

Andamento del mercato *corporate* in Europa

Nel corso del 2015 si è consolidata la tendenza da parte dei maggior investitori internazionali a diversificare il proprio portafogli a livello geografico, oltre che per tipologia d'impiego. In tale ottica emerge l'intenzione degli investitori *corporate* di incrementare il peso degli investimenti immobiliari sia in forma diretta (acquisto di immobili) che indiretta (attraverso veicoli specializzati o in società del settore).

Oltre a tale tendenza, un numero sempre maggiore di operatori sembra intenzionato a diversificare gli investimenti, abbandonando la prudente ottica di privilegiare i beni immobiliari localizzati nei paesi domestici, elaborando nuove strategie multi asset e multi Paese. Tale visione è adottata soprattutto da alcuni grandi fondi americani che, anche negli anni più difficili, hanno mantenuto una quota consistente in investimenti immobiliari, con una diversificazione degli impieghi anche al di fuori degli Stati Uniti. In coerenza con questo approccio nel corso dell'ultimo anno in Europa si è rafforzata la presenza di investitori provenienti dal Nord America.

Al di là del cospicuo afflusso di capitali stranieri anche gli operatori europei si sono fortemente rafforzati, in particolare si evidenzia una crescita delle attività di investitori basati in Francia, Regno Unito e Germania. Nonostante la maggiore predisposizione alla diversificazione geografica, le città di maggiore interesse si confermano Londra, Parigi, Berlino e Monaco. Aumenta l'attrattiva anche per Madrid e Amsterdam mentre Francoforte e la zona del Reno-Ruhr rimangono stabili.

L'ulteriore accelerazione del mercato immobiliare *corporate* europeo ha coinvolto anche il segmento della locazione. I dati più recenti che riguardano il *take-up* (assorbimento di spazi da parte degli utilizzatori) nelle principali realtà europee ne confermano il miglioramento. In particolare Londra, Parigi e Berlino continuano a fare registrare gli assorbimenti più elevati, anche se sono Monaco e Berlino le città ad aver mostrato i tassi di crescita più marcati.

Al di là dell'evoluzione del *take-up*, nel corso del 2015 i tassi di *vacancy* (spazi non occupati) si sono ridotti pressoché ovunque (si veda tabella nella pagina seguente), a conferma della robustezza delle dinamiche in atto.

Il progressivo incremento della domanda a livello europeo contribuisce a stabilizzare i rendimenti degli immobili *corporate* che però, nel corso del quarto trimestre 2015, si sono ulteriormente ridotti. In relazione ai comparti industriale e direzionale i livelli di *yields* sono tornati sui livelli ante crisi. Tale soglia è stata, invece, abbondantemente superata nel comparto commerciale, dove si è toccato un nuovo minimo a quota 4,4%.

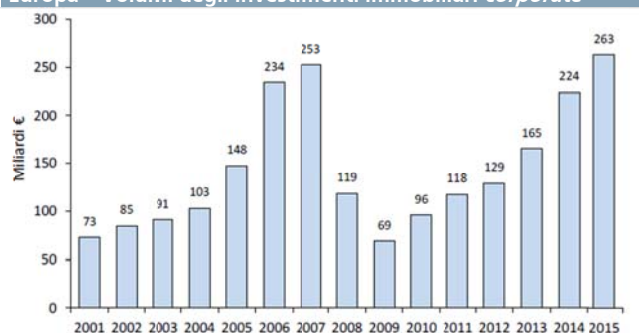
9 maggio 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

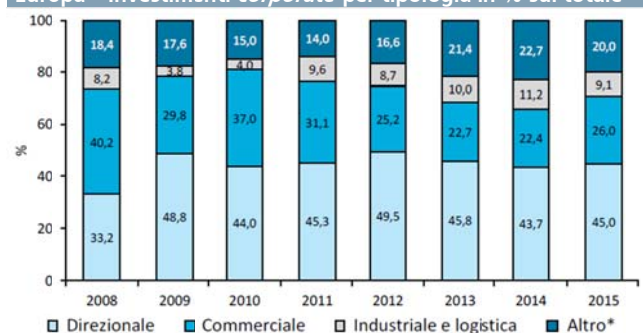
Ester Brizzolaro

Europa – Volumi degli investimenti immobiliari *corporate*



Fonte: Nomisma

Europa – Investimenti *corporate* per tipologia in % sul totale

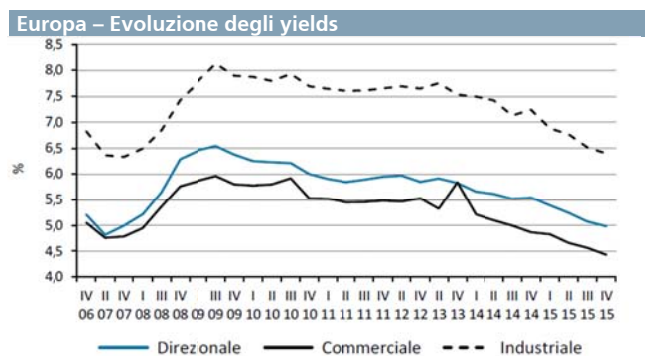


Nota: (*) Altro include gli Hotel. Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda, infine, l'asset allocation per tipologia, nel corso del 2015 la quota di investimenti destinati al segmento direzionale è risultata ancora una volta prevalente, e pari al 45%. In lieve crescita rispetto al 2014, è risultata anche la percentuale di investimenti rivolti al settore retail, passati dal 22,4% al 26%. Prosegue inoltre l'interesse per il settore della logistica (9,1%) anche se sono gli investimenti in hotel ad aver registrato la crescita più marcata (oltre 10 mld investiti solo nel secondo semestre del 2015) contribuendo a spingere la quota degli usi alterativi fino al 20%.

Europa - Vacancy rate							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Londra centro	10,4	7,5	6,6	6,6	6,5	5,1	4,3
Parigi centro	7,9	7,5	7,6	7,6	8,7	8,3	8,0
Berlino	7,6	7,1	6,6	5,6	5,4	4,7	4,2
Monaco	8,6	9,0	7,4	6,8	6,4	6,2	4,5
Madrid	12,5	12,9	13,4	14,3	15,3	16,0	15,5
Francoforte	13,8	13,3	13,2	12,5	12,0	11,4	10,8
Bruxelles	11,5	11,5	11,2	10,7	10,5	10,3	9,8
Milano	9,5	10,2	10,8	11,4	12,5	13,2	12,3
Roma	6,4	5,8	6,2	6,2	7,6	9,2	9,9

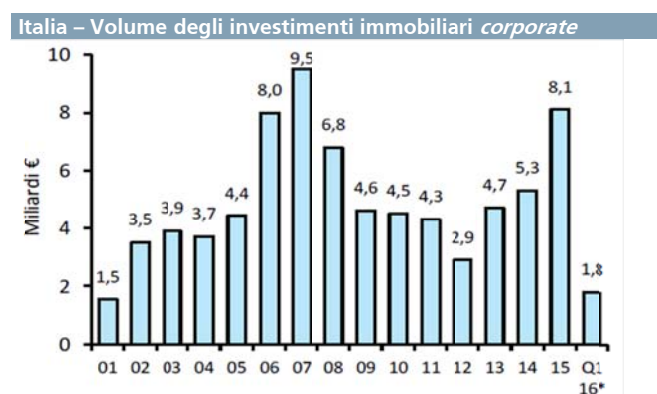
Fonte: Nomisma



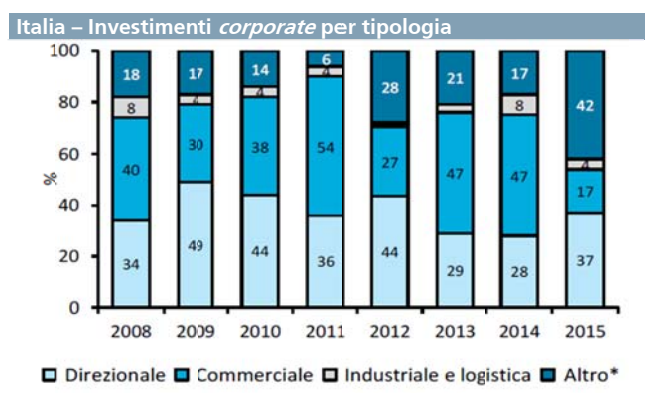
Fonte: Nomisma, Jones Lang La Salle

Evoluzione del mercato *corporate* in Italia

Il mercato *corporate* italiano è stato caratterizzato da un rimbalzo piuttosto deciso nell'ultimo anno ed ha visto il totale degli investimenti salire a 8,1 mld di euro nel 2015. La crescita degli investimenti in Italia si inserisce in un ambito fortemente espansivo a livello continentale e innalza la quota relativa dell'Italia rispetto al totale europeo, che a fine 2015 ha raggiunto il 3,1% (2,4% nel 2014). Nel corso dei primi tre mesi del 2016 è proseguito il ritmo dell'attività di investimento sul mercato domestico, che dovrebbe aver raggiunto quota 1,8 mld di euro al termine del trimestre.



Nota: (*) stima. Fonte: Nomisma



Nota: (*) Altro include gli Hotel. Fonte: Nomisma

A livello settoriale si nota un aumento del direzionale dopo anni di flessione, che è tornato ad essere di interesse per gli investitori passando dal 28% del 2014 al 37% del 2015. Ma ad aver contribuito in misura rilevante alla crescita degli investimenti sono le destinazioni alternative, in particolare gli hotel, che nel 2015 hanno rappresentato il 10% del totale investito.

La maggior parte della domanda continua ad essere focalizzata su immobili di tipo *core*, posizionati nelle maggiori città; una tipologia che scarseggia in Italia tanto che i pochi immobili appetibili e ben posizionati continuano a mantenere in molti casi prezzi troppo elevati rispetto alle aspettative degli operatori.

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.