

PROPOSTE**Servono strumenti
come Eltif ed Etf
per rilanciare
i fondi
immobiliari***(Messia a pagina 13)*

PER RIAVVICINARE IL PICCOLO INVESTITORE SPAZIO A STRUMENTI COME ELTIF ED ETF

Fondi immobiliari da riscrivere*Il Rapporto 2019 di Scenari Immobiliari stima che il net asset value dei prodotti italiani a fine anno potrebbe raggiungere quota 68,5 miliardi di euro, in crescita del 12,3% rispetto al 2018*

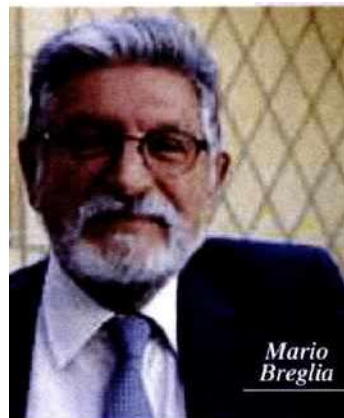
DI ANNA MESSIA

Cresce il peso dei fondi immobiliari in Italia e l'industria ragiona su un ritorno in pista di prodotti dedicati al retail, più flessibili e trasparenti di quelli lanciati più di un decennio fa, che in molti casi hanno deluso le aspettative. L'esempio potrebbe essere quello dei fondi immobiliari francesi, più flessibili per i risparmiatori che possono liquidare l'investimento prima della scadenza, e per imitarlo non ci sarebbe bisogno di una modifica della normativa: si lavora con gli Eltif (European Long Investment Fund), fondi chiusi adatti a investimenti illiquidi, ma si ragiona anche sugli attuali Fia immobiliari e spunta anche l'ipotesi di lavorare al lancio di Etf indicizzati a investimenti immobiliari. L'occasione per il confronto è stata la presentazione a Roma del rapporto 2019 su «I fondi immobiliari in Italia e all'estero», realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria. Dall'analisi è emerso che in Italia il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto: il suo peso sul resto sul mercato europeo è di circa il 10%. Secondo le proiezioni, il net asset value (nav) a fine anno raggiungerà 68,5 miliardi (+12,3% sul 2018). Anche per il 2020 è previsto un incremento del nav di oltre il 10%, con asset allocation glo-

bale sostanzialmente stabile. Le tendenze che emergono indicano un lieve incremento di residenziale e logistica, mentre il segmento degli uffici è stabile e il commerciale in contrazione. Le prospettive per il 2020 sono positive e in linea con quest'anno, con un patrimonio immobiliare destinato a superare gli 80 miliardi, il doppio rispetto al 2010. Nonostante un clima economico e politico incerto, il settore immobiliare continua quindi ad attrarre capitali e a mantenere risultati interessanti, confermando una valida scelta per piccoli e grandi investitori mondiali, con i fondi e i reits che a livello globale hanno superato i 3 mila miliardi di euro di patrimonio. «La performance complessiva dei fondi europei è in aumento rispetto all'anno scorso, intorno al 3,8% grazie soprattutto al numero di veicoli con performance negative», ha sottolineato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

«È arrivato il momento di tornare a considerare prodotti finanziari a contenuto immobiliare per piccoli e medi risparmiatori, sul modello di prodotti di successo lanciati in Francia o in altri Paesi». Come emerso durante la presentazione del Rapporto, non necessariamente ci sarebbe bisogno di introdurre una nuova normativa, che allungerebbe i tempi. Si potrebbe, per esempio, lavorare su alcuni aspetti già previsti nell'attuale normativa dei Fia, ha suggerito Giovanni Battista Bisogni (stu-

dio legale Bisogni), che consente rimborsi proporzionati alle nuove sottoscrizioni. Ma in aiuto potrebbe arrivare anche la nuova normativa sugli Eltif, con gli sconti previsti dal decreto Crescita di giugno 2019. «Fondi che per godere dei benefici potrebbero per esempio investire in housing sociale o in Rsa», ha suggerito Bisogni. I nuovi strumenti dovrebbero essere più trasparenti sulla percentuale del patrimonio investito e su quello già liquidato, «spostando l'attenzione dalla durata alla duration», ha suggerito Claudio Cacciamani (Università di Parma). (riproduzione riservata)



Mario Breglia

