

Immobiliare. Come investono fondi pensione e casse di previdenza

Il mattone torna di moda

L'attivo nel real estate per le casse torna al 33% (era al 24% nel 2006)

Il mattone, quello tradizionale, torna ad attirare l'attenzione delle casse di previdenza e dei fondi pensione che vi riposizionano parte dei loro asset (si legga altro articolo a pag.9). «Dopo quanto accaduto negli ultimi anni - spiega Claudio Cacciamani, professore di Economia degli intermediari finanziari all'Università di Parma e autore di un libro sul tema di fresca pubblicazione - sia per le casse di previdenza sia per i fondi pensione c'è un forte ritorno di interesse per questa tipologia di investimento. Con quanto accaduto sui mercati negli ultimi mesi le casse di

previdenza hanno perso molto e quindi chi dissertava questa tipologia di asset la sta fortemente riconsiderando».

Se alla fine del 2007, prendendo in esame tutto l'universo delle casse di previdenza, su un patrimonio complessivo di 24 miliardi la parte immobiliare pesava in media il 24,7%, (con punte del 46,2% per i giornalisti, del 39% per i farmacisti e del 36% per i notai), secondo alcune stime attualmente la parte immobiliare è salita al 33 cento. Negli anni la componente immobiliare degli attivi della casse si è ridotta: dal 28,91% del 2004 era passata al 24,01% del 2006.

«Tuttavia, - aggiunge Cacciamani - se tra questi soggetti l'interesse sull'immobiliare è tornato c'è poca chiarezza sullo strumento da utilizzare per spostarsi su questa asset class: c'è chi si muove con l'investimento diretto in immobili, chi pensa a fondi immobiliari riservati o a parteci-

pare a fondi immobiliari o a fare addirittura da capofila nella sua costituzione».

È interessante notare come negli anni si è spostato l'interesse su diverse tipologie. Rispetto al passato dove l'immobiliare era concentrato sul terziario e in alcune aree del Paese (le casse non hanno mai investito all'estero), oggi ci si indirizza verso investimenti a sfondo etico come le residenze per anziani, per gli universitari o residenze civili da destinare a famiglie poco abbienti. «Si tratta di investimenti - aggiunge ancora Cacciamani - che puntano a dare plusvalenze nell'arco dei prossimi 10 o 15 anni, oppure a investirvi tramite i fondi immobiliari».

E i fondi pensione come si muovono in questo scenario?

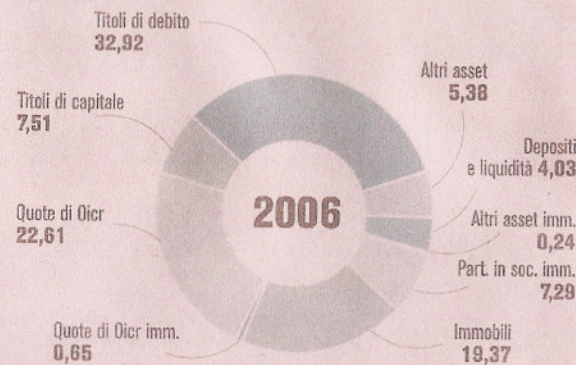
Rispetto alle casse, i fondi pensione di recente costituzione (negoziali e aperti) hanno forti vincoli e quindi una minore libertà di azione ad investire nel mattone. Solo i fondi

preesistenti mantengono la facoltà sia di investire direttamente nell'immobiliare, sia di detenere partecipazioni anche di controllo in società immobiliari; in ogni caso gli investimenti immobiliari non devono superare il 20% del patrimonio del fondo pensione e chi all'entrata in vigore del DM 62/2007 detiene investimenti superiori a questo limite deve ridurlo in cinque anni. Per questi soggetti al momento il patrimonio immobiliare non supera un terzo del valore dell'attivo. Tuttavia gli investimenti immobiliari hanno la capacità di generare cash flow stabili e regolari e hanno bassa correlazione con i rendimenti delle attività finanziarie.

Ma non mancano gli svantaggi tipici legati alla gestione degli immobili. Una soluzione potrebbe essere quella di ricorrere ai fondi immobiliari che consentono di superare gli svantaggi dell'investimento diretto.

Come hanno investito i fondi pensione

Dati in percentuale



Fonte: dal libro «Gli investimenti immobiliari nei fondi pensione e nelle casse di previdenza»

Gli attivi delle casse previdenziali

Dati in percentuale

Componenti	2004	2005	2006	Media
Immobiliare	28,91	27,63	24,01	26,85
Mobiliare	50,72	52,83	58,38	53,98
Altre voci	20,37	19,54	17,61	19,17
Totale	100	100	100	100

Fonte: dal libro «Gli investimenti immobiliari nei fondi pensione e nelle casse di previdenza»