

INVESTIMENTI NEL SETTORE IMMOBILIARE

Così si cavalca la ripresa del mattone in Europa

Puntare non su singole unità ma su fondi, privilegiando gli Etf specializzati in edilizia eco-sostenibile

FABRIZIO GORIA

C'è una classe di investimenti capace di coniugare un basso profilo di rischio e un rendimento superiore alla media. Si tratta del settore immobiliare europeo, che alla luce delle nuove iniziative di politica monetaria della Banca centrale europea (Bce) sta tornando a essere interessante. Soprattutto per chi cerca di avere un'esposizione indiretta, ma comunque capace di generare ritorni significativi.

Investire negli immobili, dopo il collasso del mercato statunitense che ha poi portato al fallimento della quarta banca americana, Lehman Brothers, per molti è ancora considerato un tabù. Eppure, grazie alla politica monetaria accomodante di molte banche centrali, c'è un nuovo interesse su questo mercato. Che può garantire un buon risultato. Non a doppia cifra, come in altri ambiti, ben più rischiosi, ma decisamente interessante.

Gli immobili stanno infatti tornando in auge. Come fa notare Damien Marichal, co-gestore delle strategie sull'immobiliare quotato europeo di



Anche a Berlino (foto) il mercato immobiliare dà segni di ripresa

Degroof Petercam, «l'aggiunta di un'esposizione al settore immobiliare quotato a un portafoglio diversificato ne migliora sia l'efficienza complessiva sia il profilo di rischio/rendimento». Questo perché, spiega Marichal, «in media, il settore immobiliare quotato possiede beni immobili di migliore qualità rispetto al mercato». Ma non solo. Il segmento in questione è meno incline alla volatilità e, soprattutto, non vi sono correlazioni elevate con i tassi d'interesse. Vale a dire che, anche nel caso la Bce optasse per una stretta monetaria nei prossimi anni, il mercato del "real estate" potrebbe esserne immune.

Nemmeno il settore immobiliare è rimasto fuori dalla nuova tendenza degli investimenti, quelli conformi ai principi di sostenibilità ambientale, ovvero facenti parte del mercato Esg (environment, social, governance, cioè legati ad ambiente, impatto sociale e gestione societaria). Spiega Dan Grandage, a capo della divisione Esg Real Estate di Aberdeen Standard Investments, che ci sono diverse opportunità da cogliere. «In merito agli investimenti immobiliari indiretti - dice Grandage - la capacità di dirigere i capitali verso strumenti relativamente di nicchia che possano avere una "mission" o uno scopo specifici, è un modo efficace per accedere alle opportunità in questo ambito». E tra questi strumenti di investimento, conclude Grandage, «ci può essere, per esempio, un focus sull'offerta di abitazioni economicamente accessibili, di strutture attrezzate per l'accesso a persone diversamente abili o sull'impiego di materiali da costruzione alternativi o per edilizia circolare».

Cogliere l'onda verde lanciata dalla giovane attivista svedese Greta Thunberg tramite gli investimenti immobiliari è possibile, e pure remunerativo. Come dimostra la performance, assai positiva da inizio anno a oggi, di uno degli Exchange traded fund (Etf, cioè un fondo negoziabile come un'azione) più noti del mercato, il Ftse Epra Europe ex Uk Real Estate Etf di Spdr, ovvero State Street, il 2019 potrebbe essere l'anno degli investimenti immobiliari europei. E, per ora, la Bce sembra sostenere questa strategia. —

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

ANTONIO CARNEVALE (SAMAS)

“Insegno ai risparmiatori a non perdere col trading”

SANDRA RICCIO

«**C**on il trading in Borsa il rischio di perdere il denaro investito è molto alto. Per non restare delusi occorre cambiare approccio» dice Antonio Carnevale, fondatore di Samas, prima società italiana specializzata nella formazione finanziaria delle metodologie utilizzate dai trader professionisti. I trader, vale a dire

ANTONIO CARNEVALE
FONDATORE DI SAMAS TRADING

gli investitori che fanno molte operazioni di compravendita in poco tempo, sono circa 6-8 milioni nel nostro Paese, secondo dati che arrivano dai broker e dalle banche. Si tratta di investitori privati che, attirati dalla prospettiva di guadagni veloci, spesso finiscono per rimetterci.

Il fenomeno è in crescita?

«Lo sviluppo della tecnologia e la possibilità di fare operazioni con un semplice smartphone hanno ampliato il numero di risparmiatori che guardano a questo mercato. Molte società di brokering, non autorizzate dagli organismi di controllo europeo, approfittano di questo aspetto e, attraverso un marketing aggressivo,

contattano migliaia di persone e propongono loro guadagni con investimenti di poche centinaia di euro». **Perché chi ascolta queste promesse di guadagni finisce con il conto in rosso?**

«Molte volte si tratta di persone inesperte che operano senza conoscenze opportune in Borsa e che sono poco attente ai propri risparmi. Ci sono poi motivi legati principalmente a una scorretta formazione finanziaria che è ancora fondata sull'analisi tecnica, vale a dire l'analisi dell'andamento grafico del titolo sui listini. Questa viene proposta come uno strumento veloce per anticipare il mercato. La maggior parte dei trader online sottostima

il rischio implicito in un mercato imprevedibile. In più manca una gestione opportuna dell'emotività nelle fasi di forti ribassi. Sono questi i due aspetti che portano alle perdite maggiori». **Qual è invece la strada giusta da seguire?**

«Occorre capire che il trading non è un gioco da casinò ma una vera e propria attività imprenditoriale. Come tale deve essere iniziata solo dopo una conoscenza approfondita di tutte le dinamiche che muovono i mercati finanziari. Bisogna poi avere una rigida consapevolezza dei propri limiti economici prima di iniziare questa attività che è ricca di rischi. Pertanto è necessario

avvicinarsi alla materia in modo serio e professionale. Solo in questo modo si sarà totalmente immuni dal desiderio di scommettere per arricchirsi velocemente».

Come operano i professionisti?

«Utilizzano un approccio fondamentale. Cercano di capire, in base alle aspettative macroeconomiche, quale potrebbe essere il prezzo futuro di un prodotto finanziario e operano solo quando sanno di poter ridurre i rischi. Spesso stanno fermi in attesa di entrare nel mercato nel momento giusto e, grazie al supporto delle analisi fondamentali, riescono a limitare l'emotività». —

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

L'Intelligenza artificiale non sbaglia e costa poco Multe e rimborsi adesso si chiedono con il robot

LA STORIA

L'algoritmo al posto dell'avvocato. È in crescita l'utilizzo dell'Intelligenza Artificiale nel mondo degli studi legali. I campi di applicazione sono molteplici e vanno dal semplice ricorso per la multa stradale alla richiesta di risarcimento per il volo aereo arrivato in ritardo, fino al contratto standard che può essere scritto dalle macchine o analizzato da queste in cerca di

errori. Molte volte si tratta di pratiche che per i consumatori significano l'incasso di poche centinaia di euro, operazioni per le quali non c'è tempo e che spesso costano parecchi soldi in avvocati (quelli in carne e ossa).

Tante volte, infatti, la spesa per queste pratiche è più alta di quel che si otterrebbe in caso di vittoria. Non vale la pena quindi dare corso ai tentativi di avere un ristoro. Con il «legal tech», vale a dire la tecnologia applicata al mondo degli avvocati, si riesce in-

vece ad abbattere i costi per tutta l'operazione e si velocizza l'intero processo senza tante fatiche.

In Paesi come gli Stati Uniti e la Gran Bretagna questo nuovo mondo di avvocati tecnologici ha già attecchito e anche in campi più complessi come quello della materia penale. Da noi in Italia questo modo di procedere fa ancora fatica a passare, anche se le proposte che si trovano in rete sono in continua crescita. Riguardano però soprattutto un tema molto sentito dai



consumatori che è quello delle multe stradali che sono anche una materia semplice da seguire. Con le soluzioni in rete (o via app) basta inserire le foto della documentazione dell'ammenda e gli algoritmi dell'Intelligenza Artificiale procedono nell'analisi del caso. In questo modo il ricorso parte in automatico al prezzo di pochi euro.

Alcune compagnie assicurative offrono agli automobilisti questo servizio sul proprio sito. Altre realtà come Vinco.net o come Tiassisto24 mettono a disposizione lo stesso tipo di servizio in rete.

In crescita è anche il numero di siti che permette in poco tempo e senza seccature di arrivare al rimborso per il ritardo del proprio volo aereo. Realtà

come SosVolo o come AirHelp o come TuoRisarcimento trattengono una percentuale sulla cifra ottenuta indietro. Permettono di evitare lungaggini ed errori nelle procedure per fare richiesta. In più consentono un buon successo nell'ottenere i rimborsi.

Le macchine raramente commettono errori. È questo il vantaggio che l'umano non può offrire.

Da sola l'Intelligenza Artificiale però non basta. Il lavoro degli avvocati non potrà essere sostituito del tutto da algoritmi. Di sicuro le macchine li aiuteranno a fare meglio il lavoro e a concentrarsi sui passaggi più importanti, eliminando così le pratiche che sono più noiose. **S. RIC.** —

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI