

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

La zattera

(segue da pag. 55)

ti con produzione industriale in picchiata ed export penalizzato sia dalla recessione sia dalla minore domanda di beni italiani. Da segnalare infine anche l'aumento del premio al rischio pagato sugli immobili italiani nei confronti dei titoli di stato, premio che si era ridotto ai minimi nel 2007 e che è poi tornato ad ampliarsi.

Chi rischia di più. Non tutti i veicoli immobiliari comunque risentiranno allo stesso modo della debolezza del comparto immobiliare. Se infatti gli uffici (situati per lo più a Milano e Roma) fanno la parte del leone in compagnie assicurative e fondi pensione (82% del portafoglio) e nei fondi chiusi (60%), nelle property company trionfano gli immobili retail (85%). Tra tutti comunque i fondi immobiliari sono quelli che evidenziano un portafoglio maggiormente diversificato. Finora, sulla base dell'andamento dei vari comparti e della composizione dei portafogli, assicurazioni e fondi di pensione in media hanno fatto

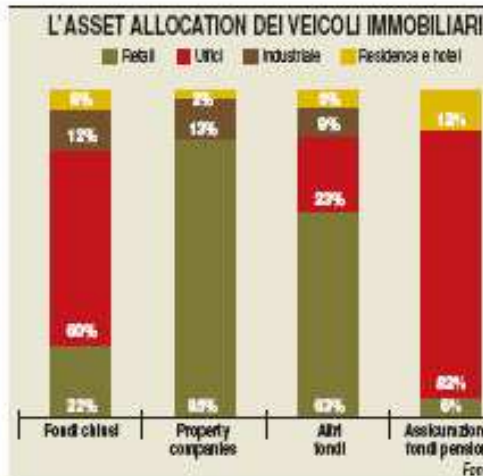
I SETTORI PIÙ RISCHIOSI				
Andamento del premio al rischio dei vari settori immobiliari rispetto al rendimento dei titoli di stato				
Anno	Real	Uffici	Industriale	Tutti gli immobili
2002	2,4%	1,6%	3,8%	1,9%
2003	2,8%	1,7%	3,4%	1,9%
2004	2,7%	2,1%	4,3%	2,4%
2005	3,3%	2,4%	4,2%	2,9%
2006	1,9%	1,3%	3,1%	1,6%
2007	1,1%	0,8%	2,2%	1,1%
2008	1,6%	1,1%	2,7%	1,6%

Fonte: Iol, Int, Dgafio

meglio delle altre categorie con un total return medio del 3,9% nel 2008, corrispondente, sul totale, al terzo quartile. Un po' peggio hanno fatto i fondi chiusi (+3,2%) a metà tra il secondo e il terzo quartile, mentre le property company hanno dovuto accontentarsi di un modesto +0,9% e gli altri strumenti hanno addirittura ceduto l'1,6% (peggiore quartile), rivelandosi peraltro i peggiori anche sul fronte di decremen-

to in conto capitale (-6,8%). Per tutti invece i rendimenti da locazione si sono mantenuti intorno al 5%, con solo qualche centerimo in meno (4,8%) per assicurazioni e fondi pensione, e qualche centerimo in più (5,5%) per le property company, la cui attività è del resto prevalentemente concentrata proprio nella gestione di patrimoni immobiliari.

In rosso il 30% delle socie-



tà. In definitiva, le property company e gli altri tipi di fondi (aperti ecc.) all'interno dell'indice Ipd sono gli investitori che hanno performato peggio, penalizzati soprattutto dalla loro forte esposizione nei confronti degli immobili commerciali. Tutti gli investitori comunque, a fronte di una svalutazione degli immobili in portafoglio, hanno visto anche una buona tenuta dei rendimenti da lo-

cazione. Nonostante ciò ben il 30% delle società ha chiuso in negativo in termini di total return, mentre nel 2007 ciò non si era verificato in nessun caso. Colpa della crisi economica e del credit crunch, che si sono fatti sentire anche in termini di peggioramento dei risultati delle property company, calo delle commissioni e drastico calo delle transazioni. (riproduzione riservata)

RAMPADILANCIO

A Manhattan case a portata di clic

Al via Investimento Manhattan Real Estate, un neonato progetto nel mercato immobiliare sviluppato per sfruttare le opportunità create sul mercato americano dalla flessione del dollaro. Più in dettaglio si tratta di un servizio di consulenza a tutto tondo rivolto a clienti italiani interessati all'acquisto di immobili a Manhattan con l'intento di aiutarli a superare le barriere che si possono incontrare. Investimento Manhattan Real Estate si avvale di partnership con studi legali, commercialisti, broker immobiliari e società di mutui newyorkesi così da supportare il cliente dall'analisi dei vantaggi di acquisto dell'immobile, alla visita in loco dell'appartamento fino alla sua messa a reddito. Sul sito è riportata una selezione di 400 appartamenti, suddivisi per budget, a partire da 700 mila dollari per arrivare fino a 1,2 milioni visitabili virtualmente dove si trovano diverse indicazioni riguardo al reddito garantito, oltre alle foto, planimetrie ecc.

Hypo Alpe Adria congela i mutui per un anno

Per sostenere le famiglie in difficoltà in questa delicata fase economica Hypo Alpe Adria Bank consente di posticipare di un anno il pagamento delle rate

del mutuo per la parte capitale. Le famiglie finanziate con un mutuo ipotecario possono, così, richiedere alle succursali di sospendere per dodici mesi il versamento, fatta salva comunque la quota interessi.

Autonomia energetica per le case dopo il 2018

Tutti gli immobili costruiti dopo il 31 dicembre 2018 dovranno essere autonomi per il consumo energetico. Dovranno cioè produrre tanta energia quanta ne consumano sul posto. L'orientamento è stato votato dal Comitato industria, ricerca, energia (Itre) del Parlamento europeo, impegnato a rivedere la direttiva comunitaria del 2002 sul rendimento energetico degli immobili. Gli europarlamentari hanno anche sollecitato un maggior investimento pubblico per promuovere l'efficienza energetica degli edifici. Secondo la decisione adottata dal Comitato, che verrà votata alla plenaria del 4/7 maggio, entro la data limite del 31 dicembre 2018 gli stati membri dell'Unione europea dovranno assicurarsi che tutti i nuovi edifici consumino tanta energia quanta ne producono, per esempio sfruttando i pannelli solari o le pompe di calore. Al provvedimento non sfugge il patrimonio immobiliare esistente. Il Comitato ha votato, infatti, anche a favore di obiettivi nazionali intermedi per gli stabili esistenti.

Fondi chiusi in ripresa

Sale del 2,3% l'indice del settore e si contrae lo sconto tra quotazioni e net asset value. Scambi deboli

di Teresa Campo

Dopo la caduta di febbraio, nel mese di marzo i fondi immobiliari chiusi quotati hanno ripreso il cammino al rialzo intrapreso già da fine ottobre. Per l'indice Bnp Paribas Reim (ex indice Eiref dopo la ridenominazione di Bnl Fondi Immobiliari) il mese si è infatti chiuso con un incremento del 2,29% a quota 129,33, sempre più lontano quindi dai minimi a 124,04 toccati lo scorso ottobre, di fatto i valori del 2004. L'andamento dei primi giorni di marzo aveva fatto sorgere dei dubbi circa la possibilità di un recupero già a marzo, ma poi complice il recupero delle piazze azionarie l'indice è riuscito a riprendere il trend rialzista. Sempre lontano, e probabilmente irraggiungibile, resta comunque il massimo storico dell'estate 2007 a quota 183,50. Procede invece il calo della capitalizzazione complessiva del comparto, scesa a 2.839 milioni contro i 2.893 milioni di euro del mese precedente e i 3.306 di fine dicembre, il tutto a fronte anche di un numero di fondi quotati per la prima volta in diminuzione (da 22 a 21) e anche della diminuzione di asset, e contestua-

L'INDICE BNP PARIBAS REIM IN LINEA CON I BOND



le il rimborso parziale delle quote, da parte di diversi fondi. Non sono invece arrivati a quotazione il regolamento di Borsa Italiana per oramai prevedere i fondi a ripertura periodica, come Immobiliare Dinamico di Bnp Paribas Reim e Dolomiti di Reef. In diminuzione anche il contravviso degli scambi sul mercato secondario, ormai inferiori ai 10 milioni di euro. Sempre critico l'aspetto dello sconto tra quotazioni di borsa e quel Net asset value indicato in bilancio sulla base delle valutazioni degli esperti indipendenti. Nonostante il rimbalzo dai mi-

nimi delle quotazioni, lo sconto, pur in contrazione, resta ancora superiore al 40%. Al termine di marzo lo sconto si è assestato al 41,11%, di poco più contenuto quindi rispetto al massimo al 42,90% fatto segnare lo scorso ottobre. Una situazione indubbiamente molto penalizzante per i risparmiatori che, qualora volessero uscire dall'investimento, dovrebbero accontentarsi della perdita di valore degli immobili sia lo sconto. Solo nei momenti migliori lo sconto tra quotazioni e Nav era sceso sotto il 20%. (riproduzione riservata)