

► INVESTIMENTI

Pandemia, mutui ed effetto Cina Per il mattone la carestia continua

L'immobiliare quotato è ancora maglia nera, con rendimenti negativi oltre il 24%. E la crisi a Pechino, oltre al costo del denaro, non è d'incoraggiamento. Anche perché l'Ue insiste con gli obblighi energetici

di **GIANLUCA BALDINI**

■ Non c'è pace per il comparto immobiliare quotato, che da inizio anno come negli ultimi tre (soprattutto in Europa) si caratterizza fra i peggiori, con rendimenti negativi di oltre il 24%. Non solo, in Cina il mattone è in difficoltà e diverse società europee si trovano in situazione di tensione.

«Considerato da sempre un settore tranquillo e sicuro, grazie anche ai canoni di locazione che ritornano agli investitori sotto forma di dividendi, l'immobiliare in Borsa è stato nell'ultimo triennio messo alla prova prima dalla pandemia (che ha provocato la rinegoziazione al ribasso di molti contratti immobiliari e la concorrenza dello smart working) e poi dal balzo del costo del denaro», spiega **Salvatore Gaziano**, direttore investimenti di SoldiExpert Scf. «Tutto questo, in un settore dove tradizionalmente il peso del debito non è indifferente perché serve a finanziare l'acquisto di immobili».

La forte ascesa del costo del denaro, poi, sta mettendo a dura prova molti mutuatari, se si considera che solo un paio di anni fa il tasso ipotecario variabile era inferiore all'1%, mentre ora in diverse nazioni occidentali oscilla fra il 5% e il 7%. Gli oneri finanziari

si sono moltiplicati e i contratti di locazione non sono più sufficienti in molti casi a remunerare il rischio e il capitale. In molte parti del mondo si sta assistendo a questo fenomeno e sono soprattutto i Paesi dove il prezzo del mattone era salito di più e la quota di mutui era più elevata (e fra questi maggiore era la quota a tasso variabile) quelli dove si vede maggiormente la decrescita.

Fra i casi più eclatanti la Sbb, società svedese del setto-

re quotata in Borsa (-82% da

inizio anno) e fra i maggiori proprietari immobiliari svedesi, che ha visto in Borsa crollare le azioni al livello più basso degli ultimi cinque anni, vedendosi ridurre il rating a livello di «spazzatura».

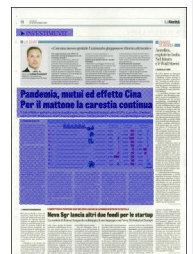
La formula più utilizzata per le società quotate del settore immobiliare è il cosiddetto Reit (acronimo di Real estate investment trust), che in Italia assume anche giuridicamente il termine di Siiq (Società di investimento immobiliare quotata). Una sorta di fondo di investimento im-

mobiliare quotato in Borsa che detiene e nella maggior parte dei casi gestisce immobili a reddito. E dove i Reit o Siiq possiedono varie tipologie di immobili commerciali, inclusi uffici e condomini, magazzini, ospedali, centri commerciali, hotel e foreste commerciali e negli Stati Uniti anche carceri. Fra le Siiq più importanti quotate come capitalizzazione a Piazza Affari è rimasta Igd (mondo Coop), che da inizio anno ha perso il 20%. Covivio (famiglia **Del Vecchio**) ha invece lascia-

to la Borsa italiana, mantenendo la quotazione solo a Parigi e mostra un andamento (-13% da inizio anno) negativo.

A pesare sul settore potrebbe esserci poi la spada di Damocle dell'aggiornamento energetico degli immobili che tanto piace all'Ue, ma anche a singoli Paesi come Regno Unito o Germania. In questo caso, la richiesta di mettere mano al portafoglio per rendere gli immobili più efficienti potrebbe mettere a dura prova il settore.

© 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	-0,20%	-13,5%	16,24%
Fondo	Axa Wf Global Real Estate A \$ 	Lu0266012318	-0,36%	-14,50%	9,36%
Fondo	Neu.berman Us Real Estate Securities A Cap \$ 	Ie00b0t0gq85	-1,90%	-20,10%	12,92%
Fondo	Janus Hend. Gl. Real Estate Eq. Inc. A Cap \$ 	Ie0033534557	-1,00%	-14,00%	9,38%
Etf	Ishares Developed Markets Property Yield Ucits Etf	Ie00b1fzs350	-0,60%	-13,80%	14,80%
Etf	Ishares European Property Yield Ucits Etf	Ie00b0m63284	-0,44%	-9,12%	-27,00%
Etf	Xtrackers Ftse Epra/nareit Dev. Eu. Real Estate Ucits Etf 1c	Lu0489337690	-1,90%	-12,40%	-20,10%
Etf	Ishares Asia Property Yield Ucits Etf Usd (Acc)	Ie00bgdpwv87	-6,50%	-13,00%	5,23%
Etf	Amundi Is Ftse Epra Nareit Global Ucits Etf Dr	Lu1437018838	0,3%	-12,9%	15,4%
Etf	Ishares Us Property Yield Ucits Etf Usd 	Ie00b1fzsf77	-2,2%	-14,3%	31,3%

Dati all'11/9/2023, Fonte: Ufficio Studi SoldiExpert SCF

LaVerità