

Scenari Immobiliari presenta il 37mo Rapporto “I fondi immobiliari in Italia e all'estero”

Fondi e Reits nel mondo a 3.200 miliardi di euro. Stabili nonostante il Covid-19

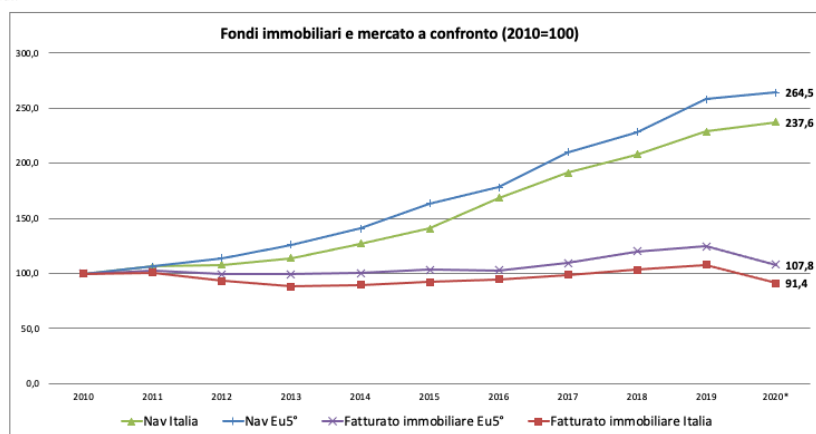
OBIETTIVO CENTO MILIARDI DI EURO PER I FONDI IMMOBILIARI ITALIANI

Patrimonio a più 3,9 per cento sul 2019. Attivi oltre 500 fondi

Le gestioni professionali degli immobili attraverso fondi e Reits stanno superando senza cali il 2020. Nonostante la pandemia e la crisi in tanti Paesi, il **patrimonio** globale di fondi immobiliari e Reits tocca i **3.200 miliardi di euro**. In **Europa** questo patrimonio è arrivato a quasi **1.300 miliardi di euro**, con un più **6,5 per cento** sul 2019. In **Italia** i fondi attivi sono 518 per un patrimonio immobiliare di quasi **95 miliardi di euro**, che significa un incremento del **3,8 per cento** rispetto all'anno scorso. Obiettivo cento miliardi per il 2021 è realistico, pensando alle tante iniziative di fondi annunciate e previste. Sono questi alcuni dei dati emersi oggi durante la presentazione dell'aggiornamento del **Rapporto 2020 “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.

*“Il fondo immobiliare - ha dichiarato in apertura del convegno **Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari** - è il prodotto vincente del ventunesimo secolo in Europa. Solo negli ultimi dieci anni, mentre il mercato immobiliare cresceva del 7,8 per cento, e calava dell'8,6 per cento in Italia, il patrimonio dei fondi è cresciuto di 2,6 volte in Europa e di 2,4 in Italia. Chi ha investito in un fondo immobiliare in dieci anni ha avuto un incremento di valore del 28,2 per cento in Europa e del 16,4 in Italia, mentre i prezzi medi sono cresciuti del 5,3 per cento in Europa e calati del 12,5 per cento nel nostro Paese”.*

Tav. 1



*Stima
*Gran Bretagna, Germania, Francia, Spagna e Italia
Fonte: Scenari Immobiliari

In Italia, secondo i dati del Rapporto di Scenari, cala la percentuale di indebitamento per i fondi e la performance media è dell'1,7 per cento. Nel corso dell'anno in corso i fondi hanno aumentato gli investimenti nel residenziale e nella logistica, con cali nel commerciale.

“Anche se la pandemia sta avendo impatti sui risultati e sulle strategie delle sgr - ha aggiunto Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - la vision di queste ultime sul futuro è positiva. Nel sondaggio periodico realizzato abbiamo visto che i due terzi del campione prevede un incremento del patrimonio gestito nel prossimo triennio. Ci sarà maggiore diversificazione di prodotti e una maggiore attenzione alla qualità degli inquilini”.

Tav. 2

Performance dei fondi immobiliari e dei prezzi medi del mercato immobiliare in Eu5* e in Italia (2010=100)

Paese	2016	2017	2018	2019	2020*
Performance Fondi immobiliari Eu5*	115,6	118,7	122,7	126,3	128,2
Performance Fondi immobiliari Italia	109,3	111	113,6	115,5	116,4
Prezzi medi mercato immobiliare Eu5*	101,2	102,2	105	107,9	105,3
Prezzi medi mercato immobiliare Italia	90,2	89,8	89,5	89,4	87,5

*Stima

*Gran Bretagna, Germania, Francia, Spagna e Italia

Fonte: Scenari Immobiliari

Tav. 3

I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)**

(31 dicembre di ogni anno - Mln di euro)

Descrizione	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*
N° fondi operativi ¹	425	440	458	483	505	518	530
Nav ²	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	84.600	89.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	95.000	100.000
Indebitamento esercitato ³	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	37.600	
Performance (Roe) ⁴ (val. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,7	

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

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

**nuova serie

*Stima

*Previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Tav. 4

Fatturato immobiliare europeo (valore dei beni scambiati): andamento e previsioni

(milioni di euro, valori nominali)

Paese	2019	2020*	2021*	Var % 2020*/2019	Var % 2021*/2020*
Francia	176.000	155.000	170.000	-11,9	9,7
Germania	250.000	220.500	244.000	-11,8	10,7
Inghilterra	128.000	112.000	120.000	-12,5	7,1
Spagna	109.300	89.400	96.000	-18,2	7,4
Italia	129.600	110.000	118.500	-15,1	7,7
Eu5	792.900	686.900	748.500	-13,4	9,0

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare, il 2020 si avvia a conclusione in modo decisamente meno negativo delle catastrofiche attese del primo trimestre, i mercati hanno ripreso una modesta attività che è andata via via migliorando ma nello stesso tempo evidenziando i divari di performance delle diverse asset class. La logistica, entrata di diritto fra le infrastrutture portanti dei Paesi, ha avuto, per i comparti industriali legati all'approvvigionamento di beni di prima necessità e sanitari, un altro anno di grande sviluppo. Tutti gli immobili collegati al turismo (dagli alberghi alle locazioni brevi) hanno sofferto e l'arrivo della "seconda ondata" ha raffreddato le speranze di poter intravedere nei mesi invernali l'inizio della ripresa.

L'effetto della pandemia ha prodotto nei mercati europei più maturi un calo inferiore al quindici per cento, con una punta di meno 18,2 per cento in Spagna. Dovrebbe recuperare ancora il mercato italiano che è stimato chiudere con un meno 15,1 per cento. Allargando lo sguardo all'intero continente la discesa sarà più consistente perché alcune nazioni, Polonia, Ungheria, Grecia, Croazia, Lituania e Belgio fra tutte, stanno vivendo situazioni più o meno complesse dal punto di vista sanitario ma con forti ricadute sull'intero sistema economico. Le previsioni per i prossimi dodici mesi indicano una chiusura con un volume di affari in crescita del 3 per cento (oltre 945 miliardi di euro). Il 2021 sarà quindi un anno di rimbalzi importanti in tutti i Paesi, con un più 7,7 per cento per l'Italia, trainato dal settore residenziale (più 8,7 per cento).

Il settore residenziale tradizionale sta riprendendo anche se con importanti modifiche nelle preferenze degli acquirenti. La necessità della domanda di possedere abitazioni più grandi in quasi tutti i territori europei, legata alla stabilità dei prezzi e all'insicurezza rispetto al potere economico futuro, sta spostando l'attenzione verso le aree periurbane dei centri maggiori e verso prodotti immobiliari di nuova generazione, di facile ed economica gestione.

Il settore terziario vive ancora una fase di sostanziale incertezza in tutto il continente e c'è molta discussione sul suo futuro. Si contrappongono due correnti di pensiero: i sostenitori del lavoro da casa contrapposti a chi crede invece che ci sia bisogno di più spazi ad uso ufficio, ma con ambienti ripensati per dare seguito alle nuove esigenze di sicurezza.

Il comparto commerciale, soprattutto la grande distribuzione e tutta la catena di negozi di ampie dimensioni, vede ridursi margini e prospettive di crescita. Anche le high street commerciali stanno soffrendo e avranno performance negative per diversi trimestri. Dall'altro lato i negozi di vicinato, che forniscono beni di prima necessità e servizi in zone residenziali di media e buona qualità, stanno attraversando questo 2020 con minori ricadute negative.

Il mercato degli investimenti istituzionali nel real estate europeo aveva iniziato il 2020 in crescita rispetto al pari trimestre dell'anno precedente. A giugno, gli investimenti in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia in atto, un incremento del 2 per cento rispetto al primo semestre 2019, con circa 129 miliardi di euro. Questo incremento è stato soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in Uk e nei Paesi nordici nei primissimi mesi dell'anno. Nell'Europa Continentale (escludendo i dati del Regno Unito) i volumi investiti sono risultati ancora maggiori, segnando un più sei per cento rispetto al primo semestre 2019.

In Italia fra gennaio e marzo sono arrivati flussi di capitale lievemente maggiori rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seguiti da sei mesi di contrazione (circa sei miliardi di investimenti a settembre 2020), ma la vera differenza sarà fatta dal periodo che stiamo vivendo perché si confronta con una fine del 2019 strepitosa. Fondi immobiliari, fondi pensione, organismi di investimento, si sono indirizzati nella scelta di beni a basso rischio per riequilibrare i portafogli posseduti. E quindi, nonostante il dibattito sul futuro della loro funzione, la preferenza è ricaduta sugli uffici e sulla logistica, ad oggi considerata, insieme ai data-center, l'asset class più performante. Gli hotel, posizionati nel 2019 sul gradino più alto del podio per crescita, hanno registrato una forte contrazione (meno settanta per cento). In crescita gli investimenti sul residenziale, seppur ancora contenuti.

C'è molta attesa per come si muoverà il mercato immobiliare dell'healthcare e per il piano logistico della catena del freddo, che coinvolge infrastrutture, immobili e distribuzione. Le sfide congiunturali nel mediolungo periodo e le strategie degli investitori nel comparto immobiliare logistico e industriale non potranno prescindere dall'analisi dei trend generati dalla pandemia: da un lato, l'accelerazione dell'e-commerce e dall'altro la fragilità e l'inefficienza di catene di fornitura gestite su lunghe distanze e la carenza di adeguati spazi di stoccaggio.

L'aggiornamento del Rapporto è stato presentato, in collegamento dalle sedi di Scenari Immobiliari di Roma e Milano, da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari) e **Francesca Spano** (Studio Casadei), e commentato da **Enrico**

Pace (BNP PARIBAS REIM SGR), Ofer Arbib (ANTIRION SGR), Gabriele Bonfiglioli (COIMA SGR), Emanuele Caniggia (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), Manfredi De Marco (FABRICA IMMOBILIARE SGR), Alessandro Busci (PRELIOS SGR), Giovanna Della Posta (INVIMIT SGR), Giovanni Di Corato (AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR), Nicholas Garattini (GENERALI REAL ESTATE SGR), Giampiero Schiavo (CASTELLO SGR), Michele Stella (TORRE SGR), Federico Velluti (INVESTIRE SGR).

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@secp.com - 335 7233872

Fabio Santilio - santilio@secp.com - 339 8446521