



**AT A GLANCE
INVESTIMENTI
Q1 2021**

ITALIA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI

Nel Q1 2021 calo degli investimenti nel mercato immobiliare commerciale in Italia: -30% rispetto allo stesso periodo del 2020

Il calo degli investimenti nell'immobiliare commerciale registrato in Italia nel 2020 (-30% rispetto al 2019) si è confermato nella stessa misura y-o-y anche nel primo trimestre del 2021.

Il Q1 2021 ha registrato infatti investimenti per circa €1,2 miliardi in totale, risultato in diminuzione del 30% circa sia rispetto al dato del Q1 2020 che rispetto alla relativa media degli ultimi 5 anni. Il sottodimensionamento dei volumi del Q1 2021 si è registrato anche rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni (-15% circa). Le operazioni chiuse nel primo trimestre 2021 sono state 42, livello inferiore a quello del Q1 2020 (44) ma in linea con la media dei Q1 degli ultimi 5 anni.

A guidare i volumi del primo trimestre dell'anno non è stato, come accaduto storicamente, il prodotto Uffici, bensì il settore dei Prodotti Misti che ha registrato circa €350 milioni (il 30% circa del totale trimestrale) con una crescita a tre cifre rispetto al Q1 2020.

Andamento positivo anche per il settore della Logistica che ha totalizzato nel Q1 2021 investimenti per circa €260 milioni (il 22% circa del totale trimestrale): +17% circa rispetto al Q1 2020.

A seguire, il settore dei prodotti Alternativi che ha registrato nel Q1 2021 investimenti per circa €206 milioni (il 17% circa del

totale trimestrale), in crescita del 18% rispetto al Q1 2020.

Similmente il settore Uffici ha attratto nel Q1 2021 circa €200 milioni di investimenti (il 17% circa del totale trimestrale), in decrescita del 60% circa rispetto al Q1 2020.

Segue il settore Alberghiero con circa €130 milioni di investimenti (l'11% circa del totale trimestrale), valore doppio rispetto a quello del Q1 2020.

In coda il Retail che ha totalizzato nel Q1 2021 investimenti per circa €30 milioni (il 3% circa del totale trimestrale), in calo del 95% circa rispetto a un Q1 2020 rappresentato però nella sua quasi totalità da due operazioni indirette di acquisizione di quote per un totale di circa €600 milioni.

Da un'analisi per geografie risulta che nel Q1 2021 il 56% circa degli investimenti registrati in Italia si sono concentrati a Milano e l'11% circa a Roma. Il rimanente ha riguardato altre locations.

Più nel dettaglio, nel capoluogo milanese sono stati investiti circa €665 milioni, valore in linea con il Q1 2020 e anche con la media dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni. Il driver dei volumi a Milano nel primo trimestre dell'anno risulta essere quello dei Prodotti Misti: circa €260 milioni investiti (il 40% circa del totale investito in città nel trimestre) dopo 5 anni consecutivi

nei quali non si erano registrati investimenti nel Q1 per questa tipologia di prodotti. A Roma invece nel primo trimestre del 2021 si è osservata una dinamica positiva per il mercato degli investimenti: circa €130 milioni investiti con una crescita del 17% circa rispetto allo stesso periodo del 2020. Il dato del Q1 2021 è tuttavia in calo rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni e 10 anni (-35% e -40%). I volumi del trimestre in città sono attribuibili a sole due tipologie di asset class: Uffici (per €70 milioni) e Logistica (per €58 milioni).

Take away Q1 2021

€1,2 miliardi: -30% circa rispetto al Q1 2020

I Prodotti Misti guidano i volumi con circa €350 milioni. A seguire la Logistica con circa €260 milioni.

Rendimenti netti prime stabili q-o-q- per Uffici, Retail High Street e Centri Commerciali. Compressione per Logistica a Milano

Misti 30% - Logistica 22% - Alternativi 17% - Uffici 17% - Alberghiero 11% - Retail 3%

Dopo un 2020 che aveva registrato una riduzione della quota relativa degli investimenti generati da capitali internazionali rispetto agli anni precedenti (56% contro il 65% in media negli ultimi 5 anni), il Q1 2021 registra il ritorno della prevalenza dei capitali stranieri nell'immobiliare commerciale italiano con investimenti pari all'85% circa del totale trimestrale. Tra gli stranieri, gli statunitensi sono stati i più dinamici nel trimestre allocando circa €430 milioni (per una decina di operazioni su Prodotti Misti, Logistica, Uffici e Centraline). Gli investitori della Gran Bretagna hanno allocato circa €200 milioni in totale (per una decina di operazioni relative al prodotto Alberghiero ma anche a Uffici e Logistica). Seguono i capitali asiatici per circa €160 milioni e quelli tedeschi per circa €85 milioni. I capitali domestici nel Q1 2021 sono stati pari a circa €190 milioni in totale (per una quindicina di operazioni) investiti per quasi la metà nel prodotto Uffici a Milano e Roma.

I PRODOTTI E I RENDIMENTI

I volumi del Q1 2021, come già detto, sono stati guidati dal settore dei Prodotti Misti: circa €350 milioni, con una crescita a tre cifre rispetto al Q1 2020 per 6 operazioni tra cui una localizzata nel CBD Duomo di Milano per circa €160 milioni e 2 nel CBD Porta Nuova di Milano per un totale di circa €100 milioni. In Prodotti Misti nel Q1 hanno investito soprattutto i capitali stranieri (per circa €320 milioni) guidati dagli statunitensi (per circa €160 milioni) e dai tedeschi (per circa €80 milioni). Solo €30 milioni circa di investimenti in questo settore sono stati di origine domestica. In termini di locations, il 75% circa degli investimenti in Prodotti Misti nel Q1 2021 è stato concentrato a Milano mentre il rimanente ha riguardato altre locations prevalentemente del Nord Italia.

Ai Prodotti Misti segue la Logistica che nel

Q1 2021 registra volumi per circa €260 milioni per una decina di operazioni inclusa una transazione di portafoglio per circa €160 milioni in totale e relativa ad asset localizzati in varie zone del Nord (macroarea di Milano) e del Centro (macroarea di Roma). Questa asset class ha visto i suoi investimenti aumentare del 17% circa rispetto al Q1 2020, del 38% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni e dell'85% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni. I capitali investiti in Logistica sono stati quasi totalmente di provenienza internazionale e nel dettaglio asiatici (per circa €160 milioni) e statunitensi (per circa €85 milioni). Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica, nel Q1 2021 si registra q-o-q una compressione a Milano che passa dal 5,00% al 4,75% e una stabilità a Roma al 5,25% (per il terzo trimestre consecutivo).

Il settore dei Prodotti Alternativi ha registrato nel Q1 2021 investimenti per circa €206 milioni, in crescita sia rispetto al Q1 2020 che alle medie dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni (+18%, +56% e +158% circa). In questo settore sono state chiuse 12 operazioni incluse 2 relative a portafogli in location miste e 7 localizzate nel Nord Ovest. I capitali investiti in questa asset class sono stati di tipo internazionale per circa €145 milioni e nel dettaglio statunitensi (per circa €100 milioni), britannici (per circa €25 milioni) e francesi (per circa €20 milioni).

Il settore Uffici ha attratto nel Q1 2021 circa €200 milioni di investimenti, in decrescita del 60% circa rispetto al Q1 2020 e alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni e del 67% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni. Le operazioni chiuse sono state 7 e hanno riguardato tutte asset singoli localizzati a Roma (nel CBD e nel Centro) e a Milano (in zone semicentrali e periferiche). Gli investitori nel settore Uffici sono stati di provenienza internazionale per il 55% del totale e nello specifico

statunitensi (per €90 milioni circa) e britannici (per €20 milioni circa). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del settore Uffici i livelli nel Q1 2021 sono rimasti stabili in tutti i sottomercati sia a Milano che a Roma. In particolare, per il secondo trimestre consecutivo il CBD Duomo di Milano permane al 3,20% e il CBD di Roma al 3,90%.

Il settore Alberghiero segue con circa €130 milioni investiti nel trimestre, valore doppio rispetto a quello registrato nel Q1 2020, in linea con la media dei Q1 degli ultimi 10 anni e in decrescita rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni (-30% circa). I volumi registrati nel Q1 2021 sono relativi a 4 operazioni su asset singoli inclusa una rilevante transazione per circa €100 milioni perfezionata a Venezia da capitali britannici.

In coda il Retail che nel Q1 2021 ha totalizzato investimenti per circa €30 milioni, in calo del 95% circa rispetto al Q1 2020 rappresentato, come già detto, nella sua quasi totalità da due operazioni indirette di acquisizione di quote per circa €600 milioni complessivi. Il sottodimensionamento di questa asset class manifesta tuttavia delle caratteristiche strutturali: il Q1 2021 registra infatti investimenti in diminuzione del 90% circa anche rispetto alle medie decennali e quinquennali dei primi trimestri dell'anno. I volumi del Q1 2021 sono relativi a 4 operazioni che hanno riguardato per circa la metà del totale l'acquisizione di un Retail Box in Veneto, per circa €8 milioni in totale due transazioni nel segmento Supermercati in Lombardia e Emilia-Romagna e infine per circa €6 milioni una transazione High Street Retail nel CBD Duomo di Milano. I rendimenti netti prime del Retail hanno registrato nel Q1 2021 stabilità in tutti i sottosegmenti: per il terzo trimestre consecutivo l'High Street a Milano permane al 3,40%, l'High Street a Roma al 3,70% e i Centri Commerciali al 6,00%.

Rendimenti netti prime - Q1 2021

UFFICI

Milano 3,20%
Stabile vs Q4 2020



Roma 3,90%
Stabile vs Q4 2020

RETAIL

HS Milano 3,40%
Stabile vs Q4 2020



HS Roma 3,70%
Stabile vs Q4 2020

Centri Commerciali 6,00%
Stabile vs Q4 2020

LOGISTICA

Milano 4,75%
-25 pb vs Q4 2020



Roma 5,25%
Stabile vs Q4 2020

BNP Paribas Real Estate Research Italy

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 valori delle transazioni effettivamente chiuse nel periodo di riferimento.

6 BUSINESS LINES in Europe A 360° vision

BNP Paribas Real Estate Italy

MILANO

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milano
Tel: +39 02 5833 141

ROMA

Via Salandra, 13
00187 Roma
Tel: +39 06 4200 6020

Contatti

UFFICIO STUDI

Cristiana Zanzottera
Responsabile dell'Ufficio Studi
cristiana.zanzottera@bnpparibas.com



KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Best Real Estate Research
in Italy 2017 and 2018
Euromoney



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.

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



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world