



Mercato immobiliare

Il mercato corporate in Europa e in Italia

Mercato immobiliare

Il mercato corporate europeo nel corso del 2020 a causa della pandemia ha registrato un livello di investimenti in linea con il 2015. Molti paesi hanno subito un'ampia contrazione dei volumi, pochi invece sono riusciti a contenere le perdite. Il mercato corporate italiano ha scontato una flessione significativa degli investimenti e subito un cambiamento di allocazione settoriale in favore della logistica e degli usi alternativi (hotel, residenziali, usi misti e altre tipologie), a scapito del direzionale e del commerciale. Diversi operatori stranieri hanno disinvestito sul mercato domestico cedendo asset ad acquirenti italiani. Milano si conferma la città di maggiore interesse.

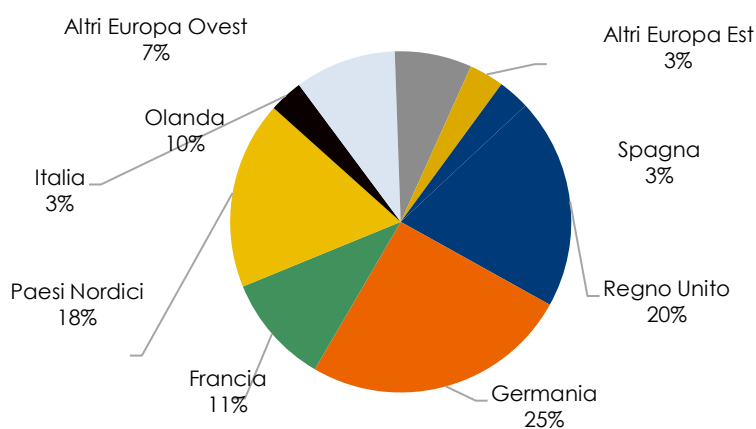
28 giugno 2021

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Europa: investimenti immobiliari corporate per Paese



Fonte: Nomisma

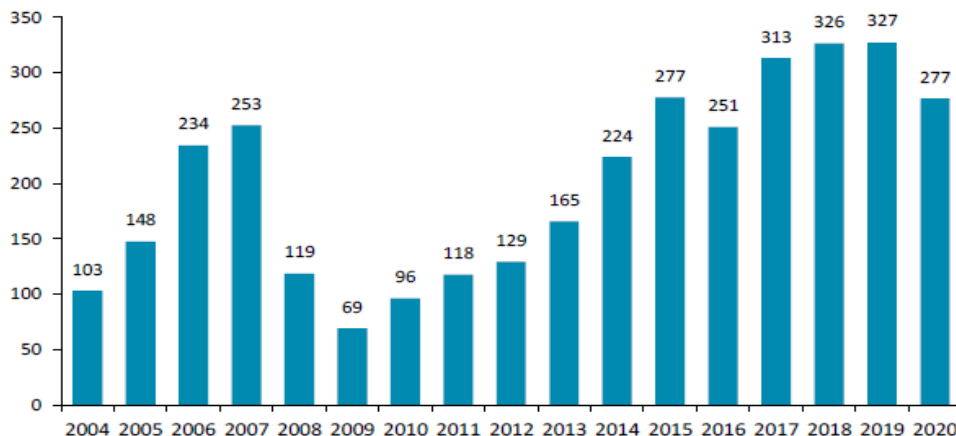
Mercato immobiliare

Ester Brizzolara

Overview sul mercato corporate in Europa

Nel corso del 2020 il mercato corporate europeo ha visto una riduzione degli investimenti del 15,5% a/a secondo i dati Nomisma, raggiungendo volumi in linea con quelli registrati nel 2015, come riporta il grafico sottostante.

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

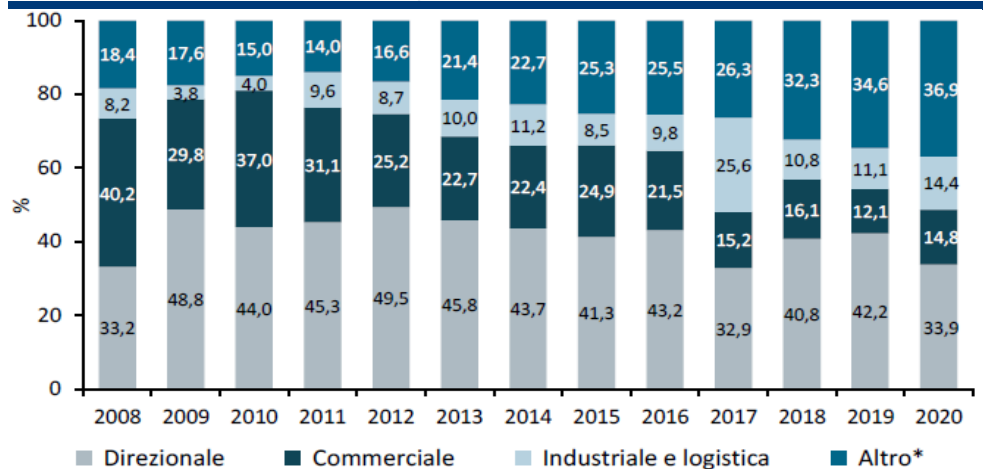


Fonte: Nomisma

A livello di singolo paese o di area geografica, i volumi d'investimento hanno subito andamenti differenti a seconda della gravità delle ripercussioni pandemiche e della situazione economica di partenza. In particolare, i Paesi nordici (Danimarca, Norvegia, e Finlandia) sono riusciti a mantenere sostanzialmente invariati i volumi sull'anno precedente e anche la Germania (che rappresenta il principale paese per ammontare investito) ha registrato un calo tendenziale contenuto, del 5,4%. Nelle restanti realtà la situazione è apparsa più critica, con flessioni degli investimenti nell'ordine del 21% nel Regno Unito, 31% in Francia, 24% in Spagna e 16% in Olanda.

I cambiamenti agli stili di vita e di lavoro imposti dal *lockdown* hanno comportato trasformazioni nell'utilizzo degli immobili, in particolare l'abitazione residenziale è stata rivisitata in ottica anche lavorativa; questo ha comportato una maggiore domanda di spazio residenziale e una contrazione degli investimenti nel settore direzionale, a causa appunto dell'incertezza sui tassi di occupazione post-pandemica. La quota percentuale d'investimenti dedicata agli immobili commerciali è risultata in linea con gli ultimi anni, mentre gli impieghi alternativi (hotel, misti e altre tipologie) sono risultati i più ricercati nel corso del 2020, con una quota che ha raggiunto il 37% del totale, alimentata prevalentemente dagli investimenti nel settore residenziale.

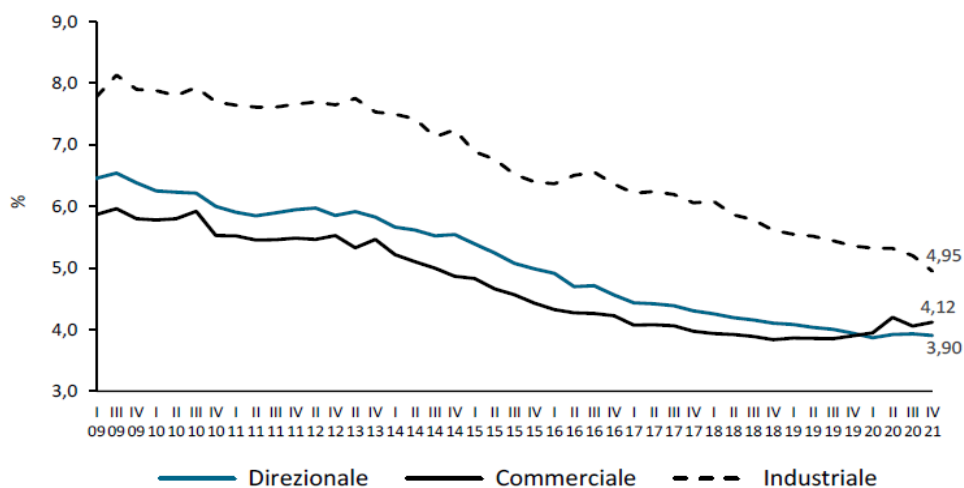
Europa – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



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

Nel 2020, secondo Nomisma, è proseguita la compressione della redditività nelle diverse asset class, soprattutto nelle grandi città. Gli uffici a Parigi, Francoforte e Berlino hanno visto proseguire la contrazione degli *yield*, mentre a Londra i rendimenti degli spazi commerciali si confermano i più contenuti in assoluto. La forte domanda di spazi nella logistica ha favorito un'ulteriore contrazione dei rendimenti lordi, attestatosi al di sotto del 5%. La ricerca di redditività continua a spingere gli investitori verso immobili posizionati nelle zone periferiche delle città, meglio se caratterizzati da usi alternativi (hotel, misti, residenziali, ecc.) rispetto a quelli core.

Europa – Evoluzione dei rendimenti (dati in %)



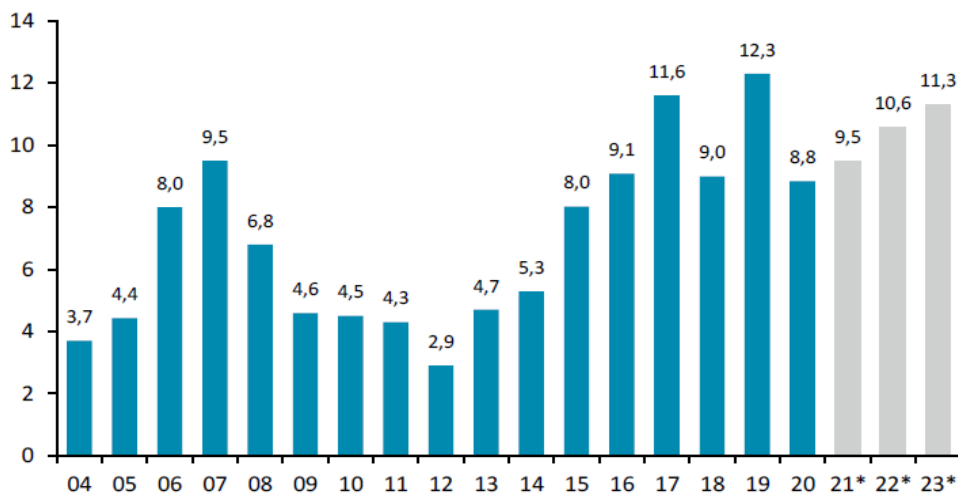
Fonte: Nomisma

Overview sul mercato corporate in Italia

Nel corso del 2020 i volumi investiti in Italia nel segmento corporate sono scesi a 8,8 miliardi di euro, con un'incidenza del 3,2% sul totale europeo. La flessione a/a è stata del 28,4%. Nei prossimi anni gli esperti di Nomisma stimano una lenta risalita dei valori che dovrebbero raggiungere i 9,5 miliardi a fine 2021, per poi tornare sui livelli pre-pandemia tra il 2023 e il 2024. La ripresa è legata al ritorno degli investitori esteri, che negli anni scorsi rappresentavano il 70% del valore totale e che attualmente, a causa delle limitazioni agli spostamenti e all'assenza di turismo straniero,

hanno assunto una posizione attendista nella speranza di spuntare occasioni di acquisto a prezzi contenuti, in particolare nel settore alberghiero. Gli investitori corporate italiani hanno sopperito solo in minima parte alla carenza di quelli esteri.

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



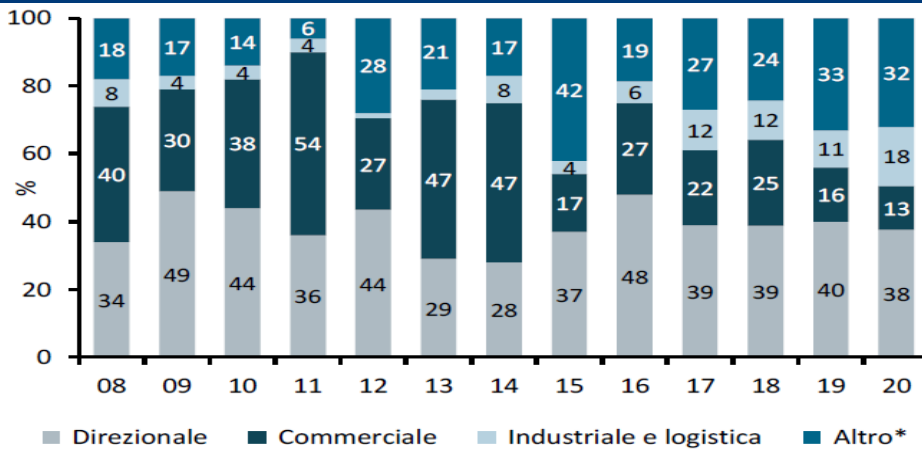
Nota: (*) previsioni. Fonte: Nomisma

In termini di asset allocation per tipologia, nell'ultimo anno c'è stata una progressiva diversificazione dal settore uffici verso gli altri comparti, nel timore di una riduzione del tasso di occupazione e di una potenziale contrazione dei canoni soprattutto nelle zone periferiche, ferma restando la carenza di immobili di qualità che contraddistingue il mercato italiano da prima della crisi.

Gli immobili commerciali hanno risentito fortemente delle misure restrittive alla circolazione imposte dalla pandemia sia nelle high street retail (principali vie dello shopping) sia nel settore della GDO (gallerie e centri commerciali). La battuta di arresto dei consumi ha ridotto fortemente gli introiti del comparto retail favorendo una contrazione dei canoni a causa di rinegoziazioni e disdette. L'unico settore ad aver mostrato segnali positivi è stato quello della logistica, che già nel 2019 aveva mostrato una tendenza espansiva e che attualmente beneficia della maggiore propensione all'utilizzo del canale on-line per gli acquisti retail.

Infine, per quanto riguarda gli asset alternativi, resta elevato l'interesse per il residenziale, in particolare per le strutture dedicate alla terza età sia private sia socio-sanitarie, seppure ancora in modo più contenuto rispetto al mercato europeo. Il comparto alberghiero ha subito una forte penalizzazione con investimenti che si sono contratti a poco più di 1 md di euro rispetto ai 3,3 miliardi del 2019, secondo i dati Nomisma. La composizione degli investimenti, al termine del 2020, ha visto prevalere ancora una volta, nonostante il calo, gli uffici (38%), seguiti dalla logistica (18%) e dagli immobili commerciali (13%). Si conferma rilevante il peso degli asset alternativi (32%).

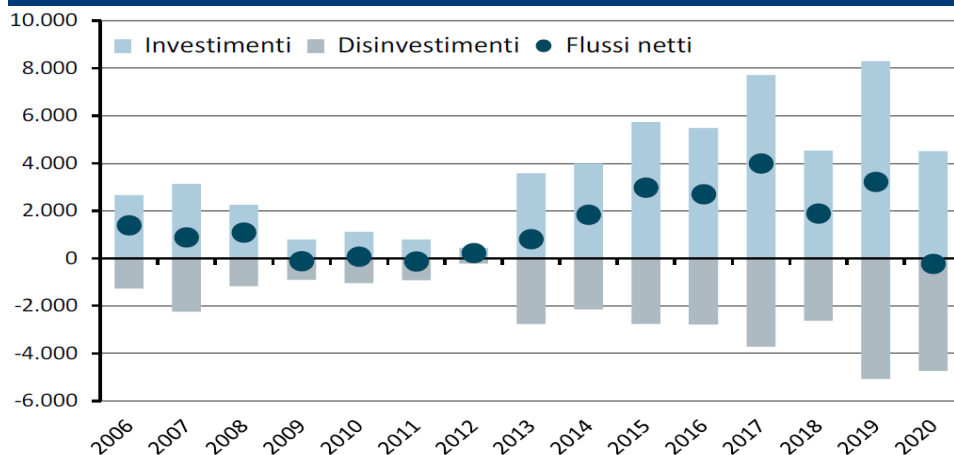
Italia – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



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

Al termine del 2020, come già riportato, il mercato italiano ha fatto registrare una serie di disinvestimenti da parte di operatori stranieri, solo in parte compensati da nuovi investimenti. Il saldo dei flussi, per la prima volta dal 2011, è risultato negativo, a conferma di una temporanea ricomposizione del mercato italiano, in cui la presenza degli investitori nazionali, pari al 48% del totale investito nel 2020, non è stata sufficiente a salvaguardare i livelli conseguiti negli anni passati.

Italia – Investimenti e disinvestimenti di operatori stranieri (milioni di euro)



Fonte: Nomisma

Milano continua a risultare l'area più interessante per gli investitori stranieri. Il segmento degli uffici continua a rappresentare la quota maggioritaria degli impieghi totali, attestandosi a circa 2,5 miliardi nel 2020, vale a dire circa il 64% del totale investito. Tuttavia, le chiusure degli uffici e delle attività commerciali avranno impatti rilevanti sia in termini di valori che di vacancy, in funzione della posizione e del grado di qualità degli edifici.

Il mercato corporate a Roma ha subito un drastico ridimensionamento nel corso del 2020 con una flessione del 50% circa a/a; tuttavia, a prescindere dal deterioramento congiunturale, l'offerta continua ad essere rappresentata da spazi direzionali di mediocre qualità con poche eccezioni ubicate nelle zone centrali e all'Eur. Anche il mercato alberghiero risulta in difficoltà e solo poche strutture hanno approfittato della pressoché assenza dei turisti per ristrutturare.

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.