

## Investimenti immobiliari *corporate* in Europa

Nei primi 9 mesi del 2016 il mercato *corporate* europeo ha registrato investimenti per circa 166 mld di euro, in flessione del 15% circa rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare il 3° trimestre ha visto transazioni per 55 mld di euro, in contrazione del 18% su base annuale. Il mercato tedesco è risultato quello più attivo, avendo beneficiato della significativa contrazione di quello inglese a causa della Brexit. I timori per le ripercussioni negative destinate dall'uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea hanno influito sulle dinamiche del settore *corporate* dell'area euro, considerata la centralità del mercato londinese nell'*asset allocation* mondiale, sia da parte dei *top spender* privati che dei fondi di equity (privati e pubblici). In aggiunta, il valore degli investimenti europei è fortemente legato all'economia anglosassone e al tasso di cambio della sterlina.

Ad eccezione del Regno Unito i mercati degli altri paesi europei hanno mostrato un andamento piuttosto omogeneo nel corso dei primi 9 mesi dello scorso anno. La ripresa dei mercati immobiliari è andata via via consolidandosi nella maggior parte delle aree geografiche con performance nettamente superiori all'andamento economico sottostante. L'elevata liquidità e le prospettive di una moderata crescita dei tassi d'interesse, accompagnate dalla volatilità dei mercati finanziari, hanno favorito un crescente afflusso di capitali verso il settore immobiliare. In tale contesto l'aumento del valore del mercato è ricondotto prevalentemente all'incremento delle transazioni e non al rialzo dei valori, rimasti stabili o, in alcuni casi, in ulteriore flessione, fatta eccezione per le *location* esclusive.

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti, secondo i dati Nomisma, emerge come negli ultimi anni sia aumentata la diversificazione verso nuovi segmenti (alloggi per gli studenti, immobili dedicati all'assistenza sanitaria) e verso nuovi mercati fino a poco prima ritenuti di scarso interesse (paesi dell'Est Europa). La crescente domanda degli investitori ha favorito la Spagna, che registra un lento ma continuo aumento del volume, al punto da risultare tra i paesi con maggiore *appeal* dopo Germania Francia e Regno Unito. Ci sono poi altri mercati, come la Polonia e l'Ungheria e la Repubblica Ceca e più in generale i Paesi dell'Est, che hanno visto aumentare la propria posizione in termini di attrattività.

L'*asset allocation* vede ancora prevalere la tendenza alla diversificazione; dal 2008 ad oggi infatti il peso sul totale degli investimenti destinato al settore retail si è dimezzato passando dal 40% a poco più del 20% a fronte di un aumento di altre tipologie dal 18,4% al 30,6% (di cui 10,3% rappresentato da hotel).

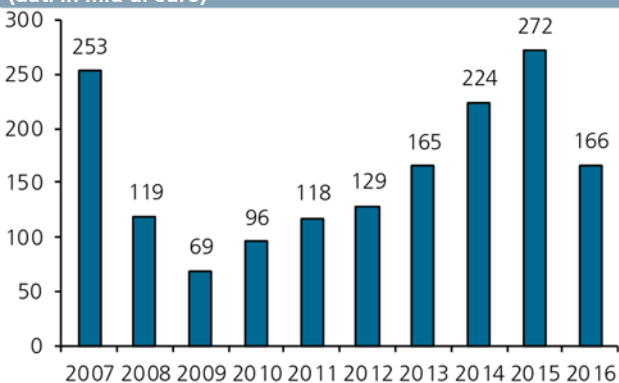
14 febbraio 2017

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

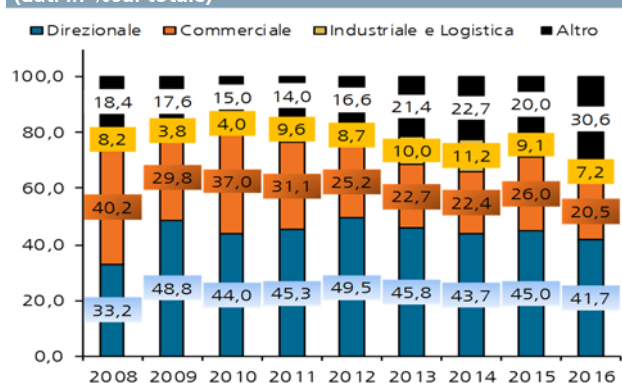
Ester Brizzolaro

**Volumi degli investimenti immobiliari *corporate* in Europa**  
(dati in mld di euro)



Nota: il dato del 2016 si riferisce ai primi 9 mesi. Fonte: Nomisma

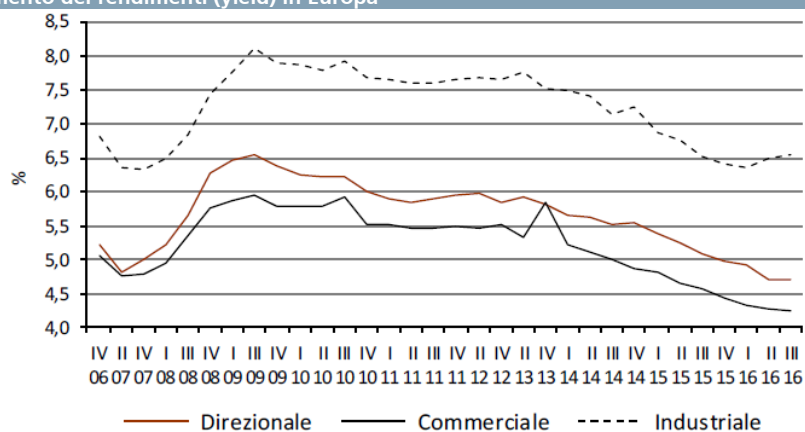
**Investimenti *corporate* in Europa per tipologia**  
(dati in %sul totale)



Fonte: Nomisma

Dopo alcuni anni di flessione nel corso del 2016 i rendimenti relativi al segmento direzionale e commerciale sembrano essersi finalmente stabilizzati nell'ordine rispettivamente del 4,7% e del 4,3%. La redditività degli spazi industriali è invece tornata ad aumentare per effetto dell'incremento registrato nei paesi del nord Europa.

Andamento dei rendimenti (yield) in Europa



Fonte: Nomisma

## 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.