

Pir, scatta la «spinta» del real estate

Paola Dezza

MILANO Obiettivo dieci miliardi di euro. È un futuro roseo quello che aspetta i Pir (Piani individuali di risparmio). Secondo quanto dichiarato ieri dal capo della segreteria tecnica del Mef Fabrizio Pagani, durante il Coima Real Estate Forum, la raccolta potrebbe arrivare, infatti, a quota dieci miliardi di risparmi all'anno, dato che da gennaio a fine giugno si è attestata a 5,3 miliardi (dati Assogestioni). Tanto che alcune previsioni si spingono anche a stimare l'arrivo di 70 miliardi nell'arco di cinque anni. I Pir sono stati un «successo in termini di capitali raccolti» ha detto Pagani, sottolineando che le proiezioni non sono del governo, ma sembrano realistiche. La sfida importante è l'inserimento del real estate tra i settori che possono beneficiare di questa iniezione di liquidità, così come previsto al momento nel Ddl bilancio. Dalla legge sui Pir, infatti, accanto alla parola "imprese" si dovrebbero eliminare le parole: "che svolgono attività diverse da quella immobiliare". Secondo le proiezioni di Scenari Immobiliari al real estate potrebbe essere destinata una raccolta di 500-800 milioni di euro già il primo anno. In questo modo un settore, che fattura nel suo complesso intorno ai 120 miliardi di euro (118 miliardi di euro le previsioni di Scenari Immobiliari a fine 2017 e 126 miliardi stimati a fine 2018), che ha registrato volumi di investimento per il settore commercial (tutti i segmenti residenziale escluso) pari a 7,1 miliardi di euro nei primi nove mesi di quest'anno e che contribuisce al Pil per il 18%, potrà beneficiare di risorse che aiuteranno a rimpolpare l'esiguo gruppo di società quotate in Borsa e a rafforzare le piccole medie imprese non quotate. «L'introduzione dei Pir potrebbe essere una grande opportunità per l'Italia - sottolinea Dominique Moerenhout, presidente dell'Epra (l'Associazione europea delle società immobiliari quotate) -, sulla scorta di quanto avvenuto in altri Paesi europei, come Francia e Belgio». Epra ha lavorato a fianco di diversi governi esteri per trovare regole efficaci per il settore e per mettere in pista nuovi strumenti di investimento e «ha messo a punto un indice di Borsa apposito - ha spiegato



Moerenhout - il Ftse Epra Global Real Estate, che ha una capitalizzazione di 250 miliardi, di cui il 2,5% in società italiane». I Pir porterebbero così investimenti nel mattone non diretti, ma veicolati attraverso investitori professionali. «L' importanza dell' innovazione è data dal fatto che è destinata a tutta l' industria immobiliare e non solo al listino delle quotate - dice Manfredi Catella, ad di Coima Res -. Almeno il 70% andrà nelle società italiane e il 30% nelle Pmi. E può essere utile soprattutto in un mercato come quello italiano per migliorarne la trasparenza. Ma è importante che la novità non si risolva in una mera discussione politica. Il settore, che non può più contare sulla presenza di grandi gruppi assicurativi e dei fondi pensione come in passato, gruppi che erano grandi proprietari immobiliari, ha bisogno di rafforzare la base degli investitori domestici che possono poi investire nell' economia nazionale e trasformare il territorio». © RIPRODUZIONE RISERVATA.