

## ▶ INVESTIMENTI

# Nell'Ue i fondi immobiliari galoppiano grazie a sanità, logistica e università

In Europa il settore in Borsa è cresciuto del 12% in un anno. L'esperto: «Opportunità interessanti pure nel comparto residenziale a prezzi accessibili nelle città». Il mercato è in crescita anche in Asia e America

di **GIANLUCA BALDINI**



■ Dopo anni di magra, il mercato immobiliare italiano ha iniziato ad alzare la testa. Mai come ora, dunque, tornare a investire nel mattone potrebbe essere una buona scelta. Ciò non vuol dire, però, che si debba avere per forza liquidità a sufficienza per comprare un immobile. Oggi il mercato offre infatti diversi strumenti finanziari che negli anni hanno offerto rendimenti interessanti.

«A livello generale abbiamo assistito a una vigorosa ripresa del settore immobiliare in tutte le aree geografiche: Europa, Asia e America», spiega **Bernardo Calini**, consulente finanziario di Gamma capital markets.

«Potremmo dire che è già iniziato l'approccio responsabile e sostenibile del settore che si trova davanti alle nuove sfide del cambiamento climatico e demografico».

«La performance da inizio anno del settore immobiliare europeo quotato si aggira intorno al 12%», spiega **Olivier Hertoghe**, fund manager europeo listed real estate di Degroof Petercam am. «Le prospettive sono ancora relativamente positive, con un solido rapporto prezzo/dividendo di circa il 4,2% e un'ulteriore crescita prevista del valore del patrimonio», continua l'esperto. «Sul fronte del rendimento totale, in una prospettiva a 12 mesi il valore si è attestato al 7% per gli azionisti: ciò rappresenta la nostra previsione di base. Per quanto riguarda i comparti più interessanti, riteniamo

che essi siano la logistica, la sanità, il residenziale per gli studenti e gli alloggi residenziali a prezzi accessibili nelle aree urbane. Relativamente ai singoli titoli, premesso che tendiamo a non rivelare i titoli azionari che preferiamo, in uno dei nostri fondi di investimento gestito con un approccio a elevata convinzione le nostre prime cinque società sono Argan, Vonovia, Leg Immobilien, Merlin properties e Vib vermoegeen. In linea generale, privilegiamo l'esposizione al settore immobiliare attraverso l'utilizzo di fondi poiché si caratterizzano per una migliore diversificazione, per una gestione quotidiana del portafoglio, per una gestione efficace anche in ottica fiscale e per la ricerca fondamentale realizzata da parte di professionisti sulle aziende e sui

sottosettori», conclude.

Per chi non si vuole azzardare a investire in singoli titoli, oggi tra Etf e fondi l'offerta non manca. Xtrackers ftse developed Europe ex Uk real estate etf ha reso il 10,2% in tre anni e quasi il 20% negli ultimi 12 mesi, quando il mercato immobiliare non galoppava come oggi.

Bene anche il Nordea 1 - Global real estate fund e eur, che in 36 mesi ha guadagnato l'8,72% e il 28,85 in 12 mesi, e l'Ishares developed real estate index fund (ie) flexible che in tre anni ha reso il 7,66% e il 25,86% in un anno.

Si tratta dunque di un settore che sta iniziando a riprendersi di recente e dove i rendimenti dovrebbero secondo ogni previsione crescere ancora, facendo la felicità dei tanti investitori italiani che per anni hanno sempre creduto nel mattone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### TITOLI DA TENERE D'OCCHIO

Nome	Isin	Rating Morningstar	Valuta	Prezzo al 14/10/2019	Rendimento a un anno	Rendimento a tre anni
Xtrackers ftse developed Europe ex Uk real estate etf	Ie00bp8fkb21	5 stelle ★★★★★	Euro	63,52	19,90%	10,20%
Nordea 1 - Global real estate fund e eur	Lu0705260262	4 stelle ★★★★	Euro	168,46	28,82%	8,72%
Ishares developed real estate index fund (ie) flexible	Ie00b801lt45	4 stelle ★★★★	Euro	18,55	25,86%	7,66%
Fidelity funds - Global property fund a-acc-usd	Lu0237698914	4 stelle ★★★★	Dollaro	17,84	26,05%	7,64%
Ishares Asia property yield ucits etf	Ie00b1fzs244	4 stelle ★★★★	Euro	26,92	26,13%	7,37%
Ishares developed markets property yield ucits etf	Ie00b1fzs350	4 stelle ★★★★	Euro	25,46	25,59%	7,28%
Blackrock global funds - World real estate securities	Lu1219733679	3 stelle ★★★	Euro	11,61	25,43%	7,16%
Schroder fund Asia Pacific cities real estate	Lu0269905997	3 stelle ★★★	Dollaro	175,70	26,50%	6,37%
JPMorgan funds - Global real estate securities fund	Lu0258923563	3 stelle ★★★	Dollaro	13,46	25,49%	6,21%
Invesco global income real estate securities fund a	Lu0367025755	3 stelle ★★★	Dollaro	14,55	21,00%	5,08%

LaVerità

Fonte: Gamma capital markets