

## INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI IN ITALIA NEL PRIMO TRIMESTRE 2020 IN LINEA CON IL Q1 2019

*DAI DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY  
NEI PRIMI TRE MESI DI QUEST'ANNO EMERGONO INVESTIMENTI PER CIRCA 1,7 MILIARDI DI EURO.  
DA VALUTARE L'EFFETTO DEL COVID-19 SUI VOLUMI NEL RESTO DELL'ANNO*

Il Q1 2020 ha registrato investimenti per circa 1,7 miliardi di euro valore in allineamento con il primo trimestre 2019, con la media dei Q1 degli ultimi cinque anni e superiore del 25% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi dieci anni. Il risultato del Q1 2020 è stato ottenuto grazie alla chiusura di poco più di quaranta operazioni.

Da evidenziare che tra i volumi del Q1 2020 sono inclusi nel settore **Retail** circa 435 milioni di euro corrisposti da Unicredit S.p.A. per l'acquisizione, dai soci di minoranza, di una partecipazione pari al 32,5% del capitale di La Villata S.p.A. società immobiliare controllata da Esselunga S.p.A e proprietaria di gran parte dei punti vendita della catena. Con questa operazione il Retail raggiunge nel primo trimestre di quest'anno volumi totali per circa 680 milioni di euro.

Il settore **Uffici** ha registrato nel Q1 2020 investimenti per circa 520 milioni di euro (relativi a una decina di operazioni) valore in riduzione del 50% circa rispetto al Q1 2019. L'80% circa di questi volumi si è concentrato nella città di Milano.

La **Logistica** ha totalizzato nel primo trimestre 2020 investimenti per circa 225 milioni di euro (+65% circa rispetto al Q1 2019) quasi interamente concentrati nel Nord Italia.

Trimestre sottodimensionato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno per il settore **Alberghiero** con poco più di 60 milioni di euro (-80% circa rispetto al Q1 2019) investiti in piccole operazioni.

Poco meno di 170 milioni di euro i volumi relativi al settore **Alternative** che includono, tra gli altri, investimenti relativi ad un paio di RSA nel Nord Italia.

L'operazione sopra menzionata chiusa da Unicredit S.p.A. ha contribuito a rendere la quota dei capitali domestici investiti nel primo trimestre 2020 pari al 55% circa. Fra i capitali internazionali hanno prevalso i tedeschi e i francesi.

**Milano:** il Q1 2020 con un totale di circa 660 milioni di euro investiti registra una riduzione rispetto allo stesso periodo del 2019 (-30% circa) dovuta principalmente al sottodimensionamento del settore Uffici (-45% circa) che ha visto la chiusura di quasi metà delle operazioni chiuse nel Q1 2019 (6 rispetto a 11).

A **Roma** investimenti per circa 110 milioni di euro in decrescita del 50% circa rispetto al Q1 2019 e relativi alla chiusura di quattro operazioni.

L'analisi dei **rendimenti netti prime** al Q1 2020 evidenzia stabilità da diversi trimestri per tutte le asset classes. Nel dettaglio:

- **Uffici** - Milano 3,30% e Roma 4%.
- **Retail** - Centri Commerciali 5,50%; High Street Milano 3,10% e High Street Roma 3,35%.
- **Logistica** - Milano 5,25%.

*“Il primo trimestre del 2020 si chiude quindi con livelli di investimenti non dissimili da quanto registrato nei primi tre mesi degli ultimi anni. Questi numeri tuttavia non esprimono ancora l’impatto dello shock esogeno che stiamo vivendo a causa della pandemia COVID-19 e che dovrebbe essere presente invece nel secondo trimestre”* commenta Cristiana Zanzottera, responsabile dell’Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“Il contesto macroeconomico vede ovunque il rafforzamento della liquidità e il mantenimento di bassi tassi di interesse grazie agli interventi di politica monetaria espansiva in atto per contrastare la recessione economica da COVID-19. Difficile fare previsioni su un futuro il cui andamento è molto legato all’evoluzione e alla durata della pandemia e agli sforzi messi in campo da tutti i Paesi per affrontarla”* continua Zanzottera. *“Come sempre in situazioni di elevata incertezza, ci si aspetta che gli investitori affrontino con maggiore cautela qualunque tipo di operazione privilegiando fra le diverse forme di investimento i cosiddetti “defensive assets” quali, ad esempio, i prodotti immobiliari e, fra questi, in particolare gli asset core, di qualità, più liquidi e che garantiscono un reddito certo nel lungo periodo”* conclude Zanzottera.

Passando all’analisi del **mercato locativo Uffici a Milano**, il Q1 2020 ha evidenziato un assorbimento di spazi pari a quasi 104.000 metri quadrati, in decrescita del 18% circa sia rispetto al Q1 2019 che al Q4 2019. Si tratta tuttavia di un buon trimestre dai livelli superiori alle medie quinquennali e decennali di riferimento. Da evidenziare che, sul risultato finale del Q1 2020, ha influito la chiusura in Periferia di un’operazione pre-let di dimensione rilevante (circa 41.000 metri quadrati).

I sotto-mercati più dinamici in termini di numero di transazioni chiuse sono stati la Periferia (16 deals), il CBD Duomo e l’Hinterland (14 deals ciascuno).

Per quanto riguarda i **canoni prime**, in tutti i sotto-mercati della città si registra una stabilità q-o-q rispetto al Q4 2019. In particolare il CBD Duomo si mantiene al livello di 600 €/mq/anno per il quarto trimestre consecutivo.

A **Roma** il primo trimestre 2020 ha visto un assorbimento di spazi Uffici pari a poco più di 29.000 metri quadrati, livello superiore del 23% circa rispetto a quello del Q4 2019 ma inferiore del 65% circa rispetto a quello del Q1 2019. Le operazioni del Q1 2020 si sono concentrate nel sottomercato del Centro che, grazie a una decina di deals chiusi (inclusi due deals ciascuno di dimensione compresa fra i 2.000 e i 2.500 metri quadrati), ha registrato un assorbimento pari a poco più di 10.000 metri quadrati. Seguono, in termini di numero di operazioni finalizzate, i sotto-mercati della Periferia & Fuori GRA (10 deals) e del Greater Eur (9 deals). La chiusura più rilevante in termini di dimensione, pari a circa 3.500 metri quadrati, è avvenuta nel Semicentro.

Per quanto riguarda i **canoni prime**, nel Q1 2020 si è registrata stabilità in tutti i sotto-mercati della città tranne che nell’EUR Laurentina che ha visto un aumento del 3% rispetto al Q4 2019 raggiungendo i 300 €/mq/anno. Il canone prime del CBD romano permane al livello di 450 €/mq/anno per il quarto trimestre consecutivo.

*“Dopo un 2019 record per il mercato occupier Uffici sia a Milano che a Roma, nei primi mesi del 2020 l’attività è proseguita generando la chiusura delle operazioni in corso. Una certa decelerazione è stata avvertita solo in prossimità della fine del trimestre a causa dell’incertezza dovuta all’esplosione della pandemia COVID-19 che ha messo “on hold” alcuni deals e non ha favorito l’avvio di nuove contrattazioni e iniziative da parte dei tenants”* 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 2019 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 1,010 miliardi 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](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