

**SCENARI IMMOBILIARI**<sup>®</sup>  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



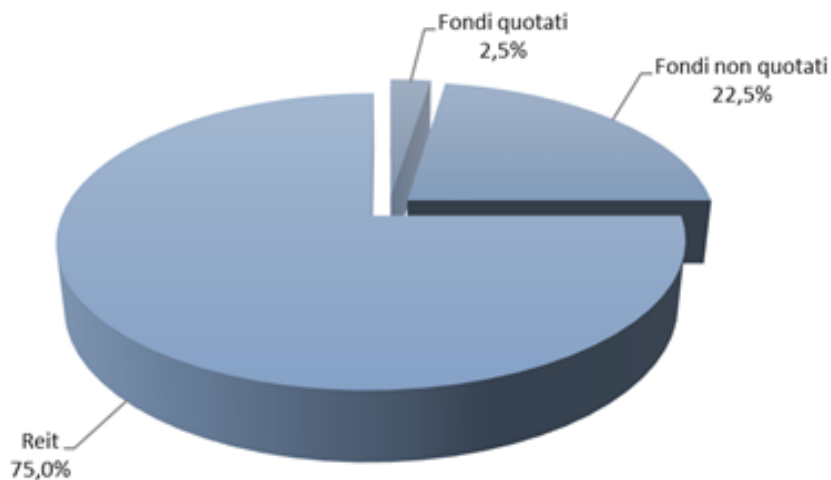
**35<sup>a</sup>**  
EDIZIONE

# I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

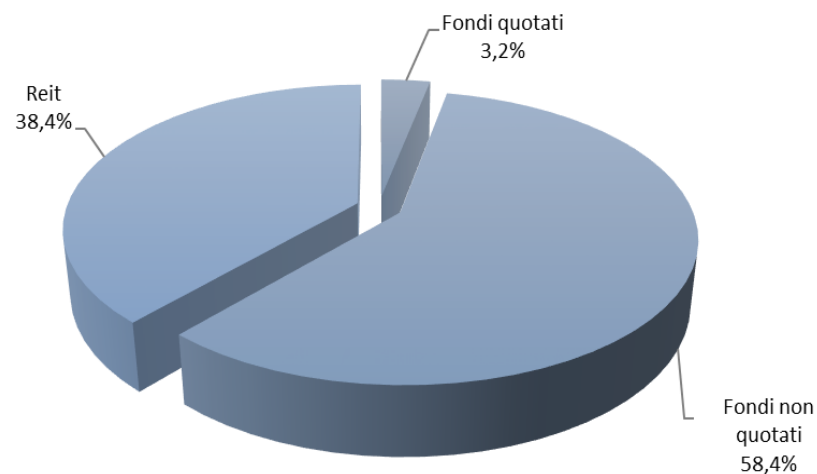
AGGIORNAMENTO  
RAPPORTO 2019

Francesca Zirnststein  
Direttore Generale  
Scenari Immobiliari

# ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO E IN EUROPA 2019



Patrimonio totale: 3.030 miliardi di euro



Patrimonio totale: 1.200 miliardi di euro

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>

# CAPITALIZZAZIONE DEI REIT NEL MONDO

## Mln di euro, 31 dicembre di ciascun anno

Area	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 <sup>(a)</sup>
<b>Europa</b>	79.101	130.528	81.356	111.089	113.778	109.013	107.947	137.153	183.704	180.911	171.500	191.834	183.295	192.300
<i>Numero Reit</i>	94	177	205	208	166	166	164	184	195	195	235	239	245	262
<b>Stati Uniti</b>	320.790	187.527	129.223	220.014	267.502	340.986	466.446	505.500	735.083	858.071	935.500	942.308	908.000	1.150.000
<i>Numero Reit</i>	138	118	113	115	126	160	171	181	193	207	202	203	206	201
<b>Canada</b>	23.958	19.356	18.067	17.368	29.052	33.346	36.013	43.000	45.675	55.200	37.500	48.957	49.000	54.000
<i>Numero Reit</i>	29	27	27	25	33	33	29	47	49	47	45	47	47	46
<b>Asia</b>	61.768	59.287	39.007	52.934	71.284	69.114	85.641	113.100	168.748	185.165	202.800	165.200	201.700	247.700
<i>Numero Reit</i>	81	104	91	91	92	99	104	103	173	185	195	200	203	208
<b>Australia</b>	69.195	62.814	34.242	55.227	60.563	64.720	65.840	68.130	80.747	101.000	85.500	88.333	87.800	87.000
<i>Numero Reit</i>	52	45	55	57	53	48	48	47	43	51	46	56	51	44
<b>Nuova Zelanda</b>	n.d.	n.d.	n.d.	1.287	2.549	3.356	3.356	5.300	2.730	2.800	2.900	3.772	3.700	4.600
<i>Numero Reit</i>	n.d.	n.d.	n.d.	7	11	11	11	13	5	5	5	6	6	6
<b>Sud Africa</b>	n.d.	n.d.	n.d.	4.274	3.356	4.432	4.983	15.800	17.267	29.393	24.550	25.711	26.300	22.000
<i>Numero Reit</i>	n.d.	n.d.	n.d.	7	6	7	8	25	25	33	25	29	31	33
<b>Israele</b>	25	70	144	114	140	106	165	385	525	655	450	1.156	1.100	1.400
<i>Numero Reit</i>	1	1	1	1	1	1	1	2	3	3	1	4	3	5
<b>Messico</b>	-	-	-	-	-	3.560	4.971	6.150	14.882	6.549	12.800	13.174	13.200	13.000
<i>Numero Fibras</i>	-	-	-	-	-	1	2	4	8	10	9	13	12	14
<b>Dubai</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	308	324	300	555	300	750
<i>Numero Reit</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	2	4
<b>Totale capitalizzazione</b>	<b>554.837</b>	<b>459.582</b>	<b>302.039</b>	<b>462.307</b>	<b>548.224</b>	<b>628.633</b>	<b>775.362</b>	<b>894.518</b>	<b>1.249.669</b>	<b>1.420.068</b>	<b>1.473.800</b>	<b>1.481.000</b>	<b>1.474.395</b>	<b>1.772.750</b>
<b>Totale numero Reit</b>	<b>395</b>	<b>472</b>	<b>492</b>	<b>511</b>	<b>488</b>	<b>526</b>	<b>538</b>	<b>606</b>	<b>695</b>	<b>737</b>	<b>764</b>	<b>799</b>	<b>806</b>	<b>823</b>

<sup>(a)</sup>Stima

N.b. - Per il periodo 2000-2018 il cambio dollaro/euro è stato calcolato al 31 dicembre di ciascun anno. Per il 2019 è stato preso in considerazione il cambio al 30 giugno 2019.

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

## CAPITALIZZAZIONE DEI REIT NEL MONDO

Base 100; Europa, Stati Uniti, Canada, Asia, Australia e Israele: 2006 = 100; Nuova Zelanda e Sud Africa: 2009=100;  
Messico 2011 = 100; Dubai: 2014 = 100

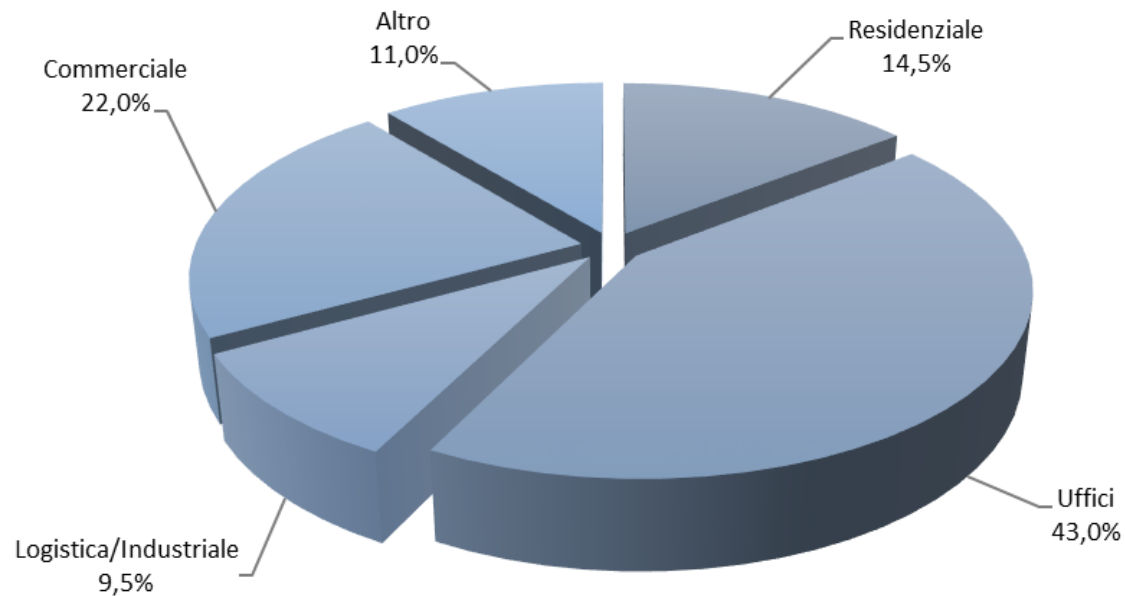
Area	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 <sup>(a)</sup>
Europa	100	165	103	140	144	138	136	173	232	229	217	242	232	243
Stati Uniti	100	58	40	69	83	106	145	158	229	267	292	294	283	358
Canada	100	81	75	72	121	139	150	179	191	230	157	204	205	225
Asia	100	96	63	86	115	112	139	183	273	300	328	267	327	401
Australia	100	91	49	80	88	94	95	98	117	146	124	128	127	126
Nuova Zelanda	-	-	-	100	198	261	261	412	212	218	225	293	287	357
Sud Africa	-	-	-	100	79	104	117	370	404	688	574	602	615	515
Israele	100	280	576	456	560	424	660	1.540	2.100	2.620	1.800	4.624	4.400	5.600
Messico	-	-	-	-	-	100	140	173	418	184	360	370	371	365
Dubai	-	-	-	-	-	-	-	-	100	105	97	180	97	244

<sup>(a)</sup>Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>

## ASSET ALLOCATION MEDIA DEI REIT NEL MONDO

### % della superficie - Dati al 30 giugno 2019



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>

# IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

NAV AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, MLN DI EURO

Paese	Quotaz.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 <sup>a</sup>
<b>Gran Bretagna</b>		37.089	40.684	46.858	53.418	48.797	59.953	49.000	77.370	74.200	79.500
<i>Numero Puts</i>	<i>No</i>	67	65	68	63	58	56	55	63	64	64
<b>Germania</b>		84.740	77.616	77.282	81.121	80.696	85.090	87.650	89.200	98.200	103.000
<i>N. fondi aperti</i>	<i>No</i>	41	39	35	34	32	31	30	30	43	57
<b>Germania</b>		17.800	20.550	25.030	29.500	48.800	56.647	64.466	77.000	89.900	97.000
<i>N. fondi riservati</i>	<i>No</i>	115	115	120	125	156	162	170	175	185	195
<b>Francia (Scpi)</b>		22.315	24.840	27.230	29.980	32.870	37.830	43.500	50.300	55.400	64.000
<i>Numero fondi</i>	<i>No</i>	138	155	150	157	162	171	178	181	175	183
<b>Francia (Opci)</b>		11.200	23.100	28.900	34.700	45.700	61.900	78.100	89.100	99.000	110.000
<i>Numero fondi</i>	<i>No</i>	101	161	194	179	205	259	292	324	390	430
<b>Spagna</b>		6.075	4.486	1.607	1.352	326	325	370	360	310	280
<i>Numero fondi</i>	<i>No</i>	7	6	4	4	3	3	3	3	2	2
<b>Svizzera</b>		17.339	20.592	23.000	26.887	31.883	27.030	33.779	34.636	52.800	58.500
<i>Numero fondi</i>	<i>Si</i>	20	27	30	31	27	29	33	37	42	55
<b>Olanda</b>		30.500	31.500	29.400	30.200	30.500	31.700	32.000	34.800	37.700	38.500
<i>Numero fondi</i>	<i>Misti</i>	30	30	30	30	30	32	32	32	33	33
<b>Lussemburgo</b>		19.895	23.083	25.357	28.405	32.565	39.287	49.597	55.628	69.000	79.500
<i>Numero fondi</i>	<i>Misti</i>	171	212	230	244	302	309	315	317	330	320
<b>Italia</b>		34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	61.000	68.500
<i>Numero fondi</i>	<i>Misti</i>	305	312	358	365	385	390	403	420	450	480
<b>Totale Nav</b>		<b>280.953</b>	<b>302.551</b>	<b>321.664</b>	<b>354.563</b>	<b>395.637</b>	<b>445.462</b>	<b>486.462</b>	<b>561.394</b>	<b>637.510</b>	<b>698.780</b>
<b>Totale numero fondi</b>		<b>995</b>	<b>1.122</b>	<b>1.219</b>	<b>1.232</b>	<b>1.360</b>	<b>1.442</b>	<b>1.511</b>	<b>1.582</b>	<b>1.714</b>	<b>1.819</b>

(<sup>a</sup>)Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>

## IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

Base 2000=100

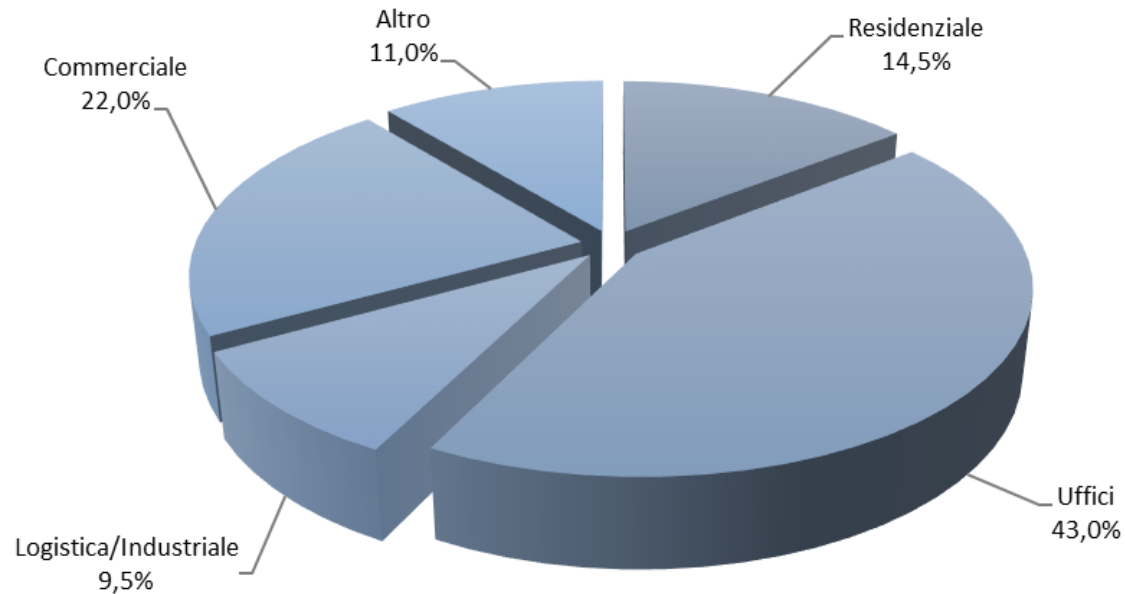
Paese	2000	2001	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 <sup>a</sup>
Gran Bretagna	100	103	366	401	462	527	481	591	483	763	732	784
Germania (fondi aperti)	100	98	174	159	158	166	165	174	180	183	201	211
Germania (fondi riservati)	100	137	279	322	392	462	764	887	1.009	1.206	1.408	1.519
Francia (Scpi)	100	95	188	210	230	253	278	320	367	425	468	541
Francia (Opcl)	-	-	10.769	22.212	27.788	33.365	43.942	59.519	75.096	85.673	95.192	105.769
Spagna	100	122	500	369	132	111	27	27	30	30	25	23
Svizzera	100	114	112	133	149	174	206	175	219	224	342	379
Olanda	100	109	41	43	40	41	41	43	43	47	51	52
Lussemburgo	100	320	2.518	2.922	3.210	3.596	4.122	4.973	6.278	7.042	8.734	10.063
Italia	-	100	1.395	1.481	1.518	1.600	1.784	1.874	1.969	2.174	2.502	2.810

<sup>(a)</sup>Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>

# ASSET ALLOCATION MEDIA DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

## % della superficie - Dati al 30 giugno 2019



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>



# I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)

Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno

Descrizione	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*
N° fondi operativi <sup>1</sup>	305	312	358	365	385	390	403	420	450	480	500
Nav <sup>2</sup>	34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	61.000	68.500	76.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	43.500	46.400	47.300	49.100	50.500	52.100	53.500	58.000	68.000	77.000	85.000
Indebitamento esercitato <sup>3</sup>	24.800	28.500	29.700	31.500	30.700	26.000	25.500	24.000	27.000	29.000	
<i>Performance (Roe)<sup>4</sup></i> (val. %)	3,5	0,7	-1,8	-0,5	1,2	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento (compresi quelli chiusi o in chiusura)

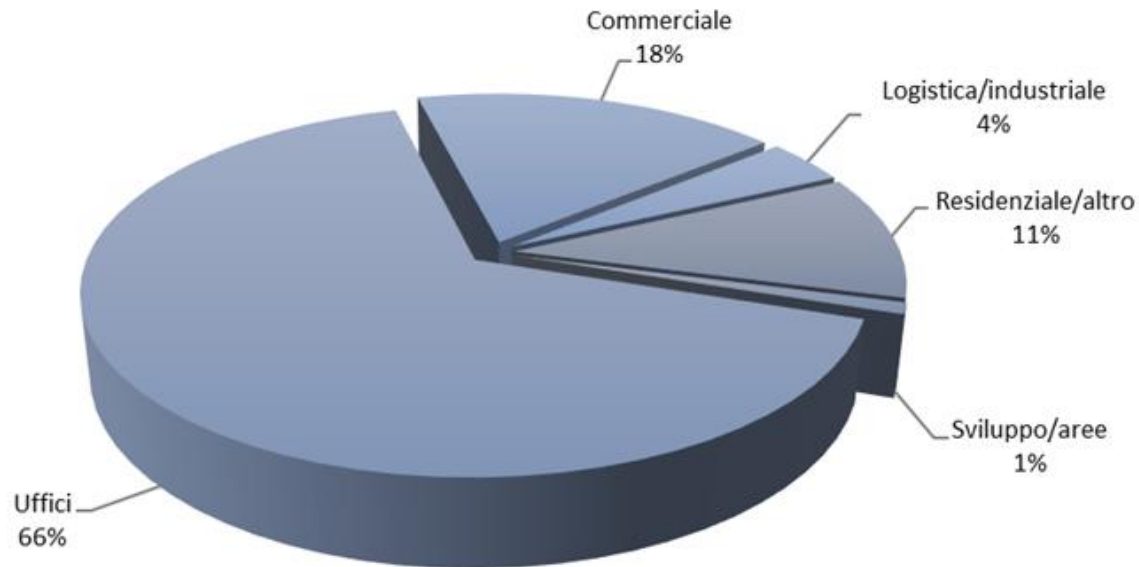
2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno

3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stimati)

4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>

## ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA % della superficie - Dati al 30 giugno 2019



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI<sup>®</sup>