



At a glance H1 2019

INVESTIMENTI IN ITALIA

H1 2019: IL MIGLIOR PRIMO SEMESTRE DI SEMPRE

Il contesto macroeconomico

Secondo Banca d'Italia le prospettive dell'economia globale appaiono deboli, nonostante la crescita rilevata nei primi tre mesi del 2019. In particolare, sul futuro continuano a gravare i rischi legati al protrarsi delle tensioni commerciali internazionali e al rallentamento dell'attività in Cina, nonché le incertezze connesse ai tempi e alle modalità di uscita del Regno Unito dall'Unione Europea.

Nell'Eurozona il PIL ha accelerato nel Q1 2019, per poi rallentare nel trimestre successivo, principalmente a causa degli effetti delle tensioni commerciali sulla domanda estera. L'attività economica resta quindi debole nell'area dell'euro e soggetta a rischi al ribasso. L'inflazione permane su valori contenuti. Il Consiglio Direttivo della BCE ha prolungato le misure espansive, estendendo l'orizzonte entro il quale prevede di mantenere bassi i tassi di interesse e definendo i dettagli delle nuove operazioni di rifinanziamento. Ha inoltre annunciato che, in mancanza di miglioramenti, si renderà necessario un ulteriore accomodamento monetario.

In Italia, le indicazioni più recenti mostrano che l'attività economica, dopo il modesto incremento registrato nel Q1 2019, sarebbe rimasta stazionaria o lievemente diminuita nel Q2, soprattutto a causa della debolezza del ciclo industriale (comune anche alla Germania) che riflette il persistere delle tensioni commerciali globali. Si evidenzia che le esportazioni nei primi quattro mesi del 2019 sono moderatamente cresciute, nonostante la flessione del commercio internazionale.

L'inflazione è leggermente diminuita, risentendo del rallentamento dei prezzi dei beni energetici ed alimentari e della debolezza della componente di fondo. In giugno la variazione si è collocata, sulla base dei dati preliminari, allo 0,8% (0,4% al netto delle componenti alimentari ed energetiche).

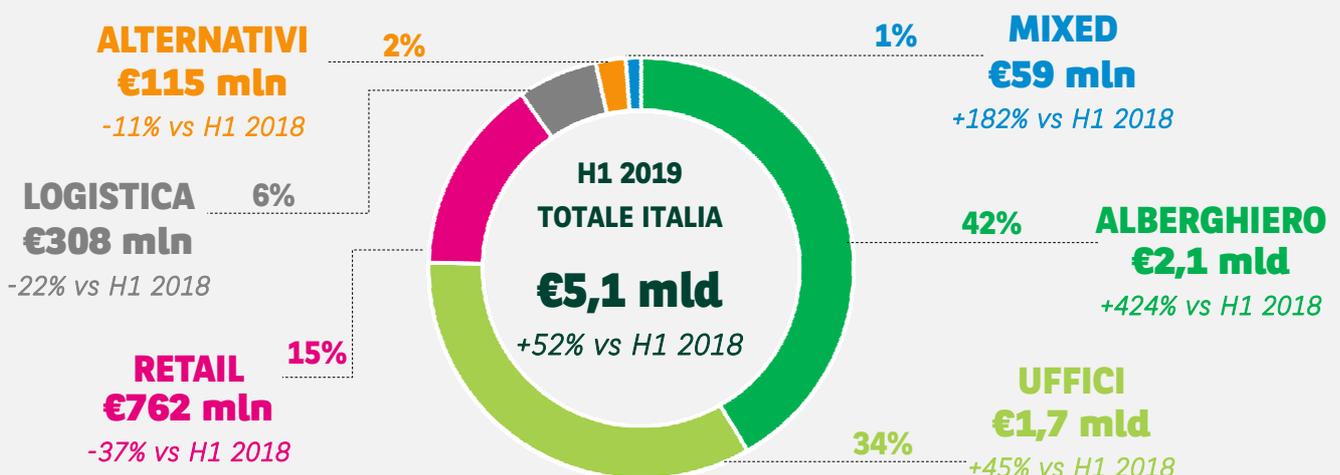
Q2 2019: il miglior secondo trimestre di sempre

Nel secondo trimestre del 2019 in Italia sono stati registrati volumi di investimento nel mercato immobiliare commerciale per circa €3,4 miliardi raggiunti grazie alla chiusura di poco più di 60 operazioni. I volumi del Q2 2019 sono raddoppiati rispetto al Q2 2018 e al Q1 2019. Si tratta del miglior secondo trimestre di sempre per il mercato immobiliare commerciale italiano con valori decisamente superiori alla media quinquennale (+44% circa) e decennale di riferimento (+101% circa).

L'ottimo risultato raggiunto negli ultimi tre mesi ha consentito di chiudere il primo semestre 2019 con investimenti record per circa €5,1 miliardi: il miglior primo semestre di sempre e uno dei migliori semestri in assoluto degli ultimi dieci anni.

Il prodotto Alberghiero ha dominato il mercato immobiliare commerciale italiano con quasi €1,8 miliardi investiti nel Q2 2019, che portano questa asset class a superare i €2 miliardi di investimenti da inizio anno (dato in sostenuta crescita rispetto al primo semestre 2018: +424%).

Investimenti - Mercato immobiliare commerciale - H1 2019



Il prodotto Uffici, grazie al contributo di circa €670 milioni di investimenti nel Q2 2019, ha registrato da inizio anno circa €1,7 miliardi (+45% rispetto all'H1 2018). Nel prodotto Retail sono stati investiti circa €600 milioni negli ultimi tre mesi (il 18% circa dei volumi del trimestre) con una crescita del 25% circa rispetto al Q2 2018. Nonostante il buon risultato del Q2 2019, il semestre rimane sottodimensionato (-37% vs H1 2018). Per la Logistica un Q2 2019 sostanzialmente allineato allo stesso trimestre del 2018 con poco più di €170 milioni investiti e un totale da inizio anno pari a quasi €310 milioni (-22% vs H1 2018).

Con riferimento alle geografie, Milano continua ad essere la città che attrae maggiormente gli investitori: il 38% degli investimenti in Italia nell'H1 2019, corrispondente a quasi €2 miliardi, è stato registrato in città. I volumi dell'H1 2019 segnano una crescita del 56% rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2018. I capitali nel primo semestre dell'anno a Milano si sono concentrati principalmente negli Uffici (quasi €1,4 miliardi; il 71% degli investimenti totali di Milano), seguiti in termini di volumi dal settore Retail con €382 milioni (il 20% degli investimenti totali in città).

A Roma sono stati investiti nel primo semestre del 2019 circa €800 milioni (il 16% degli investimenti totali in Italia), concentrati principalmente nei settori del Retail e degli Uffici (rispettivamente il 38% e il 35% dei volumi totali della capitale nell'H1 2019). Il risultato dell'H1 2019 rappresenta per la città il miglior primo semestre degli ultimi dieci anni, oltre ad essere superiore del 13% rispetto allo stesso periodo del 2018.

Aumentano gli investimenti in locations secondarie che raggiungono nel semestre appena concluso €2,3 miliardi (il 46% circa del totale Italia), grazie a quasi €1,8 miliardi investiti nel Q2 2019. I capitali investiti in locations alternative nel primo semestre del 2019 sono stati impattati dagli investimenti nel

prodotto Alberghiero che rappresentano l'80% del totale non localizzato a Milano o a Roma.

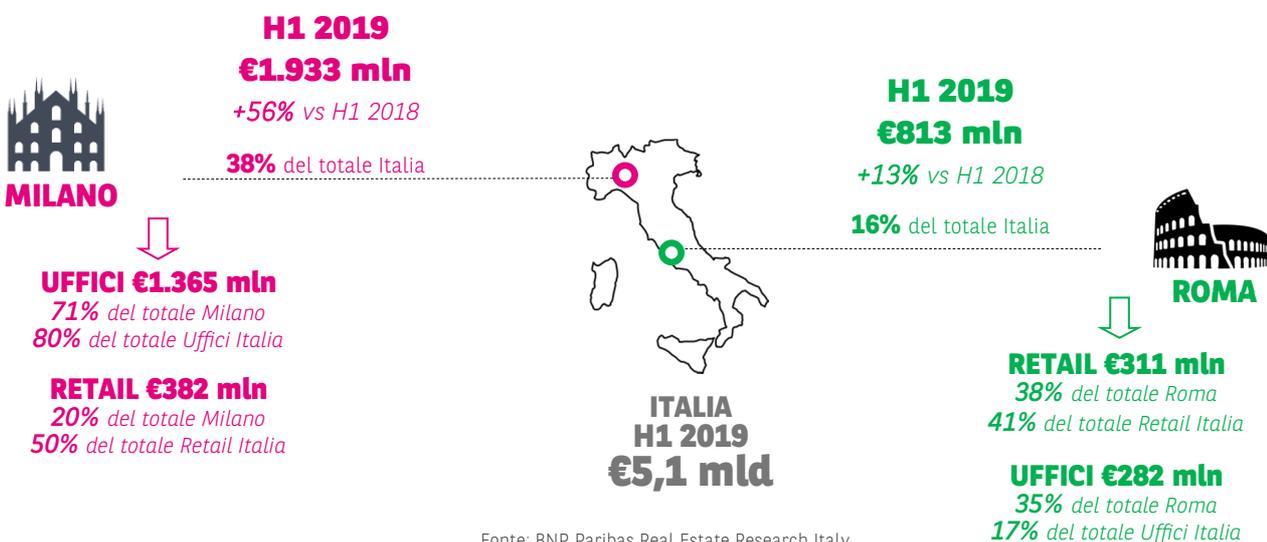
Continua l'interesse da parte degli investitori internazionali: circa l'80% dei capitali investiti in Italia in questi primi sei mesi del 2019 è stato di provenienza straniera per un totale di circa €4 miliardi. In particolare, con un contributo di poco più di €1 miliardo ciascuno, i compratori più attivi sono stati i francesi e gli statunitensi che insieme hanno rappresentato il 50% circa dei capitali stranieri.

I prodotti acquistati nell'H1 2019: dominano gli Hotel

Come anticipato, il settore Alberghiero ha dominato il mercato immobiliare commerciale italiano nel primo semestre dell'anno con poco più di €2 miliardi di investimenti (il 42% del totale Italia). I volumi dell'H1 2019 sono significativamente superiori alla media quinquennale e decennale dei primi semestri (rispettivamente circa +195% e circa +380%). Nel Q2 2019 per il prodotto alberghiero sono state chiuse 22 operazioni per quasi €1,8 miliardi investiti (il 53% circa dei volumi totali del trimestre). Questo risultato è stato raggiunto grazie alla finalizzazione, da parte di capitali francesi, di un rilevante *corporate deal* che ha interessato assets localizzati in varie nazioni e del valore stimato per l'Italia di circa €1 miliardo. Da segnalare anche un'altra importante operazione di portafoglio relativa a 15 strutture alberghiere acquisite da capitali statunitensi per un valore totale di circa €300 milioni.

A seguire, in termini di contribuzione relativa ai volumi, il prodotto Uffici con investimenti da inizio anno pari a circa €1,7 miliardi (34% del totale Italia) e un Q2 che ha contribuito per circa €670 milioni concentrati quasi esclusivamente a Milano. La performance del settore direzionale nel primo semestre 2019 è superiore alla relativa media quinquennale (+9% circa), decennale (+60% circa) e al risultato dell'H1 2018 (+45%).

Investimenti - Mercato immobiliare commerciale - H1 2019



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Per i rendimenti netti prime Uffici, nel Q2 2019 si registra una decompressione q-o-q di 10 pb nel CBD Duomo di Milano che raggiunge il 3,40%. Stabilità per tutti gli altri sottomercati milanesi. A Roma stabilità q-o-q dei valori prime del rendimento netto in tutti i sottomercati incluso il CBD che permane al 4%.

Riprendendo l'analisi per asset class, il prodotto Retail nei primi sei mesi del 2019 totalizza €762 milioni di investimenti, rimanendo sottodimensionato del 37% rispetto all'H1 2018. Inoltre, l'H1 2019 risulta inferiore alla media quinquennale (-15% circa) e alla media decennale (-5% circa) dei primi semestri. Come già menzionato, nel Q2 2019 sono stati investiti nel Retail circa €600 milioni con una crescita del 25% circa rispetto al Q2 2018. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime, nell'ultimo trimestre si registra una decompressione rispetto al trimestre precedente per il segmento High Street Retail sia a Milano, che raggiunge il 3,10% (+10 pb vs Q1 2019), che a Roma, che arriva al 3,35% (+5 pb vs Q1 2019). Stabili i rendimenti netti prime per i Centri Commerciali al 5,50%.

Passando alla Logistica, si registra da inizio anno un totale di quasi €310 milioni investiti (-22% rispetto all'H1 2018). Il risultato del semestre è superiore alla media quinquennale e decennale di riferimento (rispettivamente +33% circa e +78% circa). Nel Q2 2019 sono stati investiti poco più di €170 milioni (-5% circa rispetto al Q2 2018 e +26% circa rispetto al Q1 2019). Sul fronte dei rendimenti netti prime, stabilità per il quinto trimestre consecutivo per il prodotto logistico al 5,25% a Milano e al 5,50% a Roma.

Si segnala che nel settore dei prodotti Alternativi sono stati registrati nell'H1 2019 investimenti per €115 milioni (-11% vs H1 2018) che includono alcune operazioni riguardanti RSA e Student Housing. Infine nell'H1 2019, sono stati registrati circa €60 milioni di investimenti in prodotti ad uso misto relativi alla chiusura avvenuta nel Q2 2019 di 3 operazioni a Milano e a Roma.

H1 2019 impattato da una rilevante operazione di portafoglio

In Italia, come già detto, nel semestre appena concluso si è osservato un aumento del volume degli investimenti rispetto allo stesso periodo del 2018. Tale crescita è dovuta anche ad un'elevata dinamicità in termini di numero di transazioni concluse (108 operazioni nell'H1 2019 rispetto a 89 operazioni nell'H1 2018).

Più nel dettaglio, i primi sei mesi del 2019 sono stati caratterizzati da circa 12 operazioni di valore superiore a €100 milioni (incluse 6 superiori a €200 milioni). Tra queste ultime da segnalare 3 importanti deals relativi al settore Alberghiero: i 2 già citati portafogli acquisiti da capitali francesi (per circa €1 miliardo) e da capitali statunitensi (per circa €300 milioni) e 1 deal relativo ad un asset singolo chiuso nella città di Venezia per un valore di circa €270 milioni.

Nel primo semestre 2019 le operazioni relative ad asset singoli sono state 100 con un valore medio di circa €35 milioni (leggermente in crescita rispetto ai circa €30 milioni di media dei deals di asset singoli registrati nell'H1 2018).

Rendimenti netti prime - Q2 2019



Milano 3,40%
+10 pb vs Q1 2019

Roma 4,00%
Stabile vs Q1 2019

UFFICI

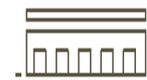


HS Milano 3,10%
+10 pb vs Q1 2019

HS Roma 3,35%
+5 pb vs Q1 2019

Centri Commerciali 5,50%
Stabile vs Q1 2019

RETAIL



Milano 5,25%
Stabile vs Q1 2019

Roma 5,50%
Stabile vs Q1 2019

LOGISTICA

I rendimenti netti prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabiliti come mix tra market sentiment e transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Contatti

BNP Paribas Real Estate Italy

Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano

Tel: +39 02 5833 141

Via Salandra, 13 - 00187 Roma

Tel: +39 06 4200 6020

www.realestate.bnpparibas.it

Ufficio Studi

Cristiana Zanzottera

Responsabile dell'Ufficio Studi

Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano

Tel: +39 02 3211 5357

cristiana.zanzottera@bnpparibas.com

Best Real Estate Research
in Italy 2018 *Euromoney*

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



FOR MORE INFORMATION:



@BNPPRE

www.realestate.bnpparibas.com

Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto da BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l., nell'ambito dell'attività dell'Ufficio Ricerca. Le stime e le opinioni contenute sono state elaborate dall'Ufficio Ricerca di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. e possono essere modificate, emendate o aggiornate senza necessità di preavviso. Il presente documento ha esclusivamente scopi informativi e non costituisce, né può essere considerato, un'offerta di servizi di qualsiasi genere, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di sottoscrizione o vendita di prodotti immobiliari. Le opinioni e le informazioni contenute nel documento non impegnano né la responsabilità di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. né quella dell'Ufficio Ricerca.

PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT

Tutti i diritti riservati. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, tradotta, trasmessa o registrata su un supporto informatico senza il permesso scritto di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

