



Direzione Affari Economici e Centro Studi

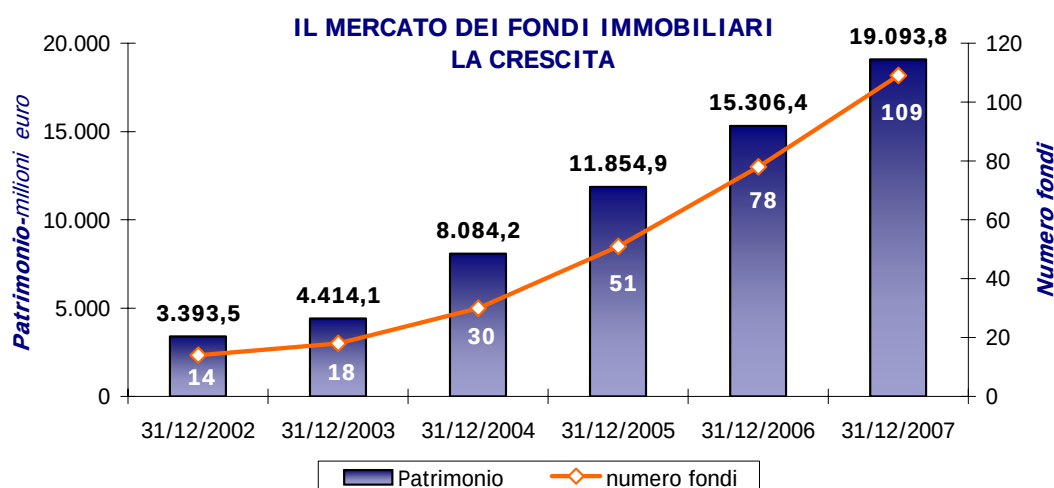
Report

IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni – Maggio 2008)

Per i fondi immobiliari è il sesto anno consecutivo di crescita: in base ai dati diffusi da Assogestioni, anche nel 2007 lo sviluppo di questo mercato è stato importante.

Lo scorso anno, infatti, il numero dei fondi e delle Società di Gestione del Risparmio (SGR) è salito ulteriormente, le tipologie di strumenti esistenti sono cresciute, il peso dei fondi speculativi ha raggiunto dimensioni ragguardevoli, il patrimonio e le attività gestite hanno avuto un sensibile incremento grazie alle sottoscrizioni (3 miliardi di euro solo negli ultimi 12 mesi) ed ad un maggior ricorso alla leva finanziaria.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)

Fino ad ora non sembra che l'introduzione delle Società di Investimento Immobiliare Quotate – SIIQ abbia creato problemi al mercato dei fondi immobiliari: alla fine dello scorso anno erano attivi 109 fondi (31 in più rispetto al 2006) che gestivano un patrimonio di oltre 19 miliardi di euro, + 25% rispetto allo scorso anno. Le attività complessive hanno superato i 31 miliardi di euro.

IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI

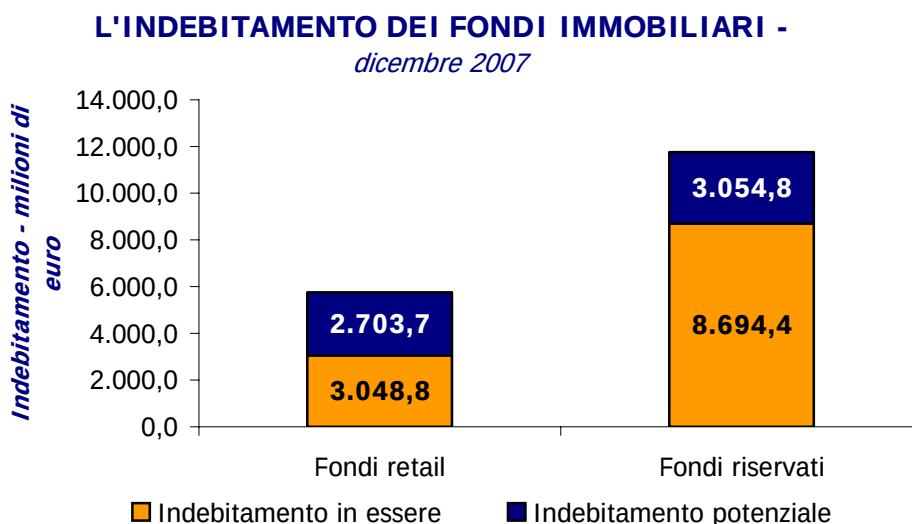
	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Tipologia di fondo							
F. retail	10	12	14	19	23	26	27
F. riservati	1	2	4	11	28	52	82
Totale	11	14	18	30	51	78	109
Patrimonio gestito							
F. retail	2.571,7	3.001,8	3.435,3	5.107,6	6.065,2	7.073,7	7.350,3
F. riservati	114,7	391,6	978,7	2.976,6	5.789,7	8.214,0	11.743,5
Totale	2.686,4	3.393,5	4.414,0	8.084,2	11.854,9	15.287,7	19.093,8
Attività							
F. retail				6.531,0	8.058,9	9.875,1	10.354,7
F. riservati				5.777,6	10.204,9	15.392,9	21.015,4
Totale	1.868,4	3.937,0	5.140,4	12.308,6	18.263,8	25.268,0	31.370,1
Investimento in immobili	1.546,9	2.753,0	3.998,8	10.520,2	15.164,7	20.595,3	26.532,8
Società di Gestione del Risparmio							
	9	10	12	14	21	25	28

Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)

Le Sgr presenti sul mercato sono diventate 28 dal momento che lo scorso anno ne sono state create 3.

In questi ultimi due anni e mezzo si è assistito all'affermarsi dei fondi speculativi che, secondo Assogestioni, rappresentano il 20% dell'offerta complessiva: a dicembre 2007 ne erano operanti 22 e gestivano un patrimonio di 1,6 miliardi di euro ed un attivo di oltre 5 miliardi. Il loro sviluppo è stato quanto mai rapido, visto che i primi strumenti finanziari di questo tipo sono apparsi nel secondo semestre 2005.

Il ricorso all'indebitamento è aumentato nel corso del 2007: nello scorso mese di giugno erano 69 i fondi che avevano sfruttato la leva finanziaria; a fine dicembre, 93 dei 109 strumenti attivi risultavano indebitati per una cifra complessiva di quasi 12 miliardi di euro. Il grado di utilizzo medio della leva è ancora lontano dal limite di legge (ora siamo al 68% del massimo consentito), anche se aumenta la differenza nel ricorso al debito tra i fondi riservati e quelli retail.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)

La specializzazione dei fondi

I fondi specializzati attivi sul mercato, ovvero quegli strumenti che hanno compiuto più del 60% degli investimenti in immobili in un determinato comparto, sono diminuiti. Sono 30 i cosiddetti fondi misti, 12 in più rispetto alla fine del 2006.

Gli strumenti che hanno puntato sugli uffici continuano ad essere la maggioranza, anche se il loro peso si è ridotto sensibilmente, dal 43% del mercato nel 2006, al 36% di fine 2007.

Dopo alcuni anni di disimpegno, il residenziale ricomincia ad attirare l'attenzione dei fondi, mentre sono diventati 5 gli strumenti specializzati nel settore turistico e 9 nel commerciale.

LA SPECIALIZZAZIONE* DEI FONDI IMMOBILIARI

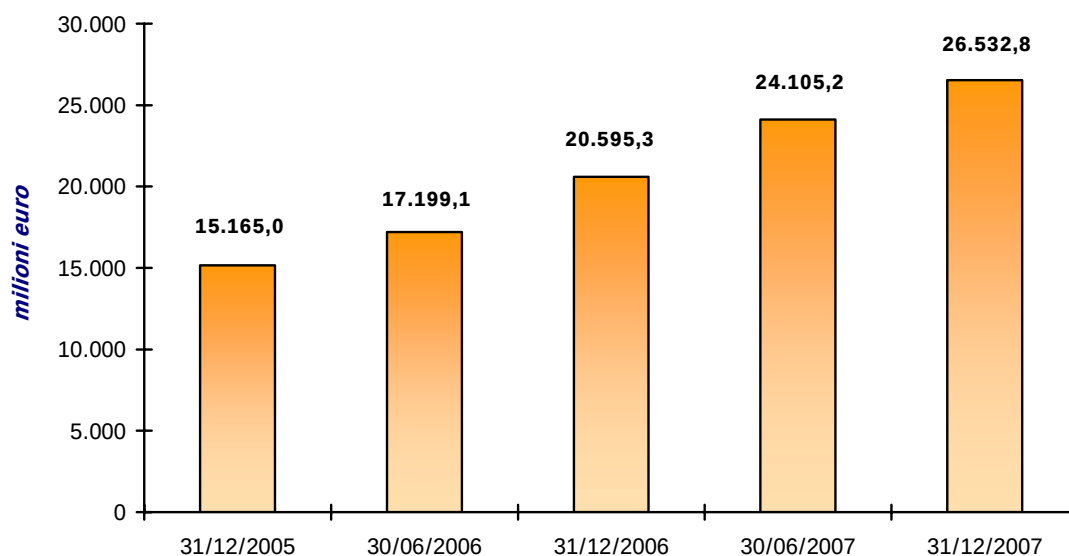
Settore	N. fondi			Investimenti		dimensione media fondo
	dic. 2007	dic. 2006	diff.	milioni di euro	% del totale	
uffici	39	32	7	9.965,3	52,5	255,5
misti	30	18	12	4.907,9	25,8	163,6
commerciale	9	6	3	1.511,1	8,0	167,9
industriale	5	5	0	853,3	4,5	170,7
residenziale	10	7	3	850,4	4,5	85,0
turistico/ricreativo	5	3	2	432,4	2,3	86,5
altro	8	2	6	345,0	1,8	43,1
RSA	1		1	101,7	0,5	101,7
logistica	1		1	26,6	0,1	26,6
Totale	108	73	35	18.993,7	100,0	175,9

* Per specializzato s'intende quel fondo che ha effettuato più del 60% degli investimenti in un unico comparto
Elaborazione Ance su dati Assogestioni 2008

Le tendenze del mercato

Il valore complessivo del portafoglio investito in immobili ha raggiunto i 26,5 miliardi di euro, oltre 11 miliardi in più rispetto a due anni fa (+75%).

INVESTIMENTO IN IMMOBILI DA PARTE DEI FONDI IMMOBILIARI



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)

I fondi riservati continuano a riscuotere la maggiore attenzione degli operatori: sui 29 strumenti creati nel 2007, 27 sono riservati ad investitori istituzionali mentre solo 2 sono retail. La modalità di costituzione ormai prevalente è l'apporto: solo nell'ultimo anno ne sono stati creati 26.

PRINCIPALI DIFFERENZE TRA I FONDI RETAIL E RISERVATI

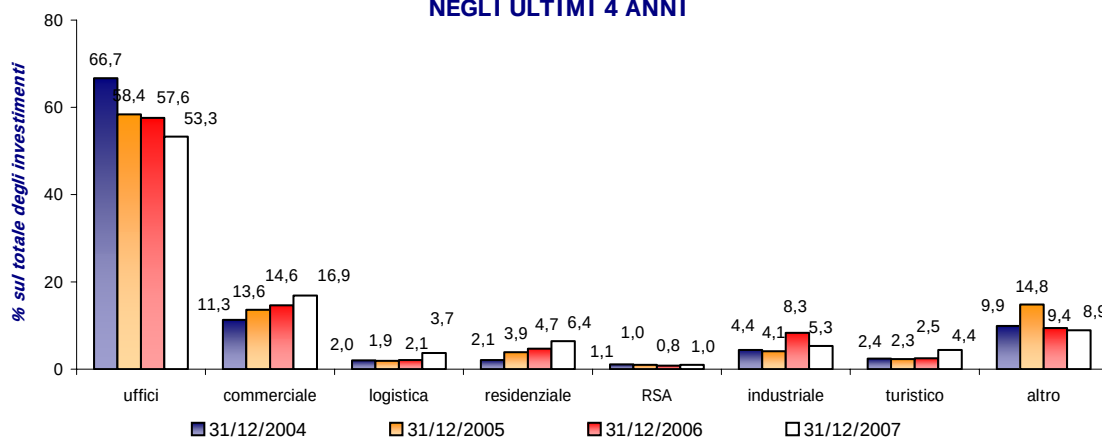
tipo di fondo	patrimonio medio	attivo medio	modalità di costituzione		fondi specializzati in un comparto % sul patrim totale
			ordinario	ad apporto	
retail	272	383,5	21	6	50%
riservati	143	256,2	7	75	54%

Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)

Asset allocation

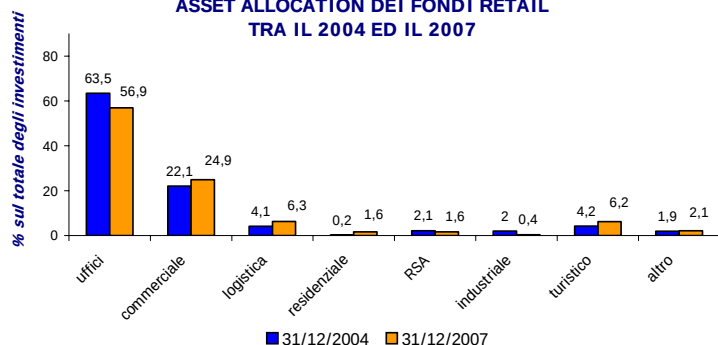
Continua a calare, in aggregato, la quota di investimenti in uffici (oggi al 53%, contro il 67% circa del 2004), soprattutto per il crescente disimpegno dei fondi riservati in questo settore. Cresce, invece, il comparto commerciale, oggi al 17% dell'asset allocation globale, grazie soprattutto ai crescenti investimenti dei fondi riservati. Il residenziale ed il turistico sono altri due settori in espansione.

EVOLUZIONE DELL'ASSET ALLOCATION DEI FONDI NEGLI ULTIMI 4 ANNI



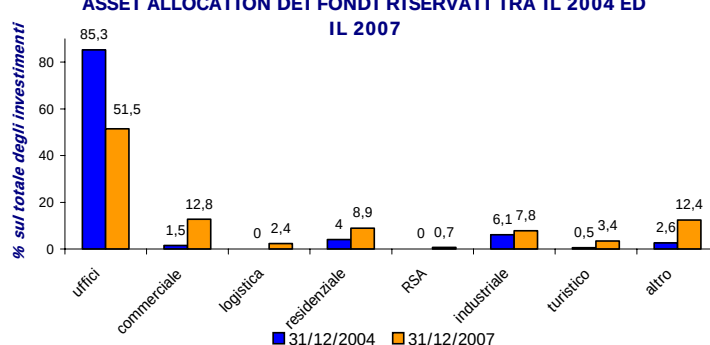
Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)

ASSET ALLOCATION DEI FONDI RETAIL TRA IL 2004 ED IL 2007



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)

ASSET ALLOCATION DEI FONDI RISERVATI TRA IL 2004 ED IL 2007



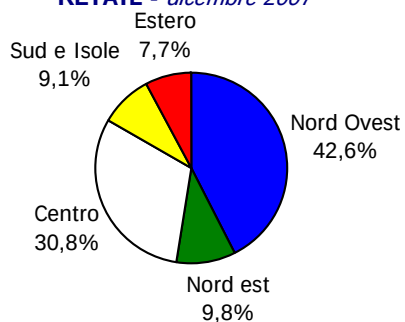
Distribuzione geografica degli investimenti

Il Nord Ovest rimane l'area geografica dove si concentra la maggior parte degli investimenti dei fondi (43,3%).

Per quanto i fondi riservati, il Centro ed il Sud sono altre due localizzazioni in cui si è deciso di diversificare gli investimenti, mentre per gli strumenti retail gli asset acquisiti all'estero stanno assumendo un peso maggiore (7,7% del totale degli investimenti).

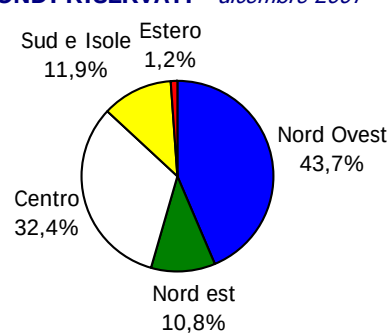
ASSET ALLOCATION GEOGRAFICA DEI FONDI

RETAIL - dicembre 2007



ASSET ALLOCATION GEOGRAFICA DEI

FONDI RISERVATI - dicembre 2007



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2008)