



AT A GLANCE
INVESTIMENTI
Q3 2021

ITALIA MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE INVESTIMENTI

In Italia nel Q3 2021 crescita degli investimenti nel mercato immobiliare commerciale: +16% rispetto allo stesso periodo del 2020

Nel terzo trimestre del 2021 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano circa €2,3 miliardi, dato in aumento del 16% circa rispetto al Q3 2020, del 14% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e del 50% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. Da evidenziare inoltre che il Q3 2021 risulta essere il miglior terzo trimestre degli ultimi 10 anni. Maggiore dinamicità anche nel numero di operazioni chiuse: 55 nel Q3 2021 rispetto alle 42 nel Q3 2020.

Nonostante il risultato positivo del terzo trimestre permane YTD il sottodimensionamento del mercato: circa €5,3 miliardi investiti da inizio anno, livello in diminuzione rispetto ai primi nove mesi del 2020 (-8% circa) e alla relativa media degli ultimi 5 anni (-12% circa). Il dato dei YTD Q3 2021 è tuttavia in aumento rispetto alla relativa media degli ultimi 10 anni (+12% circa).

A guidare i volumi del terzo trimestre dell'anno è stato il settore degli Uffici che ha registrato circa €870 milioni (il 37% circa del totale), valore allineato rispetto al Q3 2020. Questo risultato ha portato i volumi YTD per gli Uffici a circa €1,4 miliardi (di cui circa €1,2 miliardi concentrati a Milano), in diminuzione del 45% circa y-o-y.

Andamento positivo nel trimestre anche per il settore della Logistica che ha

registrato investimenti per poco meno di €800 milioni (il 34% circa del totale), evidenziando una crescita del 60% rispetto al Q3 2020. Il dato dei primi nove mesi è risultato pari a poco meno di €1,5 miliardi (+88% y-o-y).

A distanza, ma in ripresa rispetto all'anno precedente (+45% circa), il settore Alberghiero che nell'ultimo trimestre chiuso ha registrato circa €375 milioni (il 16% circa del totale). Il dato YTD Q3 2021 è stato pari a circa €765 milioni, in crescita del 14% circa rispetto a quanto raggiunto nello stesso periodo del 2020.

Il 9% circa del totale trimestrale investito in Italia nel Q3 2021 è stato allocato nei Prodotti Alternativi per circa €200 milioni, (+47% circa rispetto al Q3 2020). Da inizio anno sono stati registrati circa €985 milioni, dato in crescita rispetto a quello YTD Q3 2020 (+66% circa).

Sono stati circa €92 i milioni investiti nel Retail nel Q3 2021 (il 4% circa del totale), valore in decrescita del 40% circa rispetto a quanto registrato nel Q3 2020. Anche analizzando quanto successo da inizio anno, il Retail è risultato in calo con circa €250 milioni investiti (-75% y-o-y). Da ricordare tuttavia che il risultato del 2020 era dovuto per circa €600 milioni alla chiusura di 2 deals indiretti di acquisizioni di quote.

Nel Q3 2021 non sono state registrate

operazioni nel settore dei Prodotti Misti. Il dato YTD Q3 2021 è risultato in crescita e pari a circa €460 milioni (+190% y-o-y).

Da un'analisi per geografie è emerso che nel Q3 2021 il 40% circa degli investimenti è stato localizzato a Milano e l'11% circa a Roma. Il rimanente ha riguardato altre locations.

Più nel dettaglio, nel capoluogo milanese nel trimestre sono stati investiti circa €943 milioni, valore in diminuzione del 25% circa rispetto al Q3 2020 ma in aumento rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (+15% e +70% circa). Da evidenziare invece che il Q3 2021, nonostante la menzionata riduzione dei volumi rispetto al Q3 2020, risulta essere il secondo miglior Q3 degli ultimi 10 anni in città. Il driver dei volumi a Milano nel terzo trimestre dell'anno in corso è stato quello degli Uffici: circa €743 i milioni allocati (l'80% circa del totale investito in città e l'85% circa del totale Uffici investito in Italia nel trimestre) che rendono il Q3 2021 il miglior terzo trimestre degli ultimi 10 anni a Milano per il prodotto Uffici. I volumi registrati da inizio anno a Milano e pari a circa €2,3 miliardi risultano sottodimensionati y-o-y (-25% circa), in allineamento con la relativa media degli ultimi 5 anni e in crescita rispetto alla relativa media degli ultimi 10 anni (+23% circa).

A Roma nell'ultimo trimestre chiuso si è registrato un aumento degli investimenti del 17% circa rispetto al Q3 2020 per un totale investito pari a circa €260 milioni. Il dato del Q3 2021 è risultato tuttavia in calo rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e 10 anni (-10% circa). In città i volumi del trimestre sono attribuibili prevalentemente a due tipologie di prodotto: l'Alberghiero (per circa €155 milioni) e gli Uffici (per circa €88 milioni). Da inizio anno sono stati investiti in città circa €420 milioni, livello in riduzione del 18% circa rispetto ai primi nove mesi del 2020.

Così come già rilevato nel Q1 e nel Q2, anche il trimestre appena chiuso ha confermato il ritorno dei capitali internazionali che hanno prevalso sul totale investito contribuendo con una quota del 70% circa. Tra i capitali stranieri, i francesi sono stati i più dinamici nel trimestre con circa €420 milioni investiti per 9 operazioni relative ai settori Uffici, Logistica, Alberghiero e Prodotti Alternativi. A seguire i capitali statunitensi che nel Q3 2021 hanno allocato poco meno di €300 milioni (concentrati prevalentemente in Logistica) per 6 operazioni in totale e gli asiatici che hanno investito circa €275 milioni interamente attribuibili alla Logistica e riferibili a 2 operazioni tra cui la chiusura di un rilevante portafoglio di 10 assets in locations miste. Da menzionare anche circa €140 milioni investiti da capitali britannici e circa €120 milioni investiti da capitali tedeschi. Nel trimestre appena chiuso i players italiani hanno investito circa €700 milioni in totale (per una ventina di operazioni) concentrati per oltre la metà nel prodotto Uffici e in quello Alberghiero.

Tornando alle asset class, i volumi del Q3 2021 come già detto sono stati guidati dal settore degli Uffici: circa €870 milioni investiti, valore allineato a quanto registrato nel Q3 2020 ma in aumento rispetto alle medie dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (+20% e +55% circa). Le operazioni chiuse nel trimestre sono state una ventina tra cui 2 deals di portafoglio relativi ad asset localizzati a Milano e Roma. Circa

€390 milioni del totale investito nel trimestre in Uffici hanno riguardato investitori di origine domestica. I capitali internazionali sono stati soprattutto francesi per circa €170 milioni e tedeschi per circa €120 milioni (relativi alla chiusura di un'unica operazione). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime Uffici, a Milano nel Q3 2021 si è registrata stabilità in tutti i sottomercati con il CBD Duomo al 3,20% per il quarto trimestre consecutivo. A Roma stabilità in tutti i sottomercati ad eccezione del CBD e del Centro che hanno registrato entrambi una compressione raggiungendo rispettivamente il 3,50% (dal 3,90%) e il 4,25% (dal 5%).

Agli Uffici nel trimestre segue la Logistica che nel Q3 2021 ha totalizzato volumi per poco meno di €800 milioni riferibili ad una decina di operazioni incluse 5 di portafoglio tra cui una rilevante del valore di circa €260 milioni (chiusa da capitali asiatici) e relativa ad asset localizzati nel Nord Italia. Gli investimenti in Logistica dell'ultimo trimestre chiuso sono aumentati, come già detto, rispetto al Q3 2020 ma anche rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (+60%, +77% e +230% circa). I capitali investiti in questa asset class nel trimestre sono stati totalmente di origine internazionale e in particolare asiatici (€275 milioni circa), statunitensi (€185 milioni circa), svedesi (€137 milioni circa) e francesi (€128 milioni circa). Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica da segnalare una compressione q-o-q sia a Milano che a Roma rispettivamente al 4,50% (dal 4,75%) e al 5% (dal 5,25%).

Il settore Alberghiero, come detto, ha attratto nel Q3 2021 circa €375 milioni di investimenti, valore in aumento rispetto al Q3 2020 e rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (+45%, +40% e +75% circa). Le operazioni chiuse sono state 9 incluse 3 relative a portafogli di cui 2 localizzati nel Nord Italia e uno a Roma. Gli investitori del settore Alberghiero sono stati prevalentemente di provenienza nazionale (62% circa del totale). Tra i capitali internazionali sono stati quelli francesi a guidare i volumi nel trimestre con circa €100 milioni allocati su 2 operazioni.

A seguire nel Q3 2021 i Prodotti Alternativi con circa €200 milioni, valore in aumento sia rispetto al Q3 2020 che alla media dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (+47%, +35%, +80% circa). Più nel dettaglio, circa €93 milioni sono riferibili a siti di sviluppo nel Nord e nel Centro Italia, €55 milioni ad un'operazione di portafoglio su centraline telefoniche in locations miste, €26 milioni a 2 operazioni su prodotto Residenziale a Milano e a Torino ed infine €25 milioni a 2 transazioni di RSA in Veneto e in Toscana.

In coda il Retail che ha totalizzato nel trimestre circa €92 milioni (interamente allocati da operatori italiani), valore in diminuzione sia rispetto a quanto registrato nel Q3 2020 (-40% circa) che rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni (-80% circa). I volumi registrati nel Q3 2021 sono relativi a 6 operazioni: 3 di High Street Retail (per circa €62 milioni in totale) relative a singoli asset localizzati nel CBD Duomo a Milano, in Piemonte e in Veneto, una (per circa €25 milioni) riguardante un centro commerciale nell'Hinterland milanese ed una (per circa €1 milione) relativa ad un'agenzia bancaria in Emilia-Romagna. I restanti €4 milioni hanno riguardato un portafoglio misto Retail contenente 3 asset localizzati nel Nord e nel Centro Italia. I rendimenti netti prime Retail hanno registrato stabilità q-o-q in tutti i sottosegmenti: per il quinto trimestre consecutivo l'High Street è al 3,40% a Milano e al 3,70% a Roma mentre i Centri Commerciali sono al 6%.

Take away Q3 2021

€2,3 miliardi: +16% circa rispetto al Q3 2020

Gli Uffici guidano i volumi con circa €870 milioni. A seguire la Logistica con circa €800 milioni

Rendimenti netti prime stabili q-o-q per Retail e Uffici Milano. Compressione per Uffici Roma e Logistica

Uffici 37% - Logistica 34% - Alberghiero 16% - Alternativi 9% - Retail 4%

I rendimenti netti prime sono da intendersi come guida dei trend di 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
#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 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