

Scenari Immobiliari ha presentato a Milano il 36mo Rapporto
"I fondi immobiliari in Italia e all'estero"

FONDI IMMOBILIARI E REITS BATTONO IL COVID-19

**FORTE CRESCITA DEL PATRIMONIO NEL 2019 (+8,5% , OLTRE
I TREMILA MILIARDI DI EURO NEL MONDO). POSITIVO
ANCHE IL 2020**

In Italia oltre 90 miliardi di euro di patrimonio nel 2019 (più 10,9 per cento). Nel 2021 previsti oltre cento miliardi

Il risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari (quotati, non quotati) e i Reits continua a crescere nel mondo e la pandemia da Covid-19 ha solo rallentato questo trend. Alla fine del 2019 il patrimonio immobiliare di fondi e Reits ha raggiunto nel **mondo 3.180 miliardi di euro**, che rappresentano un aumento dell'**8,5 per cento** rispetto all'anno precedente. Nei primi mesi del **2020** l'industria dei patrimoni immobiliari gestiti, pur avendo dei cali da ricavi da locazione ha mostrato una forte resilienza, soprattutto nella conservazione del valore del sottostante. A livello globale sono aumentati gli investimenti soprattutto nei settori più innovativi, quali logistica e residenziale. Questi alcuni dei dati illustrati oggi da **Scenari Immobiliari** in occasione della web conference di presentazione del **36mo Rapporto 2020 "I Fondi immobiliari in Italia e all'estero"**, realizzato in collaborazione con lo **Studio Casadei** che ne ha curato la parte di analisi finanziaria.

*"In vent'anni - ha commentato **Mario Breglia**, presidente di **Scenari Immobiliari**, illustrando il Rapporto - il comparto del risparmio gestito in immobili, a livello globale, è cresciuto più di tutto il secolo scorso. Dal 2000 al 2019 il patrimonio di fondi e Reits è più che raddoppiato. In questo modo famiglie e investitori hanno saputo reggere alla crisi del 2008 e oggi stanno affrontando con una relativa tranquillità il post pandemia. Questi portafogli hanno le caratteristiche per far fronte all'emergenza sanitaria globale degli ultimi mesi, anche perchè la contrazione degli indicatori è dipesa quasi esclusivamente da impossibilità di utilizzo delle superfici. La maggior parte dei contratti è a lungo termine con inquilini di alta qualità, così gli impatti si riducono fino ad annullarsi nel tempo. Quindi, allo stato attuale della crisi, non si pensa di attivare procedure straordinarie. Anzi, in molti casi i gestori stanno acquistando, puntando su un aumento dell'offerta".*

Il mercato dei **fondi immobiliari italiani** continua a crescere in modo sostenuto e nel 2019 ha raggiunto un peso dell'undici per cento in Europa. A fine 2019 il **patrimonio immobiliare** detenuto direttamente dai 505 fondi attivi in Italia ammonta a **91,5 miliardi di euro**, con un incremento del **10,9 per cento** sul 2018. Il valore del patrimonio medio per le società di gestione è di circa 1,8 miliardi di euro, ma se si considerano le prime venticinque sgr che detengono la quasi totalità dei fondi, questo dato vale oltre il doppio, cioè 3,7 miliardi di euro. Il **fatturato** complessivo dell' sgr è stato di circa **420 milioni di euro** nel 2019, con circa 1.500 addetti. Le previsioni per il 2020 sono per un incremento di Nav e patrimonio di circa il quattro per cento.

"Tra il 2020 e il 2021 - ha concluso Mario Breglia - il settore avrà una ulteriore spinta sia dai fondi pubblici che dai tanti investitori esteri attivi attraverso questo strumento. E' realistica una previsione di patrimonio a cento miliardi di euro a fine 2021".

In **Europa** sono operativi oltre 2.100 tra fondi e Reits, con un patrimonio complessivo pari a circa **1.270 miliardi di euro**. Si tratta di un aumento che supera il **quindici per cento** rispetto all'anno scorso. Nel 2019 il peso dell'Europa sul patrimonio totale nel mondo ha subito variazioni importanti rispetto all'anno precedente, due punti percentuali di aumento, con circa il quaranta per cento. I Reits europei rappresentano il 38 per cento del patrimonio totale gestito nel continente, mentre il mercato continua a essere guidato dai fondi non quotati che pesano per il 59 per cento. Lo scorso anno si è chiuso con un patrimonio totale di oltre 745 miliardi di euro.

"Gli acquisti effettuati dai fondi immobiliari italiani nel 2019 - ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - sono stati pari a 7,2 miliardi di euro, in crescita del diciotto per cento rispetto all'anno precedente, a fronte di 2,8 miliardi di dismissioni, in contrazione del venti per cento rispetto al 2018. Nell'ambito delle acquisizioni risulta in crescita l'interesse per il settore ricettivo, il residenziale, la logistica e gli sviluppi mentre le dismissioni hanno riguardato soprattutto il comparto degli uffici, ma con meno incidenza rispetto all'anno precedente, gli immobili residenziali ceduti risultano il triplo rispetto al 2018. In previsione il patrimonio dei fondi potrebbe arrivare a 95 miliardi di euro detenuti da circa 520 fondi immobiliari nel 2020. Le prospettive per quest'anno, infatti, nonostante le difficoltà del periodo, sono positive e dipendono in discreta parte da operazioni già avviate nel 2019. Saranno certamente da verificare nei prossimi mesi i possibili cali di ricavi da locazione, per il momento contenuti".

IL FUTURO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO VISTO DALLE SGR

Quest'edizione del Rapporto, come le precedenti, è stata arricchita da un questionario sottoposto alle società facenti parte del gruppo di lavoro, attraverso il quale avere evidenza delle percezioni circa l'andamento attuale e le previsioni future per il mercato immobiliare nazionale e i fondi immobiliari e le ricadute derivanti dai maggiori cambiamenti in atto sia a livello politico-economico che nello specifico settore immobiliare.

Per quanto riguarda l'anno in corso, l'opinione delle Sgr è mutata rispetto a quanto espresso per lo scorso anno, soprattutto a causa della crisi sanitaria. Le aspettative di un peggioramento della **situazione economica** sono pari al 40 per cento, mentre un trenta per cento si aspetta una stabilità rispetto alla situazione attuale; solo il venti per cento delle società si aspetta un lieve miglioramento dell'andamento dell'economia nazionale. Le previsioni rimangono caute anche per il medio periodo: ben oltre la metà delle Sgr si aspetta che la performance del sistema economico rimanga stabile (56 per cento), il 33 per cento esprime un'aspettativa di peggioramento dell'economia mentre marginale è la percentuale di chi prevede un miglioramento (11 per cento).

Le previsioni circa l'andamento del mercato immobiliare per il prossimo anno dicono che **gli scambi attesi sono in forte calo** soprattutto per negozi, alberghi e capannoni. In diminuzione moderata, o comunque più stabili, gli scambi di beni a destinazione residenziale e terziaria. Aspettative di maggiore movimentazione si hanno per le asset class emergenti quali data center, studi clinici e spazi di co-working.

Le società concordano rispetto all'attesa di stabilità o moderata **contrazione dei prezzi** di quasi tutti i comparti, ad eccezione delle asset class emergenti.

Rispetto alla richiesta di individuazione delle **aree** a livello nazionale che saranno maggiormente capaci di attrarre **investimenti** nel prossimo triennio, il sud e le isole emergono come i territori ai quali prestare particolare attenzione per investimenti nei comparti alberghiero, senior housing, rsa e superfici commerciali per la grande distribuzione. Nel nord ovest risulta altamente interessante il settore uffici e nel nord est i capannoni logistici. Negozi e spazi per lavori condivisi invece le opportunità rilevanti per il centro.

Per quanto riguarda l'analisi mirata ai due maggiori **centri di investimento** sul territorio nazionale, **Milano e Roma**, le Sgr individuano il centro della capitale come maggiormente interessante per lo sviluppo del comparto residenziale in vendita e alberghiero, mentre il centro di Milano come maggiormente capace di intercettare investimenti in uffici e residenziale in affitto.

Entrambe le aree semicentrali delle due città risultano estremamente attrattive per gli investimenti nel residenziale, sia vendita che affitto, e per lo student housing. Di maggiore attrattività per gli uffici e i capannoni industriali risulta il semicentro della città meneghina. Le aree semicentrali di Roma sono ritenute un territorio di investimento privilegiato.

Per quanto riguarda le restanti zone di Milano e Roma e le altre città italiane, le società di gestione ritengono che questi ambiti siano i più idonei ad ospitare investimenti in capannoni industriali e di logistica, principalmente il nord-est e le periferie di Roma e Milano, rsa e senior housing e social housing.

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 **Ofer Arbib** (ANTIRION SGR), **Giovanni M. Benucci** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Domenico Bilotta** (INVESTIRE SGR), **Emanuele Caniggia** (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), **Patrick Del Bigio** (PRELIOS SGR), **Giovanna Della Posta** (INVIMIT SGR), **Giovanni Di Corato** (AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR), **Nicholas Garattini** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Luca Mangia** (COIMA SGR), **Giampiero Schiavo** (CASTELLO SGR), **Michele Stella** (TORRE SGR)

Il prossimo Rapporto sarà presentato il 26 novembre a Roma.