

Real estate Usa, con lo smart working record di performance dei fondi



SANDRA RICCIO

PUBBLICATO IL
02 Agosto 2021



Il mattone americano è salito a doppia cifra nella prima parte dell'anno. Dalle classifiche degli indici FIDA, società leader sul mercato italiano della distribuzione di dati finanziari, nel primo semestre 2021 il real estate Usa spicca al quarto posto per performance. Si tratta dei fondi Azionari Settoriali Immobiliare (America) che sono presenti in molti portafogli di investitori italiani. Nel primo periodo dell'anno hanno mostrato un allungo del 23,39% ma i dati aggiornati a fine luglio vedono la categoria ancora in testa ai ranking con una variazione del 29,45%. Questa particolare asset class si mostra così come la più redditizia dei primi sette mesi del 2021.

Qual è la ragione di questo movimento? «Prima di tutto vi è una motivazione squisitamente tecnica: attualmente l'indice di categoria FIDA è esattamente sui livelli pre-crisi da Covid, cioè sui massimi storici a 210 punti e che erano stati raggiunti il 23 febbraio del 2020 – dice Monica Zerbinati, Analista Finanziario di FIDA -. Nell'arco di un mese l'indice è scivolato a 125 punti, generando un draw down del 40.56%, il massimo degli ultimi 10 anni. Dopo un 2020 di lateralizzazione, il rally in atto è stimolato anche dal naturale ritorno verso i livelli precrisi delle quotazioni delle società attive, a vario titolo, nel settore».

A incidere è tuttavia anche l'aspetto legato alle nuove necessità legate alla pandemia con fattori dovuti a una variazione di aspettative e di abitudini, anche in termini prospettici, da parte della popolazione. C'è quindi maggior domanda di cambio di abitazioni da parte degli americani. Dall'altro lato l'offerta si mostra rigida, e lo è fisiologicamente nel breve periodo, considerati i tempi tecnici per realizzare nuove costruzioni.

«Nell'ultimo anno e mezzo si registrato un ritorno del numero di permessi di costruzione rilasciati sui livelli pre-crisi - spiega l'esperta -. Un ritorno del numero di cantieri edili residenziali avviati sui livelli pre-crisi, un incremento della volatilità del numero di vendite di case esistenti, un iniziale aumento e poi un calo del numero di vendite di case nuove, una diminuzione dei giorni medi di permanenza degli immobili in stato di vendita, un aumento costantemente esponenziale del prezzo delle compravendite e quindi dell'indice dei prezzi delle abitazioni». Per l'esperta, da questi aspetti è possibile desumere che la tensione in atto sia determinata non tanto dall'aumento di soggetti che desiderano comprare quanto dalla volontà di procedere all'acquisto da parte di un numero sostanzialmente costante di soggetti, che si traduce in maggiore disponibilità ad accettare prezzi più elevati. «In un contesto di lungo periodo di tassi straordinariamente bassi e le prospettive di vederli alzare nel breve/medio termine, la prospettiva del protrarsi dello smart working come nuova prassi potrebbe risultare determinante».

Ci sarà un ulteriore incremento delle quotazioni? «Difficile stabilirlo - risponde Monica Zerbinati -. Si tratta di un gioco di timing e di forza tra le eventuali mosse della Fed e la persistenza delle nuove abitudini della popolazione. In effetti è ragionevole presumere che fruendo del "lavoro agile" aumenti la disponibilità ad investire maggiormente nel proprio "nido", e questo configurerebbe un fenomeno di ampio respiro, se non rivoluzionario. Inoltre il mercato del lavoro appare sano e con livelli di occupazione rassicuranti, aspetto che se da un lato alimenta le aspettative inflazionistiche, dall'altro è potenzialmente capace di aumentare il bacino di potenziali acquirenti immobiliari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Real estate Usa, con lo smart working record di performance dei fondi

SANDRA RICCO