

## BUONA PERFORMANCE PER I PRINCIPALI MERCATI IMMOBILIARI EUROPEI NEL PRIMO SEMESTRE DEL 2019: 101,8 MILIARDI DI EURO DI INVESTIMENTI E 4,75 MILIONI DI M<sup>2</sup> DI UFFICI LOCATI

### Rallentamento della crescita economica in Europa e tassi di interesse più bassi

La crescita economica in Europa ha rallentato più del previsto nel 2019 a causa soprattutto delle crescenti tensioni commerciali tra Stati Uniti e Cina. Complessivamente, la crescita nell'Eurozona potrebbe attestarsi attorno all'1,1% nel 2019, rispetto all'1,9% del 2018. "I temi più caldi in Europa sono la situazione geopolitica nel Regno Unito e in Italia. Al di là di queste incertezze, tuttavia, la crescita europea rimane sostenuta da solidi fondamentali. In particolare, l'andamento dell'occupazione, la solidità dei redditi delle famiglie, i forti profitti aziendali e i tassi di interesse favorevoli", osserva Richard Malle, responsabile della ricerca internazionale di BNP Paribas Real Estate.

In questo contesto di incertezza, i rendimenti obbligazionari a 10 anni hanno raggiunto nuovi minimi, scendendo sotto lo zero in Germania (-0,7%), Francia (-0,4%) e Paesi Bassi (-0,6%). "Dal 2014, le notizie economiche, buone o cattive che siano, hanno fatto scendere i tassi di interesse. Il rischio di un forte aumento dei tassi di interesse a lungo termine nei prossimi anni è in calo. Appare dunque improbabile nel medio termine una flessione dei rendimenti sui principali mercati immobiliari d'Europa", aggiunge Richard Malle.

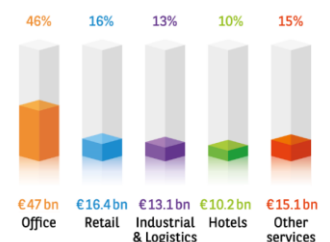
### Dopo il livello record del 2018, gli investimenti in Europa rimangono elevati

Gli investimenti in immobili commerciali in Europa nel primo semestre del 2019 si sono attestati a 101,8 miliardi di euro, ossia il 13% in meno rispetto al livello record del 2018. Il calo ha interessato tutti i segmenti ad eccezione degli hotel i cui investimenti sono saliti del 26% a 10,2 miliardi di euro, a un passo dal record del 2015 (10,7 miliardi di euro). Questo risultato è stato possibile grazie a diverse importanti operazioni, tra cui i portafogli transati in Italia, Francia e Repubblica Ceca. Il segmento degli uffici (47 miliardi di euro) ha subito una flessione di appena il 6% grazie a due operazioni di oltre 1 miliardo di euro a Parigi e a numerose importanti operazioni sui principali mercati tedeschi. Mentre la logistica è scesa del 16% con investimenti per 13,1 miliardi di euro, superiori comunque del 30% rispetto alla media di lungo termine. Il segmento retail ha registrato il calo maggiore (-31%) con 16,4 miliardi di euro di investimenti, ben al di sotto della media di lungo termine, a causa del calo di entusiasmo degli investitori per questa categoria di asset immobiliari.

Total European investment in H1 2019



Investment in Europe: Breakdown by asset type - H1 2019



Con 24,4 miliardi di euro di investimenti, la Germania (-6%) si è classificata al primo posto tra i Paesi europei. Nonostante il leggero calo, gli investimenti nel Paese si sono mantenuti in linea con la media quinquennale. Nelle città più grandi (ad eccezione di Berlino, che ha registrato transazioni record), il calo è legato principalmente alla mancanza di prodotto piuttosto che a una domanda più debole. Solitamente

in pole position, il Regno Unito si è collocato al secondo posto con 22,1 miliardi di euro transati, in forte calo rispetto al primo semestre 2018 (-33%), ma anche rispetto alla media di lungo periodo. L'incertezza legata alla Brexit, ha indotto molti investitori a sospendere le loro strategie fino a quando la situazione non sarà più chiara. Dopo il record di 34 miliardi di euro del 2018, la Francia ha iniziato il 2019 con lo stesso slancio (+0%) ovvero 13,7 miliardi di euro investiti. Il mercato è stato trainato dagli uffici, che hanno rappresentato il 70% del totale. In crescita anche la maggior parte degli altri Paesi europei, come Belgio (+105%), Italia (+96%), Spagna (+88%), Polonia (+57%), Repubblica Ceca (+31%) e Irlanda (+6%). Solo Olanda (-55%), Lussemburgo (-22%) e Romania (-65%) hanno registrato transazioni in ribasso.

## Rallentano gli investimenti esteri in immobili commerciali europei

Nel primo semestre del 2019, gli investimenti esteri nel mercato europeo degli immobili commerciali sono diminuiti del 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. "Gli investitori europei si sono distinti ancora una volta, registrando addirittura un aumento della loro quota di mercato dall'inizio dell'anno (45%). Gli investitori statunitensi, dopo un picco di attività seguito da un ritiro dal mercato nel 2016, oscillano adesso intorno ai 25 miliardi di euro all'anno. All'inizio del 2019 hanno investito in misura proporzionale. Gli investitori asiatici sono stati meno entusiastici (-11%), ma negli ultimi anni hanno consolidato la loro presenza in Europa. Gli investitori mediorientali sono stati meno presenti nel 2019, con investimenti (-24%) ben al di sotto della media di lungo termine", ha dichiarato Larry Young, responsabile della divisione International Investment di BNP Paribas Real Estate.

### Commercial real estate investment

Foreign investors represented

**49%** of total investment over H1 2019



Foreign investors invested **€50 bn** representing a **10% decrease** vs H1 2018

Non-domestic foreign investors **increased** their investment by **4%**

MIDDLE-EAST



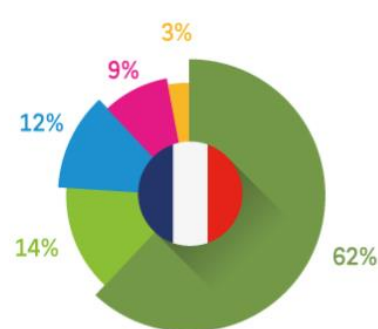
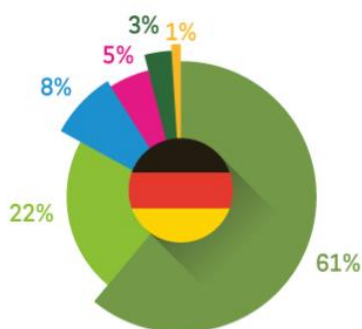
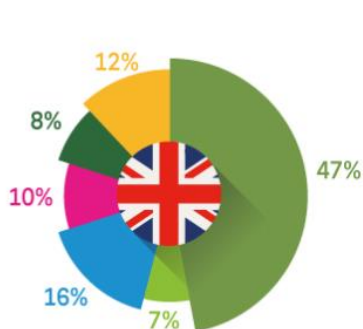
AMERICAS



ASIA & PACIFIC



### Origin of foreign investors



DOMESTIC EUROPE AMERICAS ASIA & PACIFIC MIDDLE-EAST OTHERS



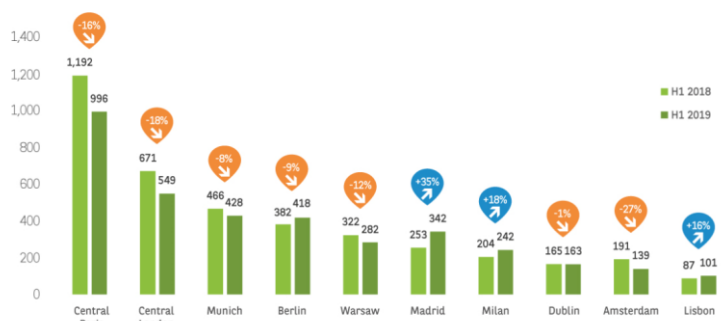
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world

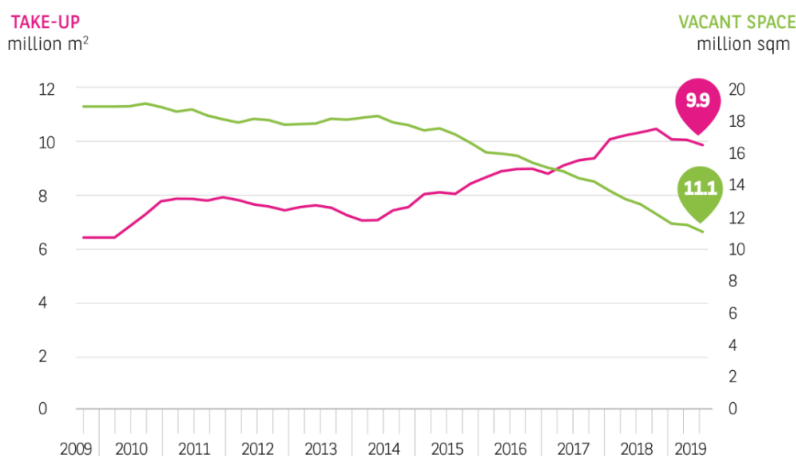
## La domanda di uffici rimane elevata nei 15 principali mercati europei

Il livello di take-up di uffici nei 15 principali mercati europei è rimasto molto elevato nel primo semestre del 2019, con 4,75 milioni di m<sup>2</sup> locati nei primi 6 mesi dell'anno. Nonostante un calo del 2% rispetto al 2018, questo dato rappresenta il secondo valore più alto degli ultimi 10 anni. Il dato complessivo, tuttavia, nasconde grandi disparità, con alcuni mercati che mostrano un netto rallentamento, mentre altri continuano a bruciare nuovi record. Varsavia (-12%), Parigi centro (-16%), Londra centro (-18%) e Amsterdam (-27%) per esempio, sono scesi, ma rimangono in linea con le loro medie di lungo termine. Le prospettive per il resto dell'anno rimangono brillanti per Parigi, con diverse operazioni importanti previste nel secondo semestre, mentre Londra sta andando di gran lunga meglio del previsto anche se si avvicina la scadenza della Brexit fissata dall'Ue. I quattro principali mercati tedeschi sembrano, nel frattempo, non risentire del rallentamento della Francia, con Berlino e Amburgo che hanno battuto i record di tutti i tempi. Valori record anche per Bruxelles, con investimenti più che raddoppiati rispetto al 2018 (+125%), così come per Milano (+18%) e Madrid (miglior risultato del primo semestre dal 2007, in crescita del 35% in un anno).

Office take-up by market in H1 2019 vs H1 2018 (thousand sqm)



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



**Aymeric Le Roux**, direttore esecutivo della divisione International Advisory & Alliances di BNP Paribas Real Estate ha affermato: "Grazie a un sano trend nel take-up registrato da alcuni anni, i mercati europei degli uffici vantano attualmente tassi di vacancy molto bassi. Questo significa che l'offerta disponibile è storicamente bassa nella maggior parte delle principali città europee e la concorrenza tra i locatari per assicurarsi gli asset di più alta qualità si sta facendo più agguerrita che mai. Gli affitti prime riflettono questa tendenza e rimangono elevati in tutta Europa". Di conseguenza, il tasso di vacancy in Europa si è ulteriormente ridotto, attestandosi in media al 6,2%, con i valori più bassi registrati a Berlino (1,7%) e Monaco di Baviera (2,2%). I cali maggiori nel tasso di vacancy sono stati registrati a Varsavia (-260 pb), Lisbona (-210 pb) e Amsterdam (-190 pb). Nel frattempo il livello degli affitti prime è rimasto stabile o è aumentato in tutti i principali mercati europei, ad eccezione del centro di Londra (-2 % vs. H1 2018) dove si attesta a 1.211sterline/m<sup>2</sup>/anno. Amburgo (+11%, 360€/m<sup>2</sup>/anno) ha registrato nel frattempo la maggiore crescita degli affitti. Gli altri aumenti sostanziali sono stati a Varsavia, Berlino (+9%) e Milano (+5%).



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world

## 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.



PER MAGGIORI INFORMAZIONI: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
Real estate for a changing world

## Contatti Stampa:

**Nicolas OBRIST** - Tél: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile: +33 (0)6 77 21 27 55 – [nicolas.obrist@bnpparibas.com](mailto:nicolas.obrist@bnpparibas.com)  
**Claire LENORMAND** - Tél: +33 (0)1 55 65 22 84 Mobile: +33 (0)6 75 68 39 03 – [claire.lenormand@bnpparibas.com](mailto:claire.lenormand@bnpparibas.com)  
**Amira TAHIROVIC** - Tél: +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - [amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com](mailto: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](mailto:laurent.pavillon@bnpparibas.com)  
**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)