

I megatrend del mattone

Secondo Bnp Paribas Re, in base all'evoluzione del quadro socio-economico il settore sanitario resta il più promettente

di **Teresa Campo**

Real estate a prova di futuro. L'andamento del mercato immobiliare dipenderà dall'evoluzione di alcuni mega trend destinati a rivoluzionare il mondo del mattone entro i prossimi 30 anni: dallo sviluppo demografico, all'urbanizzazione, dalla progressiva attenzione alla sostenibilità ambientale fino ad arrivare alla diffusione delle nuove tecnologie, il real estate di domani dovrà adeguarsi all'evoluzione dell'ambiente socio-economico che imporrà cambiamenti evidenti in tutta Europa. Italia compresa. A far luce sul real estate del futuro arriva un'analisi condotta da Maurizio Grilli, head of investment management analysis & strategy di Bnp Paribas Real Estate. «Dobbiamo abituarci a una radicale trasformazione del mondo immobiliare così come siamo stati abituati a viverlo negli ultimi 50 anni che produrrà effetti su diversi settori come quello residenziale e sanitario», ha spiegato. «Il progressivo invecchiamento della popolazione unito all'aumento delle aspettative di vita e alla trasformazione della struttura familiare, imporranno una revisione della domanda di abitazioni, come anche dei servizi sanitari e per la terza età». Basti pensare che le proiezioni delle Nazioni Unite parlano di un numero di ultra ottantenni destinato a raddoppiare in Europa entro il 2048, con un aumento di 33 milioni di persone (4 milioni solo in Italia). A questo si

aggiunge la costante contrazione della dimensione media della famiglia, scesa in Italia da 2,6 a 2,2 persone tra il 2007 e il 2017. «Questo trend sembra destinato a continuare nei prossimi decenni con importanti ripercussioni nel settore del real estate», ha continuato Grilli. «Non soltanto, infatti, le famiglie unifamiliari vorranno vivere in abitazioni più contenute rispetto a oggi, ma la progressiva diffusione di malattie croniche legate all'invecchiamento della popolazione, unite a un ridimensionamento delle famiglie e ai nuovi stili di vita, porteranno a una crescita della domanda di strutture sanitarie assistite, case di cura, centri diagnostici e di riabilitazione». A detta di Grilli, il settore sanitario-assistenziale rappresenta dunque sarà il più brillante nel futuro del real estate italiano ed europeo. «L'asset class dell'healthcare andrà ben oltre il normale ciclo immobiliare, creando valore per gli investitori che saranno riusciti a posizionarsi nel settore tramite

stabilità e rendimenti competitivi». E questo, facendo leva anche sulle barriere all'ingresso presenti in tutti i principa-

li Paesi europei che garantiranno gli investitori dal rischio di eccesso di offerta. Il settore inoltre, si sta consolidando attraverso acquisizioni sia in Italia che all'estero, creando le premesse per la nascita di un mercato pan-europeo in grado di sfruttare efficienze di scala e di scopo. In questo contesto l'Italia rappresenta oggi uno dei poli ideali di destinazione per i capitali indirizzati verso questo comparto immobiliare. «Un investimento in asset immobiliari legati all'healthcare in Europa garantisce oggi a un investitore una redditività media del 5% all'anno, ben al di sopra dei rendimenti offerti dalle altre asset class». I numeri parlano chiaro. Secondo l'analisi di Bnp Paribas Real Estate, infatti, gli yield medi offerti dagli uffici si attestano attorno al 3% nelle località più ricercate delle capitali europee. «Adesso è il momento opportuno per posizionarsi sul comparto healthcare», ha concluso Grilli. «E' infatti opportuno prendere posizioni in tempi ancora relativamente poco maturi sul versante degli investimenti nelle strutture sanitarie in modo da garantirsi un rendimento superiore a quello offerto dalle altre asset class sia in Italia che nel resto d'Europa». (riproduzione riservata)



Maurizio Grilli

