

Scenari Immobiliari presenta a Milano il 44esimo
Rapporto su “I Fondi immobiliari in Italia e all’estero”

**IL “MATTONE GESTITO” RESISTE A TUTTE LE CRISI E VEDE UNA CRESCITA
ANCHE NEL 2024: PIU’ CINQUE PER CENTO**

A livello globale raggiunti i 4.650 miliardi di euro, in Europa si toccano i 1.600

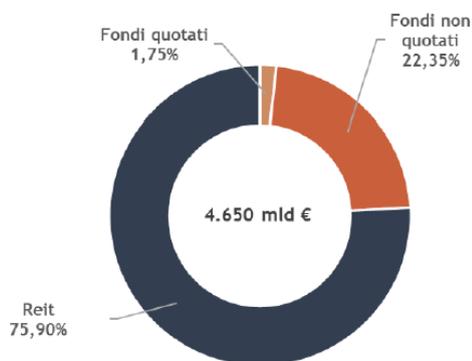
Il complicato scenario socio-economico mondiale, in cui si inseriscono crisi politiche e conflitti tra Paesi, non sembra aver avuto ripercussioni sul mercato del risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits, che ha fatto registrare comunque un andamento in crescita nel corso dell’ultimo anno. Il patrimonio di fondi quotati, non quotati e reit prosegue, infatti, nel suo trend positivo e alla fine del 2023 ha raggiunto, a livello globale, **4.650 miliardi di euro**, con un **aumento del 4,5 per cento** rispetto al 2022, con i reit che concentrano circa il 76 per cento del patrimonio complessivo. Questi sono alcuni dei dati del **44esimo Rapporto 2024 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, emersi oggi nel corso di un evento a Milano.

La fase espansiva dei fondi immobiliari prosegue anche in **Europa**, dove sono cresciuti numericamente e in termini di patrimonio: complessivamente sono operativi 1.973 fondi e 276 reit, con un **patrimonio complessivo pari a 1.600 miliardi di euro** (4,6 punti percentuali di incremento). Il peso dei fondi europei sul patrimonio complessivo nel mondo rimane stabile e pari al 34,4 per cento, ma cresce in volume e conferma il ciclo positivo degli ultimi anni. A fine 2023 il patrimonio gestito in Europa dagli otto Paesi principali ha toccato i 943 miliardi di euro, poco meno dell’anno precedente (946). In dieci anni il patrimonio è quasi triplicato con duemila fondi immobiliari attivi. La Germania continua a dominare la classifica europea per dimensione, seguita da Lussemburgo, Francia e Italia che ha un patrimonio di 114 miliardi di euro. La performance media è del 2,2 per cento in Europa, con l’Italia a 1,9 per cento.

“Il 2023 è stato un anno cruciale e sfidante per il mercato immobiliare, che si è trovato ad affrontare numerose difficoltà”, ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo il convegno di presentazione del Rapporto. “Abbiamo assistito, infatti, a una decrescita del capitale globale, a cambiamenti radicali nei modi di vivere e lavorare, al rialzo dei tassi di interesse, al calo dei prezzi, una maggiore cautela degli investitori e una caduta di oltre il cinquanta per cento negli investimenti. Nonostante questo scenario, a cui si aggiungono le crisi politiche e le guerre in corso, il comparto immobiliare nel suo insieme ha avuto una buona capacità di resistenza e lo scenario che si delinea per il 2024 è decisamente più positivo. Gli investitori potranno contare su un quadro meno caotico per quanto riguarda le quotazioni e una direzione della politica monetaria in discesa. Inoltre, i fondamentali del mercato immobiliare restano solidi con domanda e offerta stabili, se non in crescita nella maggior parte delle asset class. I grandi player internazionali pensano che il 2024 sarà un ‘anno di azione’, dopo un 2023 ‘di pausa. C’è bisogno di rifinanziare, rinnovare i prodotti e bilanciare i portafogli. Una decisa ripresa è attesa per il 2025, ma i segnali

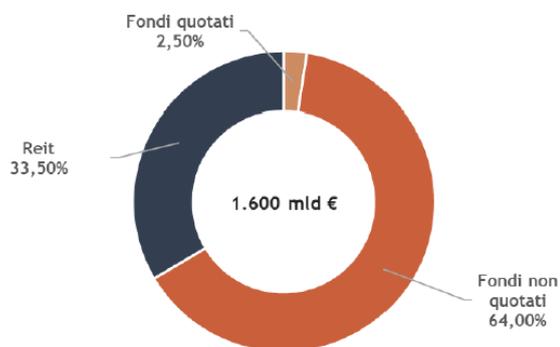
sono positivi anche per l'anno in corso, dove prevediamo un incremento del risparmio gestito in immobili a livello globale non inferiore al cinque per cento”.

TAV. 1 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2023
 Patrimonio totale: 4.650 miliardi di euro



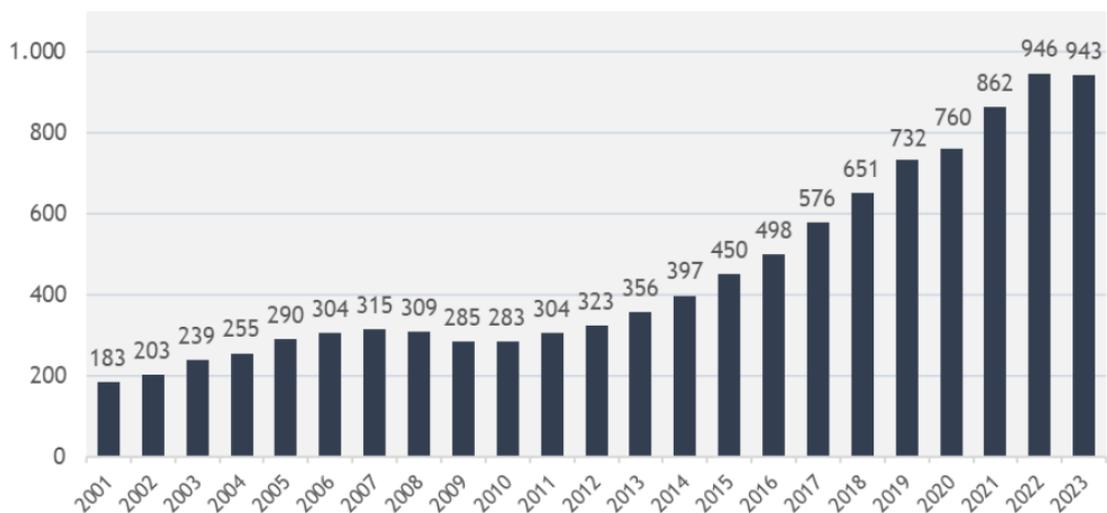
Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV. 2 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2023
 Patrimonio totale: 1.600 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

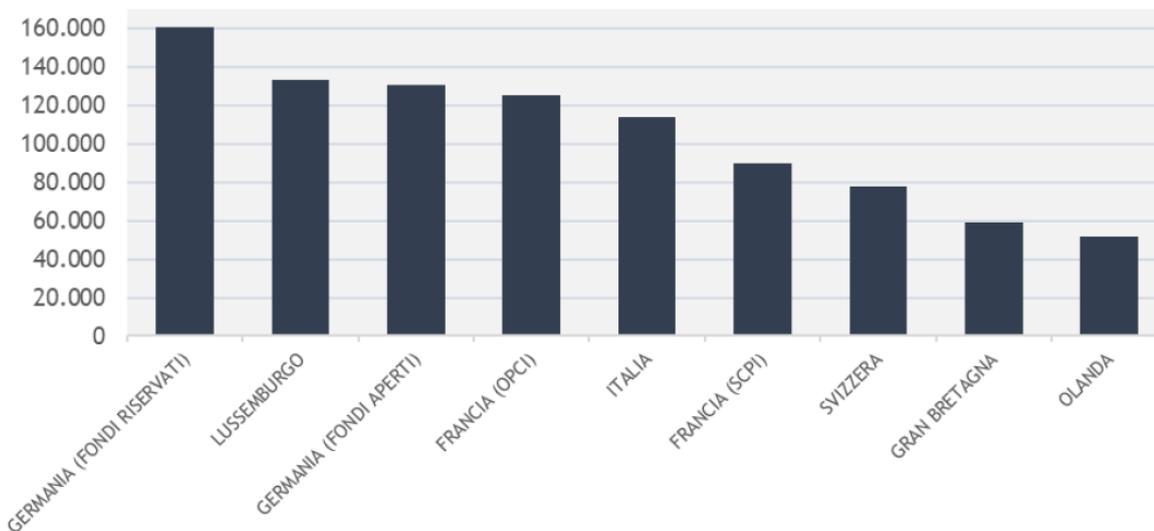
TAV. 6 - ANDAMENTO DEL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI
 Nav, mld di euro, 31 dicembre di ogni anno, totale Europa



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV.7 - CONFRONTO DEL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

Nav, mln di euro, valori al 31 dicembre 2023



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Secondo il 44esimo Rapporto di Scenari Immobiliari e Studio Casadei, il comparto dei **fondi immobiliari italiani**, con un peso sul resto dei veicoli europei di oltre il dodici per cento, continua a registrare un trend di crescita deciso. Il suo **Nav** a fine 2023 ha raggiunto **114 miliardi di euro**, con un **incremento dell'8,6 per cento** sull'anno precedente. Il **patrimonio immobiliare** detenuto direttamente da 60 Sgr e 640 fondi attivi arriva a **131 miliardi di euro**, con un **incremento del 6,5 per cento** sul 2022. Le **previsioni per il 2024** sono per un incremento del Nav del 5,3 per cento e del patrimonio del 4,6 per cento, il numero dei veicoli potrebbe raggiungere le 660 unità.

“Il 2024 sarà un anno ideale per gli investimenti value-add”, - ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. “Il percorso verso un real estate più sostenibile trova sostegno da parte degli investitori disposti ad assumersi maggiori rischi in cambio di rendimenti più elevati. Il calo dell’inflazione riporta l’attenzione verso il settore degli uffici più moderni e il living è l’asset class dove si concentra la più elevata attenzione degli operatori internazionali. In sintesi, tutto il real estate è previsto in crescita nel 2024. Il patrimonio dei fondi continua a essere diviso tra investimenti core, il mondo dei portafogli pragmatici, con buona occupazione, discreti rendimenti, canoni a mercato, e il mondo degli investimenti value-added, che diventano immobili prime, di alta qualità, con eccellente localizzazione e elevati canoni prospettici. Entrambi possono godere di cash flow solidi e del sostegno di contratti di lungo periodo. In Italia possiamo osservare come l’asset allocation del patrimonio gestito ha visto variare il peso dei vari comparti, con una crescita di residenziale e logistica. Le prospettive per il 2024, sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr che hanno partecipato alla realizzazione del nostro Rapporto, sono di un cauto ottimismo, con incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale”.

TAV.62 - I 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	2023	2024*
N° fondi operativi ¹	425	440	458	483	505	535	570	615	640	660
Nav ²	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	87.600	95.300	105.000	114.000	120.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	100.200	109.000	123.000	131.000	137.000
Indebitamento esercitato ³	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	38.500	45.500	60.000	58.000	
Performance (Roe) ⁴ (val. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	2,3	1,9	

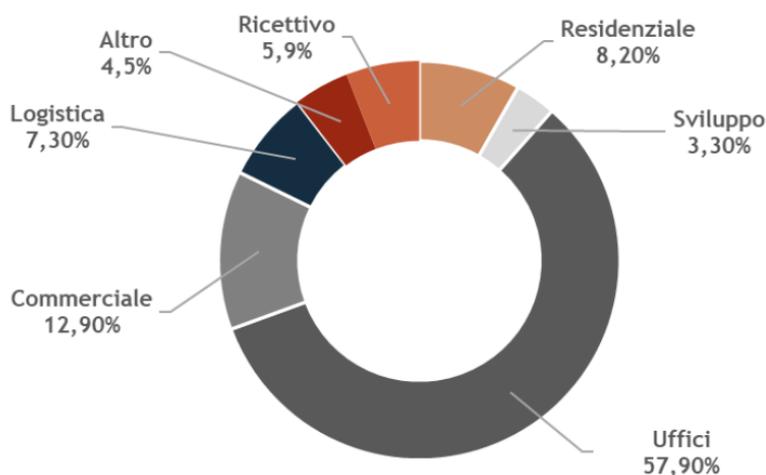
- 1) Fondi autorizzati dalla Banca
- 2) Valore del patrimonio netto dei
- 3) Finanziamenti effettivamente
- 4) Roe dei fondi retail e di un

*Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV.63 - ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

Valori percentuali al 31 dicembre 2023



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Il Rapporto 2024 è stato presentato da **Mario Breglia**, (presidente di Scenari Immobiliari), **Francesca Zirstein** (direttore generale di Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei** (Studio Casadei), e commentato dai rappresentanti dei fondi che hanno contribuito alla sua realizzazione: **Gabriele Bonfiglioli** (COIMA SGR), **Michele Beolchini** (INVESTIRE SGR), **Emanuele Caniggia** (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Giovanni Di Corato** (AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Nunzio Laurenziello** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Emiliano Ranati** (CDP REAL ASSET 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

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - 335 7233872

Fabio Santilio - fabio.santilio@secnewgate.it - 339 8446521