



**BORGOGNA**  
MANAGEMENT CONSULTING

# Management Consulting

**Investire nel Real Estate  
attraverso le piattaforme di  
crowdfunding immobiliare**



*Management Consulting nasce da una convinzione forte all'interno di Borgogna | The House of Mind: è indispensabile essere veloci ad anticipare i cambiamenti e comunque ad adattarsi ad essi. La nostra inesauribile capacità di apprendere ci permette di essere sempre competitivi e all'avanguardia.*



**Il settore immobiliare in Italia, da sempre, è stato considerato un asset class indispensabile. Se nella costruzione del portafoglio, la ricerca di forme di investimento che creassero decorrelazione, ha sempre giustificato questa scelta, d'altra parte, soprattutto per gli investitori retail si è rivelato di frequente una trappola, visto che la maggior parte di loro ha dovuto subire, in determinate fasi di mercato, una mancanza di liquidità, causata dalla difficoltà di liquidare velocemente e a condizioni favorevoli uno o più investimenti nel settore del real estate.**

**Senza dimenticare il ruolo assunto dalla *storica* mancanza di cultura finanziaria che ha fatto sì che, molto spesso, venissero ad esempio scelti, senza alcuna cognizione di causa, asset immobiliari poco remunerativi.**

**Se quindi, per l'investitore HNWI o WM, le asset class immobiliari, gestite con occhio attento alla fiscalità ed al passaggio generazionale, oltre che agli aspetti finanziari, possono rappresentare una valida forma di diversificazione e decorrelazione del portafoglio, non altrettanto si dovrebbe dire per la clientela retail. Ma finalmente, con le dovute cautele del caso, qualcosa sembra si stia muovendo anche per la platea degli investitori meno patrimonializzati.**



Da qualche anno, nel nostro paese, si sta cominciando a sviluppare uno strumento tech decisamente *democratico*, che potrebbe aprire le porte di questi investimenti anche alla clientela retail.

Il crowdfunding immobiliare, rappresenta a pieno titolo una valida e sempre più diffusa alternativa di strumento di finanziamento e di prodotto di investimento.

In Italia, lo scorso anno, attraverso il crowdfunding immobiliare sono state finanziate 182 operazioni che hanno generato una raccolta di oltre 65 milioni di euro, registrando una crescita dell'86,5% rispetto all'anno precedente.

L'ultimo *Real estate crowdfunding report* ha evidenziato che in Italia sono state registrate 11 piattaforme verticalizzate nel real estate, di cui 4 di tipo equity e 7 di tipo lending. Alla fine del primo semestre dello scorso anno, grazie a 219 campagne erano stati raccolti 72 milioni di euro. Il fenomeno del real estate crowdfunding nel nostro paese è giovane e i volumi sono ancora esigui, anche se, nel corso dell'ultimo triennio il mercato è andato incontro ad una significativa e costante crescita, trainata dalla Lombardia che da sola ha coperto il 68% dei progetti finanziati.



**Esistono due diversi modelli di crowdfunding, l'*equity* e il *lending*.**

**Nel modello equity, l'investimento è fatto direttamente nell'impresa che si impegna a costruire l'immobile. L'investitore acquista pertanto una quota della società e il rendimento sarà dato dalla differenza tra prezzo di vendita dell'immobile e capitale investito.**

**Tutte le piattaforme italiane di Equity sono autorizzate e vigilate da Consob, ed offrono quindi una maggiore garanzia rispetto a quelle estere**

**Nel modello lending, solitamente il rendimento è dato dal tasso d'interesse che si pattuisce di ricevere dal soggetto che raccoglie i fondi. L'oggetto in questo caso è il prestito e non l'impresa costruttrice. In alcuni casi tuttavia, è possibile ottenere anche un'extra rendimento legato alla eventuale vendita degli immobili sottostanti.**

**Un grande vantaggio di questo modello è che rappresentando un finanziamento, consente alla società prenditrice di mantenere il controllo del progetto e di avere certezza, nel proprio piano finanziario, della cifra da restituire. La certezza dei tassi di rendimento e del periodo di finanziamento rendono il lending crowdfunding più simile a una obbligazione e quindi più adatto a investitori cauti.**



**Un tema interessante è quello normativo. Sebbene in Italia i numeri della raccolta siano marginali rispetto a quelli di altri paesi europei, di contro abbiamo già una normativa abbastanza tutelante per i risparmiatori, soprattutto se confrontata con quella, ad esempio, dei paesi dell'est.**

**Questo strumento potrebbe spiccare il volo e divenire sempre più appetibile per gli investitori, a seguito dell'introduzione del nuovo regolamento europeo relativo ai fornitori di servizi di crowdfunding e la direttiva 2020/1504 che entrerà in vigore il 10 novembre 2021. Come affermato dallo stesso regolamento «il crowdfunding può contribuire a fornire alle pmi l'accesso ai finanziamenti e a completare l'Unione dei mercati dei capitali.» Per le pmi, l'impossibilità di accedere ai finanziamenti costituisce un problema anche in quegli Stati membri in cui l'accesso al credito bancario è rimasto stabile durante la crisi finanziaria. L'obiettivo è dunque quello di avere norme armonizzate in tutti gli Stati europei per una maggiore certezza del diritto a vantaggio degli investitori, agevolazioni per gli investimenti diretti e accesso più facile per i titolari di progetti di crowdfunding a nuove fonti di finanziamento alternative ai canali bancari.**



**Per concludere quindi questo primo focus, possiamo affermare che, le ragioni del successo del crowdfunding immobiliare, sono da ricercare nei vantaggi di questo tipo di attività, soprattutto se paragonata ai tradizionali investimenti immobiliari.**

**In particolare, è utile sottolineare due aspetti:**

•**Immobilizzazione di capitale:** comprare una casa, per viverci o come investimento, non è propriamente accessibile a tutti. Il crowdfunding immobiliare permette invece di destinare anche piccole somme alla costruzione o alla ristrutturazione di un immobile o di una infrastruttura. In alcune piattaforme esiste un mercato secondario, per cui un investitore con necessità di liquidità può comunque trovare una controparte alla quale vendere le sue quote.

•**Diversificazione:** bloccare risorse per l'acquisto di un immobile significa non impiegarle in altri tipi di investimenti, riducendo di molto la diversificazione del proprio portafoglio. Con il Crowdfunding immobiliare invece, è possibile scegliere quanto investire in ciascun progetto nel real estate, diversificando così più efficacemente il proprio patrimonio.