

Scenari Immobiliari presenta il 48esimo Rapporto su “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero”

## UNA BUONA ANNATA PER I FONDI IMMOBILIARI: PATRIMONIO A 144,5 MILIARDI DI EURO (+4%)

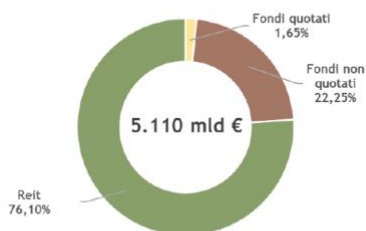
**Nel 2025 il comparto mondiale ha superato i 5.100 miliardi di euro, l'Europa cresce a 1.730 miliardi trainata dai mercati del Sud e dall'accelerazione italiana**

Il settore dei fondi immobiliari mostra una crescita diffusa e solida a livello in Europa e nel mondo, con l'Italia che consolida la propria posizione tra i mercati più dinamici del continente. Nel 2025 il **patrimonio globale** dei fondi quotati, non quotati e REIT nel 2025 ha raggiunto i **5.110 miliardi di euro**, con un **incremento del 6,2 per cento** sull'anno precedente, con i REIT che continuano a rappresentare più tre quarti (76,1%) del patrimonio globale. Questi sono alcuni dei dati del **48esimo Rapporto 2026 su “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero”**, presentato oggi a Milano e realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo **Studio Casadei**, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria.

Come emerge dallo studio che quest'anno, oltre a Francia, Germania, Regno Unito, Lussemburgo, Paesi Bassi, Spagna, Svizzera e Italia, amplia il perimetro di osservazione ai fondi immobiliari della Polonia e, per i reit, anche a Portogallo, Bulgaria e Germania, in **Europa** prosegue la fase espansiva, con **2.478 fondi e 283 REIT operativi**, per un patrimonio complessivo di **1.730 miliardi di euro (+4,9%)**. Nei cinque principali Paesi europei (Italia, Germania, Francia, Spagna e UK), il fatturato 2025 ha sfiorato i **986,5 miliardi di euro (+4,7%)**, e si stima per il 2026 il superamento di **1.138 miliardi di euro**. La Germania mantiene oltre un terzo dei volumi (324 miliardi di euro), seguita dalla Francia (220 miliardi), mentre l'Italia si distingue per la crescita più robusta, con un fatturato di **162,7 miliardi di euro (+7,1%)**, e una previsione per il 2026 pari a **176,8 miliardi di euro (+8,7%)**.

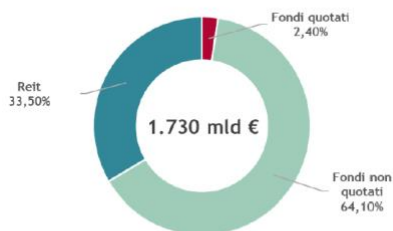
**Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo il convegno di presentazione del Rapporto ha commentato: *“In un mondo in tempesta l'immobiliare è un porto sicuro. L'industria immobiliare italiana ha dimostrato una grande capacità di adattamento in un contesto internazionale segnato da incertezza, tensioni geopolitiche e nuove sfide energetiche e digitali. In questo quadro, il nostro Paese si distingue per il dinamismo e la solidità del settore dei fondi immobiliari. L'interesse degli investitori istituzionali, che oggi rappresentano circa il 60 per cento dei volumi complessivi, e il rafforzamento del comparto residenziale e ricettivo sono segnali chiari di una nuova stagione di sviluppo. Le prospettive per il 2026 restano positive, con il ruolo centrale della Lombardia e di Milano che si consolidano, mentre cresce la diversificazione delle strategie e la centralità degli asset prime e innovativi. Il settore, grazie alla sua struttura stabile e alla crescente attenzione verso la qualità degli investimenti e la sostenibilità, è pronto ad affrontare le prossime sfide, continuando a offrire opportunità solide in uno scenario europeo sempre più competitivo e selettivo”*.

**TAV. 1 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2025**  
Patrimonio totale: 5.510 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**TAV. 2 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2025**  
Patrimonio totale: 1.730 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**TAV. 6 - ANDAMENTO DEL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI**

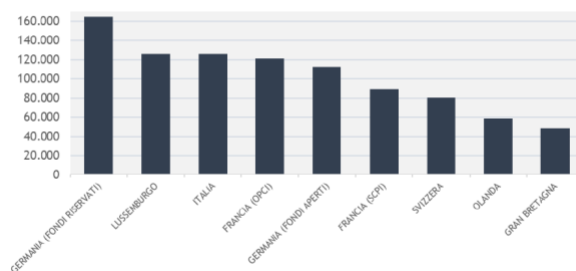
Nav, mld di euro, 31 dicembre di ogni anno, totale Europa



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**TAV. 7 - CONFRONTO DEL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI**

Nav, mln di euro, valori al 31 dicembre 2025



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

I **fondi immobiliari in Italia**, si legge nel 48esimo Rapporto di Scenari Immobiliari e Studio Casadei, continuano a migliorare la loro performance, rafforzando la presenza sul panorama europeo, dove rappresentano oltre il 13 per cento del totale dei veicoli attivi nel continente. Al 31 dicembre 2025, il valore complessivo del Nav ha toccato i 125,7 miliardi di euro, in crescita del 3,5 per cento rispetto all'anno precedente, mentre il **patrimonio immobiliare** detenuto direttamente dai 700 fondi operativi si è attestato a 144,5 miliardi di euro, segnando un incremento del 4 per cento sull'anno precedente. Le **prospettive per il 2026** indicano un'ulteriore espansione del comparto, con stime di aumento del Nav del 5 per cento e del patrimonio del 5,5 per cento,

accompagnate da un ampliamento della base dei fondi, che dovrebbe arrivare a quota 720.

L'esposizione debitoria del settore si conferma stabile a 62 miliardi di euro, pari al 43 per cento del patrimonio gestito. La redditività media, misurata in termini di ROE, si è leggermente ridotta, assestandosi all'1,7 per cento.

Secondo le analisi contenute nel Rapporto sulla stabilità finanziaria di Banca d'Italia (aprile 2026), il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a essere considerato solido: la struttura prevalentemente chiusa di questi veicoli li rende meno vulnerabili a rischi di liquidità rispetto a molte realtà estere, mantenendo l'esposizione ai rischi finanziari su livelli contenuti.

**Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari ha sottolineato come "il panorama italiano dei fondi immobiliari sta evolvendo verso una maggiore diversificazione, con il segmento residenziale che ha raggiunto il 9,7% del totale e il comparto ricettivo arrivato al 7%. Pur mantenendo gli uffici come fulcro principale, che rappresentano il 56,5% del portafoglio, osserviamo una crescente attenzione verso asset di qualità superiore e strategie di valorizzazione, soprattutto nei centri urbani più attrattivi. Guardando al 2026, prevale un cauto ottimismo, con previsioni di un aumento delle masse gestite, accompagnato da una progressiva differenziazione dei portafogli. Al momento, il settore è sostenuto da 61 Sgr e 700 fondi, per un patrimonio complessivo di 144,5 miliardi di euro. Da sottolineare il ruolo delle principali società di gestione, che concentrano il 97% dei fondi attivi, con una media di oltre 2,3 miliardi di euro a Sgr, mentre le top venti superano i 7,2 miliardi, consolidando la loro leadership nell'industria nazionale".**

Secondo quanto riportato sul "Rapporto sulla stabilità finanziaria" del mese di aprile 2026 di Banca D'Italia, "il patrimonio gestito dal comparto dei fondi immobiliari italiani è aumentato nel 2025. Gli investitori nei fondi istituiti nel periodo sono per quasi due terzi italiani". Gli acquisti nel corso dell'anno sono stati pari a 3,1 miliardi di euro a fronte di 2,2 miliardi di euro di dismissioni (entrambi rivisti al rialzo rispetto all'anno precedente). Nei grafici successivi le tipologie e la localizzazione di acquisti e vendite. Nell'ambito delle acquisizioni risulta in crescita l'interesse per retail e uffici, stabili o in lieve apprezzamento gli altri comparti; le dismissioni hanno interessato soprattutto gli uffici (complessivamente circa il 64 per cento degli scambi).

TAV.62 - I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)										
Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno										
DESCRIZIONE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
N° FONDI OPERATIVI <sup>1</sup>	458	483	505	535	570	615	640	675	700	720
NAV <sup>2</sup>	68.100	74.000	81.400	87.600	95.300	105.000	114.000	121.500	125.700	132.000
PATRIMONIO IMMOBILIARE DETENUTO DIRETTAMENTE	74.600	82.500	91.500	100.200	109.000	123.000	131.000	139.000	144.500	152.500
INDEBITAMENTO ESERCITATO <sup>3</sup>	30.800	32.700	34.400	38.500	45.500	60.000	58.000	59.000	62.000	
PERFORMANCE (ROE) <sup>4</sup> (VAL. %)	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	2,3	1,9	1,8	1,7	

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

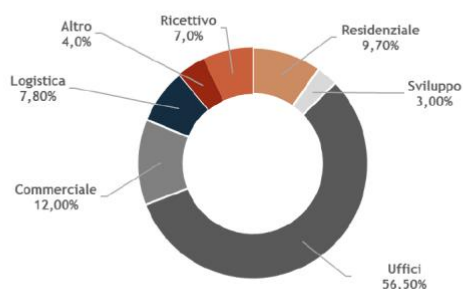
2) Valore del patrimonio netto del

3) Finanziamenti effettivamente

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

\*Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Il Rapporto 2026 è stato presentato da **Mario Breglia**, (presidente di Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (direttore generale di Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei** (Studio Casadei), e commentato dai responsabili dei fondi che hanno contribuito alla sua realizzazione, intervenuti all'evento di Milano: **Michele Beolchini** (INVESTIRE SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Massimo Di Gregorio** (REAM SGR), **Andrea Giuliani** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Francesco Veronesi** (COIMA 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, Fabio Santilio

Tel. +39 02 6249991

Email: [scenari-immobiliari@secnewgate.it](mailto:scenari-immobiliari@secnewgate.it)