

Presentato a Roma il 45esimo Rapporto su “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero” di Scenari Immobiliari

I FONDI IMMOBILIARI SEMPRE PIÙ “MOTORE” DEL REAL ESTATE A LIVELLO GLOBALE CON UNA CRESCITA DEL DUE PER CENTO NEL 2024

L'Italia resta in testa con un patrimonio in aumento a 138 miliardi di euro quest'anno (+5,3 per cento) e stime positive anche sul prossimo (+5,1)

In dieci anni i fondi immobiliari hanno investito a Roma 10 miliardi di euro, circa il 15 per cento del totale nazionale. La metà in uffici e il resto in retail, alberghi e residenziale

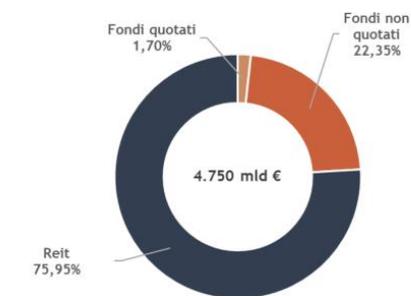
Roma al centro delle strategie con 6,5 milioni di mq di immobili del patrimonio gestito, il 15,4 per cento del totale

Il risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits si conferma anche nel 2024 vero motore per la crescita del real estate e dell'economia mondiale. A livello globale il valore del **patrimonio immobiliare** è cresciuto sia per i fondi immobiliari che per i reit: le stime di fine anno danno un valore del patrimonio complessivo pari a **4.750 miliardi di euro**, in crescita del **2,15 per cento**, di cui oltre 3.600 miliardi nei reit. In **Europa** il numero complessivo di fondi e reit sfiora i 2.260 veicoli, nove in più rispetto al 2023, per un **patrimonio di 1.630 miliardi di euro** (quasi due punti percentuali di incremento) con un peso europeo rispetto al totale mondo che sfiora il 35 per cento. Anche l'**Italia** resta in scia a questo trend positivo e nel 2024 raggiunge un **patrimonio immobiliare** posseduto direttamente dai 665 fondi attivi pari a **138 miliardi di euro** (+5,3 per cento sul 2023), con previsioni di **aumento del 5,1 per cento nel 2025**, per 680 veicoli. Sono queste alcune delle risultanze del **45esimo 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, che sono emerse oggi a Roma.

“Il mercato degli investimenti immobiliari globale - ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo il convegno di aggiornamento del Rapporto - si avvia a chiudere il 2024 con un volume di poco inferiore agli ottocento miliardi di dollari e un incremento rispetto al 2023 di oltre l'otto per cento. I risultati ottenuti dall'industria del real estate, dopo i minimi degli scorsi dodici mesi, dipendono dall'andamento disomogeneo della crescita economica e delle tendenze dei fondamentali nei territori e per le asset class, il che ha determinato un approccio prudente nella prima metà dell'anno e maggiore audacia nei mesi successivi. Gli investitori istituzionali sono tornanti sul mercato e l'attività continuerà in maniera accelerata nei prossimi dodici mesi in particolare negli Stati Uniti e in Canada, oltre che in Europa dove nel 2023 e nei primi mesi del 2024 i valori dei beni sono stati rivisti. Esistono opportunità di crescita per il mercato del patrimonio gestito, la propensione alla diversificazione sta assumendo forme diverse e il mercato residenziale, asset class fondamentale dei reit americani e settore in espansione per i Paesi asiatici, dove la popolazione in espansione sta portando allo sviluppo dei centri urbani, continua a

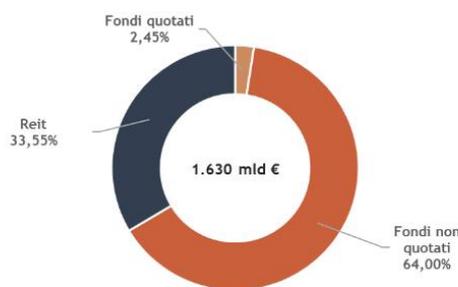
essere una nicchia per il nostro Paese. Le tendenze sociali e strutturali dei prossimi dieci anni creano domanda di alloggi e di servizi nelle economie emergenti e di riqualificazione e trasformazione del patrimonio nelle economie mature, sostenendo strategie di investimento differenziate”.

TAV. 1 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2024
 Patrimonio totale: 4.750 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV. 2 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2024
 Patrimonio totale: 1.630 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

“L’asset allocation del patrimonio gestito italiano - ha sottolineato Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - ha visto variare lievemente il peso dei vari comparti: in crescita il residenziale e il ricettivo, stabili gli uffici e la logistica. Prospettive di ulteriore sviluppo per il comparto nel 2025 ipotizzano, sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr che partecipano al nostro gruppo di lavoro, una maggiore diversificazione dei portafogli e un incremento delle masse gestite. Attualmente il patrimonio ammonta a 138 miliardi di euro detenuto da 60 Sgr e 665 fondi immobiliari. Le prime venticinque Sgr per numero di fondi immobiliari gestiti possiedono circa seicentoquaranta veicoli, oltre il novantacinque per cento del totale. Il valore del patrimonio medio per le società di gestione è di circa 2,3 miliardi di euro, rispetto ai dodici mesi precedenti il dato è stato rivisto al rialzo (oltre cinque per cento) per effetto del consolidamento nel patrimonio gestito di nuove società e veicoli; ma se si considerano le prime venticinque Sgr che detengono la quasi totalità dei fondi, il patrimonio medio delle Sgr vale 2,4 volte, oltre 5,5 miliardi di euro”.

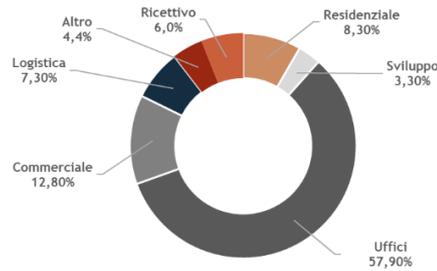
TAV. 9 - I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)											
Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno											
DESCRIZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
N° FONDI OPERATIVI ¹	425	440	458	483	505	535	570	615	640	665	680
NAV ²	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	87.600	95.300	105.000	114.000	121.000	127.000
PATRIMONIO IMMOBILIARE DETENUTO DIRETTAMENTE	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	100.200	109.000	123.000	131.000	138.000	145.000
INDEBITAMENTO ESERCITATO ³	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	38.500	45.500	60.000	58.000	60.000	
PERFORMANCE (ROE) ⁴ (VAL. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	2,3	1,9	1,8	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento (compresi quelli chiusi o in chiusura)
 2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni
 3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)
 4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

*Stima
 *Previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV.10 - ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA
Valori percentuali al 31 dicembre 2024



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

L'industria dei fondi a Roma

Roma ospita **6,5 milioni di metri quadrati** di immobili del patrimonio gestito, rappresentando il **15,4 per cento** del totale. Nella capitale si conferma l'interesse verso i comparti degli uffici e del residenziale, ridisegnandone le proporzioni. Il settore **abitativo** rappresenta quasi **un quarto delle superfici** complessive del patrimonio dei fondi immobiliari. Il numero di cespiti sfiora le 1.200 unità, cinque volte il dato relativo a Milano.

Le zone più appetibili per i circa 2.800 cespiti in gestione (in crescita rispetto ai dodici mesi precedenti) sono quelle in prossimità delle stazioni ferroviarie e delle aree storicamente riconoscibili.

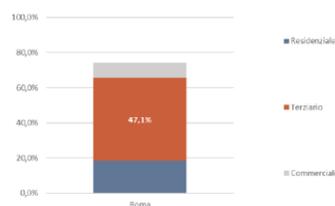
Gli **uffici** della capitale pesano a livello nazionale oltre il venti per cento e il **47,1 per cento** del totale: nelle aree centrali sono localizzati gli immobili con una superficie massima di cinquemila metri quadrati. Il comparto degli uffici è ampiamente la quota di mercato preponderante nel patrimonio gestito della capitale, ma il 42 per cento (in linea rispetto ai dodici mesi precedenti) è assimilabile al settore prime.

TAV.12 - NUMERI CHIAVE DEL PATRIMONIO GESTITO A ROMA IN CINQUE PUNTI
Dati al 31 dicembre 2024

#	DESCRIZIONE	RESIDENZIALE	TERZIARIO	COMMERCIALE
1	N° CESPITI	1.170	325	220
2	MQ	1,2 MLN	3 MLN	0,5 MLN
3	N° FONDI	50	105	65
4	% ITALIA (MQ)	23%	20%	13%
5	SGR	15	21	17

Fonte: Elaborazione SCENARI IMMOBILIARI®

TAV.13 - ASSET ALLOCATION DEI COMPARTI TRADIZIONALI A ROMA
Percentuale della superficie - Dati al 31 dicembre 2024



Fonte: Elaborazione SCENARI IMMOBILIARI®

L'aggiornamento del Rapporto 2024 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 delle sgr aderenti al gruppo di lavoro: **Alessandra Bellioni** (COIMA SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Massimo Di Gregorio** (REAM SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Gabriella Pelosi** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Gabriele Polito** (INVESTIRE SGR), **Paolo Scordino** (DEA CAPITAL REAL ESTATE 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, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it