

IN 8 ANNI PATRIMONIO NETTO PIÙ CHE RADDOPPIATO. MA FRANCIA E GERMANIA SONO LONTANE

Fondi immobiliari verso 110 mld

Nel 2022 in Italia investiti 12 mld. Gli operatori guardano a uffici a Milano e alberghi a Roma. Nel resto del Paese boom della logistica. I dati **Assoimmobiliare-Scenari Immobiliari**

DI MARCO CAPPONI

Il patrimonio netto (nav) dei fondi immobiliari in Italia ha superato nel 2022 la soglia dei 100 miliardi di euro e si avvia a chiudere il 2023 a un passo dai 110 miliardi. Un risultato importante, se si considera che nel 2015 il patrimonio netto era di appena 50 miliardi, e che nello stesso lasso di tempo i fondi operativi e autorizzati dovrebbero passare da 425 a 630, se le proiezioni per il 2023 venissero rispettate. Questi i risultati salienti emersi da uno studio di Scenari Immobiliari, condotto con Confindustria **Assoimmobiliare** e presentato ieri nel corso dell'evento «Veicoli di investimento immobiliare. I Fia e le Sica».

Guardando al confronto con il resto d'Europa (in questo caso i dati risalgono al 2021) si nota come l'Italia sia ancora piuttosto indietro rispetto a Francia e Germania, rispettivamente a 203 e 260 miliardi, ma sia riuscita a superare il Regno Unito, fer-

mo a quota 80 miliardi. E questo nonostante a inizio millennio, nel 2001, il patrimonio italiano fosse di appena 2 miliardi e quello britannico avesse già sfondato i 10. Nel complesso, le masse dei fondi immobiliari italiani costituiscono circa l'11% di quelle europee. «Nonostante il difficile momento macroeconomico», commenta Roberto Schiavelli, presidente del comitato normativo di Confindustria **Assoimmobiliare**, «i fondi di investimento immobiliare hanno registrato una crescita progressiva e consistente negli ultimi anni. I dati confermano il ruolo che tali veicoli rivestono per lo sviluppo del mercato real estate, più in generale, in termini di concreti e favorevoli impatti sull'economia reale».

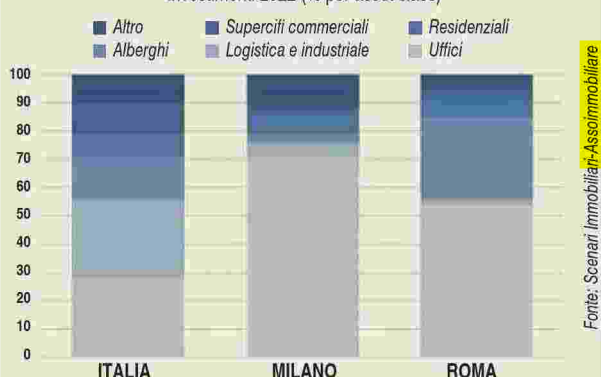
Come viene investito questo patrimonio? Nel 2022 gli investimenti in Italia sono stati di circa 12 miliardi, con in testa a pari merito (28%) il settore degli uffici e quello della logistica. Interessante in tal senso è il confronto tra gli investimenti e l'asset allocation media: qui infatti si

nota un certo divario tra i due comparti, con gli uffici che raccolgono il 58% della torta contro il 7% indirizzato alla logistica. I due settori peraltro sono stati interessati da dinamiche speculative nel corso del periodo Covid. Gli uffici, penalizzati in un primo momento dal ricorso allo smart working, hanno poi ripreso quota, tanto che lo scorso anno hanno visto il valore degli investimenti più che raddoppiato; mentre la logistica, beneficiaria dell'e-commerce, sta mostrando un trend di crescita che appare inarrestabile, tanto da aver guadagnato un congruo vantaggio sulle altre aree di investimento: gli alberghi sono al 15%, il residenziale all'11%, le superfici commerciali al 10%. Ulteriore elemento di esame nell'ambito dello studio di **Assoimmobiliare** e Scenari Immobiliari è poi il modo in cui i fondi investono nelle due grandi metropoli del Paese, Roma e Milano. Rispetto alla già citata distribuzione degli investimenti media in Italia entrambe le città vedono una concentrazione

maggiore nell'area uffici, che ammonta a circa il 50% del totale investito a Roma e schizza al 70% nel capoluogo lombardo (*tabella in pagina*). Se la logistica è marginale in entrambe le città, l'altro grande elemento che differenzia la capitale da Milano è la quota di investimento destinata agli alberghi, che per Roma ammonta circa al 30% (oltre il doppio dalla media italiana) mentre a Milano si ferma sotto i 10 punti percentuali. «Roma sconta una mancanza di investimenti negli ultimi anni», spiega **Silvia Rovere**, presidente di Confindustria **Assoimmobiliare**. «La capacità di generare continuità tra le amministrazioni che si sono succedute negli anni ha favorito a Milano le condizioni per attrarre gli investimenti e trasformare il territorio urbano». La capitale «non ha avuto questa capacità, però rimane tra le principali mete turistiche internazionali, con un patrimonio storico architettonico senza eguali, e ga quindi tutte le caratteristiche per essere attrattiva agli occhi degli investitori». (riproduzione riservata)

COME INVESTONO I FONDI A MILANO E ROMA

Investimenti 2022 (% per asset class)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Scenari Immobiliari-Assoimmobiliare

