

I DATI CONFERMANO IL RALLENTAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE: INVESTIMENTI IN CALO IN ITALIA DEL 10% CIRCA NEL Q2 2021 E DEL 20% CIRCA NEL PRIMO SEMESTRE

Lo shock pandemico continua a impattare sull'andamento del mercato immobiliare commerciale italiano riducendone i volumi di investimento rispetto a quanto registrato negli anni più recenti.

Nel primo semestre del 2021 in Italia gli investimenti commerciali hanno sfiorato i 3 miliardi di euro: - 20% circa rispetto all'H1 2020, -25% rispetto alla media degli H1 degli ultimi 5 anni e -7% circa rispetto alla media degli H1 degli ultimi 10 anni.

Più nel dettaglio, il Q2 2021 ha contribuito con circa 1,8 miliardi di euro: -10% circa rispetto al Q2 2020, -25% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni ma in sostanziale allineamento con la media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Maggiore dinamicità però in termini di numero di operazioni chiuse nel secondo trimestre 2021: 66 rispetto alle 32 del Q2 2020.

A guidare i volumi del primo semestre 2021 non è stato, come accaduto storicamente, il prodotto Uffici, bensì, e per la prima volta in assoluto, quello dei Prodotti Alternativi (residenziale, datacenter, RSA e altre categorie). Questa asset class con circa 790 milioni di euro investiti ha rappresentato da sola un quarto del totale semestrale con una crescita del 70% circa rispetto al dato dell'H1 2020. Da evidenziare che 260 di questi 790 milioni di euro hanno riguardato RSA (incluso un portafoglio di dimensione pari a circa 200 milioni), 190 il prodotto Residenziale e quasi altrettanti centraline telefoniche/datacenter. Più nel dettaglio, nel Q2 2021 gli investimenti totali in Prodotti Alternativi hanno raggiunto circa 590 milioni di euro (il 30% circa del totale trimestrale) registrando un aumento a tre digit rispetto al dato del Q2 2020.

Segue nell'H1 2021 la Logistica con investimenti per circa 660 milioni di euro (il 22% circa del totale semestrale) livello in crescita del 135% rispetto all'H1 2020. Il 60% circa di questo risultato è stato ottenuto nel Q2 che ha registrato investimenti per circa 400 milioni di euro (il 22% circa del totale trimestrale) contro i 55 milioni di euro registrati nello stesso trimestre del 2020. Si tratta del miglior Q2 e del miglior primo semestre di sempre per la Logistica italiana.

Al terzo posto nel semestre gli Uffici con circa 535 milioni di euro investiti (il 18% circa del totale) livello in decrescita del 70% circa rispetto all'H1 2020. Per questa asset class si tratta di uno dei peggiori primi semestri di sempre. Il Q2 ha totalizzato circa 340 milioni di euro (il 19% circa del totale trimestrale) dato in diminuzione del 70% circa rispetto al Q2 2020, del 60% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni e del 45% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni.

Seguono i Prodotti Misti con il 15% circa del totale semestrale per 460 milioni di euro investiti, livello in crescita a tre digit rispetto al primo semestre 2020. Nel Q2 sono stati investiti poco più di 100 milioni in questa asset class (il 6% del totale trimestrale) il miglior dato registrato nei Q2 degli ultimi 5 anni.

Gli investimenti nel settore Alberghiero nel primo semestre 2021 sono stati pari a circa 390 milioni di euro (il 13% circa del totale) in sostanziale allineamento con il relativo dato del 2020. Il Q2 ha contribuito con circa 260 milioni di euro (il 14% circa del trimestre) in riduzione del 25% rispetto al Q2 2020.

Chiude l'H1 2021 il Retail che con circa 160 milioni di euro investiti (il 5% circa del totale) registra il suo peggior primo semestre di sempre. Il dato del Q2 con circa 130 milioni di euro (per una decina di operazioni) è in sostanziale allineamento con quello del Q2 2020 ma risulta sottodimensionato del 70% circa rispetto alle medie decennali e quinquennali dei secondi trimestri dell'anno.

Così come già rilevato nel Q1, anche il trimestre appena chiuso ha registrato il ritorno dei capitali internazionali che hanno prevalso sul totale investito (con una quota del 70% circa). I capitali domestici invece nel Q2 sono stati pari a circa 520 milioni di euro (per una trentina di operazioni) investiti per quasi la metà in Uffici localizzati soprattutto a Milano. Analizzando il semestre, la quota degli stranieri raggiunge il 75% circa del totale investito ed è guidata dagli statunitensi con circa 900 milioni di euro (investiti prevalentemente in Logistica e Prodotti Alternativi) cui seguono i britannici con circa 350 milioni di euro (investiti in gran parte nel settore Alberghiero) e i tedeschi con circa 300 milioni di euro (investiti in prevalenza nell'acquisizione di un Hotel a Venezia).

La città di **Milano** chiude il primo semestre 2021 con investimenti per circa 1,4 miliardi di euro in decrescita del 25% rispetto all'H1 2020 e del 12% circa rispetto alla media degli H1 degli ultimi 5 anni ma in sostanziale allineamento con la media degli H1 degli ultimi 10 anni. Se la riduzione del Q2 (con circa 725 milioni di euro investiti) rispetto allo stesso periodo del 2020 e del 2019 risulta sostenuta (rispettivamente -40% e -30% circa) e invece da evidenziare l'allineamento del trimestre con i rispettivi dati del 2017 e del 2018. Grazie al contributo del Q2, a Milano il driver dei volumi nel primo semestre 2021 è tornato ad essere il settore Uffici con circa 450 milioni di euro investiti. Tuttavia, si tratta di un H1 che vede in città una più diffusa diversificazione degli investimenti per asset class rispetto al passato: agli Uffici (con quota del 32% circa sul totale semestrale) seguono infatti i volumi relativi ai Prodotti Alternativi e ai Prodotti Misti (ciascuno con una quota del 22% circa) e quelli relativi alla Logistica (con quota del 20% circa). Si consideri che, invece, in media negli ultimi 10 anni ogni anno e ogni primo semestre a Milano il 60% dei volumi è stato rappresentato dal settore Uffici. Infine, da evidenziare che in città nell'H1 2021 sono stati del tutto irrilevanti gli investimenti in Hotel e Retail, chiaramente anche a causa degli impatti negativi dello shock pandemico.

A **Roma** la riduzione degli investimenti commerciali rispetto al primo semestre 2020 è stata più accentuata rispetto a quella registrata a Milano e pari a -45% circa. In particolare, nel primo semestre in città sono stati investiti circa 160 milioni di euro (di cui 33 milioni relativi al Q2) attribuibili quasi totalmente a Uffici e Logistica. Più nel dettaglio, il prodotto direzionale ha registrato investimenti per circa 80 milioni di euro (la metà del dato H1 2020) mentre il prodotto Logistico ha raggiunto quasi 60 milioni di euro attribuibili totalmente ad acquisizioni effettuate nel Q1.

“I numeri registrati nel primo semestre non riflettono ancora l'incremento di attività che si avverte negli ultimi tempi sul mercato degli investimenti. Oggi infatti tra gli operatori del settore si registra un rinnovato, anche se cauto, ottimismo” commenta Cristiana Zanzottera responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“Permangono ancora alcune cautele legate all'incertezza sull'effettiva risoluzione della crisi pandemica, cautele evidenti nelle strategie di investimento che si confermano guidate da un approccio di diversificazione del rischio testimoniato anche dalla*

prevalenza, per la prima volta in assoluto, degli investimenti in asset class alternative". "La cessazione, avvenuta un po' ovunque, delle limitazioni alla circolazione delle persone ha riattivato anche i flussi degli investimenti cross border tornati a dominare il mercato italiano" continua Zanzottera. "Si è ridotta anche l'incertezza sui comportamenti futuri di consumatori, turisti e lavoratori con probabile impatto in termini di rinnovato interesse per alcune asset class che finora sono state fortemente penalizzate dalla pandemia" dice Zanzottera. "Tutti questi elementi contribuiscono a stabilizzare le aspettative dei player del mercato e potranno ragionevolmente contribuire, insieme alla permanente abbondanza di liquidità allocabile al real estate, alla ripresa dell'attività di investimento nei prossimi mesi del 2021" conclude Zanzottera.

Passando all'analisi del **mercato locativo Uffici**, il take-up nel primo semestre 2021 registra valori superiori a quelli dell'H1 2020 sia a Milano che a Roma: rispettivamente +23% e +40% circa.

Tuttavia, in un confronto con gli anni più recenti, a Milano il dato del primo semestre 2021 è allineato alla media dei primi semestri degli ultimi 5 anni mentre a Roma è inferiore del 22% circa rispetto a tale media.

Analizzando più nel dettaglio il Q2, a **Milano** sono stati assorbiti circa 122.500 metri quadrati di spazi Uffici, valore doppio rispetto a quello del Q2 2020 e in aumento rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +20% e +40% circa). Rilevante aumento anche nel numero di operazioni chiuse: 75 nel Q2 2021 (dato allineato al Q2 2019) rispetto alle 28 del Q2 2020. Il 33% circa del take-up del Q2 2021 (per circa 41.000 metri quadrati) si è concentrato nel sottomercato del Centro grazie ad un deal pre-let di circa 35.000 metri quadrati chiuso da un tenant appartenente al settore dei servizi di consulenza. A seguire nel trimestre in termini di take-up la Periferia con circa 38.000 metri quadrati relativi a 17 transazioni inclusa una di circa 20.000 metri quadrati attribuibile ad un operatore del settore energetico.

A **Roma** il secondo trimestre 2021 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a poco meno di 43.000 metri quadrati, livello doppio rispetto a quello del Q2 2020, in leggera diminuzione rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni (-8% circa) ma in linea rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Le operazioni chiuse nel Q2 2021 sono state 33 (tra cui 12 di dimensione pari o superiore ai 1.000 metri quadrati), così come nel Q2 2019, mentre nel Q2 2020 erano state solo 19. Nell'ultimo trimestre chiuso l'assorbimento di spazi Uffici si è concentrato in Periferia & Fuori GRA che ha registrato poco meno di 15.000 metri quadrati di take-up (il 35% circa del totale) per 11 transazioni (inclusi 5 deals ciascuno di dimensione superiore ai 1.000 metri quadrati). A seguire il Greater Eur con circa 11.000 metri quadrati assorbiti (il 26% circa del totale) per 9 transazioni.

"Oggi si può ragionevolmente confermare che il rallentamento della domanda di spazi Uffici, causato nell'ultimo anno e mezzo dall'incertezza data dal contesto pandemico, si stia attenuando. L'interesse dei tenant per l'occupazione di nuovi spazi è riemerso ma si lega sempre di più ad iniziative in grado garantire qualità e flessibilità" afferma Cristiana Zanzottera.

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una delle principali società internazionali attive nel settore del real estate, offre ai propri clienti una gamma completa di servizi che coprono l'intero ciclo di vita degli asset immobiliari: sviluppo immobiliare, transazioni, consulenza, valutazioni, gestione immobiliare e investment management. Con più di 5.400 collaboratori, BNP Paribas Real Estate sostiene i proprietari di immobili, i locatari, gli investitori e le comunità nei loro progetti grazie all'esperienza locale garantita dalla presenza in 32 Paesi tra strutture dirette e alleanze in Europa, Medio Oriente e Asia. Nel 2018 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 968 milioni di euro. BNP Paribas Real Estate è presente in Italia con due sedi a Roma e Milano per assistere i propri clienti per qualunque esigenza di natura immobiliare: dalla progettazione alla costruzione, dalla gestione alla valorizzazione dei loro patrimoni immobiliari.

Contatti stampa:

Gabriele FRONTONI - Tel: +39 02 58 33 14 72 - Mobile: +39 334 60 97 979 – gabriele.frontoni@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**