Long or short, Mark G. Roberts?

Il responsabile strategie e ricerca real estate commenta l'andamento dei mercati immobiliari globali

Gli investitori istituzionali stanno assumendo un ruolo più rilevante sui mercati immobiliari?

LONG Gli investitori istituzionali hanno sempre avuto un ruolo di primo piano nel settore immobiliare, sia attraverso la proprietà diretta che partecipando ai fondi comuni di investimento immobiliare, tuttavia secondo alcune indagini indipendenti risultano mediamente sottoallocati di 100 punti base verso questa asset class. Se intendono raggiungere o superare la propria allocazione target al segmento real estate (9,7%), quest'anno dovranno investire approssimativamente altri 200 miliardi di dollari in asset immobiliari.

Il mercato statunitense riuscirà ad affrontare l'aumento dei tassi di interesse?

LONG Sebbene i tassi di interesse nominali siano destinati ad aumentare nel corso dell'anno, i tassi di interesse reali (ovvero aggiustati per l'inflazione) dovrebbero rimanere al di sotto della media storica. In un simile contesto macroeconomico il real estate tende a realizzare performance positive, soprattutto in presenza di una crescita del PIL pari o superiore alla media.

La ripresa del settore immobiliare tedesco potrebbe accelerare?

LONG Data la struttura policentrica dell'economia tedesca, i mercati di seconda fascia offrono diverse opportunità di investimento. Molte città di medie dimensioni hanno beneficiato dell'aumento della popolazione, dovuto alle migrazioni regionali, e della dinamicità del mercato del lavoro. Inoltre questi mercati offrono una massa critica di immobili investibili, un ottimo rapporto tra domanda e offerta, liquidità sufficiente e spread di rendimento interessanti, oltre alla sicurezza di un reddito elevato.

Il segmento logistica potrebbe avere un ruolo di primo piano in futuro?

LONG La distribuzione multicanale sta creando nuova domanda nell'area logistica, in particolare nei luoghi chiave vicini alla maggiori città che consentono ai rivenditori di coprire l'ultimo miglio di consegna. I progressi tecnologici richiedono inoltre un costante aggiornamento degli stock industriali obsoleti. I retailer e i fornitori di servizi logistici necessitano di spazi tecnologicamente avanzati per migliorare la propria efficienza e fornire servizi più affidabili. Di conseguenza gli investimenti in questo settore dovrebbero continuare a offrire un ritorno elevato.

I mercati di Singapore e Hong Kong riusciranno a evitare il surriscaldamento?

SHORT Singapore e Hong Kong hanno sperimentato di recente una forte crescita dei canoni di locazione, mentre i rendimenti sono diminuiti. Quando si investe nel segmento uffici di questi mercati è necessario procedere con cautela, in quanto potrebbero verificarsi correzioni dei canoni di locazione e aumenti dei tassi di capitalizzazione. Favoriamo il segmento retail suburbano non discrezionale in quanto consente di ammortizzare le oscillazioni della spesa discrezionale

LONG Indica una risposta affermativa
SHORT Indica una risposta negativa

*Monitoraggio dell'asset allocation degli investitori istituzionali nel settore real estate nel 2014 a cura di Preqin e Cornell University/ Hodes Weill

I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. Non ci sono garanzie che le stime, gli obiettivi di investimento e/o i rendimenti attesi vengano raggiunti. La strategia di allocazione degli asset è soggetta a variazioni senza preavviso. Le stime si basano su valutazioni, ipotesi, opinioni e modelli ipotetici che potrebbero non essere confermati. Agli investimenti è associato un certo grado di rischio. Il valore degli investimenti è soggetto a variazioni in aumento o in diminuzione e anche il capitale potrebbe essere a rischio. Gli investitori potrebbero non riuscire a recuperare in qualsiasi momento il capitale originariamente investito.

Le offerte e le vendite di investimenti alternativi sono soggette a requisiti normativi, e tali investimenti potrebbero essere riservati esclusivamente ad "investitori qualificati". Gli investimenti alternativi possono essere speculativi e comportare rischi significativi di illiquidità, maggiori perdite potenziali e mancanza di trasparenza.