

Boom dei fondi immobiliari «Rendimenti costanti nel tempo L'Italia investe sul residenziale»

Il mattone sul trono degli investimenti mondiali. Prosegue il momento positivo dei mercati e cresce il risparmio gestito attraverso i fondi immobiliari (quotati e non) e le Reits

Achille Perego

■ MILANO

SI RAFFORZA l'interesse a investire nel mattone. E a farlo non solo direttamente ma anche attraverso strumenti dedicati come i fondi immobiliari. Nel 2019 sta proseguendo infatti il momento positivo dei mercati immobiliari internazionali, con una grande spinta a investire sul residenziale, novità assoluta per il settore, che ha portato proprio il mattone «sul trono degli investimenti a livello mondiale».

IL FENOMENO più importante è la crescita del risparmio gestito in immobili attraverso i fondi immobiliari (quotati e non) e le Reits (società quotate che investono in immobili da mettere a reddito). Se il totale degli investimenti a livello mondiale continua a crescere e alla fine dello scorso anno ha raggiunto 2.930 miliardi di euro (+3,5% sul 2017) segnali positivi arrivano anche dal nostro Paese secondo la 34ma edizione del rapporto «I Fondi immobiliari in Italia e all'estero» realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei che ne ha curato la parte di analisi finanziaria.

IL BUON andamento del mercato immobiliare e un incrementato interesse per una gestione professionale, spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, «ha fatto crescere ancora il comparto dei fondi immobiliari italiani, ormai ai primi posti in Europa» dove sono operativi oltre 1870 veicoli a contenuto immobiliare con un patrimonio complessi-

sivo di 1100 miliardi. Il patrimonio immobiliare detenuto dai 450 fondi attivi nel 2018 in Italia è invece superiore a 66 miliardi (+13,8% in un anno). E le previsioni per il 2019 indicano almeno 75 miliardi (+12,1%) per arrivare a 80 in tre anni (terzi così in Europa) tenendo anche conto dell'effetto dismissioni pubbliche.

IL FATTURATO complessivo delle Sgr è stato invece di circa 420 milioni con 1.200 addetti e gli acquisti pari a 6,1 miliardi a fronte di 3,5 miliardi di dismissioni. «La gestione professionale degli immobili - aggiunge Breglia - rappresenta sicuramente il fatto più importante di questo secolo nel mondo immobiliare. In questa fase con incertezze socio-economiche e inflazione zero, i gestori hanno un approccio prudente.

SOLO la forte concorrenza sui trophy asset (gli immobili di altissimo pregio) nelle città più importanti, oltre al fortissimo calo dei rendimenti per queste tipologie di prodotto, giunti nelle migliori piazze alla soglia del tre per cento, spinge una parte della domanda a rivolgere l'attenzione verso immobili secondari, caratterizzati da rendimenti più elevati e da una maggiore forza contrattuale dei compratori». In grande crescita, prosegue il presidente di Scenari Immobiliari è il segmento residenziale «capace di offrire rendimenti bassi ma costanti nel tempo, se i patrimoni sono ben gestiti». Per il 2019 l'opinione delle Sgr è completamente mutata rispetto a quanto evidenziato lo scorso anno: le aspettative per la stabilità o un lieve miglioramento sono pari al 27 per cento ciascu-

na, mentre un venti per cento si aspetta, parimente, un peggioramento lieve o più sensibile.

GLI OPERATORI si aspettano un lieve incremento dei prezzi in ogni comparto, ad eccezione dei negozi. In aumento sono in particolare le aspettative di crescita per alberghi, capannoni e uffici. Più stabile il residenziale. Il Nord-Est e il Centro risultano, rispetto alla precedente edizione del rapporto, leggermente meno attrattivi mentre le prospettive di investire nel Sud e nelle isole sono quasi del tutto assenti, a eccezione del comparto alberghiero e in maniera meno sensibile delle Rsa (residenze per anziani). Nel Nord-Ovest si potranno intercettare le migliori opportunità di investimento immobiliare in spazi per il lavoro condiviso, uffici, residenziale in vendita e in affitto, student housing, senior housing e Rsa, oltre che, ma in misura minore, in negozi e capannoni logistici.

NEL NORD EST le maggiori opportunità riguardano capannoni industriali, logistici, Rsa e senior housing mentre il Centro Italia risulta interessante principalmente per gli investimenti in negozi, capannoni logistici e student housing, seguiti da alberghiero, spazi per il lavoro condiviso e senior e social housing.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





TRUMP ATTACCA LA BCE MA I LEADER EUROPEI DOVE SONO?

L'attacco del presidente americano al banchiere centrale di Francoforte è anche il segno delle contraddizioni del Vecchio Continente: i cui politici non ci sono quando si tratta delle questioni globali. Così il protezionismo avanza

La Casa Bianca agisce da potere revisionista in fatto di commercio. Può la Ue rispondere solo con la politica monetaria?

di **Danilo Taino**

Mario Draghi ha dato poca importanza al tweet con il quale Donald Trump lo accusava, martedì scorso, di volere indebolire l'euro nei confronti del dollaro a scopo competitivo. Almeno in pubblico. Saggiamente, si è limitato a ribadire che la Banca centrale europea ha un target per l'inflazione ma non per il tasso di cambio della moneta unica (cioè non agisce né per deprezzarla né per rafforzarla). Resta però il fatto che quando dalle due sponde dell'Atlantico corrono accuse di svalutazioni competitive vuole dire che qualcosa non funziona. E a muoversi in modo ondivago non è solo l'uomo della Casa Bianca: anche sul versante europeo, qualcosa non funziona.

Iniziamo da Washington, dove le cose sono meno intricate. Nella tattica di confronto-scontro bilaterale con tutti, Trump mette in campo il suo potere e quello degli Stati Uniti in un modo e con una misura che i presidenti precedenti avevano evitato. Con il tweet contro Draghi ha mirato a due obiettivi. Uno interno, per fare pressione sulla Fed affinché anch'essa torni a stimolare l'economia, quella americana: precisamente, affinché tagli i tassi d'interesse, che negli Usa sono più alti — tra il 2,25 e il 2,5% i fondi federali di riferimento — rispetto ai livelli zero e negativi nell'Eurozona, essendo i cicli economici delle due aree fuori sincrono. Il secondo obiettivo del presidente americano era rivolto all'Europa nel suo insieme, dal momento che Trump è convinto che gran parte del mondo, Vecchio Continente compreso, viva sulle spalle degli Stati Uniti e impieghi trucchi, in questo caso l'euro debole, a scapito degli americani.

Usa: tattica e risultati

In un quadro di guerre commerciali in parte striscianti e in parte effettive (quella tra Washington e Pechino), una disputa sulle manipolazioni valutarie, in particolare tra le due maggiori monete, dollaro ed euro, rappresenterebbe il salto su un gradino più alto e più pericoloso. Al momento, l'uscita di Trump su Draghi e l'euro resta estemporanea. Il presidente americano, però, difficilmente cambia i suoi giudizi e dunque è probabile che la convinzione di azioni «ingiuste» da parte degli europei e soprattutto della Bce rimanga fissa nei suoi pensieri, pronta a emergere in altre occasioni.

A complicare il tutto è che il presidente americano non sembra avere una vera strategia in fatto di commercio internazionale: minaccia e impone sanzioni ma non è chiaro se abbia un obiettivo finale, un quadro di riferimento al quale approdare.

Le tensioni sugli scambi e le incertezze sull'imprevedibilità della Casa Bianca mettono in difficoltà le imprese, indeboliscono le catene di fornitura internazionale, rallentano gli investimenti: la società di analisi Oxford Economics ha scritto in un report recente che nel 2018 gli investimenti esteri diretti globali sono stati pari al 2% del Pil mondiale, il minimo da 24 anni, e che nel 2019 potrebbero scendere all'1,9%. Una situazione che fa anche vacillare le alleanze globali: il G20 di fine giugno a Osaka si aprirà con



un alto tasso d'incertezza, con 18 Paesi irritati dalla guerra commerciale tra le due maggiori economie, quella americana e quella cinese.

Gli Stati Uniti di Trump si presentano insomma come una potenza revisionista, almeno in economia: vogliono cambiare i termini delle relazioni commerciali nel mondo. Curioso per un superpotere dominante.

Ue: un unico leader

Per quel che riguarda la sponda europea dell'Atlantico, non è un caso che Trump abbia attaccato Draghi. Per quanto vicino alla fine del suo mandato, il presidente della Bce è in questo momento l'unico leader europeo a muoversi, a prendere iniziative. In realtà lo fa da quasi otto anni e a lui si può ascrivere una dose consistente del merito di avere condotto la zona euro fuori dalla crisi del debito. Ma la novità del momento è che gli altri leader politici della Ue, quelli di Bruxelles come quelli nazionali, sono assenti per quel che riguarda le vicende dell'economia e della politica internazionali: concentrati sulle nomine nelle istituzioni europee.

La solitudine di Draghi non produce solo i tweet di Trump. Le sue dichiarazioni della settimana scorsa al seminario della Bce a Sintra sono state le più forti dal famoso *Whatever it takes* del 2012: ha sostenuto che la banca centrale ha ancora un grande spazio di manovra per stimolare l'economia e fare salire l'inflazione e in questo modo ha messo la politica monetaria su una traiettoria espansiva per un lungo periodo. Chiunque sia scelto come suo successore (dal prossimo novembre) non potrà rovesciare drasticamente e in breve tempo la rotta intrapresa: le reazioni dei mercati sarebbero violente. Per un po' di tempo, dunque, probabilmente almeno fino alle elezioni presidenziali americane del novembre 2020, Trump non potrà aspettarsi dalla Bce una politica di euro forte (potrà insistere con la Fed per una politica di dollaro debole).

Il problema maggiore degli europei sta però nel non avere una politica verso l'estero in una fase in cui le tensioni geopolitiche sono tornate fortissime. Ciò limita in grande misura la possibilità della Ue di inserirsi con credibilità negli affari internazionali. Non solo in scacchieri come quello caldo del Golfo, importante pure dal punto di vista economico. Anche sulle questioni commerciali, nelle quali la Ue difende i principi del libero scambio ma non ha capacità politica per incidere, nello scontro tra Washington e Pechino ma anche oltre. E, qui, Trump è all'attacco e Draghi può fare proprio poco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

E

● Il volume
Alle crisi provocate dalla nuova guerra fredda e ai conflitti commerciali aperti dagli Usa, Danilo Taino ha dedicato il suo ultimo libro: «Scacco all'Europa», edito da Solferino



Mario Draghi
alla guida
della Bce

