

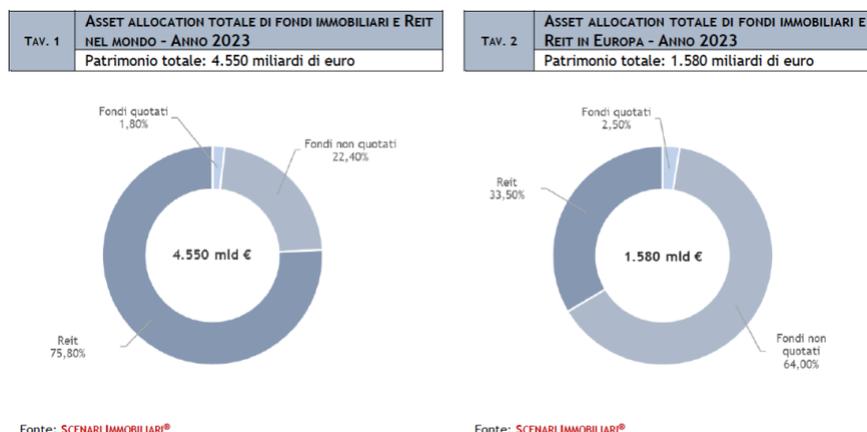
Scenari Immobiliari presenta a Roma il 43esimo  
Rapporto su “I Fondi immobiliari in Italia e all’estero”

APPESO A UN FONDO  
IL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO È STABILE PER LA SOLIDITÀ DEI  
FONDI IMMOBILIARI

In Italia patrimonio a 127 miliardi di euro (più 3,2 per cento in un anno)

Dopo un 2022 particolarmente positivo, il mercato immobiliare globale sta attraversando un periodo difficile, con ricadute in quasi tutti i comparti. Unica eccezione è il risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits, che sta reagendo in modo positivo e mantiene i propri valori, grazie al lavoro di preferenza per la qualità, con mirate dismissioni, acquisizioni e semplificazioni. A **livello globale** il valore del patrimonio immobiliare è cresciuto sia per i fondi immobiliari che per i Reits: le stime di fine anno ipotizzano un valore del **patrimonio complessivo di 4.550 miliardi di euro**, in crescita **del 2,3 per cento** rispetto ai dodici mesi precedenti. L’**Europa**, che pesa quasi il 35 per cento del patrimonio mondiale, ha raggiunto un volume di **1.580 miliardi di euro**, in aumento del 3,3 per cento, con l’**Italia** che segue il trend di crescita e fa registrare un valore di **127 miliardi di euro nel 2023 (+3,2 per cento sul 2022)**, e fino a **132 miliardi nel 2024**, con un **incremento del 3,9 per cento**. È quanto è emerso oggi a Roma nel corso della presentazione dell’aggiornamento del **Rapporto 2023 su “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.

*“I fondi immobiliari rappresentano un’ancora fondamentale per il mercato immobiliare europeo e italiano in particolare”, ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. “I gestori da tanti anni puntano sulla qualità del prodotto e questo fa in modo che i valori e i canoni restano stabili anche in anni complicati. Il tasso di occupazione degli immobili è ai livelli molto alti. Il fenomeno dello smart working non ha modificato le scelte delle grandi aziende nel terziario. Anzi sta creando - come in tutto il mondo - una nuova domanda di spazi funzionali e più consoni alle esigenze dei lavoratori. Ne deriva che il tasso di vacancy nel terziario nuovo è sotto il due per cento, contro il quindici per cento per immobili poco adatti”.*



Secondo il Rapporto di Scenari Immobiliari e lo Studio Casadei, anche nel 2023 è proseguito il ciclo espansivo dei fondi immobiliari italiani, con il peso del patrimonio gestito nel nostro Paese che ha sfiorato il 12 per cento sul totale dell'area UE e il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 630 fondi attivi pari a 127 miliardi di euro, con un incremento di circa il 3,3 per cento sui dodici mesi precedenti. Si riduce l'indebitamento per una minore esigenza di liquidità dipendente dalla diminuzione degli investimenti che per un maggior impiego di risorse proprie attuato per fronteggiare l'aumento del costo del debito.

*“Il comparto dei fondi italiani - ha commentato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - procede nel suo percorso di crescita e i valori positivi registrati nel 2023 proseguiranno, secondo le nostre previsioni, anche nel 2024, con un incremento di Nav e patrimonio rispettivamente del 2,7 e 3,9 per cento. Per l'anno a venire, inoltre, stimiamo a 132 miliardi di euro il patrimonio dei fondi nel nostro Paese, ipotizzando che il numero di veicoli si incrementi di venti unità, a 650 in totale. Secondo il nostro studio, gli uffici continuano a rappresentare l'asset class preferita dai fondi immobiliari italiani, con un peso sul totale del patrimonio gestito del 58 per cento mentre il retail si conferma al secondo posto, con il tredici per cento. Anche quest'anno è proseguito il trend positivo degli immobili residenziali e logistici, due segmenti che insieme appresentano poco più del quindici per cento del totale, sebbene in espansione. Sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr che partecipano al nostro gruppo di lavoro, segnaliamo prospettive positive e in aumento per le masse gestite nel 2024, con una tendenza alla diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale”.*

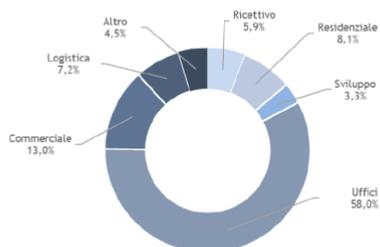
Tavola 9 FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)									
Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno									
Descrizione	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*
11 <sup>1</sup> fondi operativi <sup>1</sup>	440	458	483	505	535	570	615	630	650
Nav <sup>2</sup>	60.000	68.100	74.000	81.400	87.600	95.300	105.000	112.000	115.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	66.900	74.600	82.500	91.500	100.200	109.000	123.000	127.000	132.000
Indebitamento esercitato <sup>3</sup>	31.800	30.800	32.700	34.400	38.500	45.500	60.000	57.000	
Performance (Roe) <sup>4</sup> (vol. %)	0,2	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	2,3	2,3	

1) Fondi autorizzati dalla Banca  
 2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno  
 3) Finanziamenti effettivamente risolti (stima)  
 4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

\*Stima  
 \*Previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 10 ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA	
Valori % al 30 giugno 2023	



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Nonostante il trend al rialzo dell'ultimo trimestre le stime di fine anno ipotizzano il raggiungimento della soglia dei 5,5 miliardi di euro, ben al di sotto delle aspettative. Bisogna attendere la seconda parte del 2024 per assistere ad una ripresa più sostenuta delle attività di investimento. Il mercato italiano si conferma appetibile, continua a prevalere la componente internazionale dei capitali sul volume complessivo degli investimenti. Milano e Roma

continuano a polarizzare i capitali, anche se i mercati regionali si mostrano sempre più dinamici.

L'aggiornamento del Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei** (Studio Casadei), e commentato dai responsabili delle sgr aderenti al gruppo di lavoro: **Fabio Bergallo** (POLIS FONDI SGR), **Alessandro Busci** (PRELIOS SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Luca D'Antrassi** (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Rosario Grimaldi** (INVESTIRE SGR), **Gabriella Pelosi** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Cristiano Rossetto** (COIMA SGR), **Vincenzo Scerbo** (COLLIERS GLOBAL INVESTORS ITALY 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](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521