



**AT A GLANCE
INVESTIMENTI
Q4 2021**

**ITALIA - MERCATO IMMOBILIARE
COMMERCIALE INVESTIMENTI**

2021: PERFORMANCE POSITIVA – DOMINA LA LOGISTICA

In Italia il 2021 si chiude con circa €9,2 miliardi di investimenti nel mercato RE : +5% rispetto al 2020

In Italia il 2021 si chiude con investimenti nel mercato immobiliare commerciale pari a circa €9,2 miliardi. I volumi dell'anno appena concluso sono in crescita del 5% circa rispetto al 2020 e alla media annuale degli ultimi 10 anni (+16% circa) ma in diminuzione rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni (circa -8%).

In particolare, il Q4 2021 ha contribuito con investimenti per quasi €3,9 miliardi, in aumento sia rispetto al Q4 2020 che rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 10 anni (+30% e +23%, rispettivamente) e in linea rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni. Rilevante osservare l'elevato numero di transazioni chiuse rispetto all'anno precedente: circa 266 operazioni nel 2021 (di cui quasi 100 chiuse nel Q4) rispetto alle 197 del 2020.

Nel 2021 si conferma l'interesse da parte dei compratori esteri per il nostro Paese: il 77% circa dei volumi registrati nell'anno ha avuto origine straniera (rispetto al 56% circa registrato nel 2020). In particolare, i maggiori contributori esteri sono stati gli statunitensi (circa €2,7 miliardi), gli inglesi (circa €1,1 miliardi) e gli asiatici (circa €700 milioni). I capitali domestici hanno contribuito per circa €2,1 miliardi

(il 23% del totale 2021 rappresentando il valore più basso registrato negli ultimi 5 anni).

Sul fronte delle geografie, anche nel 2021 Milano continua ad essere il mercato più liquido con una concentrazione di investimenti pari al 44% circa dei volumi totali registrati in Italia nell'anno (pari a circa €4 miliardi). Il risultato del 2021 è in linea a quello del 2020 e alla media annuale quinquennale ma in aumento (+30% circa) rispetto alla media annuale decennale. Il buon risultato in città è stato raggiunto grazie al prodotto direzionale dove sono stati registrati investimenti per circa €1,7 miliardi: il 42% del totale di Milano e quasi il 79% del totale Uffici in Italia nel 2021.

Performance sottodimensionata nell'anno appena chiuso per il mercato di Roma con investimenti per circa €820 milioni, in diminuzione rispetto al 2020 che alla media annuale quinquennale e decennale (-20%, -40% e -32% circa).

In termini di contribuzione ai volumi, a Roma nel 2021 hanno guidato gli investimenti nel settore Alberghiero: circa €310 milioni di cui la metà realizzata nel Q4 (per 2 operazioni).

Gli investimenti in altre locations hanno contribuito al risultato dell'anno con

circa €4,3 miliardi (il 47% del totale Italia), di cui €1,8 miliardi circa investiti nel Q4. In particolare, nel 2021 gli investimenti in locations secondarie sono stati influenzati da alcune operazioni di portafoglio che hanno interessato il prodotto Logistico (da evidenziare due rilevanti deals di portafoglio per un totale di circa €530 milioni finalizzati da capitali asiatici) e il prodotto Alberghiero (da evidenziare un deal di portafoglio di circa €238 milioni finalizzato da capitali spagnoli).

Take away Q4 2021

Investimenti totali €3,9 miliardi: +30% circa rispetto al Q4 2020

Il Retail guida i volumi del trimestre con circa €1 miliardo. A seguire la Logistica con circa €830 milioni e gli Uffici con circa €730 milioni

Rendimenti netti prime in compressione q-o-q per gli Uffici e la Logistica a Milano. Stabilità per il Retail, Uffici e Logistica a Roma

I PRODOTTI ACQUISTATI NELL'ANNO: DOMINA LA LOGISTICA

Analizzando le diverse asset class, per la prima volta il settore della Logistica guida gli investimenti dell'anno, confermando quindi la crescente tendenza strutturale di questa asset class nel mercato immobiliare commerciale italiano. Nel 2021, la Logistica raggiunge circa €2,3 miliardi di investimenti (il 25% del totale Italia nel 2021), in aumento rispetto al 2020, alla media annuale quinquennale e decennale di riferimento (+51%, +53% e +150% circa). Il 2021 ha registrato investimenti in questa asset class per €825 (+12% vs Q4 2020). Nel 2021 i principali player ai volumi della Logistica sono stati i capitali singaporiani per quasi il 40% del totale registrato, seguiti dagli statunitensi che hanno allocato il 27% del totale in questa asset class. Nel Q4 2021, si registra una contrazione del rendimento netto prime della Logistica a Milano dal 4,50% al 4%. Stabilità invece a Roma al livello del 5%.

Il prodotto direzionale conferma la sua importanza in termini di investimenti (il 23% del totale in Italia) con circa €2,1 miliardi. Tuttavia, questo valore risulta in diminuzione sia rispetto al 2020 (-35%) che alle medie annuali di medio e lungo periodo (rispettivamente -40% circa e -25% circa): si tratta del dato peggiore per il prodotto Uffici degli ultimi 5 anni. Nel 2021, gli investitori Italiani hanno contribuito in modo determinante al volume totale degli investimenti con circa €1 miliardo in questa asset class.

Da evidenziare che il Q4 2021 ha

contribuito ai volumi Uffici dell'anno con circa €730 milioni (+7% circa rispetto al Q4 2020). Sul fronte dei rendimenti netti prime Uffici nel Q4 2021 si registra una compressione a Milano al 3,10% (dal 3,20% al Q3) mentre a Roma si conferma stabilità q-o-q al 3,50%.

Nel 2021 sono stati registrati circa €1,6 miliardi di investimenti nel settore dei Prodotti Alternativi (+57% circa rispetto al 2020). Nel dettaglio circa €450 milioni sono attribuibili a Datacenters, circa €350 milioni a RSA, €300 milioni al Residenziale istituzionale e €215 milioni a siti in sviluppo. Gli investimenti in questo settore sono stati guidati da player statunitensi (circa €435 milioni), inglesi (circa €230 milioni) e belgi (circa €190 milioni). Gli investitori domestici hanno allocato circa €285 milioni.

Il settore Alberghiero ha registrato circa €1,4 miliardi nel 2021 (+91% circa rispetto al 2020). Il Q4 2021 ha registrato circa €660 milioni di investimenti (valore in aumento a tre cifre vs il Q4 2020) e comprende una rilevante transazione di portafoglio comprendente asset localizzati in location miste e finalizzata da parte di investitori spagnoli. Le operazioni dell'anno in questo settore sono state circa 30 e sono localizzate principalmente nel Nord Italia.

Segue, in termini di volumi, il settore Retail che nel 2021 raggiunge un totale di circa €1,3 miliardi, in aumento del 13% rispetto al 2020 ma in sostanziale diminuzione vs le medie annuali degli

ultimi 5 e 10 anni (-30% circa). Analizzando i sottosegmenti del prodotto Retail nel 2021 emerge una prevalenza di investimenti nell'High Street per circa €890 milioni (dato eccezionale raggiunto grazie alla chiusura di un rilevante portafoglio misto contenente un asset High Street localizzato nel CBD Duomo a Milano), seguito dai Supermercati e Ipermercati per circa €170 milioni e dai Centri Commerciali per circa €100 milioni. Nel 2021 gli investitori statunitensi sono stati i maggiori contributori esteri agli investimenti Retail in Italia (allocando circa €783 milioni). Gli investitori domestici hanno invece investito nell'anno circa €210 milioni soprattutto in operazioni High Street. Nel Q4 2021 performance sovradimensionata y-o-y con circa €1 miliardo di volumi (rispetto ai circa €176 milioni del Q4 2020), grazie alla chiusura, tra le altre, di due portafogli (un portafoglio misto già sopra citato e uno di Supermercati e Ipermercati contenenti entrambi asset in svariate locations). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime di questa asset class, nel Q4 si osserva una generale stabilità q-o-q. In particolare, i Centri Commerciali rimangono invariati al 6,00% per il sesto trimestre consecutivo, mentre i valori dell'High Street a Milano e a Roma si mantengono dal Q3 2020 rispettivamente al 3,40% e al 3,70%.

Infine, nel 2021 sono stati registrati investimenti per circa €456 milioni nei Prodotti Misti.

Rendimenti netti prime - Q4 2021

UFFICI

Milano 3,10%
-10 bps vs Q3 2021



Roma 3,50%
Stabile vs Q3 2021

RETAIL

HS Milano 3,40%
Stabile vs Q3 2021



HS Roma 3,70%
Stabile vs Q3 2021

Centri Commerciali 6%
Stabile vs Q3 2021

LOGISTICA

Milano 4%
-50 bps vs Q3 2021



Roma 5%
Stabile vs Q3 2021

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

Anthony Aimar

Senior Analyst—Research

Tel: +39 334 6169029

anthony.aimar@realestate.bnpparibas



KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

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