

## NEL 2021 GLI INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI IN ITALIA TORNANO AL DI SOPRA DEI 9 MILIARDI DI EURO

*SECONDO I DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY, LO SCORSO ANNO SONO STATE REGISTRATE TRANSAZIONI IN IMMOBILI NON RESIDENZIALI PER CIRCA 9,2 MILIARDI DI EURO, IN AUMENTO DEL 5% CIRCA RISPETTO AL 2020*

In ripresa l'andamento del mercato immobiliare commerciale italiano: **il 2021 si è chiuso con circa 9,2 miliardi di euro di investimenti**, livello superiore del 5% circa rispetto al dato del 2020, anno impattato dallo shock pandemico. Nel dettaglio, i volumi registrati nel 2021 sono risultati in diminuzione rispetto alla media degli ultimi 5 anni (-8% circa) ma in aumento se confrontati con la media degli ultimi 10 anni (+14% circa). Le operazioni chiuse nel 2021 sono state 236 rispetto alle 186 registrate nel 2020.

Come di consueto, l'ultimo trimestre dell'anno si è dimostrato essere il più performante: il Q4 2021 ha chiuso con circa 3,9 miliardi di euro investiti, il 42% del totale annuale. In un confronto y-o-y, il Q4 2021 è risultato in crescita rispetto al Q4 2020 (+30% circa), in linea rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni ma in aumento rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 10 anni (+20% circa).

A guidare i volumi del quarto trimestre 2021, non è stato, come accaduto storicamente, il prodotto Uffici, bensì, il settore della **Logistica**. Questa asset class, con circa 2,3 miliardi di euro ha registrato il suo valore annuale più alto di sempre, rappresentando da sola un quarto del totale annuale e in crescita del 51% circa rispetto al dato di fine 2020.

A seguire gli **Uffici** che nel 2021 hanno totalizzato investimenti per circa 2,1 miliardi di euro (il 23% del totale annuale), in diminuzione rispetto allo stesso dato registrato nel 2020 (circa -35%).

Al terzo posto si sono posizionati i **Prodotti Alternativi** (centraline, RSA, siti di sviluppo e Residenziale istituzionale) confermando la tendenza di crescita avviata già da qualche anno. I volumi registrati nel 2021 ammontano a circa 1,6 miliardi di euro (di cui un terzo attribuibile al Residenziale Istituzionale, circa 400 milioni di euro alle RSA e Student Housing e 450 milioni a centraline), in aumento del 57% circa rispetto al 2020.

A seguire il settore **Hotel** che nel 2021 ha registrato volumi per circa 1,4 miliardi di euro di investimenti, (valore doppio rispetto al 2020) grazie alla chiusura nell'ultimo trimestre dell'anno di due rilevanti transazioni di portafogli comprendenti asset in location miste.

Il **Retail** ha registrato 1,3 miliardi di euro di investimenti nell'anno, in aumento del 15% circa rispetto al valore del 2020 e raggiunti grazie alla finalizzazione di un'importante operazione di portafoglio comprendente rilevanti asset localizzati principalmente nel CBD Duomo di Milano.

In coda i **Prodotti Misti** che nel 2021 hanno totalizzato poco più di circa 450 milioni di euro, in forte calo rispetto a quanto registrato nel 2020 (-55% circa).

Per quanto riguarda la provenienza dei capitali investiti nel 2021, il 75% circa del totale è attribuibile a **investitori internazionali**, in linea con la media annuale degli ultimi 5 anni pari a circa il 67%. Più in particolare, gli investitori statunitensi hanno allocato nel 2021 circa 2,7 miliardi di euro in Italia, seguiti dagli inglesi con circa un miliardo di euro. I capitali domestici, lo scorso anno, sono stati pari a poco più di circa 2 miliardi di euro, in calo rispetto al 2020 quando il loro peso sul totale degli investimenti era di circa il 45%.

La città di **Milano** ha chiuso il 2021 con circa 4 miliardi di euro investiti, valore allineato al 2020 e alla media annuale degli ultimi 5 anni. Il driver dei volumi in città si è confermato essere il settore Uffici con circa 1,7 miliardi di euro investiti (il 40% circa del totale) in calo rispetto al 2020 e alla media degli ultimi 5 anni (-30% circa). Segue il Retail con circa 900 milioni di euro, in crescita rispetto al 2020 sia in termini assoluti (non si erano registrati investimenti in questa asset class in città) sia in termini relativi (la quota sul totale nel 2021 del 22%). A seguire, gli investimenti in Prodotti Alternativi con circa 660 milioni investiti nell'anno (di cui circa €480 milioni da attribuire al Residenziale istituzionale). La Logistica e i Prodotti Misti hanno raggiunto entrambi circa 300 milioni di euro. In coda gli Hotel che si sono assestati a poco più di 180 milioni di euro nel 2021.

A **Roma** il mercato dei capitali ha segnato una nuova battuta d'arresto nel 2021. Gli investimenti in asset non residenziali si sono fermati a circa 800 milioni di euro, in calo sia rispetto al 2020 che alla media annuale degli ultimi 5 anni (-10% e -40% circa). Gli Uffici hanno rappresentato il 40% del totale registrando un calo del 55% circa rispetto al 2020 e del 60% rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Buon risultato per il settore degli Hotel che nel 2021 ha rappresentato la seconda asset class di investimento in città con poco più di 310 milioni di euro, in forte crescita rispetto al 2020 e riallineandosi ai valori registrati in questa asset class negli ultimi 5 anni. La Logistica, il Retail e i Prodotti Misti hanno pesato per circa il 10% sul totale annuale registrato a Roma nel 2021.

Passando all'analisi del **mercato locativo Uffici**, il take-up nel 2021 si è confermato al di sopra di quello del 2020 sia a Milano che a Roma: rispettivamente +35% e +10% circa.

Più nel dettaglio, a Milano, nell'anno appena terminato, sono stati occupati spazi Uffici per circa 385.000 metri quadrati di cui quasi 98.000 relativi al Q4. Questo risultato riporta i volumi del take-up a Milano al valore del 2018 e in allineamento anche rispetto a quanto registrato negli ultimi 5 anni. Aumento rilevante anche nel numero di operazioni chiuse: circa 300 in linea con il 2018 e del 2019. Per quanto riguarda i diversi sottomercati, circa il 30% del take-up dell'anno si è concentrato in Periferia (per 70 operazioni chiuse).

A Roma il 2021 ha chiuso con poco meno di 140.000 metri quadrati di take-up: +10% circa vs 2020 ma in diminuzione del 25% circa rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Il Q4 ha registrato un take-up di circa 45.000 metri quadrati (-30% rispetto al Q4 2020 che includeva, tuttavia, una rilevante operazione chiusa in Periferia da un tenant del settore pubblico per circa 30.000 metri quadrati). Per quanto riguarda i diversi sottomercati, circa il 5% del take-up dell'anno si è concentrato nel Greater Eur (per 36 operazioni chiuse).

#### **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: +39 334 60 97 979 – [gabriele.frontoni@bnpparibas.com](mailto:gabriele.frontoni@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Real Estate  
for a changing  
world**