

Infrastrutture e real estate, i protagonisti della transizione

[Francesca Conti](#) | 25 Settembre 2024



Business breakfast FundsPeople infrastrutture e real estate. Foto Enrico Frascati per FSP

Tempo di lettura: **1 min.**

Il Vecchio continente e gli Stati Uniti continuano a trainare la crescita del mercato immobiliare internazionale. Mentre la Cina arranca, il real estate europeo è previsto in crescita del 10% nel 2024 rispetto al 2023, soprattutto grazie all'interesse per il settore logistico e residenziale certificato ESG. Anche per quanto riguarda le infrastrutture Europa e Stati Uniti vedranno un aumento degli investimenti nelle energie rinnovabili e nel digitale, con la Germania e i Paesi nordici che guidano la transizione verso l'energia sostenibile in Europa, mentre la West Coast e la Sun Belt negli USA attraggono investitori grazie alle tecnologie delle smart city e ai sistemi di trasporto avanzati. **Le previsioni lasciano ben sperare per l'andamento dei mercati immobiliare e infrastrutturale, che restano due pilastri fondamentali per la crescita economica.** Di questi due segmenti si è discusso nella prima parte della tavola rotonda di FundsPeople dedicata al tema. I commenti si riferiscono al contesto del 10 luglio 2024.

Uno sguardo ai trend secolari

Previsioni di politiche monetarie favorevoli, come la riduzione dei tassi BCE, potrebbero incentivare ulteriormente l'attività di investimento. "La nostra prospettiva è quella di un investitore istituzionale che investe nei principali mercati globali, ma anche di un gestore per diverse tipologie di clienti, quali assicurazioni e fondi pensione", spiega [Carlo Maggi](#), Responsabile Infrastructure & Real Estate di [Eurizon Capital Real Asset](#). "Considerando l'allocazione nei real asset, quindi sia infrastrutture che real estate - prosegue -, direi che **siamo interessati a individuare in entrambe le asset class quelle che sono tendenze secolari, come la decarbonizzazione e l'efficienza energetica.** Quando parliamo di decarbonizzazione, ci riferiamo a temi a cavallo dei due settori come la produzione energetica, l'utilizzo delle risorse naturali, così come all'efficientamento degli edifici. Mentre il mondo delle infrastrutture vede una crescita costante, per quanto riguarda il mercato immobiliare abbiamo osservato una stabilizzazione, soprattutto nella seconda metà dell'anno". Per Maggi "rispetto ai singoli settori nel mercato immobiliare, considerando i trend secolari o di lungo termine, sicuramente vediamo opportunità nella logistica, grazie ai cambiamenti nelle abitudini dei consumatori. Più in generale si osserverà, a nostro avviso, un

consolidamento nel mercato, sia tra i gestori, sia nella selezione delle proprietà. Altro segmento importante è quello residenziale, dove c'è un'attenzione particolare data la mancanza di nuovi prodotti in tutta Europa. Questa domanda è aumentata anche a causa del cambiamento delle abitudini post-Covid, con più persone che lavorano da casa e necessitano di spazi e servizi che prima non erano considerati nell'offerta residenziale. Per quanto riguarda gli investimenti nel mercato del debito immobiliare, pensiamo che vi siano buone opportunità poiché le banche e gli operatori tradizionali, per temi regolamentari, stanno lasciando a spazio a nuovi operatori di mercato”.

1/5

Differenziare il target

Un punto di vista differente, per via di diversi mandati professionali, è quello di [Roberta Rudelli](#), head of Fund Selection di [Unicredit](#). “I fondi che selezioniamo sono rivolti principalmente agli investitori individuali e per questo ci concentriamo sugli UCITS. **Infrastrutture e real estate sono settori di investimento più indicati per il private banking e il wealth management rispetto ai clienti retail** per la possibilità di costruire portafogli con maggior granularità nei diversi segmenti di mercato e differenti orizzonti temporali, anche di brevissimo termine”, continua Rudelli. “Da diversi trimestri - ricorda - la direzione investimenti ha inserito le infrastrutture tra i sette trend di lungo termine nei quali investire anche se, nel breve termine, i portafogli stanno privilegiando altri settori, principalmente tecnologia e sanità. Concentrandoci sulle infrastrutture, la nostra preferenza va al comparto dell'energia e ai fornitori di energia, anche per la maggiore domanda generata dall'intelligenza artificiale, oltre che agli aeroporti, in considerazione del cambiamento delle preferenze dei consumatori, oggi più orientati alle “esperienze” come i viaggi. La nostra “buy list” comprende tre fondi infrastrutturali, ciascuno con caratteristiche diverse per rispondere alle diverse esigenze degli investitori. Tuttavia, al momento, i clienti sono più orientati a soluzioni azionarie globali molto diversificate e, in molti casi, con un focus sui dividendi. La nostra asset allocation è neutrale sull'equity, e questo potrebbe spiegare la minore propensione degli investitori a esplorare, al momento, soluzioni satellite”.

2/5

Dialogare con gli investitori

È noto che infrastrutture e real estate non rappresentino asset class di così facile accesso per i clienti retail. “Come gestore di asset liquidi, il lavoro è più semplice, ma quando si tratta di clienti UNHWI, dobbiamo considerare anche le loro proprietà immobiliari”, commenta [Carlo De Luca](#), head of asset management di [Gamma Capital Markets](#). “Spesso questi clienti – aggiunge - possiedono già private equity o immobili tramite holding e se richiedono investimenti in questa asset class, un fondo immobiliare può essere una buona opzione, soprattutto se si tratta di operazioni immobiliari sviluppate, anche se più illiquide. In alternativa ci sono fondi più liquidi e azioni singole, soprattutto negli Stati Uniti, che investono in infrastrutture come torri di comunicazione o data center legati all'intelligenza artificiale. **Esistono anche opportunità di investimento in aziende che rinnovano o sviluppano nuovi servizi legati al mondo ESG o all'intelligenza artificiale, che considero più interessanti rispetto al settore residenziale**”. Secondo De Luca “le infrastrutture aeroportuali, ad esempio, offrono flussi di cassa stabili grazie al project financing. Quindi gli investimenti possono essere suddivisi in due livelli: uno illiquido e uno più liquido. È fondamentale dialogare attentamente con l'investitore per evitare di duplicare ciò che già possiede. Dopo il Covid, con l'aumento dello smart working, le abitudini sono cambiate radicalmente, richiedendo un rinnovamento e una maggiore efficienza. Questo ha aperto la strada a nuove opportunità di investimento, particolarmente interessanti per chi cerca di sfruttare le trasformazioni in corso nel settore immobiliare e infrastrutturale”.

3/5

Seguire il trend della decarbonizzazione

Il settore immobiliare e quello delle infrastrutture “appartengono ai mega trend che influenzano la nostra economia e società. Entrambi i settori sono chiaramente impattati dai temi legati alla sostenibilità e dalla decarbonizzazione”, conferma [Gabriele Montalbetti](#), gestore di [Consultinvest SGR](#). “Gli edifici, soprattutto quelli residenziali - prosegue -, sono una delle principali fonti di emissioni di gas serra, quindi c'è molto lavoro da fare in questo ambito. La regolamentazione europea impone di costruire nuovi edifici a ridotto impatto ambientale e di migliorare quelli esistenti, quindi **il trend della decarbonizzazione è e sarà molto importante per i proprietari e per gli investitori**. Dal punto di vista della selezione dei fondi, credo che ci sia una differenza tra immobiliare e infrastrutture. Nel settore delle infrastrutture intravedo una offerta abbastanza articolata, con approcci molto diversi. È infatti uno di quei settori in cui le performance dei fondi offerti dai vari asset manager possono essere molto diverse, perché la definizione di infrastrutture può essere diversa e perché all'interno del settore ci sono sotto settori più o meno esposti al ciclo economico (es. trasporto di gas/acqua rispetto a autostrade o aeroporti). Il settore immobiliare rappresenta di solito un'allocazione minoritaria per i clienti individuali nei mercati pubblici e per il momento non vedo in Europa la stessa differenziazione di prodotti che vedo nelle infrastrutture. Tuttavia nel settore si nota molta preoccupazione soprattutto per gli edifici commerciali. In tutto il mondo preoccupano infatti la sovracapacità e la necessità di completa ristrutturazione del settore, il che rappresenta chiaramente un forte vento contrario. Inoltre in Europa ci sono stati alcuni casi di società immobiliari che hanno avuto problemi di liquidità o di gestione del bilancio, con conseguenze molto gravi sulla fiducia degli investitori. Quindi, specialmente in Italia, come sappiamo, la maggior parte degli investitori individuali preferisce investire direttamente nel settore immobiliare, piuttosto che affidarsi a un fondo pubblico, anche se non sempre è la soluzione migliore”.

4/5

Convergenza tra performance e sostenibilità

Le prospettive per il settore delle infrastrutture e del mercato immobiliare “sono complessivamente positive, con una crescente attenzione da parte degli investitori verso segmenti in crescita strutturale come data center, torri di telecomunicazione e sanità, che offrono prospettive migliori rispetto agli uffici tradizionali e ai centri commerciali”, esordisce [Crispin Royle-Davies](#), portfolio manager di [Nuveen](#). “Negli ultimi anni - continua - abbiamo assistito a un significativo spostamento degli investimenti verso questi settori e prevediamo che questo trend sia destinato a proseguire. Inoltre, **la spinta verso la riduzione delle emissioni di carbonio sta diventando un fattore determinante in entrambi i settori**. Le normative sempre più stringenti, come quelle nel Regno Unito che vietano nuovi contratti di locazione per edifici con bassa efficienza energetica, stanno guidando il mercato verso immobili più sostenibili. Questa evoluzione crea una convergenza tra performance finanziaria e sostenibilità, poiché gli investitori e i locatari sono disposti a pagare di più per immobili efficienti dal punto di vista energetico. Investire in miglioramenti energetici non solo preserva i rendimenti a lungo termine, ma può anche aumentarli”.

5/5