

## Mercato immobiliare corporate in Europa

Nel corso del 1° trimestre 2020 gli investimenti corporate in Europa hanno registrato un aumento del 50% circa rispetto al 1° trimestre 2019, raggiungendo 84 miliardi di euro. Le conseguenze negative, legate all'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, si sono manifestate a partire dal 2° trimestre, quando il mercato ha evidenziato un drastico calo delle transazioni, che hanno portato un volume d'investimenti inferiore a 150 miliardi di euro nella prima metà dell'anno. Nel contempo è comunque proseguita l'asset allocation geografica da parte degli investitori che, sulla base dei dati raccolti da Nomisma, ha visto la Germania continuare ad attrarre maggiori investimenti a scapito di altri Paesi, raccogliendo nel corso del 1° trimestre 2020 circa 28 mld di euro, il doppio rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il Regno Unito, pur attestandosi su livelli inferiori rispetto a prima della Brexit, ha raggiunto i 16 miliardi di investimento, con una crescita del 28,3% a/a. Anche Francia e Paesi nordici (Danimarca, Svezia, Norvegia e Finlandia) hanno registrato un aumento degli investimenti nello stesso periodo, rispettivamente del 38,4% e del 55,9%. Tali incrementi, tuttavia, sono da ricondurre a trattative avviate al termine del 2019 e non ancora contaminate dall'effetto *lockdown*, che invece, molto probabilmente, determinerà una netta contrazione degli investimenti fino alla fine dell'anno.

Per quanto riguarda il rendimento degli asset immobiliari, anche nella prima parte del 2020 è proseguita la riduzione della redditività dei segmenti tradizionali (vedi grafico Yield pagina successiva). La contrazione ha riguardato prevalentemente le grandi metropoli: in merito agli uffici, Parigi, Francoforte e Berlino sono le città in cui gli yield sono scesi addirittura al di sotto del 3%; mentre a Londra il rendimento degli spazi commerciali si è confermato tra i più bassi in assoluto e anche i livelli toccati a Milano e Amsterdam non sono poi così distanti. Il forte interesse per il segmento della logistica ha favorito un'ulteriore contrazione della redditività media attestatasi al 5,3%. La ricerca di maggiore rendimento potrebbe spingere gli investitori alla ricerca di immobili con usi alternativi, ubicati in città secondarie e caratterizzati da una maggiore potenzialità di rivalutazione futura, anche alla luce delle nuove esigenze lavorative (*smart working*) e di servizi (*e-commerce*) emerse dal periodo di *lockdown*.

L'allocazione geografica degli investimenti continua ad associarsi a una dinamica che vede un crescente interesse da parte degli investitori per asset alternativi che hanno eroso spazio a quelli tradizionali. In particolare, il segmento residenziale ha raggiunto quote record del 26,6%, accompagnato da quello alberghiero, 5,4%, a discapito del settore direzionale, sceso per la prima volta sotto la soglia del 33%. Pressoché stabili si sono mantenuti gli investimenti nel segmento commerciale e della logistica.

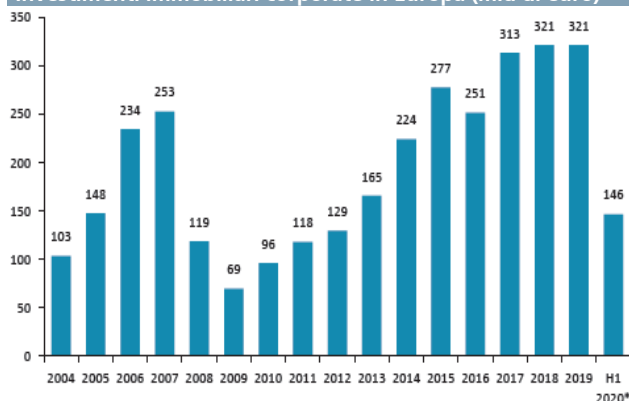
20 ottobre 2020

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

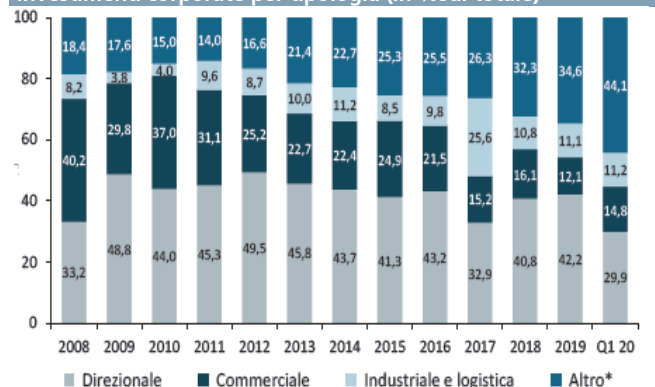
Ester Brizzolaro

Investimenti immobiliari corporate in Europa (mld di euro)



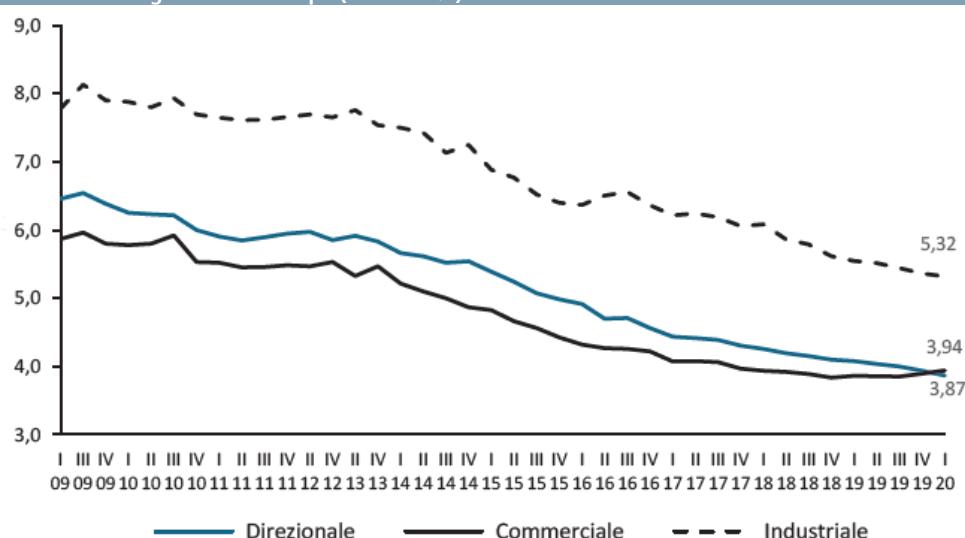
Nota: (\*) = stime. Fonte: Nomisma

Investimenti corporate per tipologia (in % sul totale)



Nota: (\*) = Hotel, Misti e altre tipologie. Fonte: Nomisma

Evoluzione degli Yield in Europa (valori in %)



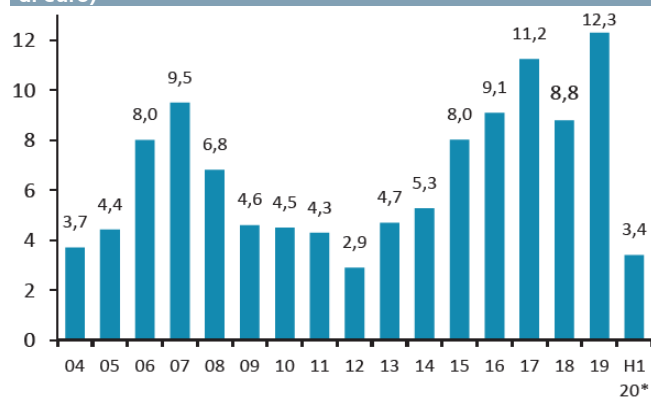
Fonte: Nomisma

## Mercato corporate in Italia

Nel corso del 1° semestre 2020, gli investimenti immobiliari corporate in Italia hanno raggiunto circa 3,4 miliardi di euro (stime Nomisma), evidenziando una contrazione del 34,2% a/a; trend dovuto alla minore operatività causata dal *lockdown*, agli andamenti negativi dell'economia nazionale e alle aspettative recessive per la seconda parte del 2020. La minore contrazione degli investimenti in Europa (ancorché si tratti di stime preliminari) ha determinato una riduzione della quota destinata al mercato italiano in ambito europeo, che è scesa al 2,3% rispetto al 3,8% del 2019 (vedi grafico sottostante).

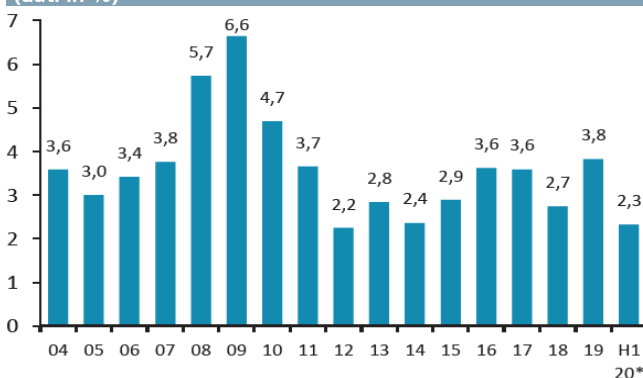
L'aumento degli investimenti di matrice estera ha sostenuto negli ultimi anni il mercato nazionale, ma ora lo espone alla volatilità delle scelte degli operatori internazionali, che al momento hanno assunto una posizione attendista.

Volume degli investimenti immobiliari corporate in Italia (mld di euro)



Nota: (\*) = stime. Fonte: Nomisma

Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale in Europa (dati in %)

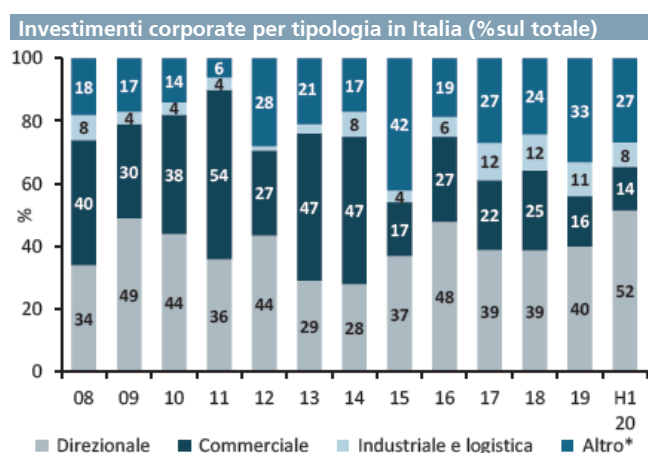


Nota: (\*) = stime. Fonte: Nomisma

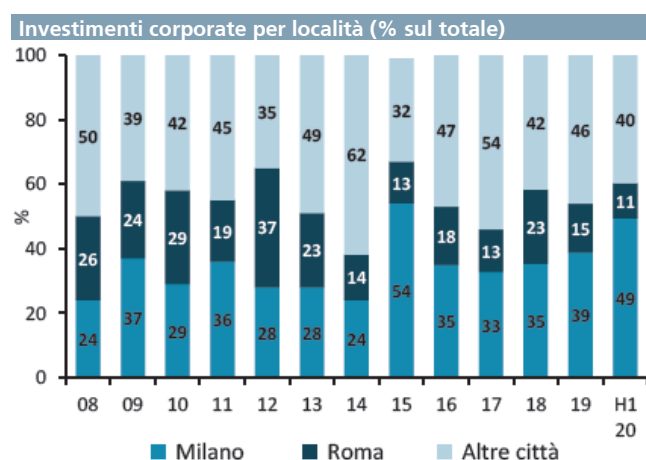
Secondo i dati Nomisma, il segmento degli uffici continua a rimanere preponderante nelle scelte d'investimento con una quota del 52% nella prima parte dell'anno. L'ambito commerciale è risultato ancora una volta residuale con un 14% del totale investito, mentre il comparto

alberghiero si è attestato al 12,9%. La quota di immobili nel segmento logistico, nonostante il rinnovato interesse nella fase post COVID-19, si è ridotta fino al 7,7%, anche se, secondo gli esperti, è ragionevole attendersi un recupero in ragione di una maggiore domanda di spazi dedicati all'e-commerce a seguito della modifica delle abitudini di acquisto degli italiani.

Milano continua ad essere il mercato di riferimento con circa la metà degli investimenti corporate realizzati nei primi sei mesi dell'anno per un ammontare di circa 1,7 mld di euro. Roma invece ha realizzato la peggiore performance degli ultimi anni arrivando a rappresentare l'11% degli investimenti nel semestre per un controvalore di poco inferiore a 400 milioni di euro, in larga parte investiti in spazi direzionali.



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



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.