

# Real Estate, entro il 2030 boom per i social asset

## IMMOBILIARE

**Nuveen: «Gli investimenti degli istituzionali saliranno dal 10-12% a oltre il 50%»**

**Laura Cavestri**

Il Covid non è la causa scatenante, ma di certo il propellente che serviva al real estate per accelerare un processo di trasformazione e di attenzione, sempre maggiore, verso gli asset del futuro. Healthcare, tecnologia, residenze per giovani e anziani, cambieranno radicalmente concetto e visione del Real Estate.

Ne sono convinti gli analisti di Nuveen che nell'Outlook di previsione del 2021, si spingono a una proiezione a 10 anni sino al 2030.

«Con l'evolversi delle opportunità di investimento nel prossimo decennio - spiegano nello studio - preve-

diamo che il flusso degli investimenti in asset alternativi da parte degli investitori istituzionali passerà da circa il 12% negli Stati Uniti e meno del 10% in Europa a oltre il 50 per cento».

L'attività di raccolta fondi, che si è bloccata durante la pandemia, sta aumentando, così come le transazioni in alcune regioni e settori.

Il potenziale di rendimento dovrebbe attrarre gli investitori, considerato il comportamento delle asset class durante i precedenti periodi di *Quantitative Easing*. I rendimenti immobiliari sono aumentati in modo significativo negli Usa e nel Regno Unito a seguito delle iniezioni di liquidità della crisi finanziaria globale e anche nella zona euro con gli acquisti della Banca centrale europea nel 2015, 2016 e 2017.

Con tali condizioni di mercato favorevoli, si prevede una rotazione del settore negli Usa, in Europa e in Asia. Il capitale probabilmente si focalizzerà sulla logistica, sui segmenti alternativi e sui settori residenziali. Il retail

continuerà ad incontrare difficoltà e avrà un ulteriore calo. Il debito immobiliare commerciale beneficerà dalle condizioni dei mercati dei capitali. Il rendimento attuale, relativamente elevato, combinato con il potenziale aspetto di protezione dal ribasso, fa sì che il debito immobiliare commerciale stia diventando sempre più ricercato, in uno scenario in cui si prevede che i tassi rimangano bassi a lungo.

La pandemia - notano gli analisti di Nuveen - ha accelerato una serie di tendenze: acquisti online, lavoro da remoto, esigenze di bilanciare carriera e qualità della vita (vivere al mare, in montagna, fuori città, in luoghi dal clima più favorevole). Tendenze che avranno un impatto sul mercato immobiliare tra rischi e opportunità.

Il residenziale crescerà ma con un repricing nelle aree urbane. Mentre della situazione potrebbero beneficiare le aree extraurbane (zone costiere, montane o di campagna) così come Paesi a clima mite o dell'area mediter-

ranea, in cui potrà crescere la domanda di seconde case (sempre che queste aree sapranno valorizzare o sviluppare, servizi e Internet superveloce).

Poi c'è tutta la dimensione degli "alternativi". Il segmento healthcare diverrà sempre più rilevante, con l'aumentare della domanda di strutture per le life sciences, di studi medici e di alloggi per anziani. Il focus sugli appartamenti si allargherà ad asset alternativi come il self-storage, alloggi a prezzi accessibili, student housing, appartamenti con servizi centralizzati e unifamiliari in affitto. Anche la tecnologia si affermerà come un vero e proprio "settore" immobiliare, con una forte domanda di data center, culture agricole in ambiente controllato e ripetitori per la telefonia mobile, sfidando le definizioni tradizionali del real estate.

Un punto di vista che sembra condiviso anche da Hamdi Mokrane, *head of Investment and Market Research* di Patrizia Ag: «Il settore del li-

ving si è dimostrato il più resiliente e ha rappresentato un fattore di stabilità. Ma dobbiamo ampliare il concetto di living. Multifamily house con servizi annessi, student e senior housing sono tutte formule che vedranno una forte crescita nei prossimi anni». Patrizia ha elaborato un ranking delle città più attrattive. Le città a elevato potenziale restano Londra, Parigi, Monaco e Dublino. Le innovative saranno Lussemburgo e Amsterdam. Infine, le città accessibili (ricche per reddito pro-capite ma con affitti convenienti,) ad esempio Aarhus o Eindhoven.

«Il residenziale europeo - ha concluso Mokrane - è un mercato complesso. Oggi, solo circa un quarto degli asset è idoneo agli investitori istituzionali, leggi le dinamiche di mercato sono estremamente locali. Per questo gli investitori interessati devono ancora lavorare a stretto contatto con partner locali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA