

Le principali *location* mondiali

Gli investimenti sul mercato immobiliare globale hanno registrato una crescita su base annua del 18%, arrivando al nuovo record di 1.800 miliardi di dollari nei 12 mesi tra giugno 2017 e giugno 2018, nonostante il clima di incertezza geopolitica e il rallentamento del ciclo economico. Nell'ambito di una ricerca condotta da Cushman & Wakefield, New York si conferma il mercato immobiliare più importante al mondo per volume di investimenti seguito da Los Angeles, Londra e Parigi. Nella classifica delle prime 5 città c'è anche Hong Kong.

L'incremento degli investimenti immobiliari globali è da attribuire principalmente all'Asia, sia come provenienza dei capitali che come destinazione degli investimenti. Secondo gli esperti del settore infatti, l'area rappresenta il 52% del totale. Tra le top 10 per investimenti globali figurano 6 città USA, 2 città europee e 2 asiatiche. Il tema Brexit lascia aperte molte incertezze, ma gli investitori apprezzano ancora la capitale inglese, che resta il mercato più importante in Europa.

L'Europa ha ben quattro città nella top 5 del 2018 delle *location* con maggiore appeal per i capitali internazionali, con Parigi e Amsterdam che si confermano al terzo e quarto posto per il secondo anno consecutivo, mentre Madrid entra per la prima volta in classifica dal 2009. L'unica città tedesca nella top10 è Berlino, in controtendenza rispetto al 2017, quando la Germania, con tre città in classifica, aveva ottenuto il migliore risultato di sempre.

I prezzi delle case negli USA

I prezzi delle case negli Stati Uniti sono in progressivo aumento da ormai diversi anni e negli ultimi mesi le variazioni oscillano intorno al 6% su base annuale. I prezzi stanno salendo perché la domanda per le case è superiore all'offerta, anche se il costo dei mutui ipotecari aumenta. Si potrebbe considerarlo un fenomeno fisiologico, perché prezzi immobiliari e crescita economica tradizionalmente vanno di pari passo e negli Stati Uniti la crescita economica si sta rafforzando su quasi tutti i fronti. Inoltre, le imprese stanno utilizzando la riforma fiscale per portare denaro contante nel paese dall'estero, creando così nuovi posti di lavoro, il che contribuisce ad aumentare la domanda di case. Secondo l'indice Case-Shiller, che misura l'andamento del costo delle abitazioni americane, nella prima parte dell'anno i prezzi delle case nelle 10 principali aree metropolitane USA è cresciuto su base annua del 6,1% circa; quello relativo alle maggiori 20 città è salito del 6,5%. Ma appare evidente che in alcune aree del Paese i prezzi siano ai massimi, e si teme l'innesco di una nuova bolla immobiliare. Il prezzo mediano di vendita (un dato molto utilizzato per analizzare il mercato d'Oltreoceano) ammonta a 251.600 dollari in aumento del 7,8% a/a.

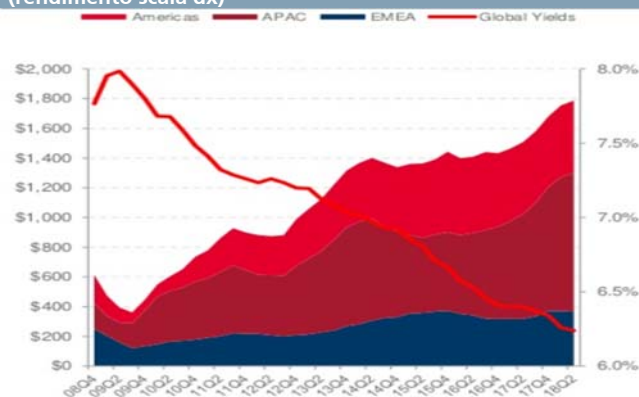
12 novembre 2018

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

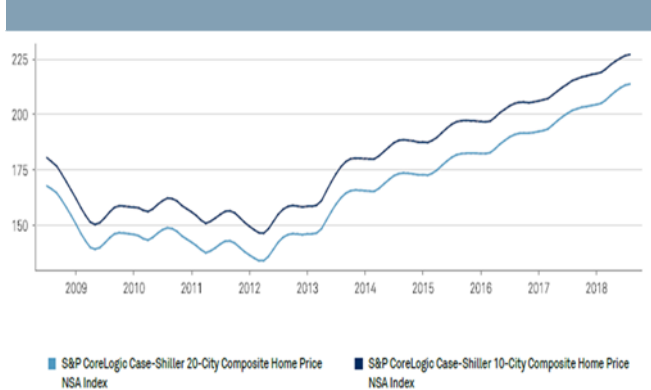
Ester Brizzolaro

Investimenti immobiliari globali per anno in mld di dollari (rendimento scala dx)

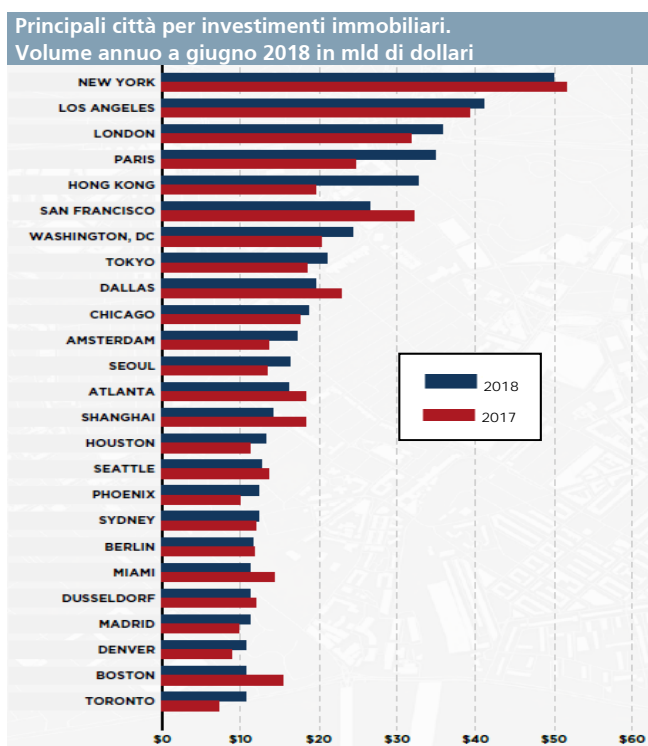


Fonte: Cushman & Wakefield

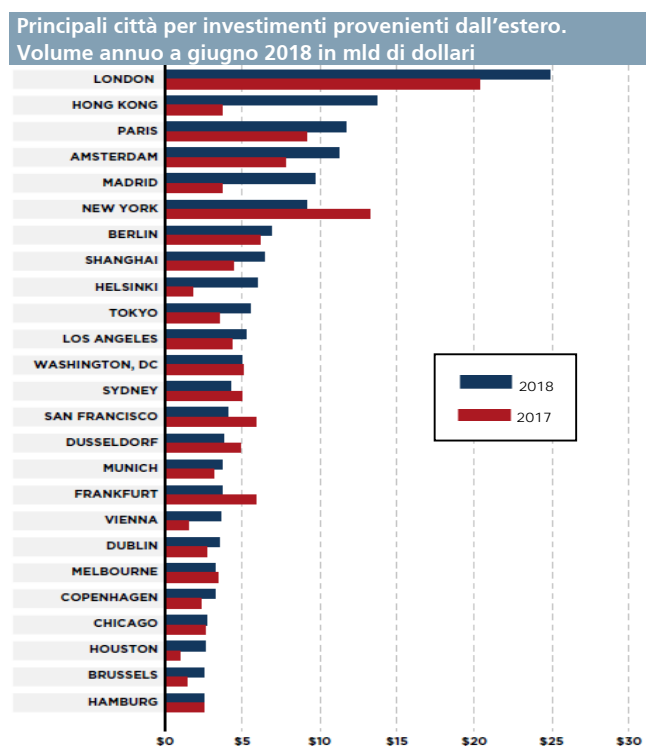
Performance storica indice Case-Shiller



Fonte: S&P Global Index aggiornato a fine luglio 2018



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

Nelle 54 aree metropolitane coinvolte nell'indagine effettuata da Remax a maggio 2018 il numero medio degli immobili venduti è aumentato del 14,5% rispetto ad aprile 2018 e diminuito del 2,8% rispetto a maggio 2017. Sedici delle 54 aree analizzate hanno visto un aumento delle vendite anche su base annua, tra cui Burlington (Vermont) del 14,2%, Boise (Idaho) dell'11,3%, Trenton (New Jersey) del 7,7% e Anchorage (Alaska) del 3,8%. In termini di prezzi gli aumenti maggiori si sono verificati a San Francisco (19,3%), Boise (16,8%), Las Vegas (16%) e Augusta (Georgia, 14%). Il numero degli immobili in vendita a maggio 2018 è aumentato del 4% rispetto ad aprile 2018 e diminuito del 9,5% rispetto a maggio 2017.

A ottobre è migliorata la fiducia dei costruttori americani. Stando alla National Association of Home Builders, l'indice di riferimento è salito a 68 punti dai 67 di settembre. Le stime di consenso indicavano un dato invariato. A dicembre 2017 l'indice era a quota 74, pari ai massimi del luglio 1999. Secondo l'Associazione, i costruttori sono motivati da una domanda solida di immobili, alimentata da una economia in crescita e da una disoccupazione ai minimi storici.

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.