

La Borsa torna a mettere soldi nell'immobiliare

Nonostante le difficoltà provocate da pandemia e tassi e il crac di molti colossi, gli indici azionari crescono. Bene gli uffici

■ Per lungo tempo fra i settori peggiori in Borsa, il comparto immobiliare delle società quotate ha rialzato negli ultimi mesi la testa, complice probabilmente la speranza di un robusto taglio dei tassi d'interesse a partire dal prossimo anno. Basta dare uno sguardo all'Etf iShares european property yield ucits che replica l'andamento delle principali 60 società immobiliari quotate in Europa e che da inizio anno è in salita del 12% circa. Fino a poche settimane fa era stato per buona parte del 2023 in negativo, arrivando a perdere anche il 15%.

«Per comprendere il mercato immobiliare quotato è quindi bene innanzitutto ricordare la differenza che esiste fra alcuni veicoli di investimento che offrono l'opportunità di partecipare al mercato immobiliare senza dover acquistare fisicamente proprietà», ricorda **Salvatore Gaziano**, direttore

investimenti di **Soldiexpert scf**. «In particolare, va evidenziata la differenza principale tra i Real estate investment trusts (Reit all'americana o Siiq all'italiana) e fondi immobiliari chiusi. Se si acquista un fondo d'investimento aperto o un Etf si investe tipicamente in società immobiliari quotate in Borsa che, se strutturate come Reit o Siiq, hanno l'obbligo di distribuire almeno il 90% dei loro profitti sotto forma di dividendi agli investitori», continua. «I fondi immobiliari chiusi sono invece veicoli di investimento collettivo che raccolgono capitale da un gruppo di investitori per acquistare e gestire proprietà immobiliari. A differenza dei Reit, i fondi immobiliari chiusi non sono quotati in Borsa e hanno una struttura a termine fisso, con una durata predeterminata, spesso compresa tra 7 e 15 anni».

Negli ultimi anni, il settore immobiliare in Borsa ha

globali. L'aumento della domanda di spazi commerciali e residenziali ha contribuito a sostenere per molti i prezzi delle azioni dei Reit, offrendo rendimenti interessanti agli investitori. La pandemia ha modificato però in

modo crescente il settore e ha contribuito alla riduzione del tasso di occupazione di molti immobili destinati alla locazione provocando la rinegoziazione al ribasso di molti contratti immobiliari e la concorrenza dello smart working.

L'effetto negativo della pandemia prima e poi del balzo alle stelle dei tassi

d'interesse e dell'inflazione ha messo però in crisi diverse società immobiliari in tutto il mondo che si sono trovate i bilanci con ricavi in discesa e costi di gestione e indebitamento alle stelle. Un caso recente è quello del magnate austriaco **René Benko** la cui Signa holding ha annunciato l'apertura di una procedura di insolvenza

che coinvolge centinaia di aziende in diversi Paesi nel mondo (Italia compresa). Fra i casi più eclatanti, poi, c'è la Sbb, società svedese del settore quotata in Borsa (-78% da inizio anno). In più, sullo sfondo c'è la forte crisi dell'immobiliare cinese che sta vedendo i più importanti sviluppatori immobiliari lottare per la sopravvivenza finanziaria con vendite di nuove case in picchiata.

A ogni modo, il recente forte recupero delle azioni ha trascinato al rialzo il settore immobiliare. A Wall Street, a novembre, le azioni delle società immobiliari specializzate in uffici hanno registrato la loro più grande impennata in un giorno degli ultimi tre anni in seguito a dati sull'inflazione inferiori alle attese e alle crescenti aspettative che la Federal reserve sia sulla buona strada per fermare l'innalzamento dei tassi di interesse.

G. Bal.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

sperimentato fluttuazioni in risposta agli andamenti del mercato immobiliare e ai cambiamenti economici



I TITOLI DA TENERE D'OCCHIO

Strumento	Nome	Isin	Rendimento da inizio anno	Rendimento a un anno	Rendimento a tre anni
Fondo	● Dpam b real estate emu dividend sust. e dis eur	Be0947578820	11,60%	9,32%	-13,60%
Fondo	● Msif european property s \$	Lu0078113650	9,40%	7,70%	-10,80%
Fondo	● Bnp paribas europe real estate sec. clas dis eur	Lu0283511433	7,48%	5,00%	-13,00%
Fondo	● Invesco global real estate sec. a dis \$	Lu1775977595	1,96%	-1,60%	25,3%
Etf	● iShares developed markets property yield ucits etf	Ie00b1fzs350	0,99%	-2,00%	11,32%
Etf	● iShares european property yield ucits etf	Ie00b0m63284	11,80%	8,30%	-22,99%
Etf	● iShares Uk property ucits etf	Ie00b1ods18	8,19%	3,48%	0,80%
Etf	● Xtrackers ftse epra/nareit dev. Eur. real e. ucits etf ic	Lu0489337690	10,17%	6,00%	-15,20%
Etf	● iShares Asia property yield ucits etf	Ie00b1fzs244	-8,16%	-8,80%	-2,40%
Etf	● Van Eck global real estate ucits etf	N10009690239	3,62%	0,04%	15,03%
Etf	● iShares Us property yield ucits etf usd	Ie00b1fzs177	3,30%	-0,76%	27,50%

Dati al 12/12/2023. Fonte: ufficio studi Boidiexpert scf

LaVerità