

I risultati del rapporto 2005 elaborato dall'istituto Scenari confrontati a Milano con gli operatori

## Immobiliare, fondi contro la bolla

**Breglia: in due anni cresciuti del 20,5% e gestiscono 800 mld**

DI SIMONETTA SCARANE

I fondi immobiliari hanno registrato una crescita a due cifre, +20,5% in due anni, arrivando a capitalizzare circa 800 miliardi, secondo gli ultimi dati disponibili forniti ieri da Scenari immobiliari, e gestiscono un patrimonio complessivo di 540 milioni di metri quadrati, pari a 100 mila immobili. I fondi registrano la sempre maggiore presenza degli investitori istituzionali come i fondi pensione e costituisce un mercato in via di consolidamento che offre ancora molti margini di crescita nei prossimi anni. «Ci sono spazi enormi di crescita», ha sostenuto Giovanni Maria Paviera, di Bipiemme real estate, «per un valore di 30-40 miliardi nei prossimi anni» a patto che venga assicurata maggiore trasparenza sui rendiconti, e quindi sui prodotti che, è fondamentale, dovranno essere gestiti da manager qualificati. Necessità condivise dagli operatori riuniti ieri a Milano dal presidente di Scenari immobiliari, Mario Breglia, per la presentazione del rapporto 2005 sui «Fondi immobiliari in Italia e all'estero» realizzato dall'istituto indipendente di ricerca da lui presieduto in collaborazione con Beni stabili gestioni, Bipiemme real estate, Bnl fondi immobiliari, Deutsche bank fondimmobiliari, Fimit, Investire immobiliare, Nexta investment management, Pioneer investment management, Pirelli real estate, Polis fondi immobiliari di banche popolari, Ras immobiliare, Sai investimenti e Sorgente. «I fondi immobiliari sono una risposta post bolla immobiliare», ha sostenuto Breglia, «uno strumento per ammortizzare i rischi del mercato immobiliare in una strategia di lungo termine che guarda a investimenti nel lungo periodo piuttosto che al valore della performance a breve». I fondi immobiliari oltre a investire nei vari comparti, dal residenzia-

le agli uffici al commerciale, stanno investendo anche in operazioni di sviluppo come i piani di riqualificazione delle città e dei waterfront. Inoltre, la differenziazione degli investimenti permettono l'ammortamento del rischio per paese (alcuni fondi investono all'estero, in particolare in Germania, dove i valori immobiliari sono crollati del 24-25% secondo quanto ha fatto sapere Marco

Plazzotta, di Ras immobiliare, e negli Usa, con vantaggi anche fiscali). E per comparto che registra la crescita degli investimenti nel settore residenziale a scapito di quello nel comparto degli uffici che cresce ma ne esce ridimensionato rispetto al passato secondo quanto ha specificato Gottardo Casadei, all'incontro di ieri. Casadei ha sottolineato la presenza delle assicurazioni che sono andate a colmare una lacuna presente fino a due anni fa. Ras è tornata a investire nell'immobiliare con il fondo Antares (400 milioni) costituito a febbraio 2005 e il gruppo partecipa a operazioni di sviluppo come il piano integrato per la riqualificazione dell'ex Fiera campionaria di Milano.

Molto bene sono andati i fondi creati da Pirelli real estate, che nel 2004 ha creato due fondi retail e due istituzionali. Inoltre, Pirelli re, insieme a Bnl e Investire Immobiliare, si è aggiudicata la delega per la gestione di parte del patrimonio immobiliare pubblico di 4 miliardi che fa parte del Fip (Fondo pubblico immobiliare). «Il fondo Tecla ha avuto un risultato da rendiconto dell'8,6% su base annua», ha fatto sapere Giulio Malfatto, di Pirelli re, «il fondo Cloe del 12,1%, Olinda di -6% e Clarice dell'8,6%. Inoltre, Tecla ha venduto immobili per un valore di 22,4 milioni e Cloe per 41 milioni». «Il futuro è dei fondi specializzati nei quali investano le assicurazioni e i grossi fondi di investimento e i fondi pensione privati e esteri», ha dichiarato Clemen-

te Di Paola, di Investire immobiliare, che con Pirelli e Bnl gestirà il Fip, «e ci sono ancora grossi margini di crescita per gli investimenti nel settore degli uffici che registra prezzi addormentati al 1992 in Europa e nel mercato globalizzato, e anche nel residenziale da frazionare». Si è discostato dagli investimenti nel settore degli uffici Pioneer investment del gruppo UniCredit che sta rivedendo tutta la strategia del settore dei fondi immobiliari, secondo quanto ha fatto sapere Andrea Musso. «Abbiamo cominciato a guardare la grande distribuzione», ha dichiarato Musso, «e siamo anche usciti dalle due principali piazze italiane dell'immobiliare, Milano e Roma, guardando alla Sicilia e alle regioni del centro Sud. Inoltre, al momento non siamo interessati a investire nel-

la logistica perché riteniamo che non ci sia sufficiente stabilità da parte degli operatori». Inoltre, secondo Musso, dal punto di vista normativo è da rivedere il trattamento fiscale applicato al settore immobiliare, attivando anche forme di detraibilità dai redditi dei canoni di locazione in carico alle famiglie e la detraibilità dei costi di manutenzione degli immobili in carico alle famiglie, ottenendo, secondo Musso, «l'emersione del sommerso e più alloggi per i lavoratori trasferiti».

Ma anche i fondi immobiliari dovranno vedersela con la concorrenza più agguerrita dei concorrenti esteri, come ha sottolineato Marco Sangiorgio, di Fimit, e con i nuovi soggetti di immobilizzatori che a breve entreranno sul mercato agguerritissimi con fondi da 40-50 milioni non retail, ha specificato Dario Strano, di Sorgente, fondo che sta investendo nella riconversione degli immobili di Downtown Manhattan a New York partecipando alla trasformazione dell'area da soli uffici a mista, con residenza decisa dal municipio di New York dopo la tragedia dell'11 settembre. (riproduzione riservata)