



Speciale l'ANCE informa

maggio 2005

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI



I risultati dell'Osservatorio congiunturale Ance di maggio

Costruzioni: prosegue la crescita nel 2005 ma resta forte l'incertezza

“In uno scenario complessivo di debole sviluppo le costruzioni continuano a dare risultati positivi, dimostrandosi capaci di trainare la produzione di un vasto indotto e di sostenere massicciamente l'occupazione. Si tratta insomma di un vero e proprio salvagente per l'intera economia italiana”. Con queste parole il presidente dell'Ance Claudio De Albertis ha delineato, nella conferenza stampa di presentazione dell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni - a cui ha partecipato anche il vicepresidente dell'Associazione Claudio Sette - il quadro di sviluppo di un settore che nel 2004 ha fatto registrare, con un incremento pari al +3,1%, il suo sesto anno consecutivo di crescita.

“La positività dei risultati del-

l'indagine rapida condotta presso le nostre imprese associate e degli indicatori settoriali ci hanno fatto rivedere al rialzo le stime di crescita dell'1,3% formulate nell'ottobre scorso - ha dichiarato De Albertis - e questa revisione, peraltro in linea con le valutazioni Istat, è dovuta principalmente alla forte vivacità degli investimenti in abitazioni, aumentati l'anno scorso del 4,8%”. E le previsioni per il 2005 mostrano ancora crescita, seppure meno vivace. Il settore, ha annunciato il presidente dell'Ance, farà infatti registrare un incremento dell'1,7% in termini reali. Le costruzioni confermano quindi quel trend positivo che, a partire dal 1999, vede i livelli produttivi del settore crescere sempre più rapidamente del prodotto interno lordo. “Se nel



2004 gli investimenti in costruzioni sono cresciuti infatti del 3,1% rispetto ad un aumento del Pil dell'1,2%, dal 1999 ad oggi - ha sottolineato il presi-

dente dell'Ance - la produzione del settore è aumentata complessivamente del 21,1% contro l'8,6% del prodotto interno lordo nazionale”.

EDITORIALE

Nel rilancio urbano la risposta alla crisi di competitività italiana

Pochi stimoli, scarso coraggio, carente vitalità: l'Italia sembra un paese seduto, che ha perso la voglia di fare progetti. Questa è l'immagine di noi stessi che ci viene consegnata dagli osservatori internazionali, che ci collocano sempre più in basso nelle classifiche della competitività mondiale. Il pil cala, i consumi si contraggono, si incrina la fiducia nel futuro di imprese e famiglie. Di fatto il sistema Paese tarda nel trovare le risposte a una crisi profonda, che coinvolge i modelli tradizionali di produzione, superati da una competizione internazionale che si fa sempre più serrata. Non voglio, in questa sede, riproporre le complesse e tutte valide “ricette” proposte da economisti e politici per “curare” l'Italia che arranca. Tuttavia sono convinto che la prima cosa che il Paese deve fare per uscire dal guado è proprio recuperare la capacità di ideare il proprio futuro. Chi ha il compito di decidere quale strada far percorrere all'Italia deve avere il coraggio di “gettare il cuore oltre l'ostacolo”. E questo vuol dire essenzialmente trovare strade nuove per far uscire il Paese dal torpore e consegnare a chi verrà dopo di noi un'Italia moderna e competitiva. E' una sfida che dobbiamo essere in grado di raccogliere, cominciando ad esempio - come si ribadisce anche a livello europeo - a investire di più nelle infrastrutture, nella ricerca, nelle tecnologie, nell'istruzione e nella formazione, con l'obiettivo di mettere in moto idee e creatività per realizzare qualità e innovazione. E un processo del genere non può che avvenire nelle città, da sempre “luoghi di elezione” in cui le idee prendono forma e si sviluppano. Per questo oggi più che mai sono le città, incubatori privilegiati della formazione, della ricerca e dell'innovazione, la vera scommessa su cui si gioca il futuro della competitività italiana. Le nostre aree urbane devono tornare ad essere dei poli di attrazione per quella “classe creativa” che in una dimensione ricca di cultura, stimoli e opportunità trova sicuramente il proprio habitat e la cui presenza, secondo l'interessante tesi pubblicata in un recente saggio dello studioso americano Richard Florida, diventa il vero perno della crescita economica e dello sviluppo di un paese. Non a caso l'Italia, in cui la classe creativa corrisponde ad appena il 13% degli occupati, contro il 30% raggiunto in media dagli altri paesi europei, si trova ai gradini più bassi in quasi tutte le dimensioni competitive analizzate nel saggio di Florida. E allora diventa necessario e urgente riprogettare il futuro urbano e ridare alle nostre città il loro ruolo di “anima” e motore propulsivo del Paese. Città per troppo tempo abbandonate a se stesse e relegate a funzioni meramente ricettive, a cui va invece restituita la forza attrattiva, che è poi l'elemento indispensabile per evitare la “fuga dei cervelli”. Le pur apprezzabili esperienze di riqualificazione urbana già avviate in questo senso a Milano, Torino, Genova e Roma, rappresentano però ancora casi isolati, che è necessario elevare a sistema, far rientrare cioè in un disegno complessivo di rilancio urbano. Insomma va attuato quel grande progetto di riqualificazione sia strutturale che funzionale delle nostre aree urbane che l'Ance già da tempo sostiene, e per la cui attuazione ha indicato la strada di una legge obiettivo per le città. Una sorta di corsia preferenziale, analoga a quella imboccata per la realizzazione delle grandi infrastrutture, che consenta a chi deve prendere le decisioni di contare su risorse certe e snellimenti burocratici. Nel grande disegno di rilancio urbano del Paese siamo consapevoli che spetta a chi è chiamato a gestire il territorio capire quali sono le nuove funzioni e vocazioni delle aree metropolitane, ma al tempo stesso siamo pronti, come imprenditori delle costruzioni, a mettere a disposizione dell'interesse collettivo la nostra conoscenza delle dinamiche e delle esigenze del territorio, sicuri di poter svolgere un ruolo di interlocutori privilegiati nella analisi delle trasformazioni e delle esigenze urbane. Vorrei sottolineare, in questa direzione, l'importante iniziativa di ricerca di cui, come Ance, ci siamo fatti promotori. Si tratta di uno studio, realizzato per noi dall'Istituto Ambrosetti e che presenteremo il 12 luglio a Milano in un grande convegno nazionale, mirato ad identificare tutti i fenomeni legati allo sviluppo di una città e in particolare alla sua potenzialità di diventare un centro di attrazione di forze creative. La ricerca ha analizzato cinque “situazioni urbane” italiane considerate fortemente attrattive e le ha messe a confronto con due casi esemplari negli Stati Uniti e in Europa. I risultati del lavoro saranno poi presentati in ciascuna delle cinque città esaminate nell'ambito di un “Road-Show” che avrà l'obiettivo di promuovere un più approfondito dibattito in ciascuna realtà urbana. In questo modo vogliamo contribuire a fornire un efficace punto di partenza per riorientare razionalmente lo sviluppo delle nostre città, individuando politiche e azioni efficaci per accrescere la loro attrattività sul fronte sia urbanistico che economico e sociale.



Claudio De Albertis
Presidente dell'ANCE

L'occupazione nelle costruzioni, nell'industria ed in totale
(variazioni in termini percentuali)

Anni	Costruzioni	Industria in senso stretto	Totale industria	Totale economia
1999	1,9	-0,3	0,2	1,2
2000	2,5	-0,7	0,0	1,7
2001	5,2	-0,6	0,8	1,9
2002	2,0	0,8	1,1	1,4
2003	4,0	1,0	1,8	1,5
2004	5,2	-0,9	0,7	0,7
periodo 1999-2004	22,7	-0,6	4,7	8,8

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

Vale la pena di sottolineare, ha continuato De Albertis, che nel solo 2004 gli investimenti nel nostro settore hanno contribuito per oltre il 22% alla crescita del Pil. Un risultato, questo, che è peraltro solo l'ultimo di un ciclo che, dal 1999 a oggi, ha visto il contributo del settore al Pil raggiungere quota 20%.

Che il settore eserciti un fondamentale ruolo di volano emerge chiaramente anche dall'andamento del mercato del lavoro. "Nel solo 2004 - ha precisato il presidente dell'Ance - gli occupati nel settore delle costruzioni sono aumentati del 5,2%, a fronte di una crescita complessiva dei livelli occupazionali dello 0,7%: questo significa che più della metà della nuova forza lavoro in Italia è stata generata dalle costruzioni. In particolare, dei 163.500 nuovi occupati, 91.000 sono stati assorbiti dal nostro settore, che così ha raggiunto la quota di 1.833.000 addetti". Anche questo risultato non fa che confermare il trend in

le stime Ance continuano ad essere positive. "Ancora cresciuta, quindi - ha detto il presidente dei costruttori - ma rallentata, per effetto di uno sviluppo meno vivace sia dell'edilizia abitativa che delle opere pubbliche".

La casa, sia come nuove costruzioni che come ristrutturazione, continuerà a svolgere un ruolo di traino dei livelli produttivi del settore (+2,2%) anche se la domanda delle famiglie comincia a mostrare segni di rallentamento. "Anche sul fronte delle opere pubbliche - ha dichiarato De Albertis - prevediamo un risultato ancora positivo, pari al +1,7%, ma il quadro del comparto resta dominato da una forte incertezza".

Un'incertezza che si deve soprattutto, come l'Ance ha più volte rimarcato, alla riduzione delle risorse per le infrastrutture, che ha raggiunto un livello preoccupante (-14% nel 2005, -16% nel 2004, per un complessivo -30% in soli due anni) e agli effetti del tetto di spesa del 2% imposto

2005: previsioni ancora col segno più ma è forte l'incertezza



(*) Previsione
Elaborazione Ance su dati

atto da sei anni: dal 1999 al 2004 gli addetti nell'edilizia sono cresciuti infatti del 22,7%, mentre nell'intero sistema economico la crescita è stata dell'8,8%.

Non meno importante è il peso degli occupati nelle costruzioni rispetto a quelli dell'industria e del totale dei settori economici. Gli addetti nell'edilizia nel 2004 rappresentano infatti il 26,7% dell'occupazione industriale e l'8,2% dell'economia. Peso che si fa ancora più rilevante nelle regioni del Sud, in cui la percentuale di occupati nelle costruzioni, rispetto all'industria, raggiunge addirittura quota 41,6%.

Per l'anno in corso, come detto,

alle pubbliche amministrazioni. "Sebbene ancora non ve ne siano segnali - ha precisato De Albertis - il rischio è che le pubbliche amministrazioni possano tirare i cordoni della spesa in opere pubbliche non appena esaurito il plafond".

Ma resta ancora da sciogliere anche un altro nodo finanziario, quello legato alle opere della legge obiettivo. "Mancano all'appello - ha dichiarato il presidente dei costruttori - 27.207 milioni di euro, e cioè il 51% del costo complessivo delle 85 opere approvate dal Cipe".

Oltre a consuntivi e prospettive di mercato, ampio spazio nell'analisi di De Albertis è stato

riservato all'approfondimento del fenomeno dell'immigrazione nel nostro Paese.

"Uno dei fenomeni sociali che maggiormente modificherà nei prossimi anni la struttura della società italiana - ha sottolineato il presidente dei costruttori - e che sta incidendo in misura sempre maggiore anche sul mercato della casa".

Quello che va sottolineato infatti, secondo De Albertis, è non solo il massiccio aumento dei residenti stranieri (3 milioni a fine 2004, destinati a raggiungere quota 6.500.000 nel giro di vent'anni) ma soprattutto la loro crescente tendenza alla "stabilizzazione", per motivi di lavoro o familiari.

Proprio l'inserimento stabile in Italia è uno dei motivi per i quali nel 2004 si è avuta una

e all'introduzione dell'euro - ha spiegato Sette - rappresenta senza dubbio uno dei principali fattori trainanti per la crescita del mercato immobiliare".

La discesa dei tassi ha determinato infatti una vera e propria esplosione dei mutui per l'acquisto di abitazioni. "I finanziamenti alle famiglie - ha aggiunto il vicepresidente dell'Ance - dal 2000 al 2004 sono cresciuti addirittura del 70%, ovvero a un ritmo medio annuo del 14%. E' aumentato inoltre, di circa il 32%, l'importo medio dei mutui, e si è allungato il periodo di scadenza, con una netta preferenza per i finanziamenti ventennali".

Della discesa dei tassi d'interesse hanno beneficiato anche le imprese di costruzioni, per le quali oggi il costo dei mutui si è

Contributo degli investimenti in costruzioni alla crescita del PIL a prezzi costanti

Anni	Var.% degli investimenti in costruzioni	Var.% del PIL	Contributo degli investimenti in costruzioni alla crescita del PIL	
			espresso in punti % di PIL	espresso in percentuale
1999	2,6	1,7	0,2	12,4%
2000	5,9	3,0	0,5	15,9%
2001	3,0	1,8	0,2	14,1%
2002	3,2	0,4	0,3	71,0%
2003	1,7	0,3	0,1	58,1%
2004	3,1	1,2	0,3	22,3%
periodo 1999-2004	21,1	8,6	1,7	19,8%

Elaborazione Ance su dati Istat

progressiva crescita degli immigrati proprietari di case: da una indagine di Scenari Immobiliari emerge infatti che lo scorso anno gli acquisti di case da parte di cittadini extracomunitari sono stati pari al 12,6% del totale delle compravendite effettuate in Italia, il che vuol dire che circa 110.000 immigrati hanno comprato un'abitazione.

La domanda immobiliare è quindi di fatto ampliata dall'affacciarsi sul mercato di questi nuovi "protagonisti".

Il vicepresidente dell'Ance Claudio Sette ha poi approfondito trend e caratteristiche del mercato del credito, sia alle imprese che alle famiglie.

"La forte diminuzione dei tassi d'interesse che si è avuta grazie all'adesione del nostro Paese all'Unione monetaria europea

attestato intorno al 4,5%.

Tra il 1998 ed il 2004, come ha chiarito Sette, gli impieghi bancari per le imprese di costruzioni sono aumentati del 41,4%, arrivando a 85.303 milioni di euro, vale a dire un tasso di crescita medio annuo del 6%. Contemporaneamente, le sofferenze sono calate del 34%, portando il rapporto sofferenze/impieghi al 10%, e cioè la metà rispetto a marzo 1998.

"Tuttavia - ha concluso il vicepresidente dell'Ance - il mondo bancario mostra purtroppo ancora scarsa attenzione nei confronti delle costruzioni, e si conferma incapace di valutare con competenza le operazioni di sviluppo immobiliare. Si tratta di un limite che va superato, per consentire al settore di continuare a crescere".



Immigrati: aumentano i proprietari di case e le città si trasformano

L'immigrazione nel nostro Paese sta cambiando volto, a causa non solo del massiccio aumento dei residenti stranieri (3 milioni a fine 2004, destinati secondo la Caritas a raggiungere quota 6.500.000 nel giro di vent'anni), ma anche della loro crescente tendenza all'integrazione sociale e alla "stabilizzazione", per motivi di lavoro o familiari. Se nel 1991 i "lungosoggiornanti", e cioè gli immigrati con almeno cinque anni di soggiorno, erano 222.228 e rappresentavano un terzo della popolazione straniera, nel 2001 la loro percentuale è salita al 60%, per un totale di 693.450 persone (dati ultimo censimento Istat).

Proprio l'inserimento stabile in Italia è uno dei motivi per i quali nel 2004 si è avuta una progressiva crescita degli immigrati proprietari di case: da un'indagine di Scenari Immobiliari emerge infatti che lo scorso anno gli acquisti di case da parte di cittadini extracomunitari sono stati pari al 12,6% del totale delle compravendite effettuate in Italia, il che vuol dire che circa 110.000 immigrati hanno comprato un'abitazione.

La presenza straniera continua ad essere concentrata nelle aree urbane, anche se è aumentata la diffusione sul territorio. Il 19% della popolazione straniera residente (più di 250.000) vive nei sei comuni che hanno oltre mezzo milione di abitanti (Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova). Va sottolineato anche un altro aspetto importante, legato al-

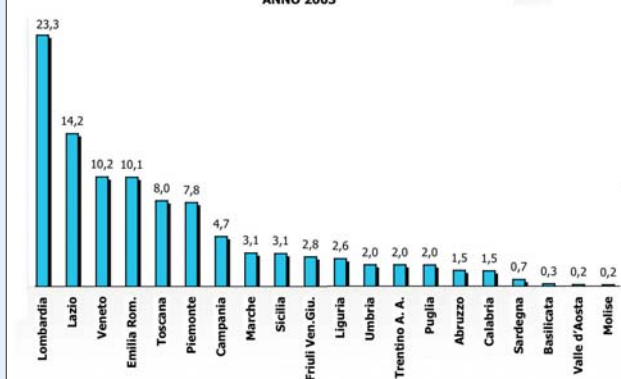
l'acquisto di abitazioni da parte degli stranieri, che ha forti implicazioni sul tessuto urbano delle città.

Nella stragrande maggioranza dei casi (circa l'80%) il tipo di abitazione richiesta dagli extracomunitari è di livello medio basso (il valore medio dell'acquisto risulta pari a 108.000 euro).

Questo vuol dire che i proprietari di immobili di scarso pregio (quelli sui quali necessariamente ricade la scelta d'acquisto degli immigrati) trovano finalmente un mercato per le loro abitazioni.

Il che permette loro di migliorare la propria condizione abitativa, acquistando un'altra casa, più grande e più bella, e spesso spostandosi in una zona di maggior pregio. Il modello di urbanizzazione che ne deriva è dunque fondato su processi di "filtering down", che consentono l'accesso dell'abitazione di proprietà a gruppi sociali a reddito prevalentemente basso e hanno per effetto una "redistribuzione" territoriale della popolazione. La trasformazione delle città dovrebbe invece avvenire seguendo un modello di "filtering up", che implica interventi integrati, non solo di ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio abitativo, ma anche di miglioramento delle infrastrutture urbane, del verde, dei servizi. Interventi, insomma, che consentirebbero alle abitazioni di passare ad un segmento di mercato superiore.

RIPARTIZIONE % DELLA POPOLAZIONE STRANIERA PER REGIONE ANNO 2003



Elaborazione Ance su dati Dossier Statistico Immigrazione Caritas/Migrantes

ACQUISTI DI CASE DA PARTE DI CITTADINI EXTRACOMUNITARI IN ALCUNE PROVINCE ITALIANE (SUL TOTALE DELLE COMPRVENDITE) ANNO 2004

Province	% acquirenti extracom.	Province	% acquirenti extracom.
Palermo	13,0	Aversa	5,0
Perugia	5,0	Bari	8,2
Prato	6,0	Bologna	8,2
Roma	19,6	Brescia	11,0
Torino	9,2	Cuneo	2,0
Trapani (Mazara del Vallo)	7,0	Firenze	6,5
Treviso	12,5	Genova	8,0
Trieste	14,0	Modena	15,0
Verona	9,3	Milano	12,0
Vicenza	16,2	Napoli	-

Fonte: Scenari Immobiliari

36% sulle ristrutturazioni: un volano che va reso "strutturale"

Più di 2 milioni e 100 mila sono gli interventi di recupero del patrimonio abitativo effettuati in Italia da maggio 1998, e cioè dall'entrata in vigore degli sgravi Irfep del 36% sulle ristrutturazioni.

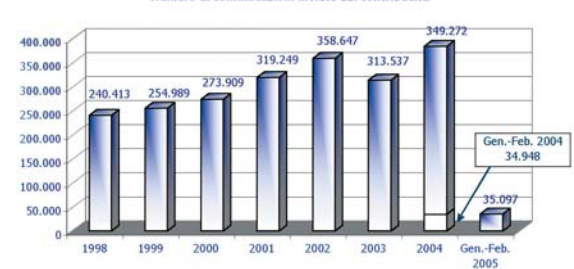
Questo vuol dire che, grazie al bonus, il 10% delle abitazioni esistenti nel Paese (21.653.288 stando all'ultimo censimento Istat) è stato sottoposto a un intervento di riqualificazione o adeguamento.

Il ricorso alle agevolazioni ha continuato a produrre effetti positivi e a tenere alto il mercato: non solo le ristrutturazioni sono aumentate ogni anno in modo incessante, con un conseguente incremento dell'attività produttiva del comparto della riqualificazione e un aumento dei livelli occupazionali, ma ci sono stati ottimi riscontri sia sul gettito fiscale che in termini di lotta al lavoro irregolare.

Non basta. Fondamentale è il contributo che l'utilizzo dello sgravio - esteso peraltro agli acquisti di fabbricati ristrutturati da imprese edili - ha dato e può continuare a dare alla messa in sicurezza di un patrimonio,



AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE Numero di comunicazioni inviate dai contribuenti



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

come quello italiano, in cui il 40% degli alloggi ha più di 40 anni e circa 3 milioni di abitazioni raggiungeranno la soglia critica di invecchiamento nel giro di pochi anni.

Proprio in virtù di questi "elementi di forza", l'Ance auspica che la norma sia trasformata da intervento temporaneo (la scadenza è fissata per il 31 dicembre) a misura strutturale, con l'introduzione permanente nel nostro ordinamento tributario.

Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate elaborati dall'Ance non fanno che rafforzare queste valutazioni.

Nel solo 2004, infatti, il numero di richieste di bonus ha raggiunto quota 349.272: un risultato che, oltre a far segnare una crescita dell'11,4% rispetto al 2003, rappresenta il secondo valore più alto dall'entrata in vigore delle 36% (il "record" è del 2002, anno in cui si sono registrate 358.647 domande).

Naturalmente le agevolazioni vengono "recepte" in modo diverso da regione a regione: il Nord continua ad essere il "motore" dello strumento (+14,7% rispetto al 2003), che cresce invece più lentamente al Centro (+8,2%) e fa registrare un calo al Sud (-2%).

Il trend di sviluppo va avanti nel primo bimestre di quest'anno, che fa segnare un incremento dello 0,4% rispetto allo stesso periodo del 2004.

2004: anno record per i fondi immobiliari

Per il settore dei fondi immobiliari il 2004 è stato un anno particolarmente positivo: il patrimonio in dodici mesi ha superato gli 8 miliardi di euro,

con cui viene costituito il patrimonio. Oltre ai fondi immobiliari ordinari ed ai fondi ad apporto pubblico (Fondo Alpha, Fondo

re, che oggi il 10% del patrimonio complessivo è investito nel Mezzogiorno, quasi quattro volte in più rispetto alla fine del 2003; una quota notevole di questi investimenti è riconducibile al Fondo Immobili Pubblici ed ai quattro fondi di Pirelli RE.

E' in crescita, inoltre, l'attenzione per gli immobili da riposizionare sul mercato. Mentre fino a poco tempo fa l'interesse era soprattutto indirizzato per l'acquisizione di immobili già a reddito e con contratti a lungo termine, oggi si ricercano sempre più spesso operazioni caratterizzate dalla valorizzazione e dallo sviluppo dell'asset.

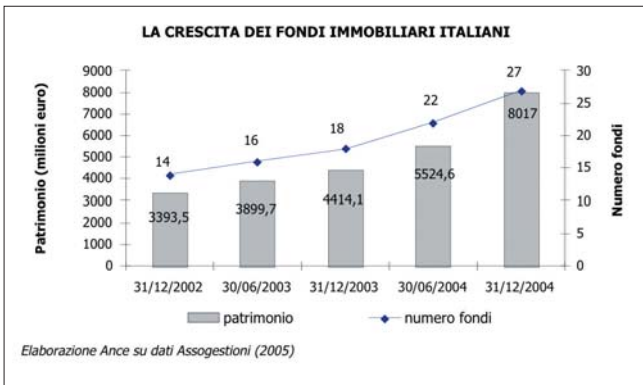
I settori dove avvengono più frequentemente queste operazioni di sviluppo sono l'industriale, il turistico-alberghiero ed il commerciale. In un'ottica di diversificazione degli investimenti, le società di gestione mostrano anche un certo interessamento per i cosiddetti immobili "value added", ovvero per l'acquisto di quegli stabili caratterizzati da affitti in fase di rinnovo per i quali è possibile spuntare sul mercato condizioni più vantaggiose con nuovi contratti di locazione.

Per quanto riguarda la specializzazione dei fondi immobiliari, è possibile fare una prima differenziazione tra gli investimenti compiuti dai fondi retail e quelli

portati a termine dai riservati. Mentre gli uffici sono una categoria presente in entrambi i portafogli, i fondi retail mostrano una particolare attenzione per il settore commerciale, la logistica, il turistico-alberghiero e le RSA. Il residenziale e l'industriale, invece, sono stati appannaggio quasi esclusivamente dei fondi riservati. L'Ance da anni segue questo mercato, perché considera virtuoso il processo dei fondi immobiliari ordinari, investitori istituzionali in grado di selezionare in modo efficiente il mercato, premiando la qualità realizzativa e gestionale.

L'esistenza di una domanda istituzionale specializzata sta spingendo, infatti, a realizzare operazioni immobiliari in linea con gli standard europei.

Suscita invece perplessità il meccanismo dei fondi immobiliari ad apporto in conflitto d'interesse. Questo strumento finanziario, di recente introdotto nel mercato, non ha infatti i connotati virtuosi dei fondi ordinari, perché è finalizzato esclusivamente alla valorizzazione di asset immobiliari già in possesso della società che compie l'apporto. Vi sono, poi, problemi legati alla trasparenza con cui vengono compiute queste operazioni di apporto, che rischiano seriamente di inquinare uno strumento che sta dando invece ottimi risultati.

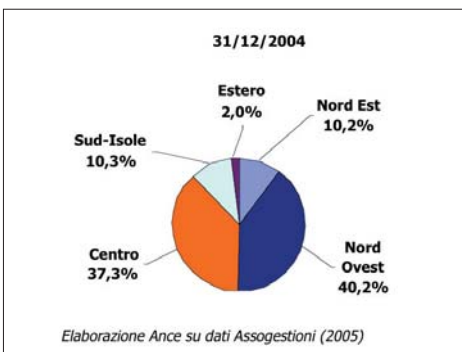
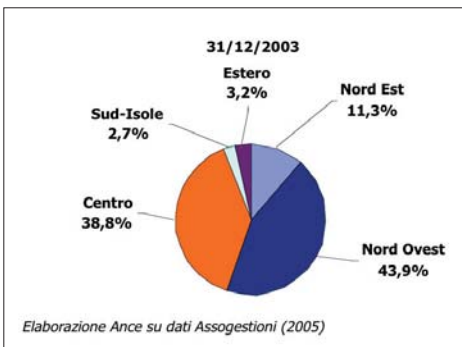


quasi il doppio rispetto a dicembre 2003.

Questa crescita avvicina l'Italia agli altri paesi dell'Unione

Beta, Fondo Lazio, Fondo Immobili Pubblici), aumenta il peso dei fondi ad apporto privato (Fondo Tecla, Fondo Cloe,

Fondo Olinda, Fondo Clarice e Tikal Real Estate Fund) e quello dei fondi riservati, una tipologia di prodotti che si rivolge agli investitori qualificati, ovvero a quei soggetti caratterizzati da un alto grado di professionalità nel campo degli investimenti finanziari (banche, agenti di cambio, Sgr, Sicav, fondi pensione, società di assicurazioni, finanziarie, fondazioni bancarie). Gli uffici sono tornati ad essere leader indiscussi nelle scelte d'investimento: tre quarti del patrimonio complessivo è investito in questo comparto. Cresce l'attenzione per il



sette europeo, sia per quanto riguarda il numero di fondi operativi, sia per il livello di patrimonializzazione.

Il totale dell'attivo è di 12.209 milioni di euro, di cui 10.645 investita in immobili (85,5%) e il resto in valori mobiliari, partecipazioni ed altre attività.

Accanto a questa rilevante performance finanziaria vanno evidenziati, secondo l'Ance, alcuni importanti cambiamenti nell'operatività di queste forme di investimento. La gamma dei prodotti è sempre più ampia, a seconda della tipologia di investimento, della clientela a cui il fondo è rivolto, e delle modalità

sette industriale, che ha visto aumentare di oltre 10 volte la propria quota di impieghi negli ultimi dodici mesi (37 erano i milioni investiti a dicembre 2003, sono 433 quelli dedicati oggi agli immobili con questa destinazione d'uso).

La logistica e le case di riposo per anziani (RSA) si confermano settori sempre più attraenti. Un'altra novità interessante che sta emergendo nel mercato dei fondi immobiliari riguarda la loro "vocazione territoriale". Diversi fondi si rivolgono a specifici target di clientela in determinate zone del Paese.

Va sottolineato, in particola-

