

Fondi & gestioni

Ma gli investimenti in immobili non sono finiti

di ADRIANO BONAFEDE

Settembre-ottobre, al massimo novembre, dopo le elezioni Usa. È questo il tempo d'attesa che i gestori di fondi immobiliari si sono dati prima di ricominciare a comprare. In altre parole, tutto è abbastanza fermo nel settore immobiliare, ma non per molto. La crisi finanziaria, al di là della paura che può fare per i timori di recessione economica che vi sono legati, non impedisce l'operatività degli investitori istituzionali neanche nel settore più colpito finora insieme alle banche, ovvero quello immobiliare.

In questo senso è interessante notare che proprio nelle scorse settimane un importante operatore, LaSalle Investment Management, ha aperto un ufficio a Milano. Il che significa, prima di tutto, che non è vero che il mercato italiano si è completamente fermato. Certo, si nota una differenza sempre più marcata fra domanda e offerta, anche se al momento non ci sono grosse riduzioni di prezzo. «Si era detto di aspettare la seconda metà dell'anno - dice Francesco Coviello, national director di LaSalle Italia -. In quel momento si vedrà se il gap tra domanda e offerta, che caratterizza l'attuale fase di mercato in Italia, si chiuderà».

Più o meno dello stesso parere anche Valter Mainetti, amministratore delegato di Sorgente sgr. «Adesso tutti stanno fermi in attesa che qualcuno si muova per primo. C'è chi dice che il mercato si riprenderà dopo l'estate, chi dice che bisognerà attendere il dopo elezioni negli Stati Uniti. È comunque un fatto che ora tutti sono molto liquidi e stanno alla finestra».

Le società di gestione aspettano la seconda metà dell'anno. Anche adesso, però, le occasioni ci sono

La liquidità, comunque, si è ridotta ma non manca. «Con i nostri

fondi abbiamo di recente comprato 15 Upim con un rendimento intorno al 6 per cento», conferma Mainetti. «È comunque in Italia il valore degli immobili non scende, a parte il caso di quegli operatori che fanno trading e hanno una forte leva e ora si trovano nella necessità di vendere». Anche Coviello conferma che ogni momento è buono per comprare, anche l'attuale se si trovano delle buone occasioni sul mercato: «Ma naturalmente compra chi ha già della liquidità. Non c'è infatti più convenienza a fare investimenti a leva: una volta i tassi d'interesse erano al 3-3,5 per cento e i rendimenti erano all'8-8,5 per cento. Oggi i rendimenti sono scesi, per la logistica, al 6 per cento e i tassi sono superiori a questa percentuale».

Insomma, dopo aver tanto parlato di crisi immobiliare si scopre che, almeno per quanto riguarda i prezzi, la correzione in Italia non sarà molto sensibile. «Questo per ciò che concerne gli immobili cui sono interessati i fondi - aggiunge Coviello -. Per il residenziale, invece, io credo che ci sarà una correzione più forte. Ma non sul prodotto di qualità, per il quale ci sarà sempre qualcuno



prodotto di qualità, per il quale ci sarà sempre qualcuno disposto a pagare».

Per gli immobili destinati al terziario (uffici, negozi e centri commerciali), uno degli elementi che farà sì che i prezzi in Italia restino su livelli abbastanza alti «è la relativa rarità delle strutture di grado A», dice Coviello: «In Italia c'è meno qualità rispetto agli altri paesi. Tant'è vero che una delle nostre attività è proprio quella di selezionare e acquisire prodotti che possono essere trasformati in 'grade A'».