



Mercato Immobiliare

Mercato Immobiliare Corporate Europa e Italia

19 febbraio 2021

Mercato immobiliare

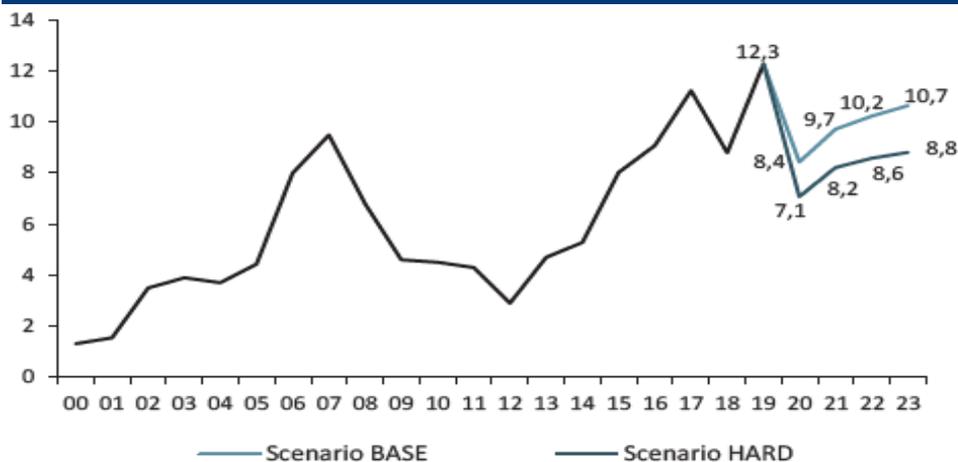
L'emergenza sanitaria ha rappresentato un forte ostacolo per gli investimenti corporate che hanno registrato una significativa contrazione a livello europeo. La flessione ha coinvolto quasi tutti i Paesi e pressoché tutte le asset class, riportando i livelli di investimento vicini agli anni 2014-2016. La flessione ha riguardato tutti i contesti territoriali, seppure con qualche differenza a livello locale. Questo segmento di mercato in Italia è stato particolarmente penalizzato, poiché caratterizzato da una forte presenza di investitori esteri venuta meno nei periodi di lockdown e solo in parte compensata dalla componente domestica. L'ondata pandemica ha compromesso numerose attività economiche, risparmiando solamente pochi settori, con conseguenze rilevanti per quasi tutte le tipologie immobiliari. I segmenti della logistica e del residenziale sono risultati più resilienti, anche se si dovrà attendere ancora qualche tempo per delineare un quadro più chiaro sull'intero settore.

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Investimenti corporate in Italia: previsioni (miliardi di euro)



Nota: lo scenario Base presuppone una ripresa graduale dell'economia arrivando nel 2023 a recuperare quasi completamente il gap in termini di PIL rispetto ai livelli pre-COVID. Lo scenario Hard, invece, delinea un quadro più problematico caratterizzato da una ripresa più lenta. Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

L'emergenza sanitaria ha rappresentato un forte ostacolo anche per gli investimenti corporate, che hanno registrato una significativa contrazione. La flessione ha riguardato tutti i contesti territoriali europei, seppure con qualche differenza a livello locale. In Italia questo segmento di mercato ha subito un drastico ridimensionamento, poiché caratterizzato da una forte presenza di investitori esteri che nei periodi di *lockdown* è venuta meno.

Europa

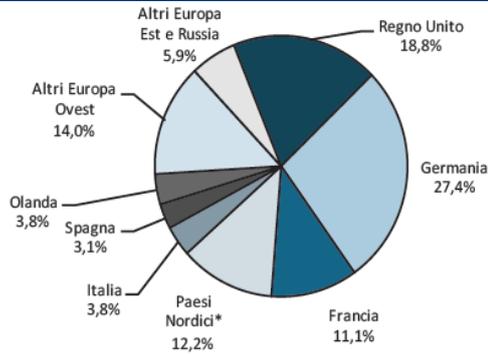
Il mercato corporate europeo ha subito un andamento negativo nel corso del 2020 a causa della pandemia. Il record di investimenti raggiunto nei primi mesi dell'anno è andato via via riducendosi e le anticipazioni di Nomisma per l'intero anno indicano un valore pari a circa 230-250 mld di euro in flessione del 28-22% a/a. La contrazione ha coinvolto quasi tutti i Paesi e pressoché tutte le asset class riportano i livelli di investimento vicini agli anni 2014-2016. La flessione ha riguardato tutti i contesti territoriali, seppure con qualche differenza a livello locale. Olanda, Francia e Spagna, hanno registrato le riduzioni maggiori, con una conseguente contrazione della quota di mercato rispetto agli altri Paesi. Il Regno Unito, che rappresenta ormai il secondo mercato europeo per volumi di investimento in seguito alla Brexit (si veda grafico sottostante), ha retto meglio di altri, mentre la pandemia ha frenato solo in parte la Germania, che ha consolidato la sua quota di mercato intorno al 27% del totale. La situazione risulta difficile anche per i Paesi del Nord Europa con una riduzione degli investimenti, mentre i restanti Paesi si sono attestati sui livelli 2019.

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



Fonte: Nomisma

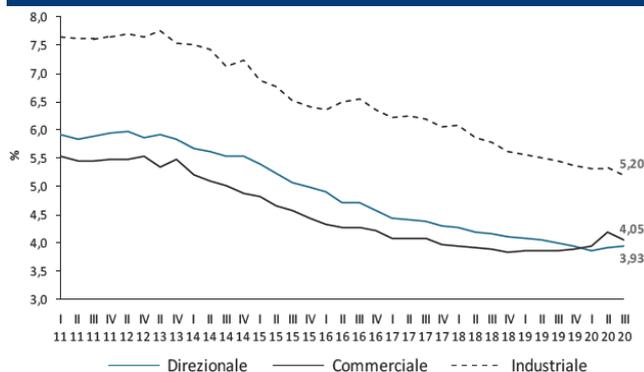
Europa – Investimenti immobiliari per Paese (distribuzione % sul totale)



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

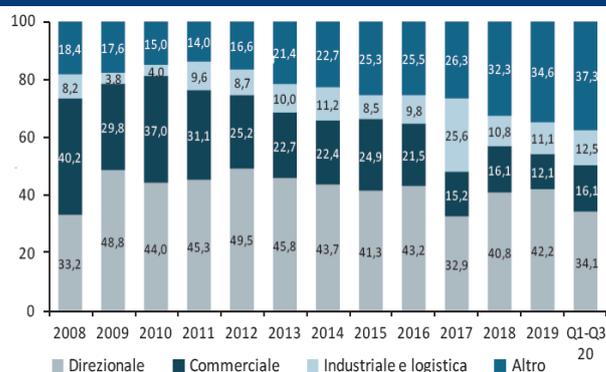
L'ondata pandemica ha compromesso numerose attività economiche, risparmiando solamente pochi settori con conseguenze rilevanti per quasi tutte le tipologie immobiliari. La diffusione dello *smart working* ha certamente modificato gli investimenti verso il segmento direzionale, accrescendo ulteriormente l'attenzione verso la qualità e la localizzazione degli spazi. Il commercio, al contrario, sembra reggere l'impatto laddove le attività sono rimaste aperte, ma le restanti tipologie commerciali, slegate dalla vendita di alimentari, stanno subendo una riduzione di interesse. Anche gli investimenti verso gli hotel, che fino al 2019 facevano segnare livelli record, oggi risultano pressoché azzerati, se non per una serie di acquisizioni già definite in passato. Solamente i segmenti della logistica e del residenziale sono risultati più resilienti, anche se si dovrà attendere ancora qualche tempo per delineare le tipologie che hanno saputo meglio resistere alla pandemia.

Europa – Evoluzione degli yields (%)



Fonte Nomisma

Europa – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda i rendimenti degli immobili, i primi cenni di flessione dei prezzi sembrano aver rallentato la riduzione delle redditività delle asset class tradizionali. Le grandi città, per la prima volta, riflettono una situazione di attendismo, mentre i centri meno popolosi mostrano segnali di leggera decompressione degli yields. La trasversalità della crisi non ha salvato nemmeno gli immobili con usi alternativi che, nel frattempo, avevano iniziato a mostrare contrazioni delle redditività.

Italia

Gli investimenti corporate in Italia, secondo le indagini di Nomisma, hanno registrato una ricomposizione per tipologia e provenienza degli investitori che ha consentito di limitare gli effetti negativi della pandemia sul turnover e sui valori. Il significativo calo di interesse per i settori alberghiero e commerciale è stato in parte compensato dal balzo in avanti compiuto dalla logistica e dalla sostanziale tenuta del direzionale, mentre in termini di origine degli investimenti, dopo anni di forte interesse di investitori esteri, si è registrato un incremento della componente domestica. L'impossibilità per molti operatori stranieri di concludere operazioni sul territorio italiano nel corso dei mesi di *lockdown* è stata arginata in parte da una domanda nazionale tornata attiva. Non si tratta di un ritorno di interesse vero e proprio secondo gli esperti di Nomisma, quanto più di una fase di riassetto in cui si è data priorità ad investimenti locali perché operativamente possibili. L'implicita difesa dei riferimenti di mercato alla base di tale attivismo rappresenta però un attestato di fiducia sull'imminente rilancio del comparto che, al momento, manca di visibilità.

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



Fonte: Nomisma

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

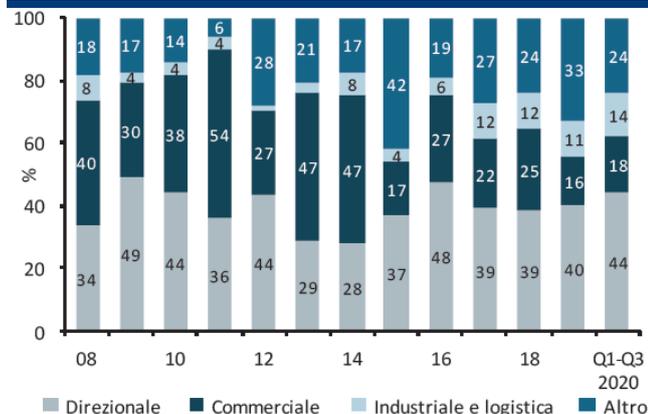


Fonte: Nomisma

Una volta usciti dall'attuale fase di incertezza, una delle questioni più rilevanti riteniamo sarà quella legata alla effettiva solidità dei locatari. Il rischio vacancy, associato all'aumento del costo della leva finanziaria, sta spingendo gli operatori a privilegiare investimenti di tipo core, mentre le iniziative a "valore aggiunto" vengono sospese in attesa di una maggiore chiarezza della redditività finale o delle prospettive di assorbimento di nuova offerta. La strategia di contenimento di spazi e costi, che riguarderà anche le aziende più solide, non sembra destinata a rientrare con l'esaurirsi della pandemia, esponendo alcuni settori a riconfigurazioni che potrebbero rivelarsi durature.

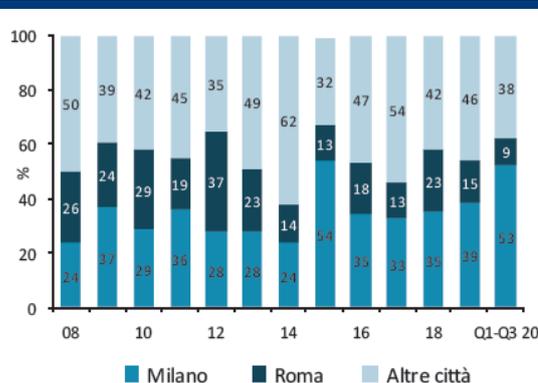
A fronte di tale riassetto, secondo i dati Nomisma, il segmento degli uffici ha continuato a risultare preponderante nelle scelte di investimento (44% del totale) nei primi 9 mesi del 2020. Il comparto commerciale si colloca ancora una volta su livelli esigui (18% del totale investito), mentre quello alberghiero ha visto ridurre la propria quota dal 27% al 13,4%. La logistica si conferma in forte crescita, arrivando a rappresentare, il 14% del totale investito.

Italia – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



Fonte: Nomisma

Italia – Investimenti corporate per località (% sul totale)



Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda il posizionamento geografico, Milano continua ad attrarre la quota maggiore, con il 53% degli investimenti realizzati nei primi 9 mesi 2020, corrispondenti ad un ammontare di circa 3 miliardi di euro. Roma, al contrario, ha raggiunto la quota più bassa degli ultimi anni, con solo il 9% degli impieghi per un controvalore vicino ai 550 milioni di euro, in larga parte riconducibili a spazi direzionali.

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 del 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.