

Anteo

newsletter per l'investitore istituzionale

n.98

GIUGNO 2018



prometeia
ADVISOR SIM

Nuove opportunità nel Real Estate italiano

Ofer Arbib

Amministratore Delegato

Antirion

Simone Roberti

Head of Research

Colliers International Italy

Negli ultimi anni, gli investimenti crossborder in Europa sono cresciuti in maniera significativa in parallelo alla ripresa del settore immobiliare. Mentre una parte di questi investimenti è il risultato di allocazioni tattiche, è opinione comune tra gli investitori internazionali che il principale obiettivo dell'investimento all'estero sia piuttosto di tipo strategico, ovvero di miglioramento del profilo di rischio di un portafoglio prettamente domestico.

Alla luce della progressiva globalizzazione del mercato, esistono almeno tre argomenti importanti a sostegno della teoria e che provano che la diversificazione geografica crossborder può offrire maggiori potenzialità di crescita all'investitore: (i) la possibilità di investire in mercati più grandi e più liquidi, (ii) la gamma di opportunità associata a rendimenti potenzialmente più alti, e (iii) la riduzione del rischio di portafoglio.

Nello specifico, infatti, l'investimento pan-europeo oppone un'ampia gamma di opportunità al di fuori del singolo mercato domestico con conseguente possibilità di rendimenti superiori a quelli che si possono ottenere all'interno del proprio mercato d'origine. Il mercato europeo è molto vasto e offre una gamma di prodotti che vanno dal core, al value-added sino al puro opportunistico. I diversi tassi di crescita demografica e di sviluppo economico dei paesi europei costituiscono uno dei motivi principali di questa molteplicità di opportunità.

Negli ultimi anni, durante i quali si è registrata un'importante crescita degli investimenti in Europa

e una loro diversificazione nei vari paesi, il mercato italiano ha assistito al ritorno degli investitori stranieri. Dal 2013, al netto dei disinvestimenti, 13 miliardi di Euro sono stati investiti. Nel 2017, il volume totale ha registrato il nuovo record degli ultimi 10 anni con 11,2 miliardi di Euro di transazioni.

La crescita dei volumi ha riguardato tutti i comparti (Figura 1) con gli uffici che si confermano l'asset class preferita con il 39% del totale delle transazioni, seguiti dal retail. Tuttavia, guardando questo settore si cominciano a intravedere i cambiamenti dell'interesse degli investitori. Nel corso dell'ultimo anno si è assistito a un aumento importante degli investimenti in negozi, o l'in-town retail, e più nello specifico high-street retail.

Nel settore della logistica, invece, gli investitori sfruttano l'ancora poco diffuso e-shopping da parte degli italiani per posizionarsi nelle location migliori ed essere pronti all'aumento degli acquisti online, un gap che gli italiani rispetto al resto dell'Europa stanno colmando solo ora. I buoni risultati del turismo in Italia, in parte dovuti alle difficoltà geopolitiche dei paesi del Nord Africa e del Medio Oriente, stanno spingendo, invece, gli investitori del settore hospitality in due direzioni. Da una parte, vengono compravenduti degli hotel esistenti che vengono ristrutturati e riqualificati in base alle nuove esigenze della clientela. Dall'altra, si assiste a delle riconversioni in hotel da altre destinazioni d'uso. Questo fenomeno è al momento più visibile a Roma dove sono stati compravenduti gli immobili ad

uso uffici in Via Liguria e Via dell'Umiltà che verranno ristrutturati e trasformati in hotel.

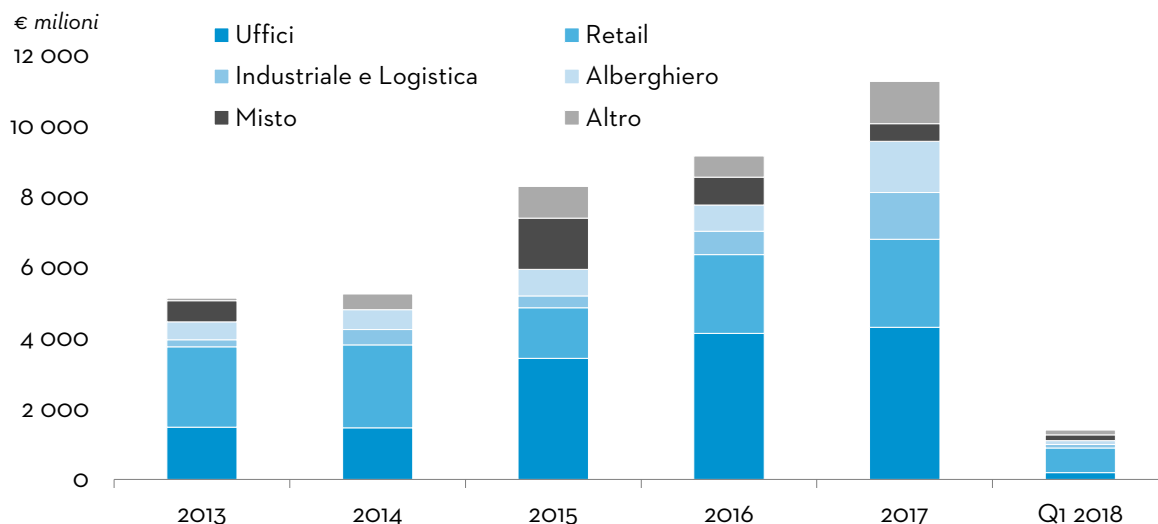


Ofer Arbib
Amministratore Delegato
Antirion



Simone Roberti
Head of Research
Colliers International Italy

Figura 1: Investimenti per prodotto in Italia



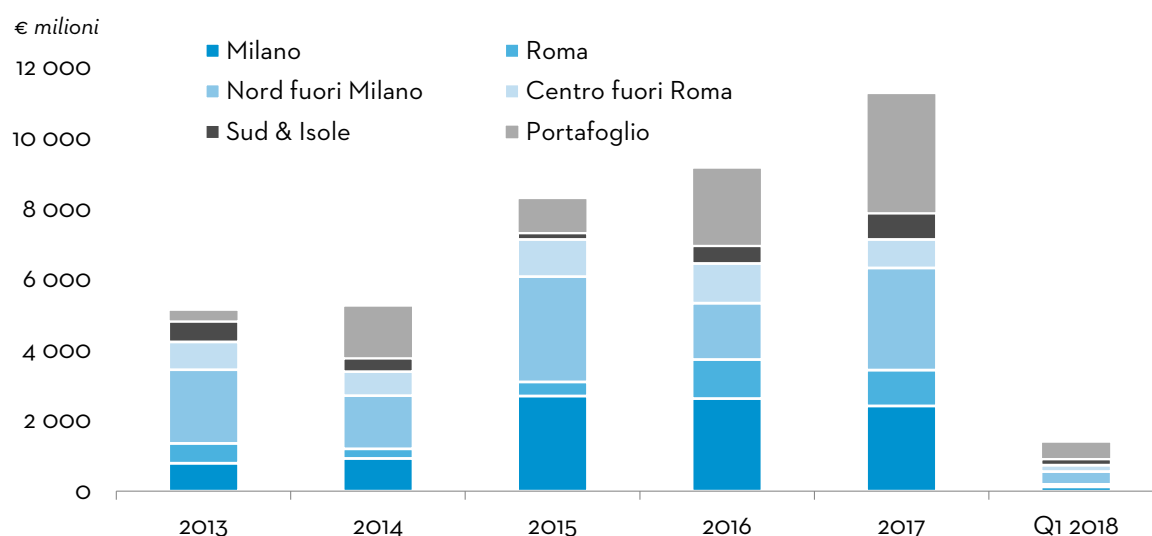
Fonte: Colliers International Italia - RESEARCH

Infine, il settore 'altro' è arrivato a rappresentare l'11% del volume transato, pari a 11,2 miliardi di Euro, in aumento del 105% rispetto al 2016. Di queste categorie, oltre il 40% è rappresentato da una specifica asset class che ha attirato sempre più capitali nel corso dell'ultimo decennio, il settore sanitario, mentre il 15% ha riguardato le centraline telefoniche. La prima categoria attira l'interesse degli investitori in quanto il

processo di invecchiamento della popolazione italiana e il generale aumento del peso della malattia in Italia, determinano una potenziale domanda crescente per questo prodotto. Le centraline telefoniche, invece, sono dei prodotti ben posizionati che in futuro potrebbero essere riconvertiti in uffici o in residenziale.

L'importante volume di liquidità disponibile in Europa

Figura 2: Investimenti per localizzazione in Italia



Fonte: Colliers International Italia - RESEARCH

e nel mondo favorisce l'investimento nel settore immobiliare. Il perdurare di questo fenomeno sta spingendo gli investitori a cercare nuove opportunità in modo da evitare la concorrenza e quindi poter realizzare delle operazioni che possano creare maggiore valore. Questa ricerca di diversificazione in un mondo sempre più globalizzato necessita di saper

cogliere le varie opportunità offerte. Tuttavia, questo richiede all'investitore di avere accesso a capacità e competenze internazionali, allo scopo di permettergli di investire efficientemente in mercati dove le dinamiche sono comunque diverse rispetto a quelle del proprio paese.