

## COMUNICATO STAMPA

### ASSOIMMOBILIARE LANCIA IL PRIMO INDICATORE DI PERFORMANCE DEL MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE ITALIANO CON IL PARTNER SCIENTIFICO NOMISMA

Milano, 20 febbraio 2019 – Assoimmobiliare, che rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare, insieme a Nomisma, società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica, presentano il **primo indicatore di performance del mercato immobiliare corporate italiano**.

Si tratta di uno strumento volto a misurare la redditività del segmento immobiliare corporate che nasce per orientare le scelte di investimento, valutare le performance dei gestori, accrescere la trasparenza e l'attrattività del settore nei confronti degli investitori sia italiani che internazionali.

La **raccolta dei dati ha riguardato asset immobiliari** con un valore di oltre 37 miliardi di euro **detenuti da SGR e SIQ italiane** che hanno finanziato il progetto e i cui risultati sono messi a disposizione del settore (**Amundi, Bnp, Cdp, Coima, Dea Capital, Fabrica, Generali, Igd Siiq, Investire, Morgan Stanley, Polis, Prelios, Sator, Serenissima, Sorgente**). In particolare, sono stati definiti un **indice globale** (considerando tutti gli immobili, indipendentemente dalla tipologia e dalla localizzazione), un **indice core** (comprendendo solo gli immobili non oggetto di operazioni di sviluppo e trasformazione immobiliare), oltre a **tre indici settoriali** (direzionale, commerciale e industriale), sia a livello nazionale che delle principali realtà urbane del Paese (in primis Roma e Milano).

Analizzando gli investimenti corporate in Italia, che rappresentano il mercato di riferimento, emerge come il volume di transazioni del 2018 sia stato di 8,6 miliardi di Euro (a fronte degli 11 miliardi di Euro generati nel 2017), prevalentemente rappresentati da cespiti direzionali e commerciali. In merito alla provenienza dell'investitore, nel corso del 2018 è stata per il 64% estera (5 punti in meno rispetto all'anno precedente).

Con riferimento allo stock immobiliare oggetto di analisi, la componente preponderante è, anche in questo caso, rappresentata da cespiti direzionali (27,6%) seguita dagli asset commerciali (18,3%). In termini di valore di mercato determinato da esperti indipendenti (AUM), l'incidenza dei due segmenti principali cresce ulteriormente, con la componente direzionale che si attesta a 18.039 milioni di Euro, pari al 47,9% del totale complessivo, e quella commerciale che raggiunge 5.365 milioni di Euro, pari al 14,2%. Seguono gli immobili residenziali, con un valore di 3.577 milioni di Euro (9,5% del totale) e industriali, il cui valore risulta pari a 2.571 milioni di euro (6,8% del totale). Un settore in prospettiva interessante come il ricettivo attualmente "pesa" per il 2,3%, con un AUM di 848 milioni di Euro.

In termini di performance, dall'analisi emerge una buona redditività per tutte le categorie: considerando l'**indice Global del mercato corporate italiano**, la redditività del primo semestre del 2018 è stata del 2,11% (1,93% al netto di tasse e spese a carico della proprietà). Seppure in rallentamento rispetto al 2017, quando su base annua ci si era attestati al 5,60% (5,19% al netto delle tasse), il risultato si conferma soddisfacente. Passando all'**indice Core** (relativo ai soli immobili locati), la redditività del primo semestre 2018 è pari al 2,60% (2,30% al netto di spese e imposte), mentre nel 2017 si attestava al 5,36% (4,72% in termini netti). Considerando i mercati principali di Milano e Roma, si registra una migliore performance del capoluogo lombardo nel segmento direzionale, mentre in corrispondenza del settore commerciale le differenze risultano di gran lunga meno marcate.



**ASSOIMMOBILIARE**



Nonostante nell'ultimo anno siano notevolmente cresciute le tensioni finanziarie e il contesto macroeconomico di riferimento si sia fatto progressivamente meno favorevole, dall'analisi esce confermata la capacità del mercato immobiliare corporate italiano di garantire una redditività soddisfacente anche quando il contributo della rivalutazione è modesto, o addirittura leggermente negativo.

L'indicatore di performance del mercato immobiliare corporate italiano sarà prodotto su base semestrale e costituirà un importante strumento per monitorare l'andamento del settore, al servizio dei futuri investimenti.

*"Siamo estremamente soddisfatti di aver avviato questa nuova importante iniziativa con il coinvolgimento di un partner scientifico di eccellenza quale Nomisma. La definizione di un indicatore in grado di misurare la performance del segmento immobiliare corporate in Italia conferma la volontà della nostra Associazione di dare un concreto contributo ad accrescere la trasparenza dell'industria del real estate. Grazie alla straordinaria partecipazione degli Associati è stato possibile raccogliere anche i dati relativi ai fondi immobiliari riservati, consentendo così la creazione di un benchmark di riferimento per il mercato",* ha sottolineato **Silvia Rovere, Presidente di Assoimmobiliare.**

*"Siamo particolarmente orgogliosi che Assoimmobiliare abbia individuato in Nomisma il partner per un progetto così importante per il mercato immobiliare italiano. È infatti dalla trasparenza e dall'individuazione di una metrica affidabile di misurazione della performance che passano le possibilità di ampliamento degli investimenti in un comparto che, nonostante i buoni risultati degli ultimi anni, rimane esiguo in rapporto alle dimensioni della nostra economia. Si tratta di un importante passo che le aziende hanno deciso di compiere per dotarsi di un benchmark di riferimento in termini di redditività, accrescendo in tal modo l'attrattività del settore presso gli investitori esteri.",* ha dichiarato **Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma.**

*"Un percorso interassociativo biennale ci ha portato a costruire uno strumento di misura delle performance del mercato immobiliare corporate che non è mai stato disponibile fino ad oggi. Un progetto che nasce dalla esigenza delle aziende associate di comunicare dati sulla redditività degli investimenti immobiliari quanto più oggettivi possibili. I risultati verranno resi disponibili anche alle Autorità di Vigilanza, alle istituzioni e agli istituti di ricerca europei per avere una comune metrica che permetta una interlocuzione sempre più propositiva e propulsiva per il nostro settore",* ha aggiunto **Giorgio Pieralli, Coordinatore del Progetto Indice Sgr e Siiq in Assoimmobiliare.**

*"Il lancio dell'indice di Assoimmobiliare rappresenta un ulteriore passo in avanti dell'industria immobiliare italiana in termini di trasparenza e professionalità. In un mercato degli investimenti sempre più globale e diversificato è importante offrire ad investitori ed operatori un punto di vista imparziale sull'andamento del mercato che sia anche un punto di riferimento per la misurazione della performance di ciascun gestore. La forte adesione all'iniziativa da parte delle società associate ad Assoimmobiliare trasmette la volontà del nostro settore di aderire alle best practice internazionali senza tuttavia dimenticare gli elementi distintivi del mercato italiano che, negli ultimi anni, ne hanno sostenuto l'appetibilità da parte degli investitori nazionali ed internazionali",* ha affermato **Alberto Agazzi, Presidente del Comitato SGR di Assoimmobiliare.**

*"Come società quotata, la trasparenza è uno degli elementi che ci caratterizza e, da questo punto di vista IGD ha sempre aderito alle best practice sia a livello nazionale che europeo. Siamo costantemente attivi nella condivisione dei dati sia secondo raccomandazioni di Borsa Italiana che di Epra (European Public Real Estate Association), di cui IGD è membro sin dalla sua quotazione. Crediamo fermamente nell'importanza di questa iniziativa come strumento per indirizzare il settore immobiliare italiano verso la trasparenza e la condivisione dei dati, fondamentali anche nelle relazioni con gli investitori esteri",* ha concluso **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD SIIQ e Tavolo SIIQ di Assoimmobiliare.**



**ASSOIMMOBILIARE**



#### **Assoimmobiliare**

Assoimmobiliare, l'Associazione dell'Industria Immobiliare aderente a Confindustria, rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare. L'Associazione, guidata dalla Presidente Silvia M. Rovere, sostiene la crescita del settore, promuove l'interesse di operatori anche internazionali, l'eco-sostenibilità del territorio, la rigenerazione urbana e la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare pubblico e privato. Incentiva la formazione delle risorse professionali, l'adozione di modelli di trasparenza e il rispetto dei codici etici.

#### **Nomisma**

Nomisma è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale. La Società presidia oggi molti ambiti dell'economia - valutazione immobiliare, rigenerazione urbana, economia agroalimentare, economia territoriale, economia sociale, assistenza tecnica. Nel settore immobiliare Nomisma vanta una considerevole esperienza nell'analisi dei mercati immobiliari locali, nella valorizzazione di patrimoni immobiliari e nell'analisi dei sistemi urbani. Svolge inoltre attività finalizzate alla valutazione, al monitoraggio ed alla misurazione di rischiosità degli investimenti immobiliari.

#### **Per ulteriori informazioni su Assoimmobiliare:**

Image Building  
assoimmobiliare@imagebuilding.it  
02 89011300  
Cristina Fossati, Isabella Cerni, Laura Filosi

#### **Per ulteriori informazioni su Nomisma:**

ufficiostampa@nomisma.it  
Edoardo Caprino – 339 5933457  
Giulia Fabbri – 345 6156164