

## Il mercato immobiliare in Europa

Il rallentamento economico europeo sta influenzando l'andamento del mercato immobiliare in tutti i principali Paesi dell'Unione Europea, generando un cedimento del ritmo di crescita degli investimenti. Il volume totale nel 1° semestre di quest'anno ha generato un fatturato di poco superiore a 100 miliardi di euro, vale a dire il 13% in meno rispetto al 1° semestre 2018. Va detto tuttavia che il 2018 è stato un anno eccezionale, con transazioni in forte aumento e pari a circa 260 mld di euro.

Pur prendendo atto di un rallentamento della crescita economica, nel complesso le previsioni per il settore immobiliare rimangono positive, in particolare per le unità da mettere a reddito. Queste ultime vengono considerate redditizie alla luce dei bassi tassi d'interesse offerti dagli investimenti finanziari alternativi nella zona euro. In particolare, la domanda degli investitori si concentra nei settori immobiliari cosiddetti "alternativi" che hanno continuato a crescere nel 2018, come gli alloggi per studenti e i prodotti residenziali nel segmento del *living* (*multi-family, senior housing, co-living* e *social housing*); l'attuale ciclo immobiliare appare quindi più duraturo seppure più lento rispetto al ciclo precedente.

Secondo gli esperti di Scenari Immobiliari, il rallentamento del mercato immobiliare nel 1° semestre è considerato fisiologico e prevedibile tanto che, analizzato in relazione ai diversi segmenti che lo compongono, fornisce elementi di discontinuità. Il segmento residenziale si conferma infatti il più vivace insieme a quello degli uffici, mentre il settore commerciale retail conferma le maggiori difficoltà.

Negli ultimi anni la capitale europea che ha attratto maggiori investimenti è Parigi, che ha nettamente superato Londra; quest'ultima ha registrato un calo degli investimenti del 39% a/a nel 1° semestre 2019. Secondo Scenari Immobiliari, gli investitori internazionali non investivano così poco a Londra dal 2010 (meno di 1 miliardo di sterline nel 2° trimestre 2019). Berlino è fra le poche città in Germania ad avere evidenziato ancora un aumento degli investimenti immobiliari; nel 1° semestre ha registrato un nuovo record di crescita del 67% rispetto al 2018. Anche a Madrid e Barcellona, i volumi investiti nell'immobiliare sono cresciuti molto (+150% in media), in particolare nel mercato terziario e residenziale. Milano rappresenta la realtà italiana che attira la maggior parte degli investimenti. Solo nel 1° semestre di quest'anno la crescita è stata del 56% rispetto al 2018.

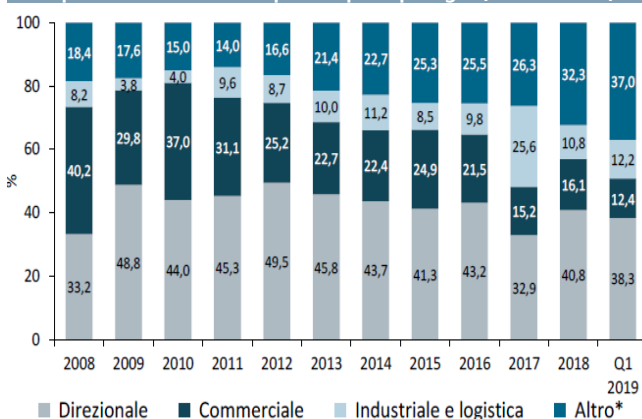
16 ottobre 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

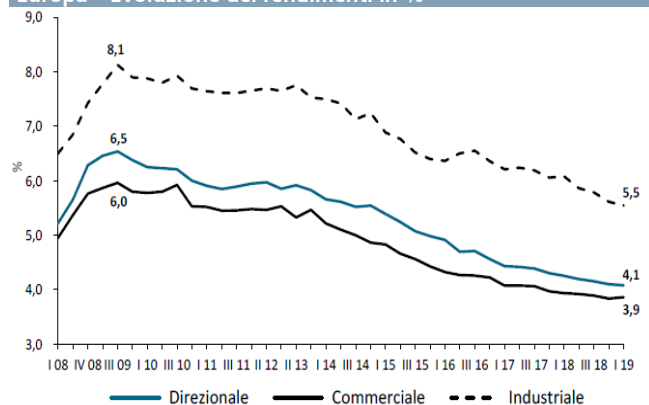
Ester Brizzolaro

Europa – Investimenti Corporate per tipologia (% sul totale)



Nota: (\*) Hotel, usi misti e altre tipologie. Fonte: Nomisma

Europa – Evoluzione dei rendimenti in %



Fonte: Nomisma

Per i prossimi anni la tendenza allo sviluppo del comparto immobiliare, secondo Scenari Immobiliari, è garantita dalla crescita demografica, dall'aumento della popolazione studentesca e dall'allungamento delle aspettative di vita dei cittadini europei. Il mercato abitativo registra, anche nel 2019, prezzi in crescita in tutti i Paesi europei, ad eccezione dell'Italia, e i Paesi che stanno maggiormente attirando l'interesse degli investitori sono, in ordine di importanza: Francia, Spagna, Germania, Regno Unito, Austria e Olanda.

Prezzi degli immobili in zone di pregio di alcune località europee a giugno 2019		
Valori in euro al Mq	Minimo	Massimo
Barcellona	3.200	5.100
Berlino	4.500	7.300
Dublino	4.500	7.500
Lisbona	1.400	3.100
Londra	15.700	25.800
Madrid	2.920	4.750
Milano	7.500	9.000
Parigi	11.750	23.000
Praga	5.300	6.850
Roma	8.500	11.000

Fonte: Scenari Immobiliari

Per quanto riguarda la redditività degli immobili, è proseguita nella prima parte del 2019 la riduzione dei rendimenti delle asset class tradizionali. La contrazione ha riguardato prevalentemente le grandi metropoli: per quanto riguarda gli uffici, Parigi, Francoforte e Berlino sono le città in cui gli *yield* sono risultati più bassi (attorno al 3,0%), mentre a Londra i rendimenti degli spazi commerciali hanno raggiunto il minimo mai registrato in Europa pari al 2,5%. La situazione risulta migliore se si considerano gli investimenti nel comparto della logistica, con una redditività media che si attesta al 5,5%. La sottoperformance degli asset classici contribuirà sempre più a spostare l'attenzione verso i cosiddetti settori alternativi, alla ricerca di rendimenti maggiori nell'ottica di una migliore diversificazione dei portafogli.

## 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.