



Fondi immobiliari

I fondi immobiliari investono tipicamente in immobili di reddito come case plurifamiliari o stabili commerciali. Grazie alla bassa correlazione con obbligazioni e azioni, gli investimenti in parti di fondi immobiliari permettono di conseguire utili di diversificazione. Per i fondi immobiliari, la possibilità di riscatto delle parti può tuttavia risultare soggetta a limitazioni, a causa della minore liquidità degli investimenti sottostanti.

Immobili (real estate)

Che cosa sono gli investimenti immobiliari?

Un investimento in immobili può avvenire in modo diretto o indiretto. Per immobili si intendono uffici, edifici del commercio al dettaglio e dell'industria, stabili residenziali e ad uso speciale come hotel od ospedali. I fattori determinanti per il valore di un immobile sono l'ubicazione, il livello delle finiture e la varietà di destinazione d'uso. Un investimento diretto implica l'acquisto di un immobile in maniera diretta e non attraverso un commerciante di valori mobiliari.

Gli investimenti indiretti in immobili richiedono di regola un impiego di capitale inferiore rispetto a quelli diretti. In questo ambito viene operata una distinzione tra investimenti quotati e investimenti non quotati in borsa. Gli investimenti indiretti non quotati comprendono ad esempio fondi immobiliari, azioni di società immobiliari non negoziate in borsa e certificati su fondi immobiliari. I fondi immobiliari possono ridurre i rischi effettuando una diversificazione a livello geografico e per categorie immobiliari. Nella categoria degli investimenti indiretti quotati in borsa rientrano i Real Estate Investment Trusts (REIT), con i quali è possibile investire in immobili senza doversi esporre a determinati svantaggi, come ad esempio l'illiquidità.

A quali rischi sono esposti gli investimenti immobiliari?

In caso di investimento indiretto in immobili, l'investitore deve prestare attenzione ai rischi correlati allo strumento finanziario stesso. Se da un lato esistono fondi tradizionali sottoposti a una rigorosa regolamentazione che investono in immobili, dall'altro lato gli investimenti indiretti in questo comparto possono presentare anche analogie con gli hedge fund o il private equity ed essere quindi correlati a rischi più accentuati. In ultima analisi, gli investimenti immobiliari si fondano sempre su valori fisici, ossia terreni ed edifici. Si tratta di cespiti che hanno carattere di unicità, per i quali non esiste un mercato regolamentato.

Inoltre, i mercati immobiliari presentano spesso uno scarso livello di trasparenza e richiedono conoscenze esatte delle peculiarità locali. La conseguente necessità inderogabile di fare ricorso a esperti locali rende peraltro più difficoltoso l'accesso al mercato. Gli immobili reagiscono alle variazioni dei tassi d'interesse in modo parzialmente analogo alle obbligazioni: in periodi di tassi bassi, ad esempio, le ipoteche sono convenienti ed è facile conseguire proventi superiori alla media. Per contro, tassi di interesse elevati erodono la redditività. Inoltre, le agevolazioni fiscali statali per l'incentivazione dell'acquisto di immobili e condizioni creditizie vantaggiose possono tradursi in distorsioni e livelli eccessivi dei prezzi.

DISCLAIMER

Il contenuto della presente scheda informativa costituisce un estratto della brochure "Rischi nel commercio di strumenti finanziari" pubblicata dall'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB), consultabile nella sua versione integrale sul sito internet www.swissbanking.org o sul sito internet della Banca (www.corner.ch).

La Cornèr Banca SA non si assume alcuna responsabilità e non fornisce alcuna garanzia in merito alla accuratezza, alla esaustività e/o alla correttezza delle informazioni e delle spiegazioni contenute nella presente scheda informativa e/o nella brochure dell'ASB.

Prima di qualsiasi decisione in tema di investimenti, la invitiamo a consultare il suo consulente di fiducia e ad esaminare attentamente tutta la documentazione informativa disponibile per ciascun strumento finanziario (prospetto, foglio informativo di base, term sheet, ecc.).