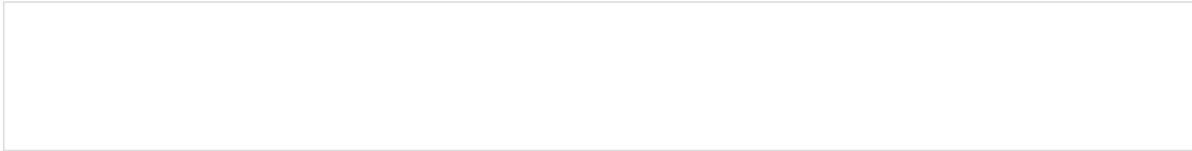


**Uso de cookies**

Questo sito contiene cookie propri e di terze parti, al fine di ottimizzare le prestazioni e i contenuti, compresi i cookie pubblicitari. Consenti i cookie e il loro trattamento se desideri continuare a navigare sul web.

[Per saperne di più >](#)



Copertina

- Notizie
- Opinione
- Video
- Eventi
- Società
- Persone
- Prodotti
- Gestori
- Fund Selector
- Gestioni patrimoniali
- Prodotti
- Mercati
- Business
- Nomine
- Alternativi
- Legale
- Pensioni
- Stile
- Rivista
- Altri temi »

[Notizie](#)>[Alternativi](#)>[Fondi immobiliari italiani, aria di ripresa?](#)

**REAL STATE**

## Fondi immobiliari italiani, aria di ripresa?

A livello dell'Europa continentale la tendenza è molto simile. Il mercato spagnolo, altamente dipendente dall'industria del mattone, comincia a generare livelli di domanda maggiori a quelli dell'offerta.

**Tag** [Alternativi](#)

Francisco Rodríguez | 22 settembre del 2014 - 07:00 hrs.



**Autore dell'immagine:** Flickr, Creative commons, Dimitris Agelakis

"Il peggio è passato", questo il sentiment del settore in generale. Ed è lo stesso che riflettono alcune relazioni ufficiali. La nota del primo trimestre dell'anno dell'Agenzia dell'Entrate, augura una crescita sostenuta: nei primi tre mesi dell'anno l'industria immobiliare, cioè la domanda di immobili, chiude con un **piccolo incremento del 1,6% complessivo**.

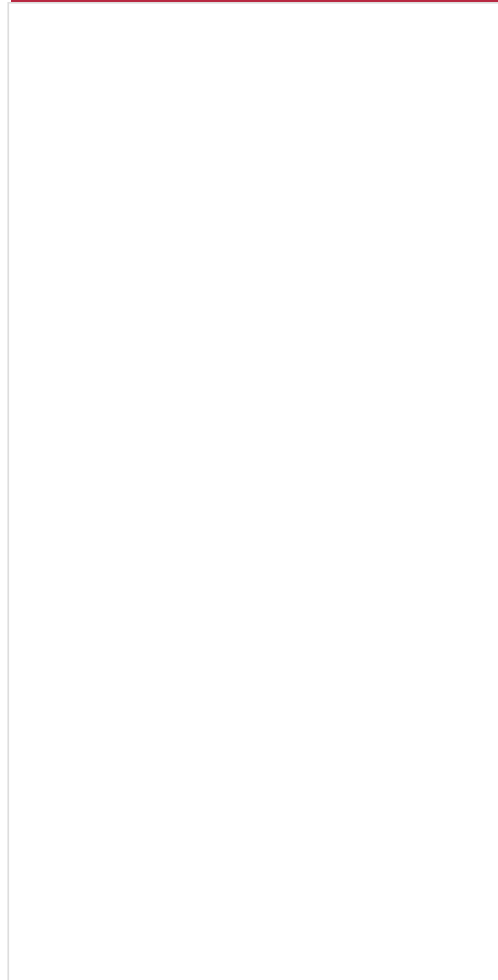
La relazione conclude, "Il dato moderatamente positivo, tuttavia, è il risultato di andamenti compositi nei diversi comparti: positivo, sopra il 4%, nel residenziale e commerciale, ancora negativo negli altri comparti. In secondo luogo, non bisogna però trascurare che, come già illustrato nella precedente

nota trimestrale, quanto riscontrato dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del **nuovo regime delle imposte di registro**, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari".

Era dal IV trimestre 2011 che il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite immobiliari non registrava un segno positivo. **A livello dell'Europa continentale la tendenza è molto simile**. Il mercato spagnolo, altamente dipendente dall'industria del mattone, comincia a generare livelli di domanda maggiori a quelli dell'offerta. Senza trascurare però che l'andamento dell'economia spagnola è molto più ciclica que quella italiana.

In merito al dibattito aperto sulla ripresa definitiva del settore, **Funds People** ha chiesto alle principali SGR locali che concentrano il loro business sui fondi di investimento immobiliari qual'è il loro parere. Alle domande: **A livello europeo si sta osservando un leggero incremento della domanda negli attivi immobiliari. State vedendo la stessa situazione nei flussi che vanno ai fondi immobiliari? E qual'è la vostra view del settore nei prossimi mesi del 2014?** In termini generici c'è un approccio decisamente meno negativo in confronto con due anni fa, **ma avvertono che i rischi ci sono ancora**. Ecco i commenti completi.

**ENTRA** ▼





**Stefano Cervone**, direttore generale di **Sorgente Group**

È sensibile un rinnovato interesse da parte dei grandi investitori internazionali. **Oggi i capitali stranieri tornano ad intervenire sull'Italia.** Cogliamo segnali di questo cambiamento un po' in tutti i comparti del real estate e, soprattutto, di un risveglio del ricorso allo strumento del fondo immobiliare.

Vorrei focalizzarmi sul nostro paese: l'Italia è un mercato che vive la coda di una lunga crisi del settore. **Oggi l'immobiliare è però prossimo a un punto di svolta.** La ripresa si sostanzierà

a partire dal 2016. Probabilmente la crisi è alle battute finali e torneranno a crescere un po' tutti i settori, soprattutto il direzionale e il retail.

Quello attuale è un momento eccellente per fare ingresso sull'immobiliare italiano. Il nostro, comunque, **resta un mercato dove è premiante per l'investitore una conoscenza e un'esperienza molto specifica**, per cui l'investimento indiretto tramite fondi o società quotate è il modo migliore.

**Franco Torra**, responsabile area gestione immobiliare di **Serenissima SGR**



"Credo che, per quanto riguarda il nostro paese, il leggero incremento sia principalmente legato alla indubbia percezione che i prezzi si siano posizionati a livelli di grande interesse in un contesto di esuberanza di offerta. **Verso i fondi immobiliari ritengo invece che prevalga una attitudine di grande prudenza**, pur in presenza di opportunità di grande interesse sul mercato secondario, a causa dell'instabilità normativa, del nostro paese, che ha caratterizzato la recente storia del comparto con importanti cambiamenti che ancora sono in corso.

Infatti gli investitori esteri che si affacciano al mercato Italia, anche con determinazione, prediligono operazioni dirette o strutture di gestione proprie non dimostrando interesse per strutture localizzate. Sono invece certo che attraverso realtà, come Serenissima SGR, che godono di notevole esperienza operativa, sia sul proprio territorio, per vocazione, sia a livello nazionale e ottima reputazione, **gli investitori possano trovare maggiore sensibilità e qualità nelle opportunità verso cui allocare risorse.**

Crediamo che il passo sarà ancora incerto ma con miglioramenti. La nostra pipeline è nutrita e abbiamo fatto grande esperienza in questi anni di difficoltà che **hanno costretto tutti noi operatori ad affrontare complessità in tutti gli ambiti**, principalmente nella relazione con gli istituti di credito verso i quali ci siamo anche resi promotori di supporto su specifici interventi come nei casi dei nostri fondi Goethe e Xenia.

Contemporaneamente stiamo aprendo ad investimenti in paesi europei, Germania in testa, al fine di assicurare ai nostri sottoscrittori un sempre maggiore equilibrio fra capacità di rendimento e ripartizione dei rischi. Riteniamo che gli ultimi mesi dell'anno in corso potranno essere un primo momento di raccolta su iniziative promosse da tempo e di abbrivio per nuove iniziative anche aperte ad altri mercati europei".

**Benedetto Giustiniani**, head of Portfolio Management di **Generali Immobiliare Italia**.

"Il settore immobiliare italiano sta beneficiando di una buona quantità di capitale internazionale. Nel secondo trimestre del 2014, il 90% delle **transazioni realizzate in Italia sono state effettuate da investitori esteri.**

Sono molto attivi una serie di importanti fondi di private equity statunitensi che hanno già realizzato importanti operazioni di investimento sia nel settore office e soprattutto nel retail (shopping center retail park etc.) e che stanno guardando i principali Portafogli in dismissione o importanti quote di fondi immobiliari. **Il profilo degli investitori, fino allo scorso anno prevalentemente di tipo opportunistico**, oggi è costituito anche soggetti interessati a immobili core con un orizzonte di medio-lungo periodo.

La sensazione è che nel secondo semestre si concretizzeranno alcune importanti transazioni, con protagonisti investitori internazionali, e riguarderanno operazioni di dismissione di Portafogli immobiliari o quote di fondi. Le procedure di dismissione di portafogli di grandi dimensioni, avviate nel primo semestre, **stanno attirando una serie di investitori oggi non presenti nel mercato italiano** e interessati a costruire velocemente una massa importante di immobili".



Condividere in:



#### Noticias Relacionadas

[Fondi immobiliari, numeri in aumento per gli investitori istituzionali](#)

[Nei fondi immobiliari cresce il ricorso a strumenti finanziari. Preferiti i titoli di debito e gli OICR non quotati](#)

Fund Radar

**all funds BANK**  
Leaders in Open Architecture

Cerca e confronta fra più di 14.000 fo

Cerca

NEWSLETTER

Iscriviti inserendo la tua email

Registrati

#### Gli articoli più letti

1. **Fondi quotati, più spazio per i gestori di nicchia e un po' di risparmio per gli investitori**
2. **Finint rileva Banca Arner Italia e diventa private investment bank**
3. **Via libera alla nuova voluntary disclosure**
4. **Private equity, ora il rischio è la fuga all'estero**
5. **Prezzo del petrolio, chi vince e chi perde**

#### PROSSIMI EVENTI

<< dicembre 2014 >>						
lun	mar	mer	gio	ven	sab	dom
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	1	2	3	4

**28 GEN** La crescita del risparmio gestito e...  
Funds People

[Visualizza altro>](#)

- [Copertina](#)
- [Notizie](#)
- [Opinione](#)
- [Video](#)
- [Eventi](#)
- [Contatti](#)
- [Email Chi siamo](#)
- [Condizioni](#)
- [Privacy Uso](#)
- [Cookies](#)
- [Accesso](#)
- [Login Registrarsi](#)
- [Follow us](#)

