

Quant'è forte il real estate

A dispetto della crisi, c'è chi crede che la ripresa del mattone non sia lontana
Per molte ragioni. Parola di Marco Dall'Orso di Schroder property investment

di **Gabriele Frontoni**

Compravendite con il freno tirato, titoli immobiliari in caduta libera e prospettive sempre più incerte per i mesi a venire. È questo il cocktail di notizie negative che negli ultimi mesi ha determinato la forte disaffezione degli investitori dal mattone. Se è vero che nessuno detiene la palla di cristallo per indicare con una certa credibilità la fine del terremoto finanziario che ha determinato il crollo del settore, è comunque vero che esistono alcuni fattori di lungo periodo che remano a favore della ripresa del comparto già nei prossimi mesi. Che Marco Dall'Orso, direttore generale di Schroders property investment management in Italia, spiega a *Milano Finanza*.

Domanda. Dimentichiamo per un momento quanto sta accadendo sui mercati e spostiamo l'attenzione sul medio-lungo termine. Quali sono le ragioni per cui prediligere l'investimento in titoli del comparto immobiliare?

Risposta. Una volta risolto il problema dell'accesso al credito, i fondamentali del settore sono buoni. Negli anni futuri il real estate sarà certamente favorito dallo sviluppo demografico mondiale che comporterà un incremento della domanda di nuove abitazioni. Non solo. Le nuove dinamiche prevedono un calo della popolazione in età lavorativa a favore di quella in età pensionabile. E questo si

tradurrà in un rafforzamento della previdenza integrativa, leggi fondi pensione, che sono tra i principali investitori nel mattone. Basti pensare che all'estero la quota di real estate indiretto nei portafogli dei fondi pensione ha un peso crescente grazie alla certezza dei dividendi offerti, necessari per garantire i rimborsi delle polizze vita. Ma anche perché si cerca di privilegiare investimenti a bassa volatilità e cash flow certo.

2 D. Quello demografico costituisce l'unico elemento che gioca a favore del buon andamento degli strumenti che investono nel mattone?

R. Certamente no. Ultimamente si sta affermando la tendenza a ridurre sempre più gli investimenti diretti in immobili preferendo l'esposizione indiretta attraverso fondi di investimento, i quali possono offrire maggiore diversificazione e gestione specializzata. C'è poi la necessità sempre più sentita in Italia di valorizzare i portafogli immobiliari non performanti che potrebbero aumentare il proprio livello di profittabilità se

solo venissero gestiti da operatori specializzati, con ricadute positive anche per l'ambiente urbano.

3 D. Se è vero che esistono grandi opportunità di crescita per l'asset management italiano, è anche vero che, al momento, si sente l'esigenza di un forte miglioramento nella gestione dei fondi immobiliari...

R. In Italia quella dell'asset mana-

gement immobiliare è una storia piuttosto recente, scritta da circa 200 fondi, molti dei quali captive. Esistono pertanto ancora opportunità di sviluppo, specie oggi che i rendimenti degli investimenti alternativi, come obbligazioni e titoli di stato, sono ai minimi. Per garantire maggiore valore aggiunto al comparto, sarebbe necessario consolidare l'industria creando così un servizio a 360 gradi per l'investitore. Attraverso varie misure: proporre soluzioni alle esigenze di investimento, migliorare l'efficacia dei sistemi di risk management, migliorare la trasparenza e allineare gli obiettivi aziendali e del management con quelli dell'investitore.

4 D. Quali sono i comparti su cui puntare per approfittare della ripresa futura del mattone tricolore?

R. Premesso che occorre procedere con estrema cautela in considerazione delle attuali incertezze sui valori immobiliari, nel comparto retail privilegiamo i centri commerciali prime con massa critica per superficie e visitatori annui, e i piccoli centri commerciali di prima generazione, situati in location strategiche, con opportunità di riposizionamento. Sul versante degli uffici alcune aree urbane di Milano sono interessanti grazie allo sviluppo delle infrastrutture in attesa dell'Expo 2015, mentre nel breve termine Roma potrebbe offrire maggiore stabilità per la presenza di conduttori del settore pubblico. Guardiamo con moderato interesse anche al comparto della logistica. Ma in tutti i casi, oltre al tipo di immobile, soprattutto in questa fase di recessione economica è d'obbligo valutare con la massima attenzione la solidità del conduttore che rappresenta il vero valore aggiunto legato a un investimento di questo genere.

D. Quali sono le prossi-

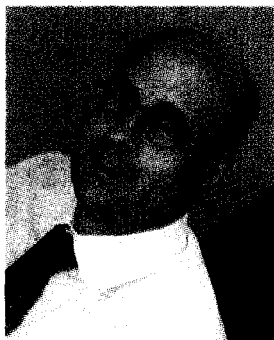
Le mosse di Schroders per consolidare la presenza sul mercato italiano?

R. Dopo aver investito con successo nel real estate italiano attraverso l'Europe property fund e l'Italy Fund 1, stiamo adesso

lanciando un nuovo fondo immobiliare da 650-700 milioni di euro dedicato a investitori istituzionali esteri. Si tratta di un fondo a raccolta di durata compresa tra 8 e 12 anni che acquista immobili singoli. Il peso dei vari settori potrà variare in funzione delle

condizioni di mercato e all'inizio sarà prevalente nel comparto retail, mentre una quota inferiore sarà destinata al segmento direzionale e soltanto una parte residuale alla logistica. Mercati permettendo, prevediamo di completare la fase di investimento tra il 2009 e il 2011. (riproduzione riservata)

**CINQUE
DOMANDE**



Marco Dall'Orso

