

LE PRIME STIME 2023 EVIDENZIANO UN RENDIMENTO ANNUO DEL 4,9%, PIÙ ALTO RISPETTO AL 2022

I fondi immobiliari ripartono

Anche il 2024 si annuncia in crescita, dicono i ceo delle sgr. Assoimmobiliare punta ad attirare gli investitori retail

DI ANNA MESSIA

I primi dati raccolti sul 2023 dicono che l'utile rispetto al totale degli attivi, in pratica il rendimento, è stato del 4,9%. Un dato in crescita rispetto al 4,57% dell'anno prima che dimostra come i fondi immobiliari siano riusciti ad avere una gestione efficiente nonostante il contesto sfidante fatto di alti tassi d'interesse, della concorrenza dei Btp e della ripresa dell'inflazione. La rilevazione arriva dal Monitor sulla Finanza Immobiliare che nasce dalla collaborazione tra Caceis Bank (Crédit Agricole) e l'Università degli studi di Parma. Una rilevazione giunta alla XXII edizione, che monitora circa il 60% del patrimonio gestito complessivamente in Italia dalla sgr immobiliari, ha dichiarato il country manager di Caceis, Giorgio Solcia, illustrando lo studio. «Il campione è significativo e i dati raccolti evidenziano un andamento positivo e in crescita, sostenuto prevalentemente dal risultato della gestione degli investimenti im-

mobiliari, sempre superiori al minimo obbligatorio per legge rispetto al totale dell'attivo, che gioca un ruolo fondamentale nella determinazione del risultato d'esercizio sia 2022 sia nelle



Claudio Cacciamani

anticipazioni che emergono per il 2023», ha spiegato Claudio Cacciamani, professore di Economia degli Intermediari Finanziari dell'Università di Parma. A ridurre il risultato positivo è la tassazione, con l'Imu e la Tasi che impattano su quasi il 10% del rendimento del patrimonio investito. Cacciamani lancia così l'idea di trattare i fondi immobiliari proprio come i Pir: «detassare gli investi-

Affitti sempre più pesanti sul portafoglio delle famiglie

di Rossella Savojardo

In Italia sono quasi 5,7 milioni gli individui in povertà assoluta. Tra questi ci sono sempre più nuclei familiari su cui si abbatte anche i costi di affitto e mutuo che negli ultimi anni hanno subito aumenti vertiginosi. Secondo le ultime stime dell'Istat, rappresentano circa il 18% le famiglie residenti in Italia che pagano un affitto per l'abitazione in cui vivono (dati al 2023), il 72,8% possiede invece un'abitazione di proprietà e le restanti sono in usufrutto o uso gratuito. Stando alla fotografia scattata dall'istituto, sono circa un milione le famiglie povere in affitto, il 46,5% del totale dei nuclei in stato di povertà. Per queste famiglie l'incidenza più elevata si registra nel Mezzogiorno (23,8%), seguono le famiglie del Nord e del Centro (rispettivamente 21% e 19,9%).

Per le famiglie proprietarie dell'immobile in cui vivono l'incidenza si attesta invece su valori molto più contenuti, con il massimo nel Mezzogiorno (6,7%) e il minimo nel Centro (3,6%). L'affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a circa 371 euro mensili, contro i circa 435 euro pagati dalle famiglie che non sono in condizione di povertà. Il 16,4% delle famiglie in povertà assoluta vive invece in una casa di proprietà pagando un mutuo (contro il 19,9% delle famiglie non povere). «Sebbene il mutuo non rientri nella definizione di spesa per consumi poiché è finalizzato ad accrescere il patrimonio immobiliare», spiegano dall'Istat, «per le famiglie su cui grava questa spesa, l'esborso limita in modo rilevante le risorse economiche da destinare alle spese per consumo». (riproduzione riservata)

tori, soprattutto pensionistici e previdenziali, che effettuano investimenti immobiliari di lungo termine a rendimento morigerato, nell'interesse degli iscritti». Intanto, guardando al 2024, le previsioni sono di un andamento migliore del 2023, hanno concordato tutti i ceo delle sgr immobiliari alla presentazione del Monitor. Paolo Bottelli di Kryalos, Emanuele Caniggia di Dea Capital Re, Giovanni di Corato di Amundi Re e Giampiero Schiavo di Castello sgr, che ha parlato comunque di «crescita selettiva». Nel terzo trimestre è stato registrato il più

alto numero di transazioni degli ultimi due anni e si «attende un quarto trimestre in forte ripresa grazie al trend al ribasso dei tassi d'interesse», ha sottolineato Bottelli. Caniggia ha aggiunto che tra i settori d'interesse continuerà ad avere un ruolo centrale la logistica, anche se a contare è «più la location rispetto al settore», con Milano e Roma centro che resteranno le piazze più attraenti per gli investimenti. Il presidente di Assoimmobiliare, Davide Albertini Petroni, ha invece sottolineato l'importanza che l'industria del mattone gestito continui a crescere.

Oggi in Italia, con circa 140 miliardi, il gestito rappresenta circa il 18% del patrimonio complessivo non residenziale, rispetto al 43% della Germania o al 50% del Regno Unito. «Sarebbe ora di fare aumentare i fondi quotati, che di fatto sono scomparsi, e di trovare il modo di attrarre di nuovo il retail che ha 1.600 miliardi parcheggiati sui conti correnti», ha concluso. Ipotesi, quest'ultima, appoggiata anche da di Corato pronto ad auspicare un rilancio alla distribuzione retail ma con fondi immobiliari aperti non quotati. (riproduzione riservata)

PILLOLE

GRUPPO SELLA

■ Inaugurato ieri a Torino l'Open Innovation Center, un nuovo polo che integra tutte le competenze di consulenza specializzata nei diversi ambiti di attività. Si tratta di una superficie complessiva di oltre 5.000 metri quadrati, 200 postazioni di lavoro, zone per coworking e meeting tra imprenditori, startup, liberi professionisti, giovani talenti, investitori e clienti, un team dedicato all'intelligenza artificiale, uno spazio eventi, un bistrot caffetteria aperto al pubblico, oltre a un rooftop disponibile anche per eventi privati.

BANCA FININT

■ S&P Global Ratings conferma ranking Strong per la banca come master servicer per le cartolarizzazioni Rmbs, Cmbs e Abs. Outlook stabile.

GENERALI

■ Moody's conferma ad A3 con outlook stabile il rating sulla solidità finanziaria del gruppo.

AMF ITALIA

■ State Street Bank Italia entra nell'associazione come associata. Legance, Dwf e Computer Share nuovi aderenti.

CIRCLE

■ Partecipa al progetto Semas-Emswe da 245 mila euro per la digitalizzazione del trasporto marittimo europeo.

GRIFAL

■ Nel 2023 migliora l'impatto Esg riducendo i

consumi d'energia (-1,79%), combustibili (-2,14%) e acqua (-0,79%).

PRELIOS

■ Conclusa la riqualificazione dell'immobile di via Senato 28, a Milano.

ALTERNATIVE CAPITAL P. SGR

■ Siglata joint venture con Ilios srl per sviluppare entro il 2025 impianti fotovoltaici e agrivoltaici in Italia.

ITA AIRWAYS

■ Accordo con Esselunga dedicato ai soci dei rispettivi programmi fedeltà. I clienti potranno convertire i punti per volare e viceversa.

IBL BANCA

■ Lancia la campagna dedicata a ControCorrente, che combina remunerazione della liquidità, funzionalità digitali e supporto in filiale.

MACCAFERRI

■ Stefano Susani nominato ceo del gruppo.

POPOLARE PUGLIA E BASILICATA

■ Accordo con Nexi per collocare prodotti e servizi attraverso la rete commerciale della banca.

FEDERBETON

■ Ritiene che il decreto Direttive Ets aiuti a «colmare il divario competitivo rispetto alle crescenti importazioni di cemento da Paesi extra-Ue».

Slitta l'arrivo alla Camera della proposta Salva Milano

di Rossella Savojardo

Nuovo stop e rinvio per il Salva Milano, la proposta di legge che dovrebbe sbloccare i cantieri milanesi sotto indagine dopo le inchieste della Procura, che in seguito all'esame della commissione Ambiente sarebbe dovuta sbarcare il 21 ottobre alla Camera. Lo slittamento arriva dalla richiesta del presidente della commissione che sta esaminando il testo di iniziativa parlamentare. La legge allo studio andrebbe intanto a sciogliere il nodo sorto tra le differenti interpretazioni del comune di Milano e della Procura in merito ad alcune regole urbanistiche, considerandoli conformi tutti quegli interventi di ristrutturazione edilizia fatti anche senza piano attuativo, a condizione che l'area sia sufficientemente urbanizzata. In secondo luogo andrebbe a definire una nuova norma di riordino della materia entro sei mesi. In questo contesto gli emendamenti sono stati diversi. Alcuni di questi, da cui potrebbe provenire lo slittamento, sono volti a chiarire che la norma non valga solo per gli interventi già autorizzati ma anche per quelli in istruttoria o che entreranno in istruttoria fino alla norma di generale revisione dell'ordinamento. «I nodi restano due», ricorda Guido Inzaghi, fondatore e managing partner di SI - Studio Inzaghi, «il primo riguarda come si distingue un intervento di ristrutturazione edilizia da uno di nuova opera, mentre nel secondo caso serve capire quando è necessaria l'approvazione di un piano attuativo prima di rilasciare il permesso di costruzione. In entrambi i casi ci sono interpretazioni diverse tra comune, giurisprudenza amministrativa e Procura». A questo punto sembra riaprirsi l'ipotesi dell'interpretazione autentica, come suggerito da alcuni emendamenti. «La norma interpretativa», commenta Inzaghi, «è uno strumento valido in questo caso. L'unica cosa importante è che si arrivi a una definizione chiara delle norme che permetta di far ripartire il blocco milanese e di sciogliere i dubbi che adesso nascono anche altrove in Italia. Se il tutto slittasse ancora di un mese probabilmente non cambierebbe molto, ma non bisogna andare oltre». Le strade che si potrebbero aprire adesso sono almeno tre: andare avanti col testo attuale scrivendo una norma di riordino, integrare il testo attuale con gli emendamenti presentati o proseguire con la sola ipotesi di una norma di interpretazione autentica. In attesa di regole chiare il settore resta bloccato e il residenziale milanese inizia a destare importanti scetticismi negli investitori. Secondo i calcoli di Scenari Immobiliari e di Abitare.Co lo stop ai cantieri mette a rischio 38 miliardi fino al 2035 e il comune di Milano ha già perso circa 130 milioni di urbanizzazioni, un calo del 70% da inizio anno. (riproduzione riservata)