

## IL 2020 SI CHIUDE IN ITALIA CON INVESTIMENTI IMMOBILIARI ALLINEATI AL 2018

*DAI DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY  
LO SCORSO ANNO SONO STATI REGISTRATI INVESTIMENTI NELL'IMMOBILIARE COMMERCIALE  
PER CIRCA 8,8 MILIARDI DI EURO. IN CALO DEL 30% CIRCA RISPETTO AL 2019*

Il calo degli investimenti nell'immobiliare commerciale registrato in Italia nel corso del 2020 si è riflesso anche nel dato di fine anno. In totale nel 2020 sono state chiuse operazioni per circa 8,8 miliardi di euro, livello inferiore del 30% circa rispetto a quello del 2019 che, tuttavia, è da ricordarsi come anno record per il settore in Italia.

Più nel dettaglio, i volumi del 2020 sono in linea con quelli del 2018, in aumento del 15% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni ma in diminuzione del 12% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni. Le operazioni chiuse nel 2020 sono state poco meno di 200, come nel 2017, mentre nel 2018 e nel 2019 erano state rispettivamente 260 e 285.

Come accade di consueto, l'ultimo trimestre dell'anno è stato il più performante: il Q4 2020 ha chiuso con circa 3 miliardi di euro, il 34% del totale annuale. In un confronto y-o-y, i volumi del Q4 2020 sono diminuiti del 40% circa rispetto a quelli del Q4 2019 (con 70 operazioni vs circa 120) e del 25% circa rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni ma si sono allineati alla media dei Q4 degli ultimi 10 anni.

A guidare i volumi dell'anno appena chiuso, l'asset class degli **Uffici** con circa 3,3 miliardi di euro investiti, il 38% circa del totale, peso relativo simile a quello registrato negli ultimi 5 anni. Tuttavia, il generale sottodimensionamento rilevato nel mercato nel 2020 ha riguardato anche il prodotto Uffici che decresce in termini di investimenti del 30% circa rispetto al 2019 e del 15% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni.

A seguire, ma comunque a una certa distanza, la **Logistica** che ha contribuito al totale annuale con circa 1,5 miliardi di euro, in aumento del 6% circa rispetto al 2019. Questo settore consolida quindi il trend di crescita emerso ormai da alcuni anni e rafforza la sua quota relativa sul totale del mercato (17% nel 2020 rispetto a una media annuale del 12% negli ultimi 5 anni).

Il **Retail** chiude con circa 1,1 miliardi di euro investiti (inclusi circa 780 milioni di euro di deal indiretti relativi ad acquisizioni di quote), livello in decrescita del 40% circa sia rispetto al 2019 che rispetto alla media annuale degli ultimi 5 e 10 anni.

Seguono in termini di volumi nel 2020, i prodotti **Misti** e gli **Alternativi** con investimenti per poco più di un miliardo di euro ciascuno, confermando il trend di crescita che si osserva da qualche anno.

In particolare, nel caso degli Alternativi emerge chiaramente l'affermazione di una nuova asset class di investimento: il **residenziale istituzionale** che nel 2020 ha concentrato quasi la metà del totale investito in questa categoria. A seguire, nel 2020, fra gli Alternativi, ma a una certa distanza, gli investimenti in **RSA** per circa 120 milioni di euro e quelli in **Datacenter** per circa 100 milioni di euro. All'interno del miliardo di euro attribuibile ai prodotti Misti, da rilevare il passaggio di proprietà di due

asset nel CBD Duomo di Milano a destinazione Uffici e Retail per un totale investito pari a circa 350 milioni di euro. L'asset class dei prodotti Misti risponde al crescente bisogno da parte degli investitori di cercare una diversificazione del rischio in un contesto, quale l'attuale, caratterizzato da particolare incertezza.

In coda, in termini di volumi, il settore **Hotel** che nel 2020 ha totalizzato circa 750 milioni di euro di investimenti (in decrescita dell'80% circa rispetto all'anno record 2019) riportando l'asset class ai livelli del 2015 e 2016. Sul totale 2020 hanno inciso due rilevanti operazioni del valore di circa 250 milioni di euro ciascuna: una di portafoglio relativa a strutture alberghiere localizzate a Roma, Firenze e Venezia e una relativa a un asset singolo a Venezia.

Per quanto riguarda la provenienza dei capitali nel 2020, **il 56% circa del totale è attribuibile agli investitori internazionali**, quota inferiore rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni che era pari a circa il 65%. Più in particolare nel 2020 gli investitori europei e UK hanno investito in totale circa 3,4 miliardi di euro, dato in diminuzione rispetto a quello del 2019 (-20% circa). Gli statunitensi hanno allocato circa 1 miliardo di euro, uno dei valori più bassi in assoluto negli ultimi 10 anni e in diminuzione del 70% circa rispetto al 2019. **I capitali domestici nel 2020 sono stati pari a circa 3,8 miliardi di euro**, livello in crescita del 30% circa rispetto al 2019 e il valore più alto registrato negli ultimi 10 anni per questa tipologia di capitali (insieme a quello del 2018).

La città di **Milano** chiude il 2020 con investimenti per circa 3,9 miliardi di euro: -23% circa rispetto al 2019 ma in allineamento con la media annuale degli ultimi 5 anni. Il driver dei volumi in città si conferma il settore Uffici con circa 2,5 miliardi di euro investiti (il 65% circa del totale) in decrescita del 35% circa rispetto al 2019 ma in sostanziale allineamento con la media annuale degli ultimi 5 anni. Segue il prodotto Logistico con circa 700 milioni di euro, in crescita rispetto al 2019 sia in termini assoluti (+70% circa) che relativi (nel 2020 quota sul totale del 18% vs 8% nel 2019). Inesistenti, in città, gli investimenti in Hotel e Retail, chiaramente anche a causa degli impatti negativi dello shock pandemico.

A **Roma** si conferma il sottodimensionamento generale del mercato dei capitali. Nel 2020 gli investimenti sono stati pari a circa 900 milioni di euro, valore in calo sia rispetto al 2019 che alla media annuale degli ultimi 5 anni (rispettivamente -50% e -40% circa). Gli Uffici hanno rappresentato il 75% del totale registrando una riduzione del 10% circa rispetto al 2019 e del 25% rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni. Così come a Milano, anche nella capitale calano i volumi dei settori Retail e Alberghiero (-85% circa ciascuno). Da evidenziare invece che quest'ultimo settore negli ultimi due anni aveva contribuito al totale in modo rilevante rappresentando la seconda asset class di investimento in città.

*“Alla luce dei dati mostrati emerge che anche nel 2020, nonostante la pandemia COVID19, il mercato italiano degli investimenti immobiliari commerciali ha continuato ad attrarre l'interesse degli investitori a conferma della maturità e trasparenza delle sue dinamiche”* commenta Cristiana Zanzottera responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“In generale è emersa una chiara preferenza per le asset classes tradizionalmente più liquide (Uffici core) ma anche per quelle che traggono maggiori benefici dai cambiamenti tecnologici, demografici e sociali in atto (Logistica, Living in generale e Datacenter). Al contempo, era inevitabile che i settori Alberghiero e Retail fossero fortemente penalizzati dalle implicazioni concrete della pandemia che peraltro, per il Retail, vanno ad aggiungersi ad una trasformazione già in atto accelerandone alcune dinamiche ed*



*esigenze” continua Zanzottera. “Per l’anno appena iniziato permane sicuramente il contesto positivo per il Real Estate determinato dalla presenza di bassi tassi di interesse e di elevata liquidità. Da capire se il contenimento della diffusione della pandemia, per il quale si sta lavorando a livello globale, possa influire sulla ripresa a pieno regime dei flussi di capitali cross-border e quindi dare quell’impulso agli investimenti che è in parte mancato nel 2020” conclude Zanzottera.*

Passando all’analisi del **mercato locativo Uffici**, il take-up nel 2020 si conferma al di sotto di quello del 2019 sia a Milano che a Roma: rispettivamente -40% e -55% circa.

Più nel dettaglio, a **Milano** nell’anno appena terminato sono stati occupati spazi Uffici per circa 289.000 metri quadrati (come detto -40% circa vs 2019) di cui poco più di 93.000 relativi al Q4 (-25% circa vs 2019). Si tratta del valore più basso registrato negli ultimi 5 anni e in diminuzione rispetto alla media annuale degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente del 20% e del 12% circa). Riduzione rilevante anche nel numero di operazioni chiuse: poco meno di 190 nel 2020 contro le quasi 300 del 2018 e del 2019. Per quanto riguarda la distribuzione per sotto-mercati, circa il 40% del take-up dell’anno si è concentrato in Periferia (per 40 operazioni chiuse).

A **Roma** il 2020 ha chiuso registrando circa 126.000 metri quadrati di take-up Uffici: -55% circa vs 2019, -32% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni e -16% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni. Il Q4 ha registrato circa 64.000 metri quadrati (poco più del doppio del Q4 2019) che includono però anche una rilevante operazione chiusa in Periferia da un tenant del settore pubblico per circa 30.000 metri quadrati.

*“I dati analizzati mostrano chiaramente il rallentamento della domanda di spazi Uffici sia a Milano che a Roma. È evidente che la pandemia in Italia, così come in tutto il mondo, ha determinato da parte di sempre più aziende la messa “on hold” delle ricerche di nuovi spazi e delle decisioni di ri-localizzazione. Per il prossimo futuro stanno già emergendo nuovi trend rispetto ai driver della domanda, tra i quali, la sempre più rilevante esigenza di fornire spazi di lavoro fortemente digitalizzati e flessibili che favoriscano lo scambio e la condivisione ma anche “il benessere” dei dipendenti e dei clienti”, conclude 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  
**Gabriele FRONTONI** - Tel: +39 02 58 33 14 72 - Mobile: +39 334 60 97 979 – gabriele.frontoni@bnpparibas.com