

## **H1 2019: SEMESTRE RECORD PER IL REAL ESTATE COMMERCIALE IN ITALIA CON CIRCA 5,1 MILIARDI DI EURO INVESTITI. OTTIMO Q2 2019: CIRCA 3,4 MILIARDI DI EURO**

*I DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY SEGNALANO CHE L'H1 2019 E' STATO IL MIGLIOR PRIMO SEMESTRE DI SEMPRE. RISULTATO OTTENUTO GRAZIE A UN OTTIMO ANDAMENTO DEL Q2 NEL QUALE HANNO DOMINATO LE TRANSAZIONI DI PRODOTTO ALBERGHIERO.*

Il Q2 2019 in Italia ha registrato volumi di investimento nel mercato immobiliare commerciale quasi raddoppiati rispetto al Q2 2018 e al Q1 2019: circa 3,4 miliardi di euro raggiunti grazie alla chiusura di oltre 60 operazioni. Si tratta del miglior secondo trimestre di sempre per il mercato immobiliare commerciale italiano con valori decisamente superiori alla media quinquennale e decennale di riferimento.

L'ottimo risultato raggiunto negli ultimi tre mesi ha consentito di chiudere il primo semestre 2019 con investimenti record per circa 5,1 miliardi di euro: il miglior primo semestre di sempre e uno dei migliori semestri in assoluto degli ultimi dieci anni.

Continua l'interesse degli investitori internazionali: circa l'80% dei capitali investiti in Italia in questi primi sei mesi del 2019 sono stati di provenienza straniera. In particolare, con un contributo di poco più di un miliardo di euro ciascuno, i compratori più attivi sono stati i francesi e gli statunitensi.

Ma qual è stato il driver di tale risultato?

Il prodotto Alberghiero ha decisamente dominato il mercato nel Q2 2019 con oltre 20 deal chiusi per quasi 1,8 miliardi di euro investiti (il 50% circa dei volumi totali del trimestre) che portano questa asset class a superare i 2 miliardi di euro di investimenti da inizio anno (dato in sostenuta crescita rispetto al primo semestre 2018).

Il prodotto Uffici ha registrato da inizio anno circa 1,7 miliardi di euro (+45% circa rispetto all'H1 2018) con un Q2 che ha contribuito per circa 670 milioni di euro di investimenti localizzati quasi totalmente a Milano.

Nel prodotto Retail sono stati investiti circa 600 milioni di euro negli ultimi tre mesi (il 18% circa dei volumi del trimestre) con una crescita del 25% circa rispetto al Q2 2018. Il buon risultato del Q2 2019 non consente, tuttavia, di colmare il gap dei volumi Retail rispetto al 2018: il primo semestre 2019 rimane infatti sottodimensionato del 40% circa rispetto all'H1 2018.

Per la Logistica un Q2 2019 allineato allo stesso trimestre del 2018 con oltre 170 milioni di euro investiti e un totale da inizio anno pari a circa 310 milioni di euro (-20% circa rispetto all'H1 2018).

Nel Q2 2019 a Milano sono stati registrati investimenti per circa un miliardo di euro, risultato che porta a due miliardi circa il totale in città da inizio anno (con un contributo sul totale Italia che si mantiene tradizionalmente attorno al 35-40% circa). Il prodotto Uffici ha dominato il mercato milanese anche in questi ultimi tre mesi. Da evidenziare, tuttavia, la chiusura nel Q2 2019 di alcune operazioni relative al prodotto Retail tra cui una rilevante transazione High Street avvenuta nel centro città.

Volumi in crescita a Roma nel Q2 2019 rispetto ai primi tre mesi di quest'anno: circa 600 milioni di euro investiti che portano il totale del primo semestre 2019 a circa 800 milioni di euro.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime* nel Q2 2019:

- Uffici - Rispetto al trimestre precedente, a Milano si registra un aumento di 10 punti base dei rendimenti che raggiungono il 3,40%. A Roma i valori rimangono stabili al 4% per il terzo trimestre consecutivo.
- Retail - Per i Centri Commerciali i valori rimangono invariati al 5,50%. Per l'High Street a Milano, dopo cinque trimestri consecutivi al 3%, decompressione dei livelli fino al 3,10%. Per l'High Street a Roma decompressione di cinque punti base fino a raggiungere gli attuali 3,35%.
- Logistica - Stabilità dei rendimenti al 5,25% per il quinto trimestre consecutivo.

*“Il mercato immobiliare commerciale italiano si conferma interessante per gli investitori internazionali che mantengono una buona allocazione di liquidità sul nostro Paese”* commenta Cristiana Zanzottera, responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“L'elevato numero di operazioni chiuse relative al prodotto Hotel esprimono la volontà di investire nel nostro Paese anche in asset class diverse da quelle tradizionali degli Uffici, del Retail e della Logistica allargando la dimensione potenziale del mercato e testimoniando una fiducia di fondo nella liquidità e nelle dinamiche del nostro real estate commerciale”*, conclude Zanzottera.

Passando all'analisi del mercato locativo Uffici a Milano, nel Q2 2019 si registra un take-up di quasi 115.000 metri quadrati: il secondo miglior Q2 degli ultimi dieci anni. Questo risultato porta il primo semestre 2019 a superare i 240.000 metri quadrati di assorbimento (+18% circa rispetto all'H1 2018).

Più nel dettaglio:

- Nel CBD Duomo, nel Q2 2019, sono state chiuse transazioni per quasi 17.000 metri quadrati: risultato inferiore rispetto al trimestre precedente ma superiore allo stesso periodo del 2018 (rispettivamente -40% e +55% circa).
- Performance positiva per il CBD Porta Nuova dove il take-up è stato di quasi 15.000 metri quadrati: +80% circa vs Q1 2019 e +60% circa vs Q2 2018.
- La Periferia e l'Hinterland insieme hanno assorbito quasi il 50% del totale del Q2 2019 grazie a quattro operazioni di dimensioni rilevanti che da sole hanno totalizzato quasi 30.000 metri quadrati.

Per quanto riguarda i canoni *prime*, a Milano i sottomercati più centrali hanno registrato degli incrementi rispetto al Q1 2019. In particolare, nel Q2 si raggiungono i seguenti livelli *prime*: 600 €/mq/anno nel CBD Duomo, 510 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova e 470 €/mq/anno nel Centro.

Per quanto riguarda Roma, il Q2 2019 per il mercato locativo Uffici è stato il miglior secondo trimestre di sempre e il secondo miglior trimestre in assoluto con un take-up di quasi 90.000 metri quadrati impattato da una rilevante operazione chiusa nel sottomercato del Centro che ha pesato per circa il 50% del totale. Il risultato da inizio anno è pari a oltre 170.000 metri quadrati (il miglior primo semestre di sempre per la capitale).

Sul versante dei canoni prime a Roma si registra nel CBD un aumento rispetto al Q1 2019 del 2% circa fino a raggiungere i 450 €/mq/anno nel Q2 2019. Stabilità negli altri sottomercati romani.

*“A Milano, in questo primo semestre dell’anno, è continuata l’espansione degli operatori di co-working che sono stati protagonisti di alcune rilevanti operazioni principalmente nel centro città contribuendo per il 10% circa al totale take-up. Anche a Roma si sta verificando un trend simile”,* 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 2018 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 968 milioni 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](mailto:marie-charlotte.nachury@bnpparibas.com)

**Gabriele FRONTONI** - Tel: +39 02 58 33 14 72 - Mobile: +39 334 60 97 979 – [gabriele.frontoni@bnpparibas.com](mailto:gabriele.frontoni@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world