



08/10/2021

Investire immobiliare, Reit, inflazione e smart working. Un focus speciale sulla casa



Che succede al prezzo degli immobili residenziali e agli uffici nei centri direzionali? E ai mega centri commerciali? E agli immobili quotati in Borsa tramite i Reit o le Siiq?

Quello riguardante il mattone è un argomento molto caro agli italiani così che **SoldiExpert SCF**, fra le più importanti società di consulenza finanziaria indipendenti del settore (iscritta all'Albo OCF come è obbligatorio in Italia per chi svolge attività di consulenza anche personalizzata a piccoli e grandi investitori) propone un focus su questo asset.

Un'opportunità per tutti i risparmiatori per capire se **investire nell'immobiliare** conviene.

COME INVESTIRE NEL SETTORE IMMOBILIARE?

Il settore immobiliare in Borsa è rappresentato dalle società che sviluppano-possiedono e nella maggior parte dei casi gestiscono immobili che producono reddito (soprattutto “**Reit**” negli Stati Uniti ovvero Real Estate Investment Trust o **SIIQ** in Italia) ci sono molte tendenze anche contrastanti.

I REIT possiedono tipicamente molti tipi di immobili commerciali, che vanno da edifici per uffici e appartamenti a magazzini, data center, casinò, torri per cellulari, ospedali, centri commerciali, hotel, foreste (per ricavare legname) e perfino prigioni negli Stati Uniti.

Le SIIQ o i Reit sono obbligate a distribuire la maggior parte del loro reddito imponibile agli azionisti. Di solito, deve essere distribuito circa il 90% del reddito imponibile in dividendi (storicamente con un dividendo fra il 2 e il 3% fra quelli a distribuzione).

Dal momento che molti Reit o SIIQ sono scambiati nelle normali borse valori, questo significa che hanno una liquidità relativamente elevata rispetto agli investimenti immobiliari diretti. E ciò significa che gli investitori possono acquistare e vendere più facilmente le azioni delle SIIQ o dei Reit in Borsa acquistando direttamente le società quotate o panieri di fondi o ETF. Non sono quindi la stessa cosa dei fondi immobiliari chiusi che negli scorsi decenni sono stati collocati selvaggiamente ai risparmiatori italiani.

Se si guarda invece l'andamento a 10 anni degli indici generali borsistici il chiaro vincitore è l'immobiliare USA mentre al palo è sostanzialmente rimasto l'immobiliare italiano.

La volatilità dell'immobiliare quotato è elevata (mediamente il 40% il drawdown che sale quasi al 60% per quello italiano), ma è un asset che (Italia esclusa) storicamente ha la sua ragione di esistere in un portafoglio diversificato, perché ha prodotto rendimenti addirittura superiori all'azionario Usa negli ultimi 50 anni con una capacità di recuperare le posizioni perfino migliore della borsa americana nel medio-lungo periodo.

Nel lungo periodo è stata osservata una correlazione positiva fra aumento dell'inflazione e rialzo dei titoli immobiliari e non si tratta solo dell'alta marea che solleva tutte le barche.

IL SETTORE IMMOBILIARE COME ALTERNATIVA ALL'OBBLIGAZIONARIO?

La società di gestione Pimco, conosciuta soprattutto per il settore obbligazionario e di proprietà di Allianz sembra scommettere che lavorare da casa sarà una moda passeggera. Come? Il grande gestore di fondi sta acquistando il fondo di investimento immobiliare Columbia Property per 3,9 miliardi di dollari, debito compreso.

Per questa società si tratta di un'acquisizione tutto sommato piccola ma è guardando ai rendimenti da locazione previsti che si capisce il perché: il rendimento implicito è di circa il 6,2% che è quattro volte superiore al rendimento attuale dei titoli obbligazionari a 10 anni Usa.

Quasi la metà dei contratti di locazione scadrà da qui al 2025 e sarà importante capire cosa succederà perché se le aziende danno ai loro dipendenti il "liberi tutti" per poter lavorare da casa il rinnovo non sarà assicurato.

Gli inquilini degli uffici in genere firmano contratti di locazione a lungo termine. Ciò ha fornito ai proprietari di immobili statunitensi una misura di protezione durante la pandemia. La Columbia, ad esempio, ha continuato a riscuotere il 98% degli affitti negli ultimi quattro trimestri.

Molte aziende stanno cercando di riportare il personale nei loro uffici. Molti lavoratori preferirebbero restare a casa. L'equilibrio tra queste forze opposte determinerà la domanda di spazi per uffici e anche il prezzo del residenziale in molti Paesi e regioni.

DOVE È CRESCIUTO DI PIÙ IL MATTONE?

I consulenti indipendenti di SoldiExpert SCF hanno analizzato i dati del periodo di giugno 2020-giugno21 del mercato immobiliare. I dati hanno mostrato un ottimo andamento complessivo con i prezzi delle case che aumentano del 9,2% in media in 55 nazioni nel mondo. Si è tenuto conto sia dell'aumento dei prezzi degli immobili in termini nominali, che in termini reale.

Tenendo conto di un'inflazione mondiale nell'ultimo anno di circa il 4,2% il rendimento reale è comunque significativo.

Una ripartizione per economie sviluppate e in via di sviluppo, tuttavia, rivela un quadro più sfumato. Dieci delle economie sviluppate del mondo hanno registrato una crescita media dei prezzi del 12% nei 12 mesi fino a giugno, il doppio di quello visto nei principali mercati in via di sviluppo (4,7%).

Diverse economie di nazioni importanti tra cui la Nuova Zelanda (25,9%), Stati Uniti (18,6%), Australia (16,4%), Canada (16%) e Regno Unito (13,2%) entrano anche nella top ten dei migliori andamenti anche considerando l'effetto dell'inflazione.

La classifica elaborata dall'Ufficio Studi è messa a disposizione nella [LetteraSettimanale.it](https://www.letterasettimanale.it), la newsletter gratuita di SoldiExpert SCF, dove ogni 7 giorni Salvatore Gaziano fa il punto sui mercati e i temi più controversi.

Nella classifica l'**immobiliare in Italia** non è ben posizionata se si calcola l'effetto inflattivo e il fatto che l'onda ribassistica immobiliare è attiva dal 2009 in poi e da 5 anni si resta sostanzialmente sul fondo.

Questo in superficie perché in realtà diverse cose stanno accadendo anche in Italia come, per esempio, il fatto che gli ultimi dati rilasciati da Tecnocasa in Italia evidenziano il balzo nella compravendita delle soluzioni indipendenti e semindipendenti con ampi spazi esterni che sono diventati più di un quarto delle transazioni, mentre pre-pandemia erano circa un quinto.

Una tendenza globale originata dalla pandemia visto che anche in Svizzera si osserva un fenomeno analogo con +10% in 12 mesi dei prezzi delle case unifamiliari come negli Stati Uniti.

Nell'analisi calcolata da Raiffeisen per il mercato svizzero si evidenzia l'aumento significativo in tutte le regioni e in tutti i segmenti dove è molto forte in particolare la progressione delle case nelle regioni turistiche, sempre più popolari in tempi di telelavoro.

COME SARÀ IL SETTORE IMMOBILIARE POST-PANDEMIA?

La pandemia ha innescato cambiamenti radicali nel mondo del lavoro. Tutti i cambiamenti influenzeranno il **settore immobiliare**?

Per fare un esempio SoldiExpert SCF parla di Boursorama, una delle più importanti società di trading online francesi e controllata da Société Générale. La società stava considerando un nuovo accordo di telelavoro che prevede soltanto due giorni lavorativi al mese in sede.

Quali saranno gli effetti sulle città? Assisteremo a uno spostamento al contrario, ossia dalle città alle campagne?

Come sarà il futuro se anche le altre aziende seguiranno questo esempio?

Negli Stati Uniti, grandi aziende come Google e PwC (gigante della consulenza e revisione) consentiranno ai propri dipendenti di lavorare da casa in permanenza ma con riduzione dello stipendio a minor costo della vita, come accade per Facebook, Twitter e Google.

Questo fenomeno di spostamento dalle grandi città verso le periferie potrebbe colpire soprattutto negativamente le periferie delle grandi città piuttosto che il centro che resterà sede dei centri nevralgici delle grandi aziende e corporation (a New York come a Milano le transazioni e le valutazioni degli immobili "trofeo" sono in salita).

Nell'ultimo anno se Londra ha visto i prezzi salire "solo" del 4,2% il Galles e l'Irlanda del Nord sono saliti del 14,3% e anche le tipologie di immobili in cima alle preferenze degli acquirenti stanno cambiando un po' in tutto il mondo.

Anche in Francia nel dipartimento Maine-et-Loire il cui capoluogo è la bellissima Angers (300 km da Parigi e 2 ore in treno), patrimonio Unesco dell'umanità, i prezzi hanno raggiunto il livello più alto degli ultimi dieci anni su tutti i mercati immobiliari ma va detto che i prezzi qui partivano da un livello molto basso e oggi viaggiano intorno ai 2330 euro al metro quadro (Parigi è circa 10.400 euro al mq).

La metà delle vendite riguarda acquirenti di età inferiore ai 40 anni. Il Covid, i confinamenti, il telelavoro, l'interesse dei compratori dell'Ile de France, hanno alimentato la voglia di acquisizioni.

Per i **consulenti finanziari indipendenti** di SoldiExpert SCF l'immobiliare è un asset che presenta opportunità ma anche rischi e che può certo avere ragione di esistere in un portafoglio diversificato (liquido, solido e gassoso) ma valutando sempre più variabili e il peso nel portafoglio complessivo.