

## L'Europa immobiliare attira gli investimenti

L'Europa rappresenta un'area di elevato interesse per gli investitori immobiliari grazie agli interessanti rendimenti soprattutto se paragonati ai mercati obbligazionari che, negli ultimi anni, hanno subito la contrazione dei tassi ufficiali da parte della Banca Centrale Europea.

I comparti immobiliari maggiormente interessanti sono attualmente quello industriale-logistico e il residenziale, settore però quest'ultimo in cui l'Italia resta al margine. A livello globale gli investimenti immobiliari continuano a crescere e, secondo i principali operatori del mercato, potrebbero raggiungere i 2.500 miliardi di dollari nel 2020. Nel 2018 gli investimenti nell'immobiliare da parte di istituzioni globali hanno raggiunto 840 miliardi di dollari, che si vanno ad aggiungere ai 370 miliardi dei fondi chiusi specializzati.

Per capire dove conviene investire il driver principale da seguire, secondo Colliers International (società globale di servizi immobiliari e commerciali), è quello degli investimenti infrastrutturali nei grandi centri o regioni europee. Per quanto riguarda la tipologia di asset, predomina l'interesse per l'immobile ad uso misto, in special modo l'abbinamento tra il residenziale, il tempo libero e gli spazi business, con un occhio particolare allo *smart working* (asset caratterizzati da soluzioni *open-space* per favorire un lavoro più agile), che riscontra un crescente consenso da parte di aziende in cerca di una nuova sede.

In valore assoluto, secondo Colliers International, il miglior settore al mondo in cui investire oggi è quello industriale/logistico europeo, seguito dalla logistica asiatica. Gli investitori internazionali, in questo contesto, guardano sia all'investimento diretto in singoli asset, sia alle tipologie che includono sviluppo e strumenti di debito.

## Il bilancio a cinque anni

La parte predominante degli investimenti immobiliari continua ad essere costituita dal segmento uffici, che nel 2018 hanno raggiunto circa 103 miliardi di dollari, con un aumento in cinque anni del 40%. Seguono gli spazi commerciali, in particolare il *retail*, con un totale 2018 di 78 miliardi e una variazione positiva del 44%. L'industriale e la logistica hanno attirato capitali per circa 31 miliardi, con una variazione nel quinquennio dell'87%, mentre il settore alberghiero è cresciuto del 90% a quota 10 miliardi. Il residenziale ha messo a segno un vero e proprio balzo, con un aumento del 150%, a quota 20,5 miliardi.

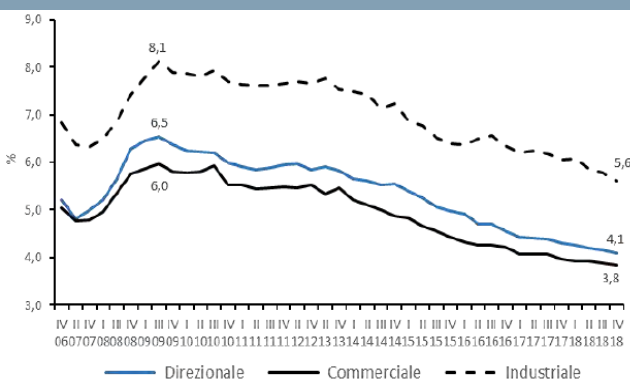
9 luglio 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

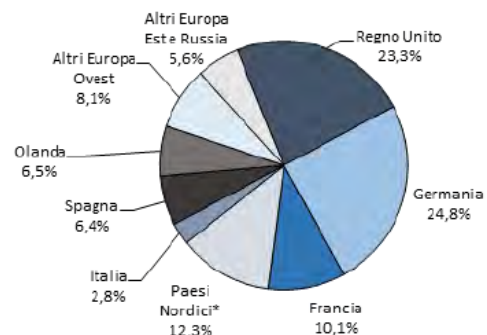
Ester Brizzolaro

Europa – Evoluzione degli yield per comparto immobiliare



Fonte: Nomisma

Europa – Suddivisione degli investimenti immobiliari per Paese nel 2018



Fonte: Nomisma; Nota (\*): Danimarca, Svezia, Norvegia e Finlandia.

## Le capitali europee

Le grandi città europee sono caratterizzate dai cosiddetti investimenti *cross border*, cioè provenienti da un Paese diverso da quello d'investimento; la percentuale dei capitali esteri è elevata in tutta Europa. Milano spicca, in questo contesto, con una percentuale che supera il 50%, in crescita negli ultimi anni. La città meneghina è tra le aree europee ad avere una maggiore incidenza di investimenti dall'estero; i capitali provenienti dalla Cina e dai Paesi asiatici sono però ancora piuttosto contenuti rispetto al resto dell'Europa, lasciando intravedere una possibilità di ulteriore sviluppo. In termini di aspettative di crescita economica e opportunità di investimento immobiliare, Londra e Parigi rappresentano le città più interessanti, mentre da questo punto di vista Milano rimane in secondo piano.

## Il residenziale

Il settore maggiormente in crescita negli ultimi cinque anni è stato il residenziale, sempre più interessante per gli investitori *real estate*, ma con grandi differenze a seconda dei Paesi. Colliers International ha elaborato una classifica degli investimenti nel residenziale dal 2008 a oggi: al primo posto spicca la Germania seguita dal Regno Unito, mentre l'Italia si attesta nelle ultime posizioni.

Discorso a parte per il residenziale londinese dove, a causa di Brexit, le transazioni rimangono contenute e le quotazioni ancora in ribasso. Tuttavia, il calo dei prezzi dal referendum su Brexit a oggi non supera il 10-15%. Il mercato si mostra infatti resiliente alle politiche di sconto tanto che molte offerte di acquisto vengono rifiutate dai venditori, che preferiscono togliere l'immobile dal mercato piuttosto che svenderlo. La Brexit incide soprattutto sugli investitori stranieri, sia su coloro che hanno dovuto abbandonare la città per seguire lo spostamento in Europa della sede di lavoro, sia per il rischio di non ottenere il permesso di soggiorno. Ciò nonostante, il quadro complessivo del mercato è di solidità: Londra è sempre stata una delle principali metropoli al mondo sotto il profilo economico e rappresenta un valido investimento alternativo alle attività denominate in euro.

## 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.