



## 15/06/08 - NESSUNA NUBE NELL'ORIZZONTE DEI FONDI IMMOBILIARI

### *Hedge*

Scovare nicchie di mercato sempre più interessanti e concentrarsi su settori meno maturi ma che possono offrire rendimenti promettenti nel prossimo futuro. Come il segmento turistico e le RSA. Senza dimenticare il leisure, l'hotellerie e le infrastrutture. Sono queste le opinioni espresse dalle società di gestione immobiliare contattate da Realty. Gli operatori attivi nel real estate hanno inoltre chiarito che seppure il settore, in particolare quello residenziale, stia mostrando segnali di frenata non è opportuno parlare di crisi del mercato immobiliare, come spesso i media amano strillare. Anche perché l'industry dei fondi immobiliari investe poco nel settore residenziale e i dati continuano ad essere positivi. Lo conferma anche Assogestioni nel suo report semestrale sul segmento. Infatti al 31 dicembre 2007 il patrimonio dei 109 fondi operativi è stato pari a 19,09 miliardi con un incremento del 10,1% rispetto al semestre precedente; del 24,9% rispetto a un anno fa e del 13,6% rispetto a tre anni fa. E anche l'ingresso di nuovi operatori ha ridotto la concentrazione del sistema nel corso del tempo. Infatti a dicembre i primi tre gruppi detenevano rispettivamente il 39,6% del patrimonio, il 46,4% delle attività e il 27,5 dei fondi. Anche le società di gestione attive nell'immobiliare continuano a crescere. In totale sono 28, 14 in più rispetto a tre anni fa. Segnale che il real estate continua a interessare gli operatori. E delle 28 società di gestione operative, 17 hanno per oggetto esclusivo l'istituzione di fondi chiusi immobiliari (di cui 3 solamente di tipo speculativo) mentre 11 istituiscono e gestiscono anche fondi aperti. Infine, mentre 12 società hanno istituito sia fondi retail, sia fondi riservati, soltanto 3 si sono concentrate su quelli retail e 13 hanno istituito fondi riservati. Quest'ultimi sembrano essere i fondi prediletti dalle società di gestione italiane. Dall'esordio dei fondi immobiliari sul panorama finanziario italiano (1999) hanno continuato a conquistare, anno dopo anno, sempre più fette di mercato. E la loro crescita non sembra arrestabile nei prossimi mesi. Neanche la decisione della Commissione Europea di aprire ai fondi immobiliari aperti armonizzati sembra scuotere la crescita dei riservati. Certo gli operatori hanno accolto positivamente l'apertura proveniente da Bruxelles, in quanto ritengono che la creazione di un mercato unico possa favorire maggiormente la distribuzione dei prodotti in tutta Europa, però sono ancora poche le società di gestione che stanno prendendo seriamente in considerazione l'idea di creare dei fondi di fondi immobiliari.

...

Occhi puntati su assicurazioni e casse di previdenza. Sono questi i nuovi target delle società di gestione immobiliare. Almeno nella view di Investire Immobiliare. "Abbiamo in programma di lanciare fondi immobiliari al servizio di investitori istituzionali di lungo termine come: assicurazioni, casse di previdenza e fondi di investimento che abbiano una visione a 10/15 anni con un interesse al rendimento più che ad un veloce capital gain. Crediamo che sia il momento giusto per raccogliere liquidità e attendere in prossimi mesi, dove credo il mercato dei grossi investimenti immobiliari/portafogli avrà una forte contrazione" spiega Clemente Di Paola direttore generale della SGR del gruppo Finnat. E in merito ai settori più redditizi afferma: "I segmenti in Italia, dove si potranno trovare buoni rendimenti nel prossimo futuro, vanno dagli uffici alla logistica, al turistico all'alberghiero alla razionalizzazione del patrimonio pubblico. Anche nel settore delle infrastrutture (es. porti, stazioni, ospedali, impianti elettrici) ci potranno essere buone opportunità". Anche se la società non intende movimentare troppo il proprio portafoglio. "I nostri fondi, che ad oggi hanno una strategia ad almeno 10/15 anni, hanno una forte presenza di uffici e logistica, per la quasi totalità locata a primari conduttori. Stiamo cercando di incrementare per il fondo Obelisco la quota di logistica, ma i prezzi sono ancora troppo elevati, mentre per il fondo FIP prosegue il piano di valorizzazione urbanistico/catastale e la razionalizzazione degli spazi uffici da parte del Demanio" conclude il d.g.