

## **Frenata di fine anno: investimenti in Europa in flessione del 20%**

Gli investimenti nel settore immobiliare europeo hanno raggiunto i 305 miliardi di euro nel 2022, in calo del 18% rispetto ai 371 miliardi di euro registrato nel 2021. Una frenata netta e brusca, tutta concentrata nell'ultimo trimestre dell'anno. Attesa sì ma non con tanto vigore. I volumi di investimento per il quarto trimestre 2022 (62,8 miliardi di euro) sono diminuiti del 58% rispetto al 2021. A fare il punto è l'analisi di Cbre sull'andamento del mercato in Europa.

«In linea con le nostre previsioni – spiegano gli analisti di Cbre – il calo nel 2022 era previsto a seguito dell'aumento dell'indebitamento, dei costi e di una forte attività della piattaforma per tutto il 2021. Va notato che il quarto trimestre del 2021 ha registrato il volume di investimenti più alto di sempre (148,6 miliardi di euro)». Nell'ultimo trimestre le transazioni sono state 2.365 su un totale annuo di 10.581.

Il mercato sta attraversando un periodo di *repricing* e gli investitori stanno programmando il loro rientro sul mercato. La Banca centrale europea avvierà un inasprimento quantitativo in questo mese di marzo e si prevede che gli aumenti dei tassi di interesse continueranno nel 2023. Questo per ridurre l'inflazione. Ma i fondamentali sono solidi. Pertanto, non appena i mercati finanziari inizieranno a stabilizzarsi e l'inflazione sarà sotto controllo, è previsto un rientro dei capitali, perchè ciò darà agli investitori la possibilità di prezzare il rischio e restituire di nuovo le aspettative in modo più chiaro.

Nell'Europa meridionale, l'attività di investimento è rimasta forte, con volumi in crescita in Spagna (38%), Portogallo (13%) e Italia (12 per cento). Nel Benelux, l'attività è

stata particolarmente guidata dal Belgio (109%) dove i volumi degli investimenti sono aumentati in modo più ampio. Considerando che i volumi di investimento nel Regno Unito sono diminuiti del 58% nel quarto trimestre del 2022, i volumi di investimento nei Paesi Bassi (-4%) sono stati meno colpiti rispetto alla tendenza che vediamo in tutta Europa. In Irlanda (8%), i volumi di investimento per il 2022 sono stati superiori rispetto al 2021, in seguito ad alcune maggiori eccezionali operazioni di vendita.

Il settore retail è l'unico che sta mostrando un andamento positivo e si prevede che continuerà ad attirare più capitali nel 2023. Mentre i volumi sono diminuiti del 32% nel quarto trimestre 2022 - rispetto allo stesso trimestre dell'anno scorso -, i volumi nel 2022 sono aumentati del 20% rispetto al 2021.

La maggior parte dei settori, tra cui uffici (-15%), industriale (-8%), hotel (-9%) e sanità (-14%), ha registrato un calo nel 2022. Il settore residenziale ha registrato il calo maggiore, -46%, con una parte significativa di questo calo attribuita alla piattaforma ridotta di attività nel settore nel corso dell'anno.

— **Laura Cavestri**

© RIPRODUZIONE RISERVATA