

Il Mercato Immobiliare

Il Prof. **Valter Mainetti** ci offre una panoramica sulla crisi del mercato internazionale, sui fondi immobiliari e ci svela i piccoli segreti della formula vincente di Sorgente SGR e di Sorgente Group.

Da poco è stata resa operativa la riforma sui fondi immobiliari, quali sono le più importanti novità introdotte? E quali le conseguenze?

Le modifiche dell'imposizione fiscale adottate recentemente dal Ministro Tremonti, non hanno certo giovato al settore dei Fondi Immobiliari, i quali stanno tenendo bene malgrado il "clima sfavorevole" del mercato. Molti, infatti, parlano di crisi immobiliare, ma leggendo i risultati di giugno dei fondi più importanti il ritocco in basso non c'è stato. Ritengo, però, che le nuove norme che applicano l'imposizione dell'1% all'anno ai Fondi per apporto di origine cosiddetta familiare pur portando un aggravio di costi, abbiano portato anche chiarezza. Infatti oggi pagando l'aliquota prevista viene legittimato il fondo ad apporto con un esiguo numero di sottoscrittori.

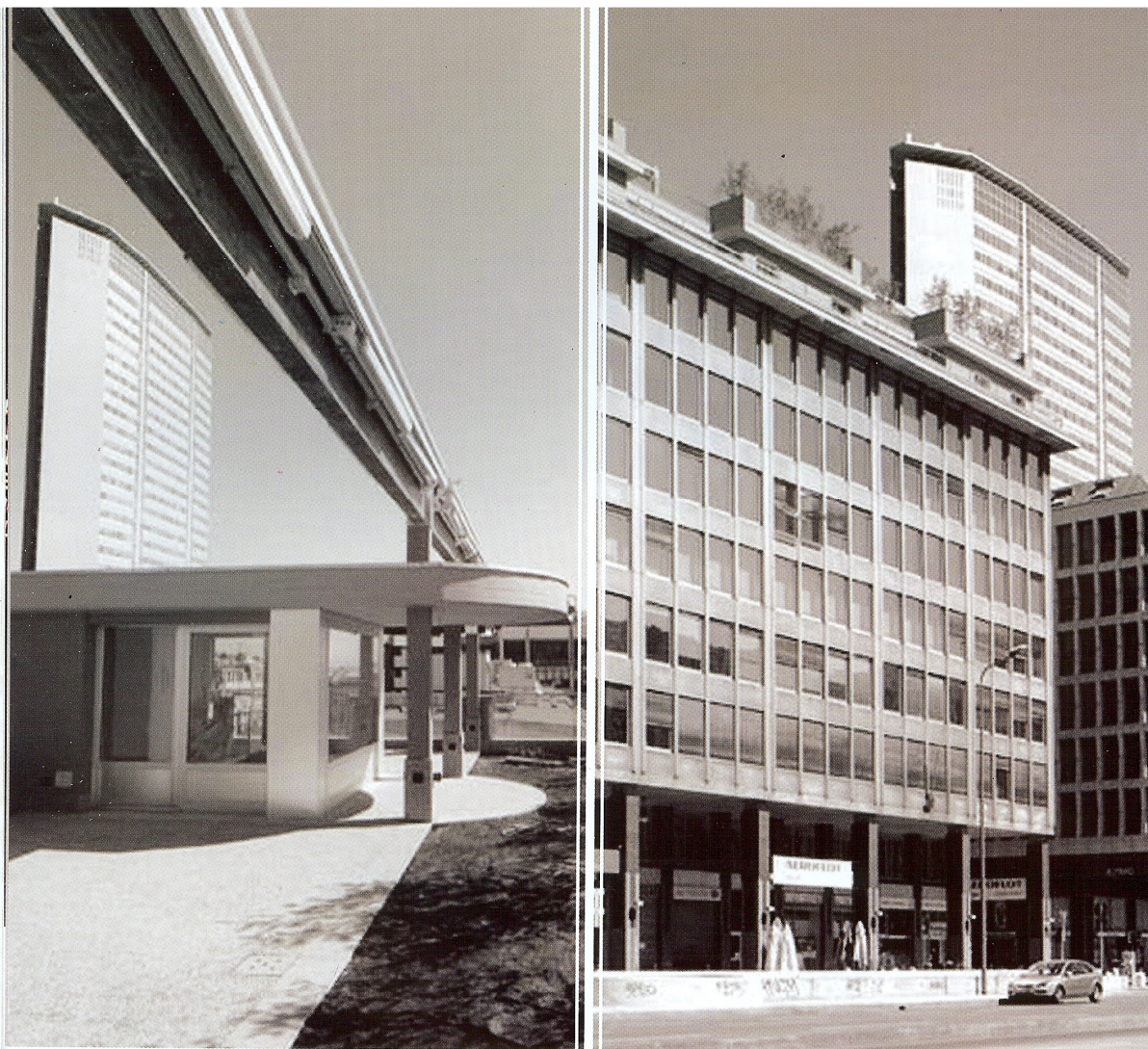
Lei stesso ha più volte dichiarato: "Studiando gli andamenti del mercato immobiliare ci siamo accorti che i trophy building conservano meglio il proprio valore nei momenti di crisi e si valorizzano più facilmente nelle fasi di crescita dei mercati". Può spiegarci da cosa è determinata tale capacità?

È un riscontro oggettivo. Qualche anno fa commissionammo una ricerca a Scenari Immobiliari per verificare l'andamento degli immobili Trophy nel corso degli ultimi anni in 4 città: Roma, Milano, Parigi e New York (vedi ricerca allegata).

Abbiamo riscontrato che gli immobili Trophy, cioè gli immobili che rappresentano un'icona per la città aumentano di più nei periodi di ascesa dei prezzi immobiliari e diminuiscono di meno quando i prezzi si deprimono.

<< LE MODIFICHE DELL'IMPOSIZIONE FISCALE ADOTTATE RECENTEMENTE DAL MINISTRO TREMONTI, NON HANNO CERTO GIOVATO AL SETTORE DEI FONDI IMMOBILIARI, I QUALI STANNO TENENDO BENE MALGRADO IL "CLIMA SFAVOREVOLE" DEL MERCATO >>





La motivazione è abbastanza semplice: le cose più belle e rare, più hanno valore; se poi sono anche irripetibili ed aumenta il numero di coloro che aspirano a possederle, il loro valore è destinato inevitabilmente a salire.

Ritiene che la proposta di strumenti finanziari sostenibili e innovativi, come per esempio i fondi etici, sia una delle possibili e valide vie per affrontare e superare il problema dell'edilizia sociale?

Non credo. I fondi etici sono solo lo strumento giuridico con il quale si può operare nell'edilizia sociale (o in altri settori), ma quello che conta è l'individuazione di Enti o persone che siano disponibili a sottoscrivere un Fondo che abbia un rendimento molto basso.

Indubbiamente una SGR alla quale viene affidata la costituzione e gestione di un fondo etico può impostare il business plan più funzionale ed efficiente, ma se non si trovano i sottoscrittori che accettino un rendimento simbolico il fondo non può decollare. Pertanto, il problema si sposta sul piano politico-istituzionale.

<< MANHATTAN STA CRESCENDO COME NUMERO DI ABITANTI E LE RICHIESTE DA PARTE DEGLI STRANIERI STANNO AUMENTANDO MA, INDUBBIAMENTE, LA CRISI DEL CREDITO E LA CONSEGUENTE DIFFICOLTÀ A REPERIRE I MUTUI STA SELEZIONANDO LA DOMANDA >>

La crisi creditizia sta avendo un notevole impatto sul mercato immobiliare, quali ritieni saranno i settori a maggiore crescita? Può delinearci uno scenario di massima sull'evoluzione degli investimenti nel settore residenziale, direzionale, alberghiero e commerciale e sul loro possibile sviluppo? La crisi creditizia è la componente principale della pausa di riflessione che sta vivendo il mercato immobiliare nell'intero mondo occidentale. In Italia, finora, si è sentita meno che altrove. Per il mercato italiano sarei prudente sugli alberghi e sulle residenze non centrali, mentre considero il direzionale e il commerciale di qualità i settori più resistenti e interessanti. L'essenziale è che gli immobili siano ovviamente affittati a clienti primari.

Come Sorgente state sempre di più incrementando la vostra presenza nel mercato statunitense, per quale motivo? E come prevede che si evolverà tale mercato?

La nostra area di intervento negli USA è limitata a New York, e più precisamente a Manhattan. Siamo presenti su questo mercato da anni e lo conosciamo molto bene; è un mercato professionale, aperto agli investitori internazionali ed è velocissimo negli scambi.

Manhattan sta crescendo come numero di abitanti e le richieste da parte degli stranieri, sia per residenze che per gli uffici, stanno aumentando; questo è il motivo per il quale i prezzi stanno tenendo. Indubbiamente, la crisi del credito e la conseguente difficoltà a reperire i mutui sta selezionando la domanda.

Per quanto riguarda noi, i risultati che abbiamo ottenuto negli ultimi tre anni sono stati molto positivi: abbiamo acquistato e rivenduto il 27,7% del Chrysler Building con un incremento netto del 110% in tre anni; stiamo restaurando un immobile a SoHo del 1873 e possediamo la maggioranza del Flatiron Building che vorremmo illuminare entro il 2009 con il progetto, già in corso di elaborazione, da parte di Francesco e Vittorio Storaro, tre volte premio Oscar.

A CURA DI Marco Sica



Valter Mainetti

Valter Mainetti è nato a Roma il 28 ottobre 1947. Si è laureato in Scienze Politiche nel 1973 presso l'Università "La Sapienza" di Roma. È Professore presso l'Università degli Studi di Parma, Facoltà di Economia, per il Corso di Laurea Specialistica in Finanza e Risk Management, tenendo lezioni sui Fondi Immobiliari e sul Real Estate. Dalla metà degli anni '70 al 1999 si è occupato del gruppo di Aziende del quale la sua famiglia aveva il controllo. Ha lavorato sia in Italia che all'estero, ha ricoperto varie cariche in Società finanziarie, immobiliari e di costruzione. Nell'ambito di queste Imprese ha esercitato funzioni dirigenziali sia per operazioni immobiliari che finanziarie. Dal 1999 si occupa di fondi immobiliari ed è Amministratore Delegato della SGR SORGENTE S.p.A. con la quale sono stati costituiti i fondi: Michelangelo, Caravaggio di Sorgente SGR, Baglioni, Donatello, Infrastrutture Italia e Historic & Trophy Buildings Fund. È anche Amministratore Delegato di SORGENTE GROUP S.p.A, alla quale fa capo un Gruppo imprenditoriale di società specializzate nel servizio a supporto all'attività di investimento immobiliare.