



Salgono i tassi dei mutui

L'ultima rilevazione Bankitalia dei tassi medi effettivi ai fini della determinazione dei tassi di usura per il terzo trimestre 2019 segnala un lieve incremento del tasso dei mutui: i fissi sono infatti passati al 2,94% (+33 centesimi rispetto al trimestre precedente) e i variabili al 2,38 (+5 centesimi). In crescita anche il tasso del leasing immobiliare a tasso fisso, salito al 4,21% rispetto al 3,96% precedente



Si comprano case più piccole

Nel primo trimestre 2019 è diminuita la dimensione media delle abitazioni comprate a Milano: 81 metri quadrati, il più basso tra quello registrato dalle grandi città e decisamente sotto alla media nazionale che si attesta a 104,9 metri quadrati. Dai dati resi noti dall'Agenzia delle Entrate si evidenzia un calo dell'1,8% nella superficie transata a Milano contro una diminuzione dello 0,8 sul totale Italia

8,4%

Over 64 che acquistano

Secondo uno studio di Tecnocasa gli over 64 rappresentano l'8,4% degli acquirenti. L'investimento, spinge all'acquisto in un caso su cinque. In uno su dieci si compra per i figli

Ora i fondi puntano su studenti e anziani

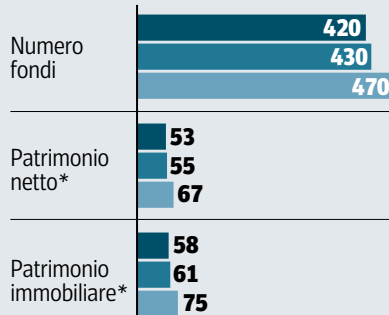
Le abitazioni «living», come studentati e residenze per la terza età, tra i business più promettenti per i portafogli istituzionali immobiliari

di **Gino Pagliuca**

L'industria dei fondi immobiliari

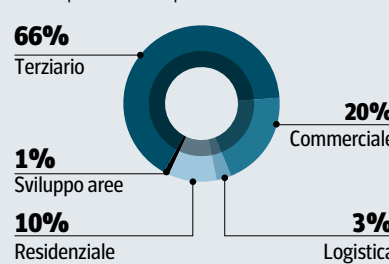
Le previsioni per il 2019 *Miliardi

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



La torta

La composizione del patrimonio dei fondi



Fonte: Scenari immobiliari e Fabrica immobiliare (solo per locazioni e studentati)

Le performance

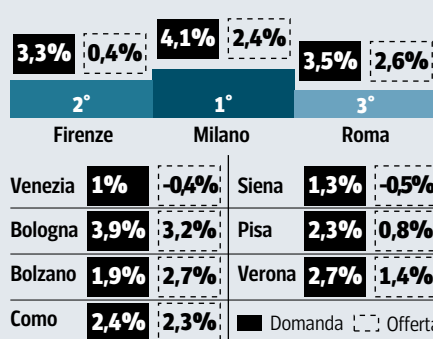
I rendimenti per tipologia

■ Roma centro ■ Roma semicentro ■ Milano centro
■ Milano semicentro ■ Altri capoluoghi

	2017	2018	2019	2020	2021
Residenziale vendita	5,5%	6,2%	5,8%	6,3%	7,8%
Residenziale locazione	4,9%	5,0%	4,6%	4,7%	5,5%
Social housing	4,0%	4,8%	4,0%	4,0%	4,7%
Uffici	4,6%	5,8%	4,2%	5,0%	6,3%
Spazi coworking	5,1%	6,0%	4,7%	5,3%	6,5%
Negozi	4,1%	6,2%	3,7%	5,4%	5,8%
Grande distribuzione	5,0%	6,7%	5,0%	6,1%	5,5%
Immobili industriali	5,7%	5,8%	5,6%	7,2%	7,3%
Immobili logistici	5,0%	7,0%	5,1%	6,7%	6,5%
Alberghiero	5,2%	5,9%	5,1%	5,8%	6,4%
Student housing	5,0%	6,0%	5,0%	5,8%	6,0%
Campus tecnologici	5,0%	6,4%	5,0%	6,4%	6,5%
Rsa	5,0%	5,9%	5,0%	5,8%	6,0%
Senior housing	5,0%	5,7%	5,0%	5,7%	5,8%

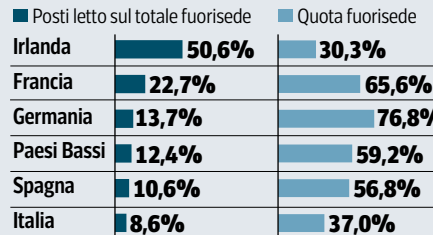
Le locazioni

Domanda e offerta nelle 10 città più care d'Italia
Variazione ultimo anno



L'offerta di studentati

Un confronto internazionale



L'Ego - Hub

Il mio living. Forse gli investitori istituzionali del mattone sono rimasti colpiti dalla pubblicità fatta da un famoso chef, ma sta di fatto che ormai in qualsiasi appuntamento che veda coinvolti i gestori dei fondi i comparti per cui sono previsti i maggiore sviluppo nei prossimi anni sono quelli delle cosiddette residenze alternative, che vengono raggruppati nel gergo del mattone appunto con il termine di living. Perché alternativa? Perché si tratta di funzioni dell'abitare che, almeno in Italia, sfuggono al classico binomio acquisto/affitto di lunga durata. Ad esempio le residenze per anziani o per studenti o gli immobili, gestiti da una struttura professionale, destinati a essere occupati con finalità turistiche o per brevi trasferte di lavoro. Allo stato attuale della legislazione sulle locazioni invece è escluso da noi il coinvolgimento di soggetti istituzionali sulle formule di lunga durata previsti dalle norme, perché il rischio di morosità è molto elevato e le procedure per liberare l'immobile in caso di problemi sono lunghe e farraginose.

Dove questo problema non c'è, la gestione degli affitti di lunga durata è un business enorme: ad esempio la società tedesca Vonovia gestisce 414mila alloggi. L'esempio è stato fatto nel corso del-

la presentazione del rapporto di Scenari immobiliari sull'andamento dell'industria dei fondi italiani e internazionali. In particolare, Fabrica immobiliare ha presentato un'approfondita analisi sulle prospettive in Italia e in Europa del business, per voce di Riccardo Corsi, responsabile della strategia della società.

Una prima evidenza è che la domanda di case da locare nelle principali città italiane, nonostante l'aumento generalizzato dei canoni, sta crescendo molto più dell'offerta. A Milano, ad esempio, nell'ultimo anno le richieste sono salite del 4,1%, le disponibilità del 2,1%. Va però sottolineato che anche i privati proprietari nella maggior parte dei casi puntano a forme flessibili di locazione.

Le tipologie

Molto gettonata l'offerta di camere a studenti universitari, un business che in Italia ha prospettive molto interessanti per i fondi, dato che l'offerta attuale di studentati copre solo l'8,6% della

domanda potenziale dei fuorisede. Ma anche le richieste di strutture per anziani sono destinate a crescere, visto che gli over 65 già oggi sono oltre il 21% della popolazione e nel 2050 saranno almeno il 30%.

L'interesse per il living da parte dei gestori di fondi italiani nasce anche dalla necessità ormai inderogabili di diversificare gli investimenti: il portafoglio delle sgr tricolori infatti è composto per il 60% da uffici, il che significa in pratica che gli investimenti sono solo a Milano e a Roma.

Secondo le stime di Scenari immobiliari l'industria dei fondi italiana gestisce immobili per un totale a fine 2019 di 75 miliardi di euro al lordo dell'indebitamento, mentre il patrimonio netto (composto da immobili, quote di società, investimenti finanziari e liquidità meno i mutui) è di 67 miliardi, 12 in più rispetto alla fine dello scorso anno.

I fondi a fine anno dovrebbero arrivare a quota 470, con un aumento di 40 unità rispetto alla fine del 2018.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il patrimonio netto (immobili, quote di società, investimenti finanziari e liquidità meno i mutui) è di 67 miliardi

Capitali & Affari

a cura di **Isabella Ruschena**
isabella.ruschena@yahoo.it

L'affare fiorisce a Nord Ovest

Il Nord Ovest del Bel Paese offre le migliori occasioni di investimento. Questo quanto emerso da un report recente che ha analizzato le preferenze delle sgr e degli istituzionali. Nel mattone dunque gli occhi dei gestori sono puntati su spazi per il lavoro condiviso, uffici, residenziale in vendita e in affitto, student housing, senior housing. Attraggono poi la loro attenzione, ma in misura minore, negozi e capannoni logistici. Considerando poi le metropoli di Milano e Roma, le sgr vedono nella capitale maggiori possibilità nel settore alberghiero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Londra, affitti in calo nel cuore della City

Locazioni di uffici in forte calo nel centro di Londra. Nei primi tre mesi del 2019 il take-up di immobili direzionali ha portato una contrazione del 21% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, fermandosi a 280 mila metri quadrati. Secondo le rilevazioni di Bnp Paribas Real Estate questo livello risulta inferiore di appena il 4% rispetto alla media storica di medio periodo. A dominare la scena, le operazioni di piccole dimensioni con tagli inferiori ai 500 metri quadri che hanno registrato un incremento del 15% rispetto al primo quadrimestre 2018.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Francoforte regina del mattone verde

Il mattone tedesco è sempre più green. Nel corso del 2018 il mercato degli immobili dotati di certificazione ambientale ha superato per la prima volta i 10 miliardi. Un progresso del 29% in più rispetto all'anno precedente che si è realizzato grazie al forte impulso alla costruzione e riconversione di immobili in un'ottica sostenibile, passati dai 550 del 2013 ai 1.800 registrati alla fine del 2018. A livello di città, è Francoforte (nella foto) a dominare la scena degli immobili green in Germania con il 52% del totale dell'offerta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA