

THE LIGHTHOUSE: BNP PARIBAS REIM PRESENTA LE PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO

In questa quinta edizione, "The Lighthouse H1 2022 - European Property Market outlook", BNP Paribas REIM presenta le sue previsioni sul mercato immobiliare europeo. A tal fine, la società si basa sulle previsioni interne, sulle analisi e sulle competenze dei suoi team locali, per definire le proprie convinzioni e le opportunità di investimento per il 2022 e oltre.

Un contesto di incertezza e di inflazione che consente agli asset residenziali, sanitari, logistici e di uffici di prim'ordine di distinguersi agli occhi degli investitori.

L'economia europea ha retto e ha continuato a crescere nella prima metà del 2022, sostenuta dal rimbalzo in corso nel settore dei servizi grazie all'allentamento delle restrizioni COVID. Il turismo, in particolare, ha registrato un forte aumento e ha sicuramente aiutato i settori alberghiero e della vendita al dettaglio. Uno dei problemi principali per la comunità degli investitori è la crescente inflazione, che durerà per tutto l'anno. Inoltre, si prevede un rallentamento della crescita economica con un calo significativo del PIL (Prodotto Interno Lordo) previsto in tutta Europa nel 2022 (+2,7% nell'Eurozona e +3,8% nel Regno Unito), un calo moderato che dovrebbe continuare nel 2023.

Il rapporto sottolinea inoltre che i mercati immobiliari europei hanno superato la crisi COVID in modo sorprendentemente solido. Ora, in questo periodo di incertezza, c'è una carenza di materiali da costruzione e una mancanza di spazi disponibili, soprattutto quelli sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico. In questo contesto, alcuni settori, come il residenziale, l'assistenza sanitaria, la logistica e gli uffici di prim'ordine, sono destinati a registrare una robusta crescita dei canoni di locazione e ad essere i più ricercati dagli investitori. Tuttavia, questo trend positivo dei canoni di locazione varierà in modo significativo tra gli asset, con una crescente polarizzazione tra edifici attraenti e sostenibili e location ed edifici mediocri. Il fattore ESG, in particolare, giocherà un ruolo fondamentale negli investimenti, grazie alle crescenti esigenze degli stakeholder e all'aumento della regolamentazione in materia di spazi sostenibili.

"Questo rapporto dimostra che siamo entrati in una nuova fase, che ha portato a uno spostamento delle priorità degli investitori. Infatti, vediamo chiaramente che i criteri di investimento sono ancora più precisi e rigorosi, con un'attenzione particolare agli asset alternativi come la sanità e la logistica, agli uffici situati in posizioni privilegiate e all'ESG, con una maggiore richiesta di edifici efficienti dal punto di vista energetico. Nel complesso, le prospettive del settore immobiliare sono cambiate in modo sostanziale. In futuro riteniamo che il principale motore di rendimento sarà la crescita degli affitti, grazie alla forte inflazione", commenta Laurent Ternisien, Chief Client Officer di BNP Paribas REIM.

I risultati principali sono

- 1. Una forte inflazione che può essere tradotta in una crescita degli affitti, purché lo stock sia limitato.**

L'immobiliare è una delle migliori classi di attività per compensare l'inflazione, sia attraverso la crescita dei canoni di locazione sia attraverso l'indicizzazione. Gli occupanti troveranno probabilmente lo spazio più



scarso nei settori residenziale, logistico, sanitario e degli uffici di prim'ordine. Questi mercati dovrebbero registrare la più forte crescita dei canoni di locazione, trainata dall'inflazione e dalla forte domanda.

2. L'indebolimento del sentiment degli investitori istituzionali potrebbe rallentare i volumi di investimento

Gli investitori esiteranno maggiormente a causa dei maggiori costi di finanziamento e dell'effetto denominatore. In effetti, alcuni investitori hanno un limite massimo di esposizione immobiliare, che può limitare i loro investimenti in tempi di calo delle valutazioni di obbligazioni e azioni.

3. Il miglioramento dell'efficienza energetica migliorerà anche le prestazioni

La sostenibilità è destinata a svolgere un ruolo sempre più importante nelle decisioni di investimento ed è una delle priorità degli investitori a causa dell'aumento dei prezzi dell'energia e delle norme in vigore. Questa maggiore regolamentazione e la pressione degli investitori e del pubblico in generale porteranno a un aumento sostanziale della domanda di edifici efficienti dal punto di vista energetico.

L'attenzione per gli asset verdi è particolarmente alta negli uffici, nel retail e negli hotel. Poiché in questa forte domanda mancano edifici efficienti dal punto di vista energetico, è probabile che gli affitti e i valori siano più alti per questi tipi di edifici. Gli asset conformi alle norme ESG promettono una maggiore redditività nel lungo periodo.

4. L'immobiliare sanitario è ancora il settore più performante e lo sarà per i prossimi cinque anni

L'attrattiva degli asset sanitari per gli investitori rimane intatta e solida, in quanto il settore genera un buon rendimento, insieme a canoni di locazione stabili e indicizzati basati su contratti di lunga durata. Grazie all'entusiasmo degli investitori istituzionali per il settore sanitario, gli investimenti in questa tipologia di asset sono aumentati in modo significativo nell'ultimo decennio, passando dallo 0,5% del totale degli investimenti in immobili commerciali nel 2010 al 3% circa di oggi.

Il cambiamento demografico è il motore principale dell'andamento generale dell'assistenza e della conseguente domanda del settore. Con l'intensificarsi dell'invecchiamento della popolazione in Europa, il bisogno complessivo di cure mediche è più elevato. Inoltre, le popolazioni più anziane sono oggi generalmente più istruite e più ricche di un tempo, per cui è più probabile che accedano ai servizi medici con maggiore frequenza.

Il settore immobiliare sanitario ha anche la capacità di diversificare ulteriormente i portafogli, in quanto si distingue come uno dei settori più resistenti alle flessioni economiche. Pertanto, offre la combinazione rischio-rendimento più interessante. Si prevede che nei prossimi cinque anni il settore sovraperformerà tutti gli altri settori.

5. Una maggiore polarizzazione nei mercati degli uffici

A due anni dall'inizio della pandemia, le tendenze del mercato mostrano che il mercato degli uffici dovrebbe rimanere uno dei settori più ricercati nel portafoglio degli investitori immobiliari, nonostante sia stato uno dei settori più colpiti dalla crisi. Nel primo trimestre del 2022 sono stati investiti oltre 27 miliardi di euro in immobili ad uso ufficio in Europa e la quota degli uffici sul totale degli investimenti immobiliari è tornata al 43%, un dato simile a quello precedente al COVID.

Tuttavia, gli investitori sono più selettivi e cercano edifici nuovi e flessibili, in posizioni privilegiate, adattati ai requisiti post-COVID, con un programma di locazione garantito e una bassa impronta di carbonio.

Negli ultimi due anni è emersa un'organizzazione ibrida, che si divide tra il lavoro a distanza e quello in ufficio. In questo nuovo contesto, gli uffici devono essere più attraenti per i dipendenti e offrire servizi, flessibilità e condizioni di lavoro confortevoli.

I mercati stanno assistendo a una tendenza a due velocità, poiché c'è ancora una differenza tra i sottomercati centrali e i nuovi edifici in posizioni privilegiate che mostrano una bassa disponibilità rispetto ai distretti periferici di uffici che presentano tassi di sfritto molto più elevati. Ciò avrà un chiaro impatto sulle prospettive di crescita degli affitti e quindi sui rendimenti globali.

6. Una forte resistenza del settore residenziale

In tutta Europa, il settore residenziale beneficia di fondamentali solidi, grazie allo squilibrio tra domanda e offerta, in parte determinato dall'aumento del numero di famiglie, che lo rende interessante per gli investitori istituzionali. Di conseguenza, il mercato europeo degli investimenti residenziali è cresciuto notevolmente negli ultimi anni.

È probabile che gli affitti aumentino e tengano il passo dell'inflazione. I prezzi delle case, invece, saranno sotto pressione a causa dell'aumento dei tassi ipotecari e della minore capacità di spesa. Di conseguenza, è probabile che la domanda di immobili in affitto cresca ulteriormente, ma la crescita degli affitti diventerà il principale motore dei rendimenti.

Clicca [qui](#) per scaricare "The Lighthouse".

About BNP Paribas REIM

With BNP Paribas REIM, you invest in REAL ESTATE AS LIVING ASSETS.

BNP Paribas REIM, a business line of BNP Paribas Real Estate, provides a wide range of real estate funds and investment solutions for investors, based on strong convictions.

Deeply European, we have a close understanding of local markets, a view of every square metre, every street, every neighbourhood, every urban eco-system.

With our 330 employees, we care for assets as we care for living beings, aiming to build a better living environment for our 200+ institutional investors and 150,000+ private investors.

We believe in ESG to reconcile social, environmental and financial performance.

We apply innovation in order to better adapt to the risks and opportunities of today and tomorrow.

At the end of 2021, BNP Paribas REIM managed €29.7 billion of living European assets on behalf of institutional and private investors.

BNP Paribas Real Estate Investment Management is composed of regulated entities in the following countries: France, BNP Paribas Real Estate Investment Management S.A.; Italy, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Germany, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; UK, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.

Each of the legal entities responsible for offering products or services to their customers is referred to in the product documentation, contracts and related information.

This is an advertising communication. Please refer to the fund prospectus and information documents before making any final investment decision.

Press Contacts:

Capucine Marescal: +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic: +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond: +33 (0)6 78 18 57 87

presse.realestate@realestate.bnpparibas



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world