

REPORT DI SCENARI IMMOBILIARI: FATTURATO A 36,5 MLD, METÀ DA PROPERTY MANAGEMENT

Servizi immobiliari, l'Italia sale

Mercato in espansione da dieci anni. Il patrimonio nazionale detenuto è da 65 sgr e 615 fondi e vale 123 miliardi, con **Dea Capital** società leader. Ma la loro quota è destinata a ridursi entro il 20230

DI ALBERTO MAPELLI

Continua a crescere il peso dei servizi immobiliari in Italia. Nel 2022 il fatturato derivante dai servizi collegati al real estate, dalla gestione all'intermediazione, è cresciuto dell'1,4% a 36,5 miliardi.

Guardando agli altri grandi Paesi europei, però, la distanza (e quindi il margine di crescita) è ancora ampia: in Germania il settore fattura 129 miliardi, nel Regno Unito 82 miliardi e in Francia 76,6 miliardi. Alle spalle dell'Italia solo la Spagna a 30,1 miliardi. Nel complesso in Europa il settore vale 355 miliardi, in crescita del 2,7%. I dati emergono dal nono «Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia» di Scenari Immobiliari, presentato ieri a Milano.

«Il settore dei servizi immobiliari, nel nostro Paese, è praticamente raddoppiato e ha avuto un incremento di quasi il 50% negli ultimi 10 anni», ha commentato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Oltre la metà del fatturato (19,9 miliardi, pari al 54,6%) nell'ambito dei servizi immobiliari nel 2022 è sta-

to prodotto dal property/facility management. Un settore in netta ascesa e la cui incidenza è prevista in ulteriore aumento da qui al 2030, con l'aumento della gamma di servizi di questo tipo prevista in aumento nei prossimi anni anche nel residenziale. Secondo le elaborazioni di Scenari Immobiliari il peso del fatturato dovrebbe scollinare quota 65% entro il 2030. La situazione non è differente negli altri grandi Paesi analizzati, in cui l'incidenza del property/facility management oscilla tra un minimo del 45% (Francia) a un massimo del 55,4% (Regno Unito).

La seconda voce è quella di servizi di agenzia (6,7 miliardi, il 18,4% del totale), mentre project management e advisory pesano rispettivamente per il 3,6% (1,3 miliardi, unico altro settore previsto in aumento) e 6,5% (2,4 miliardi).

Il contributo dell'asset management è stato invece del 16,9%, pari a 6,2 miliardi, ma è previsto in calo fino intorno all'11% nel 2030. Questo non solo per l'espansione del property e facility management, ma anche per la numerosità e complessità dei servizi offerti

a fronte di un non equiparabile aumento delle retribuzioni. Ciò non toglie che dal 2011 a oggi il numero delle sgr e dei fondi immobiliari attivi in Italia sia in continuo aumento, così come il valore del patrimonio gestito. Nel 2022 erano attive 65 sgr e 615 fondi immobiliari in Italia, con asset nel portafoglio per un controvalore di 123 miliardi. La concentrazione è molto elevata, basti pensare che il 93% dei veicoli (570) è posseduto dalle prime 25 sgr per asset gestiti.

Guardando alle società leader del settore per valore degli asset in gestione troviamo un cambio della guardia sul podio. Generali Re ha ceduto due posizioni, con un valore del patrimonio posseduto calato del 10% a 11,3 miliardi. La nuova sgr leader è **Dea Capital** (+5,9% a 12,5 miliardi), seguita da Kryalos (+17,6% a 12 miliardi). Da segnalare la crescita considerevole di Colliers e Coima, che hanno registrato incrementi del valore degli asset in gestione rispettivamente del 25,6% e del 17,1%.

Entrano nella top ten (allargata a 12 soggetti per ex aequo) Bnp Paribas e Cdp Real Asset, entrambe ampiamente oltre quota 3 miliardi. (riproduzione riservata)

LE SOCIETÀ LEADER DI ASSET MANAGEMENT IN ITALIA

Società	AUM (milioni euro)
1 Dea Capital Re	12.500
2 Kryalos	12.000
3 Generali Re	11.300
4 Coima	8.200
5 Investire	7.000
6 Fabrica Immobiliare	5.800
7 Prelios	5.600
8 Colliers	4.900
9 Castello	3.900
9 Bnp Paribas	3.900
9 Covivio	3.900
10 Cdp Real Asset	3.400
Totale	82.400

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie (dati al 31.12.2022)

Withub

