

Focus su residenziale allargato e uffici Così i portafogli 2022 degli investitori

Come cambia l'asset allocation. Da Prelios a Dea Capital, da Investire Immobiliare a Generali real estate: ecco dove puntano i big dell'immobiliare per cavalcare la ripresa. Con una novità: non snobbare il retail

Evelina Marchesini

Il mercato che verrà. È su questa idea che lavorano gli investitori per posizionare i portafogli in un momento di ottimismo diffuso. Dove si stanno orientando dunque i protagonisti italiani dell'investimento immobiliare? Il Sole 24 Ore ha raccolto le opinioni di alcuni tra i maggiori attori del settore.

Molta liquidità da allocare

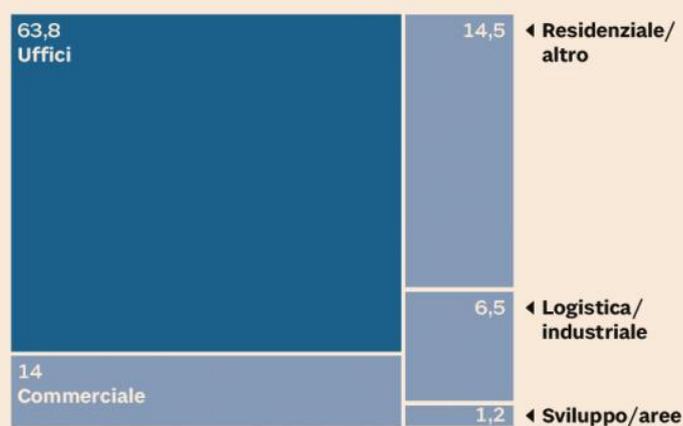
«Il Covid è stato un dramma ed è difficile trovarne conseguenze positive. Volendo farlo però, possiamo dire che oggi il mercato si trova di fronte a moltissima liquidità – è l'opinione di Dario Valentino, amministratore delegato di Investire Immobiliare Sgr – e in un contesto politico sicuro: non si può, pertanto, che essere positivi per i prossimi anni. Detto questo e guardando al futuro, io punterei sul residenziale nella sua accezione più ampia, con un peso dal 30 al 40% del portafoglio; poi metterei il 30% negli uffici e il 20% lo manterrei tra equity e settori alternativi, come senior housing e student housing».

Composizioni di portafoglio

«Sono anch'io molto positivo, anche per la quantità di liquidità impressionante sul mercato – è l'idea di Riccardo Serrini, ceo del gruppo Prelios –. Se devo pensare a un portafoglio da costruire direi di desti-

La composizione

L'asset allocation dei fondi immobiliari in Italia
Valori % al 31 dicembre 2020



Fonte: Scenari Immobiliari - giugno 2021

nare il 40% agli uffici, il 20% al living, il 20% alla logistica e il restante 20% a un mix di hotel, data center e retail». Serrini si sofferma poi su una riflessione: «quello che manca al real estate è trovare strumenti e modalità per convogliare sul settore il risparmio privato».

«Vorrei innanzitutto sottolineare che, come investitori, dobbiamo prevedere e anticipare i trend di mercato – ha esordito Emanuele Caniggia, amministratore delegato di Dea Capital real estate Sgr –. Facciamo l'esempio della logistica, do-

ve oggi investono tutti, anche noi peraltro. Proprio perché oggi tutti investono in logistica, perché non guardare al retail, dove non sta puntando nessuno? Si tratta di prevedere il mercato, non analizzare quello attuale e seguire il trend».

Quanto al "portafoglio ideale", Caniggia risponde che è impossibile dare una risposta univoca. «Dipende da cosa vuoi dal tuo portafoglio – sottolinea – il che sostanzialmente significa individuare il profilo di rischio e l'orizzonte temporale. Ovvio che le asset class sono quelle di

sempre, ma cambiano le proporzioni. Per esempio, si può puntare su asset core in piazze liquide e poi attaccarci, per esempio, un 20% di retail che oggi compri al 13%, per alzare un po' il rendimento. Ma se hai un profilo con più alto rischio/rendimento ci puoi inserire anche qualche operazione di riqualificazione».

«Anche noi abbiamo sicuramente una visione positiva, grazie alla grande liquidità che c'è sul mercato e a quella che è stata allocata nel real estate – ha spiegato Benedetto Giustiniani, head of Southern Europe region di Generali Real Estate nel corso del Forum di Previsioni di Scenari Immobiliari –. Il problema dell'Italia è semmai la difficoltà nel trovare prodotto per allocare i grandi investimenti, proprio perché tutti gli investitori guardano praticamente le stesse cose».

Scendendo nel dettaglio di un ipotetico portafoglio immobiliare per cavalcare il 2022, Giustiniani ha detto: «Se mi metto il cappello di un investitore core, sicuramente avrò il 50% in uffici, poi un 15% diviso tra residenziale, logistica e anche retail e poi un 5% residuale di hospitality che dà la ciclicità dell'investimento. Il resto diviso tra le altre attività».

Generali Re continua a ritenere Milano un mercato interessante e al suo interno si possono privilegiare gli uffici prime, ma anche la parte leisure.