

## Mercato immobiliare corporate in Europa

Gli investimenti immobiliari corporate in Europa nei primi nove mesi del 2018 hanno mostrato valori in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente e nel 3° trimestre sono stati pari a circa 69 mld di euro. All'interno del panorama europeo si sono visti andamenti differenti dei vari paesi: in particolare la Germania è diventata il mercato più attraente con 19,5 miliardi di euro investiti nel periodo, sostituendosi al Regno Unito dopo il referendum su Brexit. Secondo i dati Nomisma, il mercato tedesco ha, infatti, superato per la prima volta quello inglese, che si è comunque mantenuto su valori sostenuti, pari a 18,5 mld nel 3° trimestre dell'anno. A seguire si sono posizionati Spagna, anch'essa in forte crescita con 6,4 miliardi di euro di investimenti, e Francia con circa 4,7 miliardi di euro. Anche Paesi come Portogallo, Irlanda e Polonia hanno evidenziato un buon dinamismo, seppur con livelli differenti rispetto ai paesi di primo interesse. In tale quadro l'Italia continua a mostrare un certo affanno, con soli 1,7 miliardi di euro investiti nel trimestre, per un totale di poco più di 5 miliardi nei primi 9 mesi dell'anno. I paesi del Nord (Svezia, Norvegia, Finlandia e Danimarca) hanno evidenziato un rallentamento rispetto ai volumi registrati nel corso del 2017.

La costante crescita tedesca si riflette anche sulla composizione territoriale degli investimenti: nel 3° trimestre del 2018 il Regno Unito non è andato oltre il 27,8% del totale, superato proprio dalla Germania, che è passata dal 19,7% del 2017 al 29,3%. L'incremento maggiore riguarda, tuttavia, la Spagna (dal 3,8% al 9,6% del totale investito), seguita dai restanti paesi dell'Europa occidentale. Francia, Olanda e Paesi nordici hanno visto ridursi la propria quota sul totale.

La diversa allocazione degli investimenti a livello geografico è andata di pari passo con la scelta per tipologia di asset. Al termine del 3° trimestre 2018, la quota di investimenti nel settore direzionale è tornata a crescere raggiungendo il 39%, interrompendo la tendenza alla contrazione rilevata nel 2017. La componente commerciale è risultata anch'essa in lieve ripresa rispetto al 2017 raggiungendo il 18,2%, anche se su livelli inferiori rispetto alla media degli ultimi cinque anni, pari al 20% circa. La quota di investimenti diretti nel settore industriale e della logistica è, invece, tornata ad attestarsi sui livelli medi degli ultimi anni, pari all'11%, dopo la forte accelerazione osservata nel corso del 2017 (25,6%). Gli andamenti migliori, tuttavia, hanno riguardato gli usi alternativi, tra i quali continuano a primeggiare gli investimenti nei comparti della residenza collettiva e nell'alberghiero.

La crescita della quota di asset alternativi, tra cui case per studenti e residenze per anziani, si è distinta soprattutto in Francia e Germania. Tali investimenti sembrano, infatti, garantire un rendimento non lontano dalle altre tipologie, la cui dinamica risulta ormai in costante riduzione. L'ulteriore contrazione dei rendimenti lordi registrata nel 3° trimestre del 2018 ne è la riprova, in particolare nelle grandi città europee quali Francoforte, Londra o Parigi.

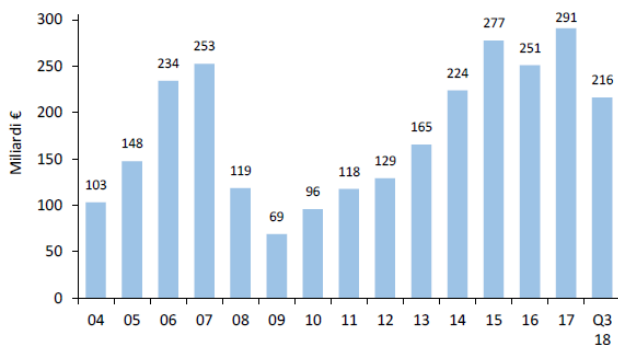
28 gennaio 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

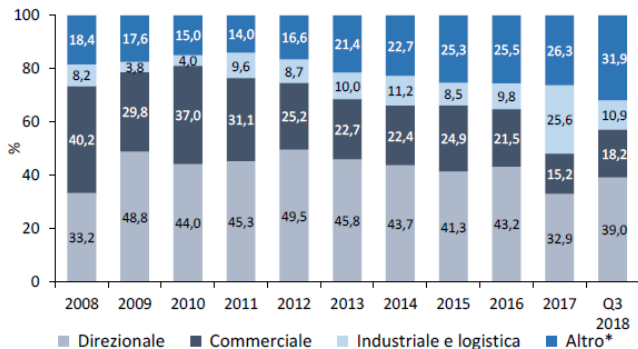
Ester Brizzolaro

Investimenti immobiliari corporate in Europa (mld di euro)

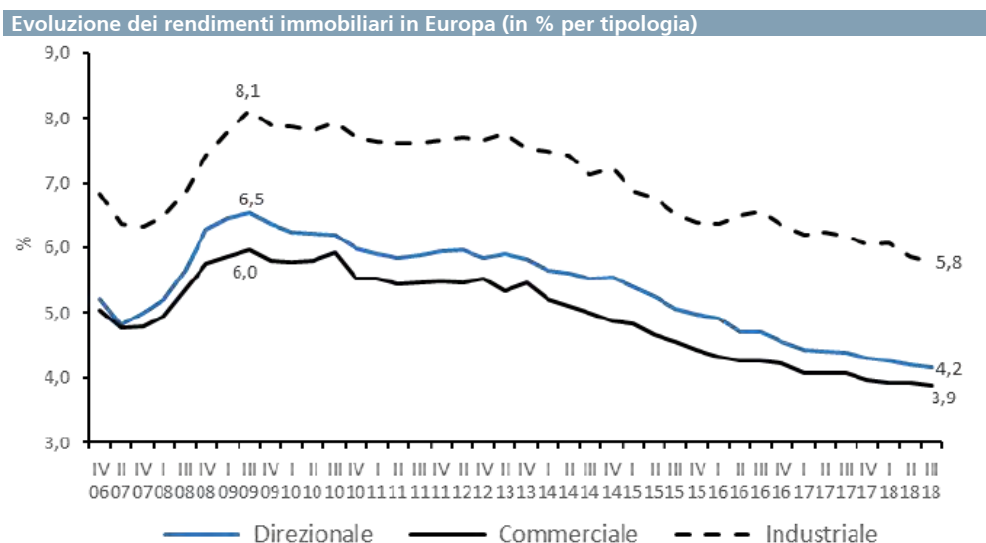


Nota: Q3 18= primi 9 mesi 2018. Fonte: Nomisma

Investimenti corporate in Europa per tipologia (% su totale)



Nota: Q3 18= primi 9 mesi 2018. Fonte: Nomisma



Fonte: Nomisma

## Si conferma l'interesse per le principali città europee, con qualche sorpresa

Per le scelte di acquisto gli investitori puntano su città dai fondamentali buoni e con elevate prospettive di crescita. La liquidità rimane sempre elevata; talvolta la carenza di prodotto di qualità spinge a guardare ad asset class alternative, un segmento in Italia tutto da costruire.

Secondo una classifica stilata da PWC-ULI (Urban Land Institute) in base al sondaggio tra 800 operatori, Lisbona sta emergendo come città più interessante in cui investire. A premiare la città sono caratteristiche come la qualità della vita e la leadership politica, ma occorre tenere presente che Lisbona è un mercato immobiliare di piccole dimensioni dove si sono concluse operazioni per soli 450 milioni di euro nel 3° trimestre 2018, rispetto ai 6 miliardi transati a Parigi, i 5,8 miliardi di Francoforte e i 4 di Berlino.

Ridimensionato l'appeal di Londra, gli investitori cercano nuove mete. La fuga fuori città si è esaurita negli anni scorsi, adesso dovunque c'è un ritorno al centro. Le città sono il punto di innovazione e di creazione di posti di lavoro. Importante è anche la presenza di grandi Università, poli tecnologici, infrastrutture. Tutti elementi che attraggono i giovani. Da qui anche l'esigenza di avere spazi residenziali nuovi per i consumatori giovani. Milano ha tutte queste caratteristiche ma rimane penalizzata dal contesto macroeconomico del Paese in cui si trova. Gli investitori sono diffidenti sul cambio di passo del nuovo governo italiano, secondo gli esperti di PWC. Le dimensioni del mercato sono un'importante caratteristica per capire le potenzialità della città. Se il mercato è piccolo significa che anche l'offerta non è ampia e le possibilità di chiudere una compravendita scarseggiano.

Berlino continua a destare l'interesse degli investitori. Tanto che il mercato residenziale, che era rimasto fermo per molti anni, ha visto i prezzi crescere in maniera continuativa. La Germania vanta ancora ben quattro città nelle prime dieci posizioni della classifica: Francoforte, Amburgo e Monaco. In alcune però gli investitori iniziano a vedere prezzi eccessivi. Migliorano invece la percezione per i fondamentali positivi e le prospettive di aumento del rendimento su Madrid, Amsterdam, Vienna e Dublino.

## Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.