



# Il crowdfunding immobiliare supera i 45 miliardi di euro

**Finanza alternativa.** Il 6° Real Estate Report Polimi-Walliance fotografa un aumento significativo della raccolta cumulata nel mondo. In Italia si punta a un target di 600 milioni, leader è la Lombardia

**Laura Cavestri**

**P**andemia archiviata, il crowdfunding decolla. A scattare la fotografia è il 6° *Real Estate Crowdfunding Report*, che sarà illustrato domenica Milano al Keynote 2023 di Walliance – redatto dal gruppo di ricerca dell'Osservatorio Crowdinvesting del Politecnico di Milano, guidato da Giancarlo Giudici. A livello mondiale il settore vanta una raccolta cumulata pari a 45,2 miliardi di euro, in forte crescita rispetto ai 36 miliardi del 2022. Le piattaforme di crowdfunding (Recf) analizzate nella ricerca – sono 146, di cui 79 nell'Unione Europea, 24 negli Stati Uniti e 43 nel resto del mondo. A loro volta, queste si suddividono tra le 39 piattaforme che operano nell'*equity*, le 91 che, invece, offrono soluzioni *lending*, e le 15 piattaforme che offrono opportunità di investimento ibride (ad esempio, il cosiddetto debito subordinato rispetto ad altri prestiti come quelli bancari, a metà strada tra debito ed *equity*). Di una non è stato possibile capire il modello.

**Il settore in Europa**  
Notevole il balzo in Europa. A livello Ue, il real estate crowdfunding ha raccolto circa 9,8 miliardi di euro, di cui 2,8 miliardi nel solo 2022. I mercati più importanti sono la Francia (chessi conferma punto di riferimento per il mercato con oltre 1,3 miliardi

raccolti nel 2022), la Germania (con un balzo di 629 milioni) e, a sorpresa, l'Estonia (210 milioni). Quarto posto per l'Italia. Più di otto raccolte su dieci hanno riguardato iniziative di *living*. La maggior parte dei finanziamenti (87,9%) è per progetti di tipo residenziale, con preferenze degli investitori europei per i contesti urbani (58%) e nuove costruzioni (64%), piuttosto che ristrutturazione. Focalizzando l'analisi sui 25 portali che hanno raccolto le cifre più significative, la tedesca Expro è sempre in testa alla classifica con una raccolta totale che supera 1 miliardo di euro. Estateguru mantiene il secondo posto e solo una piattaforma italiana, Walliance, è in classifica, al 22° posto. In funzione delle opportunità concesse dalle normative in ogni Paese, alcune piattaforme hanno progressivamente adattato la propria offerta di servizi, sviluppando un mercato secondario: dei marketplace propri, attraverso i quali gli utenti possono vendere e/o acquistare le azioni e/o i prestiti sottoscritti durante la campagna di finanziamento dei progetti. Il regolamento Ue 2020/1503 sul crowdfunding consente alle piattaforme della Ue di pubblicare una "bacheca" degli annunci di acquisto o vendita.

**Dal 10 novembre sarà in vigore il regolamento Ue per creare un mercato unico europeo**

**Nel resto del mondo**  
Negli Usa, a fine 2022 il valore complessivo cumulato della raccolta era – convertito in valuta europea – di 25,1 miliardi di euro (pari a 27,3 miliardi di dollari), con un flusso incrementale di 6,3 miliardi di dollari negli ultimi 12 mesi. La piattaforma leader è PeerStreet che, dal 2014, ha raccolto 5 miliardi, seguito da Cadre e Crowdfreet. Nel resto del mondo (Europa extra-Ue, Asia/Pacifico, America Latina e Medio Oriente) la raccolta, a fine 2022, è pari a 10,3 miliardi di euro.

**La crescita in Italia**  
In Italia il fenomeno del crowdfunding immobiliare è più recente rispetto al resto d'Europa. Le piattaforme specializzate nel real estate sono salite a 28, di cui 11 di tipo *equity* e ben 17 di tipo *lending*. La ricerca ha individuato – fino alla data del 30 giugno 2023 – 1.113 campagne chiuse con successo, che hanno raccolto 434,92 milioni di euro. Negli ultimi 12 mesi (luglio 2022 – giugno 2023) sono state registrate esattamente 500 campagne (di cui 27 nel mondo *equity* e tutte le altre nel mondo *lending*) e il flusso della raccolta è stato pari a 172,55 milioni, con una crescita del 35% rispetto al periodo precedente. Si consolida la quota di mercato delle ristrutturazioni (87%) rispetto alle costruzioni *ex novo*. La Lombardia continua a essere il baricentro dello sviluppo, con il 42% dei progetti (il 21% solo nella città metropolitana di Milano), ma c'è una buona diluizione dei

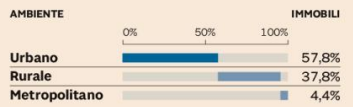
progetti nel resto del Paese. In particolare, l'Emilia-Romagna ha raggiunto il 10%, la Sicilia il 5% e la Liguria il 4 per cento. Mantengono percentuali interessanti il Lazio (10%), la Toscana (9%) e il Piemonte (8 per cento). Se la raccolta in crowdfunding incide sul budget totale dei progetti immobiliari *equity* per una frazione minoritaria (pari al 28%), nel *lending*, invece, il valore medio è del 46% e, nel 13% delle campagne, l'incidenza della raccolta supera il 90 per cento. «In cima all'agenda dei portali – spiega Giancarlo Giudici, docente del Politecnico e coordinatore dello studio – c'è ora l'implementazione del nuovo regolamento Ue 2000/1503 sul crowdfunding, su cui vigileranno sia Consob sia Banca d'Italia. Per le imprese, la principale novità è l'estensione dell'*equity crowdfunding* (opportunità prima riservata alle sole Pmi comprese le startup innovative) a tutte le società di capitale, anche grandi». Dall'11 novembre 2023 potranno continuare a operare in Italia solo i fornitori di servizi che avranno ottenuto l'autorizzazione ai sensi del regolamento Ue (al 1° agosto i registri erano ancora vuoti). Per il team del Politecnico, a fine 2023 il mercato potrebbe superare, negli Usa, una raccolta cumulata di 30 miliardi di dollari, 12 miliardi di euro nella Ue e 11 miliardi di euro nel resto del mondo. In Italia il target è arrivare a un cumulato poco sotto a 600 milioni (ma dipenderà anche dalla velocità dell'iter autorizzativo).

**In aumento.** Il rendering di un progetto residenziale a Milano finanziato da una raccolta di crowdfunding. Il 21% delle campagne è per progetti in Lombardia, di cui oltre il 20% nel capoluogo

## Il quadro

### LA LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

Immobili coinvolti nei progetti delle 25 principali piattaforme di Recf dell'Ue finanziati nel 2022. In %



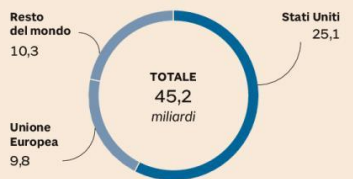
### LA DESTINAZIONE D'USO

Immobili coinvolti nei progetti delle 25 principali piattaforme di Recf dell'Ue finanziati nel 2022. In %



### LA RACCOLTA CUMULATA FINO AL 2022

Totale piattaforme Recf censite dalla ricerca. In miliardi di euro



### LA DISTRIBUZIONE IN ITALIA

Progetti realizzati dalle piattaforme Recf italiane. Luglio 2022 – giugno 2023. In %



**LA PREVISIONE**  
A fine 2023 il mercato potrebbe superare i 30 miliardi di dollari negli Usa e i 12 nella Ue

Fonte: sesta edizione del Real Estate Crowdfunding Report del Politecnico di Milano e Walliance

© RIPRODUZIONE RISERVATA