

Il rapporto di Scenari immobiliari. La raccolta è comunque prevista a +8%

In crescita i fondi-ufficio Rallentano quelli delle case

Cresce il numero dei fondi immobiliari e il 2004 chiuderà con una nuova offerta per gli investitori, sia privati che istituzionali, di circa 7,5 miliardi, tra i nuovi fondi annunciati da Pirelli re (1 mld), quelli confezionati da varie società per i risparmiatori privati (1,1-1,4 mld), e quello, atteso, del ministro dell'economia, Giulio Tremonti, da 5 miliardi relativo al patrimonio immobiliare dello stato. «A fronte di questa nuova offerta è prevedibile che aumenterà il numero degli investitori, soprattutto istituzionali ed esteri, anche perché ormai i fondi immobiliari chiusi cominciano ad avere una certa storia in Italia dove nel 2002 hanno offerto rendimenti del 7,3% e nel 2003 del 6,9%», ha dichiarato Mario Breglia. Il presidente di Scenari immobiliari, ieri, a Milano, ha presentato il Rapporto sui fondi immobiliari 2004, terzo appuntamento annuale realizzato in collaborazione con Beni Stabili gestioni, Fondi immobiliari, Deutsche bank fondimmobiliari, Fimit, Investire immobiliare, Nexta investment management, Pioneer investment management, Pirelli real estate, Polis fondi e Sorgente.

Il 2004, per i fondi immobiliari europei, sarà invece sarà un anno di sostanziale stabilità rispetto al 2003, con riferimento sia al-

la capitalizzazione che alla raccolta, attesa in crescita dell'8%. È quanto emerge dal rapporto di Scenari immobiliari sull'andamento dei fondi di settore in Italia e all'estero.

Il 2003 infatti è stato un anno estremamente positivo per il settore a livello europeo. La capitalizzazione è passata da 144,7 mld di euro del '02 a 236,7 mld del '03 (+63,6%). Il numero di fondi è diminuito notevolmente, passando da 344 nel '02 a 258 nel '03 a causa del processo di assorbimento e fusione di molte società.

La raccolta invece ha avuto un aumento del 7,3% passando a 12,4 mld di euro del 2002 a 13,3 mld nel 2003, in controtendenza rispetto agli altri comparti del risparmio gestito.

In Italia sono presenti 22 fondi immobiliari, per la maggior parte concentrati nel settore uffici. Altri fondi, soprattutto rivolti a investitori istituzionali, sono in arrivo nella seconda parte del 2004.

Per la fine di giugno è atteso il closing del fondo Cloe della Pirelli Re (valore equity 300 mln circa) e di Beni Stabili italian real estate fund di Beni Stabili (250 mln). Due i fondi ad appor- to (che non prevedono cambiamenti di portafoglio per tutta la durata del fondo): Alpha immobiliare, ad appor- to pubblico, ge-

stato dalla Fimit sgr e Tecla fondo uffici ad appor- to privato, gestito da Pirelli re.

Per i fondi a investimento nel settore uffici, il roe medio nel 2003 è stato del 6,33% in flessione rispetto al 2002 (7,64%). Per i due fondi che operano nel settore residenziale invece, il roe è stato del 23,11%. Per quanto riguarda i fondi misti (residenziale e commerciale), il rendimento è stato del 4,05%.

Quanto alle prospettive per l'anno in corso, i gestori sono complessivamente concordi nel ritenere che sarà un anno di consolidamento. In particolare, per quanto riguarda il settore residenziale, per la fine dell'anno dovrebbe iniziare una fase di rallentamento, con un -10-15% per la fine del 2005.

«Le previsioni di un prossimo innalzamento dei tassi di interesse, unitamente alla ripresa dei mercati azionari, porteranno a un calo della domanda e conseguentemente dei prezzi del settore residenziale», ha detto Clemente di Paola di Investire immobiliare, che gestisce gli unici due fondi in Italia (valore circa 1 mld di euro) interamente dedicati a questo settore.

Per il settore commerciale, prevalentemente per gli uffici, le previsioni sono invece di una crescita nei prossimi due anni.