

Mercato *corporate* europeo

Il mercato immobiliare europeo nel corso del 2017 ha mostrato una ripresa degli investimenti nel segmento *corporate* e le aspettative di crescita restano elevate anche per l'anno in corso. L'effetto Brexit, che aveva spinto al ribasso gli investimenti verso il Regno Unito (-34,5% dopo un anno dal referendum), si è attenuato nel corso del 2° semestre 2017. Il mercato inglese rimane, tuttavia, un'incognita per le dinamiche continentali e non si può escludere che gli effetti della Brexit possano manifestarsi appieno nei prossimi mesi, data la diffusa incertezza sugli accordi bilaterali che sta ritardando i processi decisionali di investimento. Per contro, altri contesti europei sembrano trarre vantaggio dalla minore attrattività temporanea del Regno Unito. In particolare, Germania e i Paesi dell'Est Europa hanno mostrato la maggiore capacità di intercettare la delocalizzazione dei flussi, facendo registrare una crescita degli investimenti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Anche l'Italia ha evidenziato un incremento di circa il 2%.

Per quanto riguarda la tipologia di immobili appare confermata l'espansione del settore industriale e della logistica, che nei primi nove mesi del 2017 ha raccolto il 25% del capitale investito. Resta elevato anche l'interesse per gli asset alternativi, tra cui si evidenziano gli immobili ad uso alberghiero, che continuano a rappresentare più del 7% del totale investito. Oltre agli hotel si conferma ancora una volta rilevante il peso degli investimenti in residenze per anziani e nel cosiddetto *student housing* (alloggi per studenti). La ricerca di maggiori rendimenti ha determinato un'ulteriore contrazione degli impieghi nei settori direzionale e commerciale.

Unitamente alla strategia sull'asset allocation, anche la presenza in più Paesi continua a rappresentare il modello di riferimento dei principali investitori europei ed extra-europei in un'ottica di diversificazione. Alcuni importanti fondi americani sono tornati ad avere un ruolo da protagonisti nel mercato europeo con consistenti investimenti nel corso dell'ultimo anno.

Per quanto riguarda le maggiori città in ordine di affluenza degli investimenti, Londra continua ad essere, malgrado tutto, il mercato più rilevante, con circa 32,5 miliardi di euro di impieghi nell'ultimo anno. In crescita è risultata anche Parigi, dopo una lieve flessione rilevata nei primi mesi del 2017. Al contrario, le maggiori realtà tedesche, tra cui Berlino, il contesto Reno-Ruhr, Francoforte e Monaco di Baviera, dopo un significativo balzo in avanti del 1° trimestre 2017, si sono mantenute su volumi pressoché invariati rispetto al 2016. Da segnalare l'ingresso nella *top ten* di città quali Helsinki (5,9 miliardi di euro) e Stoccolma (4,7 miliardi di euro).

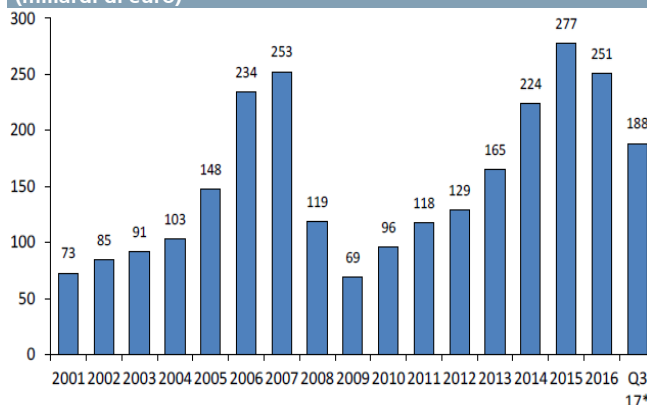
22 febbraio 2018

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

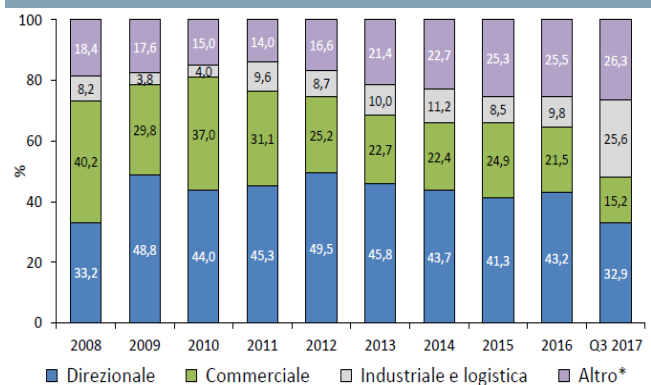
Ester Brizzolaro

Europa – Volume degli investimenti immobiliari *corporate* (miliardi di euro)



Nota: (*) = primi 9 mesi 2017. Fonte: Nomisma

Europa – Investimenti *corporate* per tipologia (% sul totale)



Nota: (*) Hotel, Misti e altre tipologie. Fonte: elaborazioni Nomisma su dati CBRE

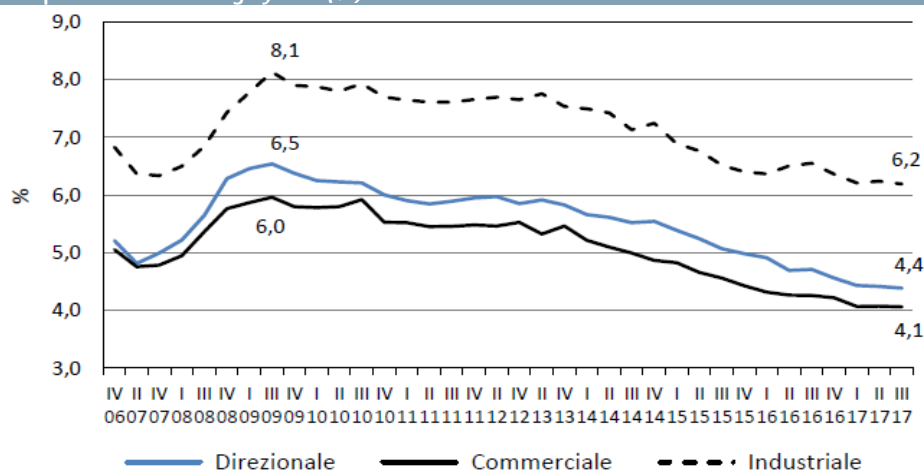
Europa – Maggiori mercati nel 2017 per investimenti

Mercati più attivi	Miliardi di euro
Londra città	32,4
Parigi	22,2
Amsterdam	11,5
Berlino	11,0
Reno-Ruhr	9,9
Francoforte	9,5
Madrid	7,6
Monaco di Baviera	7,2
Helsinki	5,9
Stoccolma	4,7

Fonte: Real Capital Analytics

Il positivo andamento del mercato immobiliare *corporate* degli ultimi anni, seppure con differenze notevoli tra i vari Paesi, ha contribuito ad alimentare la pressione su prezzi e canoni. Al termine del 3° trimestre del 2017, gli *yields* medi lordi si sono assestati sui livelli di inizio anno. Tale stabilità potrebbe coincidere con una soglia ritenuta difficilmente comprimibile dagli esperti di Nomisma, anche alla luce dell'andamento storico evidenziato dal grafico sottostante che rappresenta il punto di minimo negli ultimi 10 anni.

Europa – Evoluzione degli *yields* (%)



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.