

Urbanistica 13 Dicembre 2021

Real estate, investimenti in asset alternativi: i data center tra i nuovi obiettivi

di Paola Dezza

◀ Stampa

In breve

La ricerca del rendimento premia soluzioni di nicchia: si va dalle infrastrutture per le telecomunicazioni ai parcheggi, dai self storage ai servizi healthcare come case di cura e cliniche

È la scommessa del real estate per i prossimi anni. Il settore degli asset immobiliari alternativi, variegato ed eterogeneo con nicchie che rimangono tali e segmenti che crescono a due cifre, potrebbe cambiare la composizione dei portafogli dei grandi investitori. Si tratta di Rsa, parcheggi, ma anche Data center, uffici per la Pubblica amministrazione, infrastrutture ed healthcare. Secondo i dati della società di advisory Cbre nel 2020 il settore a livello europeo ha raggiunto volumi di investimento di 22 miliardi di euro, con una crescita annuale dal 2015 a oggi (Cagr, compounded average growth rate) dell'8 per cento. Alcuni di questi settori, quali Data center ed healthcare, sono strettamente correlati all'economia del Paese e allo sviluppo tecnologico. Soprattutto dopo l'inizio della pandemia da Covid-19, molta enfasi viene data a questi due segmenti. «Guardando all'Italia, il segmento healthcare, rapportato ad altri settori, è più maturo – racconta Andrea Calzavacca, head of alternative investments Italy di Cbre –. Sono oltre 300 i milioni di investimento annuale in media. Ci sono, invece, altre asset class che restano di nicchia, come quella dei parcheggi, dei self storage, del life sciences, per le quali in Italia il prodotto è ancora pochissimo». Negli ultimi sette anni il mercato degli alternativi è stato guidato dalle infrastrutture per le telecomunicazioni e dai servizi per l'healthcare. «In Europa il 36% del totale degli investimenti è straniero – recita un report di Cbre –. E il 66% degli investimenti riguarda asset "core" (a reddito) con una piccola o nulla vacancy (sfitto)».

Il settore in Italia

Il tema dei rendimenti è fondamentale per questa tipologia di asset, che include un rischio maggiore rispetto a settori quali quello degli uffici, sicuramente più tradizionale. Il rischio riguarda soprattutto il tema dello sfitto. Ma il settore piace e solo negli ultimi 12 mesi nel nostro Paese le operazioni sono aumentate del 15% dal primo semestre 2019, quando la pandemia era ancora inattesa. E nei primi nove mesi del 2021 la fetta relativa agli alternativi è stata pari al 15% degli investimenti totali, sempre in Italia. Nel complesso i volumi di investimento sono stati pari a 840 milioni di euro ogni anno dal 2015 al 2020. A livello di rendimenti a farla da padroni sono i Data center, che arrivano a rendere anche il 7,5 per cento. «C'è molta richiesta, tante sono le ricerche aperte anche per sviluppare i nuovi siti degli operatori – dice Calzavacca –. Il futuro è nei Data center di nuova generazione».

Healthcare ricercato

I rendimenti scendono al 5-6% per l'healthcare. «C'è molta competizione – continua –, gli yield sono scesi anche sotto il 5% e ci aspettiamo che possano abbassarsi ancora». Il settore healthcare in Italia è tutto sommato recente e il segmento più sviluppato e più importante resta quello della case di cura. In media i volumi ogni anno, dal 2015 al 2020, sono stati pari a 315 milioni di euro. I capitali arrivano per il 40% dall'estero e, in generale, prediligono investimenti in asset stabilizzati e affittati a primari operatori del settore. In media ogni anno solo lo 0,7% degli asset esistenti è oggetto di operazioni, equivalente a circa 2mila posti letto. «Dal 2015 ai primi nove mesi 2021 gli asset più trattati sono stati quelli relativi alle infrastrutture – si legge nel report –, con il 40% del totale, seguiti dalle case di cura (23%). Il 14% degli investimenti si è concentrato in ospedali e cliniche e l'8% in Data center». Gli investitori? Sono in larga maggioranza soggetti che puntano ad acquisti con un'ottica a lungo termine oppure operatori specializzati in questo business.

Gli asset di nicchia

«Esistono poi tutta una serie di asset class più piccole le cui dimensioni cresceranno nei prossimi anni, come quella dei parcheggi – dice ancora Calzavacca –. Stesso discorso per il real estate relativo alle scuole, agli hub ricerca, alla sfera del life science». Per le asset class meno sviluppate, spiega l'intervistato, più che gli yield si valuta la possibilità di scalare la piattaforma. Parcheggi e self storage attraggono sempre più l'attenzione. Sono asset legati allo sviluppo delle zone delle città e al lifestyle. Per il momento le uniche transazioni si sono concretizzate a Milano, Roma e Torino con yield intorno al 5 per cento.

Infrastrutture e Data center

«Il mondo delle centraline telefoniche ha catalizzato l'attenzione negli ultimi anni – spiega ancora Calzavacca –. Sono asset anticiclici che garantiscono ritorno con regolarità». Con yield elevati che partono dal 6,5 per cento. Ad attirare è lo stock limitato, ma il rischio è da considerare visto che molti immobili non si possono convertire. Considerando insieme infrastrutture e Data center i volumi in Italia dal 2015 a fine 2020 sono stati pari annualmente a 390 milioni di euro. Gli investitori che puntano sui Data center sono soggetti che valutano essenzialmente investimenti "core" (52% del totale), mentre per il 23% cercano investimenti "core plus".

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]