

# Il ritorno al residenziale dei grandi investitori: in due anni dal 16 al 41%

**Mercati in espansione.** È il peso dei capitali istituzionali nel «living» europeo. L'Italia nel mirino: case per anziani, studentati e appartamenti gestiti in affitto

**Evelina Marchesini**

**I driver**

Un tempo erano le compagnie assicurative e le banche a investire nel settore residenziale. Poi, con l'avvento del real estate a livello industriale, il settore è stato messo in cantina. In Italia, gli appartamenti di società assicurative, banche ed enti previdenziali sono stati oggetto di vendite di massa all'inizio degli anni duemila e da allora, quando si parla di investimenti immobiliari da parte di istituzioni, si fa riferimento a uffici, negozi, centri commerciali, logistica, hotel.

Ora il residenziale è tornato di moda. In tutto il mondo, Italia inclusa. La stabilità del cash flow nel settore living, la liquidità degli asset, la bassa volatilità dei *global return* e i grandi cambiamenti sociali, demografici e climatici rendono oggi l'investimento nell'immobiliare residenziale particolarmente appetibile non solo per i privati, ma anche per i colossi dell'investimento istituzionale.

La società di consulenza JLL ha appena dedicato un report al tema, dal titolo «Growth opportunities in living», dal quale scaturisce un primo, importante, dato: entro il 2030 un terzo degli investimenti immobiliari diretti a livello globale riguarderà il settore del living.

«L'espansione geografica dell'investimento nel living ha elevato sia il profilo del settore che la sua quota di capitale nei flussi di investimento globali, passando dal 14% nel 2010 al 25% nel 2020. Le nostre previsioni sono di arrivare al 30% entro il 2030» si legge nel report.

I fattori che determinano l'accelerazione del settore dell'abitare sono diversi, dall'urbanizzazione alle migrazioni interne, dagli aspetti demografici (invecchiamento della popolazione, aumento degli studenti, per esempio) a quelli dell'economia familiare fino all'evoluzione culturale, che non vede più la proprietà della casa come un obiettivo prioritario, sostituendo l'abitazione di proprietà con quella in affitto.

In linea generale, dove ci sono possibilità di sviluppare edifici da destinare all'affitto (case, residenze per studenti, per anziani e così via) e condizioni di mercato ed economiche favorevoli, ci sono opportunità per gli investitori istituzionali. Così, negli Stati Uniti l'elevata redditività del settore living e la forte propensione verso l'affitto da parte delle famiglie hanno reso il residenziale l'asset class più liquida per gli investitori immobiliari, tanto che questa è diventata il competitor diretto degli uffici.

**A caccia di opportunità**

Il report di JLL divide i 24 Paesi analizzati a livello globale in quattro categorie di mercato: *leading*, *intensifying*, *fragmented* e *high barrier*. Sono per esempio mercati *leading* gli Usa, il Regno Unito, la Germania e i Paesi Bassi. Gli *intensifying* si caratterizzano per avere già un buon mercato di base delle residenze in affitto, buona trasparenza, proprietà istituzionale degli immobili, ma hanno ancora margini di miglioramento.

E sono meta di grandi investimenti anche da parte di istituzioni estere. Ne

sono un esempio Canada, Svezia, Danimarca, Francia, Giappone e Australia.

Dove davvero ci sono però opportunità allettanti sono i cosiddetti *fragmented growth markets*. Questi mercati sono terreno di caccia per gli investitori istituzionali di tutto il mondo, ma si trovano prevalentemente in Europa. Si definiscono frammentati in quanto gli asset sono sviluppati, detenuti e gestiti da entità di piccola dimensione, in molti casi anche famiglie. Gli asset di maggiori dimensioni sono concentrati nelle grandi città. Chi ne fa parte? L'Italia di sicuro, nel mirino appunto dei grandi investitori che cercano una diversificazione del portafoglio nel living: case e appartamenti residenziali, ma anche student housing e residenze per anziani o sanitarie. In questi Paesi dal 2018 il peso del capitale istituzionale nel living era del 16%, ma dal 2018 al 2020 tale peso è salito al 41 per cento.

L'ultima categoria di mercato è, invece, poco appetibile. E comprende Cina e India, ma anche Corea del Sud e Svizzera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Entro il 2030 un terzo degli investimenti immobiliari diretti a livello globale sarà nel settore abitativo**

ADCBESTOCK



**Regno Unito.** Case a schiera in un quartiere di Londra

