

Il ruolo dei fondi immobiliari per l'investimento in immobili della liquidità degli enti previdenziali e o per la valorizzazione dei loro patrimoni immobiliari

Negli ultimi 15 anni l'attività degli Enti di Previdenza privatizzati in Italia è stata oggetto di forti mutamenti sulla scia di importanti riforme normative e di profonde modificazioni dello scenario macroeconomico.

La recessione economica indotta dalla crisi finanziaria, la riduzione dei livelli occupazionali come della produttività che sfociano in una diminuzione delle entrate contributive ed il previsto incremento delle prestazioni erogate nei prossimi anni, quando giungeranno alla pensione i professionisti a più alto reddito rispetto ad i nuovi iscritti, numericamente più numerosi ma con redditi significativamente più bassi, hanno rafforzato l'esigenza per gli Enti Previdenziali di rimodulare le proprie politiche di gestione al fine di garantire la sostenibilità di bilancio in un'ottica di lungo periodo.

Tale contesto vede nascere l'interesse delle Casse di Previdenza per i fondi di investimento immobiliari, considerati nella duplice funzione di strumento atto alla valorizzazione di portafogli esistenti, e di piattaforma di investimento della liquidità in eccesso derivante dall'attività previdenziale: ciò consente una diversificazione delle strategie di gestione finanziaria mediante investimenti indiretti nel settore immobiliare, particolarmente rilevante in una fase congiunturale caratterizzata da una elevata instabilità dei mercati finanziari.

Over the past 15 years the activity of Italian private Social Security Institutions has undergone deep changes due to major regulatory reforms and profound changes in the macroeconomic situation.

The economic recession induced by the financial crisis, the reduction in productivity as well as in employment rate resulting in a contraction in revenue contribution, and the expected increase in benefits to be paid in the future years when the actual professionals will come to retirement, numerically lower compared to new members but with significantly higher incomes, have forced Private Social Security Institutions to restructure their management policies in order to ensure fiscal sustainability in a long-term perspective.

This context gives rise to Private Social Security Institutions' interest in real estate investment funds, considered in their dual function: as a tool to enhance the existing portfolios, as well as an investment instrument of equity exceeding Social Security services. Investment in funds allows to diversify strategies of financial management by means of indirect investments in real estate, particularly relevant at a time marked by economic instability in financial markets.