

## Nuovi equilibri geopolitici e dinamiche demografiche: perché il mercato residenziale tedesco offre valore nel lungo periodo

Optimum Asset Management S.A. ("Optimum") analizza le opportunità offerte dal mercato immobiliare tedesco in un contesto caratterizzato da trasformazioni demografiche, volatilità macroeconomica e progressivo riposizionamento dei mercati finanziari globali. In tale scenario, **la Germania rappresenta una delle destinazioni di investimento più interessanti nel panorama immobiliare europeo** grazie alla combinazione di solidi fondamentali economici, domanda residenziale resiliente e persistenti squilibri tra offerta e domanda. La tesi d'investimento di Optimum si fonda su una serie di fattori strutturali destinati a sostenere il settore nel lungo periodo. La Germania continua a essere la più grande economia europea, caratterizzata da **istituzioni solide, stabilità politica, mercato immobiliare trasparente e condizioni di finanziamento in graduale miglioramento** dopo la fase di rialzo dei tassi. Contestualmente, il *repricing* immobiliare registrato negli ultimi anni ha creato punti di ingresso particolarmente interessanti per investitori con un orizzonte di lungo termine.

L'elemento centrale della strategia è rappresentato dalla persistente carenza di abitazioni nelle principali aree urbane tedesche. **La crescita della popolazione urbana, la limitata attività di sviluppo residenziale e la forte domanda abitativa** continuano a esercitare pressione sul mercato degli affitti. A Berlino, uno dei mercati di riferimento di Optimum, **il tasso di sfritto attivo risulta pari ad appena lo 0,3%**, un livello significativamente inferiore a quello considerato necessario per un mercato equilibrato.

Ulteriore elemento di attrattività è rappresentato dalla radicata cultura dell'affitto. **In Germania circa la metà delle famiglie vive in locazione**, mentre a Berlino la percentuale raggiunge livelli ancora più elevati. Tale caratteristica garantisce **una base di domanda ampia, profonda e strutturalmente stabile**, contribuendo a sostenere l'occupazione degli immobili e la crescita dei canoni nel tempo.

Optimum ritiene pertanto che l'attuale fase di mercato offra **una rara combinazione di valutazioni interessanti, domanda resiliente e sotto-offerta strutturale**. L'acquisizione di asset residenziali di qualità in posizioni strategiche consente di beneficiare del potenziale di rivalutazione nel lungo periodo mantenendo **un profilo di rischio disciplinato e coerente con le esigenze degli investitori istituzionali**.

### Enrico Imbraguglio, Managing Partner, Chief Commercial Officer Optimum Asset Management S.A.

Enrico ha oltre 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 degli investitori istituzionali attraverso l'utilizzo di prodotti *multi-asset* e soluzioni ALM su misura. A settembre 2013, entra a far parte di Optimum Asset Management S.A. e tuttora ricopre il ruolo di *Managing Partner - Chief Commercial Officer* del gruppo.



# OPTIMUM

asset management

4 Boulevard Royal,  
Luxembourg L-2449

[www.optimumam.com](http://www.optimumam.com)

---

**Enrico Imbraguglio,**  
**Managing Partner,**  
**Chief Commercial Officer**

[enrico.imbraguglio@optimumam.com](mailto:enrico.imbraguglio@optimumam.com)

## Optimum Asset Management S.A.

Optimum Asset Management Optimum Asset Management S.A. è una boutique di *private equity real estate* che ha come obiettivo, attraverso un'attenta gestione proattiva, l'individuazione, la conseguente ottimizzazione e la futura rivendita strategica di *asset* immobiliari (principalmente residenziali e commerciali) ubicati in aree di pregio di alcune tra le principali città del mondo, e mal valutati/gestiti dagli attuali proprietari.

Con circa 1,5 miliardi di euro di AuM, Optimum è specializzata in *asset* di alta qualità in mercati immobiliari consolidati, creando valore e un interessante profilo rischio rendimento per gli investitori istituzionali.

Optimum, che ha sede principale in Lussemburgo, può vantare una vasta presenza locale in Germania, con ufficio a Berlino, e negli Stati Uniti, con ufficio a Boston. La vasta esperienza del team nel settore immobiliare, finanziario e bancario consente la rapida ed efficace esecuzione delle più complesse transazioni nei mercati di riferimento.