

# CROWDFUNDING IMMOBILIARE: COME LA DIGITALIZZAZIONE HA FACILITATO GLI INVESTIMENTI

La digitalizzazione ha aperto a nuove opportunità d'investimento, rendendo alla portata di tutti l'accesso al mercato immobiliare.



**CESARE ROSATI**  
Imprenditore  
e investitore immobiliare

In un settore finanziario in continua evoluzione, il crowdfunding immobiliare si è affermato come una forma innovativa d'investimento. Il crowdfunding immobiliare è una forma di finanziamento collettivo che consente a un gruppo di investitori di contribuire a progetti immobiliari. I progetti variano in dimensioni, scopo, ubicazione e potenziale interesse, ma hanno tutti l'obiettivo comune di generare rendimenti per gli investitori.

La particolarità di questa tipologia d'investimento è quella di offrire tante opportunità e rendere così gli investimenti immobiliari accessibili a un pubblico molto più ampio. In passato, infatti, partecipare a progetti immobiliari di questo tipo richiedeva solitamente un investimento considerevole e una ampia rete di contatti nel settore immobiliare. Oggi invece non è così. Cosa ha reso possibile la maggiore accessibilità al crowdfunding immobiliare? La digitalizzazione.

## IL RUOLO DELLA DIGITALIZZAZIONE

La digitalizzazione ha avuto un impatto significativo sul settore immobiliare svizzero e, specialmente, su quello del crowdfunding immobiliare. Le facilitazioni principali apportate sono tre.

**L'utilizzo delle piattaforme online.** Queste piattaforme fungono da veri e propri intermediari tra gli investitori e le operazioni immobiliari consentendo agli investitori di cercare e selezionare facilmente le opportunità d'investimento che meglio si adattano alle loro esigenze finanziarie. Le piattaforme forniscono spesso infatti informazioni dettagliate sui progetti, inclusi dati finanziari, informazioni sulla posizione e prospettive d'investimento.

**L'accesso globale a questa tipologia d'investimento.** Prima gli investitori dovevano spesso limitarsi a opportunità locali o nazionali a causa delle barriere geografiche e delle complessità logistiche. Oggi, gli investitori possono facilmente partecipare a progetti immobiliari in tutto il mondo senza doversi spostare fisicamente.





**L'automatizzazione dei processi.** Sulle piattaforme si trovano già disponibili tutti i documenti relativi all'immobile e ciò significa meno lavoro di ricerca documenti per gli investitori e una maggiore rapidità nell'ottenere il ritorno sull'investimento.

## DUE TIPI DI CROWDFUNDING IMMOBILIARE

Esistono due tipi di crowdfunding immobiliare: il lending crowdfunding e l'equity crowdfunding. Con il **lending crowdfunding immobiliare**, l'investitore diventa titolare di un diritto di credito. In seguito a un investimento di denaro, sotto forma di prestito, la persona riceve al termine dell'operazione la somma investita maggiorata di un tasso di interesse. Nell'**equity crowdfunding** immobiliare, invece, l'investitore diventa proprietario di una quota della società (talvolta costituita per la singola operazione) e ha diritto agli utili secondo le percentuali precedentemente definite. In entrambi i casi l'investitore non diventa effettivo proprietario dell'immobile, diversamente da quanto accade con una classica multiproprietà.

## I NUMERI

Questa forma d'investimento ha attirato molto interesse negli investitori, che vedono nel crowdfunding immobiliare un modo conveniente per diversificare il proprio portafoglio e ottenere rendimenti anche investendo piccole cifre. Nel 2022 sono stati raccolti sulle piattaforme online di crowdfunding immobiliare 103,1 milioni di franchi e l'investimento medio pro capite ha sfiorato i 140.000 franchi<sup>1</sup>.

## I VANTAGGI

Sono diversi i vantaggi del crowdfunding immobiliare. Il primo è, come già anticipato, quello di poter diversificare il proprio portafoglio senza dover impegnare una grande quantità di capitale in una

singola operazione. Questa diversificazione può ridurre il rischio complessivo dell'investimento.

Secondo vantaggio è l'accesso facilitato al mercato immobiliare. Per lungo tempo l'accesso al mercato immobiliare svizzero è stato limitato a investitori professionisti o a persone con alti redditi mensili. Il crowdfunding immobiliare rende invece il settore accessibile a una gamma più ampia di persone. Lo scorso anno, infatti, la maggioranza delle somme investite in operazioni di crowdfunding immobiliare era inferiore ai 20.000 franchi.

Altro vantaggio è la possibilità di avere a disposizione un mercato secondario in cui gli investitori possono rivendere le proprie quote ad altri investitori, fornendo una potenziale via di uscita anticipata rispetto alla scadenza del progetto.

## I RISCHI

Come tutte le tipologie di investimento, anche il crowdfunding immobiliare ha i suoi rischi, rischi che vanno sempre valutati attentamente prima di lanciarsi in questa tipologia di investimento.

Uno dei principali è la potenziale fluttuazione dei prezzi immobiliari. I valori delle proprietà possono variare nel tempo e il rendimento previsto potrebbe non essere raggiunto. Gli investitori devono essere consapevoli di questa volatilità e considerare il crowdfunding immobiliare come un investimento a lungo termine. Inoltre, sebbene alcune piattaforme offrano mercati secondari, non è garantito che sarà facile vendere le proprie quote di investimento in qualsiasi momento desiderato. È poi fondamentale effettuare un'approfondita analisi delle operazioni proposte e delle piattaforme, valutando la loro solidità economica e la trasparenza delle informazioni fornite. La digitalizzazione ha sì facilitato l'accesso a questa tipologia d'investimento con la creazione delle piattaforme, ma non bisogna mai abbassare la guardia e controllare ogni aspetto per non incorrere in brutte sorprese. ●

<sup>1</sup> Fonte <https://www.crowdfunding.de/literatur/crowdfunding-monitor-schweiz-2023/>