

L'immobiliare quotato risale la china Ma gli uffici rimangono indietro

Il settore è in ripresa grazie al calo dei tassi, però permangono le difficoltà in Asia. Lo smart working lascia sfitti gli edifici non residenziali. Salgono i prezzi delle case in Usa e Portogallo. Interessanti i resort di lusso

di **GIANLUCA BALDINI**



■ Dopo un periodo di forti ribassi, il settore immobiliare quotato in Borsa ha mostrato segni di ripresa, supportato dalla politica di riduzione dei tassi di interesse da parte delle Banche centrali. Questa inversione di tendenza ha alleviato il peso degli oneri finanziari che aveva messo in crisi molte società immobiliari, portando anche a fallimenti importanti. Da inizio anno, l'immobiliare globale è in crescita di circa il 10%, sebbene il segmento legato all'Asia stia ancora faticando.

Tuttavia, il segmento degli immobili per uffici resta critico. Dopo la pandemia, i tassi di occupazione non sono tornati ai livelli pre Covid, lasciando molti spazi vuoti, soprattutto negli Stati Uniti e in Europa. Mentre altri settori, come le case e gli edifici industriali, mostrano segnali di ripresa, gli edifici adibiti a uffici affrontano ancora sfide significative. Anche con l'abbassamento dei tassi d'interesse da parte della Federal Reserve, le difficoltà legate agli immobili per uffici persistono. «Nei nostri portafogli consigliati da diverso tempo non è presente il comparto immobiliare tramite

fondi o Etf seppure da qualche mese qualche singola società quotata ha meritato la nostra attenzione come società di consulenza finanziaria indipendente», dice **Salvatore Gaziano**, direttore investimenti di **Soldiexpert scf**.

In America, molte società e privati che avevano accumulato mutui a tasso fisso prima della pandemia si sono protetti dall'aumento dei tassi, ma la domanda di nuovi spazi per uffici rimane bassa. Al contrario, i mercati resi-

denziali in molte aree, come gli Stati Uniti e Portogallo, stanno vivendo una crescita significativa dei prezzi.

In Germania la crisi immobiliare si è fatta sentire con prezzi in discesa anche di oltre il 20%. Se si considera una delle principali società immobiliari europee, la francese Covivio, di proprietà degli eredi di Luxottica, si osserva che i prezzi in Borsa (seppure in buon recupero nell'ultimo anno) si aggirano intorno al 50% in meno rispetto a quelli pre pandemia. Il patrimonio

di questa società immobiliare ha certo il vantaggio di essere diversificato. Ma tutto questo non ha consentito al titolo in questi anni di risalire di molto la china a dimostrazione di come l'immobiliare quotato abbia ancora delle criticità da valutare, caso per caso.

«Quando si alloggia in un hotel Marriott, il pensiero è che la proprietà di quell'hotel sia del gruppo Marriott. In realtà, c'è una società che gestisce le attività di hotellerie e un'altra società che ha, a

tutti gli effetti, la proprietà della struttura», spiega **Jepp Kirk Bonde**, investitore esperto di eToro. «Il vantaggio, in questo senso, è che si tratta di edifici in località estremamente esclusive e ricercate, in cui non vi è più possibilità di costruire nuovi immobili che possano competere con i precedenti. Un esempio sono le strutture di lusso costruite sull'acqua in posti come il Messico, la Giamaica o la Repubblica Dominicana».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I TITOLI DA TENERE D'OCCHIO

Strumento	Nome	Isin	Rendimento da inizio anno	Rendimento a un anno	Rendimento a tre anni
● Azione	Igd	It0005322612	7,59%	21,57%	-24,86%
● Azione	Vonovia	De000a1m17j1	17,60%	52,49%	-24,61%
● Azione	Covivio	Fr0000064578	21,30%	47,60%	-7,20%
● Fondo	Invesco global real estate sec. ah cap eur	Lu1775976605	7,98%	28,47%	2,96%
● Fondo	Dpam invest b r.e. Europe div. sust. v dis eur	Be6275502878	9,29%	35,61%	-3,64%
● Fondo	Invesco global real estate sec. a dis \$	Lu1775977595	9,79%	25,04%	18,11%
● Fondo	Msis european property a eur	Lu0078113650	9,32%	33,92%	-9,26%
● Etf	iShares developed markets property yield ucits etf	Ie00b1fzs350	9,22%	24,54%	2,64%
● Etf	iShares european property yield ucits etf	Ie00b0m63284	10,14%	37,95%	-16,28%
● Etf	iShares Asia property yield ucits etf	Ie00b1fzs244	4,17%	10,57%	-5,20%
● Etf	Vaneck global real estate ucits etf	NI0009690239	10,14%	27,94%	7,92%
● Etf	iShares Usproperty yield ucits etf usd	Ie00b1fzsf77	11,97%	28,37%	12,15%

Dati al 4/10/2024. Fonte: ufficio studi Soldiexpert scf

LaVerità