



**AT A GLANCE
INVESTIMENTI
Q1 2020**

**ITALIA
MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE
INVESTIMENTI**

Il Q1 2020 ha registrato investimenti nel mercato immobiliare commerciale per circa €1,7 miliardi

Nel primo trimestre 2020 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano circa €1,7 miliardi (per 44 operazioni), risultato in linea con il primo trimestre 2019 e con la media dei Q1 degli ultimi cinque anni e superiore del 25% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi dieci anni.

Il maggior contributore ai volumi del Q1 2020 è stato il settore Retail con investimenti per circa €680 milioni (il 40% circa del totale trimestrale in Italia) dato in crescita rispetto al Q1 2019. Questo risultato include €435 milioni relativi all'operazione indiretta conclusa da Unicredit S.p.A. e relativa all'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.

A seguire il settore degli Uffici con circa €520 milioni (il 30% circa del totale) in decrescita rispetto al Q1 2019.

Andamento positivo per il settore della Logistica che ha totalizzato nel Q1 2020 investimenti per circa €225 milioni (il 13% circa del totale): +65% circa rispetto al Q1 2019.

Il prodotto Alberghiero ha registrato poco più di €60 milioni (-80% circa rispetto al Q1

2019) pari al 4% circa del totale trimestrale.

Nel settore dei prodotti Alternativi sono stati registrati nel Q1 2020 investimenti per circa €170 milioni (10% del totale) dato in crescita rispetto al Q1 2019.

Gli investimenti rimanenti del trimestre, pari a circa €55 milioni, hanno riguardato operazioni su prodotti ad uso misto.

Da un'analisi per geografie risulta che nel Q1 2020 quasi il 40% dei volumi registrati in Italia si sono concentrati a Milano, mentre solo il 6% circa a Roma.

Più nel dettaglio, nel capoluogo milanese sono stati investiti nel Q1 2020 capitali per circa €665 milioni, con un decremento del 30% circa rispetto allo stesso periodo del 2019 ma in linea con la media dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni.

Il decremento osservato a Milano rispetto al Q1 2019 ha origine principalmente nel calo di investimenti e di numero di operazioni nel settore Uffici: circa €440 milioni nel Q1 2020 (-45% circa rispetto al Q1 2019) e 6 transazioni chiuse rispetto alle 11 del Q1 2019. Tuttavia, è da ricordare che il primo trimestre del 2019 era stato il miglior Q1 di sempre per il prodotto Uffici di Milano.

A Roma i volumi nel primo trimestre 2020 sono stati pari a circa €110 milioni (-50%

circa rispetto allo stesso periodo del 2019), incluso un 70% circa investito nel settore Uffici.

Infine, i volumi del primo trimestre 2020 sono stati generati da capitali domestici per circa €930 milioni (il 55% circa del totale Q1 2020). Da ricordare che nei capitali nazionali sono inclusi i €435 milioni dell'operazione indiretta sopra menzionata chiusa da Unicredit S.p.A. nel settore Retail Supermarket. Tra gli investitori stranieri, quelli europei sono stati i più dinamici, con una quota pari al 75% circa del totale dei capitali internazionali investiti in Italia. Più nel dettaglio, nel Q1 2020 hanno prevalso i capitali tedeschi e francesi rispettivamente con un'allocazione di €210 milioni e €180 milioni circa.

Take away Q1 2020

€1,7 miliardi: Q1 2020 in allineamento con il Q1 2019

Per la Logistica il Q1 2020 è stato il miglior primo trimestre di sempre

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per tutte le asset classes

Retail 40% - Uffici 30% - Logistica 13% - Alberghiero 4% - Alternativi 10% - Mixed 3%

I PRODOTTI ACQUISTATI

Nel Q1 2020, come già detto, sono stati investiti nel settore Retail circa €680 milioni. Da ricordare che tra questi volumi sono inclusi i €435 milioni dell'operazione indiretta conclusa da Unicredit S.p.A.. Grazie a questa operazione il risultato del trimestre per il Retail risulta quadruplicato rispetto ai circa €165 milioni del Q1 2019 e superiore rispetto alle medie quinquennali e decennali dei Q1 (rispettivamente del +35% e +70% circa). Gli investimenti nei Centri Commerciali sono stati pari a circa €240 milioni mentre quelli in High Street pari a circa €2 milioni. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime Retail, nel Q1 2020 si è rilevata una generale stabilità q-o-q. In particolare, i valori dell'High Street a Milano e a Roma rimangono invariati dal Q2 2019 rispettivamente al 3,10% e al 3,35%, mentre quelli dei Centri Commerciali permangono al 5,50% per il quinto trimestre consecutivo.

Il prodotto Uffici ha registrato nel Q1 2020 quasi €520 milioni di investimenti, valore dimezzato rispetto al Q1 2019 (pari a circa €1.035 milioni). Il risultato del Q1 2020 è in linea con la media decennale dei Q1 e in decremento del 30% circa rispetto alla media quinquennale dei Q1. In termini di location, l'85% circa dei volumi Uffici si è concentrato a Milano mentre il 15% circa a

Roma. I rendimenti netti prime del settore Uffici sono rimasti stabili per il CBD Duomo di Milano al 3,30% (per il settimo trimestre consecutivo) e per il CBD di Roma al 4,00% (per il sesto trimestre consecutivo).

Per quanto riguarda la Logistica, gli investimenti nel primo trimestre dell'anno hanno raggiunto circa €225 milioni, risultato superiore del 65% circa rispetto al Q1 2019. Da sottolineare che il primo trimestre 2020 è stato il miglior Q1 di sempre per gli investimenti logistici. I volumi di questo settore si sono concentrati quasi esclusivamente nel Nord Italia (per il 95% circa del totale). Grazie alla finalizzazione di 4 operazioni nel Q1 2020, i capitali britannici hanno contribuito ai volumi della Logistica per il 55% circa del totale del settore. Sul fronte dei rendimenti netti prime, stabilità dei valori sia a Milano che a Roma che permangono dal Q2 2018 rispettivamente al 5,25% e al 5,50%.

Segue, in termini di volumi investiti, il prodotto Alberghiero che nel Q1 2020 ha contribuito al totale Italia con poco più di €60 milioni, in decremento rispetto ai circa €320 milioni del Q1 2019 (che includevano la transazione di un Hotel a Venezia per un valore di circa €270 milioni). I volumi registrati in questo settore nel Q1 2020 sono attribuibili per il 75% circa ad investitori esteri e in particolare a svizzeri

(per circa €35 milioni) e statunitensi (per circa €13 milioni).

Da sottolineare la buona performance dei prodotti Alternativi che nel Q1 2020 hanno totalizzato volumi per circa €170 milioni, investimenti più che triplicati rispetto allo stesso periodo del 2019. In particolare in questa categoria sono state chiuse 13 operazioni, incluse due transazioni di RSA e tre operazioni di sviluppo immobiliare tutte localizzate nel Nord Italia.

Infine, sono stati registrati circa €55 milioni di investimenti in prodotti ad uso misto, corrispondenti a due transazioni.

TIPOLOGIA DI OPERAZIONI

Come già detto in Italia il risultato del mercato immobiliare commerciale del Q1 2020 è stato allineato a quello del Q1 2019 sia per volumi transati (circa €1,7 miliardi) che per numero di operazioni (44).

In particolare, nel Q1 2020 sono state rilevate 35 operazioni su singoli asset (di dimensione media pari a circa €25 milioni) e 8 operazioni di portafoglio (di dimensione media pari a circa €55 milioni). Quest'ultima tipologia di operazioni ha coinvolto tutte le asset class, ad eccezione dei prodotti ad uso misto.

Rendimenti netti prime - Q1 2020

UFFICI



Milano 3,30%
Stabile vs Q4 2019

Roma 4,00%
Stabile vs Q4 2019

RETAIL



HS Milano 3,10%
Stabile vs Q4 2019

HS Roma 3,35%
Stabile vs Q4 2019

Centri Commerciali 5,50%
Stabile vs Q4 2019

LOGISTICA



Milano 5,25%
Stabile vs Q4 2019

Roma 5,50%
Stabile vs Q4 2019

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

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