

Scenari Immobiliari presenta il 39mo Rapporto “I fondi immobiliari in Italia e all’estero”

A livello mondiale Fondi e Reits sfiorano i 3.400 miliardi di euro nel 2021 (+3,7%)

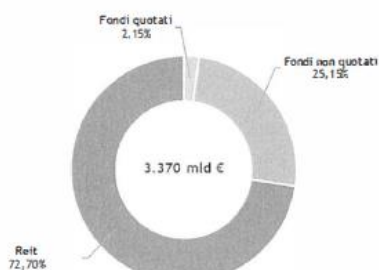
I FONDI IMMOBILIARI ITALIANI PUNTANO A SUPERARE I 110 MILIARDI DI EURO DI PATRIMONIO NEL 2022

L’Europa pesa il 40% del patrimonio mondiale con 1.360 miliardi nel 2021 (+3,8%)

Crescono nel 2021 le gestioni professionali degli immobili attraverso fondi e Reits, dimostrando ancora una volta una resilienza già registrata nel corso del 2020. Il **patrimonio mondiale** dei fondi immobiliari e Reit sta chiudendo il 2021 con circa **3.400 miliardi di euro** di valore del patrimonio, in crescita del **3,7 per cento** rispetto ai dodici mesi precedenti. In **Europa**, dove il numero dei veicoli è cresciuto di quarantacinque unità sfiorando 2.100 tra fondi e reit, questo patrimonio ha raggiunto un volume di **1.360 miliardi di euro** (oltre **3,8 punti percentuali** di incremento), con un peso di oltre il quaranta per cento di quello mondiale. In **Italia** il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai **560** fondi attivi si stima raggiungerà i **105 miliardi di euro** quest’anno, con un incremento del **4,8 per cento** sul 2020 e le previsioni per il 2022 sono di oltre **110 miliardi di euro**, con un numero di veicoli in crescita di trenta unità. Sono questi alcuni dei dati emersi oggi a Roma durante la presentazione dell’aggiornamento del **Rapporto 2021 “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.

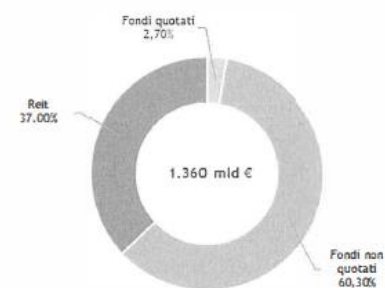
*“In un 2021 che sta per concludersi con esiti superiori alle più ottimistiche previsioni e di fronte a un 2022 che si annuncia come un anno di ulteriore crescita per il real estate globale - ha dichiarato **Mario Breglia**, presidente di **Scenari Immobiliari**, presentando il Rapporto - registriamo un proseguimento del ciclo espansivo dei fondi immobiliari europei. Nei principali otto Paesi analizzati, inclusa l’Inghilterra anche non fa più parte della Ue, l’anno in corso dovrebbe concludersi con un patrimonio gestito di oltre ottocento miliardi di euro, che rappresentano un incremento di quasi il sei per cento rispetto all’anno precedente”.*

TAV. 1	ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2021 Patrimonio totale: 3.370 miliardi di euro
--------	---



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV. 2	ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2021 Patrimonio totale: 1.360 miliardi di euro
--------	---



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Secondo i dati del Rapporto di Scenari Immobiliari, il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a crescere in modo sostenuto: il suo peso sul resto dei veicoli europei ammonta a oltre l'undici per cento.

“Il core business dei veicoli italiani continua a essere rappresentato dagli uffici - ha aggiunto Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - che concentrano circa il 64 per cento del totale, seguito dal retail in lieve contrazione - pari a mezzo punto - e con un peso del 13,5 per cento. Dal nostro studio abbiamo rilevato una crescita d'interesse per il residenziale e la logistica, seppur detengano ancora un peso marginale sul patrimonio gestito. Le prospettive per il 2022, sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr, sono di un cauto ottimismo, con incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale”.

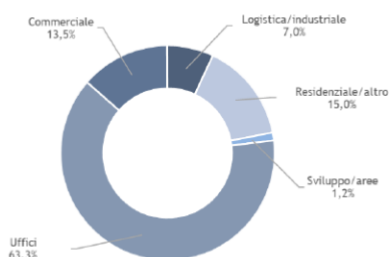
Tavola 9 | FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)
Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno

Descrizione	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*
N° fondi operativi ¹	425	440	458	483	505	535	560	590
Nav ²	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	87.600	93.200	98.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	100.200	105.000	110.500
Indebitamento esercitato ³	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	38.500	42.000	
Performance (Roe) ⁴ (val. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	

- 1) Fondi autorizzati dalla Banca
- 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 2021



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

A livello di attrattività per gli investitori, complessivamente dall'inizio dell'anno si sono registrati investimenti in Italia nel settore immobiliare per 5,3 miliardi di euro, in contrazione rispetto allo stesso trimestre del 2020 di circa sette punti percentuali. Le perplessità degli investitori, soprattutto in riferimento ad alcune asset class, inducono a stimare per fine anno un volume totale di 7,4 miliardi di euro, un dato rivisto ancora al ribasso rispetto ai dodici mesi precedenti di circa il dieci per cento, confermando il trend del 2020. Se i risultati dello scorso anno (8,2 miliardi di euro) erano apparsi negativi se confrontati con un 2019 record (contraddistinto da attività di investimento superiori ai dodici miliardi di euro di valore) ma positivi nel contesto in cui sono stati realizzati, l'anno in corso volge al termine nel segno della cautela.

Il segmento degli uffici è condizionato dall'evoluzione in termini di domanda futura di spazi e dalla carenza di prodotto core. Il retail è schiacciato dalla spinta dell'e-commerce, esplosa durante l'emergenza sanitaria, con un mercato nazionale ancora arretrato rispetto agli altri

paesi con economie avanzate, e dalla necessità di completa ristrutturazione del settore da cui dipenderanno le modalità con cui il negozio fisico manterrà la sua attrattività. Le high street sono state penalizzate dalla drastica riduzione del turismo internazionale e conseguentemente hanno esercitato poco appeal negli interessi degli investitori.

Nei primi sei mesi del 2021 il settore industriale e logistico, compreso il light industrial e i data centre, ha registrato quasi un miliardo di euro di investimenti, confermando l'attrattività del settore, tendenza già in atto a fine 2019 e consolidatasi durante il 2020. In termini numerici, gli investimenti del periodo gennaio-giugno 2021 sono a tutti gli effetti un record per il settore; essi risultano infatti superiori a quanto registrato nel primo semestre 2020 (cinquecentosettanta milioni), oltreché essere già prossimi a quanto totalizzato nell'intero 2019, anno pre-pandemia (quasi 1,2 miliardi di euro).

Fra gennaio e giugno 2021 i movimenti e gli interessamenti da parte delle società di gestione alberghiere per gli hotel della Penisola sono state numerose e hanno riguardato territori attraenti ma attualmente deboli perché basati su un'economia fortemente orientata al turismo. In più località, ad esempio, è in atto la riconversione di palazzi ad uso ufficio in strutture ricettive. Il mercato immobiliare alberghiero nel 2020 aveva registrato, rispetto agli altri comparti, la contrazione più significativa, con un fatturato diminuito di circa il settanta per cento rispetto ai risultati del 2019. I limitati risultati del segmento degli hotel nell'anno dell'emergenza sanitaria sono dovuti all'abbattimento dei flussi di domanda sia legati al turismo leisure che al business. La contrazione era apparsa più marcata perché si confrontava con dodici mesi eccezionali, nei quali erano state raggiunte le migliori performance di investimento del comparto. Nonostante il perdurare della pandemia, l'anno in corso volge al termine con previsioni di interesse in crescita, soprattutto per gli investimenti opportunistici e per i trophy asset ubicati nelle prime location (Venezia, Roma, Firenze e Milano).

Il 2021 è un anno di transizione, in questi mesi e nei primi mesi del 2022 alcuni operatori adotteranno un approccio di attesa, altri continueranno, nel breve e medio periodo, a creare nuovi prodotti sfruttando il tempo a disposizione e la possibilità di riconvertire edifici esistenti, altri ancora si concentreranno su investimenti mirati a realizzare nuovi format, in vista di una ripresa più corposa degli investimenti tra la metà del 2022 e il 2023.

Per quanto riguarda la provenienza dei capitali, la quota più rappresentativa è costituita da investitori cross border, Stati Uniti in testa, seguiti da altri paesi europei; l'entità della componente domestica si conferma sotto il venticinque per cento. La geografia degli investimenti vede la concentrazione delle risorse impiegate nel nord Italia con Milano in prima posizione con un peso di circa il trenta per cento sul totale e Roma intorno al dieci.

Con riferimento all'asset allocation, gli uffici si confermano l'asset class preferita di un elevato numero di veicoli con un peso sul totale delle superfici del patrimonio gestito di oltre il quaranta per cento; il retail si conferma al secondo posto (sotto il venti per cento), ma continua ad essere indebolito dall'accelerazione verso l'e-commerce e dalla crisi innescata dalla pandemia. Continua nel 2021 l'interesse verso gli immobili residenziali e logistici, i due segmenti (sebbene in espansione) rappresentano solo un quarto delle superfici complessive delle masse gestite dai fondi immobiliari europei.

L'aggiornamento del Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei** (Studio Casadei), e commentato da **Ofer Arbib** (ANTIRION SGR), **Sergio Catalano** (INVESTIRE SGR), **Cristian Celin** (COIMA SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Patrick Del Bigio** (PRELIOS SGR), **Giovanna Della Posta** (INVIMIT SGR), **Massimo Di Gregorio** (REAM SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Gabriella Pelosi** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Paolo Silva** (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), **Michele Stella** (TORRE 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@secnewgate.it - 335 7233872

Fabio Santilio - santilio@secnewgate.it - 339 8446521