

INDICI DI PERFORMANCE DEL MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

Numero 5

Dati aggiornati al primo semestre 2021

Sintesi

31 Marzo 2022

Executive summary



I dati relativi all'**Indice di performance** riferiti al primo semestre 2021, calcolati sulla base di un campione rappresentativo delle esposizioni degli investitori qualificati nel settore (oltre 3.100 immobili per un controvalore di quasi 35 miliardi di euro), evidenziano le **buone capacità di tenuta del settore immobiliare corporate italiano**. Nonostante le difficoltà scaturite dalla pandemia, non si rilevano significativi arretramenti dei rendimenti, anche in corrispondenza dei segmenti che hanno subito i contraccolpi più pesanti. È interessante notare come ad una leggera flessione della redditività da locazione, abbia fatto riscontro una crescita di valore dei progetti di refurbishment. L'esito di tali dinamiche, che sottendono un'aspettativa di superamento di difficoltà evidentemente considerate contingenti, è rappresentata da una **performance leggermente più lusinghiera dell'intero campione (denominato global) rispetto alla sola componente locata (denominata core)**, uscita penalizzata dalle temporanee rinegoziazioni dei canoni concesse ai tenant.

Con riferimento alle tipologie più rappresentative, si conferma la **buona redditività del settore direzionale milanese**, su cui incide in maniera decisiva la significativa capital growth di taluni cespiti oggetto di trasformazione. Diversa la situazione sul mercato romano, dove la performance risulta migliore in corrispondenza della componente locata. Analoga la situazione sul versante degli immobili commerciali, con Milano che beneficia in termini di total return delle aspettative della componente in fase di rilancio e Roma, che si conferma, invece, più ancorata alla componente già oggi locata.

La **rinnovata trazione logistico-alberghiera del segmento corporate**, che ha per il momento relegato su posizioni di retrovia i comparti storicamente più rappresentativi, quali il direzionale e il commerciale, non sembra fino ad ora aver prodotto contraccolpi rilevanti sui rendimenti delle tipologie principali. Se la modestia dell'offerta può in parte giustificare il mancato riflesso della ridotta appetibilità sui valori per la componente prime, diversa appare la situazione di quella rilevante parte di patrimonio che necessita di interventi di ristrutturazione per trovare riscontro sul mercato. La diversificazione tipologica degli investimenti, che appare un elemento positivo per una distribuzione territoriale degli impieghi meno incentrata su pochi grandi centri urbani (Milano in primis), rischia di rappresentare un elemento di criticità per i settori tradizionali.

Nel quadro delle rilevanti trasformazioni scaturite dalla pandemia si inseriscono ora anche le imprevedibili conseguenze del conflitto militare, con ricadute che si preannunciano più significative proprio in corrispondenza dei settori un tempo percepiti come meno rischiosi. Gli effetti in questo caso potrebbero essere solo temporanei, ma non per questo necessariamente di lieve entità. Ecco, dunque, che **la capacità di tenuta delle performance immobiliari del settore corporate** che emerge dall'ormai consueto monitoraggio **andrà valutata alla luce di uno scenario tornato a farsi complesso**, in cui le difficoltà contingenti delle aziende spingono all'attendismo gli operatori immobiliari, con inevitabili ricadute su livelli di attività, canoni e rendimenti di mercato.

SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E LOCALIZZAZIONE

	GLOBAL	di cui Direzionale	di cui Commerciale	di cui a MILANO	di cui a ROMA
Numero Immobili	3.118	518	629	352	791
MQ	15.949.145	4.235.449	2.709.319	1.879.898	2.615.698
AUM (€)	34.493.343.319	18.341.268.724	9.187.945.854	16.129.999.197	7.763.373.917

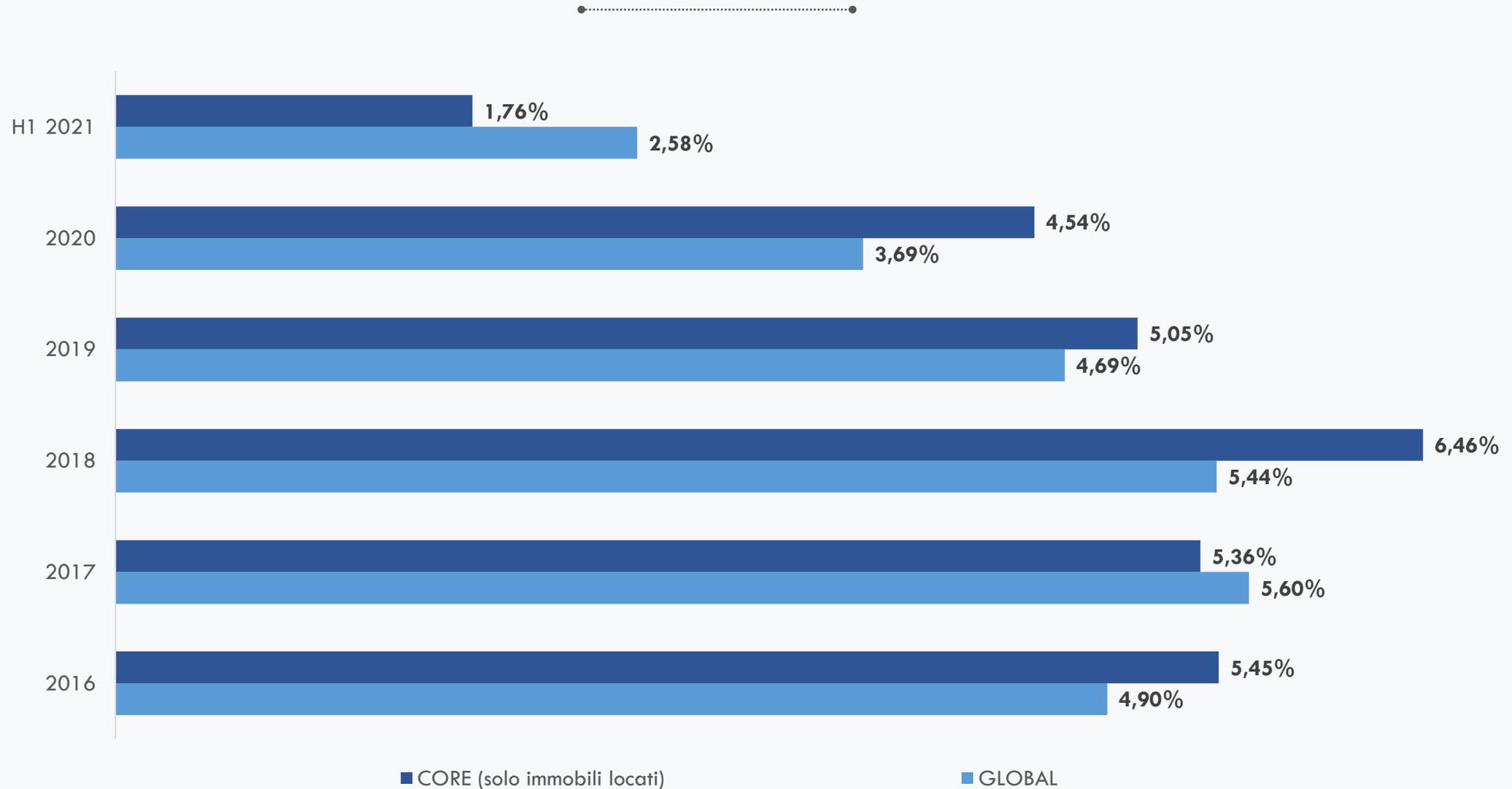
	Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Sviluppo	Terreni agricoli	TOTALE
AUM (mil €)	1.243	9.188	18.341	1.312	52	23	2.279	517	382	1.141	16	34.493
Incidenza sul totale	3,6%	26,6%	53,2%	3,8%	0,2%	0,1%	6,6%	1,5%	1,1%	3,3%	0,0%	100%

INDICI DI PERFORMANCE SEMESTRALI LORDI



	H1 2020	H2 2020	H1 2021
INDICI			
Global	1,92%	1,77%	2,58%
Core (solo immobili locati)	2,51%	2,03%	1,76%
Direzionale Milano	3,83%	2,57%	3,38%
Commerciale Milano	2,67%	0,45%	3,38%
Direzionale Roma	1,85%	2,16%	1,74%
Commerciale Roma	3,48%	2,47%	3,03%

INDICI DI PERFORMANCE LORDI GLOBAL E CORE





Nomisma spa

Strada Maggiore, 44 | 40125
Bologna

www.nomisma.it

Servizi di analisi e valutazioni immobiliari

T + 39 051 6483345

nomsvi@nomisma.it