



Comunicato Stampa

14/06/2012

BNP Paribas Real Estate analizza l'andamento degli immobili commerciali in Europa

BNP Paribas Real Estate presenta il suo ultimo studio trimestrale sull'andamento del mercato degli immobili commerciali nei principali Paesi dell'Europa occidentale.

Fra le principali tendenze osservate:

- **Deciso incremento dei canoni di locazione nelle zone “prime”**

Anche se le prospettive per il comparto delle vendite al dettaglio indicano un netto assestamento in Europa occidentale nel 2012, il settore dei beni di lusso dovrebbe continuare a crescere. La domanda si è mantenuta su livelli elevati, grazie in particolare al contributo dei retailer internazionali che hanno aperto nuovi negozi nelle arterie commerciali di maggiore prestigio.

- **Priorità al rinnovamento e all'ampliamento dei centri commerciali**

Nonostante il lancio di molti nuovi progetti registrato dall'inizio dell'anno, le effettive realizzazioni di retail park in Europa occidentale sono nettamente inferiori rispetto agli anni precedenti il 2008. Il numero di progetti in corso riguarda principalmente il rinnovamento e all'ampliamento dei centri esistenti: gli investitori restano prudenti e si adattano alle condizioni del mercato.

- **Partenza difficile per gli investimenti commerciali nel 2012**

L'attività d'investimento in Europa ha sofferto della recessione economica e delle aumentate tensioni sui mercati finanziari registrate all'inizio del 2012. Nonostante il crollo del 26% nel volume di investimenti commerciali fatto segnare nei 5 maggiori Paesi dell'Europa occidentale nel I trimestre dell'anno (se confrontati con lo stesso periodo del 2011), la situazione ha registrato un andamento opposto nelle 9 grandi metropoli dell'Europa occidentale (Londra, Parigi, Monaco, Francoforte, Amburgo, Berlino, Milano e Bruxelles) che hanno segnato un progresso del volume di investimenti del 23%.

- **Assestamento dei rendimenti dei locali commerciali di pregio**

I rendimenti dei locali commerciali di pregio sembrano essersi stabilizzati per tutte le categorie. Visto il ristagno delle attività di investimento atteso per il 2012, la prosecuzione al ribasso dei rendimenti è fortemente improbabile. Il livello degli yield potrebbe anche aumentare per gli asset meno prestigiosi e meno ricercati dagli investitori.



Italia: un mercato in arretramento rispetto al 2011

Considerato come valore rifugio in questo periodo di alta incertezza economica e finanziaria, il volume degli investimenti in locali commerciali ha conosciuto un aumento significativo nel 2011. Il ribasso osservato dall'inizio del 2012 deriva invece dalla strategia attendista degli investitori che anticipano un aumento del tasso di rendimento.

Nel 2011, gli yield per le location "prime,, dei locali commerciali in Italia hanno perso 35 punti base per raggiungere il 4,50%, riflettendo il forte interesse degli investitori per le zone centrali delle grandi città. Nello stesso periodo, i rendimenti dei centri commerciali hanno registrato un incremento di 10pb per stabilizzarsi al 6,50%, vicino ai picchi registrati nel 2009.

Francia: il settore immobiliare commerciale resta attraente

Nonostante un arretramento dei consumi delle famiglie che ha generato ripercussioni sulle vendite al dettaglio, gli affitti commerciali nelle location di maggior pregio in Francia non hanno sofferto. I retailer internazionali hanno continuato a rafforzare la propria presenza e si sono mostrati pronti a pagare a prezzo d'oro le migliori posizioni nelle vie della moda di Parigi, dove il costo di affitto ha raggiunto punte di 11.000 €/m² nel 2011. Sugli Champs-Élysées, negli ultimi tre mesi dello scorso anno, hanno aperto nuovi punti vendita retailer del calibro di Marks & Spencer e Banana Republic, mentre l'inaugurazione del negozio Levi's ha dominato l'inizio del 2012 in attesa dell'apertura di M.A.C. (Estée Lauder) alla fine dell'anno.

Nelle altre grandi città della Francia il livello degli affitti delle location di pregio si è mantenuto stabile o in alcuni casi ha registrato lievi incrementi, come avvenuto a Bordeaux e Marsiglia che hanno suscitato l'interesse di retailer nazionali e internazionali.

A livello di nuovi retail park, l'inizio dell'anno in Francia è stato segnato dall'inaugurazione di due grandi progetti: «Lyon Confluence» (53 000 m²) e «Atoll» (71 000 m²) ad Angers nell'aprile 2012. Molti progetti più piccoli sono attesi nel 2013-2014 come «Aéroville» (Tremblay-en-France) oppure «Les Terrasses du Port» (Marseille).

Regno Unito: rallentamento generale

Il mercato commerciale del Regno Unito è stato fortemente interessato nel 2011 dalle misure d'austerità di bilancio. La crescita annuale delle vendite al dettaglio è scesa dello 0,3%, mentre il tasso di sfritto globale si è situato a livelli elevati. Questo ha generato solo lievi ripercussioni in termini di diminuzione dei canoni di locazione. Nel centro di Londra, dove si attende un deciso incremento delle vendite al dettaglio in occasione dell'approssimarsi dei Giochi Olimpici, la domanda di nuovi spazi da parte delle catene retailer rimane sostenuta con i canoni di locazione aumentati in alcuni casi anche del 7% nelle aree di pregio rispetto ai livelli del quarto trimestre 2010. Situazione diversa nelle altre principali città del Paese dove la contrazione delle vendite al dettaglio si è tradotta in una stabilizzazione del valore delle locazioni commerciali di pregio rispetto a un anno prima.



BNP PARIBAS REAL ESTATE

Sul fronte del development retail, pochi centri commerciali sono attualmente in costruzione. Il portafoglio di progetti è stato ridotto quasi di due terzi dal picco registrato nel 2007. Se il 2011 è stato predominato dall'apertura di Westfield Stratford a Londra, il più grande centro commerciale dell'Europa, nel 2012 la nuova offerta si comporrà soprattutto di rinnovamento e ampliamento di immobili già in essere. Per il 2013, invece, è previsto l'avvio del grande progetto di centro commerciale «Trinity Leeds» che dovrebbe essere completato entro la fine del prossimo anno nel Nord dell'Inghilterra.

A livello di volumi investiti in locali commerciali, nel primo trimestre 2012 si è toccato il livello più basso degli ultimi tre anni a 1,3 miliardi di euro. Questo ribasso è dovuto in parte al fatto che contrariamente al 2011, non ci hanno state transazioni di grande impatto come il Trafford park che, con oltre un miliardo di euro, ha rappresentato la più grande transazione del Regno Unito nel 2011. Il rallentamento è anche associato all'aumento del rischio legato al conduttore soprattutto al di fuori di Londra dove il tasso di vacancy dovrebbe mantenersi su livelli elevati.

BNP Paribas Real Estate

BNP PARIBAS Real Estate è una società di servizi nel real estate, leader di mercato, seconda in Europa in termini di risultati (Property Week annual ranking 2010). Offre ai propri clienti una gamma completa di servizi che coprono tutte le esigenze di chi opera nel settore: property development, transaction, consulting, valuation, property management e investment management. BNP PARIBAS Real Estate ha una conoscenza dei mercati globale e locale al tempo stesso grazie alla presenza in 30 Paesi (15 Società di proprietà e 15 alleanze) in Europa, India e Medio Oriente con 3.300 impiegati e 130 sedi. BNP PARIBAS Real Estate è una controllata del Gruppo BNP PARIBAS.

www.realestate.bnpparibas.it/

Real Estate for a changing world

Contatti: Gabriele Frontoni: +39 02 58331472 Mob.: + 39 334 6097979 – gabriele.frontoni@bnpparibas.com