

Scudo fiscale. Particolarmente richiesti gli immobili affittati

I capitali rimpatriati guardano anche ai fondi

Vito Lops

Lo scudo fiscale supera il test dei fondi immobiliari quotati a Piazza Affari. La manovra di rientro dei capitali scudati - che salvo proroghe dell'ultima ora consentirà fino al 15 dicembre di regolarizzare/rimpatriare attività finanziarie e patrimoniali detenute all'estero da italiani pagando una sanzione del 5% - a detta dei protagonisti del settore dovrebbe favorire il rilancio dei fondi chiusi, nei confronti dei quali la liquidità in arrivo dello scudo potrà agire come leva sia in modo diretto (in quanto strumenti finanziari) che indiretto (de-
tengono in portafoglio immobili).

«Gli effetti positivi dello scudo fiscale si rifletteranno nei prezzi reali di cessione, che crediamo in rialzo a seguito dell'iniezione di liquidità, e nella possibilità per i fondi di cedere i propri asset in tempi ragionevoli, elemento estremamente importante per quelli prossimi alla scadenza - spiega Terenzio Cugia di Sant'Orsola, a.d. di Beni Stabili gestioni Sgr (che gestisce tre fondi retail quotati, Immobilium 2001, Invest real security e Securfondo) -. Ne è dimostrazione la chiusura di due importanti trattative negli ultimi quattro mesi, per la cessione di due asset di Securfondo. Riteniamo, tuttavia, che tendenzialmente

il Nav si muoverà poco, perché stimiamo che gli esperti indipendenti adotteranno una posizione ancora più conservativa, anche in considerazione delle osservazioni sollevate recentemente in merito ad alcune operazioni e delle posizioni di Consob e Banca d'Italia. Né ipotizziamo che vi sarà un incremento significativo dei valori di Borsa, ad eccezione di quei fondi che si approssimano alla scadenza o che iniziano la fase di liquidazione». Per Andrea Cornetti, responsabile strategia, sviluppo e comunicazione di Fimit (a cui fanno capo i fondi Delta, Alpha e Beta) «lo scudo fiscale sta contribuendo ad accre-

scere l'attenzione degli investitori verso l'industria dei fondi immobiliari, in particolare per l'investimento in immobili a reddito». Ottimistico anche il quadro dipinto da Stefano Cervone, direttore generale di Sorgente Sgr (fondo Caravaggio): «Ci aspettiamo che il 5-10% (contro il 20% a detta dei più, ndr) delle somme rientrate dallo scudo verrà investito nel reale estate. Questa dinamica di ripresa della domanda impatterà sulle quote dei fondi immobiliari. Ci aspettiamo, pertanto, un ritorno del Nav ai livelli pre-crisi, ma non ai livelli euforici del 2007».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I fondi immobiliari italiani

Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var prezzo di Borsa/ valore iniziale (2)
Atlantic 1	-1,38%	-36,40%	6,57%
Atlantic 2 - Berenice	0,00%	-24,24%	68,67%
Bnl Portfolio Immobiliare	-1,05%	-35,39%	-3,55%
Caam Re Europa	-4,33%	-52,08%	-44,25%
Caam Re Italia	0,69%	-51,04%	-4,39%
Caravaggio	-1,59%	-42,40%	-26,00%
Delta Immobiliare	-2,06%	-58,81%	-61,49%
Estense Grande Distribuzione	1,30%	-19,43%	15,22%
Europa Immobiliare n. 1	-3,68%	-53,59%	-54,55%
Fondo Alpha	-1,30%	-42,46%	65,19%
Fondo Beta	0,00%	-6,14%	68,00%
Immobilium 2001	-1,57%	-18,98%	20,52%
Invest Real Security	0,16%	-49,69%	-35,81%
Investietico	1,14%	-41,58%	-8,10%
Obelisco	-0,09%	-51,69%	-45,54%
Olinda Fondo Shops	-2,52%	-51,76%	-10,35%
Piramide Globale	-1,32%	-17,27%	44,16%
Polis	-0,38%	-41,38%	-3,05%
Risparmio Immobiliare Uno Energia	0,00%	-0,13%	7,06%
Securfondo	-0,45%	-30,15%	41,61%
Tecla Fondo Uffici	-0,48%	-26,68%	74,48%
Unicredito Immobiliare Uno	-1,79%	-48,82%	-1,81%
Valore Immobiliare Globale	-1,28%	-27,73%	27,64%

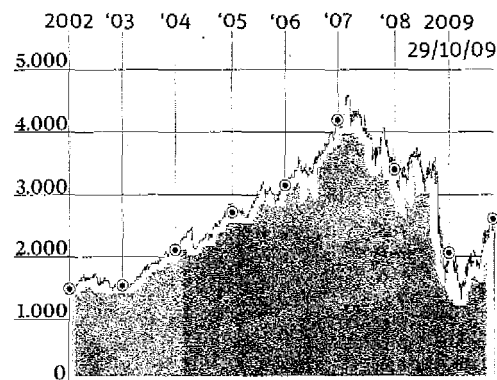
Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) tutti i fondi hanno il Nav al 30/6/2009 a eccezione di Atlantic 2 - Berenice che ha Nav al 30/9/2009; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi

Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. % sett.	Var. % 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	-2,66%	14,96%
Ftse/Nareit Equity Reits \$	-2,71%	13,14%
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	-1,86%	41,52%
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	-5,52%	32,59%
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	-2,63%	13,51%
Ftse Epra/Nareit Developed	-3,60%	15,81%
Ftse Epra/Nareit United States	-2,71%	13,39%
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	-1,95%	19,86%
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	-6,30%	32,26%



Fonte: Thomson Reuters Datastream

Pisa

FOCUS SUL MATTONI

A CURA DI **Cristina Giua**

I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	46.388	POPOLAZIONE PRESENTE	99.390
CASE PROPRIETÀ DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%)	64,88%	COPPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%)	48,38%
SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA = 91,88)	89,65	INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38)	231,27
MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79)	40,76	DENSITÀ ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	484
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	4,08	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	4,08

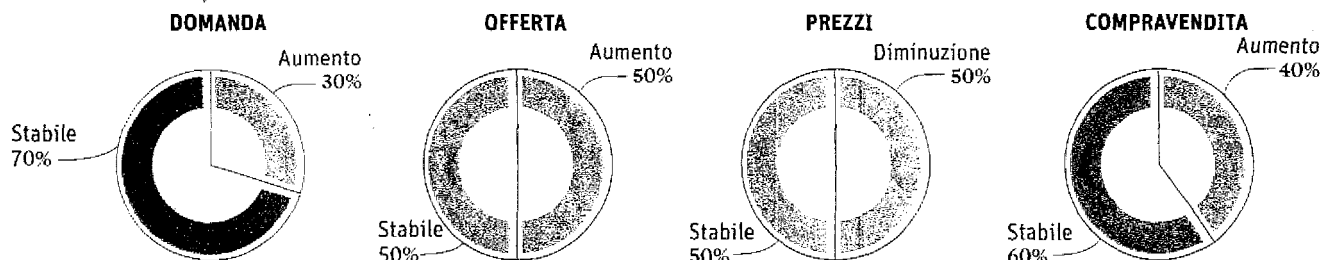
I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristrutturato	Tempi medi di vendita	Affitti	
								Bilocali	Trilocali
Centro storico	=	=	3.300	3.000	3.800	3.400	6 mesi	720	880
Mura urbane	=	=	3.000	2.800	3.400	3.100	6 mesi	680	850
Lungarni	=	=	3.700	3.350	4.600	4.000	4-5 mesi	800	1.050
Porta a Lucca	▲	=	3.000	2.700	3.300	3.050	5-6 mesi	650	820
San Michele - Piagge	=	▲	2.800	2.400	3.100	2.900	5-6 mesi	630	810
Porta a mare	=	=	2.500	2.300	2.800	2.600	5-6 mesi	600	750
Cisanello	▼	▲	2.350	2.100	2.700	2.500	6-7 mesi	580	740
Pisa Nova	=	▲	2.350	2.100	2.700	2.500	5-6 mesi	570	730
Barbaricina	▲	▼	2.500	2.300	2.900	2.750	4-5 mesi	590	750
Don Bosco - Pratale	=	=	2.650	2.450	3.000	2.800	4-5 mesi	610	780
San Giusto - San Marco	▲	▼	2.300	2.100	2.700	2.550	4-5 mesi	570	740

I trend

Indicazioni degli operatori sul futuro andamento del mercato



Fonti del Focus. **I numeri della città:** Istat. **I prezzi zona per zona:** Gabetti, Immobiliare.it, Professionecasa, Reag. **I canoni di locazione:** Gabetti, Immobiliare.it, Professionecasa, SoloAffitti. **I trend:** Professionecasa, Reag, Re Max

Domenica 25 ottobre Focus Perugia | **Sabato 7 novembre Focus Modena**