

## COMUNICATO STAMPA

### FRANCIA, BUON ANDAMENTO PER IL MERCATO UFFICI NELLE CITTA' REGIONALI CON PERFORMANCE SUPERIORI ALLA MEDIA DEL MERCATO

Con un livello di assorbimento di 2,06 milioni di m<sup>2</sup> e 9,77 miliardi di euro investiti nel primo semestre del 2019, il mercato francese degli uffici continua lungo un trend positivo: il 2019, a oggi, è stato infatti il secondo anno migliore dell'ultimo decennio, stabilendo addirittura un nuovo record sul fronte degli investimenti. Il mercato è stato trainato dalla crescita dell'economia francese che nel 2019 dovrebbe consolidarsi a +1,2% secondo le previsioni di BNP Paribas, e da una solida occupazione testimoniata dalla creazione attesa di 220.000 posti di lavoro (di cui 140.000 al di fuori dell'area di Parigi). "Le città più dinamiche in termini di crescita del Pil e di creazione di posti di lavoro sono Tolosa, Lione, Montpellier, Rennes, Bordeaux e Nantes. La solidità del mercato regionale degli uffici deriva direttamente da questi ottimi fondamentali economici e dall'attrattiva delle città minori. Dall'inizio dell'anno, i mercati regionali hanno rappresentato il 46% del totale immobiliare del Paese", osserva Jean-Laurent de La Prade, vice direttore generale di BNP Paribas Real Estate Transaction, responsabile per i mercati regionali.

#### I tre principali mercati regionali francesi hanno registrato finora ottimi risultati

**Lione** ha registrato un inizio d'anno record con un take-up di 223.000 m<sup>2</sup> nel primo semestre, sostenuto principalmente dagli immobili di nuova realizzazione. I quartieri di Part-Dieu, Carré de Soie e Gerland si trovano all'interno di un processo di rapido sviluppo edile, consentendo la creazione di nuove unità in prossimità della rete di trasporto pubblico locale. Per la fine dell'anno, il livello di assorbimento dovrebbe raggiungere i 400.000 m<sup>2</sup>. Per contro, nel corso del primo semestre 2019, si è registrato un rallentamento degli investimenti in uffici, a causa principalmente della mancanza di asset in vendita. La contrazione dei rendimenti ha dato un forte impulso al mercato lioneso nell'ultimo biennio che ha visto livelli di investimento molto elevati (oltre 1,1 miliardi di euro nel 2018). Gli investitori hanno ancora un forte appetito per il real estate della città, come dimostra la concorrenza registrata su ogni singola transazione, ma non ci sono abbastanza asset disponibili sul mercato per soddisfare l'intera domanda. Dall'inizio dell'anno, tuttavia, si sono registrate due importanti operazioni: Eklaa acquistata da AEW Europe per 50 milioni di euro ed Helio 7 rilevata da Real IS per 33 milioni di euro. Altri importanti deal sono in attesa di essere firmati nel secondo semestre dell'anno con rendimenti record tali da spingere il totale degli investimenti al di sopra del miliardo di euro nel corso dell'anno. Nel frattempo, il prime rent si è attestato a € 325 /m<sup>2</sup> a Part Dieu.

**Lille** si conferma ancora secondo mercato regionale, con un assorbimento in crescita del 38% fino a toccare il livello record di 148.000 m<sup>2</sup> grazie soprattutto ai centri direzionali come Villeneuve d'Ascq. Dal 2018, Lille ha registrato molte vendite fuori mercato. Da gennaio, 8 operazioni su 13 sono state concluse off-market. Alla fine del 2019 il livello di assorbimento dovrebbe raggiungere la soglia dei 300.000 mq. La città sta vivendo una rapida crescita e gli investitori sono pronti ad acquistare nuovi sviluppi in un mercato sano e in crescita. Tra le principali operazioni si



segnalano la vendita di The Shake alla Caisse d'Epargne e Open'R ad AEW Europe, venduti ciascuno per oltre 60 milioni di euro. Il prime rent a Lille si attesta a 240 €/m<sup>2</sup> nel quartiere di Euralille, che ha beneficiato dell'aumento degli affitti nelle località centrali, ben collegate ai trasporti pubblici e con un'ampia gamma di servizi.

**Bordeaux** ha registrato un assorbimento di 94.000 m<sup>2</sup>, nuovo record per l'H1 che colloca la città al terzo posto tra i mercati regionali della Francia, trainato dal completamento di diversi progetti e dal dinamismo economico della città. Secondo le previsioni, nel 2019 a Bordeaux il livello di take-up raggiungerà i 180.000 m<sup>2</sup>. Il livello di investimenti in uffici a Bordeaux si è arrestato nel 2019, dopo un 2018 eccezionale. Anche in questo caso, nonostante l'interesse degli investitori, gli asset disponibili per la vendita risultano carenti. Da segnalare l'importante acquisizione dello sviluppo Tribequa in Euratlantique da parte di BNP Paribas REIM. Continuano a crescere, invece, le locazioni di nuovi spazi, grazie alla qualità degli edifici presenti sul mercato e all'entusiasmo delle aziende per i nuovi sviluppi. Il prime rent si attesta a 210 €/m<sup>2</sup> a Euratlantique e 240 €/m<sup>2</sup> nel centro di Bordeaux.

### **Le principali città francesi si collocano accanto alle principali città d'Europa**

In termini di volume di mercato, le principali città francesi si affiancano ora alle maggiori città europee. Negli ultimi 12 mesi i dati di Lione sono stati paragonabili a quelli di città con dimensioni demografiche molto superiori, come Milano o Barcellona. Lille è sulla scia della vicina Amsterdam, mentre Tolosa e Marsiglia sono ormai vicine al Lussemburgo. Questi buoni risultati a livello europeo dimostrano che i mercati regionali sono più dinamici in Francia che nel Regno Unito, dove le grandi città del Paese fanno fatica a contrastare il peso di Londra con livelli di assorbimento molto più bassi (154.000 m<sup>2</sup> in 12 mesi a Manchester, meno di 100.000 m<sup>2</sup> a Birmingham, Leeds, Glasgow, Edimburgo, Bristol o Newcastle).

### **Prospettive particolarmente brillanti per i mercati regionali**

"I mercati regionali francesi presentano fondamentali sani: bassi tassi di vacancy e una costante crescita del livello di take-up che riduce il rischio di sfitto, consente un progressivo aumento del costo di locazione e offre prospettive positive in termini di crescita economica e di aumento dell'occupazione. Sebbene la differenza di rendimento rispetto all'Île-de-France sia diminuita negli ultimi anni, esiste ancora un buon margine che rende le città regionali attraenti per gli investitori. Di recente abbiamo persino assistito a una rinascita delle strategie speculative, con l'acquisto di progetti immobiliari speculativi da parte di investitori istituzionali", conclude Jean-Laurent de La Prade.

#### **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.



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

Twitter : @BNPPRE

L'immobiliare per un mondo che cambia



Real Estate  
for a changing  
world

**Contatti stampa:**

**Amira TAHIROVIC-HALILOVIC** – 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)

**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)

**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)

**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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world