

## INVESTIMENTI RECORD NEL REAL ESTATE NON RESIDENZIALE IN EUROPA: € 281 MILIARDI NEL 2019. L'ASSORBIMENTO DI UFFICI NEI PRINCIPALI MERCATI UE SCENDE A 9,6 MLN DI MQ

**Investimenti in immobili non residenziali: un ultimo trimestre eccezionale spinge i dati 2019 al nuovo record in Europa.**

Con investimenti per più di 100 miliardi di euro, il quarto trimestre ha rappresentato oltre un terzo dei 281 miliardi di euro totali investiti in immobili non residenziali nel 2019, con un aumento del 3% rispetto al precedente record del 2018. Questo risultato appare ancora più straordinario se si tiene presente che il Regno Unito, storicamente il più grande mercato europeo in termini di real estate, è stato frenato (-18%) per il secondo anno consecutivo a causa dei dubbi sulla sua futura collaborazione con i paesi dell'Unione Europea. Anche i Paesi Bassi (quarto mercato europeo) hanno registrato un calo delle transazioni (-28%). Le performance degli altri due principali mercati, ossia Germania (+19%) e Francia (+19%), nonché di altri grandi mercati come Svezia (+44%), Italia (+41%) e Irlanda (+84%), hanno compensato i cali degli altri Paesi spingendo gli investimenti 2019 al di sopra del dato del 2018.

La Germania ha contribuito a questo aumento per 12 miliardi di euro. Si è trattato di un record per il Paese, che per la prima volta ha superato il dato del 2007. Berlino e Monaco di Baviera hanno registrato investimenti per oltre 10 miliardi di euro ciascuna nel 2019.

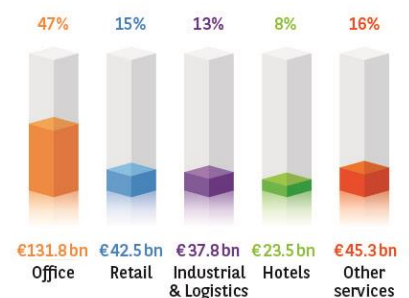
È stato un anno da record anche per la Francia, con investimenti per oltre 40 miliardi di euro per la prima volta, trainati da tutte le categorie di asset e da tutte le regioni.

Gli uffici rappresentano ancora la principale categoria di asset a livello europeo, attirando il 47% degli investimenti (+6%). Circa 20 operazioni hanno rappresentato oltre 20 miliardi di euro. In particolare, sono passati di mano tre importanti portafogli francesi e tedeschi, ma anche molti singoli asset di questi due paesi, oltre che del Regno Unito e dell'Irlanda. Gli immobili retail hanno subito una perdita di fiducia da parte degli investitori, continuando la scivolata iniziata nel 2016 che sembra destinata a durare ancora. La cessione di diversi portafogli immobiliari hanno rappresentato alcune delle operazioni più importanti dell'anno. In particolare due portafogli tedeschi hanno generato da soli transazioni per oltre un miliardo di euro. Dopo uno slancio nel 2017, il settore della logistica sembra aver raggiunto la sua velocità di crociera, attirando da allora investimenti per circa 38 miliardi di euro ogni anno. Nel corso del 2019 sono state effettuate 17 operazioni per oltre 200 milioni di euro, di cui 14 portafogli, principalmente in Francia, Svezia, Germania e Regno Unito.

Total European investment in 2019

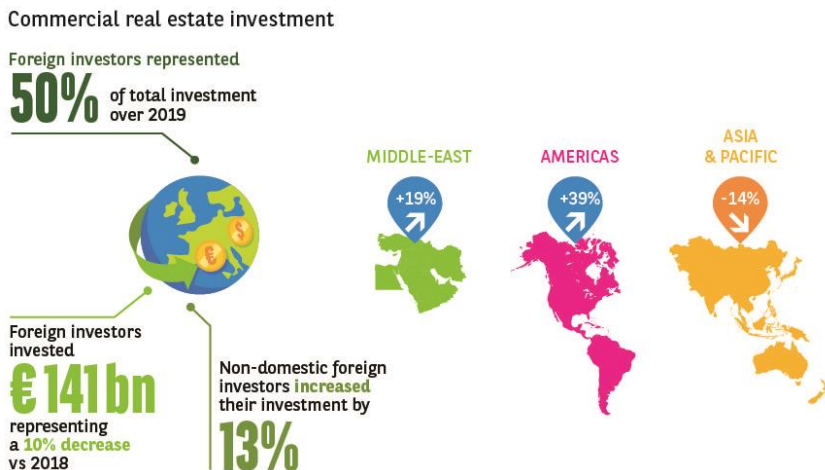


Investment in Europe: Breakdown by asset type - 2019



## Gli investimenti esteri in Europa sono rimbalzati nel 2019

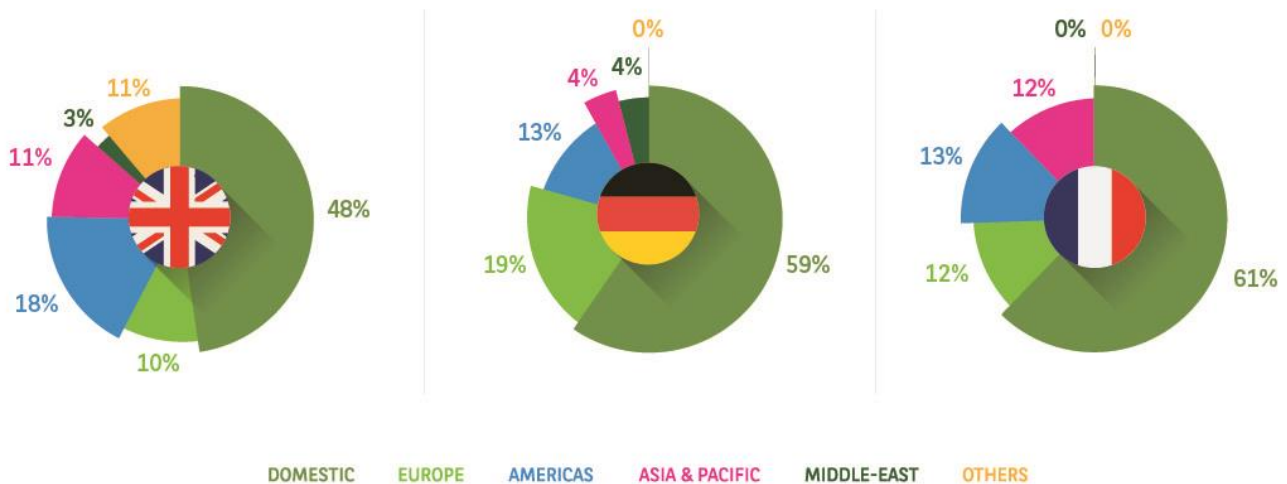
Nel 2019 gli investimenti esteri in Europa hanno registrato un incremento (+10%) rispetto al 2018. I capitali esteri hanno rappresentato la metà degli investimenti realizzati nel corso dell'anno, pari a 141 miliardi di euro. Gli investimenti europei (+13%) hanno stabilito un nuovo record (61,7 miliardi di euro), pari al 44% del totale. I paesi che hanno beneficiato maggiormente di questo aumento sono stati la Germania (14 miliardi di euro), i Paesi Bassi (6 miliardi di euro) e l'Italia (4



miliardi di euro). *"Gli investitori coreani hanno giocato un ruolo importante nel mercato europeo del 2019. In Francia, per esempio, hanno investito 4,3 miliardi di euro, un valore senza precedenti. Nonostante il forte coinvolgimento dei coreani, l'investimento asiatico nel suo complesso è diminuito notevolmente a livello europeo lo scorso anno rispetto al 2018, soprattutto a causa del Regno Unito. Gli*

*investimenti asiatici, in effetti, sono stati particolarmente elevati nel 2017 e nel 2018, principalmente verso asset prestigiosi nella città di Londra. Nel 2019 sono stati meno attivi (-50% rispetto al 2018), con un deficit di oltre 6 miliardi di euro. Ma hanno anche investito meno in Germania (-30%)"* osserva Larry Young, responsabile dell'International Investment Group di BNP Paribas Real Estate. Dopo il drastico calo registrato nel 2016, gli investimenti statunitensi in Europa hanno registrato una graduale ripresa registrando un incremento del 38% nel 2019 a 43,5 miliardi di euro, secondo livello più alto dal 2015. Gli investitori Usa si sono mossi in controtendenza, più che raddoppiando gli investimenti nel Regno Unito e quasi raddoppiando quelli in Germania. Gli investimenti da parte di investitori mediorientali sono invece leggermente aumentati rispetto al 2018 (+14%). Dal 2016 si attestavano tra i 6,5 e gli 8 miliardi di euro. Nel 2019 gli operatori mediorientali hanno aumentato gli investimenti in Germania e in Italia e sono rimasti stabili nel Regno Unito.

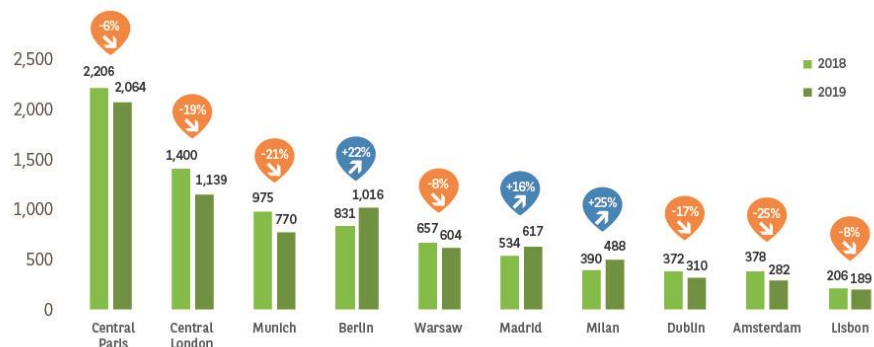
## Origin of foreign investors



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

Nel 2019 si è registrata una leggera contrazione delle transazioni di Uffici nei 15 principali mercati europei. Con un livello di assorbimento (take-up) di 9,6 milioni di mq, lo scorso anno i volumi sono diminuiti del 4% rispetto al 2018. Questi livelli appaiono ancora elevati e ben al di sopra della media di lungo termine. Il dato complessivo nasconde, tuttavia, situazioni molto varie, con alcuni mercati

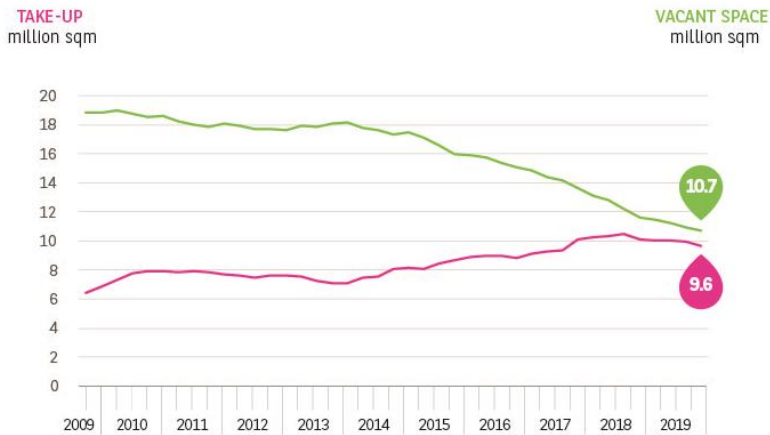
Office take-up by market in 2019 vs 2018 (thousand sqm)



che hanno mostrato un netto rallentamento mentre altri hanno continuato a crescere. Berlino ha battuto nuovamente tutti i record precedenti, con un take-up in crescita del 22% rispetto al 2018, superando per la prima volta la soglia del milione di mq nonostante la scarsità dell'offerta. Lo stesso vale per Milano, con una crescita del 25%, livello più alto mai raggiunto. Infine, Madrid (+16%) e Bruxelles (+42%), hanno visto il loro maggior livello di assorbimento dal 2007. Bene anche il Lussemburgo con un take-up in salita del 5%. Nonostante il calo di Parigi (-6% per mancanza di offerta), Varsavia, Lisbona (entrambe in calo dell'8%) e Dublino (-17%), l'assorbimento si è mantenuto su livelli ancora elevati, in linea con le medie di lungo termine. In un contesto politico incerto, Londra ha tenuto duro e, dopo un anno 2018 eccezionale, ha archiviato il 2019 con volumi locati in calo del 19%.



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



Lou Cellier, Deputy Head of Advisory & Alliances di BNP Paribas Real Estate, ha aggiunto: "Il volume transato di uffici in Europa appare in continua crescita negli ultimi anni. Di conseguenza, molti mercati presentano tassi di sfritto molto bassi, in particolare nei distretti commerciali più consolidati, che fanno aumentare i canoni di locazione in tutte le principali città d'Europa". Il livello di vacancy si è ulteriormente ridotto in Europa, scendendo a una media del 5,2% nei 15 principali mercati, con livelli molto più bassi a Berlino (1,5%) e Monaco di Baviera (2,4%). I maggiori cali del tasso si sono registrati a Madrid (-140

bps), Varsavia (-120 bps), Amsterdam e Lisbona (-100 bps). Nel frattempo, i canoni di locazione sono rimasti stabili o sono aumentati in tutti i mercati europei. Lisbona ha registrato il maggiore aumento degli affitti (+19%, 300 €/mq/anno). Gli altri incrementi significativi sono stati registrati a Berlino (+11%), Amsterdam (+8%), Amburgo e Varsavia (+7%).

## Buoni fondamentali per il 2020

Sebbene la crescita economica in Europa sia stata inferiore alle aspettative nel 2019, a causa delle tensioni commerciali tra Stati Uniti e Cina e alle incertezze sull'esito della Brexit, le ultime indagini economiche suggeriscono un sentiment positivo all'inizio del 2020 "La firma di un primo accordo commerciale tra Stati Uniti e Cina e l'inizio dei negoziati tra l'Unione Europea e il Regno Unito, insieme al sentiment positivo del mercato, suggeriscono che la crescita economica dovrebbe stabilizzarsi o addirittura migliorare nel 2020", ha osservato Richard Malle, Global Head of Research di BNP Paribas Real Estate. L'inflazione nell'area dell'euro si mantiene su livelli ancora bassi e le politiche monetarie dovrebbero rimanere invariate. Secondo le recenti dichiarazioni della Bce, non si prevede un aumento dei tassi di interesse fino al 2022. "In Europa si prevede un afflusso di capitali nei prossimi tre anni, con enormi scadenze di titoli di Stato e la continua espansione delle politiche monetarie di alcune banche centrali. In questo contesto di tassi d'interesse durevolmente bassi, il settore immobiliare può rappresentare un'alternativa per gli investitori che cercano un rendimento con un rischio relativamente moderato", ha concluso Richard Malle.

### 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)  
L'immobiliare per un mondo che cambia



Real Estate  
for a changing  
world

**Contatti stampa:**

**Nicolas OBRIST** - Tel: +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** - Tel: +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** - Tel: +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** - Tel: +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