



ASSOIMMOBILIARE

Seminario Assoimmobiliare INREV

Presentati i risultati dell'Indagine:

“INREV Investment Intention Survey 2018”

il settore immobiliare rimane una proposta di rilevante interesse per gli investitori globali.

- > Nel 2018, almeno 51.1 miliardi di euro saranno destinati agli investimenti globali nel Real Estate
- > L'attuale quota immobiliare media è di 130 punti base inferiore all'obiettivo del 10.2%
- > Il value-added è lo stile preferito d'investimento in Europa
- > I fondi immobiliari non quotati sono preferiti grazie all'*expert management*, con un 50.0% di investitori orientati verso un incremento dei loro investimenti nei fondi
- > **In questo contesto globale di opportunità, è fondamentale che il Real Estate italiano sia posto nelle condizioni di competere a livello internazionale in modo sempre più efficiente**

Milano, 18 aprile 2018 - **Nel corso del seminario, organizzato da Assoimmobiliare, l'Associazione dell'Industria Immobiliare presieduta da Silvia M. Rovere e diretta da Paolo Crisafi, e da INREV, INREV - the European Association for Investors in Non-Listed Real Estate presso lo Studio GOP di Milano, per rafforzare un approccio europeo al Real Estate italiano, sono stati presentati i recenti risultati dell'INREV Investment Intentions Survey 2018.** Si sono esaminate, in particolare, le più recenti tendenze e prospettive del settore immobiliare indiretto e le strategie di allocazione degli investimenti sui tali veicoli, per delineare le risposte che i gestori di fondi forniranno ai cambiamenti in atto.

Sono intervenuti Silvia M. Rovere, CEO, Morgan Stanley Italy, Presidente Assoimmobiliare, Marco Plazzotta Presidente del Comitato Investitori Istituzionali Assoimmobiliare, Jeff Rupp Director of Public Affairs INREV, Tinka Kleine, Senior Director PGGM, Mike Clarke, Head of Investor Services EMEA CBRE Global Investors, Jean-Luc Seidenberg Regional Head for Europe UBS GMM, Manfredi Catella Founder & CEO COIMA.

Dall'Indagine emerge chiaramente che il settore rimane una proposta di rilevante interesse per gli investitori globali.

Nel complesso, infatti, il presente si prospetta ancora come un **anno eccellente**. In un contesto prolungato di bassi interessi e crescita ridotta, infatti, **il Real Estate è ancora percepito come un valido strumento in grado di generare guadagni soddisfacenti**. Gli investitori di tutto il mondo sono ottimisti sulle prospettive del settore, attratti dai suoi vantaggi di diversificazione e dalla sua capacità di ottimizzazione dei rendimenti. Nel complesso, **gli investitori prevedono di aumentare, nei prossimi due anni, le loro quote immobiliari globali.**

Ci si aspetta un incremento delle quote attuali da una media dell'8.9% a un obiettivo medio di quote del 10.2%. Ponderati in base all'AUM totale, le quote attuali e il target risultano essere, a livello globale, rispettivamente pari all'8.0% e all'8.7%.

Nel 2018, è previsto un investimento minimo di € 51,1 miliardi nel settore immobiliare, la maggior parte dei quali (57.7%) proveniente da investitori Europei e, in seconda battuta, da organizzazioni dell'area nordamericana (25.2%) e dell'area Asia Pacifico (17.1%). Comunque, laddove oltre la metà degli impieghi di nuovo capitale nel 2018 è previsto da parte di investitori europei, **ci si aspetta che solo il 41.2% sia investito nel continente**. Gli Stati Uniti e il resto delle Americhe rappresentano insieme il 35,1% degli investimenti previsti. I flussi in entrata e in uscita di capitali dell'area Asia Pacifico rimangono in equilibrio.

Le tre principali economie europee, **Gran Bretagna, Francia e Germania, continuano a fare la parte del leone** in tema di obiettivi principali di investimento all'interno dell'Europa, chiaro riflesso della dimensione, maturità e trasparenza di tali mercati. Quest'anno, è la Bretagna a collocarsi al vertice, con due investitori su tre (66.1%) decisi a investire in loco, rispetto al 62.5% al 60.7% rispettivamente di Francia e Germania.

In coda a questa triade ben consolidata, si collocano a breve distanza Olanda e Spagna, con un 33.9% di investitori orientati o per l'uno o per l'altro Paese. L'Olanda ha rappresentato per un periodo la destinazione d'investimento preferita, immediatamente dietro ai tre Stati sopra menzionati. La Spagna, tuttavia, ha registrato negli ultimi anni un interesse crescente da parte degli investitori che le ha fatto guadagnare ben quattro posizioni (dal nono al quinto posto) e l'ha portata a occupare, attualmente, il quarto posto a pari merito con l'Olanda.

Dal punto di vista del profilo settoriale, si è riscontrato che, **nel corso del 2018, il settore "Office" è stato il vettore di maggior attrazione per gli investitori, seguito dal "Retail" e dal "Residenziale"**. Il comparto Industriale/Logistico occupa la quarta posizione, seguito dal settore "Sviluppo" (quinta posizione).

Nell'indagine in termini di Area geografica/Settore, il comparto "Uffici" vede il primato della Francia, seguita da Gran Bretagna e Germania; in quest'ordine, rappresentano i primi tre mercati d'investimento. A livello di

Città/Settore, nel comparto “Uffici”, gli investitori privilegiano Parigi, seguita da Londra (precedentemente quarta) e Berlino.

In tema di rischio e prospettive di rendimento, gli investitori hanno specificato che il **value-added sarebbe il loro stile di investimento preferito nell’investire in Europa nel 2018: circa la metà (49.4%) si sono espressi in tal senso. Core segue con il 31.8% degli investitori** che mostrano di considerare questa strategia più appetibile in termini di rischio e ritorno economico; **un ulteriore 18,8% identifica come elemento essenziale l’ottica opportunistica. Questo è il terzo anno consecutivo che vede prevalere il value-added rispetto al core e potenziare l’interesse verso l’opportunistic.**

Per quanto riguarda l'accesso ai mercati del settore immobiliare europeo, **i fondi immobiliari non quotati sono considerati come corsia preferenziale, con un 50.0% di investitori orientati verso un incremento dei loro investimenti nei fondi.** Joint ventures e club deals si attestano al secondo posto (40.0%). Sempre nel 2018, gli immobili gestiti direttamente risultano essere la terza opzione preferita (28.7%). Se si considera il valore ponderato, le joint ventures e i club deals sono al primo posto (55.8%), seguite dai fondi (48.8%) e dai separate accounts (39.6%).

Il principale beneficio percepito dagli investitori riguardo l’investimento in fondi immobiliari non quotati è rappresentato dal ricorso all’expert management.

Per gli investitori in fondi immobiliari non quotati, la disponibilità di prodotti adeguati, l'esposizione al rischio valutario e le attuali condizioni di mercato sono considerate sfide chiave.

In questo contesto globale di opportunità, è fondamentale che il Real Estate italiano sia posto nelle condizioni di competere a livello internazionale in modo sempre più efficiente, dando corso ai perfezionamenti normativi necessari, ad esempio, in materia di strumenti di finanza immobiliare e di revisione della Legge urbanistica nazionale; più in generale è necessario intervenire per snellire il sistema burocratico al fine di rendere certe le tempistiche e gli iter autorizzativi, per di neutralizzare quei disincentivi che ad oggi frenano la capacità di attivare il settore immobiliare quale promotore del rilancio economico del sistema paese.