionali nel semestre hanno prevalso quelli statunitensi (con circa 430 milioni di euro) e quelli tedeschi (con circa 350 milioni di euro).

Se il Q1 2020 a **Milano** aveva registrato una riduzione degli investimenti rispetto allo stesso periodo del 2019 (-30% circa), il secondo trimestre 2020 segna una ripresa. Nel Q2 a Milano sono stati investiti circa 1,2 miliardi di euro quasi completamente allocati al prodotto Uffici (circa 1 miliardo di euro). Il totale investito in città nel primo semestre 2020, pari a circa 1,8 miliardi di euro è sostanzialmente allineato con il risultato del primo semestre 2019.

A **Roma** invece si conferma il sottodimensionamento generale rispetto allo stesso periodo del 2019: i circa 180 milioni di euro investiti nel Q2 portano il totale semestrale a poco meno di 300 milioni di euro rispetto ai circa 800 milioni registrati nel primo semestre 2019.

L'analisi dei **rendimenti netti prime** al Q2 2020 rispetto al Q1 2020 evidenzia quanto segue:

- **Uffici** stabilità: Milano 3,30% - Roma 4%.
- **Retail** decompressione: Centri Commerciali 5,75% dal 5,50%; High Street Milano 3,25% dal 3,10% e High Street Roma 3,50% dal 3,35%.
- **Logistica** stabilità: Milano 5,25%.

“I dati analizzati mostrano come in Italia gli investimenti nel mercato immobiliare commerciale in questa prima metà del 2020 siano sottodimensionati non solo rispetto al 2019 ma anche rispetto alla media dei primi semestri degli ultimi 5 anni. Questi numeri in parte riflettono già il rallentamento dell'attività atteso, causa pandemia COVID-19, in alcuni settori quale ad esempio quello Alberghiero” commenta Cristiana Zanzottera responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“Il buon risultato del settore direzionale nel semestre conferma un'altra volta la generale preferenza degli investitori per i cosiddetti “defensive assets”: uffici core in location liquide come Milano”* continua Zanzottera. *“Risulta tuttavia ancora prematuro trarre delle conclusioni su fine anno poiché sono ancora presenti molti elementi di incertezza legati all'evoluzione e alla durata della pandemia. Si aggiunga che il trend di crescente allocazione di liquidità al Real Estate registrato negli ultimi anni non dovrebbe segnalare un'inversione di tendenza nel prossimo futuro”* conclude Zanzottera.

Passando all'analisi del **mercato locativo Uffici**, il take-up nel primo semestre 2020 permane al di sotto di quello del 2019 sia a Milano che a Roma: -31% a Milano e -72% a Roma.

Più nel dettaglio, a **Milano** nel Q2 sono stati assorbiti poco meno di 64.000 metri quadrati di spazi Uffici: dato inferiore sia a quello del Q2 2019 che alla relativa media degli ultimi 5 anni (rispettivamente -45% e -35% circa). Forte riduzione anche nel numero di operazioni chiuse: 28 nel Q2 2020 (uno dei valori più bassi negli ultimi 10 anni) rispetto alle 75 del Q2 2019. Il 60% circa del take-up del Q2 2020 si è concentrato nel CBD Porta Nuova grazie ad un rilevante deal chiuso per circa 24.000 metri quadrati da parte di un tenant appartenente al settore bancario-finanziario.

Per quanto riguarda i **canoni prime Uffici**, in tutti i sottomercati di Milano si è registrata stabilità rispetto al Q1 2020. In particolare il CBD Duomo si mantiene al livello di 600 €/mq/anno per il quinto



trimestre consecutivo.

A **Roma** il secondo trimestre 2020 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a circa 19.400 metri quadrati, livello inferiore dell'80% circa rispetto a quello del Q2 2019 e del 60% circa rispetto alla relativa media degli ultimi 5 anni. Sono state meno di 10 le operazioni chiuse nel trimestre di dimensione pari o superiore ai 1.000 metri quadrati e nessuna di dimensione superiore ai 3.500 metri quadrati. Nel Q2 2020 le operazioni effettuate si sono concentrate nel sottomercato del Greater Eur che, grazie a nove deals, ha registrato un assorbimento pari a poco più di 12.000 metri quadrati. Per quanto riguarda i **canoni prime Uffici**, anche a Roma nel Q2 2020 si è registrata stabilità in tutti i sottomercati rispetto al Q1 2020. In particolare il canone prime del CBD romano permane al livello di 450 €/mq/anno per il quinto trimestre consecutivo.

“La messa “on hold” della ricerca di nuovi spazi da parte di alcuni tenants ha penalizzato l’avvio e la chiusura di nuove contrattazioni. Nel mercato occupier Uffici sembrerebbe quindi essersi concretizzato un rallentamento dell’attività attribuibile in gran parte alla pandemia e alle sue implicazioni. Occorre tuttavia aspettare ancora qualche mese per capire come si evolverà la situazione e se ci saranno effetti strutturali nelle dinamiche di questo mercato” 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.

Seguici su



#BEYONDBUILDINGS

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world