

# MERCATO IMMOBILIARE

## i fondi in prima linea

Cresce il patrimonio anche in Italia: +13,8% nel 2018 per 66 miliardi di euro, obiettivo a 80 miliardi in tre anni.

Nel 2019 continua il momento positivo dei mercati immobiliari internazionali, con una grande spinta a investire sul residenziale, novità assoluta per il settore, che porta il mattone sul trono degli investimenti a livello mondiale. Il fenomeno più importante è la crescita del risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari (quotati e non) e Reits. Il totale degli investimenti a livello mondiale continua a crescere e alla fine dello scorso anno ha raggiunto 2.930 miliardi di euro, in aumento del 3,5 per cento rispetto al 2017. È un dato globale quello illustrato oggi a Milano da Scenari Immobiliari presentando il Rapporto 2019 "I Fondi immobiliari in Italia e all'estero", realizzato in collabo-

razione con lo Studio Casadei che ne ha curato la parte di analisi finanziaria. Il Rapporto è giunto alla 34ª edizione. Il buon andamento del mercato immobiliare e un incrementato interesse per una gestione professionale, fanno crescere ancora il comparto dei fondi immobiliari italiani, ormai ai primi posti in Europa. Un ruolo importante riguarda la dismissioni pubbliche che, secondo le informazioni note, dovrebbero utilizzare in buona parte lo strumento fondo. Il patrimonio immobiliare detenuto dai 450 fondi attivi nel 2018 è superiore a 66 miliardi di euro, con un incremento del 13,8 per cento in un anno. Le previsioni per il 2019 indicano un patrimonio di almeno 75 miliardi (più 12,1 per cento).

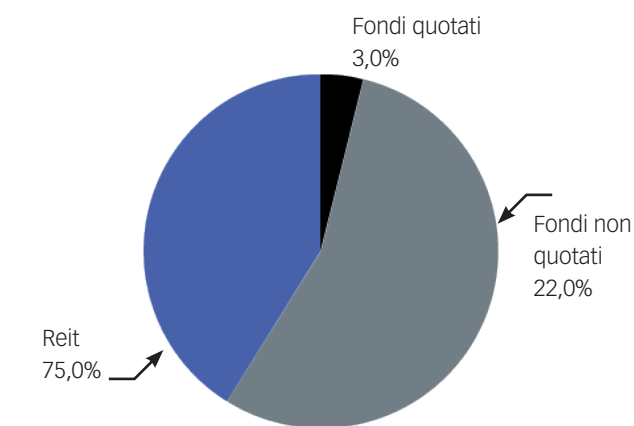
Il fatturato complessivo delle sgr è stato di circa 420 milioni di euro nel 2018,

con circa 1.200 addetti. Gli acquisti nel corso dell'anno sono stati pari a 6,1 miliardi di euro a fronte di 3,5 miliardi di dismissioni.

In Europa sono operativi oltre 1.870 veicoli a contenuto immobiliare, con un patrimonio complessivo pari a circa 1.100 miliardi di euro. Focalizzandosi sugli otto Paesi europei considerati dal Rapporto (Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia) emerge che il ritmo di crescita del patrimonio dei fondi non si arresta e nel 2018 si è avuto un progresso di oltre dieci punti percentuali, dopo la variazione maggiore realizzata nel decennio nel 2017. Lo scorso anno si è chiuso con un patrimonio totale (Nav) di 650 miliardi di euro. La dimensione media del patrimonio dei fondi immobiliari europei non supera i 380

**ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2018**

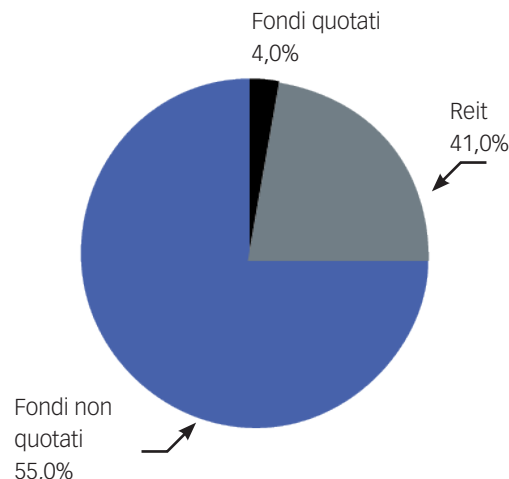
Patrimonio totale: 2.930 miliardi di euro



Fonte: Scenari Immobiliari

**ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2018**

Patrimonio totale: 1.100 miliardi di euro





milioni di euro, ma il dato è molto condizionato dal valore limitato dei singoli fondi italiani. Le previsioni raccolte per il 2019 tra i principali operatori europei sono di una crescita del patrimonio di oltre il 5 per cento. Il numero di fondi è previsto in aumento e l'andamento del primo quadrimestre 2019 conferma un ritmo lievemente inferiore a quello dell'anno appena trascorso, ma sempre positivo. "La gestione professionale degli immobili – ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, illustrando il Rapporto – rappresenta sicuramente il fatto più importante di questo secolo nel mondo immobiliare, come la gestione attraverso fondi mobiliari aveva caratterizzato gli ultimi decenni di quello precedente. In questa fase con incertezze socio-economiche e inflazione zero, i gestori hanno un approccio prudente. Solo la forte concorrenza sui trophy asset nelle città più importanti, oltre al fortissimo calo dei rendimenti per queste tipologie di prodotto, giunti nelle migliori piazze alla soglia del 3 per cento, spinge una parte della domanda a rivolgere l'attenzione verso immobili secondari, caratterizzati da rendimenti più elevati e da una maggiore forza contrattuale dei compratori.

In grande crescita – continua Breglia – il segmento residenziale capace di offrire rendimenti bassi ma costanti nel tempo, se i patrimoni sono ben gestiti. Infine, per quanto riguarda l'Italia l'obiettivo di un patrimonio dei fondi a 80 miliardi, che ci porterebbe al terzo posto in Europa, potrebbe essere raggiungibile entro tre anni".

#### **Il futuro del mercato immobiliare italiano visto dalle sgr**

Come già avvenuto per le due precedenti edizioni del Rapporto, anche quest'anno si è proposta alle società aderenti la compilazione di un questionario, attraverso la quale sarà possibile avere evidenza di quali siano le percezioni circa l'andamento attuale e le previsioni future per il mercato immobiliare nazionale e i fondi immobiliari e le ricadute derivanti dai maggiori cambiamenti in atto sia a livello politico-economico che nello specifico settore immobiliare. Anche quest'anno ha collaborato oltre il 90 per cento delle Sgr aderenti al gruppo di lavoro.

Per quanto riguarda l'anno in corso, l'opinione delle Sgr è completamente mutata rispetto a quanto evidenziato lo scorso anno: le aspettative per la stabi-

lità o un lieve miglioramento sono pari al 27 per cento ciascuna, mentre un venti per cento si aspetta, parimente, un peggioramento lieve o più sensibile; nessuna società si aspetta un sensibile miglioramento dell'andamento dell'economia nazionale. Per quanto riguarda le performance attese nei prossimi 3-5 anni, migliorano le previsioni: rispetto allo scorso anno, il 33 per cento delle Sgr si aspetta stabilità a fronte di un 53 per cento nel 2018; aumenta la previsione di miglioramento, che passa dal 33 al 40 per cento. Infine, il 20 per cento delle Sgr ha dato evidenza di aspettarsi un peggioramento, a differenza dello scorso anno nel quale nessuna lo aveva prospettato. Gli operatori si aspettano un lieve incremento dei prezzi in ogni comparto, ad eccezione dei negozi, per i quali la prospettiva, per oltre il 46 per cento delle società, è di stabilità; in aumento, rispetto a quanto indicato lo scorso anno, le aspettative di crescita per il comparto degli alberghi, dove il peso dei gestori che prevedono un incremento dei prezzi passa dal 40 al 67 per cento, e per i capannoni, per i quali le società che prospettano una moderata crescita passano dal 27 al 47 per cento. Anche per gli uffici so-



no attese crescite nei prezzi, mentre per il comparto del residenziale le Sgr hanno aspettative sia di stabilità che di lieve incremento, ciascuna pari al 40 per cento, mentre un 13 per cento attende una lieve contrazione. Il nord-est e il centro del Paese risultano, rispetto alla precedente edizione, leggermente meno attrattivi in generale, mentre le prospettive di investire nel sud e nelle isole sono quasi del tutto assenti, ad eccezione del comparto alberghiero che costituisce ancora il segmento di maggiore interesse per questi territori, e in maniera meno sensibile le Rsa. Più in dettaglio, i gestori individuano nel nord-ovest del Paese il territorio dove intercettare le migliori opportunità di investimento immobiliare in spazi per il lavoro condiviso, uffici, residenziale in vendita e in affitto, student housing, senior housing e Rsa, oltre che in negozi e capannoni logistici, in misura minore. Il nord-est risulta meno attrattivo; le maggiori opportunità derivano dall'ipotesi di investimenti in capannoni industriali, logistici, Rsa e senior housing. Il centro Italia risulta interessante principalmente per gli investimenti in negozi, capannoni logistici e student housing, seguiti da alberghiero, spazi per il lavoro condiviso e senior e social housing. Per finire, il sud e le isole sono considerati attrattivi dalle Sgr solo per



gli investimenti in ambito alberghiero, seguiti dalle Rsa.

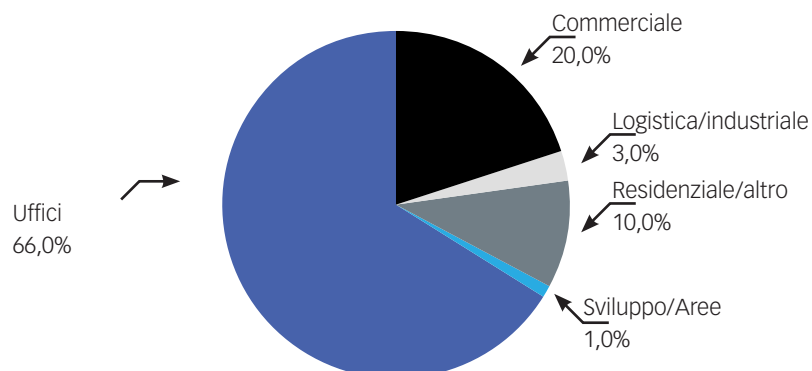
Il Rapporto è stato presentato da Mario Breglia, (presidente di Scenari Immobiliari), Francesca Zirnstein (direttore generale di Scenari Immobiliari) e Gottardo Casadei (Studio Casadei), e commentato da Andrea Airò (TORRE SGR), Gabriele Bonfiglioli (COIMA SGR),

Emanuele Caniggia (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), Riccardo Corsi (FABRICA IMMOBILIARE SGR), Giovanni di Corato (AMUNDI RE ITALIA SGR), Massimo Di Gregorio (REAM SGR), Giampiero Schiavo (CASTELLO SGR), Dario Valentino (INVESTIRE SGR).

Il prossimo Rapporto sarà presentato il 20 novembre a Roma.

#### ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

Valori % al 31 dicembre 2018



Fonte: Scenari Immobiliari