

Immobiliare britannico: come proseguire dopo un 2021 da record?

James Coke, Gestore del Fondo, Co-responsabile immobiliare istituzionale Regno Unito

Il 2021 è stato un anno eccezionale per l'immobiliare britannico, che a fine ottobre evidenziava rendimenti totali annualizzati del 14,7%, grazie a un'ottima combinazione di reddito e crescita del capitale. Si tratta del maggior rendimento totale annualizzato registrato dalla metà del 2015, prima della Brexit. Non ci aspettiamo che il 2022 offra la stessa crescita del valore patrimoniale del 2021, ma assisteremo probabilmente a dinamiche positive simili a livello di domanda e offerta, che dovrebbero sostenere il dinamismo del mercato.

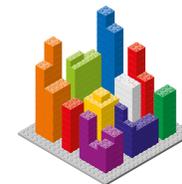
Se il 2021 è stato l'anno della ripresa, il 2022 sarà probabilmente quello dell'accelerazione. La ripresa prevalente e generalizzata degli affitti non è immune a difficoltà economiche, ma si è dimostrata straordinariamente resiliente in un periodo complicato. Salvo qualche eccezione degna di nota, il sentiment dei locatari resta positivo, ed è incoraggiante notare come alcune decisioni aziendali che erano state posticipate durante la pandemia inizino a tradursi in un incremento dell'attività

di locazione. Nei mercati dei capitali, il clima di fiducia resta ampiamente favorevole, come testimoniato dalla ripresa dei volumi delle operazioni e da una cospicua raccolta di capitali che dovrebbero essere impiegati su un mercato che sembra destinato a sovraperformare le strategie globali sul breve periodo.¹ Il rendimento iniziale netto di tutte le categorie di immobili, pari al 4,7%,² continua a offrire un reddito relativo molto appetibile rispetto ai Gilt e ai tassi base.

¹ Previsioni Capital Economics 2021-2025, settembre 2021.

² Secondo l'MSCI UK Property Monthly Index, rendimenti totali annualizzati a fine ottobre 2021.



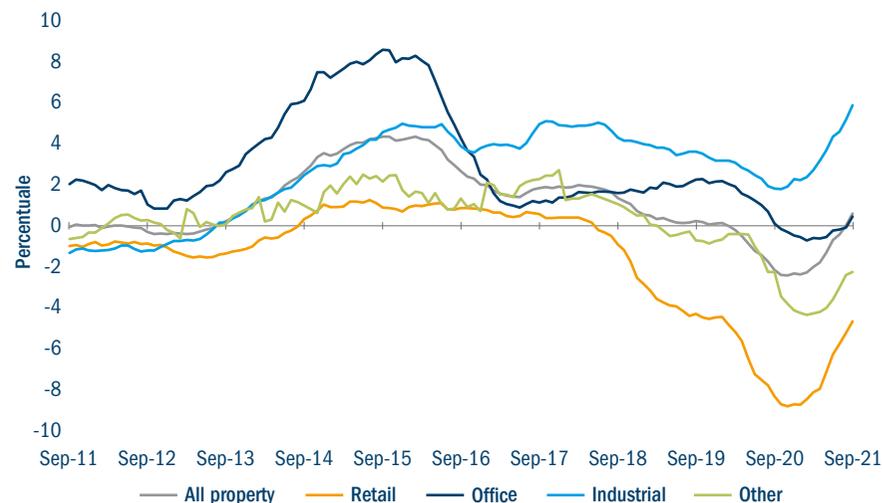


Le dinamiche degli affitti variano a seconda del settore e i gestori di portafoglio dovranno selezionare i titoli con precisione sempre maggiore per generare una sovraperformance. Uffici, negozi e categorie alternative (ad esempio hotel e tempo libero) sono emersi dalla pandemia profondamente colpiti dal mutamento del sentiment. Tuttavia, la nostra esperienza sul campo è più favorevole, ragion per cui ci attendiamo una continua ripresa in queste aree, anche se a velocità e in misure differenziate. A titolo esemplificativo, da qualche tempo vediamo con favore i magazzini di fascia bassa connessi a piccoli supermercati/discount, come dimostrano i notevoli investimenti che abbiamo effettuato in questo segmento nel 2021. I rendimenti hanno subito una marcata contrazione nel corso dell'anno all'aumentare dell'interesse degli investitori per il settore, che rimane comunque interessante come proposta orientata al reddito.

Il nostro giudizio positivo sui magazzini degli esercizi al dettaglio è basato sulle informazioni fornite dai colleghi del team di asset management, da cui si evince un mercato degli affitti vivace, in cui i locatari beneficiano della concorrenza ridotta e della resilienza dell'e-commerce e, in molti casi, anche di sinergie con l'universo online, ad esempio le formule di tipo "acquisto e ritira". Integriamo questo giudizio di alto livello con un processo scientifico di due diligence sui singoli attivi per essere certi di investire negli immobili giusti, ubicati nei luoghi giusti e affittati a locatari noti per il loro successo commerciale.

Gli immobili industriali continuano a beneficiare di squilibri strutturali sostenuti a favore dei proprietari, che si sono tradotti in una crescita record delle locazioni negli ultimi 12 mesi (6,6% a fine ottobre 2021, secondo l'MSCI UK Property Monthly Index). La domanda continua ad aumentare mentre le vendite al dettaglio migrano online e sul mercato si affacciano nuovi locatari, come le cosiddette "dark kitchen", vere e proprie cucine condivise con cui le piccole imprese possono organizzarsi per la fornitura di cibo da asporto, destinato unicamente al delivery. Il sentiment degli investitori nei confronti del settore resta molto favorevole, come prevedibile e come dimostrato da una notevole compressione dei rendimenti per le strutture destinate alla logistica e alla locazione multipla in tutto il Regno Unito. Se si considera che gli immobili industriali rappresentano più del 40% della composizione dell'indice, ciò ha un impatto smisuratamente positivo a livello di mercato.

Figura 1: Crescita del valore locativo degli immobili commerciali nel Regno Unito su 10 anni (su base annualizzata)



Fonte: MSCI UK Monthly Index, a settembre 2021.

I fattori ESG (ambientali, sociali e di governance) continueranno a incidere giustamente sulle decisioni di investimento. Gli approcci all'investimento sono generalmente ripartiti tra l'acquisto passivo di titoli "best in class" e la gestione attiva dei portafogli finalizzata a generare miglioramenti degli immobili. Stando ai prezzi prevalenti, è più probabile che vengano premiati i secondi anziché i primi, mentre quelli a metà strada saranno sempre più schiacciati e a rischio di ritrovarsi in difficoltà. Ci siamo impegnati ad azzerare le emissioni nette nei nostri portafogli entro il 2050, e continuiamo a implementare flussi operativi volti a quantificare il lavoro necessario per accelerare la transizione verso l'obiettivo "net zero", attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione in un'ottica sostenibile, e veicolando i risultati di tali attività ai nostri clienti.

Nel complesso, l'immobiliare britannico continua a rappresentare una fonte di valore interessante in termini di reddito, con un potenziale di crescita modesto ma duraturo.



Per maggiori informazioni, visitare
columbiathreadneedle.it



Avvertenze:

Esclusivamente ad uso di investitori professionali e/o a tipologie di investitori equivalenti nella propria giurisdizione (non utilizzare o trasmettere a clienti retail). Il presente documento ha fini pubblicitari.

Questo documento viene distribuito unicamente a scopo informativo e non deve essere considerato rappresentativo di un particolare investimento. Non costituisce un'offerta o una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di qualsivoglia titolo o altro strumento finanziario, né alla fornitura di servizi o consulenza in materia di investimenti. **Investire comporta dei rischi, tra cui il rischio di perdita del capitale. Il capitale è a rischio.** Il rischio di mercato può riguardare un singolo emittente, settore dell'economia, industria ovvero il mercato nel suo complesso. Il valore degli investimenti non è garantito e di conseguenza gli investitori potrebbero non recuperare l'importo originariamente investito. **Gli investimenti internazionali** comportano alcuni rischi e una certa volatilità in ragione della potenziale instabilità politica, economica o valutaria e di principi contabili e finanziari differenti. **I titoli nominati nel presente documento sono forniti a scopo illustrativo, sono soggetti a variazioni e non vanno interpretati come una raccomandazione di acquisto o di vendita. I titoli esaminati potrebbero rivelarsi o meno redditizi.** Le opinioni espresse sono valide alla data indicata, possono cambiare al mutare del contesto di mercato o di altre condizioni e possono differire da altre opinioni espresse da altre società consociate o affiliate di Columbia Threadneedle Investments (Columbia Threadneedle). Le decisioni di investimento o gli investimenti effettivamente realizzati da Columbia Threadneedle e dalle sue affiliate, per conto proprio o per conto di clienti, possono non riflettere necessariamente le opinioni espresse. Le informazioni contenute nel presente documento non costituiscono una consulenza d'investimento e non tengono conto delle circostanze specifiche di ciascun investitore. Le decisioni di investimento dovrebbero essere sempre effettuate in funzione delle esigenze finanziarie, degli obiettivi, delle finalità, dell'orizzonte di investimento e della tolleranza al rischio di ciascun investitore. Le classi di attivi descritte potrebbero non essere idonee per tutti gli investitori. **I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri e nessuna previsione deve essere considerata come una garanzia.** Le informazioni e le opinioni fornite da terze parti sono state ottenute da fonti ritenute attendibili, ma non si rilascia alcuna garanzia in merito alla loro accuratezza e completezza. Il presente documento e i relativi contenuti non sono stati esaminati da alcuna autorità di regolamentazione.

Per il SEE: pubblicato da Threadneedle Management Luxembourg S.A. Registrata presso il Registre de Commerce et des Sociétés (Lussemburgo), numero di iscrizione B 110242, 44, rue de la Vallée, L-2661 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo.

Columbia Threadneedle Investments è il marchio commerciale globale del gruppo di società di Columbia e Threadneedle. columbiathreadneedle.com

Pubblicato il 12.2021 | Valido fino al 06.2022 | J32025 | 3950238