

Uno sguardo globale sul mercato immobiliare

Nel 2015 l'Europa è stata l'area di maggior interesse per gli investimenti immobiliari stranieri ed ha attratto più capitali di qualunque altra regione del mondo. Secondo la recente pubblicazione dell'agenzia di ricerca globale Savills, nel 2015 gli investimenti nel settore hanno raggiunto 183 miliardi di dollari di cui il 63% provenienti dall'estero. Nel resto del mondo la percentuale investita da stranieri è stata invece del 10%.

I più interessati al Continente europeo sono gli americani, che lo scorso anno hanno investito ben 75 miliardi di dollari, battendo gli europei che ne hanno spesi circa 68 e distanziando gli asiatici che si sono fermati a 24 miliardi. I fondi del Medio Oriente hanno investito circa 16 miliardi di dollari. I fondi americani e i grandi gruppi statunitensi nel 2015 hanno preferito di gran lunga investire all'estero che in patria: gli investimenti domestici infatti sono stati solo di 32 miliardi di dollari, su un totale investito nel mondo di 121 miliardi di dollari.

Il valore degli asset immobiliari a livello globale, calcolati da Savills, è di 217 mila miliardi di dollari, pari a 2,7 volte il Prodotto interno lordo del mondo, cifra che sottolinea l'importanza del mercato. Le differenze tra i diversi comparti immobiliari e tra aree geografiche sono notevoli: il comparto residenziale rappresenta i tre quarti del valore totale, contro il 13% del settore commerciale e il 12% del settore agricolo, e la sua importanza è destinata ad aumentare a causa delle pressioni demografiche e della spinta all'urbanizzazione. **La Cina**, dove vive circa un quinto della popolazione mondiale, **rappresenta un quarto del valore totale degli asset residenziali a livello globale** (24%) e ha quindi un buon potenziale di sviluppo futuro. L'Occidente però continua a dominare: l'America settentrionale, con il 5% della popolazione, ha il 21%, mentre l'Europa, con l'11% della popolazione globale, ha il 24% degli asset residenziali. **Nel settore commerciale le differenze sono ancora più pronunciate**: quasi metà del valore totale degli immobili (45%) si trova in America settentrionale, il mercato più maturo, seguito dall'Europa con il 28% e da Asia e Australia che complessivamente hanno il 22%, mentre America Latina, Medio Oriente e Africa insieme contano solo per il 5%.

La grande attrattiva dell'Europa è dettata dalla vasta gamma di investimenti possibili e la varietà dei diversi mercati. Secondo gli esperti di Savills per gli investitori interessati agli immobili di pregio le grandi capitali come Londra e Parigi offrono un'abbondanza di immobili di primo livello con un reddito sicuro. Per gli acquirenti più opportunisti, soprattutto i fondi americani, ci sono occasioni di acquisto a prezzi scontati in Spagna, Grecia e Italia. Altre opportunità interessanti in Europa sono dovute a cambiamenti demografici, economici e sociali che vedono un incremento delle case di cura per anziani in paesi dove la popolazione invecchia rapidamente, come Francia, Italia e Germania, e ostelli per gli studenti o appartamenti di piccolo taglio in città dove aumenta la popolazione giovane (per esempio Dublino). Secondo gli esperti del settore, mentre finora l'interesse degli investitori si è concentrato sulle grandi città europee come Londra, in futuro si orienterà verso i centri minori che offrono l'opportunità di affitti con elevati rendimenti.

La domanda estera sostiene il *real estate* commerciale italiano

Gli investitori esteri hanno ricominciato a guardare al mercato immobiliare italiano con crescente interesse. Lo riporta il monitor sul mercato italiano degli immobili strumentali relativo al quarto trimestre 2015 elaborato da RICS International Limited.

Alla base di tale cambiamento riteniamo ci sia l'andamento dell'economia italiana che, durante lo scorso anno, ha registrato una crescita costante, sebbene molto contenuta. Un recupero che comunque ha avuto il merito di porre fine a quattro anni di contrazione pressoché continua del PIL. **Il miglioramento delle prospettive economiche si riflette sulla domanda di uffici e spazi commerciali** e ha spinto al rialzo nell'ultimo periodo dello scorso anno l'indice calcolato da RICS

11 marzo 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

International Limited, che esprime le aspettative di breve termine sull'andamento degli affitti a un massimo da cinque anni.

Nel quarto trimestre 2015, secondo i dati CBRE Srl (società di consulenza specializzata in immobili commerciali e uffici) **la domanda di metri quadrati strumentali ha continuato a crescere in buona parte grazie al contributo di acquirenti stranieri**. Ciò ha determinato un aumento dei volumi di investimento in immobili ad uso commerciale del 45% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Secondo gli indicatori del monitor RICS il livello di transazioni continuerà ad aumentare almeno sino alla meta del 2016. Il probabile aumento dell'offerta dovrebbe mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi. In media, il campione RICS si attende una crescita dei valori in conto capitale dell'1% circa nell'intero 2016, con gli uffici di migliore categoria e gli immobili commerciali che potrebbero mettere a segno performance più elevate.

La città più attraente in termini di investimenti, si conferma Milano anche nel 2016, seguita da Roma. Il ruolo dei mercati secondari è ancora contenuto, anche se inizia ad intravedersi un timido interesse nei confronti di alcune città minori come Firenze o Venezia, in particolare per asset class non direzionali, quali hotel e *high street* (strade più importanti per il commercio al dettaglio).

A muovere il mercato, oltre ai dati macro che confermano la ripresa in buona parte dell'Europa, Italia compresa, gioca un ruolo fondamentale la BCE, che con la sua politica monetaria espansiva sta contribuendo a mantenere i tassi d'interesse bassi, favorendo così l'investimento in molti settori dell'economia, compreso l'immobiliare.

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.