

Lo scenario

Multifamily, co-living e studentati il mattone si posiziona su nuovi trend

STEFANIA AOI

L' European Living Investor Survey di JLL con Aberdeen Investments rileva come il settore residenziale in Europa abbia ben retto. E adesso punta su tipologie dal maggiore potenziale di valutazione

A l di là di alcune previsioni fosche, il settore residenziale in Europa ha ben retto agli effetti della pandemia registrando 83.4 miliardi di investimenti nel 2020, in crescita del 10% rispetto all'anno precedente. A dirlo è la European Living Investor Survey, un'indagine realizzata dalla società di consulenza immobiliare Jll e dalla società di investimenti Aberdeen Standard Investments, che hanno preso a campione 40 investitori per un totale di circa 9500 miliardi di euro di asset in gestione, di cui oltre 100 miliardi di euro nel settore residenziale europeo. «La verità è che Covid ha rafforzato questo tipo di investimenti - spiega Anne Breen, responsabile della strategia di investimento immobiliare di Aberdeen Standard Investments - per via dell'offerta limitata di case a prezzi accessibili». Una tendenza che continua tanto che più della metà degli investitori intervistati (59%) vuole aumentare la propria asset allocation in questo comparto. E Jll prevede per i prossimi mesi, una crescita degli investimenti soprattutto stranieri. Si punta su asset sostenibili, tecnologia smart-home.

Non sempre è facile trovare un'offerta adeguata, i rendimenti sono bassi. Chi investe lo fa soprattutto per avere un reddito stabile nel lungo termine e perché scommette sulle rivalutazioni. Il mercato ha poi subito grandi mutamenti anche per via di fenomeni come lo smart working, delle lezioni in video che hanno portato molti studenti universitari fuori sede a non prendere la casa

in affitto in città. Così tutti gli investitori cercano di riposizionare i portafogli cogliendo le nuove opportunità. La parola d'ordine, anche qui come per qualsiasi altra forma di investimento, è diversificare: il 63% degli intervistati da Jll pensa ad espandersi in almeno in più di un segmento. Per esempio, il multifamily (condomini). Qui l'85% degli investitori si aspetta un'ulteriore iniezione di capitali dopo un anno da record come il 2020 (62,4 miliardi di euro). Un investitore su tre (34%) intende aumentare gli investimenti in altri paesi puntando sulle case per studenti (in Italia Roma e Milano sembrano le città più appetibili), anche se in leggera flessione rispetto al 2020 su alcuni mercati. C'è anche chi scommette nell'edilizia convenzionata (17%). Chi negli immobili del settore sanitario (12%), dove è atteso un aumento della liquidità, come già dimostrano le transazioni registrate nei primi mesi del 2021. Chi poi punta sul co-living (10%). Anche le zone sulle quali puntare sono importanti. La maggior parte degli investitori (71%) è convinto che ci sia stato un aumento della domanda per le zone periferiche, mentre il 37% crede che sia ancora forte la richiesta di immobili in centro città, il 32% è convinto che le località rurali diventeranno sempre più popolari.

Se il valore degli investimenti immobiliari è in aumento, il numero di compravendite è invece calato in molte città europee, secondo quanto riporta una pubblicazione dell'agenzia immobiliare milanese Abitare Co (su base dati Eurostat, Uk Gov, Insee, Db, Tinsa). Tra le aree metropolitane analizzate, Berlino è

l'unica che ha chiuso il 2020 con il segno positivo con 27.478 transazioni (+3,6%), mentre Madrid con 67mila transazioni segna un calo del 14,7%, seguita da Parigi con 140.003 transazioni in calo del 12% e Milano con 55527 transazioni (-11,9%). La peggiore è stata Londra con 61400 transazioni in calo del 30,8%. «A nostro parere, chi vuole comprar casa sta solo rimandando in attesa di tempi migliori, invece i grandi investitori continuano a mettere a segno operazioni milionarie confidando in rivalutazioni future». Quasi la metà degli investitori intervistati da Jll e Aberdeen (55%) però scommette sulla tendenza ad andare a vivere in affitto di un numero sempre maggiore di persone. Ed ecco che anche Italia sta prendendo piede il fenomeno del Private rented sector (Prs), che prevede la realizzazione di interi edifici da destinare all'affitto, con al piano terra tutta una serie di servizi come la palestra, il co-working, la party room, l'asilo nido, l'omino delle manutenzioni a disposizione dei condomini.

Già a Torino, a fine 2020, è stato firmato l'accordo per il primo fondo italiano di residenze in affitto (Prs), tra Reale Immobili, e le affiliate Partners Group e InvestiRe Sgr. La prima operazione comprende undici immobili, localizzati in zone centrali delle principali città italiane. Il valore aggregato di questo primo investimento, che tiene conto anche della riqualificazione degli immobili, è di 250 milioni di euro su 70.000 metri quadri di superficie. Ma a fine aprile una seconda operazione di Prs è stata messa a segno a Maggiolina, Milano, dove Generali Real Esta-

te ha acquisito tre gruppi di palazzine per destinarne una a questa forma di locazione tanto in voga in Europa. «La nuova liquidità riversata sul settore - afferma Antonio Fuoco, head of Living Capital Markets di Jll Italia - contribuirà ad una istituzionalizzazione delle nuove forme di residenziale destinate alla locazione e allo studentato. Quest'ultimo in particolare vede una pipeline molto vivace che nel prossimo futuro darà origine alle prime transazioni strutturate di questa asset class anche in Italia».

59

PER CENTO

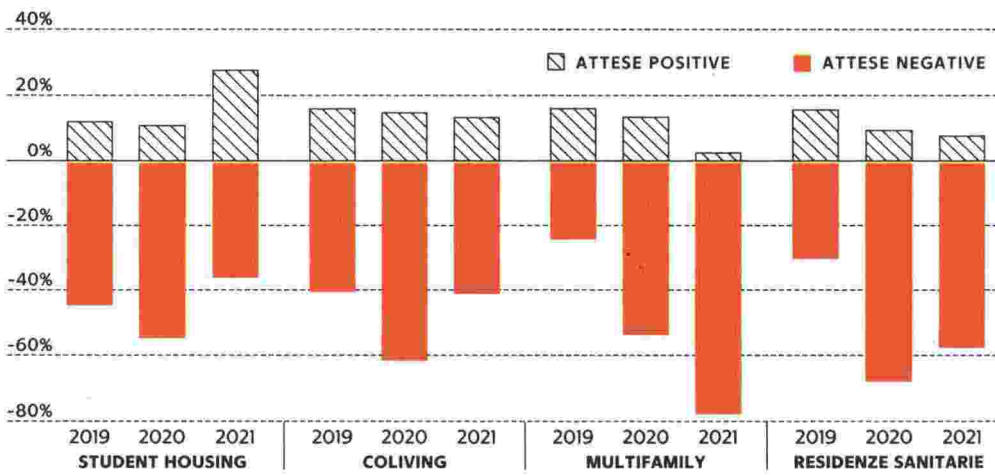
Più della metà degli investitori adesso cerca case a prezzi accessibili

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

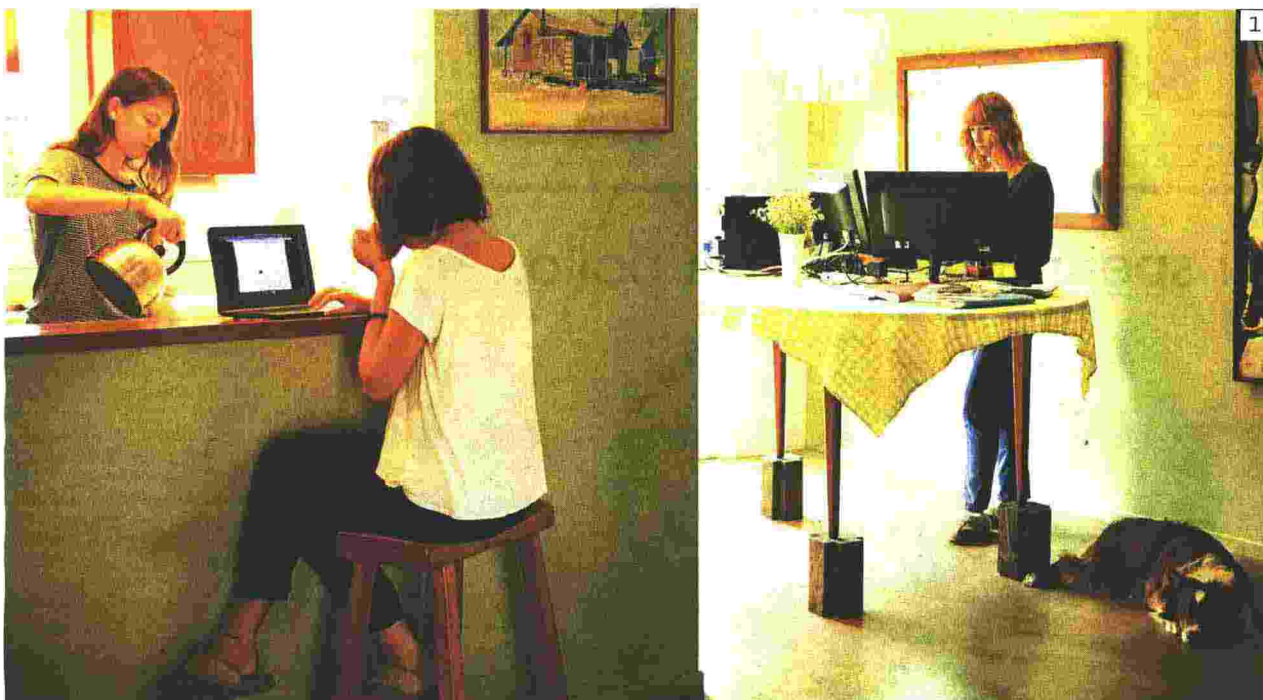
LE PREVISIONI DI INVESTIMENTO

LE TIPOLOGIE PIÙ PROMETTENTI NEL SETTORE IMMOBILIARE



Fonte: JLL e Aberdeen Standard Investment - Living Investor Survey 2021

La parola d'ordine per gli investitori nel settore immobiliare dopo la pandemia sarà diversificare



STEPHEN SWINTEK/GETTY

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.