

PROFESSIONI  
MERCATO  
REAL ESTATE

# .casa



**Efficienza e immobili**  
Consumi energetici negli uffici: il 57% è per la climatizzazione poi le apparecchiature elettriche (26%)

Al terzo posto in bolletta l'illuminazione che pesa solo per il 17%: sono i dati di uno studio realizzato da Assoimmobiliare ed Enea negli edifici per uffici in Italia

Trova di più sul sito  
[ilssole24ore.com/casa](http://ilssole24ore.com/casa)

.professioni .casa — LUNEDÌ .export — MARTEDÌ .lavoro — MERCOLEDÌ nòva.tech — GIOVEDÌ .moda — VENERDÌ .marketing — SABATO .lifestyle — DOMENICA

**Mattone gestito.** L'anno prossimo l'Italia «vedrà» quota 80 miliardi, diventando il terzo Paese europeo per raccolta. Una spinta rilevante può arrivare dalle dismissioni pubbliche

## Fondi immobiliari, il patrimonio tocca 66 miliardi di euro

Evelina Marchesini

Fondi immobiliari avanti tutta in Italia. A fronte di una percezione generalizzata del mercato immobiliare condizionata dall'andamento deludente del settore residenziale vi è un'ondata crescente di entusiasmo e di risultati da parte del cosiddetto "mattone gestito". Nel 2018 infatti il patrimonio immobiliare detenuto dai 450 fondi attivi ha superato i 66 miliardi di euro, crescendo del 13,8 per cento. E le previsioni per il 2019 indicano un patrimonio di almeno 75 miliardi, con un'ulteriore crescita del 12,1 per cento. In questo modo si arriverebbe vicini alla soglia degli 80 miliardi, con la quale l'Italia diventerebbe il terzo Paese in Europa sul fronte dei fondi immobiliari, lasciandosi definitivamente alle spalle l'etichetta di fanalino di coda tra i grandi del real estate.

Sono questi i dati che emergono dal Rapporto 2019 "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. Il Rapporto è giunto alla 34ma edizione. «La gestione professionale degli immobili - ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, illustrando il Rapporto - rappresenta sicuramente il fatto più importante di questo secolo nel mondo immobiliare, come la gestione attraverso fondi mobiliari aveva caratterizzato gli ultimi decenni di quello precedente».

Alle spalle del boom dei fondi immobiliari italiani il buon andamento

del mercato immobiliare e un incrementato interesse per una gestione professionale; un ruolo importante riguarda poi le dismissioni pubbliche, che dovrebbero utilizzare in buona parte lo strumento fondo. Così, il fatturato complessivo delle Sgr è stato di circa 420 milioni di euro nel 2018, con circa 1.200 addetti, e gli acquisti nel corso dell'anno sono stati pari a 6,1 miliardi di euro a fronte di 3,5 miliardi di dismissioni.

**Europa**

In Europa sono operativi oltre 1.870 veicoli a contenuto immobiliare, con un patrimonio complessivo pari a circa 1.100 miliardi di euro. Focalizzandosi sugli otto Paesi europei considerati dal Rapporto (Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia) emerge che il ritmo di crescita del patrimonio dei fondi non si arresta e nel 2018 si è avuto un progresso di oltre 10 punti percentuali, dopo la variazione maggiore realizzata nel decennio nel 2017. Lo scorso anno si è chiuso con un patrimonio totale (Nav) di 650 miliardi di euro. La dimensione media del patrimonio dei fondi immobiliari europei non supera i 380 milioni di euro, ma il dato è molto condizionato dal valore limitato dei singoli fondi italiani. Le previsioni raccolte per il 2019 tra i principali operatori europei sono di una crescita del patrimonio di oltre il 5 per cento. Il numero di fondi è previsto in aumento, sempre secondo Scenari Immobiliari, e l'andamento del primo quadrimestre 2019 conferma un ritmo lievemente inferiore a quello

dell'anno appena trascorso, ma sempre positivo.

**Mondo**

A livello internazionale nel 2019 continua il momento positivo dei mercati immobiliari, con una grande spinta a investire sul residenziale, novità assoluta per il settore, che porta il mattone sul trono degli investimenti a livello mondiale. Il fenomeno più importante è la crescita del risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari (quotati e non) e Reits. Il totale degli investimenti a livello mondiale continua a crescere e alla fine dello scorso anno ha raggiunto i 2.930 miliardi di euro, in aumento del 3,5% rispetto al 2017.

**Previsioni**

Il rapporto di Scenari Immobiliari dedica una parte anche alle opinioni espresse dalle Sgr italiane. «Per quanto riguarda l'anno in corso, l'opinione delle Sgr è completamente mutata rispetto a quanto evidenziato lo scorso anno: le aspettative per la stabilità o un lieve miglioramento sono pari al 27% ciascuna, mentre un 20% si aspetta, parimenti, un peggioramento lieve o più sensibile - dice Mario Breglia - Nessuna società si aspetta un sensibile miglioramento dell'andamento dell'economia nazionale».

Più nel dettaglio, gli operatori si aspettano un lieve incremento dei prezzi in ogni comparto, ad eccezione dei negozi, per i quali la prospettiva, per oltre il 46% delle società, è di stabilità.

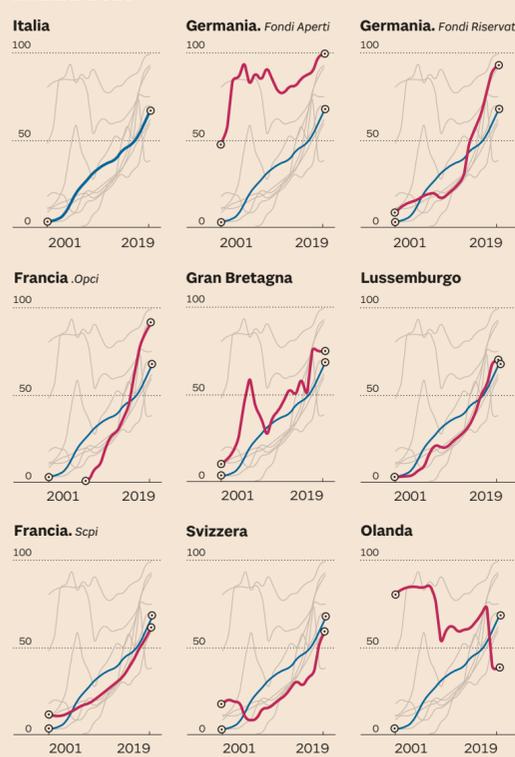
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La crescita dei fondi immobiliari**

**ANDAMENTO DEL PATRIMONIO IN TUTTA EUROPA**  
In miliardi di euro



**ANDAMENTO DEL PATRIMONIO PER PAESE**  
In miliardi di euro



**ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA**  
Valori percentuali al 31 dicembre 2018



Fonte: Scenari Immobiliari

**IL PROGETTO DELLA SETTIMANA**

**REGGIO EMILIA**

### Dalla ricerca al prodotto il food in un'unica sede

Open innovation nel campo dell'alimentare, con l'architettura protagonista a Reggio Emilia. Gli studi Lotti + Pavarani Architetti e Lauro Sacchetti Associati hanno svelato il nuovo progetto del Cirfood District: un laboratorio (nella foto) dedicato alla ricerca e alla sperimentazione per l'innovazione in ambito nutrizionale e food service.

Cirfood, realtà italiana che opera nella ristorazione organizzata, realizzerà entro il 2020 l'ampliamento della propria sede (1.600 mq di superficie in un'area di 15.200 mq) con una struttura che terrà insieme architettura e paesaggio e dove l'impresa svolgerà le proprie attività di ricerca e sviluppo, in termini di prodotto, processo e servizio. Il nuovo edificio è stato concepito per favorire la massima condivisione e trasparenza, attraverso una struttura vetrata che crea continuità tra interno ed esterno e tra gli spazi stessi della struttura.

Il Cirfood District sarà il primo edificio a Reggio Emilia con livello Gold di certificazione secondo il protocollo Leed, anche grazie ad una copertura verde di 850 mq e alla produzione di energia rinnovabile con pannelli fotovoltaici. Massima integrazione con l'ambiente anche grazie all'idea di una foresta edibile - 1.800 mq di Food Forest - con specie autoctone della Pianura Padana; previsti percorsi di scoperta e approfondimento sulle origini del cibo, i metodi di produzione, trasformazione, consumo, recupero e l'importanza della difesa della biodiversità.

— Paola Pierotti

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**FOCUS CITTÀ BRINDISI**

ZONA	PREZZO (MIN-MAX), IN EURO AL MQ	AFFITTO BILOCALE, IN EURO AL MESE
Centro storico	1.000-2.000	350
Cappuccini	820-1.500	300
Commenda	790-1.300	270
Minnuta	740-1.200	220
Sant' Angelo	800-1.350	250
San Elia	700-1.100	230
Santa Chiara	900-1.550	320
Bozzano	820-1.400	290
Casale	870-1.500	300

Fonte: D&P REAG, Gabetti, Immobiliare.it, Re/Max, Tecnocasa

Su [ilssole24ore.com/casa](http://ilssole24ore.com/casa)

**ITREND DI MERCATO**  
Tutti i dati su quotazioni, sconti, tempi di vendita e zone più richieste di Brindisi

## La scelta migliore sarà Lefim

Per il tuo investimento a reddito con il vantaggio di:

- conservazione del valore nel tempo
- rischio locativo frazionato
- inquilini con rating positivi
- contratti di lungo periodo, garantiti
- fabbricati perfettamente mantenuti

Per la realizzazione della tua nuova sede con:

- la certezza di un unico interlocutore
- un progetto personalizzato
- costruzione formula "chiavi in mano"

Siamo presenti in: Veneto, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Emilia Romagna, Toscana



Per informazioni:  
Francesca

**335.7819685**

Dal 1930, uomini che lavorano.

[investimenti@gruppobasso.it](mailto:investimenti@gruppobasso.it)

### Investimenti a Reddito



locato al 90%

**PRATO**

In centro città, fronte via G. Valentini  
3 km ca. dall'uscita Prato Est della A11

8 Unità immobiliari attività presenti: alimentare, commerciale e servizi.

Superficie area: 1.990 m<sup>2</sup> ca.  
Superficie immobile: 2.340 m<sup>2</sup> ca.  
Immobile con finiture di pregio.

C.E. unità tipo: +F+ EPgl, nren 166,56 kWh/mq a.



locato al 90%

**VENEZIA loc. Marghera**

A 15 minuti dal centro città di Venezia  
3 km ca. dall'uscita della A4 "VE-TS"

10 Unità immobiliari attività presenti: ristorazione, retail e servizi.

Superficie area: 8.450 m<sup>2</sup> ca.  
Superficie immobile: 3.860 m<sup>2</sup> ca.  
Immobile perfettamente mantenuto.

C.E. unità tipo: +A1+ EPgl, nren 48,66 kWh/mq a.

### Realizzazioni ad Hoc



Ottima visibilità

**SESTO FIORENTINO (FI)**

Fronte la S.P. 5 bis "Perfetti Ricasoli-Mezzana"  
2,5 km ca. dalla A11 "Firenze-Mare"  
uscita Sesto Fiorentino

Destinazione d'uso: COMMERCIALE, INDUSTRIALE e LOGISTICA

Superficie area: 42.500 m<sup>2</sup> ca.  
Superfici realizzabili: da 2.500 m<sup>2</sup> a 25.000 m<sup>2</sup> ca.  
Altezza: 10,00 m.

Sono gradite le collaborazioni professionali

Immobili realizzati da: [www.costruzionigeneralibasso.it](http://www.costruzionigeneralibasso.it)