

Segnali di ripresa per l'immobiliare La riscossa parte dal Regno Unito

La discesa dei tassi di interesse ha aiutato il settore che non ha ancora recuperato dal Covid. In particolare, gli uffici non sono tornati ai livelli di occupazione pre pandemia. In controtendenza le città «trofeo»

di **GIANLUCA BALDINI**



■ Da dopo la pandemia il settore immobiliare quotato ha faticato a mantenere i rendimenti che avevano caratterizzato le sue performance medie passate. Una ripresa nell'ultimo anno si è vista grazie alla politica di riduzione dei tassi da parte delle Banche centrali. Questa inversione di tendenza ha alleviato il peso degli oneri finanziari che aveva messo in crisi molte società del mattone, portando anche a fallimenti importanti. A essere colpite nell'immobiliare, in particolare, sono state le società e le aree dove la speculazione era stata più forte (la Cina, soprattutto, a livello globale) o il segmento uffici visto che in molti Paesi 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.

Fino all'anno passato nell'immobiliare quotato si sono visti i prezzi scendere quasi di un quarto e il volume delle transazioni andare giù di più o meno della metà. Del resto, il settore immobiliare si muove molto lentamente. E quando si verifica una grande recessione improvvisa, ci vuole tempo prima che il mercato torni come prima.

A livello europeo, il mercato immobiliare commerciale del Regno Unito ha iniziato a riprendersi più rapidamente rispetto al resto d'Europa dopo una brutta recessione durata due anni, causata dagli elevati tassi di interesse. In Germania e Francia, i mercati più grandi d'Europa dopo il Regno Unito, la conclusione di accordi non è riuscita a decollare e i prezzi hanno ottenuto un guadagno minore nel periodo.

«Nei nostri portafogli consigliati da diverso tempo non è presente il comparto immobi-

liare tramite fondi o Etf seppure da qualche mese qualche singola società quotata abbia meritato la nostra attenzione», spiega **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 è rimasta bassa rispetto al passato. Al contrario, i mercati residenziali in molte aree, come gli Stati Uniti e in alcune

città «trofeo» (caratterizzate da forti flussi economici dovuti ad aziende che si impiantano, persone che si trasferiscono, o ad università di eccellenza), hanno visto una crescita significativa dei prezzi.

Va detto che la riduzione del costo dei mutui in alcuni mercati come quello tedesco sta comunque riportando indietro investitori che avevano completamente abbandonato il comparto. Le azioni immobiliari, del resto, dipendono dagli interessi perché solitamente le aziende finanziano gran





parte dei titoli con prestiti.

Quando i tassi di interesse aumentano perché le Banche centrali inaspriscono la loro politica monetaria per combattere l'inflazione, le società immobiliari si ritrovano sotto ulteriore pressione perché devono svalutare alcune delle partecipazioni nei loro bilanci. Il valore degli immobili, insomma, diminuisce quando i tassi di interesse sono più alti perché diventano meno interessanti rispetto agli investimenti finanziari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I TITOLI DA TENERE D'OCCHIO

Strumento	Nome 	Isin	Rendimento da inizio anno	Rendimento a un anno	Rendimento a tre anni
● Azione	Simon property group 	Us8288061091	5,61%	34,50%	69,44%
● Azione	Vonovia SE	De000a1m17j1	2,15%	19,89%	-28,54%
● Azione	Klépierre	Fr0000121964	10,43%	40,70%	51,56%
● Azione	Igd 	It0005322612	17,20%	71,75%	-15,64%
● Azione	Deutsche Wohnen	De000a0hn5c6	1,74%	21,51%	-34,35%
● Azione	Nexity 	Fr0010112524	-18,62%	4,34%	-60,77%
● Azione	Covivio	Fr0000064578	7,16%	40,54%	-7,18%
● Etf	Xt. ftse epra/nareit dev. Eur. real estate ucits etf ic	Lu0489337690	3,25%	10,54%	-22,53%
● Etf	iShares dev. mark. prop. yield ucits etf usd (acc)	Ie00b6m6t921	4,67%	16,00%	0,25%
● Etf	Vaneck global real estate ucits etf	NI0009690239	5,44%	19,00%	6,45%
● Etf	Spdr Dow Jones global real estate ucits etf	Ie00b8gflm35	5,69%	14,80%	1,89%
● Etf	iShares Asia property yield ucits etf	Ie00b1fzs244	4,57%	5,11%	-8,46%
● Fondo	Invesco global real estate sec. ah cap eur	Lu1775976605	5,29%	10,58%	-4,12%

Dati al 28/2/2024. Fonte: ufficio studi Soldiexpert scf

LaVerità