



Mercato immobiliare

Focus sul segmento corporate

Mercato immobiliare

Il mercato corporate europeo ha registrato un rallentamento diffuso nel corso del 2022 a causa sia delle tensioni legate al conflitto in Ucraina, sia per il progressivo deterioramento dello scenario macroeconomico generale. La spinta inflazionistica e l'aumento dei tassi di finanziamento hanno creato incertezza tra gli investitori e questo ha comportato modifiche nei flussi d'investimento sia dal punto di vista geografico sia per tipologia di asset, con un ritorno d'interesse per il segmento direzionale e per la logistica, considerati maggiormente difensivi nei periodi di bassa propensione al rischio. La ripresa del segmento corporate europeo è legata all'andamento di alcune variabili, tra cui le decisioni di politica monetaria in merito al punto di arrivo dei rialzi dei tassi di interesse e la riduzione dei costi dei beni e servizi legati alle costruzioni, che hanno subito una forte impennata nei mesi scorsi bloccando l'avvio di nuovi cantieri. Infine, la capacità di generare nuova offerta di immobili adeguata agli standard internazionali resta un nodo da sciogliere, soprattutto in Italia, per scongiurare il rischio di allontanamento da parte di numerosi investitori. I primi mesi dell'anno mostrano un clima attendista, che difficilmente porterà i dati sull'intero 2023 a livelli superiori rispetto allo scorso anno.

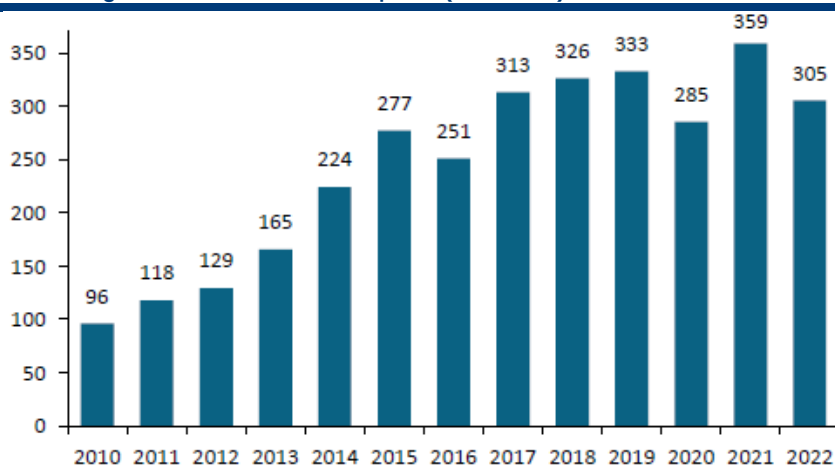
24 maggio 2023

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Europa: volume degli investimenti immobiliari corporate (mld di euro)



Fonte: Nomisma

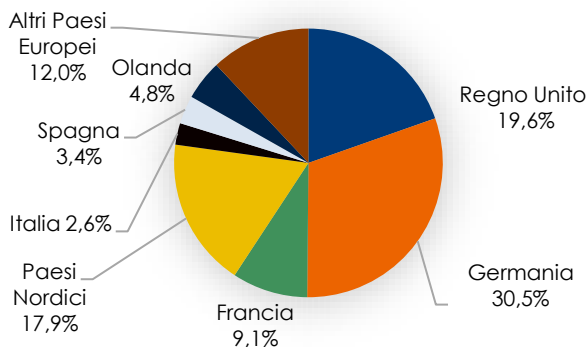
Mercato immobiliare

Il mercato corporate europeo ha terminato il 2022 con investimenti di poco superiori a 300 mld di euro, in calo su base annua del 15% circa. Ad appesantire il dato consuntivo ha contribuito soprattutto la forte flessione registrata nel 4° trimestre, pari al -58% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'instabilità geopolitica, l'inflazione e l'aumento dei tassi di interesse hanno spinto numerosi investitori a congelare le possibili operazioni d'ingresso sul mercato in attesa di una stabilizzazione del quadro macroeconomico.

La flessione degli investimenti ha mostrato un andamento disomogeneo fra i vari paesi. Secondo le rilevazioni di Nomisma, Regno Unito e Francia, per esempio, sono rimasti abbastanza stabili, con valori pari rispettivamente a circa 72 miliardi di euro e 33 miliardi, mentre la Germania insieme ai paesi nordici (Danimarca, Svezia, Norvegia e Finlandia) hanno registrato un significativo calo, nell'ordine del 40% e del 31% rispettivamente, risentendo tra le altre cose della maggiore vicinanza al territorio di guerra ucraino. Infine, non sono mancati i paesi che hanno evidenziato un progresso, come Spagna e Italia, con investimenti pari a 17,6 miliardi di euro e 11,7 miliardi, con una crescita rispettivamente del 42% e del 24% circa su base annua. Tali dinamiche hanno portato a una ricomposizione del quadro a livello europeo, che ha visto guadagnare quote di mercato al Regno Unito a scapito della Germania, come evidenzia il confronto fra i due grafici sotto riportati. La Francia ha ripreso qualche punto percentuale, mentre i paesi nordici hanno perso anch'essi quote e si sono attestati al 14,4%, a vantaggio di Italia e Spagna che, pur mantenendo quote residuali, sono salite rispettivamente al 3,8% e al 5,8%.

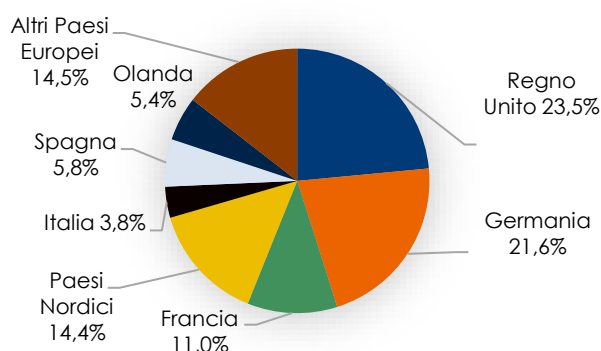
Europa

Europa: suddivisione degli investimenti immobiliari per paese (in % sul totale) nel 2021



Nota: Paesi nordici = Danimarca, Svezia, Norvegia, e Finlandia. Fonte: Nomisma

Europa: suddivisione degli investimenti immobiliari per paese (in % sul totale) nel 2022



Nota: Paesi nordici = Danimarca, Svezia, Norvegia, e Finlandia. Fonte: Nomisma

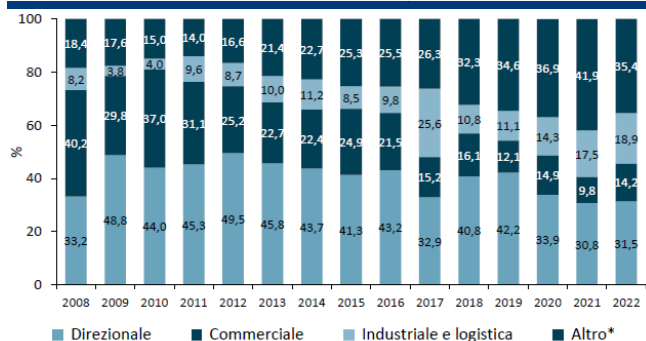
La diversa composizione geografica ha comportato un riposizionamento dell'asset allocation più favorevole al segmento commerciale, che ha visto un incremento degli investimenti del 20% rispetto all'anno precedente, portando l'incidenza sul totale al 14,2%. Gli altri settori sono risultati tutti in calo, compreso il segmento della logistica che nel corso del 2021 aveva mostrato un consolidamento della posizione di preminenza.

Nel 2022 la logistica ha rappresentato il 18,9% del totale investito, con un valore in riduzione dell'8%. Il mercato degli uffici si conferma l'asset class più rilevante, con un peso del 31,5%, nonostante la contrazione a/a nell'ordine del 15%. Infine, gli investimenti in asset alternativi hanno visto ridursi la propria quota dal 41,9% al 35,4%, in particolar modo a causa della contrazione nei segmenti residenziale, sanitario e alberghiero, rispettivamente in calo del 46%, 14% e 9%.

Per quanto riguarda il rendimento degli asset immobiliari, si nota come il rialzo dei tassi d'interesse ufficiali deciso dalla Banca Centrale Europea per fronteggiare l'inflazione abbia fatto salire anche i rendimenti medi da locazione, che fino alla fine del 2021 avevano registrato un trend

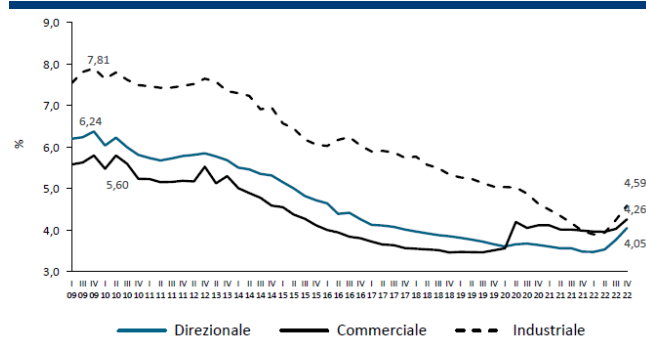
discendente. Secondo i dati Nomisma, nel corso della seconda parte del 2022 il dato medio è tornato a risalire, portando il rendimento medio annuo al 4,59% per gli immobili industriali, seguito da quelli commerciali al 4,26% e, infine, dal comparto direzionale, che si è attestato al 4,05%.

Europa: investimenti corporate per tipologia (in % sul totale)



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

Europa: evoluzione dei rendimenti (dati in %)



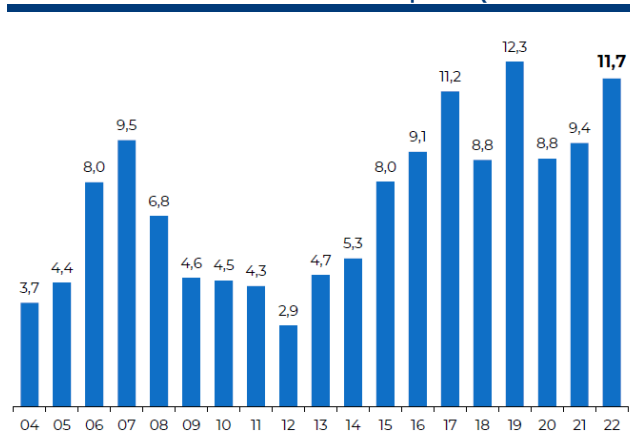
Fonte: Nomisma

Il mercato corporate in Italia nel corso del 2022 ha visto gli investimenti salire a 11,7 mld di euro, in progresso del 24,4% rispetto all'anno precedente, nonostante la contrazione registrata nel 4° trimestre. Il rallentamento, tuttora in atto, deriva dalla frenata dell'economia globale. Il rialzo dell'inflazione ha generato un aumento dei costi di costruzione e ristrutturazione che, insieme ai maggiori oneri di finanziamento, hanno compresso la redditività di numerose operazioni immobiliari che sono state interrotte o posticipate. Il rallentamento degli investimenti nella seconda parte del 2022 non ha impedito tuttavia un avanzamento della quota del mercato corporate italiano sul totale europeo, assestatisi al 3,8%, livello record degli ultimi dieci anni secondo i dati elaborati da Nomisma.

Italia

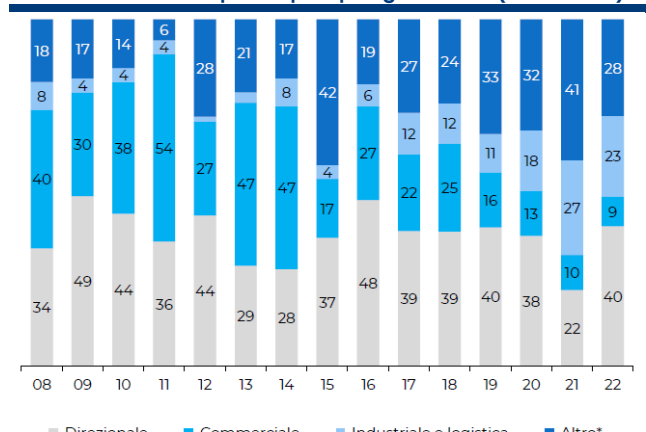
Gli investitori stranieri continuano a rappresentare la componente più rilevante del mercato domestico con il 69% dei volumi complessivi.

Italia: volume investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



Fonte: Nomisma

Italia: investimenti corporate per tipologia di asset (% sul totale)



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

In merito all'asset allocation per tipologia, il segmento direzionale ha confermato la posizione dominante con circa 4,7 miliardi di investimenti, pari a circa il 40% del totale. La logistica ha conseguito circa 2,7 miliardi di euro investiti e una quota di mercato pari al 23%. Il segmento commerciale invece ha continuato a perdere posizioni, raggiungendo a stento il miliardo di euro di investimenti, pari a circa il 9% del mercato complessivo. Per quanto riguarda le asset class che hanno storicamente un peso più contenuto, si è registrato un sensibile ritorno di interesse per gli

hotel (1,6 miliardi di euro di investimento, corrispondenti a una quota del 13,7% del mercato), mentre l'asset class residenziale è arretrata ulteriormente, attestandosi poco oltre gli 800 milioni di euro con una quota di mercato prossima al 7%.

Il mercato più importante per gli investimenti corporate continua ad essere Milano, che lo scorso anno ha rappresentato circa il 44% della movimentazione complessiva, pari a 5,2 miliardi di euro investiti. Roma, invece, risulta meno interessante per gli investitori, con una quota di mercato del 13% e un ammontare totale pari a circa 1,5 miliardi di euro, nonostante gli importanti eventi in programma nei prossimi anni, a partire dal Giubileo 2025. Il resto degli investimenti (43% del totale) è stato distribuito sul territorio nazionale con una concentrazione maggiore nel Nord Italia, oppure nelle principali città d'arte nel caso degli hotel.

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.