



Mercato immobiliare

Mercato Corporate Europeo

Mercato immobiliare

Il mercato corporate europeo ha raggiunto il valore di 395 mld di euro a fine 2021 concludendo la fase di recupero post periodo pandemico, mettendo a segno un rimbalzo del 26% rispetto al 2020 e del 7,8% sul 2019. Tale recupero ora si trova a fronteggiare nuove sfide legate all'esito imprevedibile della guerra in Ucraina e al difficile contesto macroeconomico. L'Italia, nonostante la ripresa rispetto al 2020, non ha fatto registrare gli stessi aumenti osservati nei paesi del Nord Europa. I 9,4 miliardi raggiunti al termine del 2021 sono comunque un ottimo risultato rispetto alle prospettive negative ipotizzate a inizio anno. Per quanto riguarda le asset class di investimento, secondo i dati elaborati da Nomisma, sembra che l'attenzione verso il segmento della logistica stia riducendo, anche in ragione di una significativa contrazione della redditività. Il segmento degli uffici, invece, si conferma come quello trainante un po' in tutti i Paesi.

19 maggio 2022

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

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



Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

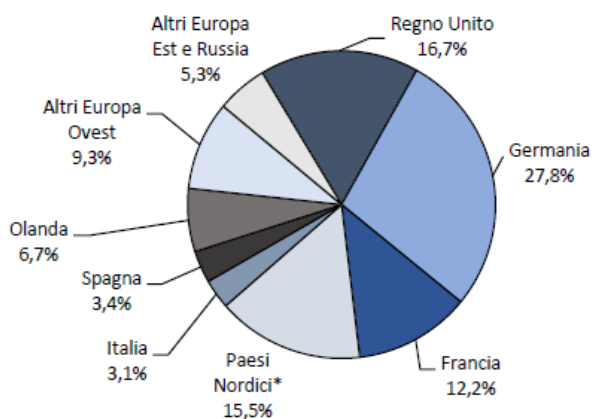
Il passaggio da un lungo periodo pandemico a una guerra nell'Est Europa avrà qualche ripercussione sul mercato immobiliare corporate europeo sia in termini di riduzione degli investimenti, che di ricomposizione dell'asset allocation. Per quanto riguarda le sanzioni verso la Russia, secondo Nomisma, è probabile che l'impatto diretto sugli investimenti immobiliari nell'Europa occidentale sia modesto. Negli ultimi cinque anni, gli investimenti transfrontalieri russi in immobili commerciali a livello globale sono stati, in media, di soli 300 milioni di euro all'anno. Al di là del corporate, gli investitori russi risultavano comunque particolarmente attivi nei mercati residenziali delle grandi capitali europee (Londra e Parigi in primis) o nei paesi limitrofi alla Russia come Finlandia o Polonia. Il mercato immobiliare ucraino, invece, era in gran parte domestico, con pochissimi investitori internazionali. La crisi in atto potrebbe portare a una ricomposizione della domanda degli investitori dai paesi dell'Europa centrale verso mercati che sono percepiti come più sicuri (ad esempio Londra, Parigi o la Svizzera).

Ester Brizzolara

Al termine del 2021 la Germania si conferma come mercato maturo e attraente, con oltre 100 miliardi di euro di investimenti e una crescita del 38% rispetto al 2020. A seguire si colloca il Regno Unito, tornato ai livelli degli investimenti pre-Brexit, con una crescita del 47% e circa 70 miliardi di euro investiti. Anche i paesi nordici (Svezia, Norvegia, Finlandia e Danimarca) hanno fatto registrare aumenti consistenti, nell'ordine del 46%, con investimenti pari a circa 64 miliardi di euro. La capacità di tenuta di tale dinamica non appare tuttavia scontata secondo gli esperti di Nomisma, sia per il mutato contesto economico sia perché si tratta in larga parte del recupero di investimenti non completati nel corso del 2020. Tutti i paesi hanno fatto segnare andamenti positivi, ad eccezione della Francia, che ha registrato una

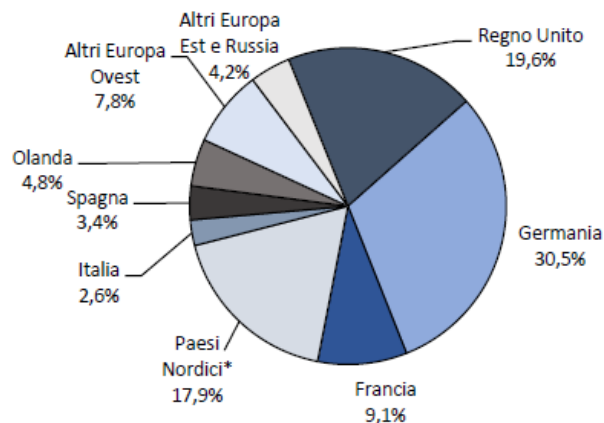
flessione del 6,2% su base annua.

2020: investimenti immobiliari per Paese in % sul totale Europa



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

2021: investimenti immobiliari per Paese in % sul totale Europa

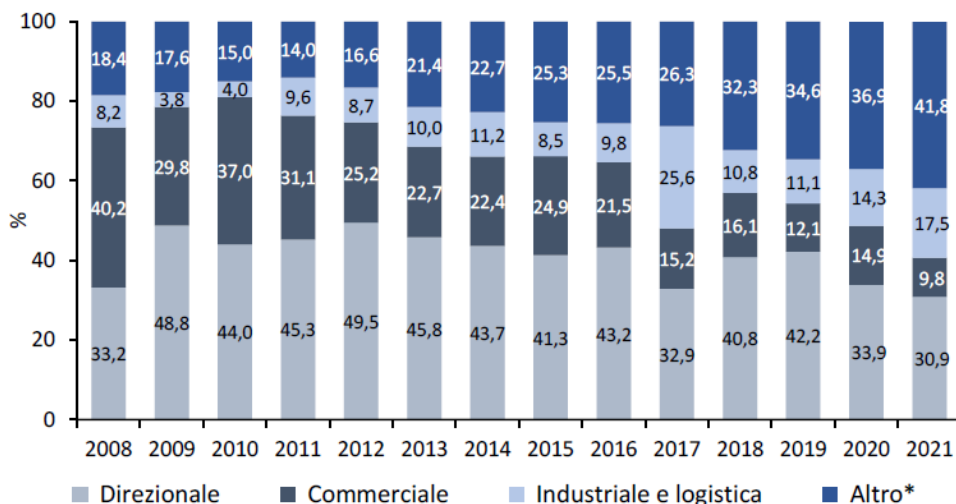


Nota: (*) Danimarca, Svezia, Norvegia e Finlandia. Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, il segmento direzionale si conferma trainante rispetto alle altre asset class, anche se la quota di investimenti nel comparto a fine 2021 è calata dal 33,9% al 30,9% (si veda grafico nella pagina seguente). Il settore della logistica si conferma altrettanto rilevante, con una quota aumentata nell'ultimo anno dal 14,3% al 17,5%. Il mercato retail invece si conferma in affanno a causa della contrazione dei consumi e del mancato adeguamento dei rendimenti rispetto all'evoluzione del contesto. Il riassetto dei portafogli degli investitori ha riguardato anche il mercato alberghiero che, seppure in ripresa, ricopre una quota residuale (pari al 4,8%) del totale investito nel 2021. Infine, il segmento di residenza in condivisione (multi-family), che in Italia risulta poco diffuso per quanto riguarda la proprietà, in Europa è cresciuto fortemente, con una quota arrivata al 28,5% a fine 2021. Nel Sud

Europa, tale segmento è destinato a rafforzarsi anche per effetto degli investimenti pubblici legati al recovery plan sul mercato del social housing e degli studentati.

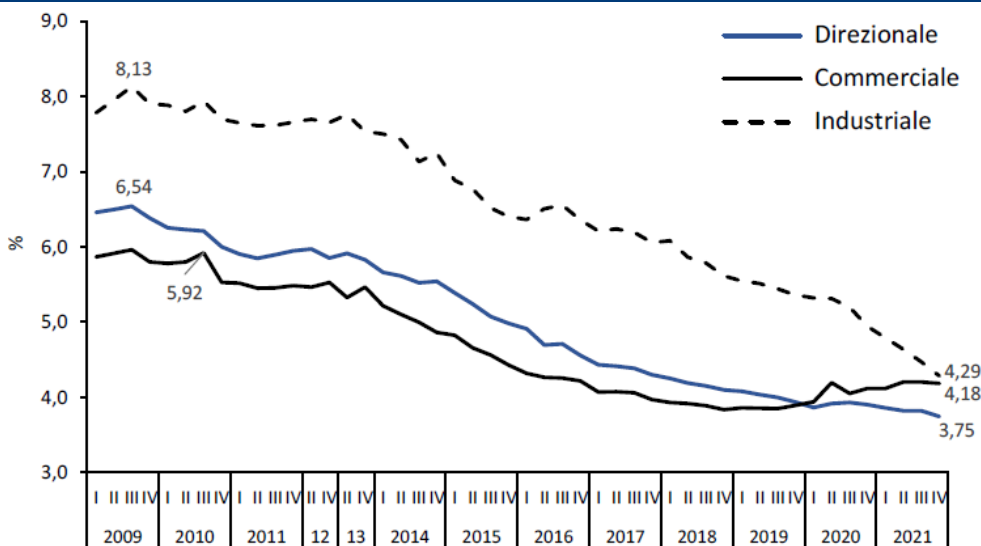
Europa – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



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

Il quadro di sintesi fin qui delineato ha influenzato anche l'evoluzione dei rendimenti. In particolare, la redditività del segmento industriale (4,29%) è risultata in calo a fine 2021, così come quella del segmento direzionale (3,75%). La domanda in crescita verso queste due asset class sta erodendo la redditività. Al contrario, i rendimenti degli immobili retail in Europa sono risultati stabili e di poco superiori al 4%, nonostante la riduzione della richiesta di spazi commerciali.

Europa – Evoluzione dei rendimenti immobiliari (dati in %)



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 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.