

Scenari Immobiliari ha presentato oggi a Roma il 35mo Rapporto “I fondi immobiliari in Italia e all'estero”

**IN EUROPA IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI CRESCE DEL 9,6%.
ITALIA MEGLIO CON +12,3%**

NEL 2020 OLTRE 80 MILIARDI DI EURO DI PATRIMONIO, RADDOPPIATO IN DIECI ANNI

Nonostante un clima economico e politico incerto, il settore immobiliare continua ad attrarre capitali e a mantenere risultati interessanti, confermandosi una valida scelta per piccoli e grandi investitori mondiali. Il comparto del risparmio gestito in prodotti immobiliari (fondi e reits) continua a crescere a livello globale, superando i tremila miliardi di euro di patrimonio. In questo scenario, prosegue il **ciclo positivo dei fondi immobiliari europei**. A fine 2019 il **patrimonio** gestito nei principali otto Paesi dovrebbe sfiorare i **700 miliardi di euro**, che rappresentano un incremento del **9,6** per cento rispetto all'anno precedente. In soli sei anni il suo ammontare è duplicato. Rispetto al 2010 si è moltiplicato per **2,5 volte**. Sono questi alcuni dei dati emersi oggi durante la presentazione dell'aggiornamento del **Rapporto 2019 “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero”**, realizzato da **Scenari Immobiliari** in collaborazione con lo **Studio Casadei**, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria.

In **Italia** il comparto dei **fondi immobiliari** continua a crescere in modo sostenuto: il suo peso sul resto sul mercato europeo è di circa **dieci per cento**. Secondo le proiezioni, sulla base dei dati delle semestrali e delle indicazioni dei gestori, il nav a fine anno raggiungerà **68,5 miliardi di euro**, con un incremento del **12,3** per cento sull'anno precedente. Le previsioni per il **2020** descrivono un **incremento del nav superiore al dieci per cento**. L'asset allocation globale è sostanzialmente stabile. Un lieve incremento del residenziale e della logistica, stabile il segmento degli uffici, in contrazione il commerciale. Le prospettive per il 2020, sulla base delle indicazioni raccolte tra le sgr, sono positive e in linea con l'anno precedente. Il patrimonio immobiliare supererà gli ottanta miliardi di euro, che significa raddoppiare i risultati del 2010.

Tavola
3 IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI
Nav al 31 dicembre di ogni anno, mln di euro

Paese	Quotaz.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Gran Bretagna		37.089	40.684	46.858	53.418	48.797	59.953	49.000	77.370	74.200	79.500
Numero Futs	No	67	65	68	63	58	56	55	63	64	64
Germania		84.740	77.616	77.282	81.121	80.696	85.090	87.650	89.200	98.200	103.000
N. fondi aperti	No	41	39	35	34	32	31	30	30	43	57
Germania		17.800	20.550	25.030	29.500	48.800	56.647	64.466	77.000	89.900	97.000
N. fondi riservati	No	115	115	120	125	156	162	170	175	185	195
Francia (Scpi)		22.315	24.840	27.230	29.980	32.870	37.830	43.500	50.300	55.400	64.000
Numero fondi	No	138	155	150	157	162	171	178	181	175	183
Francia (Opcl)		11.200	23.100	28.900	34.700	45.700	61.900	78.100	89.100	99.000	110.000
Numero fondi	No	101	161	194	179	205	259	292	324	390	430
Spagna		6.075	4.486	1.607	1.352	326	325	370	360	310	280
Numero fondi	No	7	6	4	4	3	3	3	3	2	2
Svizzera		17.339	20.592	23.000	26.887	31.883	27.030	33.779	34.636	52.800	58.500
Numero fondi	Si	20	27	30	31	27	29	33	37	42	55
Olanda		30.500	31.500	29.400	30.200	30.500	31.700	32.000	34.800	37.700	38.500
Numero fondi	Misti	30	30	30	30	30	32	32	32	33	33
Lussemburgo		19.895	23.083	25.357	28.405	32.565	39.287	49.597	55.628	69.000	79.500
Numero fondi	Misti	171	212	230	244	302	309	315	317	330	320
Italia		34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	61.000	68.500
Numero fondi	Misti	305	312	358	365	385	390	403	420	450	480
Totale Nav		280.953	302.551	321.664	354.563	395.637	445.462	486.462	561.394	637.510	698.780
Totale numero fondi		995	1.122	1.219	1.232	1.360	1.442	1.511	1.582	1.714	1.819

Tavola 9 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	2019*	2020*
N° fondi operativi ¹	305	312	358	365	385	390	403	420	450	480	500
Nav ²	34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	61.000	68.500	76.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	43.500	46.400	47.300	49.100	50.500	52.100	53.500	58.000	68.000	77.000	85.000
Indebitamento esercitato ³	24.800	28.500	29.700	31.500	30.700	26.000	25.500	24.000	27.000	29.000	
Performance (Roe) ⁴ (val. %)	3,5	0,7	-1,8	-0,5	1,2	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	

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

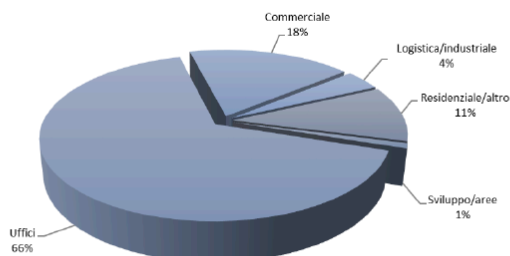
3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)

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

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 10 ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

Valori % al 30 giugno 2019



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

“La performance complessiva dei fondi europei - ha sottolineato Mario Breglia presidente di Scenari Immobiliari - è in aumento rispetto all’anno precedente, intorno al 3,8 per cento, grazie soprattutto alla diminuzione del numero di veicoli con performance negative. Con riferimento all’asset allocation, in generale, le società di gestione puntano alla diversificazione, motivata dalla ricerca di rendimenti competitivi e dall’esigenza di una maggiore suddivisione del rischio. Si registra una certa stabilità in tutti i settori, confermati gli investimenti destinati agli immobili residenziali, pari a circa il quindici per cento. Gli uffici continuano a rappresentare il core business di molte società e riuniscono il 43 per cento delle superfici dei portafogli dei fondi immobiliari europei. Il settore retail è stabile, con il ventidue per cento, e vede concentrarsi i nuovi investimenti sugli spazi innovativi e su quelli legati all’e-commerce, mentre sono considerati sempre meno strategici gli immobili commerciali tradizionali schiacciati dal peso crescente del commercio on line. E’ il momento anche di tornare a considerare prodotti finanziari a contenuto immobiliare per piccoli e medi risparmiatori, sul modello di prodotti di successo in Francia e altri Paesi. Servono strumenti e regole nuove, improntate a efficienza e trasparenza”.

L'aggiornamento del Rapporto è stato presentato da Francesca Zirnstein (SCENARI IMMOBILIARI) e Gottardo Casadei (STUDIO CASADEI). E' seguito il convegno “E’ tempo di un prodotto finanziario a contenuto immobiliare? L’esempio francese” con la partecipazione di Stefano Scalera (MEF Ministero dell’Economia e delle Finanze) e Ida Mercanti (BANCA D’ITALIA). Successivamente c’è stata la tavola rotonda con interventi di Angelo Peppetti (ABI), Claudio Cacciamani (UNIVERSITÀ DI PARMA), Giovanni Battista Bisogni (STUDIO LEGALE BISOGNI), Andrea Cornetti (AZIMUT LIBERA IMPRESA SGR). Lo studio è stato quindi commentato da Paolo Berlanda (POLIS FONDI SGR), Gabriele Bonfiglioli (COIMA SGR), Emanuele Caniggia (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), Riccardo Corsi (FABRICA

IMMOBILIARE SGR), **Giovanni Di Corato** (AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR), **Andrea Giuliani** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Dominique Jones** (BNP PARIBAS REIM ITALY SGR), **Michele Stella** (TORRE SGR), **Dario Valentino** (INVESTIRE SGR). A moderare i lavori è stato **Mario Breglia** (SCENARI IMMOBILIARI).

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

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - pinosa@segrp.com - 335 7233872

Fabio Santilio - santilio@segrp.com - 339 8446521