

Le tasse assorbono un quarto delle performance. Nel 2018 i quotati hanno perso 80 milioni, non quotati in utile per 560

## Imu e Tasi zavorrano i fondi immobiliari

DI ANNA MESSIA

Nel 2018 l'Imu e la Tasi hanno pesato per circa un quarto sulle performance dei fondi immobiliari, mentre la gestione è stata complessivamente positiva per il 3,13%. I dati sono emersi dalla XIV edizione del Monitor sulla Finanza Immobiliare nato dalla collaborazione tra Caceis Bank e il Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma. Lo studio ha lo scopo di rilevare, ogni semestre, la composizione degli investimenti finanziari dei fondi immobiliari. Gli strumenti analizzati in questa ultima edizione sono stati un totale di 197 fondi, che fanno capo a 14 sgr, circa l'80% del mercato. Una fotografia decisamente molto ampia del mercato, quindi, ma per nulla omogenea. Nel settore c'è infatti una spaccatura netta tra i fondi quotati in Borsa (sono 15 quelli

analizzati dal Monitor, corrispondenti ai prodotti retail) e quelli non quotati (182). Nel 2018, i primi hanno subito una perdita di esercizio pari complessivamente a 80,46 milioni di euro (inferiore ai -83 milioni di euro di dicembre 2017), mentre i fondi non quotati hanno registrato un utile pari a euro 560 milioni (rispetto ai -145.247.867 euro di un anno prima). «I fondi retail quotati scontano alcune problematiche rispetto a quelli ad apporto», commenta Claudio Cacciamani, professore di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università di Parma e Coordinatore scientifico dell'Osservatorio, «in primo luogo, una scadenza ormai prossima, che costringe, in alcuni casi, a cessioni e pacchetti di immobili a prezzi non in linea con le migliori quotazioni immobiliari di mercato». Non solo. I fondi quotati retail, paradossalmente, vedono penalizzante un'asset allocation diversificata, costruita in anni passati rispetto a

quella recente, spesso core, dei fondi ad apporto. «Un'asset allocation concentrata in tipologie di immobili di rilevante interesse attuale, quali la logistica e l'alberghiero, è in grado di fornire rendimenti molto superiori a quelli ottenibili in media da una, seppure efficace, diversificazione di un portafoglio costruito, tuttavia, in anni passati», spiega Cacciamani. Molti fondi ad apporto hanno poi in portafoglio anche operazioni a sviluppo, utili a fornire rendimenti molto interessanti pur in periodi di stagnazione economica e, di riflesso, immobiliare. A loro volta, gli effetti delle tasse locali e di quella sugli immobili sono stati differenti tra le due categorie: Imu e Tasi hanno rappresentato infatti il 24,39% della perdita complessiva riportata dai fondi quotati, con una percentuale che sale al 28,78% dell'utile degli strumenti non quotati. Il Monitor è stata anche l'occasione per chiedere ai responsabili delle sgr cosa si aspettino dai

recenti fenomeni che rischiano di impattare il settore finanziario. Come il decreto Blocca Cantieri, divenuto legge a giugno scorso e il possibile effetto della Brexit. «Il 57% degli intervistati pensa che, se bene impostato, lo Sblocca Cantieri aiuterà a rimettere in moto le infrastrutture che hanno influenza sullo sviluppo del territorio e, conseguentemente, sui valori immobiliari», dice Giorgio Solcia, managing director di Caceis Bank, mentre per l'86% delle sgr gli effetti della Brexit, tra cui l'aumento dei tassi d'interesse Uk, «potrebbe creare beneficio spostando l'interesse degli investitori extra Eu verso il mercato europeo, con conseguente riallocazione degli investimenti verso l'Unione, in termini di capitali in uscita e ricollocamento di alcune aziende». Anche se molto dipenderà dalla fiducia dei privati nella situazione, anche politica, dell'Italia. (riproduzione riservata)

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

