

Immobiliare. Tra i 15 nuovi prodotti lanciati sul mercato sette sono speculativi Nel secondo semestre solo fondi riservati

Enrico Bronzo

Secondo semestre positivo per i fondi immobiliari secondo l'ultimo report di Assogestioni. Aumenta tutto: il numero dei fondi e delle società di gestione, del patrimonio e dell'attivo gestito. Sul totale dei fondi aperti il "peso" di quelli immobiliari supera il 3 per cento. Fondi immobiliari che sono saliti a 109 di cui 15 nuovi, tutti riservati a investitori qualificati per cui l'incidenza sul totale di quelli retail, quotati in Borsa, continua a diminuire. Ora numericamente sono il 25% del totale mentre il loro patrimonio incide per un 38,5% e le attività per un 33 per cento. Con

I DATI DI ASSOGESTIONI

Il totale degli strumenti che investono nel mattone sale a 109 con una raccolta netta nell'ultimo anno pari a 3 miliardi di euro

molta probabilità - sempre a livello numerico - verranno superati nel primo semestre di quest'anno dai fondi speculativi - riservati a investitori qualificati - che con i sette del secondo semestre 2007 portando il loro totale a 22. Nonostante la loro crescita il grado medio di utilizzo della leva si conferma intorno al 68%, per un totale di 12 miliardi di euro.

Nel corso del secondo semestre 2007 i fondi hanno acquistato e conferito immobili per quasi tre miliardi. Sono entrate sul mercato due nuove Sgr - ora sono 28 - mentre il patrimonio complessivo è salito del 10,9% sul primo semestre 2007 e del 24,9%

sul secondo semestre 2006, attestandosi a quota 19,1 miliardi. Patrimonio frutto della rivalutazione del portafoglio e dei flussi positivi della raccolta, nell'ultimo semestre pari a 1,4 miliardi e di quasi 3 miliardi nell'ultimo anno. Le attività sono salite leggermente meno, con incrementi negli stessi periodi di tempo del 9,6 e del 24,1%, portando il totale a 31,37 miliardi.

Per ciò che concerne l'allocation degli asset per destinazione d'uso si nota che gli investimenti sono orientati prevalentemente agli uffici (53,3%) e poi al settore commerciale (16,9%), residenziale (6,4%) - una percentuale non trascurabile - industriale (5,3%), turistico (4,4%), logistica (3,7%) e residenze sanitarie (1%) mentre la parte restante è classificata nella categoria altro (8,9%). Tendenzialmente diminuisce la percentuale dei fondi che investono almeno il 60% in uffici a favore della categoria degli immobili misti.

Gli investimenti si concentrano soprattutto nel Nord-Ovest per il 43,3%, con una crescita di 2 punti percentuali rispetto a un anno prima; a seguire il Centro 31,8%, il Sud e isole (11%), il Nord-Est (10,5%) e all'estero (3,4%).

Fra le maggiori società di gestione il rapporto di Assogestioni inserisce Pirelli Re che, attraverso Pirelli Re sgr e Pirelli Re Opportunities sgr, ha un totale di attività gestite di 7,7 miliardi; seguono Banca Finnat Euramerica (4,2 miliardi), Bnp Paribas (2,7 miliardi), Unicredit (2,3 miliardi) e Fabrica Immobiliare (2 miliardi).

enrico.bronzo@ilssole24ore.com

