

# Il crowdfunding italiano cresce ancora nel mattone

## Immobiliare

Le piattaforme specializzate sono 23 e 287 milioni di euro i finanziamenti raccolti

A Milano uno progetto su 5 e oltre il 30% in Lombardia Rendimenti tra 9,8 e 11,4%

**Laura Cavestri**

MILANO

In Italia, il fenomeno del crowdfunding immobiliare è più recente rispetto al resto d'Europa ma la crescita del mercato prosegue senza tregua. Come influiranno, però, inflazione, aumento dei costi e dei tassi sulla modalità più "alternativa" di investire in Real Estate?

Mappa dell'esistente e prospettive per il futuro sono al centro del quinto Real Estate Crowdfunding Report, la ricerca indipendente a cura dell'Osservatorio del Politecnico di Milano, che sarà illustrata oggi al Keynote 2022 di Walliance.

### Il quadro italiano

In Italia, le piattaforme specializzate nel Real Estate sono 23, di cui 7 di tipo *equity* (+3 rispetto all'anno scorso) e quelle attraverso cui gli investitori sottoscrivono capitale di rischio dell'azienda promotrice o finanziatrice del progetto) e ben 16 di *lending* (+2 quelle attraverso cui gli investitori prestano capitale ai *fundraisers* mediante obbligazione o prestito diretto con pagamento di un tasso di interesse e la restituzione del capitale

ascadenza). Fino alla data del 30 giugno, complessivamente sono state 713 le campagne, che hanno raccolto circa 287 milioni di euro (176,48 milioni dai portali *lending* e 110,44 milioni da quelli *equity*).

Nel solo 2021, invece, sono stati raccolti 107,58 milioni. Il primo semestre del 2022 è andato abbastanza bene, soprattutto per il *lending*, con un contributo di 70 milioni.

Le campagne italiane di *lending*, degli ultimi 12 mesi, hanno una dimensione media contenuta (circa 285 mila euro), mentre quelle di *equity* sono ben più grandi, in media siamo a 1,5 milioni di euro.

L'investimento in piattaforme *equity* dura intorno ai 19,8 mesi, mentre i progetti *lending* in media 11,7 mesi. I rendimenti: il 9,8% per i portali *lending* e l'11,4% per quelli *equity*.

Si registra un boom delle ristrutturazioni (87%) rispetto alle costruzioni *ex novo* e il 75% è localizzato in contesti urbani. La Lombardia è il centro dello sviluppo con il 34% dei progetti (il 22% solo nella città metropolitana di Milano). Seguono Lazio, Piemonte, Veneto, Emilia Romagna e Toscana. In media, il capitale raccolto con il *lending crowdfunding* copre il 61% del budget dei costi e degli investimenti del progetto, mentre nell'*equity* la percentuale scende al 29 per cento.

«Milano – spiega Giancarlo Giudici, direttore scientifico dell'Osservatorio Crowdinvesting del Politecnico di Milano – non è solo attrattiva in quanto tale. Ma ha anche una capacità

di assicurare facilità di realizzazione dei progetti, prezzi di vendita più alti e quindi anche rendimenti più interessanti».

### Scenario incerto

«La congiuntura internazionale, con inflazione crescente soprattutto sui costi dell'energia e delle materie prime e i tassi di interesse in aumento, rappresenta una minaccia per il crowdfunding immobiliare» ha aggiunto Giudici. Non a caso si rileva un aumento (seppure non allarmante) del numero di progetti in ritardo o in stato di insolvenza nel 2021.

Se, da un lato, il possibile inasprimento delle condizioni di accesso al capitale può valorizzare il ruolo del crowdfunding come fonte per un rapido finanziamento del cantiere, «i rischi di un più difficile accesso al credito – ha concluso Giudici – e di dover aumentare i rendimenti per restare concorrenziali rispetto ad altre forme di investimento sono concreti».

Nella Ue, dal 10 novembre scorso è in vigore il nuovo Regolamento Ue n. 2020/1503 che darà chiarezza di contesto, trasparenza delle informazioni e gestione del rischio. Tempo di adeguarsi, sino al 10 novembre di quest'anno.

### I numeri nel mondo

Quasi inesistente fino al 2012, a fine 2021 il *Real Estate crowdfunding*, livello mondiale vanta una raccolta cumulata di 36 miliardi, contro i 31 miliardi dell'anno precedente, distribuiti in maniera eterogenea: 21 miliardi negli Usa, 6,5 nella Ue e 8,3 nel resto del mondo. Le piattaforme attive censite dalla ricerca sono arrivate alla soglia di 178, di cui 100 nella Ue, 36 negli Usa e 42 nel resto del mondo.



**Dal 10 novembre scorso in vigore il Regolamento Ue 2020/1503 per migliorare gestione rischi e informazioni**



**Il rendering.** Abitare Martesana è uno dei principali progetti di crowdfunding della piattaforma Walliance