

News:

I rendimenti dei fondi immobiliari
(10/05/2004)

Bnl portfolio immobiliare e Nextra sviluppo immobiliare capeggiano la classifica dei rendimenti dei fondi del mattone nel 2003. E' quanto emerge da un'indagine condotta dalla società di consulenza finanziaria indipendente E-Capital Partners sui fondi immobiliari italiani quotati, sulla base di quattro tipi diversi di rendimento. Il primo con un rendimento del 7,7% annuo (6,89% nel 2002) e il secondo con il 7,66% (stesso dato anche per l'anno precedente).

A seguire, nella classifica, compaiono Unicredit Immobiliare Uno gestito da Pioneer sgr (7,61% nel 2003), Immobilium (7,5%) e Securfondo (7,43%) di Beni stabili gestioni sgr, Bnl Portfolio Immobiliare (7,32%) di Bnl fondi immobiliari e Polis (7,28%) della Sgr che ne porta il nome. Scendendo nella classifica compaiono Piramide Globale che nel 2003 ha reso il 6,74% e Valore immobiliare globale con un dato pari al 7,05%. Non sono stati, comunque, presi in esame i fondi ad apporto (Alpha e Tecla) dove gli immobili finiscono nel fondo in un unico pacchetto prima del collocamento con sconto su rendimento e prezzo.

Più in generale, invece, la ricerca dimostra come il mercato dei fondi immobiliari nel corso del 2003 si sia attestato a un valore pari a 4,7 milioni di euro. Quelli analizzati hanno raggiunto una dimensione netta (net asset value) pari a 3,4 miliardi di euro (su un totale del mercato italiano dei fondi immobiliari di 4,7 miliardi) e hanno investito in 194 immobili con un valore medio di 21,9 milioni di euro.

Tra tutti, l'investimento è stato, in media, di circa il 76% del proprio patrimonio in immobili. Ciò che li caratterizza, inoltre, è l'elevata volatilità delle quote su base annua che raggiungono un valore massimo del 17,52% (Piramide Globale).

Dalla ricerca emerge, infine, che il mercato dei fondi si stima in crescita nei prossimi 4 anni di circa 5 miliardi di euro, anche grazie ai nuovi di apporto. La capitalizzazione di Borsa del mercato immobiliare (fondi e società) è pari a circa 5,5 milioni di euro (di cui 2,4 milioni è la capitalizzazione dei 12 quotati).