

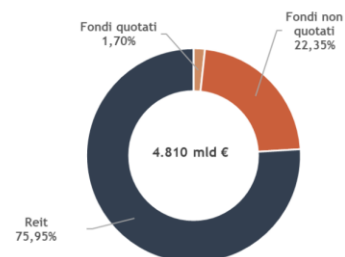
46esimo Rapporto su “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero” di Scenari Immobiliari**FONDI IMMOBILIARI, IL SETTORE ACCELERA: L'ITALIA GUIDA LA CRESCITA IN EUROPA CON UN PATRIMONIO DI 121,5 MILIARDI DI EURO****Superati i 4.800 miliardi di euro a livello globale (+3,4%), 1.650 miliardi in Europa (+3,1%)**

Il mercato dei fondi immobiliari continua a crescere a livello globale ed europeo, con l'Italia protagonista della performance più brillante tra i principali Paesi del continente. Il **patrimonio** di fondi quotati, non quotati e reit continua nel suo percorso di crescita: nel 2024 a livello globale ha toccato i **4.810 miliardi di euro**, con un **aumento del 3,4 per cento** sul 2023, confermando la supremazia dei reit con una concentrazione di circa il 76 per cento. È quanto emerge dal **46esimo Rapporto 2025 su “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero”**, realizzato da **Scenari Immobiliari** in collaborazione con lo **Studio Casadei**, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria, presentato oggi a Milano.

Anche nel **vecchio continente** continua la fase espansiva dei fondi immobiliari, cresciuti sia nel numero che nel patrimonio, con 2.007 fondi e 258 reit attivi, per un patrimonio complessivo di **1.650 miliardi di euro**, in aumento di 3,1 punti percentuali. Resta stabile il peso dei fondi europei sul patrimonio complessivo, pari al 34,3 per cento, mentre si incrementa in volume, confermando il ciclo positivo registrato negli ultimi anni. Restringendo il campo ai cinque principali Paesi europei (UK compreso), si registra un fatturato 2024 di oltre 942 miliardi di euro, in crescita di 3,5 punti percentuali rispetto ai dodici mesi precedenti, e si stima un ulteriore consolidamento per il 2025, con volumi che si prevede supereranno i 991 miliardi di euro. La Germania continua a rappresentare oltre un terzo dei volumi complessivi (314,2 miliardi di euro), tallonata dalla Francia (214 miliardi di euro), con l'Italia che fa registrare la crescita maggiore del fatturato (oltre il 6,6 per cento per 151,9 miliardi di euro) seguita dalla Spagna (6,4 per cento a 117 miliardi).

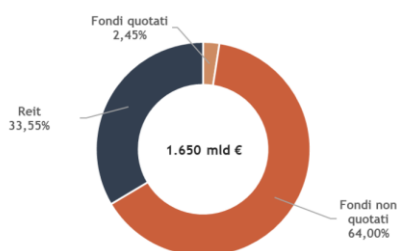
“Anche se lo scenario macroeconomico e politico è condizionato dall'incertezza, il comparto immobiliare sta reagendo bene. Anche perché è nella sua natura essere anticiclico. In modo particolare le motivazioni che stanno spostando investimenti dagli Usa verso l'Europa (che è più stabile) spingono lo sviluppo ulteriore del mercato”, ha commentato **Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari**, aprendo il convegno di presentazione del Rapporto. *“In Italia il mercato immobiliare è tornato a espandersi con un'accelerazione dei prezzi superiore all'inflazione al consumo, con la riduzione dei tassi di interesse che stimola la domanda di mutui. Le prospettive per il resto dell'anno sono positive per tutti i settori e questo contribuisce al benessere dei fondi immobiliari. Ormai realtà stabile del nostro sistema economico.”*

TAV. 1 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2024
Patrimonio totale: 4.810 miliardi di euro



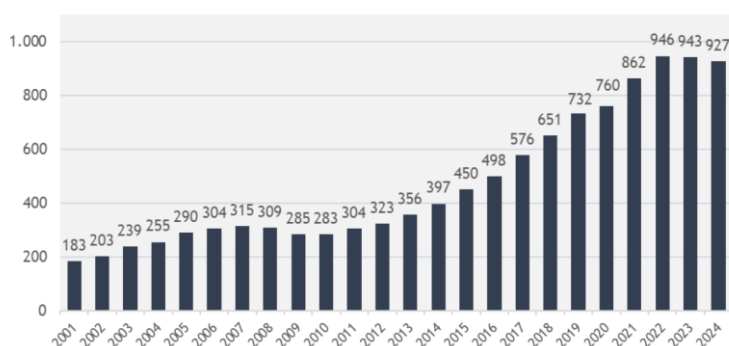
Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV. 2 - ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2024
Patrimonio totale: 1.650 miliardi di euro



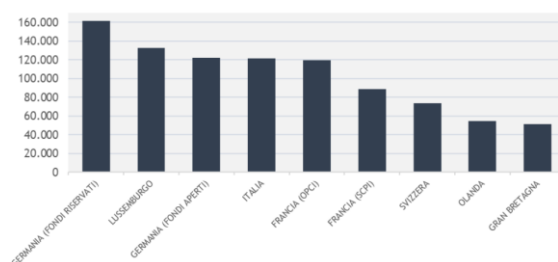
Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV. 6 - ANDAMENTO DEL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI
Nav, mld di euro, 31 dicembre di ogni anno, totale Europa



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

TAV. 7 - CONFRONTO DEL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI
Nav, mld di euro, valori al 31 dicembre 2024



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Come emerge dal 46esimo Rapporto di Scenari Immobiliari e Studio Casadei, il comparto dei **fondi immobiliari italiani** continua a crescere in modo sostenuto: il suo peso sul resto dei veicoli europei ammonta a oltre il tredici per cento, con un Nav che a fine 2024 ha raggiunto 121,5 miliardi di euro, in crescita del 6,6 per cento rispetto al 2023. In aumento anche il **patrimonio** immobiliare detenuto direttamente dai 675 fondi attivi in Italia, che sale a **139 miliardi di euro (+6,1 per cento** sui dodici mesi precedenti). Per il **2025** si prevede un incremento del 5,3 per cento del Nav e del cinque per cento del patrimonio, con un numero dei veicoli che potrebbe sfiorare le 700 unità.

L'indebitamento del sistema fondi, pari a 59 miliardi di euro, è in lieve flessione e prossimo al quarantatré per cento di incidenza sul patrimonio. La performance (Roe), pur rappresentando la media di realtà molto diversificate, è scesa di dieci punti base all'1,8 per cento. Come riportato sul "Rapporto sulla stabilità finanziaria" del mese di

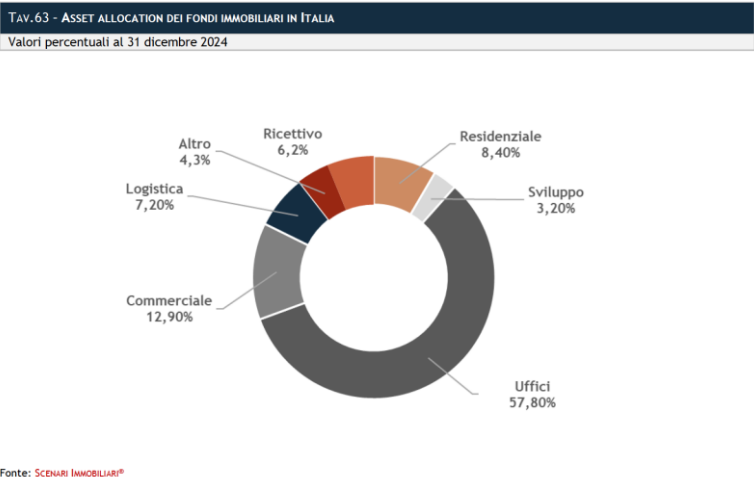
aprile 2025 di Banca D'Italia, “A differenza della maggior parte dei fondi europei, in base alla vigente normativa quelli italiani sono costituiti in forma chiusa e non sono quindi soggetti al rischio di liquidità derivante da elevate richieste di rimborso. Il rischio che alla scadenza le valutazioni del portafoglio immobiliare dei fondi divergano in modo significativo dai valori di mercato si conferma ridotto”.

“L’asset allocation del patrimonio gestito italiano ha visto variare il peso dei vari comparti, con il residenziale e il ricettivo che sono risultati in crescita”, ha rimarcato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. “Le prospettive per il 2025, sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr che partecipano alla realizzazione del nostro Rapporto, sono di un cauto ottimismo, con incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale. Attualmente il patrimonio detenuto da 60 Sgr e 675 fondi immobiliari italiani ammonta a 139 miliardi di euro, con le prime venticinque Sgr per numero di fondi immobiliari gestiti che possiedono circa seicentocinquanta veicoli, pari al novantasette per cento del totale, per un patrimonio medio di oltre 5,5 miliardi di euro”.

Tav. 62 - I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)										
Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno										
DESCRIZIONE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
N° FONDI OPERATIVI ¹	440	458	483	505	535	570	615	640	675	700
HAV ²	60.000	68.100	74.000	81.400	87.600	95.300	105.000	114.000	121.500	128.000
PATRIMONIO IMMOBILIARE DETENUTO DIRETTAMENTE	66.900	74.600	82.500	91.500	100.200	109.000	123.000	131.000	139.000	146.000
INDEBITAMENTO ESERCITATO ³	31.800	30.800	32.700	34.400	38.500	45.500	60.000	58.000	59.000	
PERFORMANCE (ROE) ⁴ (VAL. %)	0,2	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	2,3	1,9	1,8	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento (compresi quelli chiusi o in chiusura)
2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31
3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)
4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®



Il Rapporto 2025 è stato presentato da **Mario Breglia**, (presidente di Scenari Immobiliari), **Francesca Zirnstein** (direttore generale di Scenari Immobiliari) e **Gottardo Casadei**(Studio Casadei), e commentato dai responsabili dei fondi che hanno contribuito alla sua realizzazione: **Alessandro Dileo** (COLLIERS GLOBAL INVESTORS ITALY SGR), **Riccardo Corsi** (FABRICA IMMOBILIARE SGR), **Massimo Di Gregorio** (REAM SGR), **Domenico Giusti** (CASTELLO SGR), **Nunzio Laurenziello** (GENERALI REAL ESTATE SGR), **Cinzia Lorusso** (INVESTIRE SGR), **Luigi Massimilla** (COIMA SGR),**Alberto Meloni** (DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR).

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it