

I NOSTRI SOLDI

A CURA DI MASSIMO FRACARO

Puntare sul mattone senza comprare una casa

Hanno rendimenti che fanno concorrenza ai Btp e si comprano a buon prezzo. I fondi immobiliari rappresentano un'interessante alternativa per puntare sul mattone. Si possono, infatti, investire cifre ridotte, le cedole non sono taglieggiate dal Fisco come avviene con i canoni e non c'è il problema di gestire i rapporti con l'inquilino. Ma come sceglierli?

Diversificare. Il mattone di carta serve a diversificare il proprio portafoglio: massimo 10-15%. La stabilità delle quotazioni, inoltre, fa da contrappeso a investimenti più rischiosi.

Cedole. Per chi ha acquistato quote di fondi immobiliari sul mercato i rendimenti vanno dal 2,51 all'8,94%. Cifre da far invidia ai Btp. Bisogna però tenere presente che la cedola non è certa e che il fondo, a differenza dei titoli di Stato, non garantisce a rimborso il capitale. Il rendimento annuale può essere però un valido parametro per scegliere un fondo: se il dividendo è in linea con l'obiettivo fissato al collocamento vuol dire che la redditività di gestione è frutto in buona misura dei canoni di locazioni, si tratta quindi di valori sostenibili.

Prezzi. Sta proprio nella valutazio-

ne di Borsa la chiave del successo dei fondi immobiliari. Questi prodotti sono quotati a un prezzo inferiore al Nav, il Net asset value, cioè il valore teorico del loro patrimonio immobiliare calcolato da esperti indipendenti. Come si può vedere dalla tabella lo sconto va dal 17 al 37% e questo spiega anche gli elevati rendimenti cedolari. Ac-

quistando oggi un fondo, quindi, si compra a valori scontati un patrimonio più ricco. Ma, allo stesso tempo, si scommette sul fatto che quando il fondo scadrà gli immobili saranno venduti a quel determinato prezzo. Quindi ci si assume un certo rischio. Gli scambi, purtroppo, sono ridottissimi e quindi non è facile comprarli. In genere, invece, è meno conveniente acquistare i fondi al collocamento. Da preferire, poi, i prodotti che hanno già investito tutto il capitale raccolto.

Durata. I fondi immobiliari sono adatti a chi ha pazienza. È un investimento che darà i suoi frutti solo a scadenza. Uscire prima del tempo può portare a perdite, anche consistenti. Insomma un prodotto da meditazione e non da una sorsata e via.

A PREZZI CONVENIENTI

(La differenza tra i prezzi di borsa e il valore teorico del patrimonio dei fondi immobiliari)

Alpha immobiliare	-32,70%
Bnl Portfolio immobiliare	-26,90%
Immobiliium 2001	-31,90%
Nextra imm. Europa	-37,60%
Nextra sviluppo Immob.	-36,80%
Piramide globale	-15,00%
Polis	-23,40%
Portfolio immob. Crescita	-26,90%
Securfondo	-17,40%
Valore immob. Globale	-24,70%
Unicredit imm. Uno	-29,40%



OCCASIONI

SCONTO SUL PATRIMONIO