

.casa

Finanza

Nuovo slancio per i fondi immobiliari

Sembrava uno strumento in declino e invece gli ultimi dati per i fondi immobiliari parlano di un patrimonio in crescita del 10% sia in Italia che in Europa.

Evelina Marchesini a pag. 13

.casa

Mattone di carta. Il patrimonio nell'ultimo anno è cresciuto del 10% (55 miliardi in Italia, più di mille in Europa) per uno strumento che pareva in declino e che è invece utilizzato per finanziare molti nuovi progetti

Il ritorno dei fondi immobiliari

Evelina Marchesini

Sembra sia un'età dell'oro quella dei fondi immobiliari e degli strumenti di risparmio gestito del mattone, nel mondo e anche in Italia. Secondo i dati diffusi da Scenari Immobiliari nel 32° rapporto su "I fondi immobiliari in Italia e all'estero", il patrimonio di questi veicoli è in continua crescita e alla fine del 2017 aveva raggiunto i 2.830 miliardi di euro a livello globale, in crescita dell'8% sull'anno scorso.

In Europa sono operativi 1.750 veicoli con un patrimonio complessivo pari a 1.050 miliardi di euro, in aumento di oltre il 10% su base annua e in Italia il Nav dei fondi immobiliari è arrivato a 53 miliardi di euro, con un incremento del 10,4% rispetto all'anno precedente e con l'obiettivo di chiudere il 2018 a quota 55 miliardi di euro. La crescita è decisamente im-

portante, visto che nel 2010 il Nav dei fondi italiani era di 34 miliardi, fino ad arrivare agli attuali 55 e passando, nonostante i fondi giunti a scadenza nel frattempo, da 305 veicoli ai 430 attuali. Come si spiega questa impennata, in un periodo che è anche stato difficile per il settore immobiliare?

Il mercato immobiliare finanziario nel nostro Paese vale oltre 62 miliardi di euro in termini di patrimonio (al 30 giugno 2017) ed è suddiviso tra fondi immobiliari, Siiq e società immobiliari quotate in Borsa. I fondi immobiliari sono presenti in Italia dal 1998 e si tratta di veicoli, gestiti da una Sgr (società di gestione del risparmio) immobiliare, che investono il patrimonio in misura non inferiore ai due terzi in immobili. Sono strumenti chiusi, vale a dire che non è possibile il disinvestimento prima della scadenza che è a lungo termine.

I fondi immobiliari sono nati per i piccoli investitori, nella forma cosiddetta "retail", che prevede la quotazione obbligatoria in Borsa, in modo che i risparmiatori avessero una via d'uscita anche prima della liquidazione del fondo e per garantire

un'elevata trasparenza degli investimenti, delle performance e così via. Con il passare del tempo, però, sono aumentati i fondi per gli investitori istituzionali, che non sono quotati e non diffondono informazioni al pubblico e via via questa tipologia è diventata assolutamente preponderante, mostrando invece tutti i limiti del fondo immobiliare per i risparmiatori retail. Facendo riferimento al totale del mattone finanziarizzato, l'84,5% del patrimonio gestito fa infatti capo ai fondi istituzionali e solo il 3,3% del mercato a quelli per risparmiatori. «Il fondo immobiliare si è rivelato uno strumento ideale per gli investimenti dei grandi operatori,



Peso: 1-2%, 13-33%

che sottoscrivendone le quote e affidando la gestione alla società specializzata delegano le decisioni di impiego e il management degli immobili - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Operatori come i fondi pensione, le Casse di previdenza, le assicurazioni hanno tra l'altro dei limiti all'investimento diretto in immobili e il ricorso ai fondi immobiliari risulta vincente sia da un punto di vista di efficienza sia da quello normativo».

La società di gestione (che deve essere autorizzata dalle autorità competenti ed è soggetta a vigilanza) inoltre garantisce una gestione professionale degli asset, un'ottimizzazione fiscale e una neutralità nelle decisioni di investimento, riducendo al minimo il rischio di conflitti di interesse. Una cassa di previdenza, per esempio, investe capitali dei propri iscritti. È evidente che è importante

per questi soggetti che qualsiasi investimento in un settore non certo facile come quello immobiliare avvenga in un contesto "protetto", a opera di un soggetto specializzato e soggetto ai controlli delle autorità di vigilanza.

I grandi investitori non hanno però altro bisogno di liquidare l'investimento prima della scadenza del fondo e questo consente alla Sgr di portare avanti una politica di rotazione del portafoglio senza la necessità di accantonare eccessiva liquidità e ottimizzando quindi la politica di acquisti, gestione, messa a reddito degli immobili e vendite.

Alla base della forte espansione dei fondi immobiliari vi è però anche la constatazione che il settore immobiliare viene visto, dai grandi operatori, come un asset competitivo rispetto ad altre forme di investimento finanziario. In particolare, negli ultimi

due anni, a livello mondiale si è assistito a un miglioramento delle prospettive economiche, un ribasso dei tassi d'interesse e una sostanziale mancanza di prodotto immobiliare di elevata qualità, adatto ai grandi investitori.

2.830

miliardi

Nel mondo il patrimonio è di 2.830 miliardi con una crescita annua dell'8%

62

miliardi

È il valore del patrimonio finanziario legato al mattone tra fondi, azioni e Siiq



Milano. Il rendering di Gioia22, grattacielo del fondo sovrano di Abu Dhabi (Adia) gestito da un fondo immobiliare di Coima sorgerà al posto dell'attuale palazzo Inps

IL NEO DEI RENDIMENTI

Gran Bretagna prima, Italia in coda

Ma quanto rendono i fondi immobiliari? La performance dei fondi europei è in crescita e si attesta intorno al 3,8%, grazie soprattutto alla diminuzione del numero di veicoli con performance negative, alla differenziazione nella tipologia di investimenti e ai risultati ottenuti dalla Gran Bretagna, che ha avuto una performance media di ben l'8,4. La Svizzera segue la Gran Bretagna, con un risultato medio del 4,9%, la Francia raggiunge il 4,1% medio, l'Olanda il 3,4%, il Lussemburgo il 3% e la Germania il 2,4%. Fanalino di coda i fondi italiani, con una stima di Roe (return on equity, cioè rendimento calcolato sul capitale investito) dello 0,4%, seppur in aumento rispetto al 2016. Va però segnalato che la situazione italiana è difficile da monitorare, dato che solo i fondi retail sono obbligati a rendere noto il rendimento al pubblico, mentre i fondi riservati agli investitori istituzionali (come abbiamo visto, la tipologia preponderante) non sono tenuti a farlo.



Peso: 1-2%, 13-33%