

# In Europa l'immobiliare perde il 25% Prezzi di saldo in attesa della ripresa

Il settore soffre a livello mondiale: pesa il rialzo dei tassi. In Germania dimezzate le quotazioni del colosso Vonovia, che sta cercando di cedere parte degli edifici. E lo smart working affossa gli uffici

di GIANLUCA BALDINI



Il settore immobiliare non se la sta passando benissimo e nell'ultimo triennio, dopo la pandemia, le azioni delle società del comparto hanno visto un andamento peggiore rispetto a quello di un più generico paniere di azioni mondiali di tutti i settori. Un sonoro 0 a 13% di rendimento medio annuo composto. La formula più utilizzata per le quotazioni del settore immobiliare è il cosiddetto Reit (real estate investment trust) che in Italia assume anche giuridicamente il termine di Siiq. Una sorta di fondo di investimento immobiliare quotato che detiene (e nella maggior parte dei casi gestisce) immobili a reddito. Fra le Siiq più importanti come capitalizzazione a Piazza Affari ci sono Covivio (famiglia Del Vecchio) e Igd (mondo Coop). In Europa la situazione è peggiorata ulteriormente nell'ultimo anno con l'indice delle società immobiliari quotato in discesa del 25% contro il 12% dell'immobiliare globale.

«Ma il movimento di correzioni dei prezzi non riguarda solo le società immobiliari quotate», spiega Salvatore Gazzino, direttore investimenti di Soldiexpert scf. «Anzi, queste hanno il vantaggio che è

possibile comunque uscire dall'investimento, mentre il mattone non quotato non è certo così liquido, come hanno scoperto negli scorsi mesi gli investitori che avevano sottoscritto alcuni fondi alternativi dei giganti del private equity come Blackstone e Kkr».

L'impatto negativo dei rialzi dei tassi sul mercato immobiliare, infatti, ha incoraggiato gli investitori a uscire e a far salire il controvalore delle richieste di rimborso all'8,1% degli asset del fondo - ben oltre il 5% che Kkr permette di liqui-

dare ogni tre mesi. In più, la

forte ascesa del costo del denaro sta mettendo a dura prova molti mutuatari.

In Germania una delle società più importanti, Vonovia, ha visto le quotazioni nell'ultimo anno dimezzarsi. Il gruppo che detiene 550.000 appartamenti ora sta cercando di cedere parte del patrimonio abitativo e utilizzare il denaro per ridurre il debito (circa 45 miliardi di euro). Chi aveva acquistato le azioni di Vonovia ingolosito dal dividendo elevato è rimasto scottato.

Purtroppo, nel giro di poco più di anno le cose sono cambiate perché il costo degli interessi è lievitato e il reddito reale delle famiglie è diminuito. Lo smart working, poi, non sta aiutando il settore immobiliare perché la domanda di uffici non è più alta come prima. Ora, però, c'è la possibilità di comprare a prezzo di saldo certi titoli del settore immobiliare che potrebbero tornare a salire con l'inflazione che si affievolisce e un progressivo ritorno in ufficio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I TITOLI DA TENERE D'OCCHIO

Strumento	Nome	Isin	Rendimento da inizio anno	Rendimento a un anno	Rendimento a tre anni
Fondo	Nordea 1 global real estate bc eur	Lu0841623613	5,45%	-13,10%	5,07%
Fondo	Axa wf global real estate a \$	Lu0266012318	4,88%	-13,24%	-0,03%
Fondo	Neu.Berman Us real estate securities a cap \$	Ie00b0t0gq85	5,48%	-12,79%	5,60%
Fondo	Janus Hend. gl. real estate eq. inc. a cap \$	Ie0033534557	6,26%	-7,69%	5,61%
Etf	iShares developed markets property yield ucits etf	Ie00b1fzs350	4,95%	-11,66%	-1,31%
Etf	iShares European property yield ucits etf	Ie00b0m63284	5,59%	-28,45%	-33,87%
Etf	Xtrackers ftse epra/nareit dev. Eur. real e. ucits etf 1c	Lu0489337690	5,78%	-27,07%	-27,19%
ETF	iShares Asia property yield ucits etf usd (Acc)	Ie00bgdpwv87	1,80%	-3,92%	-5,89%
Azione	Prologis, inc.	Us74340W1036	11,20%	-12,28%	56,82%
Etf	Amundi is ftse epra nareit global ucits etf dr	Lu1437018838	5,5%	-12,09%	1,01%

Dati al 6/3/2023. Fonte: ufficio studi Soldiexpert scf

LaVerità

