

PER SCENARI IMMOBILIARI IL 2022 CHIUDERÀ CON 120 MILIARDI DI PATRIMONIO: +10,5%

Fondi immobiliari verso 127 mld

Il mattone si conferma un investimento anticiclico. La crescita proseguirà nel 2023. Gli strumenti salgono a 630

DI ANNA MESSIA

Nonostante lo scenario post pandemico, e le incertezze legate alla guerra in Ucraina e all'inflazione, il settore del risparmio gestito in immobili sta dimostrando un'ottima capacità di resilienza e si prepara a chiudere il 2022 in forte crescita con le previsioni che restano positive anche per il 2023. Parola di Scenari Immobiliari che per quest'anno, in Italia, stima un patrimonio immobiliare di 120 miliardi, che rappresenta una crescita del 10,5% sul 2021, con 605 fondi attivi e una performance (roe) che si attesta all'1,7%. Mentre per il 2023 immagina un ulteriore sviluppo fino a quota 127 miliardi, con il numero degli strumenti che dovrebbe arrivare a 630. «Il mattone si conferma come un investimento anticiclico

e i fondi immobiliari europei continuano a vivere una fase espansiva, con gli incrementi più significativi registrato in Olanda, Lussemburgo, Germania e Italia», osserva Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. In dieci anni gli immobili detenuti dai fondi in Europa hanno segnato apprezzamenti di 2,6 volte e le stime di fine anno restituiscono per gli otto Paesi esaminati, rappresentativi dei principali mercati europei, un patrimonio gestito di oltre 900 miliardi, con un incremento del 7,5% rispetto all'anno precedente». È pure le stime per il nuovo anno sono positive, «in particolare per il nostro Paese che dovrebbe arrivare a sfiorare i 130 miliardi», aggiunge.

Il ciclo espansivo dei fondi immobiliari tricolore sembra quindi destinato a proseguire «con un peso del patrimonio gestito italiano sul re-

sto dei veicoli europei che ammonta ad oltre l'11%», spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari che riguardo alla tipologia di investimenti sottolinea che «gli uffici restano l'asset class preferita e rappresentano il 58% del totale del patrimonio gestito, con il retail che si conferma al secondo posto con il 13%». Anche nel 2022 cresce poi la quota degli immobili residenziali e logistici, anche se, sebbene in espansione, rappresentano complessivamente ancora poco meno del 15%.

Sul territorio, guardando alle due principali città italiane, a Milano, nel 2022, la superficie complessiva degli asset in gestione dei fondi immobiliari italiani nella città dovrebbe rappresentare 6,8 milioni di metri quadri di immobili, pari al 16,4% del totale gestito, rispetto ai 6,5 milioni di Roma, pari al

16%. E analizzando in modo mirato i due maggiori centri di investimento sul territorio nazionale, il centro della capitale è particolarmente attrattivo per il comparto residenziale in vendita, l'alberghiero e il retail, mentre il centro di Milano è maggiormente capace di intercettare investimenti nel residenziale in affitto, in uffici e co-working. Per quanto riguarda Roma, in particolare, «il trend positivo confermato dalla forte pipeline riscontrata in tutte le asset class fa ipotizzare il raggiungimento della soglia dei 12 miliardi di euro nei volumi degli investimenti e la Capitale continua ad attendere la chiusura di importanti deal nell'hotellerie e in misura minore negli uffici», concludono da Scenari Immobiliari, mentre «Milano traina il volume complessivo degli investimenti concentrando circa 4 miliardi di euro di scambi». (riproduzione riservata)



Mario Breglia
Scenari Immobiliari

