

Immobiliare Corporate

Mercato in Europa

Nel corso del 2018, gli investimenti nel mercato corporate europeo hanno raggiunto circa 312 miliardi di euro rimanendo sugli stessi valori del 2017. Il peggioramento del contesto macroeconomico continentale e le difficoltà derivanti dall'accordo relativo alla Brexit hanno influenzato l'ultimo semestre del 2018 rispetto ad una prima parte dell'anno connotata da maggiore dinamismo. La Germania si è confermata il mercato più rilevante per gli operatori, con circa 77,4 miliardi di euro investiti nell'anno, seguito dal Regno Unito con circa 72,7 miliardi di euro. Nonostante il sorpasso del mercato tedesco a scapito di quello inglese, i due paesi si confermano di gran lunga più attrattivi rispetto agli altri contesti europei.

Secondo i dati Nomisma i paesi nordici (Danimarca, Svezia, Norvegia e Finlandia) nel 2018 hanno raggiunto 38,6 miliardi di euro di investimenti territoriali a livello aggregato. Considerando invece i singoli paesi il primo per volumi, dopo Germania e Regno Unito, risulta la Francia con 31,4 miliardi di euro, seguita da Olanda e Spagna, rispettivamente 20,4 e 20,0 miliardi di euro. L'Italia nel 2018 non ha superato la soglia dei 10 miliardi di euro come avvenuto nel corso del 2017, raggiungendo gli 8,8 miliardi di euro di investimenti. Infine, seppure con volumi decisamente contenuti si sono messi in evidenza il Belgio con circa 5,0 miliardi di euro, e l'Irlanda con circa 4,2 miliardi di euro, con un progresso rispettivamente del 54,8% e 65,0% rispetto al 2017.

Alla geografia degli investimenti è associata una scelta per tipologia di immobile che comprende le asset class tradizionali come uffici, retail e logistica e quelle alternative, quali hotel e residenze per studenti, anziani ecc. Per quanto riguarda il fronte tradizionale, il comparto direzionale è tornato ad attrarre gli investimenti rappresentando una quota pari al 40,8% del totale investito. Tale espansione è il risultato della riduzione degli impieghi nella logistica (dal 25,6% del 2017 al 10,8% del 2018), a fronte della stabilità dei volumi nel segmento commerciale (16,1% del totale). Discorso diverso invece per gli investimenti alternativi, che nel 2018 hanno raggiunto il 32,3% del totale rispetto al 26,3% dell'anno precedente. In particolare, tale quota è composta per il 16,4% da destinazioni di carattere residenziale e dal 7,1% di tipo alberghiero. L'interesse verso gli asset alternativi, tra cui aumenta l'incidenza di *student housing* e *senior housing*, deriva anche dalla costante riduzione delle redditività delle asset class tradizionali. L'ennesima contrazione registrata nel corso dell'ultimo trimestre del 2018, ha riguardato quasi tutte le città con poche eccezioni al rialzo rappresentate dai rendimenti di uffici a Londra o dalle High Street retail (distretti moda e lusso) a Bruxelles, Oslo e nelle città interne del Regno Unito.

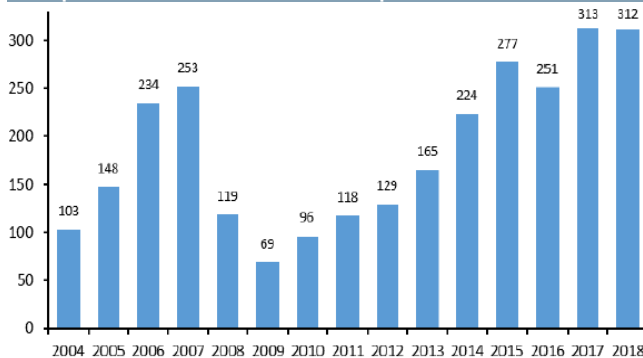
12 giugno 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

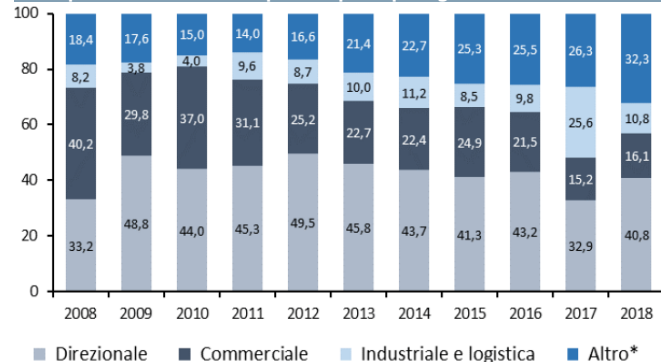
Ester Brizzolaro

Europa: investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



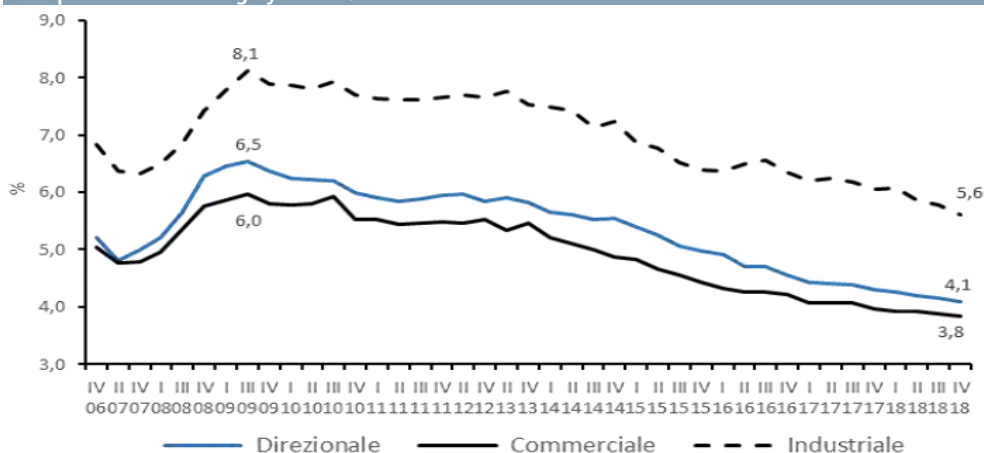
Fonte: Nomisma

Europa: investimenti corporate per tipologia in % sul totale



Nota(*): Hotel, Misti e altre tipologie; Fonte: Nomisma

Europa: evoluzione degli yield in %



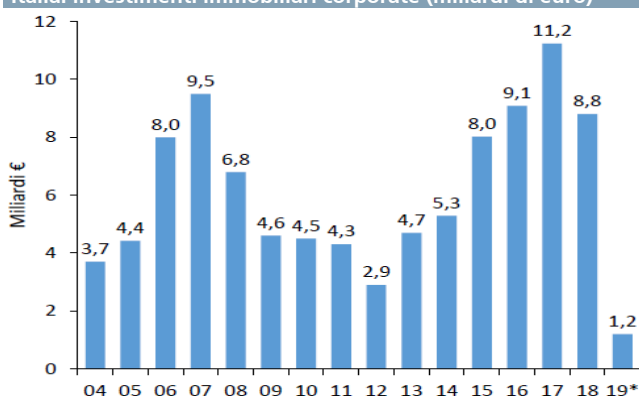
Fonte: Nomisma

Mercato corporate in Italia

Nel corso del 2018, gli investimenti corporate in Italia hanno subito una contrazione a 8,8 miliardi di euro, ossia circa il 22% in meno rispetto agli 11,2 miliardi di euro del 2017. Tale andamento ha determinato un'ulteriore riduzione della quota di mercato dell'Italia rispetto al totale degli investimenti europei, passata dal 3,6% al 2,8%. Secondo Nomisma la causa principale di tale frenata è attribuibile a diversi fattori: la scarsa crescita economica del paese, l'incertezza politica e la scarsità degli immobili disponibili per gli investitori, nonostante l'interesse da parte di questi ultimi, soprattutto stranieri, resti elevato.

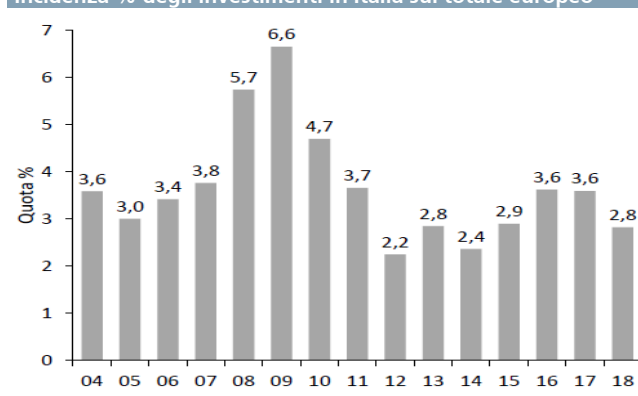
La componente di domanda estera continua a risultare fondamentale per il mercato italiano con circa il 60% di investimenti. Più in dettaglio secondo Nomisma nel corso del 2018 si è ridotta la quota di capitali proveniente dalla Germania (dal 20,1% al 9,6%) e dagli Stati Uniti (dal 18,0% al 15,2%) a favore di un maggior flusso dal Regno Unito (dall'8,7% all'11,7%) e, in parte, da soggetti nazionali.

Italia: investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



Nota (*): Previsioni sul primo trimestre 2019; Fonte: Nomisma

Incidenza % degli investimenti in Italia sul totale europeo



Fonte: Nomisma

Nel corso del 2018, l'asset allocation si è mantenuta pressoché invariata: il segmento degli uffici continua a risultare la tipologia più richiesta con investimenti pari al 39% del totale segue il retail con un modesto miglioramento al 25%, nonostante le tensioni sul fronte dei centri commerciali legate alle preoccupazioni per le chiusure domenicali.

Rimane elevato anche l'interesse per il settore della logistica pari al 12% del totale in ragione dell'esigenza di garantire spazi funzionali alle grandi compagnie dell'e-commerce, che in Italia risulta ancora sottodimensionato rispetto al resto dell'Europa. La quota di asset alternativi, infine, risulta allineata al 2017, anche se la componente degli hotel è leggermente calata rispetto all'anno precedente.

Milano si conferma, ancora una volta, il principale mercato italiano, con un'incidenza degli investimenti pari al 35%, per un ammontare di circa 3 miliardi di euro, di cui il 70% nel segmento direzionale.

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.