Un nuovo capitolo per il settore immobiliare: i tagli dei tassi e l'ascesa della tecnologia

Pubblicato il 5 novembre 2024

Baoqi Zhu
Associate Director, Quantitative Research & Multi Asset Solutions

Principali insegnamenti

- I tagli dei tassi da parte della Federal Reserve (Fed) degli Stati Uniti tendono storicamente a stimolare il settore immobiliare, con una correlazione tra i tassi e gli indici immobiliari che, negli ultimi anni, è stata fortemente negativa.
- Il ramo incentrato sulla tecnologia, che comprende i centri dati, è pronto per una crescita significativa grazie al potenziamento dei relativi segmenti.
- Il settore immobiliare più ampio trae vantaggio dal calo dei tassi, ma a guidare la performance futura potrebbero essere gli asset tecnologici.
- Gli investitori possono sfruttare sia i tagli dei tassi che i progressi tecnologici attraverso opportunità immobiliari orientate proprio a questo ambito.
- Prodotti correlati WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF – USD Acc Scopri di più

Con l'annuncio, da parte della Federal Reserve (Fed) statunitense, di un taglio dei tassi il 18 settembre 2024, siamo entrati in una nuova fase della politica monetaria. Sebbene questa decisione sia in linea con le aspettative del mercato, potrebbe avere un impatto significativo su diversi settori. Storicamente, negli ultimi anni gli indici immobiliari hanno mostrato una correlazione negativa con i tassi di interesse. Inoltre, poiché la tecnologia continua a integrarsi nel settore immobiliare, aree come i centri dati, la logistica moderna e le torri di trasmissione presentano un forte potenziale. Riteniamo che il settore immobiliare incentrato sulla tecnologia possa emergere come un'area di crescita fondamentale all'interno del mercato immobiliare più ampio.

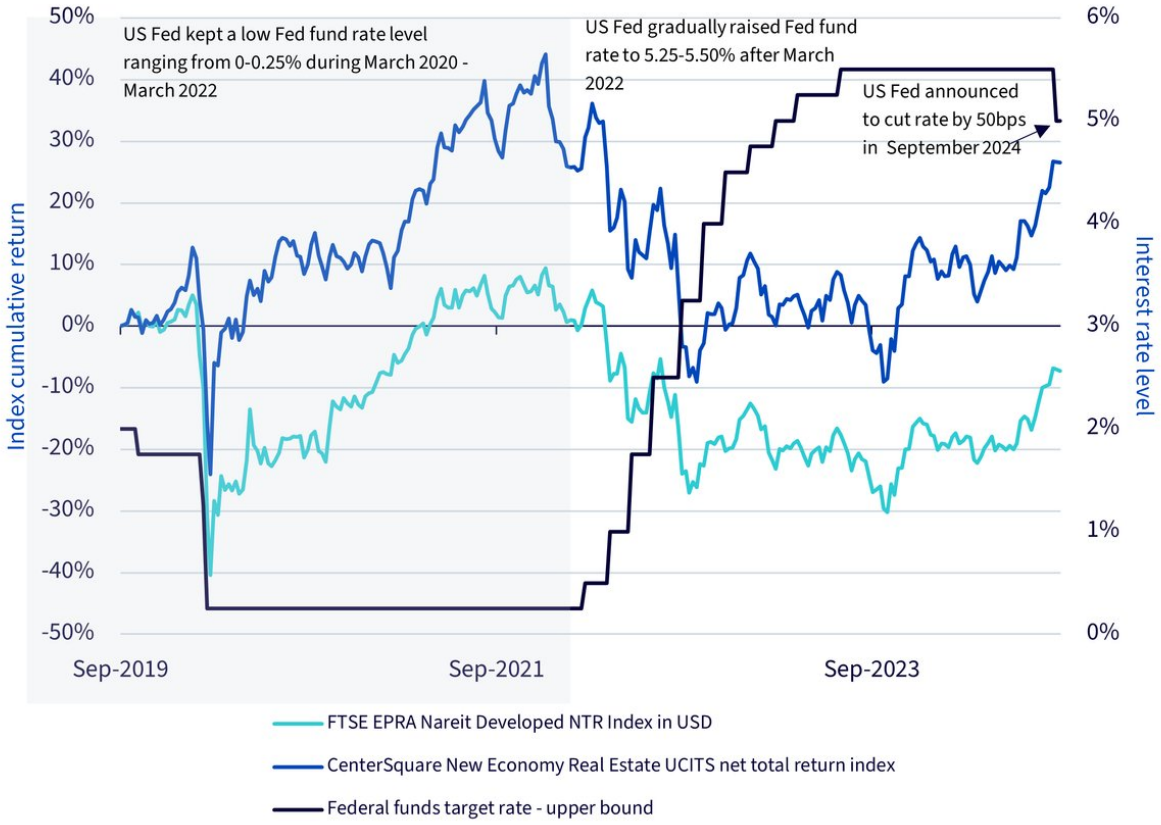
Tagli dei tassi: una spinta per il settore immobiliare?

I fattori che influenzano il settore immobiliare sono molteplici, ma di recente a giocare un ruolo fondamentale sono stati i tassi d'interesse, soprattutto da quando la Fed ha iniziato il suo ciclo di rialzo a marzo 2022. La Figura 1a mostra la ripresa degli indici immobiliari dai minimi della pandemia all'inizio del 2020, periodo in cui il tasso dei Fed fund è rimasto prossimo allo zero (0-0,25%). Confrontiamo due indici immobiliari di primaria importanza:

- l'FTSE EPRA Nareit Developed NTR Index (TRNGLU), ovvero un benchmark globale in USD;
- il CenterSquare New Economy Real Estate UCITS NTR Index (CSNEREUN), ovvero un indice immobiliare incentrato sulla tecnologia.

Entrambi hanno registrato rendimenti considerevoli quando i tassi d'interesse erano bassi, mentre all'inizio del 2020 il benchmark globale ha subito un colpo più duro rispetto al CSNEREUN. In tale fase, la politica con tassi d'interesse pari a zero fornisce liquidità in abbondanza, favorendo notevolmente il settore immobiliare.

Figura 1a: Performance degli indici immobiliari e livello del tasso target dei Fed fund

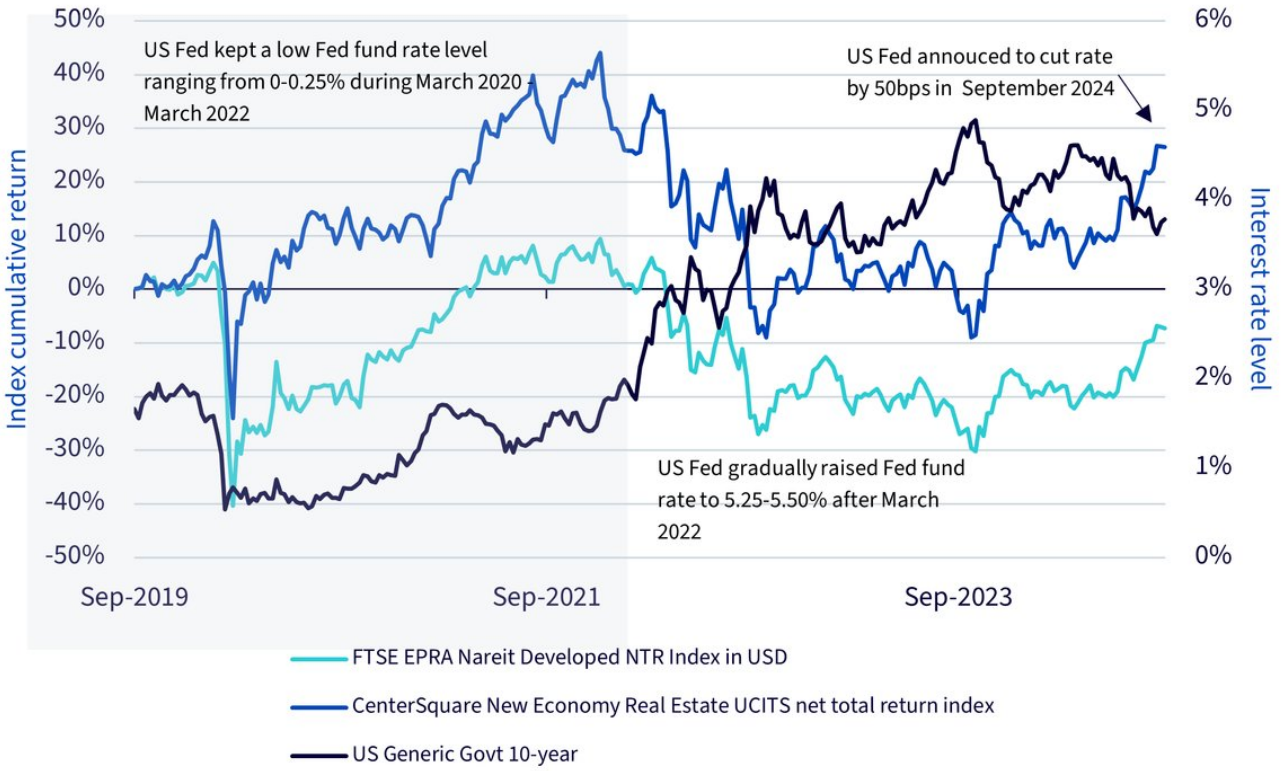


Fonte: WisdomTree, Bloomberg. Dati settimanali dal 30 settembre 2019 al 30 settembre 2024. Il rendimento degli indici è valutato in termini di USD. **Non è possibile investire direttamente in un indice. La performance storica non è indicativa di quella futura e qualsiasi investimento può diminuire di valore.**

Tuttavia, quando la Fed ha iniziato ad aumentare i tassi a marzo 2022, tale tendenza al rialzo ha subito un rallentamento. La Figura 1b evidenzia come gli indici immobiliari siano andati di pari passo con il rendimento dei titoli di Stato USA a 10 anni, il che sarebbe maggiormente in linea con le aspettative del mercato sui tassi d'interesse. Inizialmente, con l'aumento di questi ultimi, gli indici sono scesi, ma con la stabilizzazione dell'inflazione e l'aumento delle aspettative sui tagli dei tassi, il settore ha registrato una

certa ripresa. La correlazione tra gli indici immobiliari e i tassi d'interesse, mostrata nella Figura 1c, è stata di circa il -50%, a indicare che il nuovo ciclo di taglio dei tassi potrebbe aiutare il settore.

Figura 1b: Performance degli indici immobiliari e livello di rendimento dei titoli di Stato USA a 10 anni



Fonte: WisdomTree, Bloomberg. Dati settimanali dal 30 settembre 2019 al 30 settembre 2024. Il rendimento degli indici è valutato in termini di USD. **Non è possibile investire direttamente in un indice. La performance storica non è indicativa di quella futura e qualsiasi investimento può diminuire di valore.**

Figura 1c: Correlazione tra indici immobiliari e rendimento dei titoli di Stato USA a 10 anni

Period	FTSE EPRA Nareit Developed NTR Index in USD	CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return Index
September 2019 - March 2022	11.1%	-1.6%
April 2022 - September 2024	-52.1%	-52.9%

Fonte: WisdomTree, Bloomberg. Periodi rispettivamente dal 30 settembre 2019 al 28 marzo 2022 e dal 28 marzo 2022 al 30 settembre 2024. Sulla base dei rendimenti settimanali degli indici in USD. **Non è**

possibile investire direttamente in un indice. La performance storica non è indicativa di quella futura e qualsiasi investimento può diminuire di valore.

Crescita del settore immobiliare guidato dalla tecnologia

Mentre i tagli dei tassi d'interesse possono stimolare il settore immobiliare in generale, i relativi asset incentrati sulla tecnologia, come i centri dati e le torri di trasmissione, godono di una posizione unica per approfittare dei progressi tecnologici. Quest'anno, sia l'indice immobiliare più ampio (TRNGLU) che quello incentrato sul settore tecnologico (CSNEREUN) hanno registrato un'impennata, oltre che rendimenti simili negli ultimi anni (cfr. Figura 2a). Tuttavia, un'analisi più approfondita della ripartizione per settore rivela differenze notevoli.

Figura 2a: Performance a confronto

Index	YTD	1Y	3Y	5Y
FTSE EPRA Nareit Developed NTR Index in USD	13.8%	28.9%	0.4%	1.4%
CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return Index	12.6%	29.39%	-0.3%	4.8%

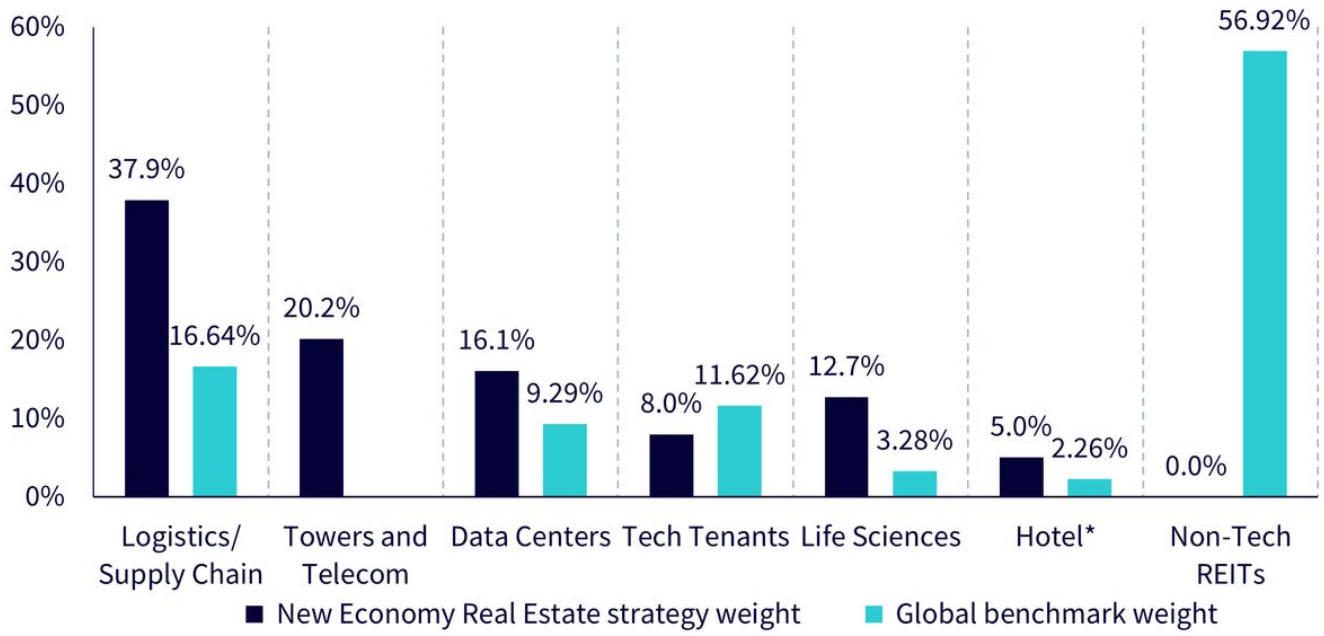
Fonte: WisdomTree, Bloomberg. Aggiornata al 30 settembre 2024. I calcoli includono dati da test retrospettivi. Il CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index ha iniziato i calcoli dal vivo il 15 settembre 2021. Gli indici sono calcolati in termini di USD e su base NTR (rendimento totale netto). I rendimenti per i periodi superiori a 1 anno sono annualizzati. **Non è possibile investire direttamente in un indice. La performance storica non è indicativa di quella futura e qualsiasi investimento può diminuire di valore.**

L'indice immobiliare più ampio comprende una parte significativa di REIT non tecnologici (ad esempio, immobili residenziali e commerciali, cfr. Figura 2b). Sebbene questi settori possano trarre vantaggio dalla diminuzione dei tassi, è meno probabile che riescano a cogliere le opportunità di crescita associate ai megatrend tecnologici. D'altro canto, il settore immobiliare incentrato sulla tecnologia, rappresentato dal CSNEREUN Index, è costruito per cogliere diverse tendenze fondamentali guidate dall'innovazione tecnologica:

- il cloud computing con IA generativa sta trasformando il modo di utilizzare il software e le risorse informatiche, con i centri dati che per funzionare hanno bisogno di magazzini appositamente progettati;
- la connettività 4G e 5G sta prendendo piede, ma per espandersi fa affidamento sulle sedi delle torri di trasmissione;

- la logistica e le catene di approvvigionamento dipendono da magazzini specializzati per offrire consegne rapide, oltre allo stoccaggio refrigerato, che garantisce il trasporto di alimenti nel rispetto delle linee guida normative;
- l'industria delle scienze della vita è in crescita e i laboratori rappresentano immobili essenziali per sostenere i progressi biotecnologici.

Figura 2b: Ripartizione per settore



Fonte: CenterSquare, Bloomberg. Al 19 settembre 2024. Il benchmark globale è l’**FTSE EPRA Nareit Developed Index**. La New Economy Real Estate Strategy è il **CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return Index**. I Tech Tenants sono rappresentati dai settori '"Offices” e “Diversified” all'interno del New Economy Real Estate UCITS Index." *Le società del settore “Hotel” classificate come poco sensibili alla tecnologia sono riportate nella categoria “Non-Tech REITs”. **Non è possibile investire direttamente in un indice. La performance storica non è indicativa di quella futura e qualsiasi investimento può diminuire di valore.**

Sebbene la performance del CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index e dell’FTSE EPRA Nareit Developed Index sia stata simile negli ultimi anni, il primo ha mostrato una crescita maggiore in termini di FFO per azione, dividendi ed EBITDA (vedere Figura 2c). Questo evidenzia il forte potenziale del settore immobiliare incentrato sulla tecnologia e sottolinea l'allineamento tra il progresso tecnologico e la performance del settore immobiliare.

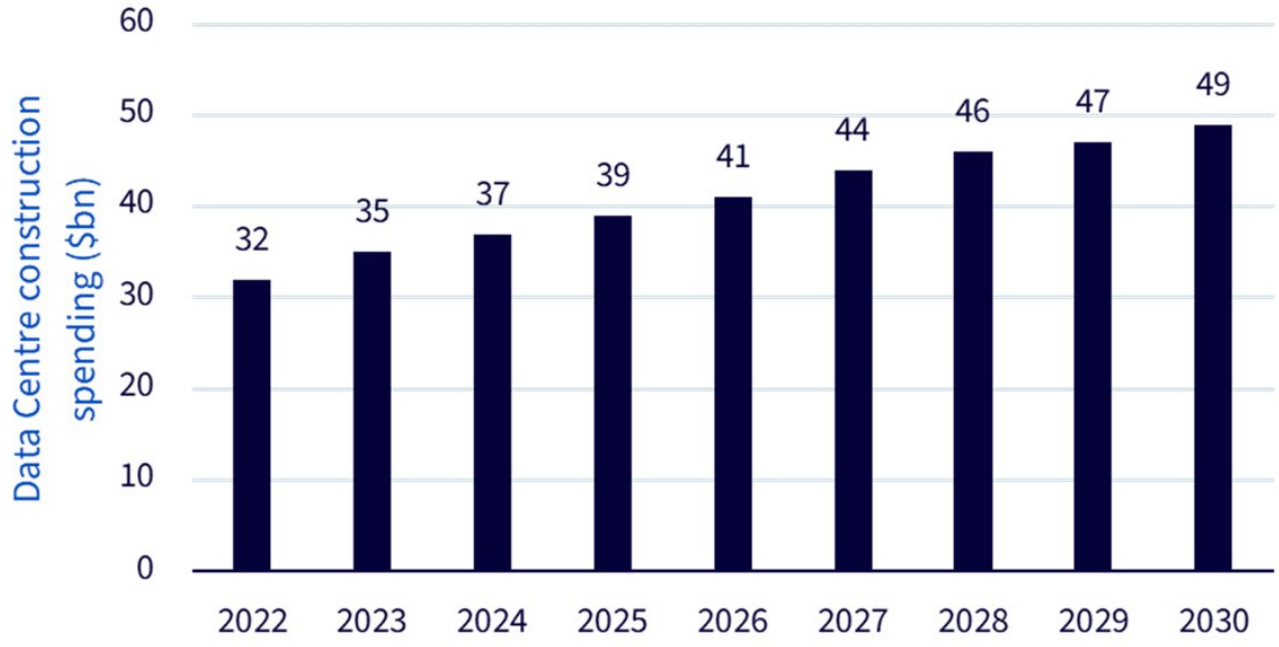
Figura 2c: Ripartizione per settore



Fonte: CenterSquare, Bloomberg. Al 19 settembre 2024. La New Economy Real Estate Strategy è rappresentata dal the CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index. Il benchmark globale è l'FTSE EPRA/Nareit Developed Index. L'EBITDA indica gli utili al lordo di interessi, tasse, svalutazione e ammortamento. **Non è possibile investire direttamente in un indice. La performance storica non è indicativa di quella futura e qualsiasi investimento può diminuire di valore.**

Un chiaro esempio del potenziale di crescita del settore immobiliare legato alla tecnologia riguarda la sempre maggiore domanda di centri dati. McKinsey prevede che la spesa globale per la costruzione degli stessi raggiungerà i 49 miliardi di dollari entro il 2030. Tale investimento significativo deriva dalla necessità di infrastrutture avanzate che sostengano l'ecosistema dell'IA in espansione. Mentre i giganti tecnologici si impegnano in una corsa agli armamenti per sviluppare modelli linguistici di grandi dimensioni (LLM), la domanda di centri dati all'avanguardia continua a crescere, rafforzando l'importanza degli immobili orientati al settore tecnologico in un mercato in evoluzione.

Figura 3: Previsione di spesa per la costruzione di centri dati (miliardi di dollari)



Fonte: McKinsey & Company, “Investing in the rising data centre economy”. **La performance storica non è indicativa di quella futura e qualsiasi investimento può diminuire di valore.**

Conclusione

Nel CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index, gli immobili legati al settore tecnologico, come quelli destinati alla logistica, le torri di trasmissione e i centri dati, presentano una forte ponderazione. Al contrario, benchmark più ampi come l'FTSE EPRA Nareit Developed Index includono più REIT non tecnologici, come gli immobili residenziali e commerciali. Oltre alla potenziale spinta derivante dal calo dei tassi di interesse, i catalizzatori guidati dalla tecnologia, come l'aumento delle applicazioni di IA e robotica nella logistica e la crescente domanda di centri dati, potrebbero favorire ulteriormente la crescita di questo spazio. Per gli investitori che desiderano trarre vantaggio sia dal calo dei tassi d'interesse che dal boom tecnologico in corso, il WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF può rappresentare un'opportunità interessante.

Cosa offre WisdomTree ai suoi investitori

Il WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF replica il CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index, offrendo agli investitori esposizione a opportunità di crescita elevata nell'ambito del settore immobiliare incentrato sulla tecnologia. Il fondo ha registrato un rendimento del 15,2% nel terzo trimestre del 2024 ed è l'ETF tematico con la performance migliore nella relativa famiglia di WisdomTree. È progettato per cogliere i vantaggi offerti da megatrend quali il cloud computing, la connettività 5G e i progressi nella logistica e nelle scienze della vita. Con un'asset allocation strategica incentrata sugli asset immobiliari che integrano la tecnologia, come i centri dati e le torri di trasmissione, l'ETF offre diversificazione e si adatta a dinamiche di mercato in evoluzione. Il suo processo di selezione dei titoli valorizza le aziende in grado di beneficiare dei progressi tecnologici, offrendo un portafoglio differenziato rispetto agli indici immobiliari tradizionali.

1 FFO, abbreviazione di funds from operations (fondi da operazioni)

2 EBITDA: abbreviazione di “Utili al lordo di interessi, tasse, svalutazione e ammortamento”.

Important Risks Related to this Article

Informazioni importanti

Comunicazioni di marketing emesse all'interno dello Spazio economico europeo ("SEE"): Il presente documento è stato emesso e approvato da WisdomTree Ireland Limited, società autorizzata e regolamentata dalla Central Bank of Ireland.

Comunicazioni di marketing emesse in giurisdizioni non appartenenti al SEE: Il presente documento è stato emesso e approvato da WisdomTree UK Limited, società autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority del Regno Unito.

Per fare riferimento a WisdomTree Ireland Limited e a WisdomTree UK Limited si utilizza per entrambe la denominazione "WisdomTree" (come applicabile). La nostra politica sui conflitti d'interesse e il nostro inventario sono disponibili su richiesta.

Solo per clienti professionali. Le informazioni contenute nel presente documento sono fornite a titolo meramente informativo e non costituiscono né un'offerta di vendita né una sollecitazione di un'offerta di acquisto di titoli o azioni. Il presente documento non deve essere utilizzato come base per una qualsiasi decisione d'investimento. Gli investimenti possono aumentare o diminuire di valore e si può perdere una parte o la totalità dell'importo investito. Le performance passate non sono necessariamente indicative di performance future. Qualsiasi decisione d'investimento deve essere basata sulle informazioni contenute nel Prospetto informativo di riferimento e deve essere presa dopo aver richiesto il parere di un consulente d'investimento, fiscale e legale indipendente.

L'applicazione di regolamenti e leggi fiscali può spesso portare a una serie di interpretazioni diverse. Eventuali punti di vista o opinioni espresse in questa comunicazione rappresentano le opinioni di WisdomTree e non devono essere interpretate come consulenza normativa, fiscale o legale. WisdomTree non fornisce alcuna garanzia o dichiarazione circa l'accuratezza di qualsiasi punto di vista o opinione espressa in questa comunicazione. Qualsiasi decisione di investimento dovrebbe essere basata sulle informazioni contenute nel prospetto appropriato e dopo aver richiesto una consulenza finanziaria, fiscale e legale indipendente.

Il presente documento non è, e in nessun caso deve essere interpretato come, una pubblicità o qualsiasi altro strumento di promozione di un'offerta pubblica di azioni o titoli negli Stati Uniti o in qualsiasi provincia o territorio degli Stati Uniti. Né il presente documento né alcuna copia dello stesso devono essere acquisiti, trasmessi o distribuiti (direttamente o indirettamente) negli Stati Uniti.

Benché WisdomTree si adoperi per garantire l'esattezza del contenuto del presente documento, WisdomTree non garantisce né assicura la sua esattezza o correttezza. Qualsiasi terzo fornitore di dati di cui ci si avvalga per reperire le informazioni contenute nel presente documento non rilascia alcuna garanzia o dichiarazione di sorta in relazione ai suddetti dati. Laddove WisdomTree abbia espresso dei pareri relativamente al prodotto o all'attività di mercato, si ricorda che tali pareri possono cambiare. Né WisdomTree, né alcuna consociata, né alcuno dei rispettivi funzionari, amministratori, partner o dipendenti,

accetta alcuna responsabilità per qualsiasi perdita, diretta o indiretta, derivante dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto.