



**AT A GLANCE  
INVESTIMENTI  
Q2 2021**

**ITALIA  
MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE  
INVESTIMENTI**

**Continua il calo degli investimenti nel mercato immobiliare commerciale in Italia: nel Q2 2021 riduzione del 10% rispetto allo stesso periodo del 2020**

Nel secondo trimestre del 2021 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano circa €1,8 miliardi, dato in riduzione del 10% circa rispetto al Q2 2020, del 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. Il risultato del secondo trimestre ha confermato il sottodimensionamento registrato da inizio anno e che porta a circa €3 miliardi gli investimenti del primo semestre 2021, dato in diminuzione sia rispetto all'H1 2020 che rispetto alla media degli H1 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -20%, -25% e -7%).

A guidare i volumi del Q2 2021 è stato il settore dei Prodotti Alternativi che ha registrato circa €580 milioni (il 32% circa del totale trimestrale) con un aumento a tre digit rispetto al Q2 2020 e alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni e del 70% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni. Questo risultato porta i valori semestrali per questo settore a circa €790 milioni (il 26% del totale semestrale), valore superiore del 70% circa rispetto a quanto registrato nell'H1 2020.

Andamento positivo anche per il settore della Logistica che ha totalizzato nel Q2 2021 investimenti per circa €400 milioni (il 22% circa del totale), registrando una

crescita a tre cifre sia rispetto al Q2 2020 che alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni. Anche a livello semestrale si registra un trend positivo per questa asset class: circa €660 milioni investiti (il 22% del totale semestrale) in crescita del 135% circa rispetto all'H1 2020.

A seguire il settore degli Uffici che ha registrato nel Q2 2021 investimenti per circa €340 milioni (il 19% circa del totale), in decrescita sia rispetto al Q2 2020 che alle medie dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni (-70%, -60% e -45% circa). Anche il dato semestrale per questo settore, pari a circa €535 milioni (il 18% circa del totale), segnala un calo (-70% circa) rispetto al primo semestre dello scorso anno.

Segue nel Q2 il settore Alberghiero con circa €260 milioni di investimenti (il 14% circa del totale) in decrescita rispetto al Q2 2020 e alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni (-25%, -55% e -30% circa). A livello semestrale sono stati registrati circa €390 milioni (il 13% circa del totale), valore allineato rispetto a quanto emerso nell'H1 2020.

Il Retail ha totalizzato investimenti per circa €130 milioni (il 7% circa del totale), valore in sostanziale allineamento rispetto a quanto registrato nel Q2 2020 ma in diminuzione rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 e 10 anni (-70% circa). Performance negativa anche su base semestrale: circa €160 i milioni investiti (il 5%

del totale) in diminuzione dell'80% circa rispetto all'H1 2020.

In coda nel Q2 il settore dei Prodotti Misti che totalizza investimenti per circa €106 milioni (il 6% circa del totale). Nel Q2 2020 non ci sono state chiusure in questo settore mentre il trend del Q2 2021 è migliorativo rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni (+150% circa) e invece sottodimensionato rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 10 anni (-10% circa). A livello semestrale si registrano circa €460 milioni di investimenti in questo settore (il 15% del totale), valore in crescita esponenziale rispetto a quanto registrato nell'H1 2020.

Passando all'analisi per geografie risulta che nel Q2 2021 il 40% circa degli investimenti effettuati in Italia si sono concentrati a Milano e solo il 2% circa a Roma. Il rimanente ha riguardato altre locations.

**Take away Q2 2021**

**Volumi totali pari a €1,8 miliardi: -10% circa rispetto al Q2 2020**

**I Prodotti Alternativi prevalgono con circa €580 milioni. A seguire la Logistica con circa €400 milioni**

**Rendimenti netti prime stabili q-o-q per tutte le asset class**

**Alternativi 32% - Logistica 22% - Uffici 19% - Alberghiero 14% - Retail 7% - Misti 6%**

Più nel dettaglio, nel Q2 nel capoluogo milanese sono stati investiti circa €724 milioni, valore in diminuzione del 38% circa rispetto al Q2 2020, del 18% circa rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni ma in linea con la media dei Q2 degli ultimi 10 anni. Il driver dei volumi a Milano nel secondo trimestre dell'anno risulta essere quello degli Uffici: circa €322 milioni investiti (il 45% circa del totale investito in città nel trimestre) in diminuzione del 70% circa rispetto al Q2 2020. Anche il primo semestre si chiude per la città di Milano con una decrescita degli investimenti rispetto all'anno precedente: -25% per circa €1,4 miliardi.

A Roma nel Q2 2021 la riduzione degli investimenti è stata più sostenuta rispetto a quella di Milano: circa €33 milioni investiti rispetto ai €180 milioni del Q2 2020 (-80% circa). Il dato del Q2 2021 è in calo anche rispetto alla media dei Q2 degli ultimi 5 anni e 10 anni (-90% circa). I volumi del trimestre in città sono attribuibili a sole due tipologie di asset class: Prodotti Alternativi (per €23 milioni) e Uffici (per €10 milioni). Anche il primo semestre in città risulta sottodimensionato: circa €160 i milioni investiti (-45% circa rispetto all'H1 2020).

Così come già rilevato nel Q1 2021, anche il trimestre appena chiuso ha confermato il ritorno dei capitali internazionali che hanno prevalso sul totale investito (con una quota del 70% circa). Tra i capitali stranieri, gli statunitensi sono stati i più dinamici allocando circa €470 milioni (per una dozzina di operazioni su Alberghiero, Prodotti Alternativi e Logistica). I tedeschi hanno allocato circa €205 milioni (per 4 operazioni), i belgi circa €190 milioni (su un'unica operazione di portafoglio di Senior housing) e i britannici circa €155 milioni

(per 6 operazioni). I capitali domestici sono stati pari a circa €520 milioni (per una trentina di operazioni) investiti per quasi la metà in Uffici localizzati soprattutto a Milano.

Tornando alle asset class, come già detto, il trimestre ha visto la prevalenza di investimenti in Prodotti Alternativi (circa €580 milioni) grazie alla chiusura di una ventina di operazioni tra cui un portafoglio Senior Housing in locations miste per circa €190 milioni (finalizzato come già citato da capitali belgi) e 6 deals Residenziali principalmente localizzati nel Nord Italia per un totale di circa €160 milioni. Oltre agli investitori belgi da citare anche gli statunitensi che, con circa €160 milioni, hanno contribuito al totale di €460 milioni allocati da capitali internazionali in Prodotti Alternativi nel trimestre.

I €400 milioni investiti in Logistica nel Q2 sono relativi a una decina di operazioni inclusa una transazione di portafoglio del valore di circa €130 milioni e relativa ad asset localizzati in Piemonte. I capitali investiti in Logistica, come tradizionalmente, sono stati prevalentemente di origine internazionale e per la maggior parte statunitensi (per €285 milioni). Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica, nel Q2 2021 si registra stabilità sia a Milano che a Roma rispettivamente al 4,75% (per il secondo trimestre consecutivo) e al 5,25% (per il quarto trimestre consecutivo).

Gli Uffici, che hanno registrato nel Q2 investimenti per circa €340 milioni, hanno visto la chiusura di 11 operazioni inclusa una rilevante transazione indiretta di acquisizione di quote per circa €160 milioni. In questa asset class hanno prevalso i capitali domestici allocati per un totale di circa €230 milioni. I capitali internazionali sono stati principalmente di origine tedesca per circa €60 milioni e

relativi ad un'operazione su asset singolo chiusa nel CBD Duomo di Milano. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del settore Uffici, a Milano e a Roma si registra stabilità. In particolare, per il terzo trimestre consecutivo il CBD Duomo di Milano permane al 3,20% e il CBD di Roma al 3,90%.

Nel settore Alberghiero, che ha attratto nel Q2 2021 circa €260 milioni di investimenti, le operazioni chiuse sono state 10 e hanno riguardato principalmente asset singoli localizzati nel Nord Italia oltre ad un portafoglio di 2 hotel a Firenze. I capitali sono stati quasi completamente di provenienza internazionale con una predominanza di tedeschi (per €90 milioni circa relativi all'acquisto di un hotel a Venezia) e britannici (per €80 milioni circa relativi alla chiusura del citato portafoglio di Firenze oltre che di 2 deals su asset singoli nel Nord Italia).

Il Retail, che segue nel Q2 con circa €130 milioni investiti, ha registrato la chiusura di 10 operazioni tutte relative ad asset singoli tra cui 4 asset High Street (per €41 milioni circa), 2 Centri Commerciali in Veneto e in Sicilia (per un totale di circa €37 milioni), un Retail Park in Veneto (per circa €35 milioni), 2 Supermercati in Lombardia e in Liguria (per un totale di circa €15 milioni). I capitali allocati nel Retail nel Q2 sono equamente riferibili a investitori domestici e internazionali. Infine, in termini di rendimenti netti prime tutti i sottosegmenti hanno registrato stabilità per il quarto trimestre consecutivo: l'High Street di Milano al 3,40%, l'High Street di Roma al 3,70% e i Centri Commerciali al 6%.

Infine i circa €106 milioni investiti nel Q2 in Prodotti Misti sono dovuti alla finalizzazione di 3 operazioni: 2 chiuse a Milano da capitali italiani e una chiusa a Torino da capitali britannici (per circa €50 milioni).

## Rendimenti netti prime - Q2 2021

### UFFICI

**Milano 3,20%**  
Stabile vs Q1 2021

**Roma 3,90%**  
Stabile vs Q1 2021



### RETAIL

**HS Milano 3,40%**  
Stabile vs Q1 2021

**HS Roma 3,70%**  
Stabile vs Q1 2021



**Centri Commerciali 6%**  
Stabile vs Q1 2021

### LOGISTICA

**Milano 4,75%**  
Stabile vs Q1 2021

**Roma 5,25%**  
Stabile vs Q1 2021



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  
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*



#### 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 riservati. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, tradotta, 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