

Urbanistica 02 Dicembre 2020

# Real Estate, per i fondi immobiliari patrimonio a 95 miliardi

di Paola Dezza

◀ Stampa

## In breve

**L'analisi di Scenari: in crescita le gestioni dei prodotti per i veicoli istituzionali. Il Roe in media è all'1,7%**

Una fetta dell'11 per cento. È il contributo dell'Italia al mondo europeo dei fondi immobiliari. Un comparto che nel nostro Paese cresce e che, secondo la consueta analisi di Scenari Immobiliari che Il Sole24 Ore è in grado di anticipare in esclusiva e che verrà presentata domani, giovedì 3 dicembre, a fine 2020 potrebbe arrivare a sfiorare un patrimonio di quasi 95 miliardi di euro (+3,8% rispetto al 2019). Di questo valore ben 94,2 miliardi vanno ricondotti ai fondi immobiliari, mentre la quota restante è suddivisa tra Siiq, società quotate, Sicaf e fondi retail. Un segmento quest'ultimo in fase di netto declino. Resta, invece, contenuta la performance di rendimento – con un Roe, return on equity, pari all'1,7% (1,5% lo scorso anno e 0,5% nel 2015) - che va sottolineato raccoglie però la media di realtà molto diverse. «Ci sono fondi che hanno rendimenti anche del 6-7% all'anno e altri con ritorni negativi, come quelli per i risparmiatori» dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

Oggi i fondi immobiliari italiani sono 518 e tutti insieme hanno 85 miliardi di euro di Nav (Net asset value), sulla base dei dati delle semestrali e delle indicazioni dei gestori, con un incremento del 3,9% rispetto ai 12 mesi precedenti. Nel 2015 i fondi erano 425 con un Nav di 50 miliardi di euro. In Europa il rallentamento è più evidente. I fondi europei sono 1.850 e hanno un patrimonio di 758 miliardi, salito solo dell'1,8% sul 2019. Nonostante la fase difficile che il settore real estate sta vivendo, come il resto dell'economia, le previsioni sono positive. Scenari Immobiliari si aspetta per i fondi nel 2021 un incremento di Nav e patrimonio di oltre il 5%. Ma bisogna sottolineare che a incidere saranno i prossimi mesi, ancora incerti per via della pandemia e per il pericolo del protrarsi della seconda ondata di contagi o addirittura di una terza crisi pandemica. Per le società quotate l'attesa è di una forte contrazione della capitalizzazione. L'indebitamento del sistema fondi è pari a 37,6 miliardi con un'incidenza del 39,5% sul patrimonio.

Non cambia, invece, l'asset allocation che contraddistingue la strategia di investimenti delle diverse Sgr. Anche se in base ai nuovi mega-trend che si stanno delineando, e che già erano in atto prima dell'evoluzione negativa del Covid-19, residenziale e logistica occupano fette di maggior rilievo nelle acquisizioni dei fondi. Il residenziale in particolare diventa a tutti gli effetti una asset class per investitori istituzionali. Il mondo degli uffici, che vive una rivoluzione epocale per via dello smart working, riscuote sempre l'interesse degli investitori, ma con percentuali in contrazione. L'asset allocation dei fondi è comunque sbilanciata verso il comparto, che rappresenta il 64% degli investimenti totali. Residenze e logistica rappresentano a oggi rispettivamente il 14% e il 6 per cento. «L'effetto della pandemia è la ricerca di una maggiore diversificazione» conclude Breglia. Retail e hotel sono i malati dei nostri giorni. Il primo comparto colpito dalla crisi dei consumi e dalla forte accelerazione verso l'e-commerce, a causa anche dei lockdown, e il secondo minato nelle finanze dallo stop a viaggi di lavoro e piacere. Ma c'è chi scommette che una volta arrivato il vaccino saranno i primi due segmenti a recuperare rapidamente terreno.