

Dagli Etf ai fondi: gli strumenti a disposizione dei piccoli risparmiatori per agganciare la ripresa

Il mattone di carta promette bene

Dopo un biennio nero l'immobiliare sta uscendo dalla crisi

Pagina a cura
di **DULIO LUI**

Azioni, fondi immobiliari, fondi comuni ed Etf. Sono quattro gli strumenti attraverso i quali i piccoli risparmiatori possono scommettere sulla ripresa del mercato immobiliare senza i rischi (somma elevata e mancanza di diversificazione) dell'investimento diretto.

Mercato in fase di assestamento. Gli ultimi studi di mercato indicano che è in atto una stabilizzazione. Dopo un biennio nerissimo, il mercato immobiliare italiano dovrebbe chiudere il 2010 sugli stessi livelli del 2009, dopo che già nell'ultimo trimestre 2009 un'indagine congiunta di Banca d'Italia e Tecnoborsa (la società che fa capo alle Camere di commercio e che si occupa dello sviluppo del mercato immobiliare) ha rilevato un rallentamento nel calo di prezzi e compravendite. Dallo stesso studio è emerso che le prospettive per i prossimi due anni sono positive secondo il 66,1% delle agenzie, mentre solo il 12,2% prevede un mercato in frenata. Previsioni che trovano conferme in studi analoghi condotti in altri paesi europei, complice la politica dei tassi bassi decisa dalla Banca centrale europea, che facilita i nuovi mutui. Mentre è più difficile da decifrare la situazione degli Stati Uniti, dove si registra una ripresa dei cantieri (+2,9% tra gennaio 2010 e lo stesso mese del 2009), ma anche un calo dei prezzi (-3,1%).

La scelta tra investimento diretto e diversificazione. In questo scenario molti analisti prospettano una ripresa per il mattone quotato, dopo che nell'ultimo anno e mezzo i titoli del settore sono stati venduti

a piene mani nel timore di un boom di fallimenti che, alla prova dei fatti, non si è verificato. Così oggi l'indice Euro Stoxx Real Estate registra una performance di gran lunga inferiore all'Euro Stoxx Europa generale (si veda tabella).

Il modo più diretto per investire nel mattone quotato consiste nell'acquistare azioni di società che operano nel settore. Come Pirelli Re, Aedes, Gabetti, Bastogi e Beni Stabili. Puntare su un singolo titolo può rivelarsi una scelta azzecata se si segue costantemente la società, la si studia e si ritiene che possa performare meglio rispetto alla media del settore e al mercato.

In caso contrario, si può optare su strumenti del risparmio gestito, che consentono di prendere posizione su un paniere di titoli con tutti i vantaggi in termini di rischio legati alla diversificazione. Da qualche anno a Piazza Affari sono quotati i fondi immobiliari, che consentono di trasformare gli investimenti immobiliari, che per loro natura richiedono tempi più lunghi degli investimenti di tipo mobiliare, in quote di attività finanziarie. Si tratta di fondi chiusi (in quanto il diritto al rimborso della quota sottoscritta in fase di raccolta fondi è prevista solo a una certa scadenza), ma liberamente negoziati in Borsa, per cui possono essere comprati e venduti secondo la classica legge della domanda e dell'offerta. Tuttavia, considerando che attualmente sono scambiati con uno sconto medio del 30% rispetto al valore dichiarato a bilancio (Nav), tendenzialmente la vendita risulta conveniente solo per chi li ha acquistati direttamente in Borsa (quando i valori erano già scesi) e non nella fase di sottoscrizione iniziale. La scelta dello strumento giusto dovrebbe iniziare dalla valutazione della linea di gestione: alcuni fondi privile-

giano immobili residenziali e a uso uffici, altri immobili commerciali, altri ancora zone da edificare o complessi da ristrutturare; per poi proseguire con un'analisi dei risultati e dividendi fin qui assegnati ai sottoscrittori. Ricordando, comunque, che la debolezza passata può trasformarsi in una maggiore opportunità di rivalutazione. Nel corso del 2009 i fondi immobiliari hanno registrato una performance media del -2,1%, mentre il confronto con il 1999 (data di avvio di questi strumenti) indica un guadagno medio annuo del 5,8%, un dato di gran lunga migliore rispetto ai listini azionari internazionali (-2,1%).

Tra gestione attiva e passiva. Sul mercato è possibile acquistare anche fondi comuni specializzati nel real estate come Espa Stock Europe Property, Ing Direct Mattone Arancio e Duemme Sicav Real Estate

La crescita degli Etf ha contagiato anche il mercato immobiliare. A inizio marzo Lyxor ha quotato a Piazza Affari quattro prodotti tematici, ciascuno specializzato in un mercato: Msci Europe Real Estate, Msci Usa Real Estate, Msci ac Asia ex Japan Real Estate e Msci World Real Estate. Come i fondi comuni, gli etf sono strumenti del risparmio gestito aperti, ma si differenziano per la scarsa movimentazione dei titoli in portafoglio, che si traduce in commissioni di gestione più contenute (dallo 0,40 allo 0,65% considerando i prodotti appena citati). Già da tempo erano sul mercato altri etf tematici, come l'Easyetf Epra Eurozone e cinque prodotti di Ishares che replicano l'andamento degli indici immobiliari elaborati dalla European public real estate association. Nel complesso, gli etf del settore nel 2009 hanno reso mediamente il 32%.

