

IL TERZO TRIMESTRE DEL 2021 SEGNA LA UNA CRESCITA DEGLI INVESTIMENTI NEL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE RISPETTO ALLO STESSO PERIODO DEL 2020

Se in generale lo shock pandemico continua a impattare negativamente sull'andamento del mercato immobiliare commerciale italiano - riducendone i volumi di investimento rispetto a quanto registrato negli anni più recenti - i dati relativi all'ultimo trimestre chiuso potrebbero rappresentare l'inizio di un'inversione di trend.

Infatti, per la prima volta dal manifestarsi della pandemia, il Q3 2021 mostra una crescita in termini di investimenti complessivi rispetto al dato del Q3 2020: +16% circa.

I primi nove mesi del 2021 rimangono tuttavia sottodimensionati in termini di volumi investiti rispetto allo stesso periodo del 2020: 5,3 miliardi di euro rispetto a 5,8 miliardi di euro (-8% circa).

Più nel dettaglio, il Q3 ha contribuito al totale registrato finora nel 2021 con circa 2,3 miliardi di euro: +16% circa rispetto al Q3 2020 ma anche +14% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni e addirittura +50% rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 10 anni. In particolare, il Q3 2021 risulta essere il miglior terzo trimestre degli ultimi 10 anni in Italia.

L'asset class degli Uffici è tornata a guidare i volumi totali in Italia: nel Q3 2021 il prodotto direzionale ha rappresentato il 37% del totale investito con circa 870 milioni di euro in allineamento con il dato del Q3 2020.

A seguire, immediatamente dopo gli Uffici, la Logistica che nel Q3 2021, con poco meno di 800 milioni di euro e una crescita del 60% circa rispetto al Q3 2020, ha rappresentato il 34% circa del totale trimestrale.

A distanza, ma in ripresa rispetto all'anno precedente (+45% circa), il settore Alberghiero che nell'ultimo trimestre chiuso ha totalizzato circa 375 milioni di euro (il 16% del totale).

Il 9% di quanto registrato nel Q3 è stato allocato nei Prodotti Alternativi per circa 200 milioni di euro investiti (+47% circa rispetto al Q3 2020).

Il Retail ha chiuso in coda anche nel Q3 2021 con circa 92 milioni di euro investiti (il 4% del totale trimestrale) in decrescita del 40% circa rispetto allo stesso trimestre del 2020.

Nel Q3 2021 non sono state registrate operazioni nel settore dei Prodotti Misti.

Passando dall'analisi dell'ultimo trimestre chiuso a quanto accaduto invece da inizio anno, da evidenziare che finora nel 2021 i maggiori contributori ai volumi totali sono stati a pari merito il settore Uffici e quello della Logistica ciascuno con una quota del 27% circa sul totale allocato pari - come già detto sopra - a circa 5,3 miliardi di euro.

A seguire da inizio anno i Prodotti Alternativi (18% circa), l'Alberghiero (14% circa), i Prodotti Misti (9% circa) e il Retail (5% circa).

Da un'analisi di trend è emerso come la già citata riduzione degli investimenti dell'8% circa da inizio 2021 rispetto ai primi nove mesi del 2020 sia da attribuirsi al calo registrato nel settore Retail (-75% circa) e, in misura minore, nel settore Uffici (-45% circa). Tutte le altre asset class hanno mostrato invece - per ora - volumi superiori nel 2021 rispetto a quanto rilevato nel 2020.

Il Q3 2021 ha confermato il ritorno in Italia dei capitali internazionali che hanno prevalso sul totale investito nel trimestre con una quota del 70% circa mentre i capitali domestici sono stati pari a circa 700 milioni di euro per una ventina di operazioni. Ricordiamo infatti che nel 2020 la quota dei capitali stranieri era sottodimensionata rispetto a quella media annuale registrata negli ultimi 5 anni (56% contro 65%).

Anche analizzando i primi nove mesi del 2021, il contributo ai volumi totali da parte dei capitali internazionali è rimasto attorno al 70% circa ed è stato guidato dai capitali statunitensi con circa 1,2 miliardi di euro (allocati prevalentemente in Logistica e Prodotti Alternativi) seguiti da quelli francesi con circa 530 milioni di euro (investiti prevalentemente in Uffici), dai britannici con circa 500 milioni di euro (investiti in gran parte nel settore Alberghiero) e dai tedeschi con circa 410 milioni di euro (allocati in prevalenza nel prodotto Uffici).

La città di **Milano** ha chiuso i primi nove mesi del 2021 con investimenti per circa 2,3 miliardi di euro in diminuzione del 25% rispetto ai primi nove mesi del 2020, in sostanziale allineamento con la relativa media degli ultimi 5 anni ma in crescita rispetto alla relativa media degli ultimi 10 anni (+23% circa). Più nel dettaglio, da sottolineare che il Q3 2021 a Milano, nonostante abbia registrato una diminuzione rispetto al Q3 2020 (-25% circa), con circa 950 milioni di euro investiti è risultato il secondo miglior Q3 degli ultimi 10 anni in città. Nel trimestre appena chiuso il driver dei volumi a Milano è stato il settore Uffici per circa l'80% del totale investito.

A **Roma** da inizio 2021 la riduzione degli investimenti nell'immobiliare commerciale rispetto ai primi nove mesi del 2020 è stata più contenuta rispetto a quella registrata a Milano e pari a -18% circa. Tuttavia il dato romano rimane fortemente sottodimensionato rispetto alle relative medie degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -50% e -45% circa). I circa 260 milioni di euro investiti a Roma nel Q3 2021 (in prevalenza nel settore Alberghiero) evidenziano una crescita del 17% circa rispetto allo stesso trimestre del 2020 ma, al contrario, una riduzione del 10% circa rispetto alle medie dei Q3 degli ultimi 5 e 10 anni.

“Per la prima volta dall’inizio della pandemia l’analisi trimestrale segnala un dato positivo y-o-y. L’incremento di attività avvertito negli ultimi tempi sul mercato degli investimenti sembra essersi manifestato anche nei dati. Permane un cauto ottimismo rispetto alla chiusura di fine anno grazie anche alla presenza di una pipeline interessante” commenta Cristiana Zanzottera responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“Le aspettative dei player di mercato dovrebbero stabilizzarsi e questo, insieme alla permanente abbondanza di liquidità allocabile al real estate, dovrebbe contribuire ad una ragionevole ripresa dell’attività di investimento nel prossimo futuro”* conclude Zanzottera.

Passando all'analisi del **mercato locativo Uffici**, il take-up nei primi nove mesi del 2021 ha registrato valori superiori a quelli del 2020 sia a Milano che a Roma: rispettivamente +48% e +50% circa.

Analizzando più nel dettaglio il Q3 2021, a **Milano** sono stati assorbiti circa 88.600 metri quadrati di



spazi Uffici rispetto ai circa 33.000 mq del Q3 2020. Si tratta anche di un valore superiore del 5% circa rispetto alla media dei Q3 degli ultimi 5 anni. Rilevante aumento anche nel numero di operazioni chiuse: 79 nel Q3 2021 (dato allineato al Q3 2019) rispetto alle 30 del Q3 2020. Il 30% circa del take-up del Q3 2021 (pari a circa 25.000 metri quadrati) si è concentrato nel sottomercato dell'Hinterland. A seguire nel trimestre a breve distanza in termini di take-up la Periferia con circa il 25% del totale dovuto alla chiusura di 17 operazioni. I due CBD milanesi nel Q3 2021 hanno totalizzato insieme circa 21.000 metri quadrati di take-up.

A **Roma** il terzo trimestre 2021 ha registrato un assorbimento di spazi Uffici pari a poco più di 25.000 metri quadrati, livello quasi doppio rispetto a quello del Q3 2020. Le operazioni chiuse nel Q3 2021 sono state 29 contro le 16 del Q3 2020. Nell'ultimo trimestre chiuso a Roma l'assorbimento di spazi Uffici ha riguardato soprattutto il CBD che ha registrato il 50% circa del take-up totale per una decina di transazioni.

“I dati positivi registrati da inizio anno per il mercato occupier Uffici sia a Milano che a Roma confermano la ripresa dell'attività dopo il sostenuto rallentamento che ha segnato le prime fasi della pandemia. Le iniziative vincenti rimangono quelle in grado di garantire qualità e flessibilità” afferma Cristiana Zanzottera.

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, uno dei principali operatori immobiliari a livello internazionale, offre ai suoi clienti una gamma completa di servizi che coprono l'intero ciclo di vita degli immobili: Sviluppo immobiliare, Transazioni, Consulenza, Valutazione, Property Management e Investing Management. Con 5.000 dipendenti, BNP Paribas Real Estate, in qualità di one stop shop company, supporta proprietari, locatari e investitori grazie alla sua esperienza locale in 30 Paesi (attraverso le sue strutture dirette e la sua rete di alleanze) in Europa, Medio Oriente e Asia. BNP Paribas Real Estate è parte del Gruppo BNP Paribas, leader mondiale nei servizi finanziari.

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