

Il punto sui fondi immobiliari



Da tre anni sono disponibili sul mercato strumenti che consentono di puntare sul mattone anche a chi non ha a disposizione somme rilevanti. Ma questi nuovi prodotti non hanno ancora riscosso un gran successo presso il pubblico dei risparmiatori. Cerchiamo di scoprirne le cause insieme a **Luigi Arborio Mella**, consigliere delegato di **Polis fondi**.

Con la crisi dei mercati finanziari, e il ritorno al mattone come bene-rifugio, sta tornando di moda anche l'acquisto dell'abitazione come investimento. Un investimento, quello immobiliare, che era praticamente scomparso fino a qualche anno fa. Quali sono le prospettive del mattone nel breve periodo?

Crede che non si intravedano segnali di rallentamento: per un anno ritengo che il mercato immobiliare abbia fiato per continuare a crescere sia in termini di valori sia di rendimento. Qualche piccolo avviso di flessione arriva dall'estero, in particolare da Stati Uniti, Gran Bretagna e Francia: questo anticipa ciò che potrà avvenire tra 2 o 3 anni anche in Italia. Insomma, c'è ancora un po' di fiato nel mercato immobiliare.

Quali sono in campo immobiliare le forme di investimento alternative all'acquisto diretto dell'abitazione?

Sostanzialmente esistono tre forme d'investimento: l'acquisto diretto di titoli di società immobiliari, l'acquisto di fondi mobiliari che investono in società immobiliari, e poi il terzo, la formula più nuova per l'Italia, ossia la sottoscrizione di quote di fondi d'investimento immobiliare.

In cosa consiste questo nuovo strumento?

Il sottoscrittore acquista delle quote, cioè versa del denaro alla sgr (società di risparmio gestito), che esegue investimenti nel campo immobiliare secondo un certo regolamento approvato dalla banca d'Italia. Il fondo immobiliare è una tipologia d'investimento sicura perché, oltre a essere proposto ed approvato da Bankitalia, viene controllato dalla Consob e vigilato da Bankitalia e dal Ministero dell'economia, quindi ci sono tante cautele acciòché l'investitore non corra rischi.

I fondi immobiliari però non hanno ancora riscosso un gran successo a livello di raccolta tra i risparmiatori. Il motivo?

Innanzitutto bisogna considerare che si tratta di un prodotto nuovo e quindi ha bisogno di un periodo d'avviamento; ma il fattore più importante, è che si tratta di un fondo chiuso: ossia uno effettua il suo investimento e poi dopo 7-15 anni il fondo liquida il patrimonio e restituisce quanto si è versato più il rendimento realizzato sia in termini di rivalutazione del patrimonio sia reddituali; ciò significa che bisogna dimenticarsi i soldi versati al momento della sottoscrizione delle quote per un tempo che forse è un po' lungo.

Quali benefici ha apportato e può apportare al settore la nuova normativa introdotta lo scorso anno (legge n. 410 del 2001), in attesa che venga finalmente emanato il regolamento attuativo?

Le novità sono sostanzialmente due, la prima sul fronte del peso fiscale, fortemente ridotto: l'imposta sostitutiva sul patrimonio è pari all'1%, ciò significa che se un fondo rivende un immobile a distanza di anni paga solo l'1% sulla plusvalenza realizzata; la seconda novità consisterà nell'introduzione dei fondi ad apporto e dei fondi aperti (o semichiusi). Nel primo caso il sottoscrittore conosce già nel momento in cui sottoscrive in quali beni immobili verrà investito il fondo; i fondi aperti, invece, consentono di uscire dopo un certo periodo di tempo non attraverso la quotazione in borsa bensì rivendendo al fondo la propria quota sulla base del valore attualizzato. Questo potrebbe essere un ulteriore elemento di tranquillità per il sottoscrittore.

Da più parti però si solleva un'obiezione sulla scarsa trasparenza dei fondi ad apporto. La legge prevede infatti la possibilità di conferire al fondo immobili di proprietà della sgr stessa o di altre società del gruppo. Non c'è il rischio che i soldi dei risparmiatori vengano investiti su immobili poco "redditizi"?

La vedo certamente così. Nel resto del mondo esistono, ma bisogna trovare una soluzione per far sì che ci sia tranquillità nel momento in cui questo immobile viene apportato. Se venisse valutato ad esempio da esperti esterni, come organi del ministero, o un'Authority da costruire, mi sembra che questo potenziale conflitto d'interessi verrebbe a sparire.

Per ultimo, un suggerimento ai nostri lettori sulla composizione del portafoglio: qual è il peso consigliabile da assegnare all'investimento in fondi immobiliari?

Il fatto che si tratti di fondi chiusi che quindi consentono di uscire solo dopo un certo periodo di tempo, fa sì che non si possa allocare gran parte del patrimonio. Mediamente l'investimento nei fondi immobiliari è dell'ordine del 5-10% delle proprie disponibilità: ciò significa letteralmente dimenticarsi di questa cifra per un certo numero di anni e avere alla fine un premio, il patrimonio più il relativo reddito.

Andrea Grechi