



Mercato immobiliare

Mercato corporate in Italia

Mercato immobiliare

La ripresa del mercato corporate in Italia non può prescindere dalla presenza di investitori stranieri che ne rappresentano una quota rilevante. La composizione dei portafogli degli investitori e la mobilità dei capitali stranieri dipenderanno molto dalla somma degli effetti prolungati della pandemia e dallo shock economico causato dalla guerra in Ucraina. Il mercato attualmente non risulta sopravvalutato e questo è un elemento che rassicura, ma la ripresa dell'inflazione potrebbe penalizzare alcune realtà con ulteriori effetti destabilizzanti.

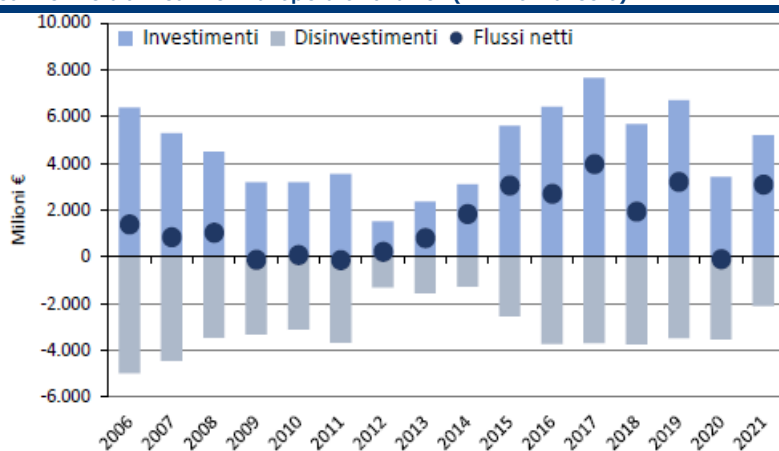
23 giugno 2022

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Italia: investimenti e disinvestimenti di operatori stranieri (in milioni di euro)



Fonte: Nomisma

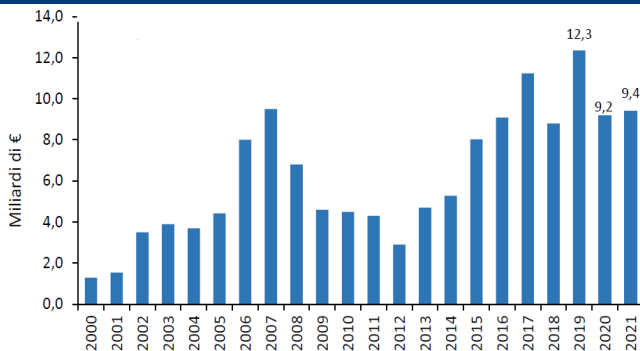
Mercato immobiliare

Ester Brizzolara

Investimenti corporate in Italia

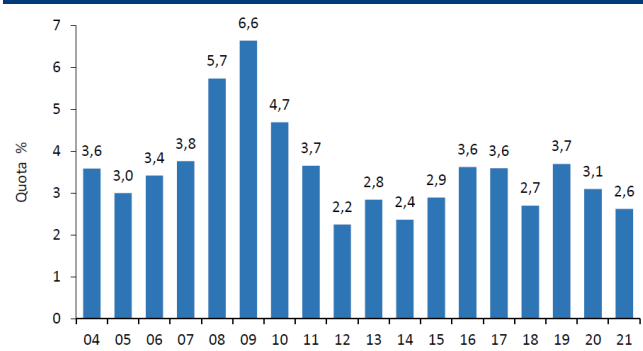
Il volume degli investimenti nel segmento corporate in Italia ha raggiunto un valore di circa 9,4 mld di euro nel corso del 2021, evidenziando un incremento del 2,2% rispetto all'anno precedente. Tale ripresa tuttavia è stata inferiore rispetto a quella registrata nel resto dell'Europa, portando l'incidenza degli investimenti destinati all'Italia sul totale Europa al 2,6% dal 3,1% del 2020. Nonostante il periodo pandemico, la presenza degli investitori stranieri è risultata fondamentale per il sostegno al comparto tanto che nel 2021 questi hanno rappresentato il 75% del mercato domestico. L'interesse si è concentrato su alcune asset class in quanto la crisi di determinati settori dell'economia, turismo e terziario in primis, ha generato posizioni attendiste sui comparti più esposti, in attesa di occasioni di carattere speculativo.

Italia: volume degli investimenti immobiliari corporate e previsioni 2022-2024 (miliardi di euro)



Fonte: Nomisma

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



Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda l'evoluzione dell'asset allocation, Nomisma ha osservato nuove tendenze che sono attese protrarsi anche in futuro. L'elemento più importante è rappresentato dalla crescita esponenziale della logistica, che nell'ultima parte dello scorso anno aveva persino superato il direzionale in termini di valore degli investimenti. L'aumento della domanda di spazi di stoccaggio e smistamento, legato in prevalenza all'espansione dell'e-commerce, ha contribuito a spingere la quota degli investimenti fino al 27% del totale nazionale, generando una contrazione dei rendimenti prime dal 7,8% al 4% a conferma dell'interesse per il comparto e dell'offerta scarsamente adeguata.

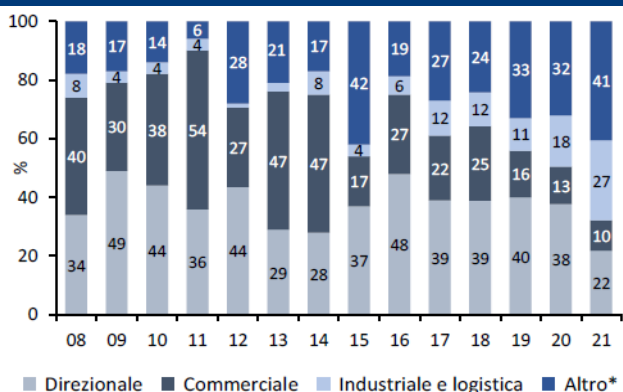
Nel contempo, il settore alberghiero, che negli anni precedenti la pandemia aveva registrato un'ampia rivalutazione nell'interesse degli investitori, attualmente sconta ancora l'attendimento in attesa del definitivo ripristino dei flussi turistici. L'interesse si concentra sulla sistemazione degli hotel esistenti, magari diversificandone parzialmente l'uso (a residence o ibrido) oppure migliorando la qualità offerta salendo di categoria. L'investimento in unità alberghiere ha rappresentato il 15% del totale investito in Italia nel corso del 2021.

Infine, in merito al mercato retail, occorre fare un distinguo tra i negozi high-street e quelli dei centri commerciali. Per quanto riguarda la prima tipologia, l'attrattività si mantiene elevata, con investitori comunque interessati, nonostante eventuali ribassi nei fatturati delle società che solitamente si posizionano nelle vie di lusso o più centrali. I centri commerciali, invece, hanno risentito della pandemia e della revisione del modello di spesa delle famiglie. Attualmente la quota di mercato dedicata agli spazi commerciali si attesta a circa il 22%.

Per quanto concerne la collocazione geografica, Milano si conferma come il catalizzatore di investitori sia nazionali che stranieri (confermandosi al 44% dell'intero ammontare investito a

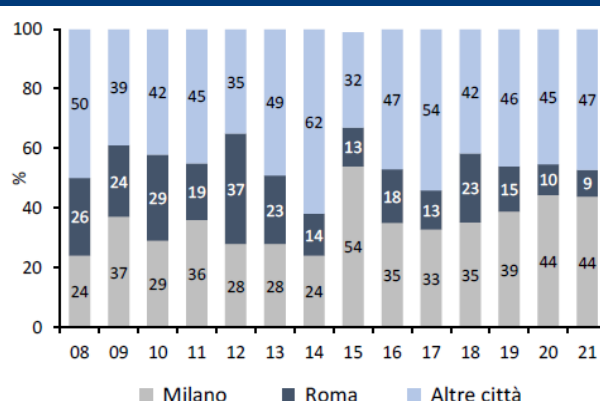
livello nazionale), anche in virtù della disponibilità di immobili già messi a reddito non presente in altre città. A Roma, invece, la mancanza di offerta adeguata è una delle criticità che difficilmente verrà recuperata nel breve periodo (relegando il peso del mercato al 9%). Secondo Nomisma, a Roma potrebbe essere arrivato il momento propizio per investitori interessati a prodotti a maggiore valore aggiunto, nonostante l'avversione al rischio attuale tenda a frenare qualsiasi passo in avanti.

Italia: investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



Nota: (*) hotel, misti e altre tipologie. Fonte: Nomisma;

Italia: investimenti corporate per località (% sul totale)

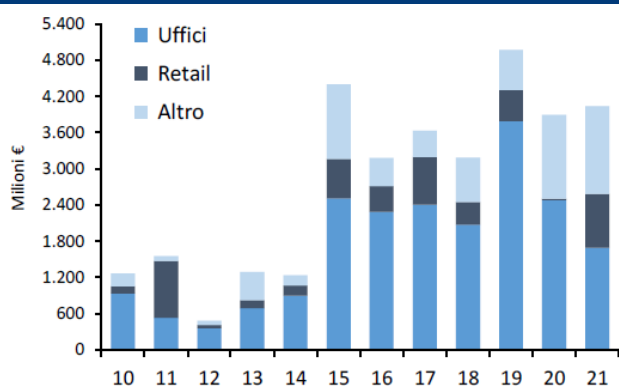


Fonte: Nomisma

Milano

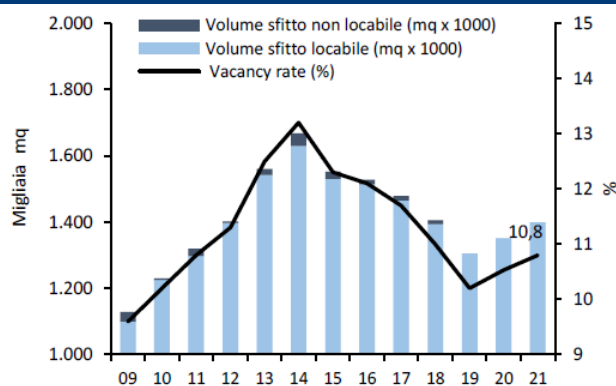
Il mercato corporate milanese ha visto investimenti per 4 miliardi di euro, con un ritorno di interesse verso gli asset commerciali dopo mesi di attendimento legato alla pandemia. Nonostante ciò gli uffici continuano a rappresentare il 42% del totale investito, mentre gli spazi commerciali non vanno oltre il 22%. La restante parte del mercato è concentrata in asset alternativi, arrivati a rappresentare il 36% degli impieghi. Il risultato degli investimenti nella città riflette una tendenza lievemente espansiva rispetto a quanto osservato negli anni precedenti, con l'interesse da parte degli investitori esteri che resta elevato su Milano, al punto che oltre il 50% degli investimenti ha riguardato fondi immobiliari stranieri.

Milano: volume investimenti immobiliari istituzionali (mln di euro)



Fonte: Nomisma

Milano: vacancy degli uffici corporate a Milano e hinterland



Fonte: Nomisma

Sul fronte della locazione, il tasso di vacancy è rimasto intorno al 10,5% nonostante l'aumento dello smart working, anche se permane un elevato rischio di riassetto organizzativo delle imprese in seguito alla pandemia. Con riferimento ai canoni, il livello delle quotazioni prime in centro città

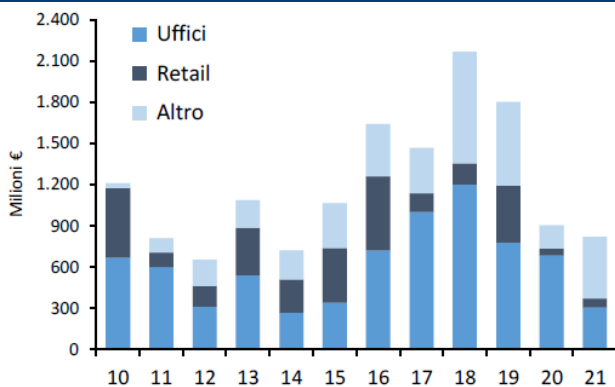
è aumentato, raggiungendo 620 euro a metro quadro all'anno. Nelle restanti zone cittadine, i valori restano su valori decisamente inferiori ma stabili, ad eccezione della zona di Porta Nuova, dove i canoni tendono ad aumentare, seppure in misura inferiore rispetto al centro storico.

Roma

Il mercato degli investimenti corporate della Capitale ha evidenziato qualche segnale di miglioramento, seppure i valori complessivi rimangano contenuti. Secondo le rilevazioni Nomisma, il capitale investito si concentra soprattutto nei settori direzionale (37% nel 2021), residenziale e alberghiero (che insieme raggiungono il 51%). Il segmento commerciale invece si contrae con investimenti relegati al 7,9% del mercato. La domanda continua a concentrarsi in centro città e nella zona dell'Eur, dove, tuttavia, i conduttori non sempre trovano spazi adeguati alle loro esigenze.

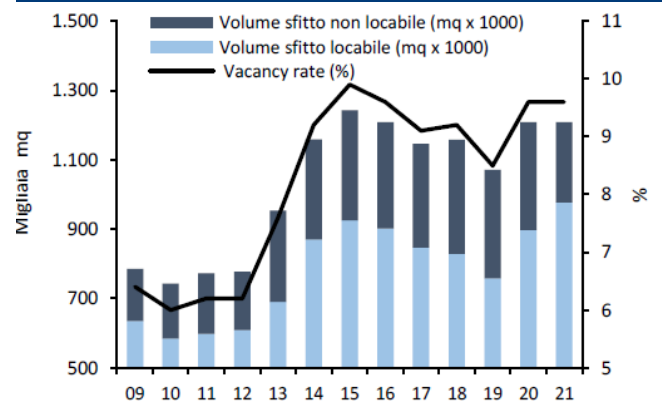
I pochi investimenti registrati nel corso del 2021 hanno fatto riferimento soprattutto a operatori e società private, mentre i fondi immobiliari stranieri si sono progressivamente ridotti, anche perché le asset class più interessanti per quest'ultimo tipo di investitori, ossia gli hotel, risultano tuttora in difficoltà dato il lento ritorno dei flussi turistici sui livelli pre-pandemici.

Roma: volume investimenti immobiliari istituzionali (mln di euro)



Fonte: Nomisma

Roma: vacancy degli uffici corporate



Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda il mercato della locazione, gli spazi direzionali hanno mostrato un aumento delle superfici assorbite che ha favorito la stabilizzazione del tasso di vacancy, attestandosi al 9,6%. Nonostante la debolezza del mercato, i canoni prime degli uffici si sono mantenuti stabili, mentre i rendimenti sono tornati a crescere soprattutto nelle zone semicentrali e periferiche. Nelle zone centrali i canoni oscillano tra i 440 e i 470 euro a metro quadro all'anno, mentre all'Eur i valori si sono stabilizzati attorno ai 350 euro.

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.