

[Stampa l'articolo](#) | [Chiudi](#)

Aumenta l'interesse dei fondi di investimento istituzionali per il mercato residenziale europeo

di Nicol Degli Innocenti

Il mercato residenziale europeo, finora snobbato, comincia a destare un grande interesse tra gli investitori istituzionali. I bassi rendimenti obbligazionari spingono a cercare investimenti alternativi, e il mercato degli affitti, specie nelle grandi città, ha notevoli potenzialità: questa l'opinione comune di alcuni esperti del settore riuniti per un incontro organizzato da PropertyEU che si è tenuto nella sede londinese di M&G Real Estate.

«Il residenziale tradizionalmente è stato il segmento del real estate che ha generato i rendimenti minori, ma ora, visti i rendimenti dei bond, il residenziale sta diventando un ottimo surrogato – ha detto Marcus Cieleback, responsabile della ricerca del gruppo tedesco Patrizia Immobilien. – Rendimenti del 4-5% sono decisamente attraenti se paragonati ai bond, e inoltre c'è il beneficio della stabilità del cashflow». La tendenza anche in questo settore è di fare investimenti oltre frontiera, esplorando nuovi orizzonti e seguendo una strategia pan-Europea. Patrizia ha un portafoglio di 14 miliardi di euro diviso al 50/50 tra commerciale e residenziale, concentrato in Germania, «ma ora stiamo esplorando opportunità nel settore residenziale in tutta Europa».

Gli investitori guardano soprattutto alle città e agli effetti della crescente urbanizzazione del continente. Le dinamiche economiche e demografiche delle città europee sono infatti molto simili, mentre le differenze tra Paesi sono enormi. Un tratto comune delle città, ad esempio, sottolinea Cieleback, è «che offrono posti di lavoro ma non abbastanza case».

La situazione più estrema è quella di Londra, che ha un'economia delle dimensioni di quella del Portogallo e un tasso di occupazione altissimo, ma una carenza cronica di case. «Ogni anno a Londra servono 50mila nuove abitazioni ma ne vengono costruite solo 20mila, quindi il divario tra domanda e offerta resta enorme – ha spiegato Alex Greaves, fund manager dell'Uk Residential Fund di M&G –. L'aumento dei prezzi delle case significa che molte più persone affitteranno una casa perché non possono permettersi di acquistarla. Per questo consideriamo il residenziale un ottimo investimento, e puntiamo soprattutto sulla fascia d'età tra i 25 e i 34 anni, giovani il cui reddito andrà ad aumentare e che potranno spendere di più per l'affitto».

Oltre a Germania e Gran Bretagna, i fondi di investimento stanno guardando anche mercati diversi, dalla Svezia alla Spagna e dall'Olanda al Portogallo. Il vero deterrente agli investimenti, secondo gli esperti, non è la presenza di regole severe – che viene anzi considerata il segnale della presenza di un mercato attivo – ma la certezza delle regole. «Il vero problema è la stabilità – secondo Cieleback –. La Svezia è il mercato più regolamentato d'Europa ma è anche uno dei più forti perché le regole sono chiare e stabili. Ci sono invece incertezze sulla Gran Bretagna in vista delle elezioni, e anche la Germania sta cambiando le regole, mentre in Olanda le autorità respingono investimenti che vengono considerati a breve termine».

Gli investitori cercano certezza e stabilità, insomma, e questo riguarda anche l'Italia. «Il segmento affitti in Italia è interessante ma il mercato presenta ancora molti ostacoli politici e istituzionali», ha dichiarato Cieleback. Nonostante questo, le cose stanno cambiando: «C'è un forte interesse dei fondi stranieri per l'Italia – ha spiegato Dietmar Zischg, esperto di diritto immobiliare e partner nello studio milanese CMS Adonnino Ascoli Cavasola Scamoni. – Nell'ultimo anno c'è stato un rifiorire delle operazioni sia di acquisizione che di finanziamento. I fondi stranieri vedono ancora il residenziale come una scommessa, ma ora potrebbero comprare dei pacchetti di crediti in sofferenza delle banche con una strategia di lungo termine».