Rapporto semestrale fondi immobiliari – 1° semestre 2010

Pubblicato il 13/9/2010

IN UN CONTESTO ECONOMICO DIFFICILE IL SETTORE DEI FONDI IMMOBILIARI CHIUDE IL SEMESTRE CON DATI POSITIVI

I Fondi Immobiliari Italiani continuano a crescere e chiudono il primo semestre dell'anno con risultati positivi. È quanto è emerso dalla relazione presentata oggi da Assogestioni e Ipd in occasione del convegno "Fondi immobiliari: solidità, sicurezza, rappresentatività e partecipazione – Le ragioni alla base delle scelte degli investitori". Il settore ha affrontato le incertezze del contesto economico presentando dati in crescita sul fronte del **numero di prodotti**, dell'**attivo gestito**, del **patrimonio** e delle **attività**. La **raccolta** nei primi sei mesi dell'anno è stata pari a 328 milioni di euro, mentre gli *asset* dei fondi censiti sono cresciuti fino a sfiorare i 22,2 miliardi di euro, con un incremento semestrale pari allo 0,5% e annuo pari all'8,4%.

Nel corso dei sei mesi di riferimento sono stati lanciati **10 nuovi fondi,** tutti dedicati ad investitori qualificati. 8 di questi sono non speculativi, 6 sono stati costituiti mediante apporto e 4 in modo ordinario. Alla fine del semestre il numero di prodotti censiti è salito fino a 163 unità.

I dati elaborati da Assogestioni e Ipd mettono in evidenza che l'86% dei prodotti - 140 fondi - sono riservati ad investitori istituzionali: 123 costituiti mediante apporto e 17 costituiti in modo ordinario. I **Fondi riservati** detengono un patrimonio complessivo di oltre 16,5 miliardi di euro. I **Fondi retail** censiti sono 23 e detengono un patrimonio superiore a 5,6 miliardi di euro.

Al termine del semestre di riferimento l'83% dei fondi ha fatto **ricorso alla leva**. Nel medesimo periodo il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto si sarebbe potuto indebitare è diminuito, passando dal 69% di dicembre 2009 all'attuale 68,2%.

Analizzando la **composizione delle attività**, pari a 38,2 miliardi di euro, emerge che l'investimento principale per entrambe le tipologie di fondi è ancora quello in immobili e diritti reali immobiliari. Il dato rilevato è oggi pari all'87,4% e l'investimento complessivo raggiunge i 34,9 miliardi di euro, in crescita dell'1,3% nel periodo gennaio-giugno 2010.

La **ripartizione degli investimenti** per destinazione d'uso, in linea con quanto rilevato nel corso degli anni precedenti, sono avvenute per il 52,2% in immobili adibiti ad "Uffici", per il 18% nella destinazione d'uso "Commerciale", mentre il 10,7% degli impieghi è confluito nella destinazione d'uso "Altro" (caserme, centraline telefoniche e terreni).

Per i Fondi riservati e per quelli retail il Nord Ovest e il Centro sono state le aree geografiche in cui si sono registrati i principali investimenti in immobili. I Fondi retail si sono confermati maggiormente

esposti ai mercati esteri, dove il loro investimento è stato pari al 6,8% contro lo 0,7% registrato per i prodotti riservati.