

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

Nel complesso, il presente si prospetta ancora come un anno eccellente per il settore immobiliare. In un contesto prolungato di

bassi interessi e crescita ridotta, è ancora percepito come un valido strumento in grado di generare guadagni soddisfacenti. Gli inve-

Figura 1: Fonti di capitale: Importo previsto degli investimenti nel settore immobiliare nel 2018 in base alla residenza dell'investitore (totale: €51.1 miliardi)

- 17.1% Investitori area Asia Pacifico
- 57.7% Investitori area Europa
- 25.2% Investitori area Nord America



Nota: Campione di 93 investitori.

Figura 2: Destinazione del capitale: Importo previsto degli investimenti nel settore immobiliare per area geografica nel 2018 (totale: €51.1 miliardi)

- 17.4% Asia PacificO
- 41.2% EuropA
- 31.7% Stati Uniti d'America
- 3.4% Americhe
- 6.3% Altro



Nota: Campione di 92 investitori.

stitori di tutto il mondo sono ottimisti sulle prospettive del settore immobiliare, 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%.

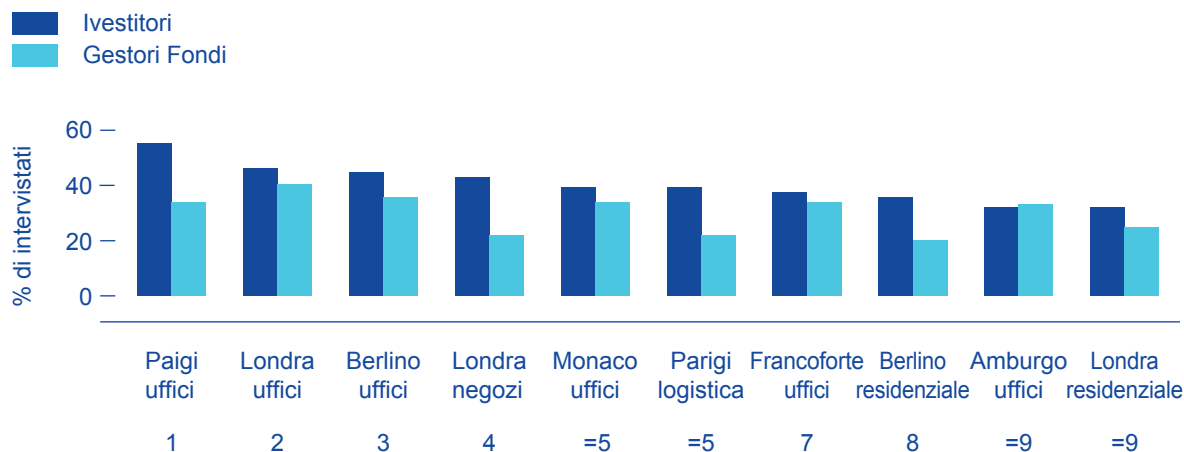
Nel 2018, è previsto un investimento minimo di € 51,1 miliardi nel settore immobiliare, la maggior parte dei quali (57.7%) proveniente da investitori Europei e, in seconda battuta, da organizzazioni dell'area nordamericana (25.2%) e dell'area Asia Pacifico (17.1%). Comunque, laddove oltre la metà degli 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 investi-

mento all'interno dell'Europa, chiaro riflesso della dimensione, maturità e trasparenza di tali mercati. Quest'anno,

Un maggior appetito per l'opportunitistic

Un maggior appetito per l'opportunitistic

Figure 3: Combinazioni di città e settore preferiti nel 2018 per tipologia di intervistato



Nota: Campione di 165 intervistati, di cui 56 investitori e 109 gestori di fondi

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

Per il terzo anno consecutivo, il Value added è preferito rispetto al core

potenziare l'interesse verso l'opportunistico. 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.

Per ulteriori dettagli, contattare research@inrev.org.

Il report completo è disponibile per i Membri all'indirizzo: inrev.org/research



promosso da ASSOIMMOBILIARE