

IN ITALIA INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI PER 1,7 MILIARDI DI EURO NEL PRIMO TRIMESTRE 2019

I DATI ELABORATI DALL'UFFICIO STUDI DI BNP PARIBAS REAL ESTATE ITALY DESCRIVONO UN PRIMO TRIMESTRE IN LINEA CON QUELLO DELLO SCORSO ANNO E CON LA MEDIA QUINQUENNALE DI RIFERIMENTO. DOMINANO LE TRANSAZIONI DI UFFICI.

In Italia il primo trimestre del 2019 ha registrato volumi di investimento nel mercato immobiliare commerciale in linea con lo stesso trimestre del 2018: 1,7 miliardi di euro (per circa 45 operazioni). Risultato in linea con la media quinquennale e superiore del 35% circa rispetto alla media decennale di riferimento.

Si è trattato di un trimestre dominato dalla chiusura di operazioni sul prodotto Uffici che hanno contribuito per circa il 60% del totale con investimenti per poco più di un miliardo di euro. Di questo miliardo investito in Uffici, Milano ha catalizzato circa 750 milioni di euro mentre la quasi totalità del rimanente è stato investito a Roma dove, tra l'altro, non si sono registrate operazioni in altre asset class in questo primo trimestre dell'anno.

Il settore Hotel ha presentato il secondo miglior risultato del trimestre con volumi per circa 320 milioni di euro (il 20% circa del totale Italia), un dato decisamente superiore alle medie quinquennali e decennali di riferimento.

Un trimestre sottodimensionato per il Retail con circa 160 milioni di euro investiti (contro i quasi 750 milioni relativi al Q1 2018) e nessuna operazione chiusa nel segmento dei Centri Commerciali.

Il risultato Q1 2019 della Logistica, con circa 140 milioni di euro, è risultato leggermente superiore alle medie trimestrali di riferimento ed è stato ottenuto grazie alla chiusura di una decina circa di operazioni concentrate soprattutto nel Nord Italia.

In questo primo trimestre dell'anno non si segnalano transazioni relative a RSA, *senior housing* o *student housing*.

Milano si è confermata la location più attraente per gli investitori che hanno investito circa 930 milioni di euro in città: il secondo miglior Q1 degli ultimi dieci anni per il capoluogo lombardo. La maggioranza degli investimenti, come già menzionato, ha riguardato il prodotto Uffici con circa 750 milioni di euro investiti.

A Roma, nel trimestre, sono stati registrati unicamente investimenti nel prodotto direzionale per un totale di circa 225 milioni di euro. Nelle altre location del Paese, investimenti per oltre mezzo miliardo di euro soprattutto in Hotel.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*:

- nel Q1 2019 sia Milano che Roma hanno registrato stabilità per i rendimenti Uffici sugli stessi livelli già osservati a fine 2018: rispettivamente 3,30% e 4%.
- Stabilità q-o-q e da un anno anche per i rendimenti netti *prime* del segmento High Street Retail: Milano al 3% e Roma al 3,30%. Decompressione, invece, nel Q1 2019 per i Centri Commerciali dal 5% di fine 2018 all'attuale 5,50%, si tratta di un sentiment legato ad alcuni processi commerciali in atto.
- Stabilità dei rendimenti netti *prime* della Logistica al 5,25% per il quarto trimestre consecutivo.

“Il 2019 ha mostrato una partenza in allineamento con quanto successo nel 2018. Vi è stata quindi una buona tenuta del settore grazie anche all’interesse da parte degli investitori internazionali che hanno rappresentato oltre il 70% dei capitali investiti” commenta Cristiana Zanzottera, responsabile dell’Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italia. *“Difficile prevedere come si evolveranno i volumi nell’anno anche se il contesto generale rimane positivo grazie al permanere di bassi tassi di interesse e alla presenza di una pipeline interessante soprattutto per alcune asset class”*.

Passando all’analisi del mercato locativo Uffici a Milano, il primo trimestre del 2019 è risultato molto dinamico con un take-up che ha superato i 127.000 metri quadrati: il miglior Q1 degli ultimi dieci anni per la città (+45% rispetto al Q1 2018 e alla relativa media quinquennale e +75% circa rispetto alla media decennale).

In particolare:

- nel CBD Duomo, nel primo trimestre dell’anno in corso, sono state chiuse transazioni per oltre 26.000 metri quadrati, uno dei migliori trimestri in assoluto per questo sottomercato;
- l’assorbimento del CBD Porta Nuova, nonostante abbia evidenziato nel Q1 un take-up positivo rispetto al trimestre precedente (circa 8.400 metri quadrati nel Q1 2019; +122% vs Q4 2018), ha continuato a essere influenzato dalla mancanza di spazi direzionali di qualità disponibili in locazione;
- da segnalare che l’elevato assorbimento registrato nell’Hinterland nel Q1 2019 (pari a quasi 50.000 metri quadrati) è stato influenzato dall’eccezionale Pre-Let ad Assago relativo a una società attiva nel settore della consulenza.

Per quanto riguarda i canoni *prime*, in tutti i sottomercati della città nel primo trimestre 2019 si sono confermati i livelli già osservati a fine 2018. In particolare, il canone *prime* del CBD Duomo è rimasto al livello di 590 €/mq/anno.

Anche il mercato occupier Uffici della città di Roma ha registrato un inizio d’anno dinamico, con un take-up che nel primo trimestre ha superato gli 81.000 metri quadrati grazie a un buon numero di operazioni di dimensioni superiori alla media. Il Q1 2019 si presenta così come uno dei migliori trimestri di sempre per la Capitale. In particolare, la performance positiva del primo trimestre di quest’anno è emersa in modo diffuso nei diversi sottomercati della città che hanno registrato un take-up in aumento sia rispetto al trimestre precedente (ad eccezione del Greater Eur in lieve diminuzione), sia rispetto al Q1 dello scorso anno. Sul versante dei canoni prime, invece, come accaduto anche lo scorso trimestre, si è registrata stabilità nel Q1 2019 per tutti i sottomercati della capitale. In particolare, per il terzo trimestre consecutivo, il canone *prime* del CBD romano si è confermato al livello di 440 €/mq/anno.

“Per il mercato occupier Uffici di Milano e di Roma si conferma una buona dinamicità grazie a tenant che, alle giuste condizioni, sono disposti a muoversi pur di poter occupare spazi flessibili e di qualità” dice Cristiana Zanzottera.

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una delle principali società internazionali attive nel settore del real estate, offre ai propri clienti una gamma completa di servizi che coprono l'intero ciclo di vita degli asset immobiliari: sviluppo immobiliare, transazioni, consulenza, valutazioni, gestione immobiliare e investment management. Con più di 5.400 collaboratori, BNP Paribas Real Estate sostiene i proprietari di immobili, i locatari, gli investitori e le comunità nei loro progetti grazie all'esperienza locale garantita dalla presenza in 36 Paesi (15 strutture dirette e 21 alleanze) in Europa, Medio Oriente e Asia. Nel 2018 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 968 milioni di euro. BNP Paribas Real Estate è presente in Italia con due sedi a Roma e Milano per assistere i propri clienti per qualunque esigenza di natura immobiliare: dalla progettazione alla costruzione, dalla gestione alla valorizzazione dei loro patrimoni immobiliari.

Contatti Stampa:

Marie-Charlotte NACHURY - Tel: +39 02 37 06 92 51 - Mobile: +39 328 74 55 758 – marie-charlotte.nachury@bnpparibas.com
Gabriele FRONTONI – Tel: +39 02 58 33 14 72 - Mobile: +39 334 60 97 979 – gabriele.frontoni@bnpparibas.com