

SI CONFERMA IL RALLENTAMENTO DEL MERCATO IN ITALIA: NEL Q1 2021 INVESTIMENTI IN CALO DEL 30% CIRCA RISPETTO AL Q1 2020 E ALLA MEDIA DEI PRIMI TRIMESTRI DEGLI ULTIMI 5 ANNI

Il calo degli investimenti nell'immobiliare commerciale registrato in Italia nel 2020 (-30% rispetto al 2019) si è confermato nella stessa misura y-o-y anche nel primo trimestre del 2021.

Il Q1 2021 ha registrato infatti circa 1,2 miliardi di euro di investimenti in totale, livello in diminuzione del 30% circa sia rispetto al dato del Q1 2020 che rispetto alla relativa media degli ultimi 5 anni. Il sottodimensionamento dei volumi del primo trimestre 2021 si è registrato anche rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni (-15% circa).

Le operazioni chiuse nel primo trimestre 2021 sono state 42, livello inferiore a quello del Q1 2020 (44) ma in linea con la media dei Q1 degli ultimi 5 anni.

A guidare i volumi del primo trimestre dell'anno non è stato, come accaduto storicamente, il prodotto Uffici, bensì il settore dei **Prodotti Misti** che ha registrato circa 350 milioni di euro (il 30% circa del totale) con una crescita a tre cifre rispetto al Q1 2020 per 6 operazioni tra cui una localizzata nel CBD Duomo di Milano per un valore attorno ai 160 milioni di euro e 2 nel CBD Porta Nuova di Milano per un valore totale di circa 100 milioni di euro.

Segue la **Logistica** con circa 260 milioni di euro investiti (il 22% circa del totale) per una decina di operazioni inclusa una transazione di portafoglio di dimensione pari a circa 160 milioni di euro relativa ad asset localizzati in varie zone del Nord (macroarea di Milano) e Centro Italia (macroarea di Roma). Continua quindi la crescita della Logistica che nel primo trimestre dell'anno ha visto i suoi investimenti aumentare del 17% circa rispetto al Q1 2020, del 38% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni e dell'85% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni.

Il settore dei prodotti **Alternativi** ha registrato nel Q1 2021 investimenti pari a circa 206 milioni di euro (il 17% del totale) in crescita del 18% rispetto al Q1 2020. In questo settore sono state chiuse 12 operazioni incluse 2 relative a portafogli misti e 7 localizzate nel Nord Ovest. Da evidenziare che il 60% circa degli investimenti di questa categoria ha riguardato il prodotto centraline telefoniche per un totale di circa 120 milioni di euro.

Il settore **Uffici** ha attratto nel primo trimestre 2021 circa 200 milioni di euro di investimenti (il 17% circa del totale) in decrescita del 60% circa rispetto al primo trimestre del 2020. Le operazioni chiuse sono state 7 e hanno riguardato tutte asset singoli localizzati nel CBD e Centro a Roma e in zone semicentrali e periferiche a Milano.

Segue il settore **Alberghiero** con circa 130 milioni di euro (10% circa del totale), valore doppio rispetto a quello del Q1 2020, per 4 operazioni inclusa una rilevante transazione del valore di circa 100 milioni di euro chiusa a Venezia da parte di capitali provenienti dalla Gran Bretagna.

In coda il **Retail** che ha totalizzato nel Q1 2021 investimenti per circa 30 milioni di euro (il 3% del totale) in calo del 95% circa rispetto a un Q1 2020 rappresentato però nella sua quasi totalità da due operazioni indirette di acquisizione di quote per di circa 600 milioni di euro in totale. Il sottodimensionamento del Retail manifesta tuttavia delle caratteristiche strutturali: il Q1 2021 registra infatti investimenti in diminuzione del 90% circa anche rispetto alle medie decennali e quinquennali dei primi trimestri dell'anno.

Dopo un 2020 che aveva visto una riduzione della quota relativa degli investimenti generati da capitali internazionali rispetto agli anni precedenti (56% contro il 65% in media negli ultimi 5 anni), il Q1 2021 registra il ritorno della prevalenza dei **capitali stranieri** nell'immobiliare commerciale italiano con investimenti pari all'85% circa del totale trimestrale. Più in particolare, gli investitori statunitensi hanno allocato circa 430 milioni di euro (per una decina di operazioni su Prodotti Misti, Logistici, Uffici e Centraline), i player dalla Gran Bretagna circa 200 milioni di euro (per una decina di operazioni su prodotto Alberghiero, ma anche su Uffici e Logistica). Seguono i capitali asiatici per circa 160 milioni di euro e quelli tedeschi per circa 85 milioni di euro. I capitali domestici nel Q1 2021 sono stati pari a circa 190 milioni di euro (per una quindicina di transazioni) investiti per quasi la metà nel prodotto Uffici di Milano e Roma.

La città di **Milano** ha chiuso il primo trimestre 2021 con investimenti per circa 670 milioni di euro in sostanziale allineamento con il Q1 2020 e anche con la media dei Q1 degli ultimi 5 e 10 anni. Il driver dei volumi in città nel primo trimestre 2021 risulta essere quello dei Prodotti Misti con circa 260 milioni di euro investiti (il 40% circa del totale) dopo 5 anni consecutivi nei quali non si erano registrati investimenti nel Q1 per questa tipologia di prodotti. Segue l'investimento in Logistica con circa 165 milioni di euro (il 25% circa del totale) in allineamento rispetto al Q1 2020. Gli Uffici a Milano nel Q1 2021 hanno totalizzato circa 130 milioni di euro (in calo del 70% circa rispetto al Q1 2020) per 4 deal (rispetto ai 6 deal del Q1 2020) chiusi, come già menzionato, in location semicentrali o periferiche. Da segnalare circa 100 milioni di euro investiti in Prodotti Alternativi per 4 operazioni in totale. Praticamente inesistenti in città nel Q1 2021 gli investimenti in Hotel e Retail, anche a causa degli impatti negativi dello shock pandemico.

A **Roma** l'anno 2021 è iniziato con un aumento del 17% circa degli investimenti nell'immobiliare commerciale rispetto al Q1 2020. I volumi del primo trimestre in città sono stati pari a circa 130 milioni di euro e attribuibili a sole due tipologie di asset class: Uffici e Logistica. Il prodotto direzionale ha registrato investimenti per circa 70 milioni di euro (il 55% circa del totale per 3 operazioni chiuse) in linea con il Q1 2020, mentre il prodotto Logistico è stato oggetto nella macroarea romana di due acquisizioni all'interno di una più ampia operazione di portafoglio riguardante location presenti anche del Nord Italia.

“La pandemia e le sue conseguenze continuano a impattare anche in questo inizio di 2021 l'attività di investimento immobiliare sotto vari aspetti” commenta Cristiana Zanzottera responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy. *“Le limitazioni alla circolazione delle persone riducono la possibilità di svolgere regolarmente le procedure restringendo il numero degli investitori*

cross border attivi nel nostro Paese. Da segnalare anche il sottodimensionamento della performance delle asset class Retail, Alberghiero e Uffici oggetto di minor interesse a causa dell'incertezza sui comportamenti futuri di consumatori, turisti e lavoratori. Una diffusa cautela rimane quindi l'elemento dominante che penalizza il prodotto value add e favorisce invece i Prodotti Misti, che consentono, per loro natura, di diversificare il rischio, e più in generale i prodotti che beneficiano dei cambiamenti tecnologici, sociali e demografici in atto (Datacenter, Logistica, Living)" continua Zanzottera. *"Tuttavia, la gestione della pandemia è entrata in una fase nuova con l'avvio della campagna vaccinale. Si può quindi ipotizzare che i prossimi mesi vedranno una stabilizzazione delle aspettative dei diversi player del mercato con un possibile rimbalzo per alcuni prodotti che mantengono buoni fondamentali quali, ad esempio, gli Hotel. Questo elemento, insieme alla permanente abbondanza di liquidità allocabile al real estate, dovrebbe generare una ripresa dell'attività di investimento che potrà trovare, a questo punto, solo nella mancanza di prodotto in pipeline (soprattutto di tipo core) l'eventuale limite alla sua espansione"* prosegue Zanzottera. *"Da evidenziare tuttavia, che nel corso della pandemia si sono diffuse in molte città iniziative di riqualificazioni volte a riposizionare il prodotto value add per renderlo appetibile per l'investitore istituzionale sempre alla ricerca di rendimenti garantiti nel lungo termine. Tutto questo può essere letto in un contesto più ampio che vede anche la recente attivazione di iniziative cosiddette di smart cities e reinventing cities"* conclude Zanzottera.

Nel mercato locativo Uffici di Milano, il take-up del Q1 2021, pari a circa 78.500 metri quadrati, è risultato in diminuzione del 20% circa rispetto a quello del Q1 2020 e anche rispetto alla media dei primi trimestri degli ultimi 5 anni. Da evidenziare invece l'allineamento con i valori medi dei Q1 degli ultimi 10 anni. Le operazioni chiuse nel Q1 2021 sono state 62, contro le 64 del Q1 2020 e le 62 in media nei Q1 degli ultimi 5 anni. In termini geografici, la maggior parte del take-up trimestrale si è concentrato nel CBD Duomo per circa 25.300 metri quadrati (il 32% circa del totale) e, a seguire, nel CBD Porta Nuova (il 20% circa) e in Periferia (il 18% circa).

A Roma il primo trimestre 2021 si è chiuso con circa 25.900 metri quadrati di take-up Uffici: -10% circa rispetto al Q1 2020 e alla media dei Q1 degli ultimi 10 anni e -40% circa rispetto alla media dei Q1 degli ultimi 5 anni. Riduzione rilevante nel numero di operazioni chiuse: 20 nel primo trimestre 2021 contro le 35 del Q1 2020 e le 30 in media nei Q1 degli ultimi 5 anni. In città l'assorbimento di spazi ha riguardato soprattutto il sottomercato del CBD con circa 9.400 metri quadrati corrispondenti al 35% circa del totale. A seguire il Greater EUR con il 30% circa del totale.

"Prosegue anche nel 2021 il rallentamento della domanda di spazi Uffici dato dall'incertezza generata dalla pandemia. Tuttavia, dopo la messa "on hold" nel 2020 delle ricerche di spazi da parte di un gran numero di aziende, iniziano oggi a intravedersi i primi segnali di un'inversione di tendenza. I tenant sono interessati ad esplorare le soluzioni disponibili con l'aspettativa che siano in linea con i nuovi trend che vedono la flessibilità e la garanzia del "benessere" come elementi imprescindibili dei nuovi Uffici" afferma Cristiana Zanzottera.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

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 :

Marie-Charlotte NACHURY - Tel: +39 328 74 55 758 – marie-charlotte.nachury@bnpparibas.com

Gabriele FRONTONI - Tel: +39 334 60 97 979 – gabriele.frontoni@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world