

Scenari Immobiliari presenta a Milano  
il 32mo Rapporto “I fondi immobiliari in Italia e all'estero”

## 2017 ANNO D'ORO PER IL RISPARMIO GESTITO IN IMMOBILI A LIVELLO MONDIALE: 2.830 MILIARDI DI EURO (+8% SUL 2016)

Nel 2018 realistico l'obiettivo dei 55 miliardi di euro in Italia e 430 fondi

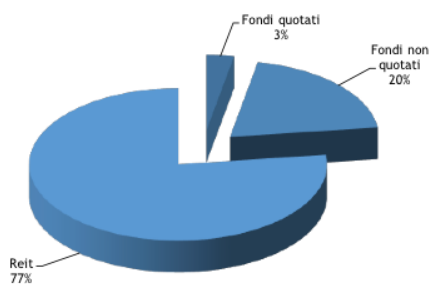
Il 2017 è stato l'anno d'oro per il risparmio gestito in immobili a livello mondiale: il patrimonio delle diverse forme di fondi immobiliari (quotati, non quotati, Reit), in continua crescita, alla fine dell'anno ha raggiunto **2.830 miliardi di euro**, in aumento dell'otto per cento sul 2016, con il secondo miglior risultato storico. La composizione tipologica è stabile, con la concentrazione del 77 per cento del patrimonio in mano ai Reit. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi nel corso della presentazione del **Rapporto 2018 “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero”**, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei che ha curato la parte di analisi finanziaria.

In Italia la ripresa del mercato immobiliare si consolida e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2017 il **Nav dei fondi immobiliari**, in base alla chiusura dei bilanci, è arrivato a **53 miliardi di euro**, con un **incremento del 10,4 per cento** sull'anno precedente. Nel corso del 2018 l'obiettivo dei **55 miliardi di euro** è realistico, allineando il nostro Paese al resto d'Europa.

Dopo una lieve flessione nel biennio 2008-2009, il **patrimonio dei fondi operativi** negli otto Paesi europei considerati dal Rapporto (Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia) ha ricominciato a **crescere** a un ritmo medio del 7,3 per cento annuo nel periodo 2010-2013, per accelerare negli ultimi anni, con una crescita di circa il dieci per cento nel 2015 e nel 2016 e **superiore al sedici per cento nel 2017**, quando ha fatto registrare la miglior performance del secolo in corso.

Tavola 1 ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2017

Patrimonio totale: 2.830 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 3 IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

Nav al 31 dicembre di ogni anno, mln di euro

Paese	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
<b>Gran Bretagna</b>	37.089	40.684	46.858	53.418	48.797	59.953	49.000	77.370	79.000
Numero Puts	67	65	68	63	58	56	55	63	63
<b>Germania</b>	84.740	77.616	77.282	81.121	80.696	85.090	87.650	89.200	92.000
N. fondi aperti	41	39	35	34	32	31	30	30	30
<b>Germania</b>	17.800	20.550	25.030	29.500	48.800	56.647	64.466	77.000	85.000
N. fondi riservati	115	115	120	125	156	162	170	175	185
<b>Francia (Scpi)</b>	22.315	24.840	27.230	29.980	32.870	37.830	43.500	50.300	55.000
Numero fondi	138	155	150	157	162	171	178	181	185
<b>Francia (Opct)</b>	9.817	20.013	27.050	28.500	35.120	43.700	61.900	78.100	90.000
Numero fondi	96	175	195	205	210	220	259	292	295
<b>Spagna</b>	6.075	4.486	1.607	1.352	326	325	370	360	355
Numero fondi	7	6	4	4	3	3	3	3	2
<b>Svizzera</b>	17.339	20.592	23.000	26.887	31.883	27.030	33.779	34.636	36.000
Numero fondi	20	27	30	31	27	29	33	37	37
<b>Olanda</b>	61.072	62.980	58.673	60.345	60.907	64.800	68.500	75.000	78.000
Numero fondi	30	30	30	30	30	32	32	32	32
<b>Lussemburgo</b>	19.895	23.083	25.357	28.405	32.565	39.287	49.597	55.628	58.000
Numero fondi	171	212	230	244	302	309	315	317	320
<b>Italia</b>	34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	55.000
Numero fondi	305	312	358	365	385	390	403	420	430
<b>Totale Nav</b>	<b>310.142</b>	<b>330.944</b>	<b>349.087</b>	<b>378.508</b>	<b>415.464</b>	<b>460.362</b>	<b>506.762</b>	<b>590.594</b>	<b>628.355</b>
<b>Totale numero fondi</b>	<b>990</b>	<b>1.136</b>	<b>1.220</b>	<b>1.258</b>	<b>1.365</b>	<b>1.403</b>	<b>1.478</b>	<b>1.550</b>	<b>1.579</b>

\* Previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

“Nel 2017 - ha dichiarato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari, illustrando il Rapporto - l'attività dei fondi immobiliari in Europa è stata importante. Vendite e acquisizioni di patrimoni, oltre alla costruzione di nuovi veicoli, sono state sostenute da risultati positivi del settore immobiliare e da un clima di rinnovato ottimismo dovuti al consolidamento della crescita economica, alla consistente liquidità circolante e alla sostanziale stabilità dei tassi che hanno contribuito a confermare più appetibile l'investimento immobiliare rispetto a quello obbligazionario. Le previsioni raccolte per il 2018 tra i principali operatori europei sono di una crescita del patrimonio di oltre il cinque per cento. Anche il numero di fondi è previsto in aumento e l'andamento del primo quadrimestre 2018 conferma il quadro previsivo”.

“In Italia - ha aggiunto Mario Breglia presidente di Scenari Immobiliari - il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai fondi è di 58 miliardi di euro, compresi gli investimenti esteri, con un incremento dell'8,4 per cento sul 2016. Sono in aumento i fondi attivi, 420 in totale, anche per l'utilizzo come veicolo da parte dei soggetti esteri che, in modo crescente, operano nel mercato immobiliare italiano. L'indebitamento del sistema fondi è in costante calo e ora ammonta a 24 miliardi di euro, con un'incidenza del 41,3 per cento sul patrimonio. Nel 2010, ad esempio, era pari al 57 per cento del sistema. In questo Rapporto sono presentati, per la prima volta, anche i dati relativi alle sgr del sistema, il cui fatturato complessivo nel 2017 è stato di circa 320 milioni di euro, con circa 1.200 addetti. Gli acquisti nel corso dell'anno sono stati pari a 7,6 miliardi di euro a fronte di 4,4 miliardi di dismissioni. Le prospettive per il 2018, sulla base delle indicazioni raccolte tra le sgr, sono positive e in linea con l'anno precedente. Il cambiamento politico, al momento, non sembra aver modificato le strategie degli operatori che, anzi sono ottimisti sul prossimo triennio e credono nella crescita del settore, con più fondi e una maggiore diversificazione di prodotti.”

**Tavola 62** I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)  
Min di euro, 31 dicembre di ogni anno

Descrizione	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
N° fondi operativi <sup>1</sup>	305	312	358	365	385	390	403	420	430
Nav <sup>2</sup>	34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	55.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	43.500	46.400	47.300	49.100	50.500	52.100	53.500	58.000	61.000
Indebitamento esercitato <sup>3</sup>	24.800	28.500	29.700	31.500	30.700	26.000	25.500	24.000	
Performance (Roe) <sup>4</sup> (val. %)	3,5	0,7	-1,8	-0,5	1,2	0,5	0,2	0,4	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento (compresi quelli chiusi o in chiusura)

2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno

3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)

4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

\*Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

## IL FUTURO PROSSIMO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO VISTO DALLE SGR

Anche per questa edizione del Rapporto, è stata proposta alle società aderenti al gruppo di lavoro la compilazione di un questionario, con l'obiettivo di dare evidenza della percezione che queste hanno rispetto al futuro del mercato immobiliare nazionale e dei fondi immobiliari e sulle attese derivanti dai maggiori cambiamenti in atto e dalle conseguenti ricadute sulle società stesse e sulle operazioni di investimento future. Ha collaborato il novanta per cento delle Sgr.

Per quanto riguarda le performance attese nei prossimi tre o cinque anni, oltre la metà delle Società si aspetta una stabilità e circa un terzo un miglioramento mentre nessuna Sgr ha dato evidenza di prospettare un peggioramento.

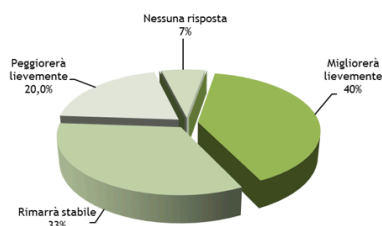
Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi di compravendita degli immobili, le Sgr si attendono una generale stabilità in tutti i comparti, ad eccezione dei capannoni per i quali il quaranta per cento delle Sgr si aspetta una moderata contrazione dei valori. Attesi possibili incrementi per il comparto alberghiero per il quale le Sgr si aspettano stabilità (quasi il cinquanta per cento) o lieve incremento (quaranta per cento), ma per il quale si registra anche una contenuta percentuale di aspettativa di incremento superiore al sette per cento.

Quanto alle aree a livello nazionale in grado di intercettare le migliori opportunità di investimento immobiliare nel prossimo triennio, le società considerano come maggiormente ricettive le aree del nord e del centro Italia per tutti i comparti, ad esclusione dell'alberghiero per il quale il centro con il sud e le isole si configurano come le zone maggiormente capaci di attrarre investimenti immobiliari.

I gestori ritengono che il nord ovest del Paese possa essere capace di attirare investimenti principalmente in spazi per il lavoro condivisi (93 per cento), case per gli studenti e uffici (87 per cento), seguiti dal senior housing (80 per cento); per quanto riguarda il nord est, alto l'interesse per lo sviluppo di capannoni logistici (80 per cento) e industriali (67 per cento), Rsa e senior housing (sessanta per cento), seguiti da campus tecnologici e superfici per la grande distribuzione. Il centro Italia risulta interessante per l'investimento in negozi e alberghiero (73 per cento), residenziale finalizzato alla vendita (53 per cento) e per uffici e capannoni logistici (87 per cento). Per quanto riguarda il sud e le isole, le società ritengono che possano essere aree interessanti principalmente per lo sviluppo alberghiero (67 per cento), seguito dalle superfici commerciali destinate alla grande distribuzione (27 per cento).

Tavola  
69 ANNO 2018

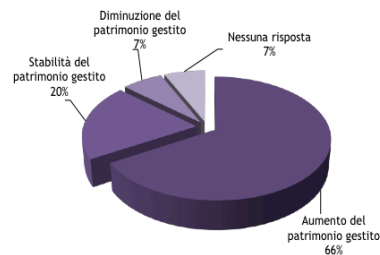
Come si sta configurando l'anno in corso



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola  
80 FONDI IMMOBILIARI

Previsione per il prossimo triennio



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Il Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia**, (presidente di Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (direttore generale di Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei** (Studio Casadei), e commentato da **Andrea Airò** (Torre SGR), **Paolo Berlanda** (Polis Fondi SGR), **Domenico Bilotta** (InvestiRE SGR), **Gabriele Bonfiglioli** (Coima SGR), **Andrea Cornetti** (Prelios SGR), **Manfredi De Marco** (Fabrica Immobiliare SGR), **Benedetto Giustiniani** (Generali Real Estate SGR), **Giampiero Schiavo** (Castello SGR), **Paolo Scordino** (DeA Capital Real Estate SGR), **Mario Vitiello** (BNP Paribas REIM SGR).

Il prossimo Rapporto sarà presentato il 22 novembre a Roma.

\*\*\*

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Marco Fraquelli - [fraquelli@segrp.com](mailto:fraquelli@segrp.com)

Daniele Pinosa - [pinosa@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com) -335 7233872

Fabio Santilio - [santilio@segrp.com](mailto:santilio@segrp.com) - 339 8446521