

IMMOBILIARE

Nessun effetto subprime sulla gestione – Patrimonio a 19 miliardi

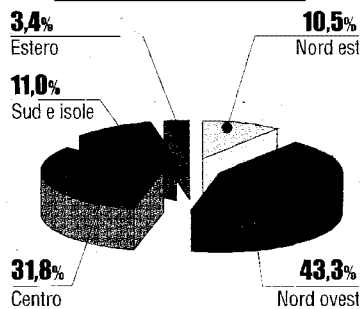
Fondi, un 2007 ancora in crescita

In un anno 29 nuovi veicoli – Balzo per gli investimenti in logistica e turismo ma cala l'industriale

NORDOVEST DA RECORD

Asset allocation immobiliare, per aree

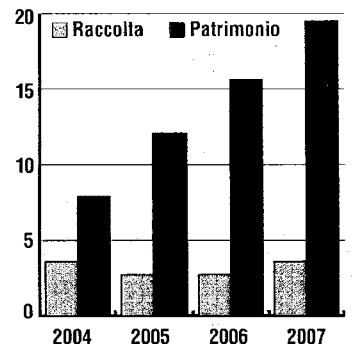
Totale: 27.635 mld di €



FONTE: ASSOGESTIONI

LA RACCOLTA RISALE

Raccolta e patrimonio dei fondi (mld €)

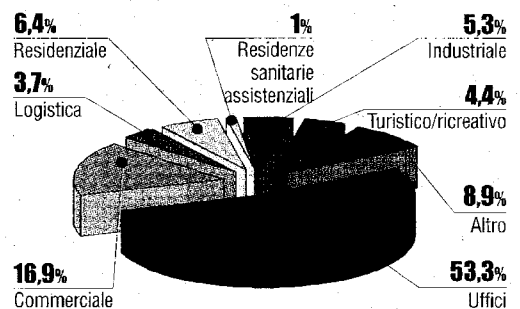


FONTE: ASSOGESTIONI

NEGLI UFFICI LA METÀ DEL VALORE

Asset allocation immobiliare, per destinazione d'uso

Totale: 27.635 mld di €



FONTE: ASSOGESTIONI

Nessuna battuta d'arresto per il mattone gestito. Il comparto dei fondi immobiliari di diritto italiano continua a crescere anche nel secondo semestre del 2007, quelli dominati dallo scoppio della crisi legata ai mutui subprime.

Il rapporto Assogestioni fotografa un settore in forma, con tutti gli indicatori in crescita. Il patrimonio ha superato il tetto dei 19 miliardi, con un incremento superiore al 10% rispetto al semestre precedente e del 25% rispetto all'anno prima. La raccolta lorda è stata di 1,4 miliardi, con una predominanza quasi assoluta dei fondi riservati, che pesano per il 95% del totale, contro il 5% dei fondi retail.

Il valore complessivo degli asset è di 19,1 miliardi mentre le attività hanno registrato un incremento superiore al 24%, attestandosi a quota 31,4 miliardi. Non solo. Nei sei mesi di riferimento sono entrate sul mercato due nuove società e sono diventati operativi altri 15 nuovi veicoli, tutti riservati a investitori qualificati.

Di questi, 14 sono fondi ad apporto e sette sono invece di tipo speculativo.

In tutto il 2007, sono complessivamente diventati operativi 29 nuovi fondi immobiliari.

Complessivamente, il conto del settore vede 28 società operative sul mercato con 109 fondi immobiliari.

Come si diceva, il mercato dei fondi immobiliari continua a crescere soprattutto per i riservati che ormai rappresentano il 61,5% del mercato, per un valore di oltre 11,7 miliardi contro il 38,5% dei fondi retail.

Abbastanza stabile il grado di utilizzo della leva finanziaria, che è pari a quasi il 70% dell'indebitamento consentito, in linea appunto con il semestre precedente.

Per quel che riguarda la destinazione degli investimenti, continua a essere prevalente il comparto degli uffici (53%) che però si riduce in proporzione rispetto all'anno prima (58%) a vantaggio del comparto commerciale, la cui quota è cresciuta in un anno dal 14,6 al 17 per cento. In crescita anche il settore logistica, che arriva a pesare per quasi il 4%, per un valore assoluto di poco più di un miliardo di euro.

Per la logistica è stato un bel balzo visto che, in valori

assoluti, il comparto è più che raddoppiato. Il settore residenziale continua a rappresentare una robusta nicchia (6,4%) che pesa per 1,8 miliardi, contro il miliardo scarso del 2006. Il settore industriale appare l'unico in netta contrazione, visto che si attesta a 1,5 miliardi (5,3%) contro i quasi 1,8 del 2006 (4,7%). Piccolo boom anche per il settore turistico, che ha assorbito 1,2 miliardi di investimenti (cioè il 4,4% del totale) contro i 535 milioni (2,5%) dell'anno prima. A livello geografico, gli investimenti si concentrano nel Nordovest per il 43,3%, con una crescita di 2 punti percentuali rispetto a un anno prima; a seguire il Centro 31,8%, Sud e isole (11%), Nordest (10,5%) ed estero (3,4%).

Fra le maggiori società di gestione il rapporto di Assogestioni inserisce Pirelli Re che, attraverso Pirelli Re Sgr e Pirelli Re Opportunités 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 (due miliardi). ■

MASSIMO FRONTERA

