

Fondi immobiliari contro acquisto diretto

Con gli strumenti finanziari si pagano meno tasse e ci sono meno oneri, ma la casa vince quando si tratta della prima

FERNANDO VACARINI

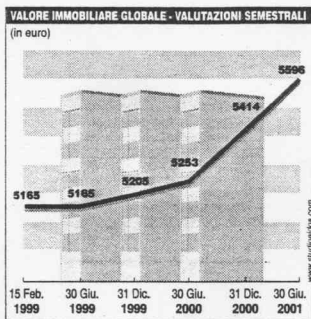
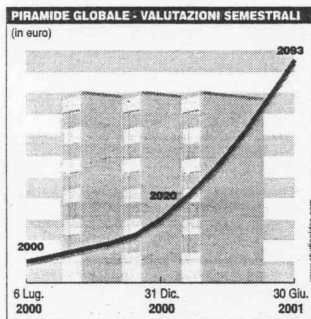
Roma

Il bene immobile è da sempre considerato un bene rifugio, una garanzia di solidità e sicurezza. Non a caso gli italiani sono tra le popolazioni più attaccate alla casa di proprietà, tanto che è ormai difficile trovare un nucleo familiare in affitto. Inoltre i recenti eventi bellici non hanno fatto altro che aumentare la propensione degli italiani verso il bene immobile. Ma vale sempre la pena acquistare immobili, o è meglio avvalersi degli strumenti che investono in immobili, come i fondi immobiliari? Dipende.

«È preferibile acquistare l'immobile — afferma Michele Cibrario, amministratore delegato di Bni Fondi Immobiliari — quando questo è destinato all'abitazione principale o come sede delle attività professionali». Anche perché per comprare direttamente un immobile non è cosa semplice: «Occorre avere a disposizione risorse economiche ingenti e delle conoscenze

Ma il tallone d'Achille è dato dal fatto che si tratta di un investimento "illiquido"

del prodotto immobiliare important», spiega Arborio Mella, amministratore delegato di Polis Fondi immobiliari. Anche se, occorre sottolinearlo, ci si deve attrezzare per la risoluzione delle problematiche gestionali ed amministrative che un investimento diretto in immobili comporta e che rappresenta uno dei valori aggiunti dei Fondi immobiliari. «Uno dei principali vantaggi di chi acquista un Fondo immobiliare è che la società di gestione si accolla tutti gli oneri amministrativi e gestionali — chiarisce Cibrario — gli altri vantaggi sono un livello fiscale molto competitivo ed una diversificazione del rischio che può far lievitare la performance del Fondo». Sulla stessa lunghezza d'onda anche Mella: «Lo strumento dei Fondi immobiliari è decisamente innovativo — spiega l'amministratore delegato di Polis — poiché



consente al risparmiatore di beneficiare dei vantaggi tipici di un investimento collettivo, sia in termini di dimensioni e diversificazione dell'investimento, sia di minori rischi per il risparmiatore, con un trattamento fiscale di particolare interesse». Ma allora i Fondi immobiliari sono sempre convenienti e adatti a tutte le esi-

genze? Sicuramente no. Il loro tallone di Achille è rappresentato dalla sostanziale illiquidità dell'investimento, nonostante la quotazione in Borsa dopo un anno dal collocamento. Portando a termine l'investimento si possono ottenere delle performance di rendimento interessanti, nell'ordine del 7-8% su base annua che

con l'utilizzo della leva finanziaria e di Fondi più aggressivi potranno essere anche superiori. Viceversa se non si ha a disposizione un arco temporale lungo (la durata media dei Fondi immobiliari sul mercato si aggira tra i 10 e 15 anni) si rischia di rimanere impantanati in uno strumento che rivenduto sul mercato nei primi anni di vita può generare anche delle perdite. Oltre all'acquisto diretto degli immobili o attraverso quote di Fondi immobiliari, si può optare per le società immobiliari quotate. «In questo caso si è soggetti alla volatilità tipica dei mercati azionari — sostiene Mella — per cui il capitale potrebbe subire delle forti oscillazioni, ed il risparmiatore partecipa ad un rischio maggiore di quello dei Fondi immobiliari». E' da sottolineare comunque che i titoli azionari immobiliari sono difensivi per definizione, di conseguenza nelle fasi di turbolenza, come quella attuale, potrebbero perdere di meno rispetto ad altri settori. Una nota a margine: le quotazioni degli immobili stanno attraversando una fase di crescita — più del 5% in media su base annua — che è destinata a durare ancora qualche anno, soprattutto se gli eventi internazionali non dovessero volgere al bello.



Nelle foto qui sopra, da sinistra va destra: Gerardo Solaro Del Borgo, direttore generale di Deutsche Bank Fondi immobiliari; e Michele Cibrario, amministratore delegato della Bni Fondi immobiliari. La Deutsche Bank è stato il primo istituto di credito a creare un fondo immobiliare in Italia