

Fondi immobiliari, record nel 2008

Ma arrivano l'aumento dell'aliquota al 20% e la patrimoniale dell'1% sugli strumenti «familiari»

Cresce il settore dei Fondi immobiliari e comincia a diversificare i suoi ambiti di operatività e di investimento. Da tempo ormai non si guarda più solo agli uffici, la cui quota di "asset allocation" si è ridotta, attestandosi al 52%, in linea con i fondi europei. E prendono piede i fondi destinati allo sviluppo: ora una ventina e considerati di grande potenzialità. Si è aperta ormai anche la partita relativa alle amministrazioni pubbliche che hanno cominciato a utilizzare i fondi, Milano e Torino in testa. A fare il punto sugli ultimi trend del settore è il consueto rapporto sui fondi immobiliari in Italia e all'estero curato da Scenari immobiliari.

Ne emerge una fotografia vivace, con il numero dei fondi cresciuto a 186 strumenti nel 2007 (erano 7 nel 2001), stimando di arrivare a 220 entro la fine di quest'anno. Il patrimonio netto (Nav) ha toccato i 24 miliardi nel 2007 e dovrebbe arrivare a 27,5 miliardi entro quest'anno.

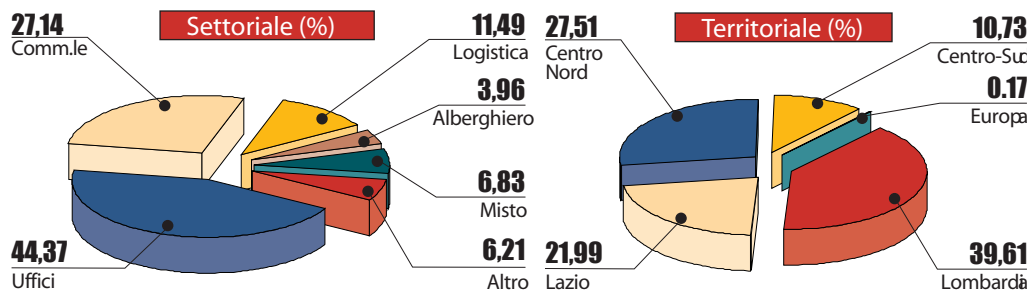
Una qualche influenza – non positiva – su questa previsione potrebbe però averla il recentissimo inasprimento fiscale (contenuto nell'articolo 82, comma 21 del decreto legge 112/2008) che porta conto del ruolo che questi strumenti dei singoli fondi che hanno accettato italiano, superando assicurazioni e

Le misure hanno messo in fibrillazione il mondo immobiliare della finanza gestita. Nei giorni scorsi si è infatti riunito il comitato tecnico delle Sgr in seno ad Assoim-

mobiliare per valutare l'impatto delle nuove disposizioni tributarie. Ne è emerso un appello a salvaguardare i fondi, anche tenendone

IL 70% DELLA SUPERFICIE COPERTA GESTITA È DI UFFICI E NEGOZI

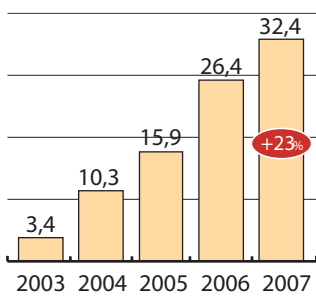
Quote di superficie coperta di immobili detenuti direttamente, per tipologia e area geografica (in %)



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

SPRINT NEL 2007

Patrimonio imm. diretto (mlrd)



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

ENTRO L'ANNO «FAMIGLIA» DI 220 UNITÀ

Quadro sintetico dei fondi in Italia (dati in numero e milioni di)

DESCRIZIONE	2004	2005	2006	2007	2008 ^(*)
N. fondi operativi ⁽¹⁾	29	58	155	186	220
Nav ⁽²⁾	7.782	13.002	19.360	23.940	27.500
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	10.330	15.901	26.356	32.350	35.000
Capitalizzazione ⁽³⁾	3.170	3.913	4.630	4.970	-
Performance ⁽⁴⁾	6,38%	5,80%	7,29%	7,21%	-

(*) Stima; (1) collocamento concluso; (2) patrimonio netto al 31 dicembre; (3) valore di Borsa dei fondi retail quotati; (4) Roe dei fondi retail al 31 dicembre.
Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Breglia: «Dal settore pubblico nuovo boom»

Meno preoccupato dai risvolti delle nuove disposizioni tributarie, che ha curato lo studio di Scenari ha portato i bilanci consistenti "portafoglio" privato saranno realizzate».

ti potranno avere «all'interno del piano casa, previsto nella prossima finanziaria, delle dismissioni dello Stato e del sostegno ai grandi interventi infrastrutturali e ai progetti nel settore alberghiero». In questa prospettiva, Assoimmobiliare conta di aprire un dialogo con il governo.

Meno preoccupato dai risvolti delle nuove disposizioni tributarie, che ha curato lo studio di Scenari ha portato i bilanci consistenti "portafoglio" privato saranno realizzate».

italiano, superando assicurazioni e fondi previdenziali. Tanto da spingere Mario Breglia, presidente di Scenari, a stimare che in quattro anni il loro numero dovrebbe quadruplicare. Un settore destinato a una grande crescita è quello relativo allo sviluppo produrrà che già occupa il 15% degli asset.

Lo studio di Scenari – che non ha ovviamente potuto tenere conto delle ultime novità fiscali – sostiene Breglia – perché viene considerato il 2008 un anno record, che tabilizzato solo il costo dell'area e il valore delle operazioni che

Oltre al settore uffici, i fondi si sono concentrati sul commerciale per il 23%; una quota marginale è invece quella destinata al residenziale con case per anziani o universitarie.

«I fondi si stanno innovando molto – ha osservato – il direttore generale della SgrBnl Fondi Immobiliari, Ivano Ilardo –: la destinazione uffici è andata gradualmente riducendosi a vantaggio di destinazioni di nicchia. Il settore alberghiero è uno dei più interessanti e negli ultimi tempi si parla molto del comparto infrastrutturale». Nicchie sempre più sofisticate come si evince dalla strategia della Sgr Castello che non solo ha dato il via al fondo Clesio (operativo dallo scorso novembre), appunto dedicato allo sviluppo, ma soprattutto è operativa da marzo con il fondo Cosimo I rivolto alle strutture termali con due investimenti in Toscana per 85 milioni di euro.

La strada dei fondi è considerata quasi obbligata per le amministrazioni pubbliche alle prese con un patrimonio immobiliare da valorizzare: «Gli enti locali hanno appena appena iniziato a occuparsi dei fondi, a cominciare da Milano e Torino», riferisce sempre Breglia: «Abbiamo stimato che le grandi città e le Regioni hanno un patrimonio vendibile fatto di uffici, negozi e case di circa 50 miliardi di euro». Dall'analisi di Scenari si calcola che il patrimonio in dismissione dagli enti locali (mancano i dati relativi alle Province) nel triennio 2008-2010 oscilla fra i 6,8 e i 9,2 miliardi, di euro in parte attraverso vendite dirette e

Casadei: «Verso una scrematura degli operatori»

aste ma anche attraverso fondi immobiliari. ■