

Soldi & Mattoni

Quei canguri pronti a investire in Italia

PAOLA G. LUNGHINI

del lunedì

il Giornale

/ LUNEDÌ 8 OTTOBRE 2007

Il 21 ottobre i riflettori della grande finanza immobiliare internazionale saranno puntati su un famoso Hotel dalla costa del Queensland, in Australia. Lì, infatti, si svolge l'annuale Forum dell'industria dei Fondi immobiliari del Paese. L'Australia ha introdotto i Fondi nel '71 e oggi, secondo il Property Council of Australia, è il mercato più finanziarizzato del mondo. Nei tre Paesi protagonisti del comparto, l'incidenza sul mercato borsistico complessivo è pari all'1% in Giappone, al 2% negli Usa e al 9,4% in Australia. Qualche altra cifra aiuta a comprendere.

«Il mercato dell'investimento immobiliare nel Paese ha un valore pari a circa 270 miliardi di dollari australiani (238 miliardi di dollari Usa), e i REITs (fondi immobiliari) ne rappresentano oltre la metà. Dato l'ampio raggio di tipologie di prodotti offerti, l'investimento è diventato accessibile a una vastissima base di investitori, a seconda della loro propensione al rischio» osserva un recentissimo Report di Colonial First State Global Asset Management (uno dei maggiori gruppi di wealth management in Australia). Il settore è cresciuto negli ultimi 9 anni al ritmo del 20% l'anno. «Anche il mercato dell'investimento diretto ha performato molto bene, ma i REITs hanno offerto mediamente rendimenti stabili intorno al 7%». La leva, cioè l'indebitamento - che nel '94 era pari al 10% - è cresciuta fino al 38%, ma è ancora abbastanza contenuta rispetto ad altri mercati.

Le ragioni di questo successo sono molteplici, ma la principale sta nel formidabile afflusso di capitali che al sistema delle Lpt (fondi quotati) perviene da parte dei Fondi pensione. Sino a 5 anni fa, l'immobiliare aveva attratto il 6% degli investimenti, oggi siamo al 10%. L'indice Pca-Ipd (Investment property databank) segnala che, nella composizione degli investimenti, vince il retail (54%), seguito dagli uffici (39%). Modesta l'incidenza del comparto industriale (5%) e - per completare la torta - vi è una piccola percentuale di altri settori, i cosiddetti «no core». Sono invece proprio questi ultimi - cioè proprietà agricole, immobili scolastici, hotel & leisure, residenze per anziani - i comparti maggiormente nel mirino dei veicoli non quotati. Secondo la fonte Property Investment Research, a giugno 2007 se ne contavano ben 523.

Colonial First State afferma anche che l'Australia è uno dei mercati immobiliari più trasparenti al mondo (è al primo posto nel Jones Lang LaSalle Real Estate Transparency Index) e tra i più ricchi di informazioni. Prevalentemente locale sino ad alcuni anni orsono, da qualche tempo è iniziata la corsa agli investimenti all'estero. Società quali Westfield, Lend Lease, Centro e Macquarie hanno incominciato ad acquisire negli Usa, monitorando poi l'Est Europa, il Medio Oriente, il Middle East e il Sud-est asiatico.

Una buona notizia: la ricerca di investimenti comprende anche l'Italia.