

## Così i fondi immobiliari si difendono dall'inflazione

di Anna Messia

**L**e imposte, tra Imu e Tasi, continuano a rappresentare una zavorra che frena l'utile complessivo di quasi il 10%, ma i fondi immobiliari sono comunque riusciti a chiudere con risultati in crescita e a prendere le contromisure per bilanciare gli effetti negativi dell'inflazione che ha fatto inevitabilmente salire i costi dell'energia e delle manutenzioni e ristrutturazioni. Un dato che emerge dall'ultimo monitor 2024, «Gli investimenti finanziari dei fondi immobiliari italiani», realizzato da Caceis Bank e dall'Università di Parma. «Se è vero che i canoni cui sono locati gli immobili dei fondi a reddito sono indicizzati all'aumento dell'inflazione, allo stesso tempo c'è da tenere conto dello sfasamento temporale tra incremento ed effettivo allineamento degli affitti», spiega Claudio Cacciamani, professore di Economia degli Intermediari Finanziari dell'Università di

Parma. Per proteggersi da questo effetto, diversi fondi hanno aumentato il cuscinetto della liquidità a loro disposizione, tutelandosi così dall'eventuale crescita dei mancati canoni o dal ritardo nel loro pagamento e dalla necessità di indebitarsi a tassi crescenti. La quota destinata alla voce posizione netta di liquidità è salita quindi al 4,2% circa del totale attivo, in aumento rispetto al dato che l'anno precedente era stato pari al 2,57%. Alla ventunesima rilevazione del Monitor sulla Finanza Immobiliare hanno partecipato in particolare 10 società di gestione operanti nel real estate italiano, per 215 fondi monitorati, e dall'analisi dei loro rendiconti 2022 (quelli del 2023 sono

ancora in fase di presentazione) emerge che il risultato economico d'esercizio complessivo è stato positivo per 1.386.461.853 euro, in aumento rispetto alla precedente rilevazione, che registrava un utile pari a 1.294.418.239 euro. Questo nonostante l'incognita dell'inflazione e le imposte locali che pesano in particolare sui fondi a reddito. «L'Imu e la Tasi rappresentano in valore assoluto il 9,65% dell'utile di esercizio complessivo, il 11,87% dei ricavi provenienti da canoni di locazione e il 7,65% del valore di immobili e diritti reali immobiliari oggetto di investimento», conclude Giorgio Solcia, managing director di Caceis Bank. (riproduzione riservata)



Claudio Cacciamani

