

News

CONOSCERE A
FONDO



Real estate Usa, i motivi dell'exploit e i fondi con cui investire

26 agosto 2021

DI ALESSIO TRAPPOLINI

🕒 5 min

Nel 2021 l'immobiliare americano risulta sistematicamente tra i migliori settori su tutti gli orizzonti temporali. L'analisi dell'ufficio studi **Fida** e la mappa dei fondi azionari per investire nel settore immobiliare

La classifica degli indici **FIDA FFI** (**FIDA** Fund Index) incorona il **real estate Usa** quale asset class più redditizia da inizio anno.

Secondo i dati aggiornati al 20 agosto scorso, in testa alla classifica per performance nel 2021 troviamo la **categoria Azionari Settoriali Immobiliare (America)** con un allungo del 30,46%, accompagnato da un massimo drawdown del 4,38%.

“È doveroso sottolineare però che l'indice, costruito come media aritmetica delle variazioni giornaliere dei fondi focalizzati sul real estate Usa ed autorizzati alla vendita ad investitori retail italiani, è espresso in euro e pertanto sconta l'**indebolimento della moneta unica** contro dollaro che, nel periodo considerato, ammonta a circa il 4,50%”, puntualizza Monica Zerbinati, analista finanziario dell'ufficio studi di **Fida**.

In ogni caso, sottolinea l'esperta, anche al netto del rendimento generato dai movimenti valutari l'asset risulta in incredibile allungo e sorge spontaneo chiedersi cosa stia sostenendo il settore.

TOP 10 Indici FIDA per Perf. da inizio anno

N	Nome	Perf. YTD	Perf. 1Y	Perf. 3Y	Perf. 5Y	Perf. 10Y	St. Dev. 1D	St. Dev. 1M	St. Dev. 3M	St. Dev. 6M	St. Dev. 1Y	DownSide Risk 1Y	DownSide Risk 3Y	DownSide Risk 5Y	Max DD 1Y	Max DD 3Y	Max DD 5Y
1	FIDA FFI Az Sett Immobiliare (America)	30,66%	34,44%	34,44%	29,42%	171,27%	7,15%	11,25%	17,82%	15,36%	15,16%	0,90%	12,67%	10,81%	0,81%	40,58%	40,1
2	FIDA FFI Az Italia Mid e Small	25,22%	48,09%	31,15%	72,70%	170,54%	8,87%	20,80%	20,11%	17,80%	17,04%	6,85%	14,86%	11,94%	6,97%	35,12%	39,4
3	FIDA FFI Az Sett IT (Europa)	27,28%	51,08%	82,33%	107,93%	504,76%	4,98%	10,60%	20,23%	17,07%	16,43%	3,89%	12,50%	10,34%	11,12%	33,28%	33,1
4	FIDA FFI Az Australia	25,54%	58,69%	14,68%	50,21%	80,52%	4,07%	10,69%	20,80%	21,75%	20,40%	3,24%	18,50%	14,71%	4,40%	45,92%	50,1
5	FIDA FFI Az Sett Risorse Idriche	18,19%	18,54%	19,73%	76,70%	240,96%	7,26%	7,39%	16,10%	13,33%	13,12%	0,83%	11,60%	9,32%	4,53%	35,24%	35,1
6	FIDA FFI Az EMSEA	24,83%	40,42%	33,18%	32,29%	38,41%	8,84%	15,73%	22,25%	17,90%	15,70%	4,80%	16,71%	15,34%	7,39%	42,64%	42,1
7	FIDA FFI Az Sett Finanza (Globale)	24,78%	42,32%	23,27%	90,45%	241,54%	11,45%	10,62%	21,64%	10,34%	16,60%	4,21%	14,60%	11,72%	6,82%	40,60%	40,1
8	FIDA FFI Az Regno Unito Mid e Small	19,77%	51,18%	23,78%	86,49%	311,80%	5,82%	11,93%	23,50%	19,80%	17,50%	1,53%	17,50%	16,04%	5,70%	48,89%	48,1
9	FIDA FFI Az Italia	24,04%	48,91%	29,79%	30,78%	120,60%	11,97%	20,92%	25,33%	19,58%	20,04%	4,94%	17,80%	14,29%	8,59%	40,15%	40,1
10	FIDA FFI Az Europe Used Hldg	23,94%	28,09%	33,52%	35,99%	-	5,97%	11,93%	14,87%	12,93%	-	4,27%	16,31%	8,50%	0,91%	34,19%	34,1

dati al 25/08/2021 (ultimi disponibili il 24/08/2021)

Exploit real estate: i motivi

“Prima di tutto vi è una motivazione prettamente **tecnica**: nelle ultime settimane l'indice di categoria sta lateralizzando sui livelli pre-crisi da Covid, cioè sui massimi a 210 punti registrati il 23 febbraio del 2020”, analizza Zerbinati.

L'analista di **Fida** fa notare che nel pieno dell'esplosione della pandemia, con il congelamento dell'economia mondiale ed il quadro di totale incertezza per l'immediato futuro, nell'arco di un mese l'indice è scivolato a 125 punti, generando un **drawdown del 40,56%, il massimo degli ultimi 10 anni**. "Dopo un 2020 di oscillazione sostanzialmente laterale – aggiunge – il rally oggi in atto è stimolato anche dal naturale ritorno verso i livelli pre-crisi delle quotazioni delle società attive, a vario titolo, nel settore". Parallelamente, **i dati macro offrono nuovi spunti di riflessione** di natura qualitativa che permettono di individuare anche ulteriori fattori in una variazione di aspettative e di abitudini, anche in termini prospettici, da parte della popolazione. "È opportuno ricordare che l'offerta di immobili è fisiologicamente rigida nel breve periodo", dice l'analista. Nell'ultimo anno e mezzo si registra:

- un ritorno del numero di permessi di costruzione rilasciati sui livelli pre-crisi (con un calo nell'ultimo trimestre);
- un ritorno del numero di cantieri edili residenziali avviati sui livelli pre-crisi;
- un incremento della volatilità del numero di vendite di case esistenti;

TESTATA: focusrisparmio.com

DATA: 26 Agosto 2021

PAGINA: <https://www.focusrisparmio.com/news/real-estate-immobiliare-usa-fondi-classifica-migliori-2021>

Glebb & Metzger
l'impresa di comunicazione

-un iniziale aumento e poi un calo del numero di vendite di case nuove;

-una diminuzione dei giorni medi di permanenza degli immobili in stato di vendita;

-un aumento costantemente esponenziale del prezzo delle compravendite e quindi dell'indice dei prezzi delle abitazioni.

Si può quindi dedurre che la tensione sul mercato sia determinata non tanto dal crescere del numero di soggetti che desiderano diventare proprietari immobiliari, quanto della maggiore **volontà di procedere all'acquisto** da parte di un numero sostanzialmente costante di soggetti, che si traduce in maggiore disponibilità ad **accettare prezzi più elevati**. "In altre parole, a crescere è l'utilità – intesa come capacità del bene di soddisfare un bisogno e di generare soddisfazione – che i potenziali acquirenti attribuiscono all'immobile", spiega Zerbinati.

TESTATA: focusrisparmio.com

DATA: 26 Agosto 2021

PAGINA: <https://www.focusrisparmio.com/news/real-estate-immobiliare-usa-fondi-classificazioni-migliori-2021>

Glebb & Metzger
l'impresa di comunicazione

Luci e ombre sulla domanda di immobili

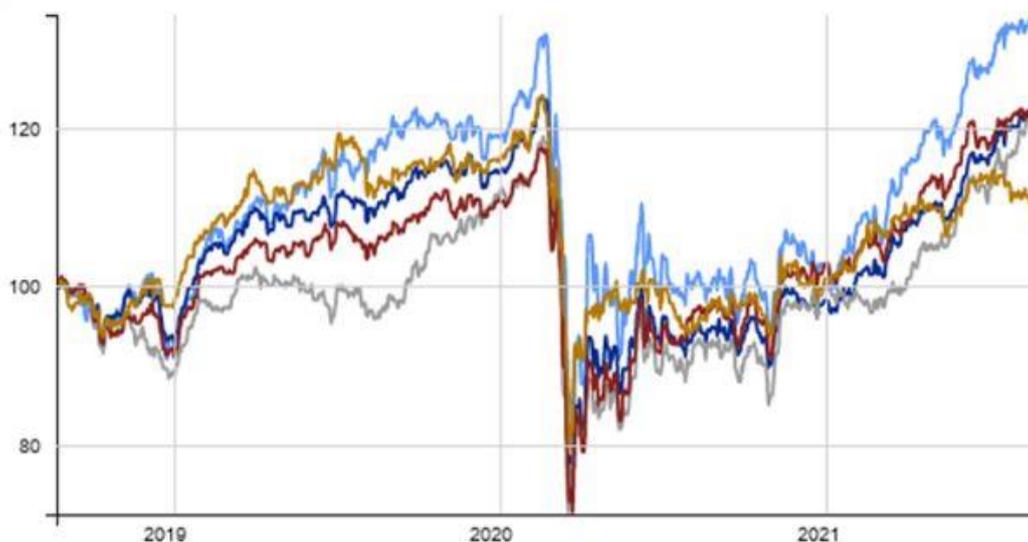
Sull'evoluzione futura della pandemia esistono ben poche certezze, ma ciò che è indubbio è che una volta archiviata, presto o tardi, lo **smart working rimarrà una prassi diffusa**, con riflessi importanti in un'economia sviluppata, come quella della prima potenza mondiale, dove il terziario occupa la maggior quota di occupati. "Si tratterebbe di un fenomeno di ampio respiro, se non rivoluzionario, che a rigor di logica indurrebbe un numero crescente di persone a 'stanzarsi' – ragiona l'esperta di **Fida** –, potendo ora valutare nuove opportunità lavorative senza muoversi fisicamente, ed ad investire maggiormente su spazi, funzionalità ed estetica dell'ambiente domestico".

Ma c'è dell'altro. In uno scenario di lungo termine dominato da tassi ormai cronicamente estremamente bassi, lo **spettro dell'inflazione** – oggi mainstream – “sicuramente contribuisce ad alimentare le aspettative di un aumento del costo del denaro da parte della Fed. Le ripercussioni sul **costo dei mutui** sarebbero di fatto immediate, e ciò potrebbe aver indotto anche gli indecisi a velocizzare l'ingresso tra i piccoli proprietari immobiliari”.

“Sulla potenziale persistenza del fenomeno in atto è difficile esprimersi, ma il mercato del lavoro appare tonico e con livelli di occupazione confortanti: se da un lato questo alimenta aspettative inflazionistiche, parallelamente dovrebbe crescere anche il bacino di potenziali acquirenti”, commenta Zerbinati.

Il mercato immobiliare mondiale

Data: 21-08-2021 FIDA FFI Az Sett Immobiliare (America): 134.22 FIDA FFI Az Sett Immobiliare (Globale): 121.36 FIDA FFI Az Sett Immobiliare (Europa): 120.13 FIDA FFI Az Sett Immobiliare (Globale) EUR Hdg: 121.1 FIDA FFI Az Sett Immobiliare (Asia Pac): 110.57



Estendendo l'analisi al mercato immobiliare globale, cioè anche al di fuori del caso specifico degli Usa, da Fida vedono un **quadro variopinto ed eterogeneo**, indice che le dinamiche del fenomeno sono peculiari per ogni area geografica e pertanto sensibili alle caratteristiche delle stesse. "Mentre l'immobiliare a stelle e strisce risulta **sistematicamente tra i migliori** su tutti gli orizzonti temporali, pur paragonabile con quello europeo sulle scadenze più lunghe, in Asia la situazione è radicalmente diversa – aggiunge l'analista – L'indice orientale, infatti, nonostante i risultati positivi, è costantemente in fondo alle classifiche, con variazioni di ordine di grandezza molto distante. A fronte di performance sensibilmente inferiori a quelle Usa, gli indici di rischiosità risultano solo lievemente più contenuti, ed in linea nel concreto".

La mappa dei fondi Azionari Settoriali Immobiliare

vedi tutti i risultati e i metodi di calcolo (potenziati)

Nome	Valuta	ISIN	7/2016	Gen	Feb	Mar	Apr	Mai	Giun	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
1 MSIF US Property Fund A S	USD	LU0722221536	5	7,37	39,06%	47,76%	5,16%	1,97%	139,32%	8,25%	15,46%	24,58%	31,77%	38,96%	46,15%	53,34%	60,53%	67,72%	74,91%	82,10%	89,29%	96,48%	103,67%	110,86%	118,05%	125,24%	132,43%	139,62%	146,81%	154,00%	161,19%	168,38%	175,57%	182,76%	189,95%	197,14%	204,33%	
2 MSIF US Property Fund A EUR	EUR	LU0722221536	5	5,82	32,93%	40,32%	3,89%	-1,47%	118,62%	6,47%	12,85%	19,23%	25,61%	31,99%	38,37%	44,75%	51,13%	57,51%	63,89%	70,27%	76,65%	83,03%	89,41%	95,79%	102,17%	108,55%	114,93%	121,31%	127,69%	134,07%	140,45%	146,83%	153,21%	159,59%	165,97%	172,35%	178,73%	
3 MSIF US Property F S	USD	LU0722221536	5	7,87	36,48%	43,57%	1,29%	-	-	8,22%	15,26%	22,30%	29,34%	36,38%	43,42%	50,46%	57,50%	64,54%	71,58%	78,62%	85,66%	92,70%	99,74%	106,78%	113,82%	120,86%	127,90%	134,94%	141,98%	149,02%	156,06%	163,10%	170,14%	177,18%	184,22%	191,26%	198,30%	205,34%
4 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Div S	USD	US0001224441	5	59,59	36,25%	31,57%	13,29%	45,62%	-	3,21%	11,29%	21,37%	31,45%	41,53%	51,61%	61,69%	71,77%	81,85%	91,93%	102,01%	112,09%	122,17%	132,25%	142,33%	152,41%	162,49%	172,57%	182,65%	192,73%	202,81%	212,89%	222,97%	233,05%	243,13%	253,21%	263,29%	273,37%	283,45%
5 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Cap S	USD	US0001224441	5	59,60	36,34%	31,67%	13,37%	45,70%	-	3,29%	11,37%	21,45%	31,53%	41,61%	51,69%	61,77%	71,85%	81,93%	92,01%	102,09%	112,17%	122,25%	132,33%	142,41%	152,49%	162,57%	172,65%	182,73%	192,81%	202,89%	212,97%	223,05%	233,13%	243,21%	253,29%	263,37%	273,45%	283,53%
6 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Div EUR	EUR	LU0722221536	5	5,24	30,76%	37,95%	4,17%	14,12%	14,45%	1,44%	10,47%	20,55%	30,63%	40,71%	50,79%	60,87%	70,95%	81,03%	91,11%	101,19%	111,27%	121,35%	131,43%	141,51%	151,59%	161,67%	171,75%	181,83%	191,91%	201,99%	212,07%	222,15%	232,23%	242,31%	252,39%	262,47%	272,55%	282,63%
7 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Cap EUR	EUR	LU0722221536	5	5,24	30,76%	37,95%	4,17%	14,12%	14,45%	1,44%	10,47%	20,55%	30,63%	40,71%	50,79%	60,87%	70,95%	81,03%	91,11%	101,19%	111,27%	121,35%	131,43%	141,51%	151,59%	161,67%	171,75%	181,83%	191,91%	201,99%	212,07%	222,15%	232,23%	242,31%	252,39%	262,47%	272,55%	282,63%
8 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Div S	USD	US0001224441	5	59,59	36,25%	31,57%	13,29%	45,62%	-	3,21%	11,29%	21,37%	31,45%	41,53%	51,61%	61,69%	71,77%	81,85%	91,93%	102,01%	112,09%	122,17%	132,25%	142,33%	152,41%	162,49%	172,57%	182,65%	192,73%	202,81%	212,89%	222,97%	233,05%	243,13%	253,21%	263,29%	273,37%	283,45%
9 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Cap S	USD	US0001224441	5	59,60	36,34%	31,67%	13,37%	45,70%	-	3,29%	11,37%	21,45%	31,53%	41,61%	51,69%	61,77%	71,85%	81,93%	92,01%	102,09%	112,17%	122,25%	132,33%	142,41%	152,49%	162,57%	172,65%	182,73%	192,81%	202,89%	212,97%	223,05%	233,13%	243,21%	253,29%	263,37%	273,45%	283,53%
10 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Cap (I) F	USD	US0001224441	5	59,59	36,25%	31,57%	13,29%	45,62%	-	3,21%	11,29%	21,37%	31,45%	41,53%	51,61%	61,69%	71,77%	81,85%	91,93%	102,01%	112,09%	122,17%	132,25%	142,33%	152,41%	162,49%	172,57%	182,65%	192,73%	202,81%	212,89%	222,97%	233,05%	243,13%	253,21%	263,29%	273,37%	283,45%
11 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Cap (II) F	USD	US0001224441	5	59,59	36,25%	31,57%	13,29%	45,62%	-	3,21%	11,29%	21,37%	31,45%	41,53%	51,61%	61,69%	71,77%	81,85%	91,93%	102,01%	112,09%	122,17%	132,25%	142,33%	152,41%	162,49%	172,57%	182,65%	192,73%	202,81%	212,89%	222,97%	233,05%	243,13%	253,21%	263,29%	273,37%	283,45%
12 Neuberger Berman US Real Estate Securities A Cap (III) F	USD	US0001224441	5	59,59	36,25%	31,57%	13,29%	45,62%	-	3,21%	11,29%	21,37%	31,45%	41,53%	51,61%	61,69%	71,77%	81,85%	91,93%	102,01%	112,09%	122,17%	132,25%	142,33%	152,41%	162,49%	172,57%	182,65%	192,73%	202,81%	212,89%	222,97%	233,05%	243,13%	253,21%	263,29%	273,37%	283,45%

Volendo avvicinarsi all'idea di **inserire l'immobiliare Usa in portafoglio**, le soluzioni proposte dal risparmio gestito a disposizione degli investitori italiani sono sostanzialmente due: il MSIF US Property ed il Neuberger Berman US Real Estate Securities.

Entrambi si pongono l'obiettivo di accrescere il capitale, ma con lievi differenze nella politica di gestione. Il primo investe in **società operanti nel settore immobiliare**, inclusi i Reit e Property Unit Trust, mentre il secondo investe esclusivamente in Reit azionari e ipotecari.

TESTATA: focusrisparmio.com

DATA: 26 Agosto 2021

PAGINA: <https://www.focusrisparmio.com/news/real-estate-immobiliare-usa-fondi-classificazioni-migliori-2021>

Glebb & Metzger
l'impresa di comunicazione

“Mentre il Morgan Stanley presenta un Srrr pari a 7, il massimo, per il Neuberger Berman l'indicatore è pari a 6. Le spese correnti sono simili (1,64% il MSIF, 1,80% il Neu.Berman, considerando le classi con performance superiore) e la differenza è imputabile al delta sia delle management fee che dei transaction costs. Il target market dei due prodotti è identico, ed entrambi possono vantare una vita decisamente longeva: 1996 e 2006 sono i rispettivi anni di lancio, e lo **storico particolarmente lungo** permette di valutare le strategie di investimento in diverse condizioni di mercato”, analizza Zerbinati.

Interessante è anche l'analisi della **top ten dei titoli in portafoglio**, dalla quale emerge un ulteriore elemento comune tra i due strumenti: Prologis, Welltower e Equinix sono presenti nella top ten di entrambi i fondi. Zerbinati evidenzia che “i primi titoli per peso in portafoglio hanno incidenze particolarmente elevate se paragonate con la media degli altri fondi comuni. Si registrano infatti esposizioni fino al 9%, indice che il patrimonio non risulta diversificato quanto lo è comunemente tra i fondi”. “Indubbiamente la concentrazione geografica e su un **settore caratterizzato da elevate barriere all'ingresso** non consentono grandi margini di manovra agli asset manager.”, conclude.