E ANCHE IL MATTONE "DI CARTA" È IN FORTE SOFFERENZA

Inviato da Andrea Guarise il 18 March 2013 - 11:04

ABC. A-Always, B-Be, C-Closing

Roma, 13/04/2013

La scorsa settimana è stato rilasciato l'IPD Italy Biannual Property Fund Index, l'Indice Semestrale IPD dei Fondi Immobiliari italiani, e anche sul cosiddetto mattone "di carta" i segnali non sono buoni, tutt'altro.

L'analisi dell'Indice dei Fondi Immobiliari Italiani di IPD misura il rendimento complessivo dei fondi immobiliari, in presenza o meno di indebitamento, da una valutazione di mercato alla successiva. Alla fine del 2012 il commento può essere inequivocabilmente uno: calo netto e diffuso, con un total return del -5,8% complessivo. Nel secondo semestre del 2012 si è accentuato la crisi del mercato, che ha chiuso con una performance del -3,7% dopo un risultato leggermente migliore, pari al -2,2%, nella prima metà dell'anno. Si tratta della seconda performance negativa consecutiva e della più bassa dell'intera serie storica dell'Indice.

Paragonati con le altre asset class, i fondi immobiliari italiani hanno registrato performance inferiori a tutte le alternative di investimento sia nel corso del primo che del secondo

semestre 2012. Il comparto azionario ha conseguito rendimenti pari a 13,3% e 11,7% (MSCI) rispettivamente; le azioni del settore immobiliare pari a 29,0% e 27,7% (Data Stream Italy Real Estate), e le obbligazioni al 13,0% e 24,8% (JP Morgan GB Italy).

Luigi Pischedda, Country Manager Italy, IPD, commenta:

“I fondi immobiliari italiani hanno sicuramente sofferto gli effetti della prolungata crisi economica. Ciononostante, uno sguardo al più ampio contesto di mercato rivela alcuni punti di forza del comparto, e gli effetti della crisi si affievoliscono considerando un orizzonte temporale di medio-lungo termine. Infatti la performance annualizzata a 5 anni dell’indice è stata dello -0,8%, che si confronta con quella delle azioni italiane, del -11,4%, e delle azioni del settore immobiliare, del -20,4%. Soltanto i titoli di stato hanno registrato un rendimento positivo del 6,2% sullo stesso periodo, nonostante i mercati abbiano scontato un maggior rischio nel pricing di questa asset class di quanto il trend di lungo termine suggerisca.”

Il risultato del 2012 è stato trainato da un’erosione del net asset value del -4,6% (-7,4% annuale), riflesso del re-pricing dei sottostanti immobiliari, più pronunciato nell’ultimo semestre ma comunque in corso negli ultimi 5 anni. Per contro, la componente di distribuzione dei proventi ha conseguito un modesto 0,9% (1,7% annuale), insufficiente a mantenere il rendimento complessivo in territorio positivo.

A tal proposito, Pischedda aggiunge:

“L’indice ha riportato un distribution yield pari a 1,9%, inferiore a quello relativo al 2011 del 2,8% e a quello del 2010 pari al 4,4%. Questo è uno dei tanti segni che il perdurare della crisi stia esercitando una pressione indiscriminata anche sugli investitori finali di una asset class finora considerata alla stregua di rifugio. Con l’avvicinarsi della scadenza di un numero sempre maggiore di fondi, si acuisce l’esigenza di liquidità necessaria ad accelerare il processo di de-gearing. In un mercato caratterizzato da scarse transazioni e maggior influenza dal lato acquirenti, l’approvvigionamento di nuove risorse si rivela non facile.”

USB Unione Sindacale di Base - Confederazione Nazionale

via dell'Aeroporto 129 - 00175 - ROMA - Tel: 06.59640004 - Fax: 06.54070448 - usb@usb.it