

Brexit: potenziale impatto di breve e medio termine sugli immobili oltremarica

Prima di comprendere appieno le implicazioni del referendum del 23 giugno ci vorranno mesi o forse anni. Tuttavia, l'impatto economico a breve termine sarà senza dubbio negativo, data l'incertezza che aleggia attorno al processo di rinegoziazione commerciale con il Regno Unito e all'impatto sul resto dell'UE, dove le tensioni politiche sono destinate ad aumentare. Tutto questo andrà a minare la fiducia degli investitori e determinerà un ritardo nelle decisioni d'investimento immobiliare. Secondo gli esperti di Henderson Global Investors, la decisione britannica avrà un duplice effetto sul mercato immobiliare del Paese: 1) **nel breve termine l'incertezza si tradurrà in una consistente riduzione dei prezzi immobiliari**, come sta già avvenendo per le altre classi di attività. Queste oscillazioni dovrebbero comunque risultare più limitate rispetto ai livelli raggiunti durante le crisi finanziarie precedenti grazie a un sistema bancario ben più solido che in passato. 2) **Nel medio-lungo termine la debolezza della sterlina potrebbe addirittura creare un'opportunità andando ad attrarre investitori internazionali** (come accaduto dopo l'ultima crisi finanziaria), più interessati a investire la liquidità che a ricercare elevati rendimenti.

Il momento difficile non risparmierà nemmeno il mercato degli affitti. Per tradizione la crescita dei canoni di locazione è correlata a quella dell'economia. A soffrire di più sarà il segmento degli uffici di Londra, dove gran parte della domanda proviene dalle istituzioni finanziarie e dalle multinazionali. Questi soggetti dovranno verificare quanta convenienza avranno ancora a restare nel Paese.

Il mercato residenziale londinese proviene da una prolungata fase di crescita, con incrementi di prezzi che, in alcuni casi, hanno sfiorato il 250% dal 2008 ad oggi. Secondo i dati di Scenari Immobiliari, la situazione è già cambiata nell'ultimo anno, in cui si è assistito a un rallentamento della crescita dovuta a minori acquisti da parte dei fondi sovrani, penalizzati dalla debolezza del petrolio oltre che dall'incremento del 3% dell'imposta di registro dallo scorso aprile. **In queste ultime settimane, secondo gli esperti, chi stava per comprare ha deciso di temporeggiare, e sui principali portali immobiliari inglesi le richieste di case a Londra sono calate**, mentre sono aumentate le domande di inglesi che cercano casa in Scozia.

Per il momento le più colpite dal referendum sulla permanenza o meno nella UE sono le società di sviluppo immobiliare che operano sul mercato londinese; esiste infatti la possibilità che non partano nuovi cantieri, non solo per carenza di acquirenti ma anche perché i costi delle costruzioni potrebbero salire; finora infatti i materiali da costruzione importati erano esenti da dazi e tasse ma in futuro le regole potrebbero cambiare. Secondo gli esperti di Wire Consulting, società che si occupa di consulenza/investimenti immobiliari, la fase peggiore non dovrebbe durare a lungo e in ogni caso i prezzi nelle zone residenziali di Londra non dovrebbero subire ridimensionamenti importanti, mentre le zone più a rischio svalutazione sono quelle emergenti, specie in caso di trasferimento di società e banche.

Brexit crea opportunità per le grandi città europee

In attesa che venga ratificata l'uscita della Gran Bretagna dall'UE **le grandi città dell'Europa continentale cercano di approfittare del ridimensionamento del ruolo di Londra come piazza finanziaria europea**, quanto meno per aggiudicarsi quella parte del business finanziario che inevitabilmente si trasferirà all'interno dell'UE.

In pole position, secondo gli esperti, ci sarebbero Francoforte per le strutture finanziarie, Berlino e Monaco per tutte le altre realtà. Molto interessata anche **Parigi**, metropoli internazionale per eccellenza e, in parte, anche **Madrid**, che grazie ai prezzi bassi ha già visto un deciso ritorno

8 luglio 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

degli investitori. Tra le candidate emerge anche **Milano**, come meta per il business finanziario, grazie anche al recente successo di Expo e alla realizzazione/riqualificazione di nuovi quartieri. A tale proposito, Scenari Immobiliari ha fatto una stima su quale potrebbe essere l'impatto sul comparto degli uffici, individuando un potenziale incremento degli spazi occupati di 60 mila metri quadrati nei prossimi due anni (rispetto alle stime ante-Brexit), con un incremento dei prezzi e dei canoni di locazione del 3-6%. Come diretta conseguenza ci sarebbero impatti positivi anche sul comparto residenziale.

Italia: accelera la ripresa delle compravendite nel 1° trimestre 2016

Secondo i dati riportati nella nota trimestrale OMI, realizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, **nel 1° trimestre 2016 le compravendite in Italia sono aumentate del 17,3% a/a e di oltre il 20% se si considera solo il settore residenziale**. Segno positivo anche per le pertinenze (+17,3%) e per il settore commerciale (+14,5%), mentre risulta più contenuta la ripresa del comparto produttivo (+7%) e del terziario (+1,3%). Tra le grandi città, Torino, Genova e Milano registrano gli incrementi maggiori nelle compravendite delle abitazioni, facendo registrare, rispettivamente, una crescita del 37,2%, 27,8% e 26%.

Il trend del settore residenziale. Le compravendite di abitazioni nei primi tre mesi del 2016 sono state 115.135, in aumento del 20,6% rispetto allo stesso periodo del 2015. Il mercato ha registrato una crescita più accentuata nei Comuni capoluogo (+22,9%) rispetto a quelli non capoluogo (+19,4%), mentre in riferimento alle Aree territoriali la crescita risulta più sostenuta al Nord (+24,1%), rispetto al Centro (+18,5%) e al Sud (+16%).

Le abitazioni nelle principali città. Il buon andamento del mercato delle abitazioni trova conferma nelle otto maggiori città capoluogo, che raddoppiano il risultato del trimestre precedente. A guidare la classifica è Torino, che ha aumentato del 37% a/a il volume delle compravendite. Seguono Genova (+27,8%), Milano (+26%), Napoli (+22%), Firenze (+21,7%) e Bologna (+19,3%). Anche Roma ha mostrato una buona crescita, con il 12,5% di compravendite in più, mentre il mercato relativamente meno dinamico si registra a Palermo (+5,5%).

Il settore non residenziale: Nei primi tre mesi del 2016, le compravendite nei settori non residenziali sono risultate nel complesso in forte aumento. E' cresciuto in particolare il volume delle transazioni del comparto commerciale (+14,5%) e di quello produttivo (+7%), mentre il terziario ha mostrato sempre un dato positivo ma di più lieve entità (+1,3%). Quest'ultimo settore ha risentito dei cali registrati al Centro (-1,1%) e al Sud (-4,5%), mentre al Nord le compravendite di uffici hanno recuperato il 4,5%.

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.