

Investimenti immobiliari corporate

La crisi causata dall'emergenza sanitaria COVID-19 comporterà inevitabili ricadute negative sul comparto degli immobili detenuti dagli investitori istituzionali, al momento difficilmente quantificabili. Molte imprese hanno già chiesto riduzioni dei canoni di locazione o blocco degli affitti, azioni che nel medio termine, potrebbero tradursi in una flessione del valore degli asset così come avvenuto nelle precedenti crisi economiche. In attesa di verificare l'entità dell'impatto di tale evento, che senz'altro limiterà drasticamente il mercato degli investimenti europeo almeno fino al terzo trimestre del 2020, riportiamo di seguito gli andamenti registrati prima dell'emergenza.

Europa

Nel corso del 2019 gli investimenti nel mercato corporate europeo hanno evidenziato un volume complessivo annuo di 321 miliardi di euro, in linea con il 2018. Per il 1° trimestre del 2020 l'aspettativa di Nomisma, ante COVID-19, era positiva e nell'ordine di 50-60 miliardi di euro, così come riportato nel grafico sottostante.

Nel corso del 2019 l'incertezza politica legata alla Brexit ha continuato a spostare l'interesse degli investitori dal Regno Unito verso gli altri paesi europei provocando una flessione degli impieghi in Gran Bretagna del 18% a/a. Al contrario, la Germania ha conosciuto una crescita record degli investimenti soprattutto nel corso dell'ultima parte dell'anno con un aumento dell'8% a/a, portando il Paese a detenere la quota più elevata di investimenti in Europa, pari al 26,1%. A seguire la Francia ha fatto segnare un consistente aumento degli investimenti (+11,7% a/a) e spinto la quota relativa al 12,1%. Anche i Paesi nordici e i Paesi Bassi hanno beneficiato della fase di riposizionamento, facendo registrare incrementi in investimenti e quote di mercato. L'Italia, pur rappresentando ancora una volta una quota contenuta (3,8%) dell'asset allocation europea, ha visto aumentare del 36,5% i volumi nell'ultimo anno, portandosi sui livelli della Spagna.

Secondo i dati Nomisma il riassetto degli equilibri del mercato corporate a livello geografico europeo ha riguardato anche l'allocation per tipologia di bene immobiliare. La quota di investimenti nel settore direzionale è risultata maggioritaria e pari al 42,2% nel 2019. A seguire, la quota di investimenti rivolta al settore commerciale si è ridotta dal 16,1% al 12,1%. Stabile, invece, la percentuale di impieghi in asset logistici o industriali (11,1%). Infine, gli "usi alternativi" hanno registrato l'aumento più significativo raggiungendo il 34,6% della quota totale; tale voce include diverse asset class, tra cui quella residenziale (16,6%) e quella alberghiera (8,5%). La variazione della tipologia di asset di investimento deriva anche da una progressiva erosione dei rendimenti nei settori classici come quelli direzionale e commerciale. Il comparto logistico,

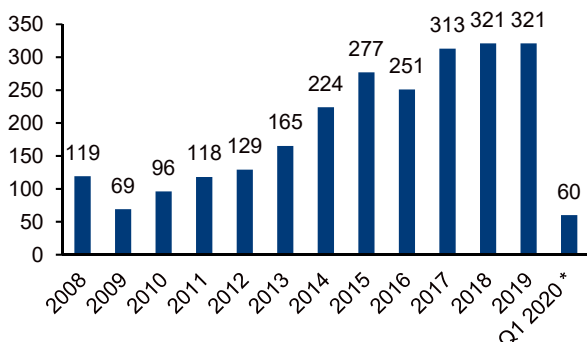
21 maggio 2020

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

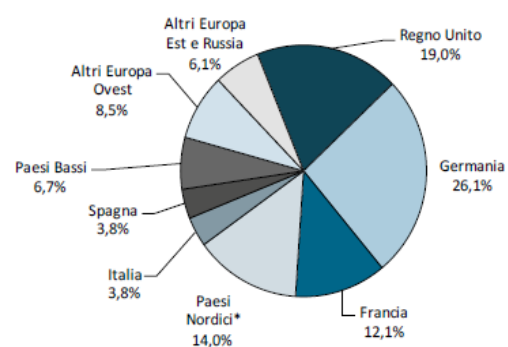
Ester Brizzolaro

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



Note: *= stime. Fonte: Nomisma

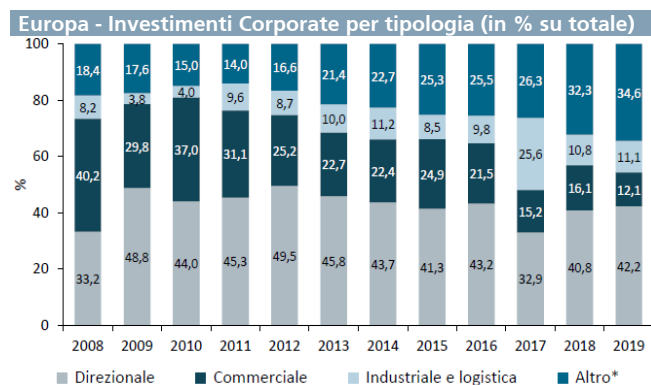
Europa – Investimenti immobiliari per Paese



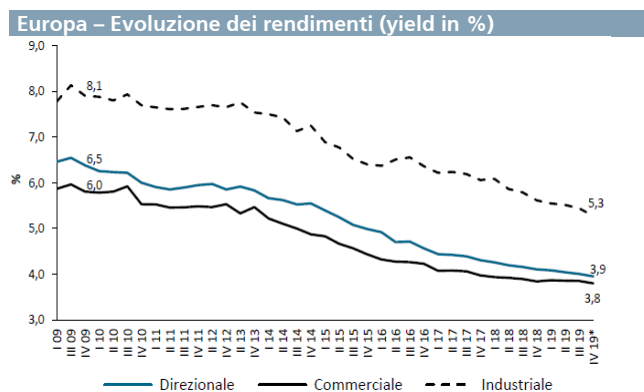
Nota: *= Danimarca, Svezia Norvegia e Finlandia. Fonte: Nomisma

nonostante una flessione consistente dei rendimenti negli ultimi anni (dovuti dalla maggiore diffusione delle aree logistiche a servizio dell'e-commerce) continua comunque a garantire le remunerazioni più elevate, come evidenzia il grafico sottostante.

Secondo le rilevazioni di Nomisma in generale, i rendimenti continuano a ridursi soprattutto nelle grandi città europee e nei centri direzionali più importanti, contribuendo a spostare l'interesse degli investitori verso localizzazioni periferiche con un diverso profilo rischio-rendimento.



Nota: *= Hotel e altre tipologie. Fonte: Nomisma

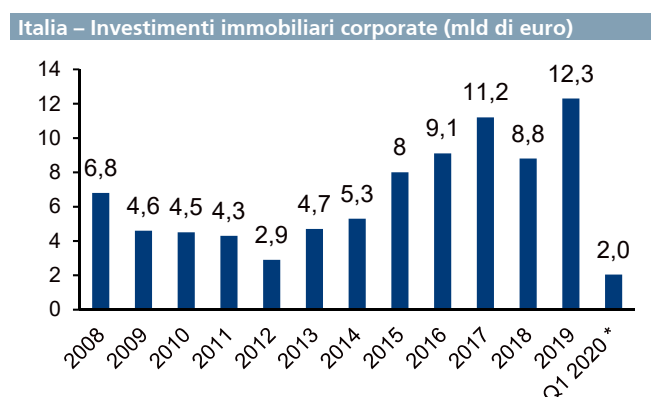


Fonte: Nomisma

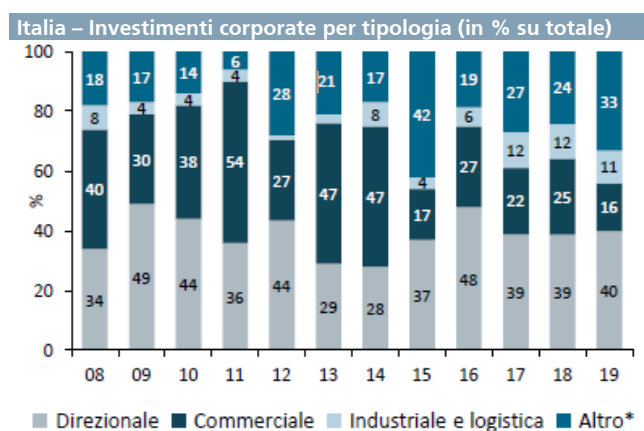
Italia

Nel 2019 gli investimenti corporate in Italia hanno raggiunto 12,3 miliardi di euro totali, superando il precedente picco del 2017 di 11,2 miliardi e portando l'incidenza sul totale europeo al 3,8%. L'interesse per l'Italia da parte degli investitori istituzionali è apparsa variabile negli anni con un andamento crescente per il settore alberghiero, direzionale e logistico. Sono soprattutto gli asset con destinazione turistica ad aver riscontrato i maggiori investimenti.

La carenza di immobili adeguati alle richieste degli operatori, sia stranieri che nazionali, rimane tuttavia un limite alla crescita degli investimenti corporate sul territorio domestico, tranne che per l'area milanese dove lo sviluppo immobiliare appare più avanzato. Per il primo trimestre 2020 Nomisma si attendeva investimenti di poco inferiori ai 2 miliardi di euro che tuttavia l'emergenza COVID-19 potrebbe aver bloccato. Al momento non sono ancora disponibili dati aggiornati.



Nota: *= stime. Fonte: Nomisma



Nota: *= Hotel e altre tipologie. Fonte: Nomisma

La presenza degli investitori stranieri sul mercato domestico è stata finora un elemento di forza che però, nell'attuale contesto di incertezza legata alla pandemia potrebbe diventare un fattore di debolezza. La profonda recessione economica in atto potrebbe rallentare o annullare le intenzioni di acquisto sul territorio italiano in favore di altre aree a maggiore potenzialità di ripresa nel medio termine. Nel 2019 gli operatori esteri hanno movimentato circa il 75% del mercato domestico con particolare interesse per comparto alberghiero. Quest'ultimo è cresciuto molto raggiungendo il 27% del totale investito per complessivi 3,3 miliardi di euro. Tale espansione è andata a comprimere la quota di impieghi nel settore direzionale (che rimane comunque l'asset prevalente) e soprattutto quello commerciale. Gli investimenti nel settore logistico si mantengono stabili, intorno all'11% così come quelli nel settore residenziale (6% circa). Per quanto riguarda la localizzazione degli investimenti, Milano risulta al primo posto con il 40% del mercato seguita da Roma con il 15%.

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.