**PRESS RELEASE**

**COMUNICATO STAMPA** ROMA, 23 NOVEMBRE 2022



**Presentato a Roma il 41mo Rapporto “I fondi immobiliari in Italia e all’estero” a cura di Scenari Immobiliari**

**IN ITALIA PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI A OLTRE 120 MILIARDI DI EURO NEL 2022. PREVISIONI POSITIVE SUL 2023**

**Raggiunti 4.350 miliardi di euro di patrimonio in tutto il mondo (+17%) di cui 1.530 miliardi in Europa (+7,3%)**

Nel 2022 prosegue il buon andamento del risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e Reits, a testimonianza di una crescita solida e continuativa del comparto. Per la fine di quest’anno, infatti, si stima una **crescita**annua complessiva del **17 per cento** del **patrimonio mondiale** di fondi immobiliari e Reit, che dovrebbe arrivare a **4.350 miliardi di euro**, di cui 3.250 miliardi di euro concentrato nei reit. Questa conclusione di anno, ben al di sopra delle aspettative, è dovuta ai risultati positivi di ogni tipo di prodotto immobiliare gestito e alla performance straordinaria dei reit statunitensi, che trainano da sempre il mercato dei reit a livello globale. Con un numero complessivo che supera i 2.200 veicoli (65 in più rispetto al 2021) l’**Europa** fa registrare un volume complessivo di **1.530 miliardi di euro** (**+7,3**per cento), raggiungendo un peso sul patrimonio mondiale che sfiora il 35 per cento. Segnali positivi anche in **Italia** dove sono attivi **605 fondi** che detengono direttamente un patrimonio immobiliare che dovrebbe superare i **120 miliardi di euro** nel 2022, in aumento del 10,5 per cento sul 2021, per arrivare a **127 miliardi** nel 2023 con oltre 630 fondi attivi. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Roma durante la presentazione dell’aggiornamento del **Rapporto 2022 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.

*“Anche nel 2022*- ha dichiarato **Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari,**presentando il Rapporto – *il risparmio gestito in immobili ha dimostrato una ottima resilienza nonostante lo scenario post pandemico e le incertezze determinate da guerra e inflazione. Il mattone si conferma come un investimento anticiclico. I fondi immobiliari europei continuano a performare, la fase espansiva è diffusa, con gli incrementi più significativi registrati in Olanda, Lussemburgo, Germania e Italia. In dieci anni gli immobili detenuti dai fondi del Vecchio Continente hanno segnato apprezzamenti di valore pari a 2,6 volte. Le stime di fine anno restituiscono per gli otto Paesi esaminati, rappresentativi dei principali mercati europei, un patrimonio gestito di oltre novecento miliardi di euro, con un incremento del 7,5 per cento rispetto all’anno precedente.* *Le previsioni per il 2023 sono* *positive. In particolare, per il nostro Paese dove dovremmo arrivare a sfiorare 130 miliardi di euro di patrimonio”.*



*“Come emerge dal nostro rapporto -* ha aggiunto **Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari** –*il ciclo espansivo dei fondi immobiliari del nostro Paese prosegue, con un peso del patrimonio gestito italiano sul resto dei veicoli europei che ammonta a oltre l’undici per cento. Gli uffici sono l’asset class preferita e rappresentano il 58 per cento del totale del patrimonio gestito, mentre il retail si conferma al secondo posto con il 13 per cento. Anche nel 2022 cresce la quota degli immobili residenziali e logistici, due segmenti che, sebbene in espansione, rappresentano complessivamente poco meno del 15 per cento. Le Sgr che partecipano al nostro gruppo di lavoro sono ottimiste anche sulle previsioni per il 2023 e ipotizzano un incremento delle masse gestite, con un orientamento generale verso un’ulteriore diversificazione dei loro portafogli rispetto a quelli attualmente in gestione”.*





**Focus sul patrimonio gestito a Roma e Milano**

Nel 2022 la superficie complessiva degli asset in gestione dei fondi immobiliari italiani dovrebbe superare i quaranta milioni di metri quadrati. La città di **Milano** riunisce 6,8 milioni di metri quadrati di immobili, pari al 16,4 per cento del totale gestito. La funzione che meglio interpreta i desiderata degli investitori dei fondi immobiliari è il comparto degli uffici che pesa per circa il ventisette per cento sul comparto a livello nazionale e il 60,5 per cento per cento delle superfici complessive, staccando il residenziale di 46,5 punti percentuali. Tra i comparti di nicchia, gli immobili in ambito sanità costituiscono la quota più rilevante, circa il quattro per cento.

**Roma** ospita 6,5 milioni di metri quadrati di immobili del patrimonio gestito, che rappresentano il sedici per cento del totale. Come quanto rilevato su Milano, anche 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, pur rappresentando una quota insufficiente per le esigenze della popolazione

residente.

Archiviato il 2021 con un capital markets di oltre dieci miliardi di euro, un risultato ben al di sopra delle aspettative del primo semestre, il 2022 volge al termine con prospettive di decisa ripresa e stime riviste nuovamente al rialzo: il trend positivo confermato dalla forte pipeline riscontrata in tutte le asset class fa ipotizzare il raggiungimento della soglia di **dodici miliardi di euro nei volumi degli investimenti**.

**Milano** traina il volume complessivo degli investimenti concentrando circa **quattro miliardi di euro** di scambi e a performare è ancora una volta il comparto degli uffici, confermandosi l’asset class più appetibile per i principali players e la più dinamica nel capital market italiano.

**Roma** continua ad attendere la chiusura di importanti deals nell’hotellerie e in misura minore negli uffici, mentre risulta in crescita l’appetibilità degli spazi dedicati all’abitare.

A livello nazionale le aree maggiormente capaci di attrarre investimenti nel breve periodo sono il nord e il centro, il Nord ovest risulta il più attrattivo per gli investimenti in ambito residenziale (affitto, vendita e social housing) e negli uffici e co working; nel nord est si concentrano rilevanti opportunità nel settore dei campus tecnologici, seguiti da Rsa, social housing e Gdo; mentre nel centro e nelle isole l’asset class più attrattiva è il ricettivo, margini di crescita si riscontrano al sud anche per la logistica.

Analizzando in modo mirato i due maggiori centri di investimento sul territorio nazionale, Milano e Roma, il centro della capitale è particolarmente attrattiva per il comparto residenziale in vendita, l’alberghiero e il retail, mentre il centro di Milano come maggiormente capace di intercettare investimenti nel residenziale in affitto, in uffici e coworking.

Entrambe le aree semicentrali delle due città risultano estremamente interessanti per gli investimenti nel residenziale, sia vendita che affitto, e per lo student housing. Il semicentro della città meneghina attira gli investimenti per i campus tecnologici e le asset class alternative.

Le restanti zone di Milano e Roma, oltre che le altre città italiane, appaiono più idonee ad ospitare investimenti in capannoni industriali e di logistica, Gdo, Rsa e senior housing; in misura più contenuta per il residenziale sia in vendita che in locazione.

L’aggiornamento del Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei** (Studio Casadei), e commentato da **Emanuele Caniggia** (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR), **Sergio Catalano** (INVESTIRE SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Patrick Del Bigio** (PRELIOS SGR), **Nicola Fobia** (INVIMIT SGR), **Andrea Giuliani** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Cristiano Rossetto** (COIMA SGR), **Vincenzo Scerbo** (COLLIERS GLOBAL INVESTORS ITALY SGR), **Michele Stella** (TORRE 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

**SEC Relazioni Pubbliche** – 02.624.999.1

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

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