

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 immobiliari, 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 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 investitori, 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 del-

le 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)



Claudio Cacciamani

