

## Fondi Investire sui titoli del real estate con i gestori specializzati nel mattone

# IMMOBILI IN AZIONE

di Marco Capponi

**T**empi duri per il mattone globale. Se negli Stati Uniti e in Eurozona la sfida principale per i fondi che investono in immobili è rappresentata dai tassi di interesse cresciuti vertiginosamente, in Cina le difficoltà del colosso Evergrande (che a Hong Kong dal 2020 a oggi ha perso il 99% del suo valore borsistico) sembrano non trovare mai fine. A fotografare la situazione ci sono le performance dei Reit, i fondi di investimento immobiliare quotati negli Stati Uniti, che nel corso di quest'anno hanno registrato un ritardo di oltre il 20% rispetto all'indice S&P 500. In una recente tavola rotonda organizzata da Goldman Sachs è emerso che la maggior parte dei manager e investitori del settore prevedono che le valutazioni degli asset immobiliari «siano vicine al loro picco negativo, ma non lo abbiano ancora raggiunto: si prevede una correzione complessiva compresa in una forbice tra il 10% e il 25%, a seconda del tipo di asset».

**Attenzione però:** dopo aver toccato il fondo, il settore immobiliare potrebbe essere sul punto di risalire la china. Goldman Sachs, ad esempio, vede prospettive di sovraperformance dove «la domanda di inquilini è forte e l'offerta debole, offrendo peraltro una copertura dall'inflazione». Inoltre, «i messaggi della Bce suggeriscono che siamo più vicini al picco del ciclo di aumento dei tassi», il che potrebbe giocare a favore dell'asset class. Certo, finora il 2023 non ha certo sorriso a chi avesse deciso di investire in immobili indirettamente, attraverso i fondi dedicati. I 10 prodotti di risparmio gestito censiti da Fida e proposti nella tabella in pagina mostrano una performance media nel 2023 negativa per il 7,3%, che passa a un -6,4% a un anno e a un più roseo -0,7% (con punte dell'8,1% messe a segno dal comparto Global Real Estate di Nordea) su una prospettiva triennale.

**Guardando ai dati del passato** Saira Malik, capo degli investimenti di Nuveen, rintraccia altri segnali di ottimismo. «La storia recente ha dimostrato che i Reit tendono a sovraperformare

il mercato azionario più ampio quando la fine del ciclo di inasprimento della Fed diventa più chiaramente imminente». Interessanti anche le valutazioni a sconto: «I Reit quotati in borsa attualmente scambiano con uno sconto del 13% rispetto al valore patrimoniale netto, a fronte di uno sconto medio di lungo periodo dell'1%». Come investire concretamente nel settore? Malik invita a guardare ai temi strutturali chiave: «L'invecchiamento della popolazione, l'aumento della spesa sanitaria, l'offerta di alloggi, la crescita secolare del commercio multicanale sono tra le forze che contribuiscono a creare opportunità immobiliari interessanti sia per gli investitori retail sia per quelli istituzionali». C'è poi «il settore dei casinò, una categoria di Reit pubblici relativamente nuova, che dal 2019 ha generato una crescita di canoni di locazione e dividendi quasi del 10%». A livello geografico, la money manager invita a guardare oltre gli Usa: «L'immobiliare commerciale giapponese continua a offrire un rialzo con il riemergere dell'inflazione». Infine, occhi puntati sul Canada, «che continua a offrire una crescita demografica relativamente elevata e un'offerta limitata di nuove abitazioni».

**Ragiona in ottica di megatrend** anche Guy Barnard, co-head of global property equities di Janus Henderson. «La nostra filosofia è incentrata sulla convinzione che i grandi cambiamenti strutturali della tecnologia e i mutamenti demografici stiano creando settori immobiliari vincenti e perdenti». Il money manager vede il real estate come «un mercato in cui è necessario un approccio altamente attivo». Le principali aree di esposizione del gestore «includono il settore industriale e logistico, che beneficia della crescita dell'e-commerce e dell'onshoring, oltre a settori alternativi che offrono un'esposizione ad aree di crescita strutturale come i data center, i ripetitori e gli alloggi per studenti». (riproduzione riservata)

AL TOP Fondi			
	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
<b>Azionari internazionali</b>			
	BancoPosta GI Equity HdgLTE	7,25	D 11,15
	Fonditalia Global T	6,47	C 7,14
	Zenit Megatrend I	6,30	E 9,62
	Anima Megatr People F	4,96	C 8,46
<b>Azionari Europa</b>			
	Anima Italia F EUR	26,92	B 13,10
	Fonditalia Eq. Italy T	24,66	C 13,55
	Fideuram Italia R	24,54	B 13,57
	Eurobiliare Az Italiane Z	24,43	B 13,10
<b>Azionari USA</b>			
	Allianz Az. America	7,72	D 10,52
	Interf Equity USA H	6,06	D 12,18
	Amundi Az America A	4,88	B 10,09
	Fonditalia Eq. USA Blue C T	3,63	C 10,00
<b>Azionari specializzati</b>			
	Interf Eq Japan H	27,14	B 7,72
	AcomeA Asia Pacifico A2	14,21	B 7,17
	Fonditalia Eq. Japan T	14,00	B 7,52
	Allianz Azioni Pacifico	7,22	C 9,29
<b>Bilanciati</b>			
	Sella Inv Bil Int C	11,29	B 7,37
	Fideuram Piano Bil Italia 50 A (PIR)	9,78	B 7,98
	Anima Crescita Italia F	9,11	B 5,43
	GI Alto Bilanciato B	8,15	B 6,59
<b>Obbligazionari</b>			
	AcomeA Performance A2	14,20	D 10,82
	Sella Em Bd Ced 2024	11,15	C 6,36
	Zenit Obbligazionario Cl.I	10,75	B 6,54
	AcomeA Breve Termine A2	9,85	E 10,17
<b>Flessibili</b>			
	Investi Piazza Affari	16,10	B 11,15
	Mediolanum Fles Fut Italia I	13,61	C 12,63
	Open Capital Opportunity I	12,36	B 6,10
	Azimut Trend Italia	11,76	B 12,41

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

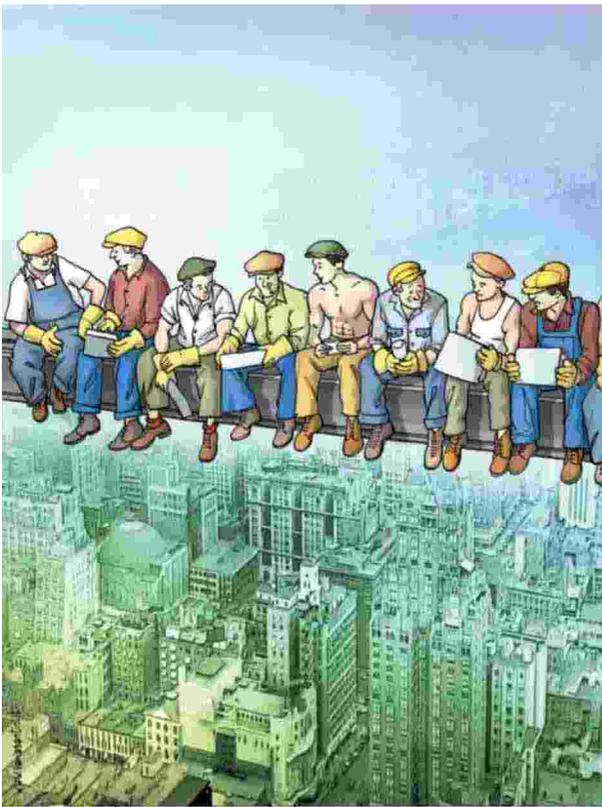
**UNA SELEZIONE DI FONDI SULL'AZIONARIO IMMOBILIARE PER RENDIMENTO NEL 2023**  
 Sono considerati fondi attivi e fondi indicizzati

Nome	Nome società	Perf. 2023	Perf. a 1 anno	Perf. a 3 anno
BSF GLOBAL REAL ASSET SECURITIES E2	BlackRock	-4,91%	-2,21%	-3,93%
RIVERFIELD REAL ASSETS B	Lemanik Asset Management	-5,49%	-4,05%	-9,28%
BGF WORLD REAL ESTATE SECURITIES E2	BlackRock	-6,80%	-8,40%	1,27%
GS GLOBAL REAL ESTATE EQ. PTF OC	Goldman Sachs Am	-7,44%	-3,86%	2,55%
NORDEA 1 GLOBAL REAL ESTATE BC	Nordea Invs. Funds	-7,80%	-7,84%	8,10%
DWS INVEST ESG REAL ASSETS LC	Dws Investment	-7,89%	-	-
GS GL. FUTURE RE AND INFRASTR. EQ. PTF OC	Goldman Sachs Am	-7,90%	-5,64%	-
JSS SUSTAINABLE EQ. REAL ESTATE GL. C	J.S.Sarasin Fund Mgmt	-8,23%	-9,00%	-6,76%
AMUNDI IS FTSE EPRA NAREIT GLOBAL AE	Amundi	-8,26%	-7,55%	7,11%
SISF GLOBAL CITIES A	Schroder Inv. Mgmt	-8,37%	-9,18%	-4,37%

Tutti i fondi considerati fanno parte della categoria Fida Azionari Settoriali - Immobiliare (Globale)  
 Performance calcolate sui dati disponibili il 24/10/2023. Classi retail in euro a capitalizzazione dei proventi

Fonte: Fida

Withub



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



161183