

GLI INVESTIMENTI

COME FUNZIONANO I FONDI IMMOBILIARI?

Il fondo immobiliare permette di investire in immobili, ma in modo indiretto: si hanno infatti a disposizione la prospettiva del lungo periodo e la facilità di disinvestire.

COSA SONO

I fondi immobiliari sono fondi chiusi, ovvero il rimborso delle quote viene riconosciuto soltanto a scadenze predeterminate (con la possibilità di acquistarle o venderle in un mercato regolamentato, nel caso in cui vi siano negoziate), mentre è possibile sottoscriverle solo in fase di offerta. Si parla quindi di un patrimonio predefinito, diviso in un numero predefinito di quote.

La caratteristica fondamentale di questi fondi è di convertire gli investimenti immobiliari in quote finanziarie che consentono di generare liquidità, senza dover acquistare direttamente un immobile. Alcuni vantaggi: l'investimento di parte del patrimonio in fondi dà una redditività annuale, la tassazione è a carico della società di gestione del fondo e non della persona fisica.

QUANDO INVESTIRE

Il fondo immobiliare rappresenta una soluzione interessante se si ha un orizzonte d'investimento di lungo termine. A differenza di altri strumenti finanziari, infatti, come per esempio l'investimento in Borsa, l'immobile è – per definizione – un'immobilizzazione materiale di lungo periodo e può rappresentare un'alternativa ai fondi obbligazionari.

DOVE INVESTIRE

I fondi immobiliari possono riguardare:

- il settore terziario e, in particolare, il mercato immobiliare degli uffici: l'importante, in questo caso, è avere un parco immobiliare diversificato, non solo per destinazioni d'uso ma anche per localizzazioni geografiche
- il settore logistico e produttivo: qui le imprese italiane hanno un livello di outsourcing al di sotto degli altri Paesi europei, quindi con buone prospettive di sviluppo
- il comparto commerciale, cioè centri commerciali, ipermercati e supermercati, grandi superfici dedicate e, soprattutto negli ultimi anni, outlet
- il mercato residenziale, ovvero case, abitazioni, appartamenti

PAROLE DA CONOSCERE

Banca depositaria

È la società che svolge le necessarie attività di controllo sulla gestione del fondo. Tra i suoi principali doveri: l'accertamento che l'emissione e il rimborso delle quote vengano effettuati in conformità alla legge.

Market discount

È la differenza tra il prezzo di mercato e il valore patrimoniale della quota.

Numero di transazioni

È il numero di vendite/locazioni chiuse in una determinata località in un dato periodo di tempo. È indicativo della liquidità o meno del settore. Diviso per il numero di unità immobiliari presenti nella zona di riferimento dà origine al cosiddetto IMI, ovvero Indice di Mobilità Immobiliare.

Prezzi/Canoni

Sono i valori di riferimento a cui vengono scambiati (vendita o affitto) gli spazi per beni comparabili a quello analizzato. Di solito, nel mercato immobiliare, si riferiscono al metro quadrato commerciale, anche se non c'è una norma che individui con precisione questa superficie legandola agli usi e alle consuetudini locali.

Proventi della gestione

Sono gli utili generati annualmente.

Richiamo degli impegni

È il momento in cui, terminata la fase di collocamento, la società di gestione riscuote le somme concordate in sede di sottoscrizione del contratto.

Scontistica applicata

È il delta tra prezzo richiesto in origine dal venditore e prezzo a cui si conclude la vendita. Indica la trasparenza del mercato e delle prospettive di crescita/stabilità o recesso dei diversi soggetti coinvolti nelle trattative.

Tempi medi di vendita/affitto

Sono i tempi medi tra la firma del mandato a un agente immobiliare e la sottoscrizione del contratto di vendita/affitto.

Valore di bilancio della quota

È l'indicatore da considerare per conoscere la sostanza patrimoniale del fondo. Viene comunicato nella relazione semestrale e nel rendiconto annuale.

Valore di borsa della quota

È il prezzo a cui le quote del fondo sono scambiate in Borsa.

Per approfondimenti: Assogestioni

www.assogestioni.it/index.cfm/1,109,0,49,html/fondi-immobiliari