

L'immobiliare tedesco offre rendimenti interessanti e costanti nel medio periodo

Optimum Asset Management evidenzia in Germania un divario significativo tra la domanda e l'offerta nel real estate; opportunità in vista della ripresa post Covid19

di Alessandro Moise

Optimum Asset Management S.A. è un gestore specializzato in real estate attivo in mercati immobiliari consolidati come la Germania e gli Stati Uniti, Paesi dove è presente con uffici locali a Berlino, Amburgo, New York e Miami. Nella sua più che decennale esperienza nel settore, caratterizzata da risultati costantemente positivi e stabili, Optimum Asset Management ha dimostrato di saper cogliere velocemente le opportunità di investimento, sia nel settore residenziale che commerciale, costruendo portafogli di alta qualità e selezionando immobili *mispriced* e *mismanaged* da gestire proattivamente al fine di valorizzarli nel medio e lungo termine. L'approccio di Optimum Asset Management crea valore reale e costante e offre un attraente profilo di rischio/rendimento per gli investitori istituzionali, come Casse di previdenza, Fondi pensione, Compagnie assicurative, Fondazioni e family office.

// Permane la fondamentale, ormai ventennale discrepanza tra domanda e offerta nel settore immobiliare in Germania. Questo conferma le significative opportunità di investimento in importanti città, come Berlino, Amburgo, Colonia, Dresda, Lipsia e Düsseldorf, nonostante la diminuzione del numero delle transazioni dovuta alla pandemia che pur c'è stata in tutti i mercati europei". **Enrico Imbraguglio**, Managing Partner e Chief Commercial Officer di Optimum Asset Management, indica nel real estate tedesco una destinazione interessante per l'investitore alla ricerca di solidità e ritorni alti e costanti nel medio periodo.

Quale sarà l'impatto della pandemia sull'economia tedesca?

La Germania si conferma l'economia più solida e resiliente d'Europa e resterà comunque tra i Paesi meno colpiti dalla pandemia in termini di Pil. Stime dell'Ifo (Leibniz Institute for Economic Research) parlano di una contrazione del 2%¹ per il primo trimestre del 2021 per le nuove misure di *lockdown* e contenimento del Covid19, cui seguirà un rimbalzo che porterà la crescita prevista al 3,7%² a livello dell'intero anno. L'economia tedesca dovrebbe ritornare al livello precrisi tra la fine di quest'anno e l'inizio del prossimo per poi crescere del 3,2%² nel 2022. Da notare che l'ultimo trimestre del 2020 era cresciuto addirittura dello 0,3% in più rispetto alle attese, trainato, oltre che dal tradizionale export, proprio dal settore delle costruzioni.

Eppure anche la Germania è stata colpita pesantemente...

Certamente, ma la stabilità economica del Paese e il surplus di bilancio pubblico hanno permesso al Governo di rispondere prontamente alla crisi, fin dalla metà dell'anno scorso, mitigandone l'impatto eco-

nomico. Le misure di sostegno varate sono state collegate a obblighi specifici dei riceventi, tra cui il pagamento del canone di affitto, delle spese di servizio e degli stipendi consentendo alla Germania di avere una posizione migliore su cui costruire la ripresa.

Quali saranno le opportunità di investimento che il mercato immobiliare tedesco offrirà quando si innescherà la ripresa economica post pandemia?

Per gli investitori nel settore immobiliare, le caratteristiche che continuano a rendere Berlino e altre città tedesche un'opportunità di investimento interessante sono oggi ancora più evidenti. Come primo elemento, gli affitti a Berlino sono tuttora regolarmente pagati e gli investitori beneficiano di flussi di cassa sicuri e stabili nonostante la pandemia.

E con un orizzonte di più lungo termine?

Nel medio/lungo periodo il divario tra la domanda e offerta immobiliare si manterrà, visto che nelle città più importanti il numero di nuove costruzioni è ancora insufficiente rispetto alla continua richiesta. A causa degli effetti della pandemia sulle economie europee più deboli, è previsto l'aumento dei flussi migratori verso la Germania con la creazione di nuove opportunità per il mercato. L'immigrazione è stata uno dei fattori più significativi nel mantenere elevata la domanda, in tutti questi anni. Penso che addirittura aumenterà il flusso di lavoratori europei qualificati che vedono nella Germania un ambiente favorevole di lavoro e di crescita professionale. Specialmente dopo la Brexit. E Berlino è cresciuta più velocemente del resto del Paese, diventando un centro di tecnologia e il secondo polo europeo, dopo Londra, per le start up.

La pandemia ha comunque indotto cambiamenti strutturali...

Note:

¹ Dato confermato nella ricerca di Deutsche Bank "German GDP: Down (Q1) but not out (in 2021) - Inflation reaching 2%";

² Stime dell'Ifo institute indicano una crescita del 3,7% nel 2021 e del 3,2% nel 2022.

Sì, ha innescato profonde riflessioni sul futuro del mercato immobiliare. Un chiaro esempio è il telelavoro: un numero sempre maggiore di aziende lo ha adottato, aldilà dell'emergenza sanitaria, per diminuire i costi e rendere più flessibile la gestione degli spazi. Questo potrà cambiare il modello stesso su cui è basato il mercato residenziale, con l'aumento della domanda di appartamenti più grandi con uno spazio dedicato al lavoro.

Che cosa possono fare gli investitori istituzionali italiani?

Per gli investitori italiani, e penso a Casse di previdenza, Fondi pensione, Compagnie assicurative e family office, che oggi dispongono di molta liquidità che non trova sbocco su mercati finanziari penalizzati da bassi tassi di interesse ed eccessiva volatilità, ecco che il mercato immobiliare tedesco diventa ancora più appetibile. Un settore tendenzialmente stabile che riflette una forte e costante domanda interna e difficilmente vedrà forti riduzioni nelle quotazioni: sono caratteristiche proprie del mercato tedesco, punti di forza che lo connotavano già prima della crisi della pandemia.

Qual è il ruolo di operatori specializzati come voi?

Con l'Europa e la Germania alla ricerca di maggiore stabilità, chi ha presenza locale, comprovata esperienza e competenza potrà sicuramente giocare un ruolo chiave per accompagnare gli investitori che vogliono cogliere le migliori opportunità della futura fase di ripresa dell'economia. La strategia di Optimum punta a ottimizzare la gestione di asset immobiliari *mispriced* e *mismanaged*, e questo nostro approccio ha prodotto elevate performance per i nostri tre fondi tedeschi.

Con quali risultati?

Property I, focalizzato su Berlino e completamente realizzato nel 2014, ha dato un Irr del 19% e un multiplo del capitale investito del 2.3x. Property II (avviato nel 2011) e Property III (del 2014) investono a Berlino e Potsdam, con asset anche a Dresda per Property III. Hanno conseguito, dal loro avvio, un total return rispettivamente del 267% e del 149%. Gli asset realizzati finora hanno ottenuto un Irr a due cifre, con punte superiori al 30%.

E ora avete una nuova proposta per questi investitori?

Sì. Forti dei 14 anni di rendimenti elevati e costanti ottenuti con i tre fondi dedicati al mercato immobiliare in Germania, abbiamo recentemente lanciato il quarto fondo immobiliare tedesco, German Real Estate Fund IV (GREF IV), con l'obiettivo di individuare interessanti opportunità d'investimento e costruire un portafoglio diversificato composto da immobili residenziali e commerciali, principalmente ubicati a Berlino ma senza tralasciare altre città tedesche come Amburgo, Dresda, Lipsia, Colonia e Düsseldorf.

Come siete organizzati in Germania?

A Berlino abbiamo un team di 13 professionisti, con nove asset manager locali guidati dall'Head of Portfolio Management André Gretschi. Questa struttura ci permette il monitoraggio costante del mercato. Abbiamo concluso, dal 2006, transazioni immobiliari per oltre 1 miliardo di euro con piani di valorizzazione a livello di singolo immobile studiati per ottimizzare il *cash flow* e cogliere il momento migliore per la dismissione.

La pandemia ha congelato gli scambi, come affermano alcuni?

Non direi, almeno in Germania. La più recente operazione che abbiamo fatto a Berlino (chiusa lo scorso dicembre) è stata la cessione del complesso di Mehringplatz, nel quartiere di Friedrichshain-Kreuzberg. A comprare è stato Howoge, uno dei sei operatori immobiliari municipali della capitale e tra i maggiori proprietari tedeschi con un portafoglio di 63 mila appartamenti dati in affitto, che si è aggiudicato il complesso dopo una serrata gara con altri offerenti. L'immobile era nel nostro fondo Property II: la vendita ha generato per gli investitori un Irr del 19% con un multiplo del capitale investito (MOIC) di circa tre volte.

Su quali immobili puntate?

Secondo molti investitori istituzionali, un portafoglio immobiliare composto da asset di valore inferiore ai 40 milioni di euro non è economico. Noi riteniamo invece più interessanti proprio gli asset di valore minore, tra i 10 e i 40 milioni di euro: in questo *range* si possono individuare delle ottime potenzialità a condizioni accettabili. Optimum è in grado di gestirle e valorizzarle al meglio, costruendo un portafoglio adatto a investitori che puntano al rendimento.