

# DIVERSIFICARE CON IL MATTONI DI CARTA

I fondi azionari specializzati su società del settore real estate offrono la possibilità di cogliere opportunità di mercato, spaziando tra regioni e tipologie di asset differenti. Sono più correlati all'andamento delle borse, ma rendono l'investimento immobiliare molto più accessibile

di Michele Pezza



italiano ha sempre amato l'investimento nel mattone. Quello che forse in Italia non tutti sanno, però, è che è possibile investirci senza comprare fisicamente una casa o un ufficio. Il mondo della finanza offre vari veicoli per questo scopo: azioni, fondi, etf. Da qualche tempo i progetti immobiliari sono sbucati anche nell'equity crowdfunding. "Io consiglio ai miei clienti tutti quei prodotti che offrono la massima liquidità dell'investimento", racconta a *We Wealth* Tommaso Federici, responsabile delle gestioni patrimoniali di Banca Ifigest, "personalmente, preferisco l'investimento su carta perché mi consente una maggiore diversificazione. L'investimento diretto in immobili, per esperienza, porta il cliente a concentrare tutto nella città dove vive, o nel Paese in cui abita, e ben difficilmente può avere una diversificazione geografica o settoriale. Dal punto di vista fiscale, invece, per i cittadini italiani non c'è alcuna differenza: l'aliquota al 26% sul capital gain è la stessa che si pagherebbe sulla plusvalenza per la vendita degli immobili. A meno che uno non sia nella fascia Irpef più bassa del 26%". Sul mercato si trovano diverse soluzioni per chi è interessato a scoprire il mondo degli investimenti nel matto-

ne: "Il nostro cliente ha la possibilità sia di fare un investimento diretto, magari con l'appoggio dei nostri finanziamenti, oppure di investire in maniera indiretta mediante strumenti finanziari", spiega Luigi Provenza, chief commercial officer & wealth management di Widiba, "lo guidiamo nella scelta dei suoi investimenti, magari utilizzando fondi che puntano in attività immobiliari. Si può guardare anche agli etf sul mattone (fondi a gestione passiva che replicano l'andamento di un indice, ndr). Optare per un fondo, permette di diversificare e riduce il rischio di aver selezionato male un immobile, nell'ambito di un investimento che deve necessariamente avere un orizzonte temporale più lungo. Si può investire su immobili di tipo residenziale o commerciale. A nostro modo di vedere, oggi ci sono opportunità interessanti nel Nord Europa e in America del Nord". I fondi ed etf azionari sono correlati all'andamento dei mercati perché hanno come sottostante società quotate (mentre il valore di un immobile non è suscettibile, almeno nell'immediato, ai saliscendi borsistici). Va però detto che tali veicoli rendono l'investimento immobiliare più accessibile, permettendo di impiegare anche piccole quote. Negli ultimi mesi sul settore immobiliare è caduto pesantemente il martello della crisi sanitaria. In particolare, i fondi chiusi hanno evidenziato le maggiori difficoltà. "Sono gli strumenti più difficili da analizzare", dice il manager di Banca Ifigest, "bisogna avere un orizzonte lungo, magari più lungo della scadenza naturale del fondo. Non bisogna farsi spaventare dalle oscillazioni di mercato e guardare molto bene il contenuto di questi prodotti. Personalmente, preferisco non andare sul fondo chiuso, direi piuttosto di affidarsi a un intermediario: penso a un etf o comunque a un fondo che seleziona altri fondi immobiliari". Anche dalle parti di Widiba non stanno proponendo ai clienti investimenti in fondi immobiliari chiusi: "In passato ne avevamo, poi abbiamo scelto di privilegiare strumenti differenti per i nostri investitori. Ci sono soluzioni più liquide e capaci di offrire rendimenti paragonabili

## Focus

I fondi azionari specializzati sul real estate offrono un canale di accesso alternativo all'investimento immobiliare, che offre maggiore diversificazione.


## Un dato

L'indice di settore Eurostoxx Real Estate, infatti, da inizio anno è arretrato di oltre il 20% e dai minimi di inizio marzo ha recuperato meno rispetto all'indice Eurostoxx generale (+27% contro 35%, dati a fine giugno).

## L'idea

Investire nell'immobiliare attraverso un paniere di titoli azionari specializzati nel settore implica una maggiore correlazione all'andamento delle Borse, ma a fronte di una mitigazione dei rischi rispetto all'acquisto diretto di un singolo asset.





ai fondi di tipo chiuso. Non ce la sentiamo di proporre prodotti che costringono il cliente a rimanere fermo tanto tempo prima di avere un rendimento”. Le difficoltà del settore immobiliare si notano anche dai dati di mercato. L’indice di settore Eurostoxx Real Estate, infatti, da inizio anno è arretrato di oltre il 20% e dai minimi di inizio marzo ha recuperato meno rispetto all’indice Eurostoxx generale (+27% contro 35%, dati aggiornati a fine giugno). Un’area che può essere interessante è quella dei Reit: l’acronimo sta per Real estate investment trust e identifica le società attive nella messa a reddito di patrimoni immobiliari, che in Usa devono distribuire agli azionisti il 90% degli utili sotto forma di dividendi, a fronte di benefici fiscali. Una parte dei Reit è rappresentata da società attive nella locazione di immobili residenziali. In presenza di una crescita modesta della costruzione di nuove case, gli affitti dovrebbero continuare a dare buoni risultati, soprattutto se il quadro macroeconomico dovesse migliorare dopo la caduta in recessione. C’è anche un fattore demografico a sostegno dei reit: esiste un’enorme fetta di popolazione rappresentata di età compresa fra i venti e

i trent’anni, figli del segmento più giovane dei Baby Boomer (gli americani nati da il 1946 e il 1964) che si sta affacciando al mercato immobiliare alla ricerca di un immobile in locazione. Le società che occupano il comparto sono raggruppate nell’Msci Us Reit, un indice che da inizio anno ha visto una contrazione di oltre il 20%. Ora una ripresa c’è, ma inferiore all’indice Msci Usa Investable Market - comprendente società ad alta, media e bassa capitalizzazione degli Stati Uniti - che dall’inizio dell’anno ha perso poco più del 5% e ha ripreso più velocemente dai minimi. Al di là delle forme d’investimento, in ogni caso, il maggiore ricorso allo smart working e l’adozione di stili di vita differenti potrebbero incidere non poco su alcune tipologie d’immobili. “Il settore residenziale sta tenendo un po’ di più rispetto a quello commerciale che invece ha subito un duro colpo”, sostiene Federici. Dinamiche che potrebbero avere un impatto non solo sul mercato italiano ma anche in altre aree. “Parlando di trend a brevissimo”, conclude Provenza, “vedo un’inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti, con monolocali e bilocali che subiranno le contrazioni di prezzo più forti”.