



**AT A GLANCE
INVESTIMENTI
YTD Q4 2019**

ITALIA - MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI

2019: RECORD STORICO PER IL SETTORE IN ITALIA

In Italia il 2019 si chiude con circa €12,2 miliardi di investimenti nel mercato RE commerciale: si tratta del miglior anno di sempre

2019: ANNO RECORD PER GLI INVESTIMENTI IN ITALIA E A MILANO

In Italia il 2019 si chiude con investimenti nel mercato immobiliare commerciale pari a circa €12,2 miliardi: record storico per il settore. I volumi dell'anno appena concluso sono in crescita del 40% circa rispetto al 2018, del 25% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni e del 75% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni. In particolare, il Q4 2019 ha contribuito con investimenti per quasi €5,1 miliardi, il miglior trimestre di sempre: +45% circa rispetto al Q4 2018, +30% circa rispetto alla relativa media quinquennale e +85% circa rispetto a quella decennale.

Rilevante osservare l'elevato numero di transazioni chiuse rispetto all'anno precedente: circa 260 operazioni nel 2019 (di cui oltre 100 chiuse nel Q4 dell'anno) rispetto alle 225 del 2018.

Nel 2019 si conferma l'interesse da parte dei compratori esteri per il nostro Paese: il 75% circa dei volumi registrati nell'anno ha avuto origine straniera. In particolare, i maggiori contributori esteri, tutti con flussi raddoppiati rispetto al

2018, sono stati gli USA (con circa €3,2 miliardi), la Francia (con circa €1,5 miliardi) e la Germania (con circa €1,1 miliardi). I capitali domestici hanno contribuito per circa €2,9 miliardi.

Sul fronte delle geografie, anche nel 2019 Milano continua ad essere il mercato più liquido con una concentrazione di capitali pari al 41% circa degli investimenti totali registrati in Italia nell'anno. In particolare, il 2019 con circa €4,9 miliardi investiti si qualifica come il miglior anno di sempre per il mercato dei capitali immobiliari commerciali di Milano, superando il precedente record del 2015 che si fermava a €4,4 miliardi. Il risultato del 2019 è superiore sia a quello del 2018 (+56% circa) che alle medie annuali quinquennali e decennali (rispettivamente +30% e +95% circa). Lo straordinario risultato in città è stato raggiunto grazie al prodotto direzionale dove, per la prima volta, sono stati registrati investimenti per €3,8 miliardi: il 76% del totale di Milano e quasi l'80% del totale Uffici in Italia nel 2019.

Performance positiva nell'anno appena chiuso per il mercato di Roma con investimenti per circa €1,8 miliardi: il secondo miglior anno di sempre per la capitale dopo il 2018 (quando si erano sfiorati i €2,2 miliardi). In termini di contribuzione relativa ai volumi, a Roma nel 2019 hanno guidato gli investimenti in Uffici: circa €780 milioni di cui quasi l'80% localizzato tra Greater Eur e CBD.

Gli investimenti in location diverse da Milano e Roma hanno contribuito al risultato dell'anno con circa €5,5 miliardi (quasi il 45% del totale Italia), di cui €1,9 miliardi circa investiti nel Q4. In particolare, nel 2019 gli investimenti in location secondarie sono stati influenzati da alcune operazioni di portafoglio che hanno interessato il prodotto Alberghiero (due importanti deals di portafoglio per un totale di circa €1,3 miliardi) e quello Logistico (un deals corporate relativo ad un portafoglio paneuropeo per un valore stimato per l'Italia di circa €320 milioni).

I PRODOTTI ACQUISTATI NELL'ANNO: DOMINANO GLI UFFICI

Analizzando le diverse asset class, in Italia nel 2019 i volumi di investimento si sono concentrati principalmente nel settore Uffici, confermando la caratteristica strutturale del mercato italiano. In particolare, il prodotto direzionale ha dominato con circa €4,8 miliardi di investimenti (il 40% circa del totale Italia) in aumento sia rispetto al 2018 (+37%) che alle medie annuali di medio e lungo periodo (rispettivamente +25% circa e +80% circa). Si tratta del miglior anno in assoluto per il prodotto direzionale sia per l'Italia che per Milano (dove come già detto sono stati investiti in Uffici circa €3,8 miliardi). Nel 2019 i maggiori contributori esteri agli investimenti Uffici sono stati gli USA con circa €1,4 miliardi (che includono due rilevanti operazioni di portafoglio chiuse nel secondo semestre per un totale di circa €515 milioni) seguiti dalla Germania con circa €500 milioni investiti. Da evidenziare che il Q4 2019 ha contribuito ai volumi Uffici dell'anno con circa €2,5 miliardi (+35% circa rispetto al Q4 2018): il miglior trimestre di sempre per questa asset class. Nel Q4 2019 stabilità generale q-o-q per i rendimenti netti prime del prodotto Uffici sia a Milano che a Roma rispettivamente al 3,30% e al 4%.

Anno record anche per il settore Alberghiero che nel 2019 ha registrato circa €3,3 miliardi (+210% circa rispetto al 2018) grazie alla chiusura dei due citati importanti portafogli finalizzati nel Q2 2019 da investitori francesi e da investitori americani per un totale di circa €1,3 miliardi. Le operazioni dell'anno relative a questo settore sono state circa 60 e hanno riguardato, oltre

che Milano e Roma, anche altre città italiane, tra cui in particolare Venezia e Firenze. I volumi investiti in questo settore nel Q4 2019 sono stati circa €965 milioni (+150% circa rispetto al Q4 2018) e hanno interessato soprattutto il Nord Italia (per quasi il 65% del totale Hotel del trimestre).

Segue, in termini di volumi, il settore Retail che nel 2019 raggiunge un totale di circa €1,9 miliardi, con un decremento del 13% rispetto al 2018 ma in sostanziale allineamento con le medie annuali degli ultimi 5 e 10 anni. Analizzando i segmenti del prodotto Retail nel 2019 emerge una prevalenza di investimenti nell'High Street per circa €720 milioni, seguono i Centri Commerciali con circa €580 milioni e gli Outlet con circa €490 milioni (il miglior anno di sempre in termini di volumi per questo segmento). Nel 2019 gli investitori del Regno Unito sono stati i maggiori contributori esteri agli investimenti Retail in Italia (circa €360 milioni corrispondenti a due operazioni). I compratori domestici hanno invece investito nell'anno circa €700 milioni soprattutto in deals High Street e nell'acquisizione di un centro commerciale a Roma. Nel Q4 2019 performance sottodimensionata y-o-y con circa €180 milioni di volumi (rispetto ai circa €385 milioni del Q4 2018), quasi totalmente investiti in Centri Commerciali (circa €145 milioni). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime di questo settore, nel Q4 si osserva una generale stabilità q-o-q. In particolare, i Centri Commerciali rimangono invariati al 5,50% per il quarto trimestre consecutivo, mentre i valori dell'High

Street a Milano e a Roma si mantengono dal Q2 2019 rispettivamente al 3,10% e al 3,35%.

Ottimo risultato nel 2019 per la Logistica che raggiunge circa €1,4 miliardi di investimenti, in aumento del 50% circa rispetto al 2018. Nel 2019 i maggiori contributori ai volumi di Logistica sono stati gli USA per quasi la metà del totale registrato. Il Q4 2019 ha registrato investimenti in questa tipologia di prodotto per quasi €1 miliardo (rispetto ai circa €530 milioni del Q4 2018). Per la Logistica stabilità nel Q4 dei rendimenti netti prime sia a Milano che a Roma, che permangono dal Q2 2018 rispettivamente al 5,25% e al 5,50%.

Nel 2019 sono stati registrati poco meno di €400 milioni di investimenti nel settore dei prodotti Alternativi (-55% circa rispetto al 2018), con operazioni relative a RSA per circa €180 milioni. Gli investimenti in questo settore sono stati guidati da compratori Italiani, Francesi e Statunitensi. Le Location del Nord Italia sono state nell'anno quelle maggiormente interessate dalle transazioni dei prodotti Alternativi. Infine, nel 2019 sono stati registrati investimenti per circa €360 milioni nei prodotti ad uso misto, inclusi circa €285 milioni nel Q4 2019 (tra cui circa €145 milioni relativi ad un portafoglio che ha coinvolto asset localizzati in diverse zone d'Italia).

DINAMICITÀ IN TERMINI DI NUMERO DI OPERAZIONI

Come già anticipato, l'eccezionale risultato degli investimenti immobiliari commerciali raggiunto in Italia nel 2019 è stato sostenuto da una buona dinamicità in termini di numero di transazioni chiuse: circa 260 rispetto alle circa 225 del 2018. Inoltre, è rilevante osservare, che nel 2019 sono state concluse una trentina di operazioni di dimensione superiore ai €100 milioni (inclusi circa 15 deals dal valore uguale o superiore ai €200 milioni).

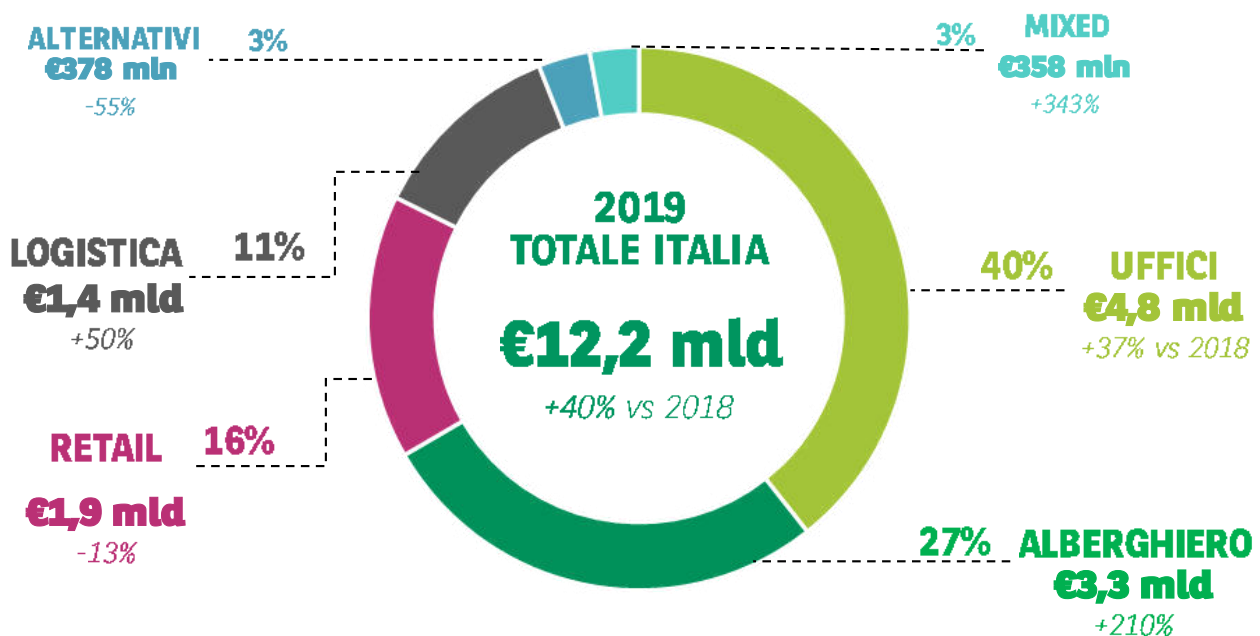
In particolare, rispetto al 2018, nel 2019 per le operazioni di asset singoli si è osservato un incremento in termini di numero (quasi 225 nel 2019 rispetto alle 175 del 2018) e di valore medio (circa €35 milioni nel 2019 rispetto ai circa €30

milioni del 2018). Per questa tipologia di operazioni su asset singoli, importante osservare nel 2019 la presenza di quattro rilevanti deals (ciascuno di valore compreso tra i €250 milioni e i €300 milioni) che hanno coinvolto i settori Retail, Alberghiero e Uffici.

Nel 2019 è stata registrata una riduzione y-o-y del numero di operazioni di portafoglio chiuse: circa 40 deals di portafoglio (la maggior parte relativi alla Logistica) rispetto a poco più di 50 nel 2018. Da sottolineare che, tuttavia, in termini di dimensione delle transazioni concluse si è osservato un aumento del valore medio dei deals di portafoglio passato da circa €65 milioni nel 2018 a circa €100 milioni nel 2019. In

particolare, da notare che nel 2019 sono state rilevate in Italia quasi una decina di operazioni di portafoglio dal valore superiore ai €100 milioni. Tra queste transazioni le più rilevanti per volume di compravendita sono state le già citate che hanno coinvolto il settore Alberghiero (un corporate deal che ha interessato più asset localizzati in varie nazioni dal valore stimato per l'Italia di circa €1 miliardo e un portafoglio relativo a 15 strutture per un valore totale di circa €300 milioni) e quello della Logistica (un deals corporate relativo ad un portafoglio paneuropeo con un valore stimato per l'Italia di circa €320 milioni).

Investimenti - Mercato immobiliare commerciale - 2019



BNP Paribas Real Estate Research Italy

Rendimenti netti prime - Q4 2019



Milano 3,30%
Stabile vs Q3 2019

Roma 4,00%
Stabile vs Q3 2019

UFFICI



HS Milano 3,10%
Stabile vs Q3 2019

HS Roma 3,35%
Stabile vs Q3 2019

Centri Commerciali 5,50%
Stabile vs Q3 2019

RETAIL



Milano 5,25%
Stabile vs Q3 2019

Roma 5,50%
Stabile vs Q3 2019

LOGISTICA

I rendimenti netti prime sono da leggersi come guida per indicare i trend del mercato. I livelli sono stabiliti come mix tramarket 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

Tel: +39 02 3211 5357

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



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



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 sono riservati. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, trascritta, 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