



**AT A GLANCE  
INVESTIMENTI  
YTD Q2 2020**

# ITALIA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI

**Nel primo semestre 2020 in calo gli investimenti in immobili commerciali in Italia: -25% rispetto allo stesso periodo del 2019**

Nel secondo trimestre del 2020 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano poco più di €2 miliardi, risultato in riduzione del 38% circa rispetto a quello del Q2 2019 e del 13% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni ma in crescita del 17% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Da evidenziare anche il calo nel numero di transazioni chiuse nel Q2 2020: poco più di 30 rispetto alle 60 del Q2 2019.

Questo risultato del secondo trimestre ha determinato il sottodimensionamento registrato su base semestrale, dopo un Q1 2020 che invece era risultato in allineamento con il Q1 2019 con circa €1,7 miliardi. Il primo semestre dell'anno si chiude quindi con una riduzione del 25% circa dei volumi investiti: circa €3,8 miliardi rispetto ai circa €5 miliardi dell'H1 2019.

Il maggior contributore ai volumi del Q2 2020 è stato il settore Uffici con investimenti per circa €1,2 miliardi (il 60% circa del totale trimestrale in Italia), valore raddoppiato rispetto a quello del Q2 2019 (pari a circa €620 milioni). Questo risultato porta i valori semestrali per il prodotto Uffici a circa €1,8 miliardi (di cui poco meno di €1,5 miliardi concentrati a Milano) valore superiore del 7% circa rispetto a quanto registrato nel primo semestre 2019.

A seguire, ad una certa distanza, gli investimenti nel prodotto Alberghiero: circa €350 milioni (il 17% del totale trimestrale) in decrescita dell'80% circa rispetto al Q2 2019. Anche il dato semestrale per questo settore, pari a circa €410 milioni, segnala un calo dell'80% circa rispetto al primo semestre 2019. Un rallentamento dell'attività immobiliare nel settore Alberghiero (determinante nel 2019 nel definire il record dei €12,2 miliardi investiti) ma che, tuttavia, riallinea il risultato semestrale del 2020 a quanto registrato nel 2017 e nel 2018.

Il 14% circa del totale Q2 2020 è stato investito in Prodotti Alternativi per circa €280 milioni con un trend in forte crescita rispetto al secondo trimestre 2019. Questo settore ha mostrato una performance ampiamente positiva anche su base semestrale: crescita a tre cifre rispetto al primo semestre 2019 grazie ai circa €450 milioni investiti. In questo settore il risultato raggiunto nei primi sei mesi del 2020 risulta già superiore a quello dell'intero 2019. Da segnalare che circa la metà dell'importo totale di questa categoria nel primo semestre 2020 è attribuibile alla chiusura di operazioni di sviluppo residenziale.

Il Retail ha totalizzato il 6% dei volumi trimestrali per circa €125 milioni che portano a circa €800 milioni il dato del primo se-

mestre 2020 (+6% circa rispetto all'H1 2019). Da ricordare che questo risultato è dovuto soprattutto al deal indiretto Unicredit S.p.A./Esselunga S.p.A. del Q1 del valore di €435 milioni.

La Logistica chiude gli investimenti del Q2 2020 con circa €55 milioni (-68% circa rispetto al Q2 2019) relativi al perfezionamento di due operazioni. Il risultato del primo semestre 2020 segnala investimenti per circa €280 milioni in calo del 10% circa rispetto allo stesso periodo del 2019.

Nel Q2 2020 non sono state registrate operazioni relative ai Prodotti Misti.

### Take away Q2 2020

**€2 miliardi: -38% circa rispetto al Q2 2019**

**Uffici: circa €1,2 miliardi di cui €1 miliardo a Milano**

**Rendimenti netti prime stabili q-o-q per Uffici e Logistica. Decompressione per Retail Centri Commerciali e High Street**

**Uffici 60% - Alberghiero 17% - Alternativi 14% - Retail 6% - Logistica 3%**

Da un'analisi per geografie risulta che nel Q2 2020 il 57% circa degli investimenti registrati in Italia si sono concentrati a Milano mentre solo il 9% circa a Roma.

Più nel dettaglio, nel capoluogo milanese sono stati investiti circa €1,2 miliardi con un aumento del 23% circa rispetto allo stesso trimestre del 2019, del 33% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni e dell'80% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni. L'ottimo risultato registrato a Milano nel secondo trimestre è dovuto quasi esclusivamente agli investimenti effettuati in Uffici: poco più di €1 miliardo quanto investito nel Q2 2020 (l'85% circa del totale investito in Uffici in Italia nel trimestre) con una crescita del 92% circa rispetto al valore del Q2 2019. Da evidenziare che il Q2 2020 (con circa €1 miliardo come detto) e l'H1 2020 (con poco meno di €1,5 miliardi) sono stati rispettivamente il miglior Q2 e il miglior H1 di sempre per gli investimenti nel settore Uffici a Milano.

A Roma invece nel secondo trimestre del 2020, così come nel primo, si è osservata una dinamica negativa per il mercato degli investimenti: poco meno di €180 milioni investiti complessivamente con un decremento del 70% circa rispetto allo stesso periodo del 2019, del 52% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni e del 40% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Anche il primo semestre 2020 in città risulta quindi sottodimensionato in termini di investimenti rispetto allo scorso anno: poco meno di €300 i milioni investiti rispetto ai circa €800 milioni registrati nel primo semestre 2019.

Per quanto riguarda la provenienza dei

capitali investiti in Italia, i volumi del Q2 2020 sono stati generati da capitali domestici per circa €1,1 miliardi. Questi capitali sono stati protagonisti in prevalenza di operazioni nel settore Uffici. Tra gli investitori stranieri, i Paesi europei (guidati da Austria e Germania) sono stati i più dinamici nel trimestre con circa €480 milioni investiti in totale. Gli statunitensi hanno allocato circa €350 milioni nel Q2 2020 in Italia investendo in Uffici ma anche in Logistica e Prodotti Alternativi (tra cui sviluppi residenziali).

### I PRODOTTI E I RENDIMENTI

I volumi del Q2 2020, come già detto, sono stati guidati dagli investimenti nel prodotto Uffici: circa €1,2 miliardi, valore raddoppiato rispetto a quello del Q2 2019 e alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni e superiore del 29% circa alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni. Nel prodotto Uffici nel Q2 hanno investito soprattutto i capitali domestici (per circa €1 miliardo) seguiti dai capitali tedeschi (con un'operazione del valore di circa €140 milioni) e statunitensi (con un deal di portafoglio per circa €94 milioni). In termini di location, l'85% circa dei volumi Uffici del Q2 2020 si è concentrato a Milano (come già menzionato) mentre il 7% circa a Roma. I rendimenti netti prime del settore Uffici sono rimasti stabili in tutti i sottomercati sia a Milano che a Roma. In particolare, il CBD Duomo di Milano permane al 3,30% (per l'ottavo trimestre consecutivo) e il CBD di Roma al 4,00% (per il settimo trimestre consecutivo).

Nel Retail i circa €125 milioni investiti nel Q2 2020 e relativi a sei operazioni hanno riguardato per circa €40 milioni l'acquisi-

zione di un Centro Commerciale a Roma, per altri €44 milioni il passaggio di un portafoglio di Cash&Carry in varie locations e per il rimanente operazioni nei segmenti High Street e agenzie bancarie. I rendimenti netti prime del Retail hanno mostrato in tutti i segmenti una decompressione nel Q2 rispetto al Q1: l'High Street a Milano è passato al 3,25% dal 3,10%; l'High Street a Roma al 3,50% dal 3,35%; i Centri Commerciali al 5,75% dal 5,50%.

Per quanto riguarda la Logistica, gli investimenti nel secondo trimestre dell'anno hanno raggiunto, come già detto, circa €55 milioni relativi al perfezionamento di due operazioni chiuse a Verona (da investitori domestici) e a Firenze (da capitali statunitensi). Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica, si conferma la stabilità dei valori sia a Milano che a Roma che permangono, dal Q2 2018, rispettivamente al 5,25% e al 5,50%.

Nel settore Alberghiero i circa €350 milioni investiti nel trimestre sono relativi a cinque operazioni chiuse in diverse location italiane tra cui la più rilevante, per circa €250 milioni, perfezionata a Venezia da capitali austriaci.

Infine, come già menzionato, il 14% circa del totale investito nel trimestre ha riguardato i Prodotti Alternativi per circa €280 milioni. In particolare in questa categoria sono state chiuse otto operazioni in varie location tra cui quattro a Milano. Si è trattato in prevalenza di deals di sviluppo residenziale. I capitali investiti sono stati di provenienza statunitense per circa il 75% del totale.

## Rendimenti netti prime - Q2 2020

### UFFICI



**Milano 3,30%**  
Stabile vs Q1 2020

**Roma 4,00%**  
Stabile vs Q1 2020

### RETAIL



**HS Milano 3,25%**  
+15 pb vs Q1 2020

**HS Roma 3,50%**  
+15 pb vs Q1 2020

**Centri Commerciali 5,75%**  
+25 pb vs Q1 2020

### LOGISTICA



**Milano 5,25%**  
Stabile vs Q1 2020

**Roma 5,50%**  
Stabile vs Q1 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

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](http://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