

Investimento Immobiliare

Mercato, valutazione, rischio e portafogli

Martin Hoesli – Giacomo Morri

Capitolo 1
MERCATI E BENI IMMOBILIARI



Agenda

- Dimensione dei mercati immobiliari:
 - Il fatturato immobiliare in Europa nel 2009
 - Il fatturato immobiliare in Italia nel 2009
- Caratteristiche dei beni immobiliari
- Caratteristiche dei mercati immobiliari
- Tipologie di investimenti immobiliari
- Tipologie di beni immobiliari
- Tipologie di investitori

Dimensione dei mercati immobiliari

	Tutti gli immobili		Immobili detenuti dalle aziende e dagli investitori		Immobili detenuti dagli investitori	
	Valore (miliardi di USD)	%	Valore (miliardi di USD)	%	Valore (miliardi di USD)	%
America del Nord	9.100	37%	6.400	38%	4.400	41%
Asia-Pacifico	5.900	24%	3.800	22%	1.900	28%
Europa	9.800	39%	6.900	40%	4.400	41%
Totale	24.800	100%	17.100	100%	10.700	100%

Fonte: RREEF Research (2008)

Il fatturato immobiliare in Europa nel 2009

Valori beni scambiati (€ MM) e relative percentuali

Paese	Residenziale	Turistico	Terziario/Uffici	Industriale	Commerciale	Totale
Francia	67.500	19.000	26.200	2.500	18.600	133.800
Germania	95.500	6.500	26.000	6.500	28.400	162.900
Inghilterra	45.000	3.400	26.000	8.500	28.000	110.900
Spagna	39.000	10.000	13.500	3.000	13.500	79.000
Italia	89.000	1.800	7.200	3.700	7.600	109.300
Totale	336.000	40.700	98.900	24.200	96.100	595.900
Francia	50,4%	14,2%	19,6%	1,9%	13,9%	100%
Germania	58,6%	4,0%	16,0%	4,0%	17,4%	100%
Inghilterra	40,6%	3,1%	23,4%	7,7%	25,2%	100%
Spagna	49,4%	12,7%	17,1%	3,8%	17,1%	100%
Italia	81,4%	1,6%	6,6%	3,4%	7,0%	100%
Totale	56,4%	6,8%	16,6%	4,1%	16,1%	100%

Fonte: Scenari Immobiliari

Il fatturato immobiliare in Italia nel 2009

Valore beni scambiati (€ MM) e numero indice

Settore	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Residenziale	67.000	74.000	79.000	84.800	90.000	93.500	99.000	104.000	99.500	89.000
Turistico	1.900	2.100	2.400	2.650	3.000	3.150	3.000	2.900	2.500	1.800
Terziario/Uffici	4.250	4.900	5.500	5.950	6.200	6.600	7.000	7.500	7.600	7.200
Industriale	2.600	3.100	3.900	4.100	4.200	4.050	4.200	4.450	4.500	3.700
Commerciale	4.900	5.500	5.800	6.150	6.500	7.000	7.300	7.600	7.700	7.600
Totale	80.650	89.600	96.600	103.650	109.900	114.300	120.500	126.450	121.800	109.300
Residenziale	100,0	110,4	117,9	126,6	134,3	139,6	147,8	155,2	148,5	132,8
Turistico	100,0	110,5	126,3	139,5	157,9	165,8	157,9	152,6	131,6	94,7
Terziario/Uffici	100,0	115,3	129,4	140,0	145,9	155,3	164,7	176,5	178,8	169,4
Industriale	100,0	119,2	150,0	157,7	161,5	155,8	161,5	171,2	173,1	142,3
Commerciale	100,0	112,2	118,4	125,5	132,7	142,9	149,0	155,1	157,1	155,1
Totale	100,0	111,1	119,8	128,5	136,3	141,7	149,4	156,8	151,0	135,5

Fonte: Scenari Immobiliari

Caratteristiche dei beni immobiliari

- Immobilità
- Indistruttibilità del suolo
- Eterogeneità
- Localizzazione
- Investimenti a lungo termine
- Valore unitario elevato
- Illiquidità
- Elevato livello di indebitamento
- *Abitazione quale bisogno fondamentale*

Caratteristiche dei mercati immobiliari

- Assenza di un mercato centralizzato
- Trasparenza ridotta
 - Ridotta accessibilità all'informazione
 - Asimmetrie informative
- Mercati in frequente disequilibrio
 - *Space Market*
 - *Asset Market*
- Forte presenza dello Stato
- Costi di transazione elevati
- Numero limitato di transazioni

Tipologie di investimenti immobiliari

- Investimenti diretti
- Investimenti indiretti non quotati
 - Fondi *Core*
 - Fondi *Core plus*
 - Fondi *Value added*
 - Fondi *Opportunity*
- Investimenti indiretti quotati
 - REITs (SIIQ)
 - Fondi immobiliari quotati
- Prodotti derivati con sottostante immobiliare

Tipologie di beni immobiliari

- Terreni e aree
- Residenziale
- Uffici
- Commerciale
- Industriale e logistica
- Immobili agricoli
- Immobili con destinazione d'uso speciale
- Immobili pubblici

Tipologie di investitori

- Privati
- Investitori istituzionali
- Fondi non quotati
- Società e fondi immobiliari quotati
- Aziende
- Stato