

ATTUALMENTE IL SETTORE DEL REAL ESTATE VALE IL 18% DI TUTTA LA CAPITALIZZAZIONE DI BORSA DEL VECCHIO CONTINENTE, CON UN VISTOSO SALTO IN AVANTI RISPETTO ALL'11% DEL 2012

Il real estate sorride sui listini ma non ci sarà alcun big bang

Milano

L'immobiliare quotato è destinato ad accrescere sensibilmente il suo peso sui listini europei, tra nuove Ipo e la nascita di indici specializzati. Uno scenario, quest'ultimo, che aumenta la visibilità sul settore, rendendolo più attrattivo agli occhi dei grandi investitori.

Secondo le rilevazioni dell'Epra (l'associazione europea delle società immobiliari quotate), attualmente il mattone vale il 18% di tutta la capitalizzazione di Borsa del Vecchio Continente, con un vistoso salto in avanti rispetto all'11% del 2012. Dopo le batoste della grande crisi finanziaria, infatti, il settore ha saputo rialzarsi, con numerose aziende che hanno rivisto il proprio business model e altre che hanno deciso di rivolgersi direttamente al mercato dei capitali per reperire risorse destinate alla crescita. E il trend è destinato a proseguire, segnala l'associazione di settore, in quanto una nuova ondata di Ipo si profila all'orizzonte, con una concentrazione in particolare nei Paesi del Centro Europa, come la Polonia.

Al di là di queste proiezio-

ne, va segnalata un'altra novità: a inizio settembre il Gics (Industry Classification Global System) ha dato vita alla sua undicesima categoria di classificazione, che comprende i Reit (fondi di investimento immobiliari) e i titoli azionari del settore, due categorie che finora erano ricomprese nella categoria dei titoli finanziari con banche e assicurazioni. Considerato che questo sistema fa da riferimento per la creazione di benchmark da parte di Msci e S&P, c'è la convinzione diffusa tra gli addetti ai lavori che vi sarà una crescita di prodotti d'investimento specializzati tra fondi comuni ed Etf, con una spinta della domanda sull'offerta che promette di favorire le quotazioni del settore. La stessa Epra in una ricerca di qualche mese fa aveva rilevato che circa la metà degli investitori istituzio-

nali europei attualmente non investe nell'immobiliare quotato, ma l'atteggiamento potrebbe mutare a fronte di indici specializzati da poter replicare.

Per Steven Marks, analista di Fitch Rating specializzato nel settore, «non vi sarà un big bang» con un'esplosione delle quotazioni, anche perché la novità era stata annunciata da tempo: gli investitori istituzionali sono propensi a muoversi per gradi, ma è indubbio che questa opzione aumenterà l'appetibilità del settore.

Ha una view sostanzialmente positiva verso il comparto anche John Stopford, gestore dell'Investec Global Multi Asset Income Fund, che sottolinea la solidità dei fondamentali che caratterizza molti titoli del settore: «La leva è generalmente inferiore ai cicli precedenti, i bilanci sono in buono stato e i mutui continuano a essere disponibili a tassi attraenti», sottolinea.

L'aggiornamento del Gics viene citato come ulteriore ragione a supporto dell'asset class immobiliare e lo stesso fa Daniele Scognamiglio, cio di Jci Capital Limited, per il quale l'interesse del mercato aumenterà per la maggiore visibilità e trasparenza del settore. Inoltre, ragiona, i gestori di grandi portafogli punteranno con maggiore decisione sul mattone in ottica di diversificazione, stante la ridotta correlazione con azioni e obbligazioni.

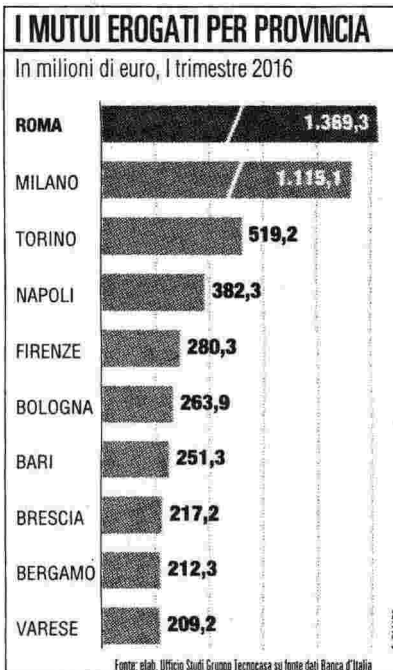
La view di Deutsche Asset Management sul mercato europeo è ricca di distinguo. In linea di massima la preferenza va alla Spagna e ai Paesi Bassi, oltre che alle società con investimenti concentrati su trend di lungo termine, come la demografia, l'urbanizzazione e la tecnologia. Quanto all'Italia, invece, il giudizio passa da "neutral" a "underweight", a causa dei fondamentali deboli della nostra economia, tali da non giustificare gli attuali multipli di Borsa. Del resto già le performance dei primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato un gap crescente tra il nostro Paese e il resto del

Vecchio Continente, con l'indice Ftse Italia Beni Immobili che ha perso oltre un quarto del suo valore da inizio anno, mentre l'EuroStoxx Real Estate è salito del 10%.

La pulizia di bilancio e la riorganizzazione del business operate negli ultimi tempi dagli operatori del settore non bastano evidentemente agli investitori, che faticano a vedere tra i titoli di Piazza Affari una prospettiva di ripresa della redditività. Né grande successo hanno ottenuto finora i fondi immobiliari quotati, per i quali si è deciso in molti casi una proroga della scadenza in modo da rimandare la stagione dei riscatti. Nella speranza di una ripresa dei valori per gli asset in portafoglio, che tuttavolta fatica ancora a vedersi.

(L.d.o.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA





A inizio settembre il Gics ha dato vita alla sua undicesima categoria di classificazione che comprende i Reit e i titoli azionari del settore

