

Il settore immobiliare tedesco: un porto sicuro in tempi di incertezza globale

L'ossessione dei tedeschi per l'ordine si riflette anche nel mondo degli affari e fa sì che la Germania non sarà mai la meta preferita da investitori alla ricerca di opportunità entusiasmanti, ma nello scenario macroeconomico attuale, caratterizzato da incertezza politica e insicurezza sociale a livello mondiale, è proprio la stabilità ad attrarre in Germania i principali investitori istituzionali provenienti da tutto il mondo.

La prudenza e la parsimonia caratterizzano il modo di pensare dei tedeschi sia in periodi di espansione che di recessione. Nonostante tassi di interesse essenzialmente negativi, **i risparmi delle famiglie sono rimasti pressoché invariati intorno al 10% del reddito nel decennio 2010-20 e sono aumentati significativamente negli ultimi dodici mesi (+17%) come conseguenza della riduzione dei consumi e dei sussidi garantiti dallo Stato sia ai proprietari che ai locatari** (*Trading Economics 2021*). Nel *Global Competitiveness Report* pubblicato dal World Economic Forum la Germania si è piazzata ai primi posti nella classifica sulla ripresa economica post-pandemia. In particolare, il Paese è risultato tra i primi per **capacità di innovazione, incentivi per investimenti a lungo termine e miglioramento delle condizioni sociali**. Dal 2008, Berlino è continuamente considerata come una delle capitali mondiali delle start-up e del *venture capital* e a oggi è la seconda città europea per numero di start-up (EU-Startups, 2020; European Investment Fund).

Le misure economiche messe in atto dal governo tedesco per fronteggiare la pandemia sono **le più sostanziose sia in termini assoluti che in rapporto al PIL rispetto ad altri Paesi europei** (UBS 2020). Inoltre, il tasso di disoccupazione, al minimo storico prima della pandemia, e la preferenza dei tedeschi per mutui a tasso fisso a lungo termine hanno garantito e garantiscono alle famiglie una maggiore protezione da shock macroeconomici come, ad esempio, quello causato da COVID-19 (Deutsche Bundesbank).

Enrico Maria Imbraguglio, Managing Partner, Chief Commercial Officer Optimum Asset Management

Enrico ha 30 anni di esperienza nel settore finanziario e un consolidato *track record* maturato in banche di primo livello, quali JP Morgan, Banca Intesa e ABN AMRO. Dopo la laurea in Economia e Commercio a Torino, ha iniziato la sua carriera come *junior swap trader* con responsabilità nella gestione di derivati. Nel 2002 si trasferisce nell'area di marketing e distribuzione, sfruttando le sue competenze in gestione del rischio per soddisfare al meglio le esigenze di fondi pensione attraverso l'utilizzo di prodotti *multi asset* e soluzioni ALM su misura. A settembre 2013 Enrico entra a far parte di Optimum Asset Management S.A. e tuttora ricopre il ruolo di Managing Partner – Chief Commercial Officer del gruppo.



Enrico Maria Imbraguglio, Managing Partner, Chief Commercial Officer Optimum Asset Management
Email: enrico.imbraguglio@optimumam.com

Grazie alla tempestiva risposta del governo e ai solidi fondamentali, il mercato immobiliare ha tenuto meglio rispetto ad altri Paesi. Nel 2020, il volume totale delle transazioni ha raggiunto gli €81,6 miliardi (incluso il settore residenziale), vale a dire solo -11% rispetto al 2019 confermandosi il mercato più liquido del continente. Nonostante la pandemia di COVID-19 in corso, il prezzo degli affitti sul mercato residenziale ha continuato ad aumentare nelle 7 maggiori città tedesche. La crescita media su base annua nel secondo semestre del 2020 è stata del +3,5% (+6% nella capitale Berlino) (JLL 2021). Favorito anche da una politica monetaria in cui i tassi d'interesse di riferimento sono stati portati a livelli minimi e storicamente bassi, il settore immobiliare continua a registrare, infatti, rendimenti superiori ad alternative di investimento di pari livello di rischio.

È facile capire il perché gli investitori istituzionali siano attratti dal mercato immobiliare tedesco, tuttavia, l'accesso al mercato può non essere semplice. La natura policentrica dell'economia richiede infatti capacità di concentrazione su determinati mercati e organizzazione sul territorio rendendo necessario il supporto di un gestore locale.

Optimum Asset Management

Optimum è una società di gestione patrimoniale, con focus sul settore immobiliare, ed è regolata dall'autorità lussemburghese Commission de Surveillance du Secteur Financier (C.S.S.F.); ha sede in Lussemburgo ed uffici a Berlino, Amburgo, Londra, Miami e New York. La società gestisce circa € 1,5 miliardi e investe per conto di alcuni dei principali investitori istituzionali a livello mondiale, tra cui fondi pensione, compagnie assicurative, fondazioni bancarie, fondi sovrani, fondi di fondi e *family offices*.

Optimum è attiva sin dal 2006 (inizialmente come "BMB Investment Management"). Dopo aver consolidato la propria presenza in Germania attraverso la creazione di tre fondi dedicati, nel 2013 la società ha fondato Optimum Asset Management USA LLC in risposta all'interesse dimostrato dai propri investitori per il mercato immobiliare degli Stati Uniti.

Rocco Fioretti, Vice President Optimum Asset Management
Email: Rocco.Fioretti@optimumam.com

Sito web: www.optimumam.com

