

INDICI DI PERFORMANCE DEL MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE ITALIANO

Dati aggiornati al secondo semestre 2020

Agosto 2021

PERFORMANCE DEGLI IMMOBILI CORPORATE – LE PRINCIPALI EVIDENZE



Dal monitoraggio di un campione rappresentativo delle performance di immobili corporate (oltre 3.000 immobili per un valore stimato di 34,4 miliardi di euro), relative alla seconda parte del 2020, emergono alcune evidenze interessanti:

- la quota di **immobili locati** si riduce dal 71,9% al 70,6%, in ragione di un aumento della **quota di sfritto**; la restante parte del portafoglio è costituita da immobili da locare, da riqualificare e da aree da sviluppare;
- **il rendimento complessivo (indice global) si conferma lusinghiero** (5,12% annuo lordo) e, se analizzato su base semestrale, risulta in miglioramento, sia rispetto alla prima parte dello scorso anno, che alla seconda del 2019;
- il progresso rispetto al 2019 è quasi interamente ascrivibile alla **crescita di valore degli asset (capital growth)**, mentre la redditività da locazione si è mantenuta pressoché stabile;
- il risultato della **componente locata (indice core)**, che si conferma ampiamente prevalente, fa segnare, per contro, una flessione su base annua di quasi 0,8 punti percentuali, passando dal 5,05% al 4,26%;
- ad incidere negativamente è soprattutto la **svalutazione degli asset** e, in misura più contenuta, la **contrazione della redditività lorda da locazione**;
- in maniera analoga, **sul mercato milanese degli uffici** (che si conferma quello di gran lunga più rilevante), si registra su base annua un incremento della redditività complessiva di quasi mezzo punto percentuale, interamente riconducibile alla performance della componente non locata (immobili da riqualificare e aree da sviluppare);
- **la componente locata (sempre riferita al mercato milanese degli uffici)** ha fatto registrare una lieve flessione della redditività da locazione, per effetto delle riduzioni di canone riconosciute per fare fronte all'eccezionalità del momento e una rivalutazione degli asset più contenuta rispetto al passato, ma comunque positiva;
- nel complesso risulta peggiore la **performance del comparto commerciale**, penalizzato da una correzione dei valori più consistente, anche se non uniforme a livello territoriale.

In ultima analisi, si può affermare che **la redditività degli asset immobiliari italiani si conferma consistente** e, solo in minima parte, scalfita dalle prime ondate di Covid-19. A sorprendere è la modestia delle correzioni al ribasso delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti, evidentemente persuasi della transitorietà dei cambiamenti intervenuti. L'idea che il **new normal** possa risultare molto simile allo scenario pre-Covid e che l'impatto pandemico debba considerarsi quasi unicamente di tipo congiunturale costituisce, infatti, l'unico presupposto in grado di giustificare **un'evoluzione del valore dei cespiti immobiliari così conservativa**. Si tratta della stessa aspettativa che ha alimentato gli **investimenti effettuati** lo scorso anno, consentendo di contenere l'arretramento in termini di flessione del fatturato corporate (passato da 12,3 miliardi di euro del 2019 a 8,8 miliardi del 2020). La scommessa improntata all'ottimismo presuppone impatti limitati sul mercato del lavoro e, soprattutto, un pronto ritorno ad abitudini e stili di vita che caratterizzavano il nostro Paese fino a 18 mesi fa. Nonostante il sensibile miglioramento dell'economia in atto, ancora oggi quella scommessa in ambito immobiliare assomiglia ad un azzardo e il clima di attendismo che si respira sul mercato corporate negli ultimi mesi ad un campanello d'allarme.

SEGMENTAZIONE AUM CAMPIONE



NUMERO IMMOBILI PER TIPOLOGIA

Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Sviluppo	Terreni agricoli	Totale complessivo
95	709	602	726	2	55	709	30	15	62	3	3.008
3,2%	23,6%	20,0%	24,1%	0,1%	1,8%	23,6%	1,0%	0,5%	2,1%	0,1%	100%



AUM PER TIPOLOGIA (in milioni di Euro)

Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Sviluppo	Terreni agricoli	Totale complessivo
622	11.183	15.737	2.654	6	160	2.364	717	182	764	5	34.393
1,8%	32,5%	45,8%	7,7%	0,0%	0,5%	6,9%	2,1%	0,5%	2,2%	0,0%	100%

SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E PRINCIPALI PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

●.....●

	GLOBAL	Direzionale	Commerciale	MILANO	ROMA
N. Immobili	3.008	602	709	357	599
MQ	17.457.859	4.141.550	3.553.714	2.094.215	2.722.568
Valore (€)	34.392.666.964	15.736.547.434	11.183.367.833	13.524.878.475	8.259.087.061
Sfitto (mq)	5.125.406	1.077.082	335.614	520.611	757.033
Canoni in essere (€)	1.514.490.446	643.737.542	561.494.905	514.432.749	285.868.087
IMU-TASI (€)	121.500.787	42.426.852	36.187.450	31.073.009	32.208.139



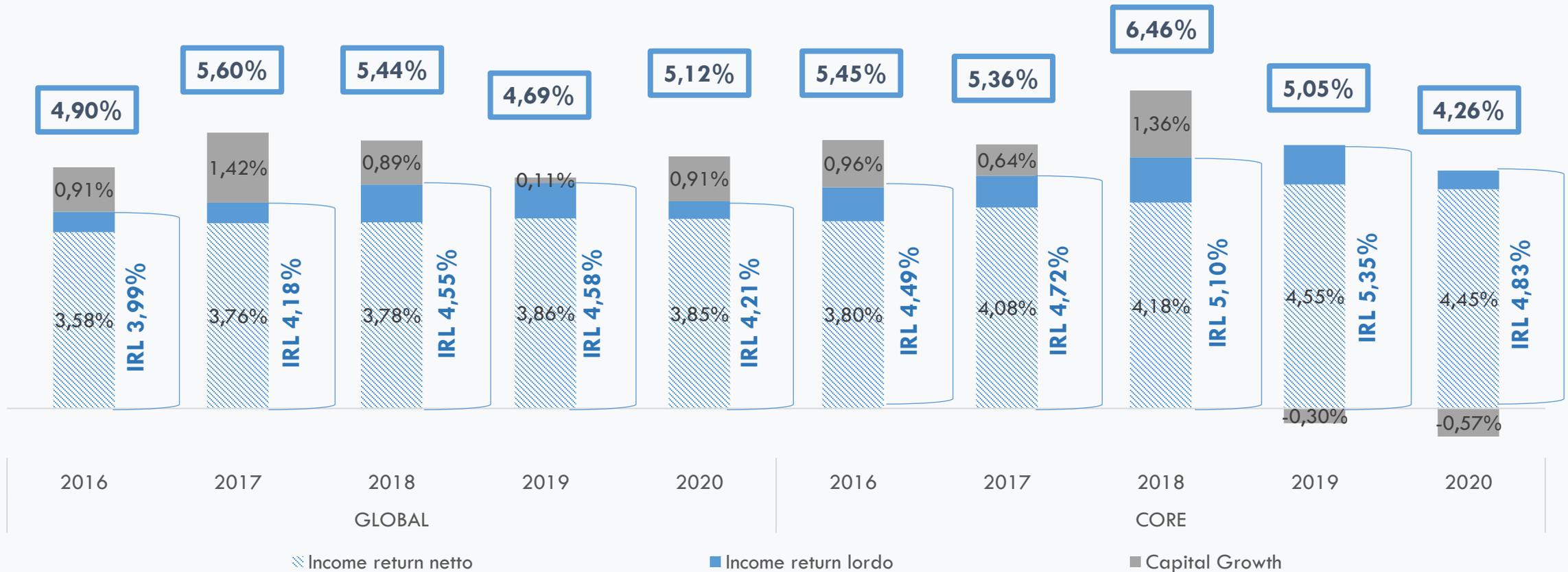
INDICI DI PERFORMANCE



	H2 2019		H1 2020		H2 2020	
INDICI	GROSS	NET	GROSS	NET	GROSS	NET
Global	2,69%	2,50%	2,07%	1,89%	3,05%	2,87%
Core (solo immobili locati)	2,81%	2,62%	2,15%	1,96%	2,11%	1,92%
Direzionale Milano	3,08%	2,91%	2,60%	2,42%	2,92%	2,79%
Commerciale Milano	3,75%	2,90%	1,79%	0,95%	1,14%	0,98%
Direzionale Roma	1,06%	0,89%	2,39%	2,22%	2,49%	2,32%
Commerciale Roma	1,87%	1,69%	2,07%	1,89%	2,50%	2,35%

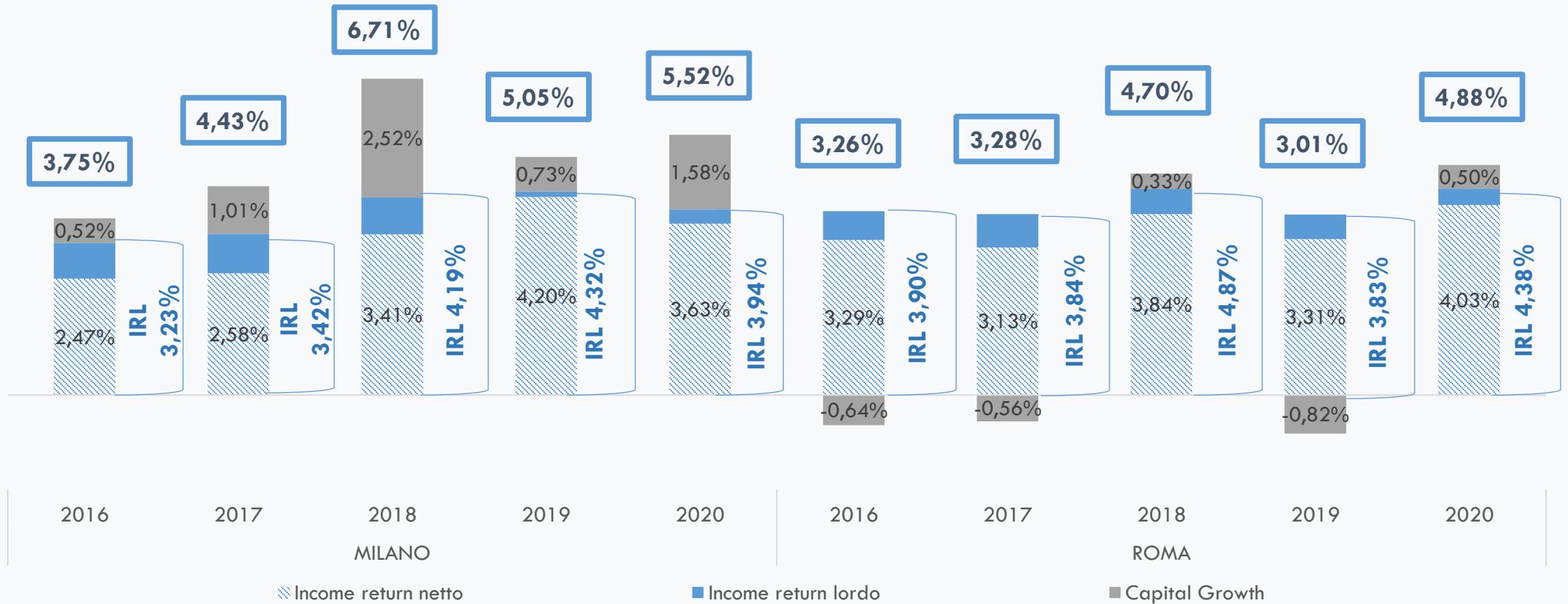


INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH GLOBAL E CORE



INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH DIREZIONALE MILANO E ROMA

Titolo del grafico



INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH (SOLO IMMOBILI LOCATI) DIREZIONALE MILANO E ROMA

