

GLI INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI IN ITALIA CRESCONO DEL 40% NEL 2019 RISPETTO A UN ANNO PRIMA. RECORD STORICO PER GLI HOTEL E PER LA CITTA' DI MILANO

*DAI DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY
EMERGE UN OTTIMO RISULTATO PER IL Q4 2019 CON QUASI 5,1 MILIARDI DI EURO DI INVESTIMENTI.*

Il Q4 2019 ha registrato investimenti per quasi 5,1 miliardi di euro – il miglior trimestre di sempre: +45% circa rispetto allo stesso trimestre del 2018 e +30% circa rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni. Il risultato del Q4 è stato ottenuto grazie alla chiusura di oltre 100 operazioni.

Il 2019 si qualifica quindi come miglior anno in assoluto per l'immobiliare commerciale in Italia: i circa 12,2 miliardi di euro registrati rappresentano una crescita del 40% circa rispetto al 2018, del 25% circa rispetto alla media dei 5 anni e del 75% circa rispetto alla media dei 10 anni. Crescita nel 2019 anche in termini di numero di transazioni: 260 rispetto alle 225 del 2018.

Il mercato si conferma internazionale con circa il 75% dei capitali di origine straniera. I maggiori contributori, tutti con flussi raddoppiati rispetto al 2018, sono stati gli USA (con circa 3,2 miliardi di euro), la Francia (con circa 1,5 miliardi di euro) e la Germania (con circa 1,1 miliardi di euro). I capitali domestici hanno contribuito per circa 2,9 miliardi di euro.

Il settore **Uffici** ha dominato il mercato degli investimenti nell'anno appena chiuso: circa 4,8 miliardi di euro investiti (il 40% del totale) con un incremento del 37% circa rispetto al 2018. Si tratta del miglior anno in assoluto per il prodotto direzionale sia per l'Italia che, in particolare, per Milano dove sono stati investiti 3,8 dei 4,8 miliardi totali.

Segue, con un ottimo risultato, il settore **Alberghiero**: circa 3,3 miliardi di euro investiti con un incremento esponenziale rispetto al 2018 (+210% circa) grazie anche alla chiusura di due importanti portafogli. Le operazioni dell'anno relative a questo settore sono state circa 60 e hanno riguardato varie location italiane, oltre a Milano e a Roma, e varie tipologie di investitori.

Il settore **Retail** raggiunge un totale di circa 1,9 miliardi investiti con un decremento del 13% circa rispetto al 2018 ma in sostanziale allineamento con la media annuale degli ultimi 5 anni. Nell'anno appena chiuso hanno prevalso gli investimenti in High Street (circa 720 milioni di euro), seguiti dai Centri Commerciali (circa 580 milioni di euro) e dagli Outlet. Nel dettaglio, quest'ultimo sotto-segmento, grazie ai circa 490 milioni di euro registrati, ha vissuto il miglior anno di sempre in termini di investimenti.

Ottima performance anche per la **Logistica** con circa 1,4 miliardi di euro (+50% rispetto al 2018) grazie soprattutto ad un Q4 che ha totalizzato quasi un miliardo di euro di investimenti.

Poco meno di 400 milioni di euro i volumi relativi al settore **Alternative** (-55% circa rispetto al 2018) inclusi 180 milioni di euro attribuibili a chiusure di operazioni su RSA.

Il rimanente del totale 2019, pari a circa 360 milioni di euro, ha riguardato operazioni su **Mixed Asset**.

Milano: il 2019 con un totale di circa 4,9 miliardi di euro investiti si qualifica come il miglior anno di sempre per il real estate commerciale in città superando il precedente record del 2015 (anno dell'Expo) che si fermava a 4,4 miliardi di euro. Il risultato del 2019 è superiore del 30% circa alla media quinquennale e del 100% circa alla media decennale. Record raggiunto grazie al prodotto Uffici dove per la prima volta sono stati registrati 3,8 miliardi di euro che rappresentano il 75% del totale investito a Milano.

Il 2019 è da considerarsi positivo anche per **Roma** che, con investimenti per circa 1,8 miliardi di euro, rappresenta il secondo miglior anno di sempre per la capitale dopo il 2018. Il contributo dei diversi settori in termini di volumi è stato abbastanza equilibrato: Uffici per circa 780 milioni di euro, Alberghiero per circa 550 milioni di euro e Retail per circa 415 milioni di euro.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime* la situazione al Q4 2019:

- Uffici - Stabilità q-o-q a Milano e a Roma rispettivamente al 3,30% e al 4%.
- Retail - Stabilità generale. Per i Centri Commerciali i valori rimangono invariati al 5,50% per il quarto trimestre consecutivo. Per l'High Street a Milano e a Roma si mantengono rispettivamente il 3,10% e il 3,35% registrati sin dal Q2 2019.
- Logistica - Stabilità al valore di 5,25%.

“Le ottime premesse manifestatesi sin dai primi mesi dell'anno sono state confermate rendendo il 2019 il miglior anno di sempre per gli investimenti nel mercato immobiliare commerciale italiano” commenta Cristiana Zanzottera, responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“Molti gli elementi che hanno contribuito a questo risultato fra i quali l'abbondanza di liquidità globale, il permanente contesto di bassi tassi di interesse e un'offerta di prodotto interessante, anche in termini di prezzo, rispetto ad altre realtà europee. È chiaro che ormai il mercato italiano presenta una maturità e una trasparenza in grado di soddisfare le esigenze di tutte le tipologie di investitori”* continua Zanzottera. *“Difficile fare previsioni sul futuro, tuttavia se il contesto generale dovesse rimanere quello attuale, ci si può ragionevolmente attendere che continui la forte competizione in atto in particolare per il prodotto core Uffici a Milano”* conclude Zanzottera.

Passando all'analisi del **mercato locativo** Uffici a Milano, il Q4 2019 ha evidenziato un assorbimento di spazi pari a quasi 125.000 metri quadrati, in sostanziale stabilità rispetto al trimestre precedente e in aumento dell'80% circa rispetto al Q4 2018. Il take-up raggiunto nell'intero 2019 in città ha sfiorato i 490.000 metri quadrati: si tratta del miglior anno per il mercato locativo Uffici milanese che supera i circa 390.000 metri quadrati di assorbimento registrati lo scorso anno (precedente record).

Più nel dettaglio:

- Il CBD Duomo registra il suo miglior risultato in termini di take-up con poco più di 70.000 metri quadrati assorbiti. A questo risultato ha contribuito un buon Q4 con circa 14.500 metri quadrati locati.
- Andamento positivo per il CBD Porta Nuova dove il take-up ha raggiunto nel 2019 circa 60.500 metri quadrati.

Per quanto riguarda i canoni *prime*, si registra un aumento q-o-q dei livelli nel Semicentro che nel Q4 2019 raggiungono i 350 €/mq/anno (+3% rispetto al Q3 2019). Stabilità in tutti gli altri



sottomercati della città rispetto al trimestre precedente. In particolare, i livelli sono pari a 600 €/mq/anno nel CBD Duomo, a 510 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova e a 470 €/mq/anno nel Centro.

Anche per il mercato locativo Uffici di Roma il 2019 è stato il miglior anno in assoluto con un assorbimento di quasi 273.000 metri quadrati (inclusi quasi 24.000 metri quadrati registrati nel Q4 2019), livello superiore al record che era stato registrato nel 2017. Il risultato del 2019 è attribuibile ad alcune operazioni di dimensione rilevante tra cui una relativa all'affitto nel sottomercato del Centro di circa 50.000 metri quadrati. In particolare nel 2019 si evidenzia una crescita a tre cifre del take-up nel Centro e nel Semicentro che raggiungono un assorbimento annuo totale rispettivamente di circa 90.000 e 30.000 metri quadrati. Per quanto riguarda i canoni prime, nel Q4 2019 in tutti i sottomercati della città si sono confermati i livelli già osservati nel trimestre precedente. In particolare, il canone prime del CBD romano permane al livello di 450 €/mq/anno per il terzo trimestre consecutivo.

“Anche per il mercato occupier Uffici, il 2019 si chiude come anno record sia per Milano che per Roma con assorbimenti sempre più importanti da parte del settore co-working” 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
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