

Q3 2019: IL MIGLIOR TERZO TRIMESTRE DELL'ULTIMO DECENNIO PER IL REAL ESTATE COMMERCIALE IN ITALIA CON CIRCA 2,2 MILIARDI DI EURO INVESTITI

I DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY SEGNALANO CHE LA PERFORMANCE DELL'ULTIMO TRIMESTRE, UNITA A UN ECCEZIONALE H1, PORTA IL RISULTATO DA INIZIO ANNO A CIRCA 7,2 MILIARDI DI EURO DI INVESTIMENTI. SI TRATTA DI UN NUOVO RECORD PER IL SETTORE.

Il Q3 2019 ha registrato investimenti per circa 2,2 miliardi di euro, in crescita del 20% circa rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno e rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni. Il risultato di quest'ultimo trimestre è stato ottenuto grazie alla chiusura di circa 50 operazioni.

Il 2019 si conferma quindi un ottimo anno totalizzando nei primi nove mesi il livello di circa 7,2 miliardi di euro di investimenti: +40% circa rispetto allo stesso periodo del 2018 e +5% circa rispetto ai primi nove mesi del 2017, che ricordiamo essere stato l'anno record in assoluto per il settore immobiliare commerciale in Italia.

Anche nel 2019 gli operatori più attivi nell'immobiliare commerciale in Italia sono stati quelli internazionali: l'80% circa dei volumi investiti dall'inizio dell'anno ha visto come protagonisti investitori esteri, in particolare statunitensi (con circa 2 miliardi di euro) e francesi (con circa 1,2 miliardi di euro). I capitali domestici hanno contribuito al totale con circa 1,4 miliardi di euro.

I volumi del Q3 2019 sono stati guidati dal settore Retail che ha registrato circa un miliardo di euro di investimenti (il 45% circa del totale trimestrale), uno dei migliori trimestri negli ultimi anni per il settore. Si evidenzia nel Q3 di quest'anno una prevalenza di volumi nel sotto-segmento degli Outlet, a seguire l'High Street. Il totale da inizio anno per il Retail equivale a circa 1,7 miliardi di euro, in sostanziale allineamento con lo stesso periodo del 2018.

Continua la buona performance del prodotto Uffici che nei tre trimestri 2019 ha registrato investimenti per circa 2,3 miliardi di euro, +37% circa rispetto allo stesso periodo del 2018. Il Q3 ha contribuito ai volumi Uffici con circa 700 milioni di euro, dato in crescita del 30% circa rispetto al Q3 2018.

Il prodotto Alberghiero, dopo aver dominato il mercato nel Q2 2019 con quasi 1,8 miliardi di euro investiti, ha registrato nel Q3 circa 250 milioni di euro. Il risultato da inizio anno per questa asset class è pari a circa 2,4 miliardi di euro in crescita esponenziale rispetto allo stesso periodo del 2018. Per quanto riguarda i volumi della Logistica nei primi nove mesi del 2019 si è raggiunta la soglia dei 500 milioni di euro con un aumento del 15% circa rispetto allo stesso periodo del 2018. L'ultimo trimestre ha registrato investimenti per circa 200 milioni di euro.

Il 2019 per Milano si sta confermando come il secondo miglior anno di sempre dopo il 2015: nei primi nove mesi in città sono stati registrati circa 2,3 miliardi di euro di investimenti (+15% circa rispetto allo stesso periodo del 2018) di cui quasi il 70% riguardanti gli Uffici. Il Q3 ha contribuito con circa 425 milioni di euro che comprendono, oltre al prodotto direzionale, anche alcune operazioni relative ai settori Hotel e Logistica.

A Roma nel Q3 2019 volumi più che raddoppiati rispetto al Q3 2018: circa 470 milioni di euro di cui quasi 340 milioni di euro relativi al prodotto Uffici. Il totale da inizio anno in città raggiunge circa 1,3 miliardi di euro registrando nel periodo di riferimento il miglior risultato negli ultimi dieci anni.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime* nel Q3 2019:

- Uffici - Stabilità q-o-q a Milano e a Roma rispettivamente al 3,40% e al 4%.
- Retail - Stabilità generale. Per i Centri Commerciali i valori rimangono invariati al 5,50% per il terzo trimestre consecutivo. Per l'High Street a Milano e a Roma si mantengono rispettivamente il 3,10% e il 3,35% già registrati nel Q2 2019.
- Logistica - Stabilità dei rendimenti al 5,25% per il sesto trimestre consecutivo.

“Il 2019, con gli ottimi livelli di investimenti raggiunti finora, potrebbe ragionevolmente chiudersi con volumi simili a quelli del 2017, l'anno record per il settore” commenta Cristiana Zanzottera, responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“A sostegno di questa affermazione si potrebbero citare vari elementi fra i quali la rilevante pipeline, con chiusura prevista entro fine anno, attualmente presente. A ciò si aggiunga l'aumento della dimensione potenziale del nostro mercato testimoniata dalla sempre maggiore istituzionalizzazione del settore Hotel e anche dall'ampliamento della tradizionale area di azione degli investitori Core Uffici che include oggi anche altre tipologie di prodotto, più value-add, oltre che zone meno centrali della città soprattutto nel caso di Milano”*, conclude Zanzottera.

Passando all'analisi del mercato locativo Uffici a Milano, nel Q3 2019 si registra un take-up di quasi 122.000 metri quadrati in sostanziale stabilità rispetto al Q3 2018. Il risultato nei primi tre trimestri del 2019 raggiunge quasi 365.000 metri quadrati di assorbimento, in crescita del 15% circa rispetto ai primi nove mesi del 2018 e sostanzialmente in linea con il take-up totale annuo di tutti gli anni precedenti (con le uniche eccezioni del 2015 e del 2018).

Più nel dettaglio:

- Nel CBD Duomo nel Q3 2019 sono state chiuse transazioni per quasi 14.000 metri quadrati portando il livello da inizio anno a poco più di 57.000 mq assorbiti. Si tratta del miglior risultato di sempre totalizzato in 9 mesi per il take-up Uffici in questo sottomercato della città.
- Performance positiva per il CBD Porta Nuova dove il take-up nel Q3 è stato pari a quasi 25.000 metri quadrati: valore in crescita sia rispetto al Q3 2018 (+7% circa) che al Q2 2019 (+65% circa). Il totale YTD raggiunge circa 48.000 metri quadrati.
- Nel Q3 2019 la Periferia e l'Hinterland insieme hanno assorbito circa 57.000 metri quadrati grazie ad una buona dinamicità in termini di numero di transazioni.

Per quanto riguarda i canoni *prime*, a Milano stabilità in tutti i sottomercati rispetto al Q2 2019. In particolare, nelle zone più centrali si confermano i seguenti livelli *prime*: 600 €/mq/anno nel CBD Duomo, 510 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova e 470 €/mq/anno nel Centro.

Il Q3 2019 per il mercato locativo Uffici di Roma è stato il miglior terzo trimestre in assoluto con un take-up di quasi 78.000 metri quadrati influenzato da alcune operazioni di dimensione rilevante. Il risultato da inizio anno è pari a quasi 250.000 metri quadrati. Il 2019 si presenta come il miglior anno in assoluto per il mercato leasing Uffici romano: in soli nove mesi il livello di take-up ha già superato quello raggiunto in tutti gli anni precedenti nell'arco dei dodici mesi di attività.

Riguardo ai canoni prime, anche a Roma si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati, incluso il CBD che permane anche nel Q3 2019 a 450 €/mq/anno.

“Alla luce dei risultati degli ultimi nove mesi, il 2019 si presta a diventare il miglior anno di sempre per il mercato locativo Uffici sia a Milano che a Roma” afferma Cristiana Zanzottera. *“In questo contesto il contributo del co-working continuerà sicuramente a rafforzarsi in entrambe le realtà”*.

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

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