

Il rialzo dei prezzi sta caratterizzando il mercato mondiale del real estate

Su Borsa Italiana sono differenti gli Etf esposti al settore immobiliare, classificabili sulla base dell'esposizione geografica e degli indici che replicano

a cura dell'Ufficio Studi e Ricerche Consultique SCF

Il mercato immobiliare è un mercato particolare, la cui domanda può variare in maniera molto rapida. I prezzi delle case possono, infatti, essere influenzati da un numero di fattori elevato, come la domanda locale di acquirenti e l'offerta locale disponibile in una determinata zona. Un ulteriore importante fattore per il settore sono i tassi dei mutui offerti dalle banche: infatti al ridursi di questi ultimi la domanda degli acquirenti per l'acquisto delle case potrebbe aumentare, in quanto è possibile finanziarsi a basso costo.

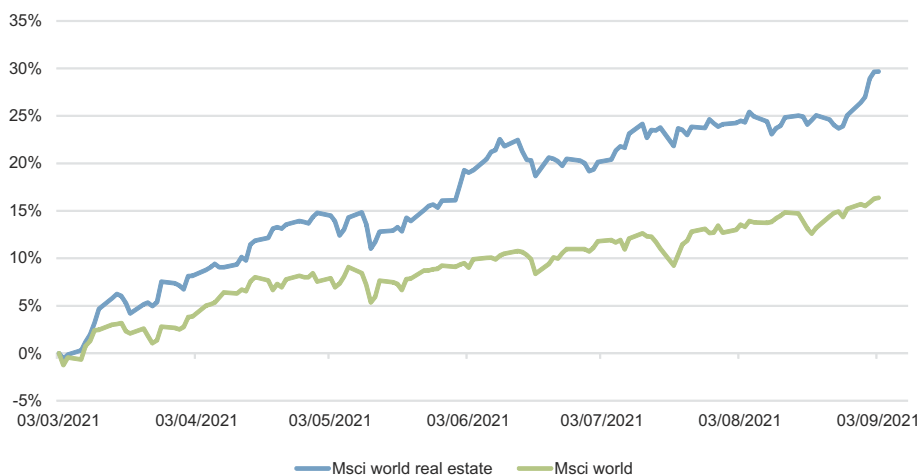
Il mercato real estate negli ultimi anni ha preso forza per merito dell'aumento del valore delle case, dell'aumento della domanda degli acquirenti e della possibilità di questi ultimi di ottenere mutui ipotecari a tassi di interesse ai minimi storici. Secondo le ultime letture, l'indice nazionale americano del prezzo delle case (S&P CoreLogic Case-Shiller US National Home Price Index) sta registrando performance da record: è cre-

sciuto del 18,61% nel mese di giugno su base annuale; mentre nel mese di maggio su base annuale è aumentato del 16,61%. Osservando, invece, la crescita dell'analogo indice che esamina il prezzo di vendita nel mercato immobiliare delle 20 maggiori regioni degli Stati Uniti: nel mese di giugno su base annuale la crescita è stata del 19% e in maggio su base annuale del 17%.

Attraverso la lettura di ulteriori indicatori però si potrebbe affermare che le condizioni del mercato stiano iniziando a variare. Infatti, come comunicato dal governo americano, nonostante una leggera ripresa nel mese di luglio, le vendite delle nuove case in giugno sono state del 32% inferiori rispetto al picco registrato nei primi mesi dell'anno. Le cause principali sono: i livelli attuali dei prezzi delle case, troppo elevati, e la scarsa offerta del mercato, seppur quest'ultima stia aumentando lentamente. Secondo gli analisti di S&P, il fenomeno immobiliare in atto è un effetto della pandemia da Covid, in quanto gli acquirenti si stanno spostando dalle aree urbane alle aree suburbane. La pandemia potrebbe aver influenzato i desideri dei potenziali acquirenti che, grazie alla possibilità di poter lavorare in *smart working*, stanno iniziando a preferire abitazioni in zone suburbane. Secondo gli analisti, l'aumento della domanda nei mesi di aprile e maggio è un fenomeno che probabilmente si sarebbe visto nei prossimi anni, ma la pandemia da Covid19 ha anticipato e accelerato il processo.

Lo stesso Robert Shiller, professore e co fondatore dell'indice dei prezzi delle abitazioni "S&P CoreLogic Case-Shiller", ha affermato che siamo in fase di boom immobiliare, a causa dell'impen-nata dei prezzi, in termini reali. Secondo

IL SETTORE AZIONARIO IMMOBILIARE A CONFRONTO CON L'AZIONARIO GLOBALE



Fonte: Consultique

grafico 1

l'economista la crescita dei prezzi delle case è vicina a quella registrata nel 2003 prima del declino avvenuto nei due anni successivi, ma allo stesso tempo non prevede una rapida discesa dei prezzi degli immobili per almeno il prossimo anno.

Per quanto riguarda l'Europa, le cose non sembrano essere differenti. Si sta osservando una maggiore selezione di abitazioni differenti, ovvero più grandi, in zone maggiormente vivibili e dotate di spazi esterni, oltre a essere in aumento anche la domanda di case in zone turistiche che possono essere utilizzate anche per esigenze lavorative, sfruttando la possibilità di lavorare da casa. Infatti, secondo l' "European Housing Report 2021" di Re/Max, società immobiliare internazionale americana, vi è un forte trend di ricerca di abitazioni in aree rurali a causa appunto del forte cambiamento nello stile di vita influenzata dal Covid19.

Nella figura successiva viene confrontata la performance dell'indice di mercato azionario globale del settore real estate con l'indice di mercato azionario globale. Da inizio marzo la performance del settore immobiliare ha sovraperformato l'indice di mercato azionario globale del 13% circa.

In tabella sono riportati gli strumenti quotati su Borsa Italiana che permettono l'esposizione nei confronti del settore immobiliare: nel quale rientrano non solamente società che investono in appartamenti o edifici residenziali, ma anche società che investono in strutture logistiche, *self storage*, infrastrutture sanitarie, centri commerciali e nei servizi che rendono migliore lo stile di vita.

Gli Etf che si espongono nei confronti del settore immobiliare sono classificabili sulla base della propria esposizione geografica e in base agli indici che replicano. In particolare, sono disponibili Etf che si espongono al mercato real estate

replicando gli indici realizzati appositamente da FTSE Russell, l'indice realizzato dallo S&P oppure l'indice Dow Jones che cercano di cogliere il trend del mercato. Inoltre, vi sono ulteriori indici che selezionano tra le società real estate quelle con forte impronta di sostenibilità oppure indici che permettono di selezionare le società real estate con il più elevato rendimento da dividendo (dividend yield). Gli emittenti degli strumenti esposti al comparto azionario globale sono iShares, HSBC, SPDR, Amundi, Lyxor, CSIF, VanEck Vectors. Ma non solo, è possibile esporsi al mercato immobiliare europeo attraverso i prodotti delle seguenti case di gestione: iShares, Xtrackers, Amundi, Lyxor, Invesco e BNP Paribas. L'offerta su Borsa Italiana termina, infine, con la possibilità di esporsi al mercato statunitense con gli Etf di Invesco, iShares e al mercato immobiliare asiatico con il prodotto di iShares.

GLI ETF SUL SETTORE IMMOBILIARE QUOTATI SU BORSA ITALIANA

Isin	Denominazione	Copertura valuta	Struttura	Proventi	Replica	Ter %	Spread Medio	Performance (1 anno)	Volatilità (1 anno)
IE00B1FZS244	iShares Asia Property Yield Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica Completa	0,59%	0,19%	19%	15%
IE00B0M63284	iShares European Property Yield Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica Completa	0,40%	0,09%	20%	19%
IE00B1TXLS18	iShares UK Property Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica Completa	0,40%	0,14%	41%	25%
IE00B23D8X81	Invesco FTSE RAFI Europe Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica Completa	0,39%	0,38%	36%	20%
LU0489337690	Xtrackers FTSE Developed Europe Real Estate Acc	NH	L	Accumulazione	Fisica Completa	0,33%	0,19%	29%	19%
LU0950381748	BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Acc	NH	L	Accumulazione	Fisica Completa	0,40%	0,29%	23%	20%
LU1681039480	Amundi FTSE EPRA Europe Real Estate Acc	NH	L	Accumulazione	Sintetica	0,35%	0,25%	28%	19%
LU1812091194	Lyxor STOXX Europe 600 Real Estate Dist	NH	L	Distribuzione	Sintetica	0,30%	0,16%	27%	19%
IE00B1FZS350	iShares Developed Markets Property Yield Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica a Campione	0,59%	0,11%	34%	17%
IE00B5L01S80	HSBC FTSE EPRA NAREIT Developed Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica Completa	0,40%	0,36%	33%	17%
IE00B8GF1M35	SPDR Dow Jones Global Real Estate Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica a Campione	0,40%	0,16%	36%	18%
IE00BMDX0K95	Credit Suisse FTSE EPRA Nareit Developed Green Blue Acc	NH	L	Accumulazione	Fisica Completa	0,25%	0,33%	34%	17%
LU1437018838	Amundi FTSE EPRA NAREIT Global Acc	NH	L	Accumulazione	Fisica Completa	0,24%	0,20%	34%	16%
LU1832418773	Lyxor FTSE Epra/Nareit Global Developed Dist	NH	L	Distribuzione	Sintetica	0,45%	0,19%	33%	16%
NL0009690239	VanEck Global Real Estate ETF Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica Completa	0,25%	0,30%	35%	17%
IE00B1FZSF77	iShares US Property Yield Dist	NH	L	Distribuzione	Fisica Completa	0,40%	0,16%	42%	24%
IE00BYM8JD58	Invesco Real Estate S&P US Select Sector Acc	NH	L	Accumulazione	Sintetica	0,14%	0,11%	35%	20%

Fonte: Consultique