



Articoli



Podcast



Video



Influential Brands



Trova il tuo Advisor



Financial Advisor Club



Scopri i Talents

We Wealth \ Articoli \ Tempo di bilanci per i fondi: a fine 2023 scatta il real estate Europa

Investimenti

Risparmio gestito

Mercato immobiliare

Tempo di bilanci per i fondi: a fine 2023 scatta il real estate Europa

Luca Lodi

28.12.2023

Tempo di lettura: 3'



Prenditi cura del tuo patrimonio

Raccontaci i tuoi bisogni e ti mettiamo in contatto gratuitamente con l'Advisor giusto per te.

SCOPRI DI PIÙ

Il 2023 verrà ricordato come un anno nel complesso positivo. Circa l'80% dei principali listini azionari risulta in attivo, contro il 30% del

2022. In questo scenario, il settore immobiliare europeo è stato il primo per rendimento nell'ultimo trimestre, con un allungo del 16%



Con l'anno ormai agli sgoccioli è tempo di bilanci, almeno parziali: si tratta sicuramente di un periodo intenso e ricco di cambiamenti, di congiunture particolari, di andamenti non sempre lineari. Partiamo dalle conclusioni: visti gli ottimi risultati, il 2023 verrà ricordato come un anno nel complesso positivo.

Circa l'80% dei principali **listini azionari** risulta in attivo, contro il 30% del 2022. Sugli **indici obbligazionari** il miglioramento è ancor più evidente: lo scorso anno gli indici obbligazionari positivi non raggiungevano il 7% con una perdita media del 10%, mentre nell'anno corrente la situazione risolta opposta, sono il 93% gli indici in positivo e avanzano in media del 4%.

Dai ranking su dati ancora parziali emergono alcuni elementi interessanti, come ad esempio il **record del Nasdaq** che sta avanzando di circa il 53%, spinto dalle tendenze in auge: i titoli tecnologici e il settore dell'intelligenza artificiale nello specifico, ma anche IT, robotica, telecomunicazioni, fintech...

Molto bene anche la **Turchia** (+40%) e i **Paesi dell'Europa mediterranea**. Nel complesso per gli Usa il 2023 si sta rivelando un anno decisamente positivo, l'Europa risulta divisa (i mercati scandinavi sono un po' deboli), mentre l'**Asia** zoppica, tranne Giappone e India. Ad eccezione del rally della Turchia, che si è manifestato negli ultimi mesi, il grosso delle performance si è realizzato nel corso del primo semestre e delle ultimissime settimane.

Per quanto riguarda il **debito** abbiamo diversi elementi di successo: le emissioni dei paesi emergenti europei e dell'America Latina in particolare. Per noi investitori europei, il debito europeo si posiziona mediamente bene, è seguito da quello Usa, mentre le classifiche si chiudono con il debito asiatico, in particolare quello giapponese in flessione del 10% circa. Inoltre l'esposizione agli asset **high yield** e le scadenze lunghe si associano alle migliori performance. Nel complesso rileviamo come le dinamiche valutarie pesino abbastanza nella determinazione delle classifiche, ma – contrariamente a quando avvenuto negli ultimi anni – non le spieghino totalmente.



Leggi anche

[Immobiliare, come e perché puntare sul mercato della rigenerazione urbana](#)

Il settore immobiliare: andamento e particolarità della categoria

All'interno di un quadro così sommariamente delineato, emerge inoltre un altro elemento degno di attenzione: il **settore immobiliare europeo**, il primo per rendimento nell'ultimo trimestre con un allungo del 16%. Il real estate è caratterizzato da specificità molto rilevanti sul piano geografico: ciò ha ampiamente giustificato la creazione di categorie dedicate al fine di cogliere e apprezzare dinamiche sensibilmente dissimili.

Al balzo del real estate in Europa si accostano infatti rendimenti ben più contenuti nel resto del globo: negli Usa l'allungo non raggiunge il 6% e in Asia il trimestre si appresta a chiudersi non lontano dalla parità. Ovviamente a risultati superiori si associano anche livelli di standard deviation in crescita, ma gli indici di rendimento corretti per il rischio confermano un apprezzabilissimo contributo ai portafogli diversificati che includono l'asset class.

Si tratta di una **categoria mediamente numerosa, con 90 Isin totali** dei quali 40 disponibili per gli investitori retail italiani. Sono altresì quotati 41 Etf, 10 su Borsa Italiana. La categoria presenta una forte omogeneità e la dispersione dei rendimenti è contenuta. I portafogli includono società che acquistano immobili dandoli in locazione, offrono mutui ipotecari ai proprietari di immobili, compravendono immobili o gestiscono servizi legati

all'uso di immobili.

Il settore è costituito da **molteplici declinazioni in sottosectori specifici** talvolta interdipendenti, altre volte alternativi. Spesso però, sono le stesse società a differenziare i loro rami di attività, sgravando gli asset manager dall'onere di entrare eccessivamente del merito delle scelte operative e strategiche. Alcuni aspetti comuni dei prodotti della categoria è l'esposizione a società large cap di lunga data – connaturato all'attività del settore, caratterizzato da considerevoli barriere all'ingresso – nonché pesi abbastanza rilevanti del real estate svizzero e soprattutto inglese.

Da dove arriva l'entusiasmo sul settore, in un momento storico in cui il costo dei mutui è cresciuto vertiginosamente?

I driver sono molteplici. Prima di tutto, i mercati finanziari sono dominati da trading system e negoziazioni automatiche, conferendo alle ragioni di carattere puramente tecnico un peso non trascurabile: dopo un 2022 difficile per quasi tutti gli asset, i livelli sopportati, già testati in occasione del crollo vertiginoso contestuale all'esplosione del Covid, hanno trovato ripetute conferme e hanno conferito forza al rimbalzo degli ultimi mesi.

Nel corso delle ultime sedute si è verificata inoltre la violazione delle resistenze di medio periodo, generando un nuovo aumento dei volumi e dei segnali long.

In secondo luogo, il rally delle ultime settimane si colloca in un momento in cui **i mercati hanno iniziato a scontare la fine del ciclo di rialzo dei tassi**, e con tutta probabilità anche i presunti futuri (e prossimi) ribassi. Inoltre, in un'area che può contare su un mercato del lavoro relativamente dinamico e su una domanda tonica, l'inasprimento delle condizioni di credito si è tradotta in una corsa agli affitti, ora su nuovi massimi relativi.

Da non sottovalutare inoltre le **conseguenze degli incentivi fiscali** sulla riqualificazione degli immobili, con tutte le conseguenze sull'indotto del real estate. Infine, alcuni fenomeni demografici impattano fortemente e godono di dinamiche di ampio respiro e lunghissimo termine: la crescente urbanizzazione della popolazione, che se da un lato contribuisce alla svalutazione degli immobili nelle campagne e nelle periferie, dall'altro sostiene i prezzi nelle grandi metropoli. Parallelamente l'aumento dei nuclei familiari formati da un solo individuo, concettualmente, moltiplica la domanda di soluzioni abitative.

Stimoli che, sicuramente, non verranno meno con l'anno nuovo.

(Articolo scritto in collaborazione tra Luca Lodi, head of R&D Fida, e Monica Zerbinati, financial analyst

Fida)



Luca Lodi

 Opinione personale dell'autore

Head of R&D di Fida-Finanza Dati Analisi, coordina le attività di ricerca, sviluppo e formazione del gruppo ed è consigliere di amministrazione. Sviluppa metodologie quantitative per l'analisi di portafoglio, strumenti e mercati finanziari. Negli anni precedenti presso Adb ha gestito il settore banche dati e poi l'ufficio studi. Giornalista pubblicitario scrive in particolare di mercati e strumenti finanziari, analisi di portafoglio e fintech.

La redazione vi consiglia altri articoli

SU INVESTIMENTI

- Gli investimenti "collettivi" prendono quota
- Scatto da Formula 1 per i fondi immobiliari
- Forum Ambrosetti: il 2021 è l'anno dell'Italia?