



**AT A GLANCE  
INVESTIMENTI  
YTD Q3 2020**

# ITALIA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI

**Nei primi nove mesi del 2020 in calo gli investimenti in immobili commerciali in Italia: -20% rispetto allo stesso periodo del 2019**

Nel terzo trimestre del 2020 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano poco più di €2 miliardi, risultato in diminuzione del 7% circa rispetto a quello del Q3 2019 ma in aumento rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +5% e +40% circa). Da evidenziare nel Q3 2020 anche il calo nel numero di transazioni chiuse: 42 rispetto alle 52 del Q3 2019.

I primi nove mesi del 2020 registrano una riduzione del 20% circa degli investimenti rispetto allo stesso periodo del 2019: circa €5,8 miliardi rispetto ai €7,2 miliardi del 2019. Grazie al risultato del terzo trimestre 2020 (il secondo miglior Q3 degli ultimi 10 anni) si è quindi ridotto il gap registrato su base semestrale, quando il declino dei volumi era stato pari al 25% circa.

Il maggior contributore ai volumi del Q3 2020 è stato il settore Uffici con investimenti per circa €870 milioni (il 43% circa del totale trimestrale in Italia), valore in crescita (+30% circa) rispetto a quello del Q3 2019 (pari a circa €680 milioni). Questo risultato porta il dato dei primi nove mesi del 2020 per gli Uffici a circa €2,6 miliardi (di cui circa €2,1 miliardi concentrati a Milano) valore superiore del 13% circa rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2019.

A seguire nel trimestre gli investimenti in Logistica: circa €500 milioni (il 25% circa del totale trimestrale in Italia), valore in crescita del 150% circa rispetto al dato del Q3 2019 (pari a circa €200 milioni). Gli investimenti YTD Q3 2020 risultano pari a poco meno di €800 milioni: +55% circa rispetto allo stesso periodo del 2019.

Rallentamento dell'attività immobiliare nel settore Alberghiero nei primi nove mesi 2020: circa €670 i milioni investiti con un calo del 70% circa rispetto allo stesso periodo del 2019. Il Q3 2020 con circa €260 milioni (il 13% circa del totale trimestrale in Italia) risulta invece allineato al Q3 2019.

Proseguendo nell'analisi per asset class, il 7% circa del totale Q3 2020 è stato investito nel Retail per circa €150 milioni con un trend in decrescita (-85% circa) rispetto al dato del Q3 2019 (pari a circa €980 milioni). Finora nel 2020 il Retail ha registrato circa €960 milioni di investimenti, valore in calo del 45% circa rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2019. Da ricordare che il risultato Retail YTD Q3 2020 è dovuto soprattutto al deal indiretto Unicredit S.p.A./Esselunga S.p.A. del valore di €435 milioni registrato nel Q1 2020.

Il settore degli investimenti Alternativi conferma la performance positiva già registrata a livello semestrale con circa €140 milioni investiti nel Q3 2020 (pari a circa il 7% dei

volumi trimestrali in Italia), con una crescita a tre cifre rispetto al valore del Q3 2019 (pari a circa €30 milioni). Il dato YTD Q3 2020 registra poco meno di €600 milioni in aumento del 300% circa rispetto ai primi nove mesi del 2019. Da segnalare che una parte rilevante dei volumi 2020 di questo settore è attribuibile alla finalizzazione di operazioni di sviluppo residenziale.

Infine, gli investimenti in Prodotti Misti nel Q3 2020 hanno registrato circa €100 milioni (pari a circa il 5% dei volumi trimestrali in Italia), con un trend in crescita sia rispetto al Q3 2019 che al Q2 2020 (quando non era stata chiusa nessuna operazione). Il dato YTD Q3 2020 registra poco meno di €160 milioni, in crescita rispetto allo stesso periodo del 2019.

### Take away Q3 2020

**Investimenti totali €2 miliardi: -7% circa rispetto al Q3 2019**

**Uffici: circa €870 milioni di cui €650 milioni a Milano**

**Rendimenti netti prime stabili q-o-q- per Uffici a Milano e a Roma, decompressione per Retail Centri Commerciali e High Street, compressione per Logistica**

**Uffici 43% - Logistica 25% - Alberghiero 13% - Retail 7% - Alternativi 7% - Misti 5%**

Da un'analisi per geografie risulta che nel Q3 2020 il 63% circa degli investimenti registrati in Italia ha riguardato Milano mentre l'11% circa Roma.

Più nel dettaglio, nel capoluogo milanese sono stati investiti poco meno di €1,3 miliardi con un aumento del 184% circa rispetto allo stesso trimestre del 2019, del 75% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 155% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. L'ottimo risultato registrato a Milano nel terzo trimestre dell'anno è dovuto per il 50% circa agli investimenti effettuati in Uffici: circa €650 milioni allocati nel Q3 2020 (il 75% circa del totale investito in Uffici in Italia nel trimestre) con una crescita a tre cifre (+123%) rispetto al valore del Q3 2019. Da evidenziare che il Q3 2020 (con circa €650 milioni come detto) e l'YTD Q3 2020 (con circa €2,1 miliardi) sono stati rispettivamente il miglior Q3 e i migliori primi nove mesi di sempre per gli investimenti nel settore Uffici a Milano.

A Roma invece nel terzo trimestre del 2020, si è osservata una dinamica negativa per il mercato degli investimenti: circa €220 milioni investiti complessivamente con un decremento del 52% circa rispetto al Q3 2019, del 32% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 25% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Anche i primi nove mesi del 2020 in città risultano quindi sottodimensionati (-60% circa) rispetto allo scorso anno: poco più di €500 milioni investiti rispetto ai circa €1,3 miliardi registrati nei primi nove mesi del 2019.

Per quanto riguarda invece la provenienza dei capitali investiti in Italia, i volumi del Q3 2020 sono stati generati da capitali internazionali per circa €1,6 miliardi. Tra gli investitori stranieri, i francesi e i tedeschi sono stati i più dinamici nel

trimestre in Italia con poco meno di €1,2 miliardi investiti in totale. Più nel dettaglio i tedeschi hanno investito in Uffici e Logistica e i francesi soprattutto in Uffici e nell'Alberghiero. Gli investitori statunitensi nel trimestre hanno allocato circa €160 milioni per la maggior parte nel Nord Italia.

**IL Q3 NEL DETTAGLIO: PRODOTTI E RENDIMENTI**

I volumi del Q3 2020, come già detto, sono stati guidati dagli investimenti in Uffici: circa €870 milioni (per poco più di 15 operazioni) valore in crescita rispetto a quello del Q3 2019 (+30% circa) ma anche rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e 10 anni (rispettivamente +25% e +65% circa). Si tratta del miglior Q3 di sempre per il prodotto Uffici in Italia. Nel Q3 2020 in Uffici hanno investito soprattutto i capitali internazionali (per circa €635 milioni) guidati da francesi e tedeschi. Da segnalare tuttavia l'investimento rilevante nel trimestre nel prodotto direzionale anche da parte degli operatori domestici con circa €235 milioni allocati su una decina di operazioni. In termini di location, il 75% circa dei volumi Uffici del Q3 2020 si è concentrato a Milano (come già menzionato) mentre il 25% circa a Roma. I rendimenti netti prime del settore Uffici sono rimasti stabili in tutti i sottomercati milanesi e romani tranne che in quelli più periferici. Più nel dettaglio, a Milano l'Hinterland ha registrato una decompressione dal 7% al 7,10%, mentre a Roma la Periferia & Fuori GRA una decompressione dal 7,50% al 7,60%. I prime rimangono al 3,30% nel CBD Duomo di Milano (per il nono trimestre consecutivo) e al 4% nel CBD di Roma (per l'ottavo trimestre consecutivo).

Nel Retail i circa €150 milioni investiti nel Q3 2020 hanno riguardato la chiusura di tre operazioni di portafoglio in varie loca-

tions. In particolare si è trattato di un portafoglio di Retail Park per circa €87 milioni, di uno di Supermercati per circa €50 milioni e di uno di Centri Commerciali per circa €17 milioni. I rendimenti netti prime del Retail hanno mostrato nel Q3 rispetto al Q2 una decompressione in tutti i segmenti: l'High Street a Milano è passato al 3,40% dal 3,25%; l'High Street a Roma al 3,70% dal 3,50%; i Centri Commerciali al 6,00% dal 5,75%.

Per quanto riguarda la Logistica, gli investimenti nel terzo trimestre dell'anno hanno raggiunto quasi €500 milioni (il secondo miglior Q3 di sempre per il settore dopo quello del 2017) relativi al perfezionamento di undici operazioni (tra cui due di portafoglio) per la maggior parte localizzate nel Nord Italia e tutte finalizzate da investitori stranieri (capitali tedeschi in prevalenza). Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica rispetto al Q2 2020 si è registrata una compressione dei valori sia a Milano (dal 5,25% al 5%) che a Roma (dal 5,50% al 5,25%).

Nel settore Alberghiero i circa €260 milioni investiti nel trimestre sono relativi alla chiusura di un'unica operazione di portafoglio in locations miste perfezionata da capitali francesi.

I circa €140 milioni investiti in Prodotti Alternativi nel Q3 sono stati localizzati in prevalenza a Milano e hanno riguardato dieci operazioni (di cui quattro di sviluppo residenziale). I capitali investiti sono stati di provenienza statunitense per circa il 70% del totale.

Infine, il risultato nel trimestre per il settore dei Prodotti Misti, e pari come detto a poco più di €100 milioni, è attribuibile alla chiusura di un'unica operazione a Milano da parte di capitali francesi.

**Rendimenti netti prime - Q3 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