

Mercato immobiliare, è il momento di rientrare?

Il **quadro macroeconomico** continua a essere alquanto articolato e complesso probabilmente come mai lo è stato nel passato più o meno recente, nonostante le numerose crisi che si sono attraversate dall’inizio del nuovo secolo. In questa difficile fase **l’investitore immobiliare** si è trovato quindi a fronteggiare uno scenario caratterizzato da tassi sui mutui ipotecari ben più elevati che nel recente passato, da un peggioramento delle condizioni di accesso al credito, da rendimenti immediati che prima dell’inizio del ciclo di rialzo dei tassi avevano raggiunto livelli molto compressi e da una domanda di superfici da parte degli utilizzatori finali percepita in potenziale contrazione. Nei due anni fra il terzo trimestre del 2021, momento in cui si è registrato il minimo dei rendimenti prime in tutta Europa, e quello del 2023 i tassi d’interesse a breve e a lunga sono saliti molto repentinamente e altrettanto significativamente. Quello sui depositi a 3 mesi in Euro è cresciuto del 4,48% e in Sterline del 5,33%, i rendimenti governativi decennali in Germania, Francia, Italia e Gran Bretagna in un *range* fra il 3,04% e il 3,92%.

A fronte di un simile incremento dei tassi d’interesse quello della redditività immobiliare, assumendo gli uffici *prime* come riferimento, si è limitato in media fra i vari Paesi a circa un terzo con riferimento ai tassi a breve e a poco meno del 50% con riferimento a quelli a lunga con una conseguente compressione dei premi per il rischio. Senza dubbio una dinamica significativamente negativa ha investito i mercati immobiliari nel loro complesso esprimendo un sostanziale *re-pricing* e un’ancora più sostanziale caduta verticale del volume delle transazioni, **ciononostante un crollo dei valori immobiliari** non si è manifestato e quantomeno non sembra essere alle porte e a maggior ragione se come i mercati finanziari iniziano ad anticipare si dovesse aprire un orizzonte di maggiore serenità sul fronte delle politiche monetarie e **con gli investitori che stanno programmando il loro rientro sul mercato con attenzione.**

Giovanni di Corato, Amministratore Delegato Amundi Real Estate Italia SGR

Laureato in Discipline Economiche e Sociali nel 1989, in seguito ha ricoperto numerosi incarichi nell’ambito di società operanti nel settore della gestione professionale del risparmio.

Ha assunto nel settembre 2002 la responsabilità dell’Area *Real Estate* di CAAM SGR, per poi diventare Amministratore Delegato di CAAM *Real Estate Italia SGR* (ora Amundi Real Estate Italia SGR).



Giovanni di Corato, Amministratore Delegato Amundi Real Estate Italia SGR
Email: giovanni.dicorato@amundi.com

Ragionevole pensare che in questa fase ciò che ha almeno parzialmente sostenuto i prezzi sia stato **il potenziale difensivo rispetto al rischio d'inflazione** intrinsecamente espresso dall'immobiliare oltre al fatto che sostanzialmente in tutto il mondo i canoni di locazione sono indicizzati alla dinamica dei prezzi al consumo. Prevalde pertanto un atteggiamento ancora prudente in attesa di una maggiore visibilità sull'intensità della politica monetaria dei prossimi mesi, **con i rendimenti degli immobili che potrebbero iniziare a ridursi portando al tanto atteso aumento del valore.**

L'attenzione degli investitori è sempre più rivolta a **investimenti sostenibili** e i progetti immobiliari devono sempre più avere **una chiara connotazione ESG** per risultare attraenti. Ciò è particolarmente evidente in Europa dove la regolamentazione stessa sta andando nella direzione di “svalorizzare” immobili poco performanti sotto tale profilo. Tenere conto dell'obsolescenza degli immobili, in relazione ai cosiddetti rischi climatici e di transizione diventa pertanto un tema sempre più rilevante. In tale quadro la scommessa continua, invece, a essere quella che aumenterà **la divergenza tra gli immobili di buona qualità**, adeguati alla corrente domanda degli utilizzatori, **e quelli di qualità medio-bassa**, aumentando la polarizzazione delle metriche immobiliari tra gli **asset** qualificabili come *core/prime* e quelli secondari. In questo contesto è inoltre crescente la domanda di **diversificazione internazionale degli investimenti immobiliari** proveniente dagli investitori istituzionali alla ricerca di soluzioni di investimento con una *governance* che risponda alle loro esigenze.

Amundi Real Estate Italia SGR

Amundi RE Italia SGR S.p.A., è la società di gestione del risparmio del gruppo europeo Amundi specializzata in Italia in fondi immobiliari. Con oltre 20 anni di esperienza nel *real estate* è attiva nella promozione e gestione di tutte le tipologie di fondi chiusi immobiliari e nella prestazione di servizi di consulenza, relativi agli investimenti immobiliari, a investitori qualificati.



Amundi RE Italia SGR S.p.A. gestisce cinque fondi chiusi immobiliari e è partecipata al 70% da Amundi Real Estate e al 30% da Amundi Asset Management. La SGR reputa che l'integrazione delle tematiche ambientali, sociali e di *governance* nella strategia di investimento debba essere sempre perseguita, effettuando scelte volte alla creazione di valore sostenibile e duraturo nel tempo per produrre un impatto positivo sulla società e al contempo allineare gli interessi degli investitori.