



Mercato immobiliare

Il mercato corporate in Europa e Italia

Mercato immobiliare

Il mercato corporate europeo nella seconda parte del 2022 ha iniziato a mostrare segnali di rallentamento degli investimenti, seppure con alcune distinzioni fra i vari paesi. Gli investitori sono apparsi meno propensi a sostenere costi di finanziamento sempre più onerosi, a fronte di rendimenti che al momento rimangono invariati ma che a tendere potrebbero subire un peggioramento; tali dinamiche dovrebbero diventare più evidenti nel corso del 2023. La correzione del mercato non ha riguardato tutti i segmenti dell'immobiliare; la logistica rimane infatti un settore in espansione e anche il comparto uffici ha mantenuto invariato la quota d'investimento, mentre il settore residenziale ha subito il maggiore rallentamento.

In Italia gli investimenti corporate dovrebbero aver superato i 10 mld di euro nel 2022, registrando una crescita rispetto all'anno precedente e portando al 4% circa l'incidenza sul totale investito in Europa. Milano continua ad essere il mercato di riferimento, favorito dall'offerta di immobili di qualità con rendimenti interessanti; tuttavia, a breve anche il mercato domestico dovrebbe risentire del rallentamento in atto in ambito europeo.

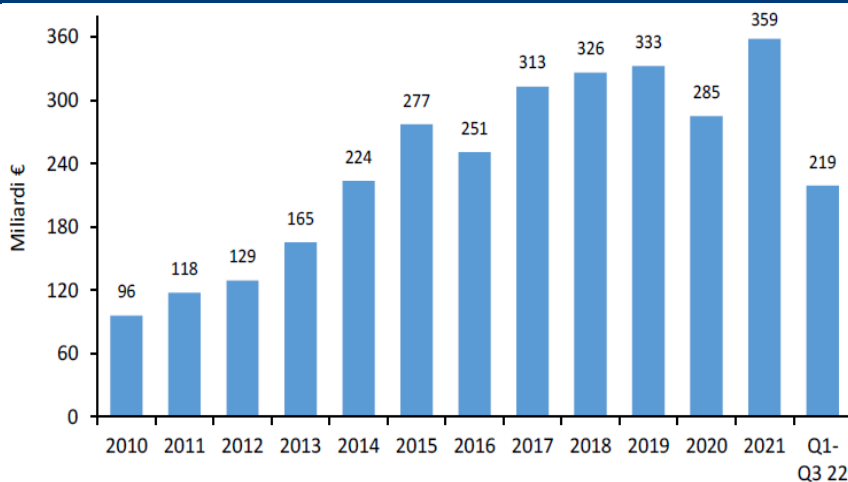
19 gennaio 2023

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Europa – Volume investimenti immobiliari corporate (mld di euro)



Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

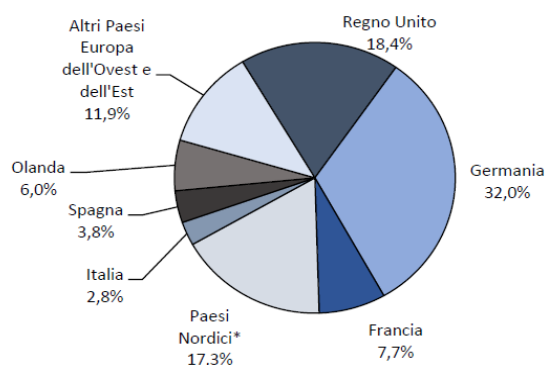
Mercato corporate in Europa

Gli investimenti corporate sul mercato europeo hanno subito un rallentamento nel corso del 3° trimestre 2022 a causa soprattutto del rialzo dell'inflazione, che si è riflesso sulle dinamiche immobiliari. La contrazione dei volumi nel trimestre è stata del 17% a/a, in peggioramento rispetto al periodo precedente – aprile-giugno – quando il calo era stato del 7% circa. Anche le aspettative sui prezzi si sono adeguate, penalizzate dall'incremento del costo di indebitamento dovuto al rialzo dei tassi ufficiali da parte delle banche centrali, così come sono attesi in riduzione i canoni di locazione.

Nel panorama europeo, secondo i dati Nomisma, la flessione dei volumi di transazione è guidata dai paesi nordici e dalla Germania. Quest'ultima, in particolare, è stato il primo grande mercato europeo a rallentare, riflettendo il previsto impatto economico negativo dovuto alla forte esposizione alle forniture energetiche russe. I volumi delle transazioni tedesche sono infatti diminuiti del 15%, appesantiti dal calo nei settori direzionale e residenziale. Le prospettive per gli investimenti immobiliari sono peggiorate in corso d'anno, ma l'effettivo rallentamento è diventato evidente solo a partire dal 3° trimestre 2022.

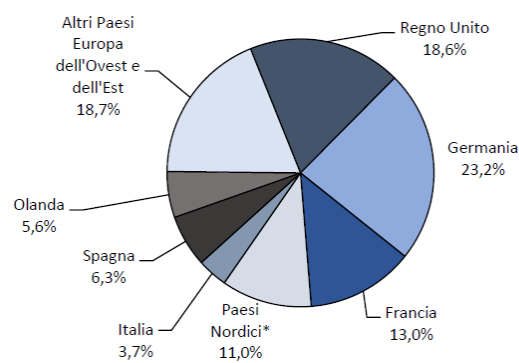
Osservando il grafico sottostante, si nota come la Germania abbia registrato una riduzione della propria quota nell'arco di un anno, passando dal 32,0% al 23,2% del totale investito in Europa a vantaggio di altri paesi; la Spagna in particolare ha visto salire la quota dal 3,8% al 6,3%; la Francia dal 7,7% al 13%. In Italia, gli investimenti nel 3° trimestre 2022 hanno raggiunto 2,5 miliardi di euro, ossia il 3,7% del totale degli impieghi europei nel periodo. Il Regno Unito, dopo la lunga flessione dovuta alla Brexit, sembra aver raggiunto un certo equilibrio, nonostante la svalutazione della sterlina, con una quota di investimenti pressoché costante e pari al 18,6% del totale investito in Europa.

Europa – Investimenti immobiliari per paese nel 3° trim. 2021 (% sul totale)



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

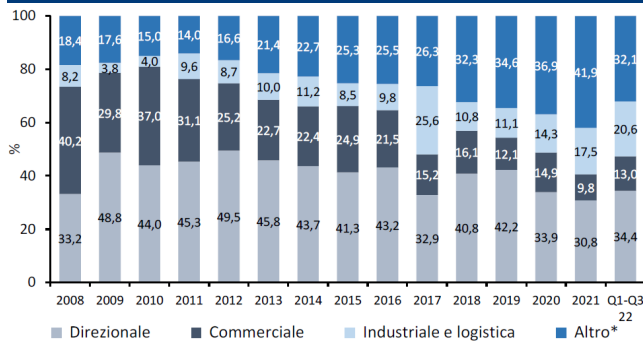
Europa – Investimenti immobiliari per paese nel 3° trim. 2022 (% sul totale)



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

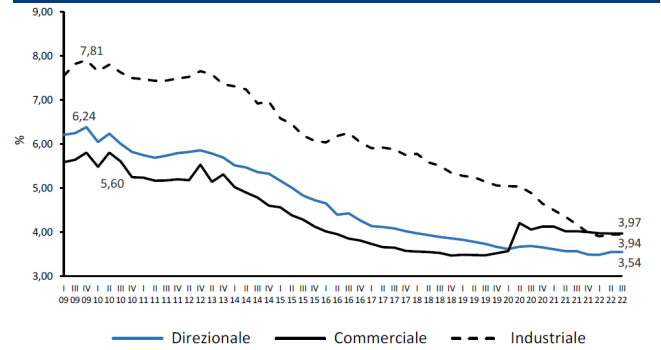
La correzione del mercato non ha riguardato tutti i segmenti dell'immobiliare; la logistica rimane infatti un settore in espansione, con un'incidenza del 20,6% sul totale investito nei primi 9 mesi del 2022. Anche il comparto uffici mantiene invariata la quota d'investimenti pari al 34,4% del totale, in ripresa rispetto al 2021 (30,8%). Il segmento commerciale, invece, seppure in ascesa a/a, si attesta al 13%, su livelli decisamente più contenuti rispetto alla situazione pre-pandemia. Infine, gli investimenti in asset alternativi hanno subito il rallentamento maggiore, più accentuato per il segmento residenziale (dal 28% al 18%), seguito dal sanitario. La quota di investimenti in hotel, infine, è risultata in lieve calo rispetto al 2021, passando dal 4,8% al 4,5%.

Europa – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



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

Europa – Evoluzione dei rendimenti immobiliari (dati in %)



Fonte: Nomisma

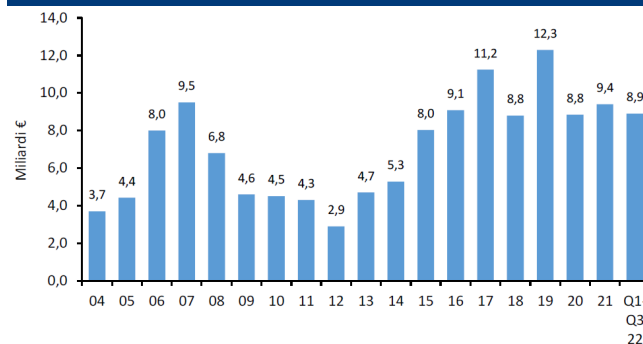
Per quanto riguarda i rendimenti, il rialzo dell'inflazione non ha comportato significative variazioni nel 2° e 3° trimestre 2022. La redditività del segmento industriale si è stabilizzata intorno al 3,9%, così come quella del commerciale al 4%, mentre quella del segmento direzionale ha subito un leggero incremento al 3,5%. In prospettiva Nomisma si attende una stabilità dei rendimenti, condizionati dalla politica monetaria restrittiva della BCE.

Mercato corporate in Italia

In Italia gli investimenti immobiliari nei primi 9 mesi del 2022 sono stati 8,9 mld di euro, in crescita del 56% a/a; per tutto l'anno il valore degli investimenti dovrebbe aver superato i 10 mld di euro secondo Nomisma. Tuttavia, a partire dall'avvio del 2° semestre, a causa del rialzo dei tassi d'interesse, che rendono maggiormente onerosi i costi di finanziamento, molti operatori hanno rimandato le scelte d'investimento. Il 3° trimestre, infatti, ha raggiunto un valore di 2,5 mld, sempre in crescita a/a ma solo del 5%. Considerando l'elevato tasso d'inflazione e il prosieguo della politica restrittiva da parte della BCE, nel 2023 gli investimenti corporate sono attesi in ulteriore rallentamento.

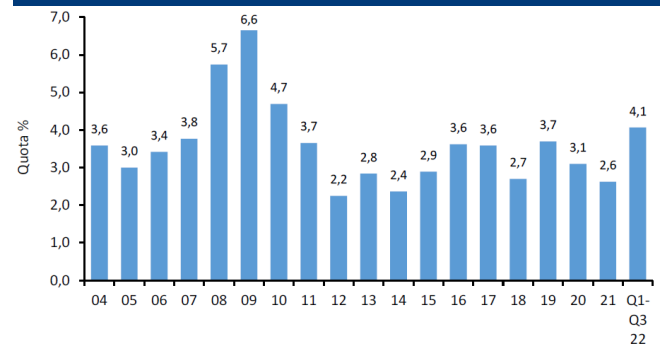
L'attività nazionale ancora favorevole, registrata nei primi 9 mesi 2022 rispetto alle flessioni dei mercati europei, ha spinto l'incidenza del mercato corporate italiano sul totale europeo fino al 4,1%, tra le più elevate dal 2004 ad oggi (si veda il grafico sottostante). Una quota rilevante del mercato continua ad essere alimentata dagli investitori stranieri, che movimentano oltre il 70% degli investimenti in Italia. Secondo i dati Nomisma, al termine del 3° trimestre del 2022 gli impieghi stranieri avevano raggiunto circa i 6 miliardi di euro, mentre l'ammontare dei disinvestimenti superava di poco i 3 miliardi, con un saldo positivo di ben 3 miliardi.

Italia – Volume investimenti immobiliari corporate (mld di euro)



Fonte: Nomisma

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

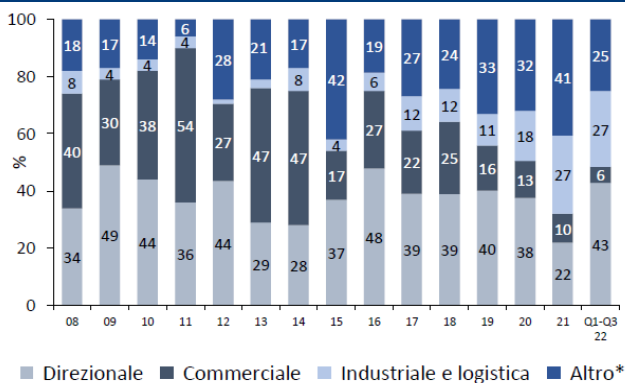


Fonte: Nomisma

In merito alla tipologia di asset, i dati Nomisma sui primi 9 mesi 2022 confermano un ritorno di interesse verso il segmento degli uffici, che ha raggiunto circa 3,8 miliardi di euro di investimenti, pari al 43% del mercato nazionale. La logistica è l'altro mercato trainante, anche se con una flessione rispetto sia alla prima parte dell'anno che, soprattutto, al 2021, arrivando comunque ad attestarsi al 26,5% del totale investito. Il settore commerciale continua a risultare in forte affanno, con il 6% del totale degli investimenti (il livello più basso dal 2008). Infine, anche gli asset alternativi (residenziale, sanitario, hotel, ecc.) hanno registrato un calo della propria incidenza al 25,1%, di cui circa il 12% rappresentato dal segmento alberghiero, che potrebbe essere l'unico, tra gli alternativi, ad aver chiuso l'anno in crescita. Le restanti asset class sono risultate tutte in flessione.

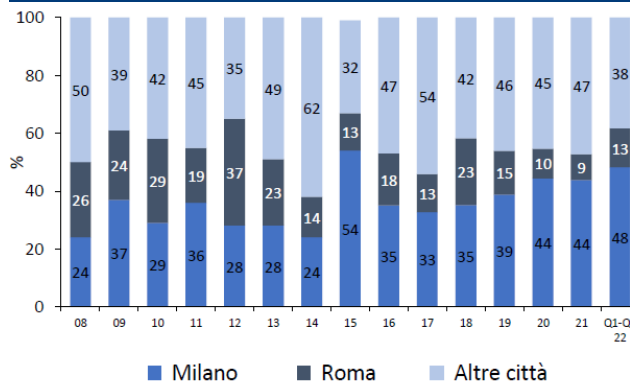
A livello territoriale, Milano continua ad essere il mercato di riferimento, favorito dall'offerta di immobili di qualità con rendimenti interessanti, anche se, secondo Nomisma, nel breve periodo risentirà della frenata degli interventi programmati, causata dall'aumento dei costi energetici e dei materiali. Ciononostante, il 48% degli investimenti (pari a circa 4,3 miliardi di euro) ha riguardato l'area milanese. Per contro, Roma continua invece ad interessare solo marginalmente gli investitori, anche se nei prossimi anni potrebbe beneficiare del Giubileo 2025 soprattutto nel settore dell'ospitalità. Attualmente il mercato romano rappresenta solo il 13,5% del totale, per un valore di 1,2 miliardi di euro. Il resto del mercato (38,3%) è concentrato soprattutto nelle regioni del Nord Italia, sia con investimenti in logistica, sia con altri tipi di impieghi.

Italia – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



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

Italia – Investimenti corporate per località (% sul totale)



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.