

Italia: Investimenti nel mercato *real estate*

Nel 1° trimestre 2017 sono stati investiti circa 1,9 miliardi di euro nel mercato immobiliare italiano, in crescita del 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Secondo la ricerca condotta da CBRE Group, società internazionale di servizi immobiliari, nel 1° trimestre 2017 il capitale straniero è risultato protagonista sul mercato italiano, con investimenti di 1,3 miliardi di euro, pari al 67% del totale. Il valore è in linea con i volumi dei primi tre mesi del 2016. La quota di capitale domestico, pari a circa 600 milioni di euro investiti, è risultata in aumento del 21% rispetto al 1° trimestre 2016.

Più in dettaglio, tra i diversi settori gli uffici registrano ancora la maggior quota di investimenti, con circa 940 milioni di euro nel 1° trimestre 2017, in progresso del 12% a/a. Segue il settore Retail, che si è attestato a 445 milioni di euro, in leggera contrazione (-12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno). La vera sorpresa del trimestre è stato il settore della logistica, che con oltre 100 milioni di euro ha triplicato il volume investito. Questo risultato è dovuto in particolare alla vendita di un portafoglio composto da 6 immobili logistici nel nord Italia per un totale di circa 80 milioni. Il settore degli hotel continua ad attrarre una quota significativa di investimenti, registrando un progresso del 48% rispetto ai primi tre mesi dello scorso anno.

L'interesse rimane elevato verso le principali piazze d'investimento di Milano e Roma; la prima ha raccolto oltre il 30% del totale investimenti Italia, con una prevalenza di transazioni che hanno riguardato immobili ad uso direzionale. La seconda, invece, è stata protagonista di un'importante *deal* negli uffici.

In conclusione, il mercato immobiliare commerciale domestico ha mostrato un miglioramento nel 1° trimestre dell'anno, con gli investitori stranieri in maggioranza rispetto a quelli domestici. A un decremento, sebbene lieve, di investimenti nel settore retail, si è contrapposto un aumento consistente nel settore hotel e una crescita molto sostenuta – in termini percentuali – della logistica, che secondo gli esperti di CBRE Group rappresenta l'inizio di un trend positivo che potrebbe protrarsi per diversi mesi.

Regno Unito: la sterlina debole attira gli investimenti asiatici

La svalutazione della sterlina, unita a una flessione dei valori, ha portato a una contrazione degli investimenti immobiliari commerciali nel Regno Unito dopo Brexit, in media del 16% relativo al

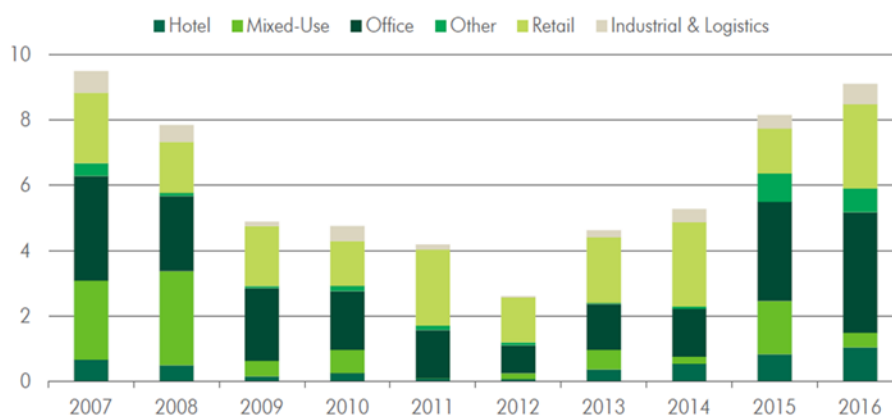
12 giugno 2017

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Evoluzione degli investimenti immobiliari in Italia per asset class (mld di euro)



Fonte: CBRE Group

capitale estero, secondo una ricerca di Jones Lang Lasalle (JLL).

Nel tempo in cui il Governo inglese ha attivato la procedura di uscita dall'UE, l'analisi degli esperti del settore immobiliare evidenzia come la svalutazione della sterlina abbia stimolato un aumento di investimenti nel Regno Unito da parte delle regioni del Medio Oriente e Asia-Pacifico, mentre il mercato ha visto una riduzione dell'afflusso di capitali da Stati Uniti e dai fondi globali.

Storicamente i movimenti della valuta non hanno avuto grande correlazione con gli afflussi complessivi di capitale internazionale verso il Regno Unito; ciò non toglie che negli ultimi mesi invece il mercato abbia visto un aumento di domanda da parte di acquirenti provenienti dal Medio Oriente e dalla regione dell'Asia-Pacifico, in primis da Hong Kong e dalla Cina continentale. Gli esperti di JLL dichiarano di vedere emergere il capitale cinese a livello globale. Gli investitori cinesi si collocano ora appena dietro gli Stati Uniti, come la seconda più grande fonte di capitale transfrontaliero, e si prospetta una crescente influenza sul mercato del Regno Unito.

Molti investitori provenienti dalla Cina e, più in generale, dalla regione dell'Asia-Pacifico si interessano al Regno Unito spinti dalla predilezione per la diversificazione e le forme di investimento rifugio, e attirati dalla solidità, dalla liquidità e dalla conoscenza del mercato inglese. Secondo la società di ricerca JLL, per molti investitori a lungo termine, la svalutazione della sterlina fornisce un ulteriore impulso per investire, basato sulla percezione che la sterlina si apprezzerà una volta che ci sarà maggiore chiarezza su Brexit e sulle relative implicazioni economiche.

Gli investitori privati hanno partecipato con interesse agli acquisti immobiliari approfittando della svalutazione più di quanto abbiano fatto istituzioni e asset manager globali e di conseguenza sono diventati un importante driver per il sentiment di mercato e i prezzi. Nonostante l'attivazione dell'Articolo 50, gli esperti di JLL si attendono che fondi e istituzioni globali ritornino a focalizzarsi sul Regno Unito, grazie a prezzi relativamente attraenti e con il rivelarsi della resilienza del mercato occupazionale.

Nel complesso, gli investitori stranieri hanno rappresentato il 48% dell'attività transazionale all'interno del mercato del Regno Unito nel 2015, con un leggero aumento al 51% nel 2016, probabilmente dovuto in parte al fluttuare della valuta. Gli afflussi di investimenti provenienti dalle Americhe (in primo luogo dagli Stati Uniti) sono calati al 17% nel 2016 dal 32% precedente. Anche la quota di fondi globali è risultata in calo. Al contrario, gli investitori basati in Asia Pacifico e in Europa (escluso Regno Unito) hanno registrato un aumento degli investimenti, con la quota relativa all'Asia Pacifico passata dal 17% al 28% e quella dell'Europa dal 14% al 23%.

Investimenti immobiliari commerciali									
Mld di dollari	4° trim. 2016	1° trim. 2017	Var % 1° su 4° trim.	1° trim 2016	Var % 1° su 1° trim.	2015	2016	Var. % 2016-2015	
USA	72,8	51,2	-30	58,5	-12	293,7	266,2	-9	
Regno Unito	14,8	15,8	6	16,9	-7	91,9	58,1	-37	
Germania	21	11,2	-47	8,5	32	50	55,4	11	
Francia	10,6	3,8	-64	3,6	5	31,5	33,7	-6	
Cina	15,5	3,2	-79	3,1	4	27,7	14,1	24	

Fonte: JLL, estratto da "Direct Commercial Real Estate Investment – Largest Markets, 2015– 017", aprile 2017

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.