

10
pubblicazione n.

DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare H1 2024

MILANO | ROMA | PADOVA | GENOVA



DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare H1 2024

MILANO | ROMA | PADOVA | GENOVA

a cura di

Centro Studi RE/MAX Italia e Avalon Real Estate
e con la collaborazione dell'Ufficio Studi 24MAX

Pubblicazione n. 10 - Novembre 2024

PREFAZIONE

Benvenuti nel Real Estate DATA HUB, una pubblicazione consolidata che analizza l'evoluzione del mercato immobiliare in Italia. Giunta alla sua decima edizione, questa reportistica continua a fornire analisi dettagliate sul settore.

In questo volume, ci concentreremo sul panorama del mercato immobiliare nel primo semestre del 2024, suddividendo le informazioni in segmenti diversificati per offrire una visione completa. Questa edizione, realizzata dal Centro Studi RE/MAX Italia, dal Centro Studi Avalon Real Estate e dall'Ufficio Studi 24MAX, dedica particolare attenzione alle dinamiche delle città di Roma, Milano, Genova e Padova, insieme alle rispettive regioni, coprendo i mercati residenziale e di lusso, logistico, direzionale e commerciale.

Un focus speciale sarà riservato al segmento dello Student Housing, che riguarda soluzioni abitative specificamente progettate per studenti

universitari e per i giovani impegnati in percorsi di studio.

Il Real Estate DATA HUB si conferma come uno strumento analitico all'avanguardia, fondamentale per tutti gli operatori del mercato immobiliare. Combinando dati concreti sulle transazioni con competenze e conoscenze approfondite, la pubblicazione offre una prospettiva originale e costantemente aggiornata sul panorama immobiliare italiano. Le analisi del contesto attuale e le previsioni future sono supportate da tabelle, grafici e infografiche dettagliate, frutto della collaborazione tra i Centri Studi di RE/MAX Italia e Avalon Real Estate, insieme all'Ufficio Studi 24MAX. Il tutto è ulteriormente arricchito da testimonianze esclusive di opinion leader e attori chiave dell'intero settore.

Ci auguriamo che questo market report possa fornire una visione chiara e informativa del mercato immobiliare italiano, offrendo spunti preziosi per le vostre decisioni e strategie nel settore.

SOMMARIO

1. OVERVIEW 2024

1.1 Indicatori macroeconomici italiani nell'H1 2024	○ p. 9
1.2 Andamento generale del mercato immobiliare	○ p. 14
1.3 Andamento dei mutui	○ p. 16
1.4 Normativa: decreto Salva casa	○ p. 17

2. ANALISI DEI SINGOLI MERCATI

2.1 Mercato Residenziale	○ p. 20
1 Analisi dell'offerta	○ p. 20
2 Analisi della domanda e tendenze delle sue determinanti	○ p. 21
3 Capoluogo vs Provincia – Immobili Transati	○ p. 24
4 Analisi dei tempi di vendita e locazione	○ p. 24
5 Trend dei prezzi	○ p. 25
6 Outlook del mercato Residenziale	○ p. 26
7 Mutui	○ p. 27
Overview Lombardia	○ p. 29
Milano	○ p. 31
Overview Lazio	○ p. 34
Roma	○ p. 36
Overview Veneto	○ p. 39
Padova	○ p. 41
Overview Liguria	○ p. 42
Genova	○ p. 44
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Lucia Lombardo - Consulente immobiliare RE/MAX VALORI - Milano</i>	○ p. 47
<i>Maurizio Galli - Broker RE/MAX ITALCASE - Roma</i>	○ p. 48
<i>Edoardo Carrano - Consulente immobiliare THE RE/MAX COLLECTION</i>	
<i>CRYSTAL - Roma</i>	○ p. 49
<i>Francesca Crema - Broker RE/MAX PUNTOCASE -</i>	
<i>Padova, Vigonza (PD), Asiago (VI) e Venezia</i>	○ p. 50
<i>Maurizio Lagomarsino - Broker RE/MAX FAMILY - Genova e Recco (GE)</i>	○ p. 51
Student Housing	○ p. 52
Milano e Roma	○ p. 55
Padova e Genova	○ p. 56
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Francesco Martella - Senior Development Manager presso CampusX</i>	○ p. 57
2.2 Mercato Logistico	○ p. 58
1 Logistica & datacenter 2024	○ p. 58
2 Logistica: nuove opportunità dalla ridefinizione delle supply chain	○ p. 60
3 Hyperscale Data Center e Edge Data Center	○ p. 61
4 Soluzioni progettuali per la sostenibilità dei Data Center	○ p. 62
5 Canoni di locazione, rendimenti e transazioni rilevanti	○ p. 62

Milano	○ p. 65
Roma	○ p. 66
Padova	○ p. 67
Genova	○ p. 68
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Alessandro Mora - Executive Director per Kryalos</i>	○ p. 69
2.3 Mercato Direzionale	○ p. 70
Milano	○ p. 72
Roma	○ p. 75
Padova	○ p. 78
Genova	○ p. 80
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Lorenzo D'Ercole - Head of Asset & Technical Management and CSR Italy per Covivio</i>	○ p. 82
2.4 Mercato Retail	○ p. 83
1 High street - urban retail	○ p. 83
2 Nuove aperture	○ p. 84
3 Centri Commerciali	○ p. 85
4 GDO	○ p. 86
5 Investimenti	○ p. 87
Milano	○ p. 88
Roma	○ p. 90
Padova	○ p. 92
Genova	○ p. 94
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Edoardo Torrenti - Fund Manager per Arsenale SGR</i>	○ p. 95
2.5 Mercato Ricettivo	○ p. 96
1 Analisi dei flussi turistici	○ p. 96
2 Analisi dei fondamentali	○ p. 98
3 Nuovi trend emergenti e prospettiva futura	○ p. 99
4 Transazioni rilevanti	○ p. 100
Milano e Roma	○ p. 101
Padova	○ p. 103
Genova	○ p. 104
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Giuseppe Scavolo - Senior Associate - Investments per Hines Italy</i>	○ p. 105
3. CONCLUSIONI	○ p. 106

1.OVERVIEW

1.1

INDICATORI MACROECONOMICI

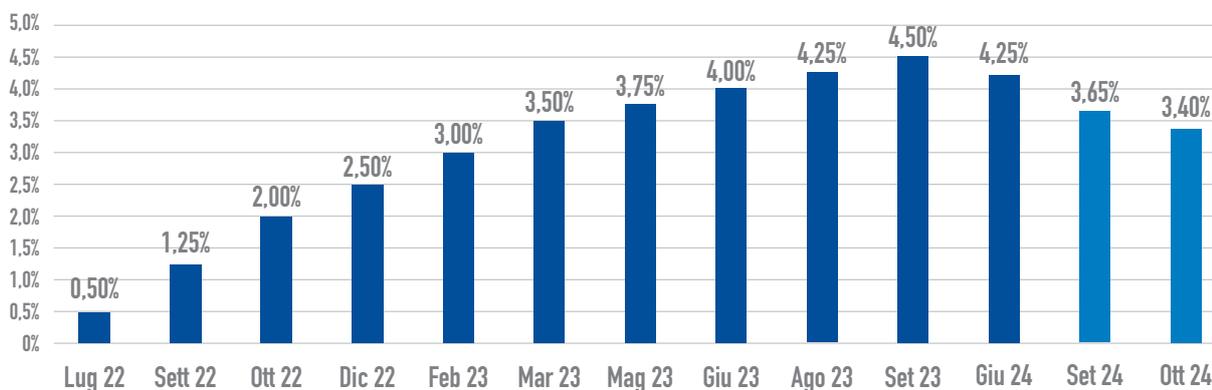
Quadro generale

Nel 2024, l'economia globale evidenzia segni di stabilizzazione, ma persistono rischi legati a fattori esterni come le tensioni geopolitiche e l'eredità delle politiche monetarie restrittive attuate nel 2023. Sebbene le principali economie occidentali abbiano registrato una crescita moderata, l'inflazione sta iniziando a decelerare, soprattutto grazie alla stabilizzazione dei prezzi energetici. Tuttavia, l'inflazione core, che esclude i prezzi di alimentari ed energia, rimane elevata, suggerendo che la Banca Centrale Europea (BCE) continuerà a mantenere un approccio prudente.

Politica monetaria

Nei primi mesi del 2024, la BCE ha mantenuto il tasso di riferimento al 4,50%, seguendo un approccio prudente e mirato. Questa decisione è stata presa per monitorare l'impatto delle politiche monetarie restrittive del 2023 sul mercato del lavoro e sui consumi, indicatori cruciali della salute economica dell'Eurozona. Le banche centrali, di norma, adottano un atteggiamento "wait and see" durante periodi di incertezza economica, e la BCE non fa eccezione, mostrando cautela nel rispondere a segnali potenzialmente misti.

BCE - AUMENTO DEL TASSO DI INTERESSE DI RIFERIMENTO



Tuttavia, nel giugno 2024, il taglio dei tassi da parte della BCE rappresenta una svolta significativa dopo un lungo periodo di politiche restrittive. Questa decisione risponde a un contesto economico in evoluzione, caratterizzato da segnali di rallentamento e una crescita inferiore alle attese. La BCE cerca di stimolare la domanda interna e sostenere la ripresa, in un momento in cui l'inflazione sembra stabilizzarsi. Gli analisti osservano con attenzione le reazioni dei mercati e delle istituzioni finanziarie, mentre le imprese e i consumatori sperano in un allentamento delle condizioni di credito.

Inoltre, anche settembre e ottobre 2024 hanno visto ulteriori tagli ai tassi d'interesse da parte della Banca Centrale Europea (BCE). Il primo, effettuato a settembre, ha rappresentato una

riduzione significativa, seguito da un ulteriore taglio di 25 punti base a ottobre, che ha portato il tasso al 3,40%.

Questi interventi, finalizzati a rendere il credito più accessibile, potrebbero avere un impatto rilevante nell'incoraggiare la ripresa dei consumi e nel promuovere nuovi investimenti, entrambi essenziali per sostenere la crescita economica. La riduzione dei tassi dovrebbe incentivare famiglie e imprese ad accedere più facilmente ai mutui, contrarre prestiti e a spendere di più, innescando così un ciclo virtuoso che favorisca la ripresa economica nell'Eurozona.

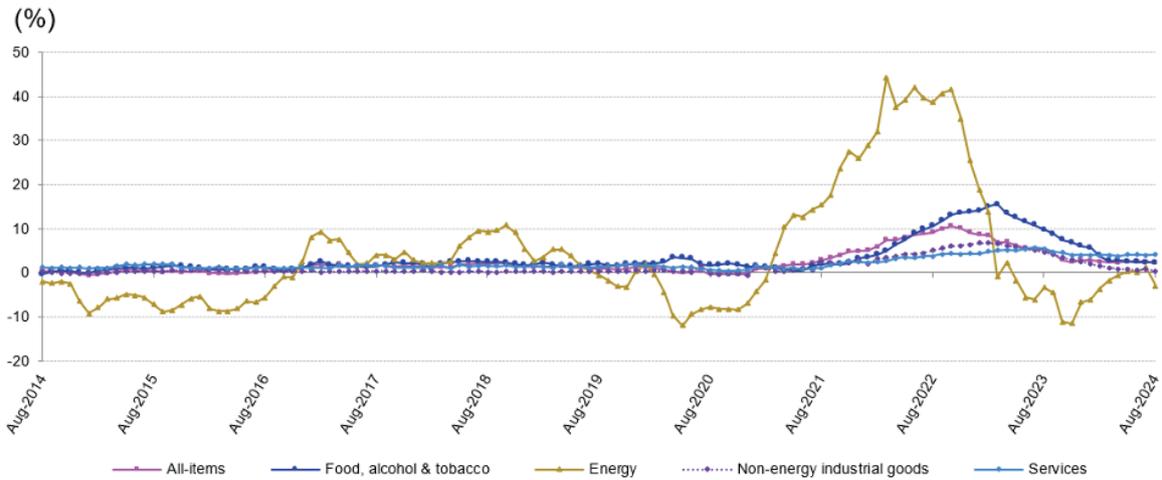
Inflazione

A giugno 2024, l'inflazione nell'Eurozona si è stabilizzata al 3,6%, un miglioramento significativo rispetto ai picchi registrati negli anni precedenti. Tuttavia, l'inflazione core si attesta ancora al 2,8%, indicando che alcuni fattori strutturali continuano a esercitare pressione sui prezzi. Questa differenza riflette la resilienza di alcuni settori economici, mentre altri, come quello energetico, stanno beneficiando di una riduzione dei prezzi delle materie prime.

La stabilizzazione dell'inflazione potrebbe

avere un impatto positivo sul mercato immobiliare, aumentando la possibilità di un taglio dei tassi di interesse. Tassi di interesse più stabili o in calo favorirebbero l'accesso al credito, rendendo i mutui più convenienti e stimolando la domanda di acquisto. Inoltre, un'inflazione moderata attenuerebbe la crescita dei prezzi degli immobili, rendendo il mercato più sostenibile.

Euro area annual inflation and its main components, August 2014 - August 2024



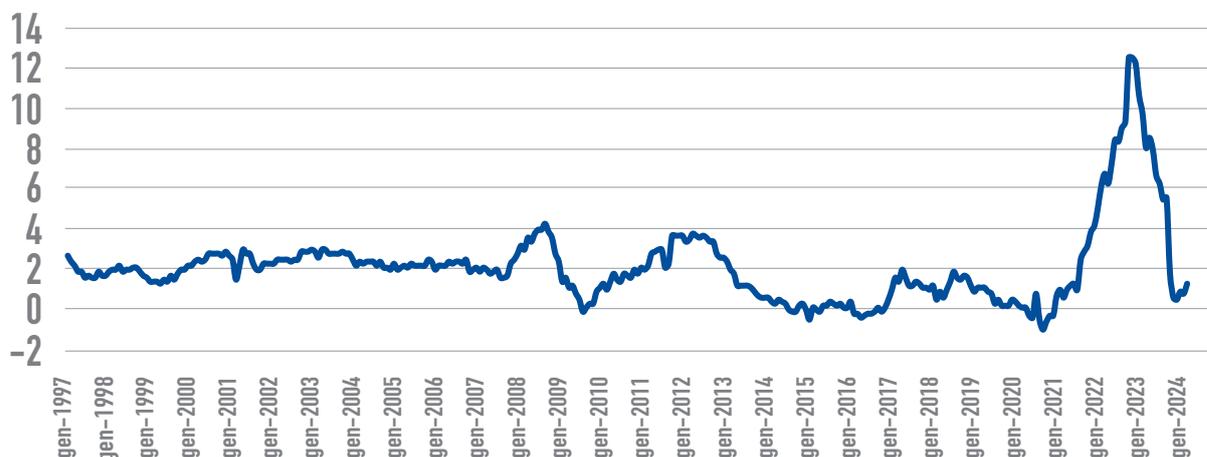
Source: Eurostat (online data code: prc_hicp_manr)

eurostat

L'Italia ha saputo mantenere una crescita salariale contenuta, un elemento che ha aiutato a limitare le pressioni inflazionistiche rispetto ad altre nazioni europee, dove le retribuzioni in crescita hanno spesso alimentato l'inflazione. Tuttavia, permangono delle incertezze significative legate all'andamento dei prezzi delle materie prime, che possono influenzare i costi di produzione e, di conseguenza, i prezzi al consumo. Inoltre, le questioni energetiche, particolarmente vulnerabili alle tensioni geopolitiche, rappresentano un ulteriore rischio per la stabilità economica. Se le tensioni internazionali dovessero intensificarsi,

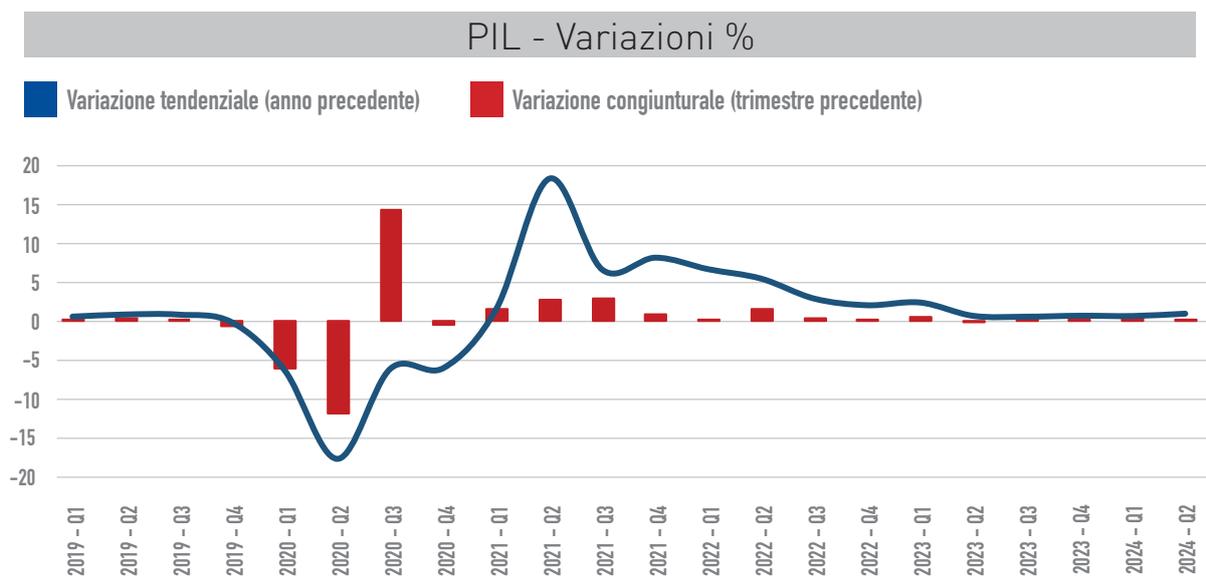
potrebbero facilmente ripercuotersi sui mercati, destabilizzando la fragile ripresa economica. È fondamentale, quindi, monitorare da vicino queste dinamiche, poiché potrebbero avere impatti diretti sulle politiche monetarie e sulla crescita economica in tutta l'Eurozona. In questo contesto, la resilienza dell'economia italiana e le sue strategie di contenimento dell'inflazione diventeranno sempre più cruciali.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ARMONIZZATO (HICP - ITALIA)

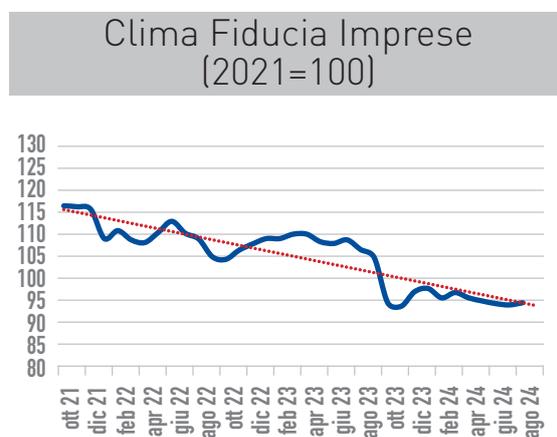
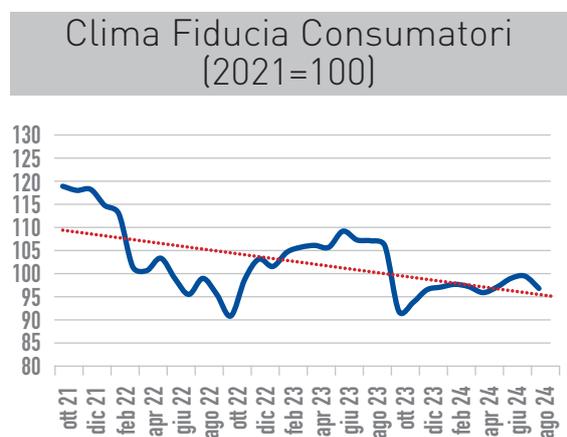


Attività economica

L'economia italiana ha registrato una crescita modesta nei primi due trimestri del 2024, con il PIL in aumento dello 0,6% nel primo trimestre e dello 0,9% nel secondo. Questo incremento è stato trainato principalmente dagli investimenti e dalla domanda estera mentre i consumi delle famiglie sono rimasti deboli a causa dell'incertezza economica e dei tassi di interesse ancora elevati.

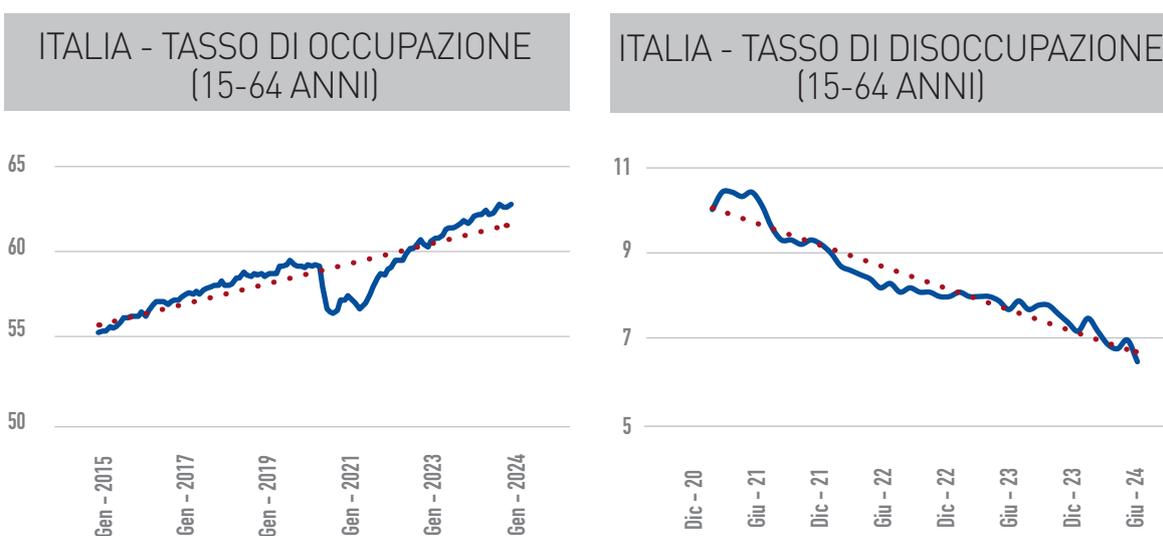


Nel 2024, gli indici di fiducia dei consumatori mostrano segnali di miglioramento, suggerendo una crescente ottimismo tra le famiglie. Tuttavia, questa fiducia rimane vulnerabile a fluttuazioni legate a fattori economici globali, come l'inflazione e le tensioni geopolitiche. D'altro canto, il clima di fiducia delle imprese, pur beneficiando di un iniziale recupero tra la fine del 2023 e l'inizio del 2024, si colloca al di sotto della media degli ultimi 12 mesi. Questa contrazione è principalmente attribuibile a un deterioramento nel settore delle costruzioni e, in particolare, nei servizi di mercato, indicando preoccupazioni persistenti riguardo alla sostenibilità della crescita economica. La situazione richiede attenzione, poiché un'ulteriore erosione della fiducia aziendale potrebbe avere ripercussioni significative sull'attività economica complessiva.



Occupazione

Il mercato del lavoro continua a dimostrare resilienza. A livello dell'Area Euro, i segnali di consolidamento si stanno facendo più evidenti. Dopo la contrazione delle ore lavorate registrata nel terzo trimestre del 2023, l'Italia ha mostrato un andamento positivo nel primo semestre del 2024, con un incremento delle ore lavorate del 1,2%. Le posizioni lavorative attive sono aumentate dello 0,8%, e i redditi pro-capite hanno registrato un incremento dell'1%. Per quanto riguarda l'occupazione, il tasso è salito al 62,3% a luglio 2024, mentre il tasso di disoccupazione è sceso al 6,5%. Questo scenario indica un consolidamento progressivo del mercato del lavoro italiano, con una maggiore stabilità e opportunità di impiego.



Impatto sul mercato immobiliare in Italia

Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare italiano ha risentito dell'influenza dei tassi di interesse elevati e dei prezzi che si mantengono vicini ai massimi storici; questa combinazione ha penalizzato la domanda.

L'offerta di nuovi immobili è rimasta insufficiente, in particolare nelle aree urbane, creando un disequilibrio nel mercato. Nonostante i segnali evidenti di una riduzione dei tassi sui mutui, la maggior parte dei potenziali acquirenti è rimasta cauta, con le transazioni limitate a coloro che avevano esigenze familiari o lavorative urgenti.

A partire da giugno 2024, il taglio dei tassi di interesse ha iniziato a stimolare un leggero incremento nella domanda mostrando i primi segni di ripresa, anche se le transazioni immobiliari con-

tinuano a essere dominate da motivazioni pratiche. Permane comunque un clima di cautela a causa dell'incertezza economica e delle fluttuazioni inflazionistiche, che possono influenzare le decisioni di acquisto.

Il 2024 si sta profilando come un anno di transizione per l'economia italiana, caratterizzato da un cauto ottimismo e dall'attesa di ulteriori miglioramenti nei dati macroeconomici. Le prospettive per la seconda metà dell'anno sono miste, con opportunità per gli investitori ma anche la necessità di monitorare attentamente l'evoluzione dei fattori economici globali e locali.

1.2

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare italiano ha attraversato un periodo di crescita nella prima metà del 2024, con un volume degli investimenti in aumento di circa il 50% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in continuità con la lieve ripresa che si era manifestata a fine 2023. Il principale fattore che ha consentito questa prima fase di crescita è stata la discesa dell'inflazione (e l'anticipazione della stessa), che tornerà all'obiettivo a fine 2025; infatti, il costo del denaro risulta ancora elevato, seppur su un percorso di riduzione, e l'allentamento della politica monetaria continuerà e consentirà una ripresa più intensa nel 2025, tenendo conto dei tempi di trasmissione all'economia reale.

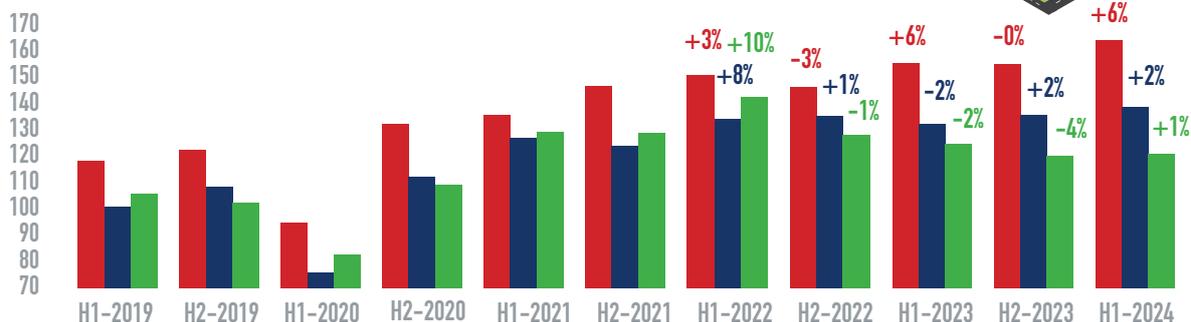
Guardando al numero delle transazioni avvenute lo scorso semestre, si può rilevare una crescita del numero di immobili transati rispetto all'ultimo semestre 2023 per le tre principali destinazioni analizzate, più intensa per retail e meno per uffici e residenziale, indicando un generale percorso di ripresa in termini congiunturali; se si confronta la performance con quella del primo semestre 2023, paragonando così lo stesso periodo dell'an-

no, l'andamento è simile per retail e uffici, mentre si rileva una riduzione per il comparto residenziale.

Per il settore non residenziale, dunque, sono confermati i segnali di ripresa mostrati a fine 2023. Per quanto riguarda gli uffici, la crescita delle transazioni è diffusa in tutto il territorio nazionale, a eccezione della zona Nord-Ovest, che mostra un calo; analizzando le principali città, in media si osserva una stabilità data da alcune città che hanno vissuto una forte crescita, come i mercati di Genova e Napoli, e altre in cui c'è stato un calo significativo, come Torino e Palermo. Le vendite di negozi hanno mostrato un andamento positivo soprattutto nelle zone Nord-Est e Centro; per quanto riguarda le grandi città, la crescita delle transazioni è stata rallentata a confronto con l'andamento complessivo.

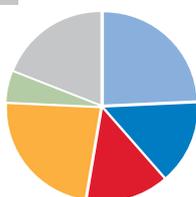


NTN PER ANNO, NUMERI INDICE (base 2018, variazione % sul periodo precedente)



VOLUME INVESTIMENTI H1 2024

Fonte: dati Agenzia delle Entrate e report di mercato vari



24% Uffici
14% Retail

15% Logistica
5% Living

23% Hospitality
19% Altro

Per quanto riguarda il volume degli investimenti per le principali destinazioni d'uso, il **settore uffici** ha ripreso la posizione di prima asset class, con una crescita sostenuta e un valore investito pari a circa 800 milioni. Il take up risulta stabile rispetto allo scorso anno, con il mercato ancora caratterizzato da una forte domanda per spazi di qualità che non riesce a essere soddisfatta dall'attuale offerta. Si prevede che nella seconda parte del 2024 le riconversioni di uffici e progetti di riqualificazione urbana siano destinate a crescere, soprattutto a Milano, dove diversi progetti stanno cercando di ridurre il divario tra domanda e offerta di immobili sostenibili.

Il **mercato retail** ha mostrato una crescita per il primo semestre 2024, con un ritorno anche delle transazioni di centri commerciali. Il volume di investimenti è stato più alto di oltre il triplo rispetto al primo semestre 2023 e il secondo trimestre 2024 è stato uno dei migliori del periodo post-pandemia. Gli investimenti sono stati guidati soprattutto da due grandi transazioni nel comparto dei centri commerciali, che hanno costituito l'80% del totale investito; il 2024 è stato finora favorevole per il settore e potrebbe chiudersi con risultati significativamente migliori rispetto agli scorsi anni se si tiene conto degli investimenti previsti entro fine anno.

Per quanto riguarda il comparto della **logistica**, l'inizio del 2024 è stato caratterizzato da un assestamento, sia considerando il volume (lievemente inferiore al primo semestre 2023) sia considerando il peso rispetto alle altre destinazioni, con un assorbimento del 16% del totale investito contro circa il 26% del primo semestre 2023. La domanda di spazi, comunque, resta consistente, con un tasso di sfritto che per il primo semestre 2024 ha toccato un minimo dell'1,5% e con conseguente incremento dei canoni,

in linea con quanto rilevato per il 2023.

Il **settore ricettivo**, infine, ha attraversato una prima parte dell'anno positiva, in continuità con i mesi precedenti, con investimenti in aumento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e tornati al livello pre-pandemia; l'interesse mostrato verso le strutture alberghiere, infatti, si è concretizzato in investimenti per circa 1 miliardo nel primo semestre 2024. Uno degli elementi fondamentali è dato dalla crescita della domanda internazionale. Tra i principali nuovi trend che caratterizzano il settore si evidenzia la richiesta di esperienze all'insegna della sostenibilità e a contatto con la natura, con il segmento open air che ha mostrato una crescita e maggiore attrattività anche verso i turisti stranieri.

Per quanto riguarda i prossimi mesi, futuri tagli ai tassi di interesse da parte della BCE, che valuterà l'andamento dell'inflazione, consentiranno una ripresa dei volumi di investimento a ritmi più elevati. Attualmente, infatti, il costo del denaro è ancora elevato, seppur già su un sentiero di discesa; altro elemento di incertezza è dato dallo scenario internazionale, che verrà determinato dall'evoluzione delle tensioni geopolitiche. Per quanto riguarda i principali trend che caratterizzeranno il mercato, c'è un forte interesse per operazioni di tipo Core+ e Value-add, con un generalizzato incremento dei canoni e la diffusione delle certificazioni green che continueranno a determinare un aumento dei valori di mercato.

1.3

ANDAMENTO DEI MUTUI

Nel 2024, il mercato dei mutui in Italia sta mostrando segnali di ripresa grazie a una serie di misure favorevoli introdotte dalla Banca Centrale Europea (BCE). Il primo taglio dei tassi di interesse è avvenuto a giugno, con una riduzione dello 0,25%, seguito da un ulteriore abbassamento di 0,25% a settembre. Questi interventi hanno creato condizioni decisamente più favorevoli per i mutuatari italiani. L'obiettivo della BCE è stato chiaro: sostenere la ripresa economica e alleggerire il peso del credito per famiglie e imprese, in un contesto di rallentamento inflazionistico.

Oltre ai benefici diretti derivanti dai tagli della BCE, altri fattori positivi hanno sostenuto l'andamento del mercato dei mutui in Italia. Le politiche nazionali, in particolare gli incentivi per i giovani all'acquisto della prima casa, hanno contribuito ad aumentare la fiducia dei consumatori e a sostenere la domanda di credito. Inoltre, il rallentamento dell'inflazione ha ridotto la pressione sui redditi delle famiglie, rendendo più accessibile la sottoscrizione di nuovi mutui e il pagamento delle rate.

Un aspetto rilevante nel primo semestre del 2024 riguarda le politiche messe in atto dalle banche italiane per favorire l'accesso al credito, rivolgendosi in particolare a due categorie di mutuatari strategiche: i giovani under 36 e coloro interessati all'acquisto di case "green". Grazie al Fondo di Garanzia Prima Casa, i giovani hanno potuto ottenere mutui con alti loan-to-value e condizioni agevolate. Inoltre, per le case green, le banche hanno incentivato mutui a tassi favorevoli, in linea con le priorità ESG e le politiche di sostenibilità europee, contribuendo a una ripresa economica più inclusiva e sostenibile.

Inoltre, il calo dei tassi ha avuto un impatto immediato sui mutui a tasso variabile, che hanno registrato una significativa riduzione delle rate mensili, offrendo un sollievo a chi aveva sottoscritto mutui negli anni precedenti, quando i tassi erano in crescita. Questo ha stimolato anche la domanda di nuovi finanziamenti.

Nel primo semestre del 2024, 24MAX, grazie a solidi accordi con le principali banche, è riuscita a offrire mutui a tasso fisso anche sotto il 2,5% per durate fino a 30 anni. Queste iniziative hanno dato un forte impulso al mercato, rendendo l'accesso al credito molto più conveniente rispetto ai trimestri precedenti.

Per il secondo semestre del 2024, il Centro Studi 24MAX prevede un trend positivo per il mercato dei mutui in Italia, grazie a una combinazione di fattori favorevoli. Nonostante alcune incertezze globali, come le tensioni geopolitiche e le sfide economiche, l'Italia sta beneficiando di una fase di stabilizzazione economica. Le banche, pur mantenendo un approccio prudente, stanno rispondendo con maggiore apertura verso i prestiti, favorendo un incremento nell'erogazione dei mutui rispetto ai mesi precedenti.

1.4

NORMATIVA: DECRETO SALVA CASA



Salva Casa: principali novità introdotte e possibili impatti sul mercato

La normativa contenuta nella legge del 24 luglio 2024, n. 105, anche nota come “Salva Casa” è stata introdotta di recente con l’obiettivo principale di semplificare le procedure necessarie per regolarizzare le difformità edilizie, ossia le irregolarità dello stato dei luoghi delle unità immobiliari rispetto allo stato legittimo dell’immobile. In sostanza, facilita le procedure sia al fine di sanare alcune delle irregolarità presenti negli edifici agevolando la compravendita, sia per consentire interventi di ristrutturazione edilizia.

Per irregolarità edilizie si intendono gli interventi di costruzione, modifica o ristrutturazione di un’unità immobiliare o di un immobile, senza il

previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni del Comune e degli eventuali Enti preposti o in difformità rispetto al progetto depositato. L’esistenza della difformità si rileva confrontando lo stato dei luoghi attuale con quanto autorizzato dai titoli edilizi.

La gravità dell’abuso dipende da:

1. Esistenza e/o assenza del titolo;
2. Difformità sostanziale rispetto il titolo edilizio;
3. Difformità non sostanziale rispetto il titolo edilizio.

La nuova norma interviene principalmente per semplificare le procedure per la regolarizzazione di questi casi, laddove possibile, attraverso le seguenti previsioni:

Estensione degli interventi riconducibili a edilizia libera di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola (con telo retrattile anche impermeabile ed elementi di protezione solare mobili o regolabili), comprese le serre bioclimatiche.

Semplificazione in materia di cambi di destinazione d'uso, con ampliamento dei casi per cui è possibile eseguire il cambio senza opere.

Semplificazione della procedura per attestare lo stato legittimo degli immobili, facendo riferimento solo all'ultimo titolo depositato. Ciò è possibile a due condizioni: che l'amministrazione competente, in sede di rilascio, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi; che i lavori oggetto del titolo abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare.

Superamento della doppia conformità per i casi di difformità parziale o assenza del permesso a costruire o della SCIA (inclusi i casi di difformità parziale per immobili sottoposti a vincolo, non più considerata variazione essenziale come precedentemente previsto), con possibilità di verificare la conformità urbanistica alle sole norme vigenti e la conformità edilizia alle sole norme vigenti nel momento in cui l'abuso è stato realizzato.

Al fine di **incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo**, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti anche quando non permettano il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Questa previsione è vincolata a delle condizioni: che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche all'area del sottotetto e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

Inoltre, sono previste delle modifiche dei **requisiti igienico sanitari e modifiche alle tolleranze costruttive**. Per queste ultime, i limiti entro cui il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia è stato incrementato in base alla superficie (in base alla normativa previgente era del 2% indipendentemente dalla superficie) ed è stata ampliata la definizione stessa di tolleranze esecutive. Le percentuali di tolleranza previste sono le seguenti:

a 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile maggiore di 500 mq;

b 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;

c 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq;

d 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;

e 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

Infine, l'intervento ha riguardato anche **l'accertamento di compatibilità paesaggistica**, con l'inclusione dei casi di creazione di superficie utile o volume (o incremento di quelli realizzati legittimamente) tra le circostanze per cui è possibile richiedere l'accertamento, e ha predisposto un incremento delle sanzioni e l'introduzione di nuove tempistiche, più brevi, per l'ottenimento del permesso a costruire in sanatoria con silenzio assenso (il cui termine è di 45 giorni e non più di 60).

Impatto sul mercato

Il mercato immobiliare beneficerà delle nuove norme che semplificano la sanatoria nei casi sopra descritti grazie allo sblocco della commerciabilità degli immobili che presentano tali irregolarità, con una auspicata riduzione delle procedure burocratiche e dei tempi amministrativi; ciò dovrebbe comportare una maggiore fluidità delle trattative e un incremento delle compravendite, con un mercato conseguentemente più dinamico e accessibile.

Per quanto riguarda l'impatto dell'introduzione della nuova normativa sulle **scelte degli acquirenti**, in base ai trend rilevati dagli agenti operativi sul mercato, pare che il tema non sia percepito come rilevante per il momento; mentre quesiti emergono soprattutto da parte dei **proprietari** che pensano di mettere in vendita immobili con irregolarità urbanistiche. Relativamente ai **sotto mercati**, probabilmente saranno impattate sia le zone periferiche che le zone centrali, per motivi diversi: le

villette (quindi soprattutto le zone periferiche) trarranno vantaggio perlopiù dalle previsioni sui cambi di destinazione d'uso e sugli interventi esterni, mentre gli appartamenti e i condomini (presenti perlopiù nei centri urbani) beneficeranno soprattutto della sanabilità delle difformità minori.

Tra gli interventi toccati dalla normativa, il recupero dei sottotetti sarà probabilmente una delle misure con le maggiori conseguenze, in quanto una parte consistente delle domande nell'ultimo condono ha riguardato questo tipo di interventi. Rilevanti anche le nuove dimensioni minime per l'abitabilità dei monolocali, che sono state ridotte, favorendo così i frazionamenti e dando una spinta alle transazioni immobiliari.



2. ANALISI DEI SINGOLI MERCATI

2.1

MERCATO RESIDENZIALE



1 Analisi dell'offerta

L'analisi dell'offerta, basata sui dati della rete RE/MAX Italia e condotta dal Centro Studi RE/MAX Italia, mette in luce un trend significativo per il 2024, con particolare riferimento ai primi due trimestri. Rispetto agli anni precedenti, il primo e secondo trimestre del 2024 mostrano una flessione nell'acquisizione di nuovi incarichi.

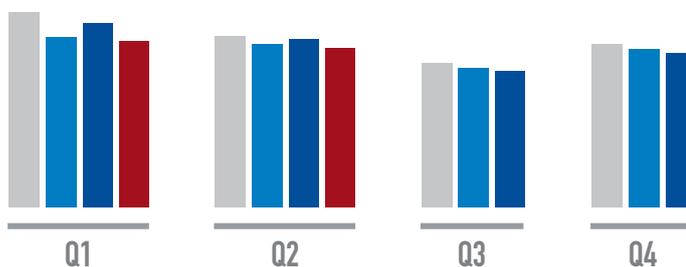
Nel dettaglio, il primo trimestre del 2024 ha visto una riduzione del 8,5% rispetto al primo trimestre del 2023, mentre nel secondo trimestre del 2024 si è registrata una diminuzione del 6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Questi dati indicano un rallentamento dell'attività nel primo semestre del 2024.

A livello nazionale, questa diminuzione può essere attribuita a una crescente incertezza del mercato immo-

biliare e a un cambiamento nelle aspettative dei venditori, che sembrano essere più cauti nel conferire nuovi incarichi. Nonostante ciò, il dinamismo osservato nel 2023, in cui si è visto un lieve aumento degli incarichi rispetto al 2022, ha segnato una fase di maggior attività, soprattutto nei primi due trimestri di quell'anno.

ANDAMENTO INCARICHI ACQUISITI

2021 2022 2023 2024



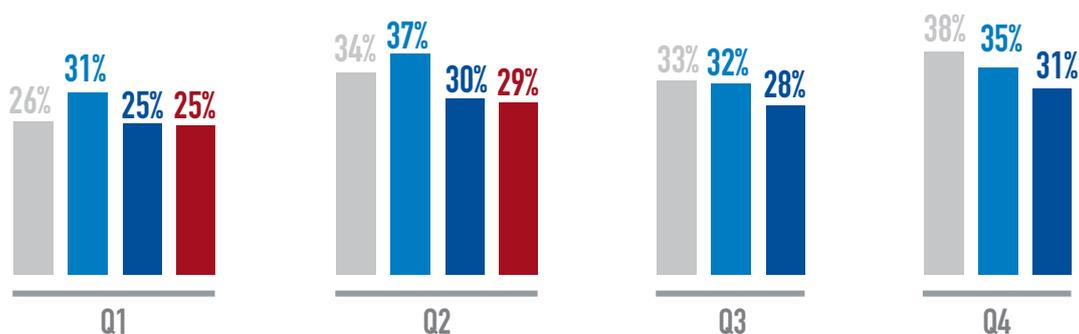
Vendita
residenziale

2 Analisi della domanda e tendenze delle sue determinanti

% IMMOBILI VENDUTI SU ACQUISITI

2021 2022 2023 2024

Vendita residenziale



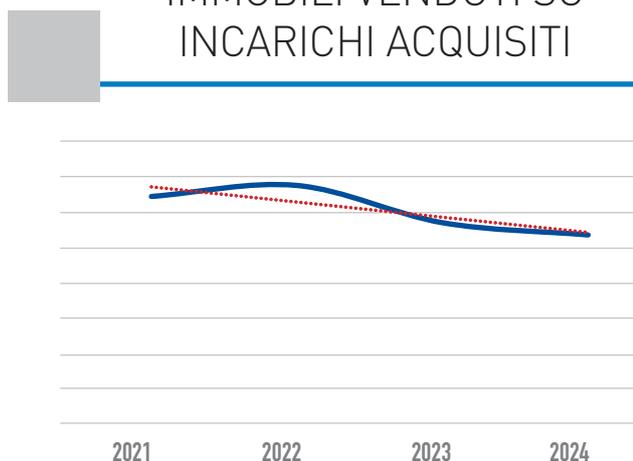
L'analisi dei dati sulla percentuale di immobili venduti rispetto agli acquisiti dalla rete RE/MAX Italia evidenzia una tenuta nel primo trimestre del 2024, con il 25%, lo stesso valore del 2023. Questo indica una certa stabilità nelle performance di vendita nonostante le sfide del mercato. Nel secondo trimestre del 2024, la percentuale di venduto si attesta al 29%, con una lieve riduzione rispetto all'anno precedente.

Sebbene si osservi una piccola flessione, il dato dimostra comunque una buona capacità del mercato di mantenere un solido rapporto tra acquisizioni e vendite, confermando la resilienza del settore immobiliare anche in un contesto più complesso.

2.1 Crescita anno su anno

Analizzando i dati dal 2022 al 2024, si delinea un panorama interessante nel mercato residenziale, con una dinamica che, sebbene presenti alcune flessioni, offre spunti di riflessione. Nel 2022, il 34% degli immobili venduti su incarichi acquisiti ha rappresentato un picco significativo, ma nel 2023 la percentuale è scesa al 29%. Questa diminuzione, sebbene sia pari al 13%, deve essere contestualizzata nel complesso andamento del mercato. Nel 2024, la percentuale si attesta al 27%, mostrando una certa stabilità rispetto all'anno precedente.

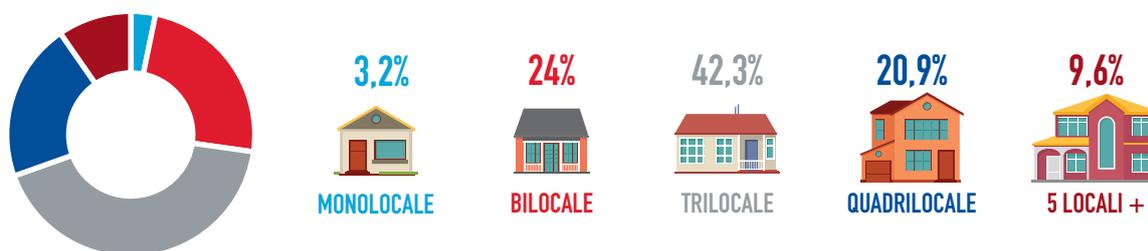
IMMOBILI VENDUTI SU INCARICHI ACQUISITI



Nonostante le flessioni osservate, l'analisi a lungo termine continua a suggerire che ci sono opportunità di investimento nel settore immobiliare residenziale. Questo contesto dinamico invita a rimanere proattivi e adattare le strategie operative, garantendo così il successo in un mercato in continua trasformazione.

2.2 Preferenze del consumatore

Preferenze sul numero di locali

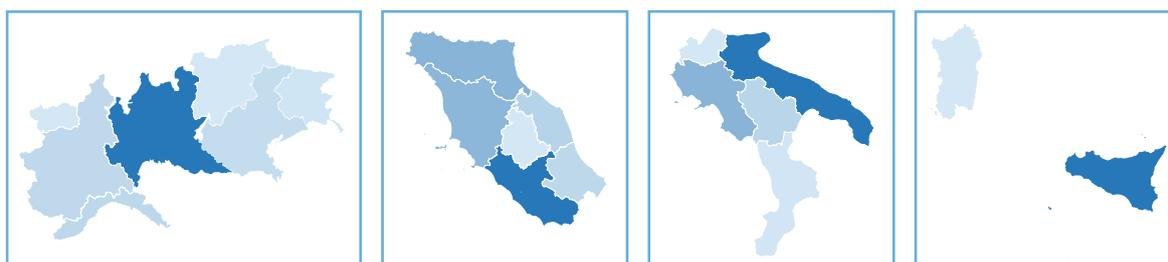


I dati sulle preferenze dei clienti RE/MAX riguardo al numero di locali negli immobili residenziali evidenziano tendenze significative nel mercato attuale. Con il 42,27% di preferenze per i trilocali, emerge un chiaro desiderio di equilibrio tra spazio e costo, indicativo di una clientela che cerca soluzioni adeguate a famiglie o professionisti che necessitano di un'area dedicata al lavoro. I bilocali seguono con il 24,03%, suggerendo un'attrattiva per giovani coppie o single, che apprezzano spazi pratici senza un eccessivo impegno economico. Anche i quadrilocali con il 20,87% mostrano un buon interesse, riflettendo la richiesta di abitazioni più ampie per famiglie più numerose o per chi desidera aree flessibili.

D'altro canto, la scarsa domanda per monolocali (3,22%) indica un cambiamento nelle esigenze abitative, con sempre più persone che privilegiano spazi più funzionali. Inoltre, il 9,61% di preferenze per i cinque locali suggerisce che, sebbene ci siano ancora famiglie grandi, il trend generale sembra spostarsi verso stili di vita più agili e meno ingombranti. Queste dinamiche invitano gli operatori del settore a rivedere le loro strategie di offerta, concentrandosi su tipologie immobiliari che rispondano a queste esigenze emergenti, enfatizzando la praticità e la funzionalità degli spazi.

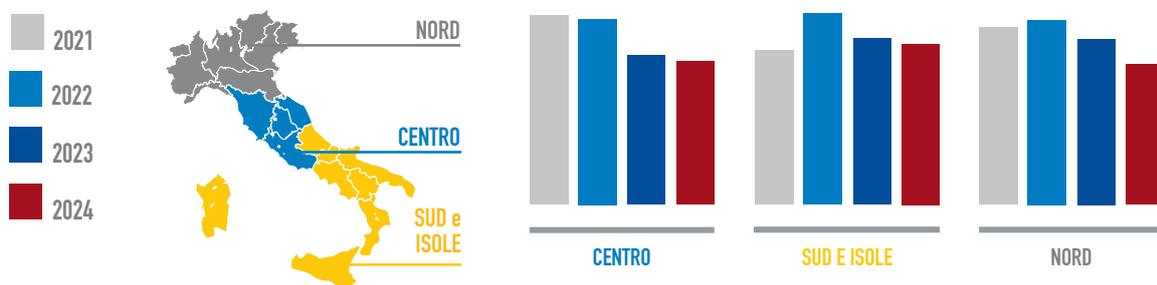
2.3 Analisi per aree geografiche

MAPPE DI CALORE



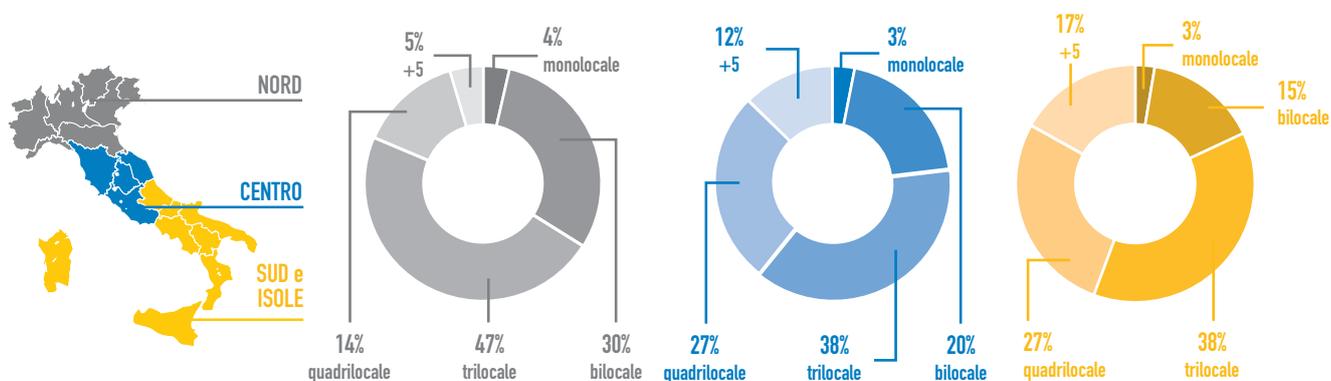
Secondo le analisi del Centro Studi RE/MAX Italia, la Lombardia si distingue come la regione leader nel mercato immobiliare nazionale, rappresentando circa il 40% delle transazioni concluse. Questo dato è ulteriormente supportato dalla forte presenza di RE/MAX nella regione, dove si registra la percentuale più elevata di agenzie e agenti immobiliari. Al Nord, si distinguono Liguria e Veneto in leggero aumento rispetto al 2023. Al Centro, il Lazio occupa la posizione di vertice, con Emilia Romagna e Toscana che seguono a ruota. Nel Sud, Puglia e Campania evidenziano un'attività significativa, mentre la Sicilia si conferma come il principale mercato tra le isole.

ANDAMENTO TRANSAZIONI PER AREA



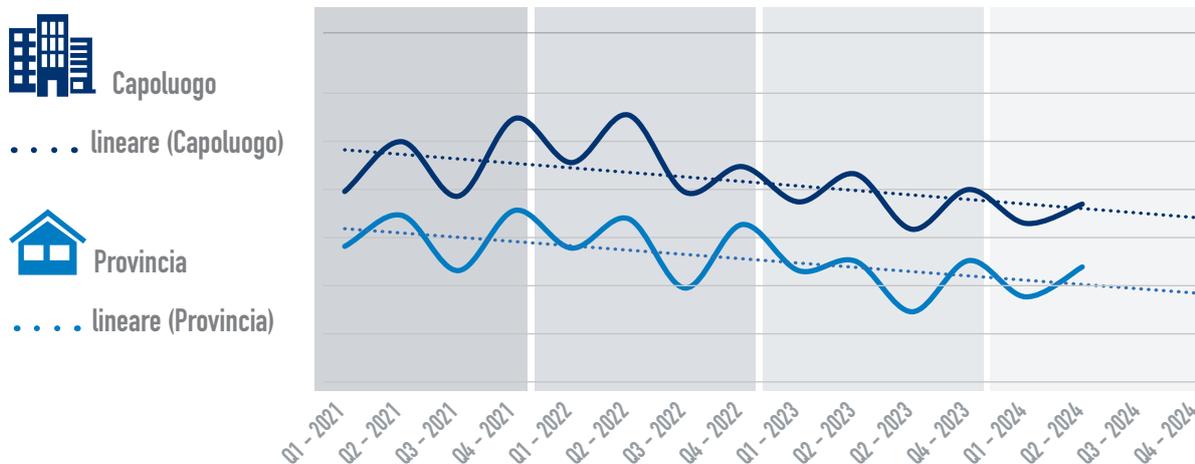
I dati evidenziano un rallentamento delle transazioni immobiliari sia nel Centro che nel Nord Italia, dove le quote di mercato sono diminuite costantemente dal 2022 al 2024. Il Nord, in particolare, ha visto un calo significativo, passando dal 28% al 21%, riflettendo una contrazione della domanda in queste aree. Al contrario, il Sud e le Isole mostrano una maggiore stabilità, mantenendosi al 24% negli ultimi due anni, dopo un picco del 29% nel 2022. Questo trend suggerisce che il mercato immobiliare nel Sud e nelle Isole è più resiliente, forse per via di un aumento dell'interesse per località meno centrali e più accessibili economicamente.

AREE



La preferenza per il trilocale è una costante in tutte le regioni italiane. Al Nord, questa tendenza è particolarmente forte, con il 47,45% delle preferenze, mentre al Centro si attesta al 37,71% e al Sud e nelle Isole al 37,64%. Anche i bilocali sono molto richiesti, soprattutto nel Nord dove rappresentano il 30,35% delle scelte. Al Centro, la domanda per i bilocali è più contenuta (20,02%), mentre nel Sud e nelle Isole predomina l'interesse per immobili più spaziosi, come quadrilocali (27,50%) e abitazioni con oltre cinque locali (16,86%), grazie ai prezzi medi più accessibili. I monolocali restano la tipologia meno richiesta in tutte le aree, con percentuali che variano tra il 2,62% e il 3,58%.

3 Capoluogo vs Provincia – Immobili Transati



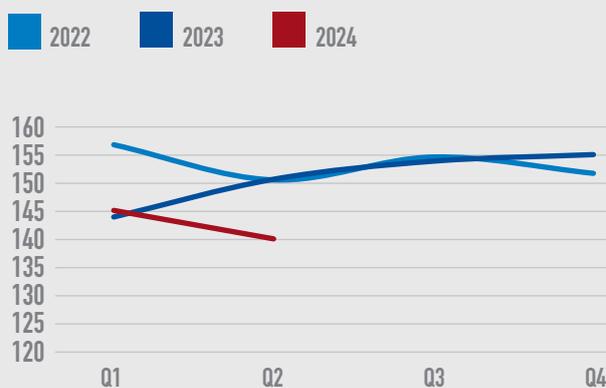
Negli ultimi anni, il mercato immobiliare ha mostrato un andamento influenzato dalla stagionalità, con una tendenza complessiva al ribasso sia nei capoluoghi che nelle province. Nel capoluogo, le transazioni immobiliari hanno evidenziato picchi significativi nei trimestri Q2 e Q4, seguiti da cali nei trimestri Q1 e Q3. Il 2023 è stato particolarmente difficile per il mercato cittadino, con un minimo nel terzo trimestre, mostrando un calo rispetto ai valori del 2021 e 2022. Nonostante una leggera ripresa nel 2024, i volumi restano lontani dai picchi degli anni precedenti.

La provincia, invece, ha registrato numeri più elevati e una maggiore stabilità, pur mostrando anch'essa un declino. I trimestri Q2 e Q4 sono stati generalmente i più attivi, con un picco di transazioni nel secondo trimestre del 2022, ma la tendenza al ribasso si è accentuata nel 2023, con un calo nel terzo trimestre. Tuttavia, la provincia si distingue per una tenuta migliore rispetto al capoluogo, mantenendo sempre un numero maggiore di compravendite.

Questa dinamica suggerisce che il mercato immobiliare provinciale, pur subendo l'influenza di fattori macroeconomici come l'inflazione e l'incertezza finanziaria, risulti più resiliente. Le città, invece, stanno attraversando una fase di maggiore contrazione, forse legata a cambiamenti demografici, alla diversa domanda abitativa e alla crescente preferenza per spazi più ampi e periferici, che le province possono offrire.

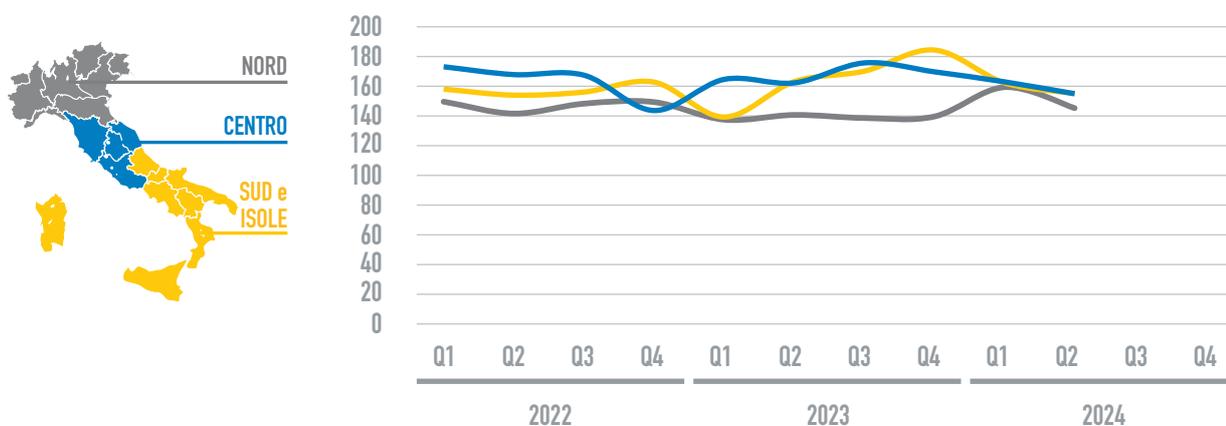
4 Analisi dei tempi di vendita e locazione

GIORNI SUL MERCATO VENDITA



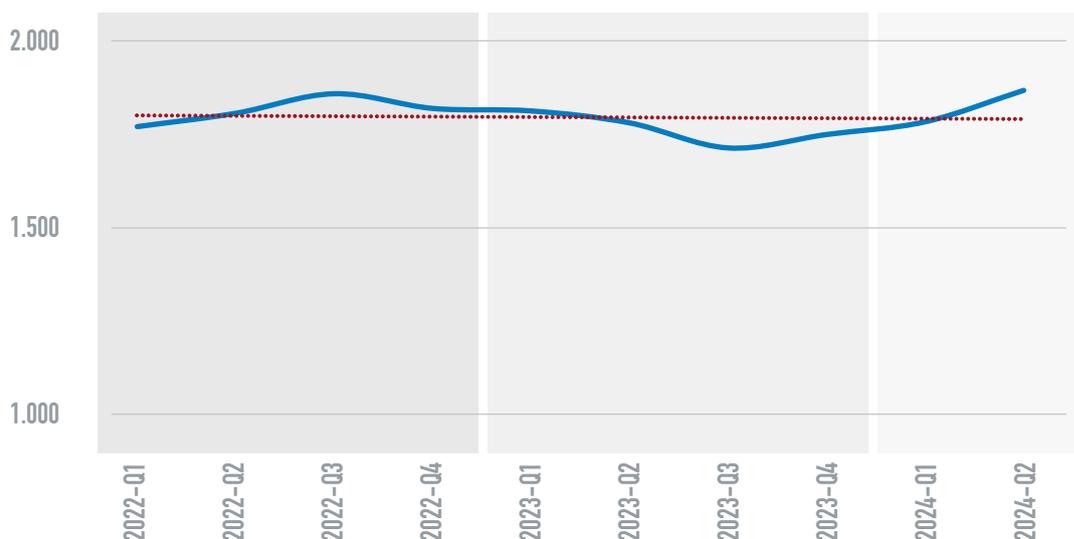
L'andamento dei giorni medi di vendita degli immobili in Italia mostra una certa stabilità nel periodo 2022-2024. Nel primo trimestre del 2023, si registra una riduzione significativa a 144 giorni rispetto ai 157 del 2022, suggerendo una maggiore efficienza nel mercato. Tuttavia, nei trimestri successivi del 2023, i giorni medi di vendita rimangono pressoché costanti, con picchi di 155 giorni nel Q4. Il 2024 sembra indicare un ulteriore miglioramento, con un calo a 145 giorni nel Q1 e 140 nel Q2, evidenziando un trend positivo che potrebbe riflettere un mercato immobiliare più dinamico e reattivo.

GIORNI DI MERCATO VENDITA



L'analisi dei giorni medi di vendita degli immobili per area, con particolare attenzione ai primi due trimestri del 2024, evidenzia tendenze interessanti. Nel Nord, si registra un aumento a 160 giorni nel Q1, ma una successiva diminuzione a 146 giorni nel Q2, indicando una ripresa nella reattività del mercato. Nel Centro, si osserva un miglioramento significativo, con i giorni medi che scendono a 162 nel Q1 e ulteriormente a 155 nel Q2, suggerendo una maggiore efficienza nella vendita degli immobili. Infine, nel Sud e Isole, i giorni medi si stabilizzano attorno a 163 nel Q1 e 155 nel Q2, evidenziando una continua resilienza e una capacità di assorbire le dinamiche di mercato. Questa analisi suggerisce che il 2024 potrebbe rappresentare un anno di ripresa per il mercato immobiliare in tutte le aree, con il Centro che sembra mostrare il miglioramento più consistente.

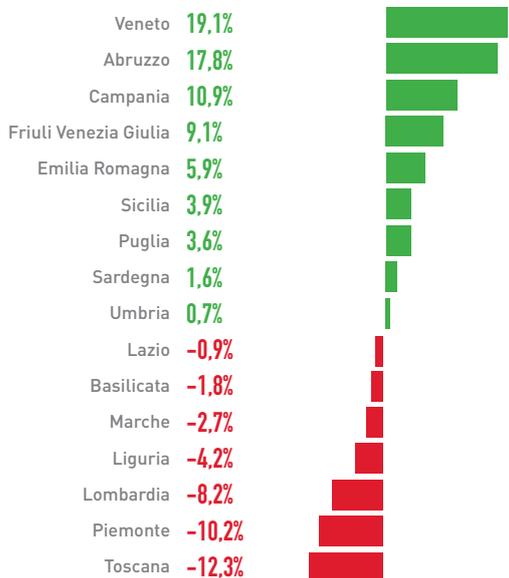
5 Trend dei prezzi



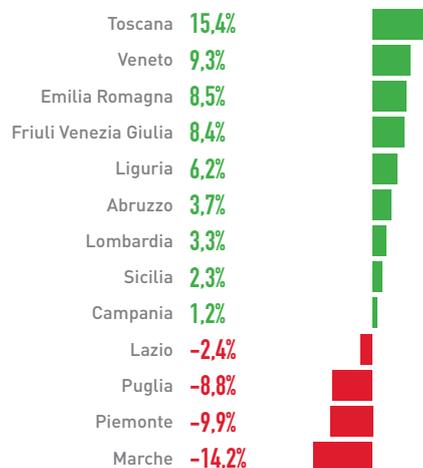
Il primo semestre 2024 si evidenzia un incremento dei prezzi medi al metro quadrato in Italia. Questo aumento, dopo le fluttuazioni del 2023, indica una crescente fiducia nel mercato immobiliare, suggerendo che la domanda sta ritornando in modo robusto. La stabilità dei prezzi nel primo trimestre, a 1.782 euro al mq, è seguita da un rimbalzo nel secondo trimestre, evidenziando un potenziale miglioramento delle condizioni economiche e un ritorno di interesse degli acquirenti. Questo trend positivo potrebbe essere influenzato da fattori come l'adeguamento dei tassi d'interesse e una ripresa della fiducia dei consumatori, rendendo il 2024 un anno cruciale per il settore immobiliare italiano.

ANDAMENTO PREZZI PER REGIONE

NEI CAPOLUOGHI



IN PROVINCIA

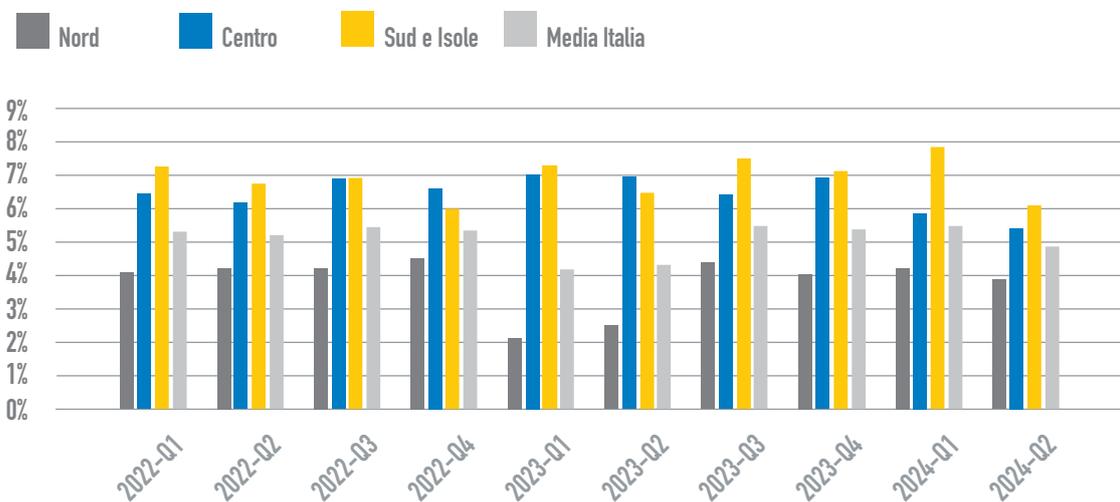


Confrontando l'andamento dei prezzi del primo semestre 2024 rispetto al semestre precedente, si osserva che le regioni che hanno visto una crescita più forte sono Veneto, Abruzzo e Campania. La Toscana e il Piemonte hanno una riduzione dei prezzi a due cifre, rispettivamente del -12% e -10%.

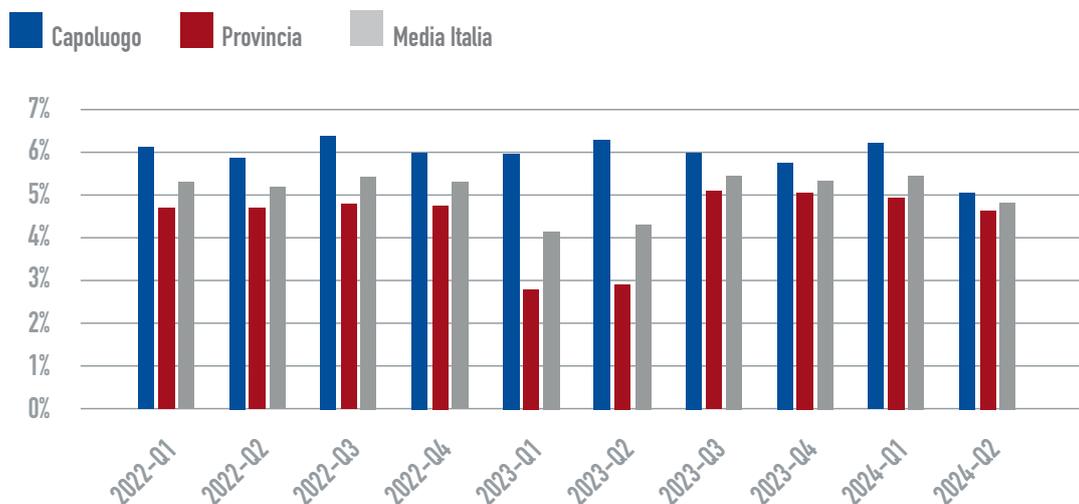
Cresce la Toscana, che registra un aumento dei prezzi pari al 15,4%, seguito da Veneto al 9,3%. Segno positivo anche per la Lombardia questo dovuto all'andamento crescente dei prezzi nei capoluoghi che spingono i consumatori verso le province.

6 Outlook del mercato Residenziale

SCONTO MEDIO RICHIESTO - AREE



SCONTO MEDIO RICHIESTO - CAPOLUOGO VS PROVINCE



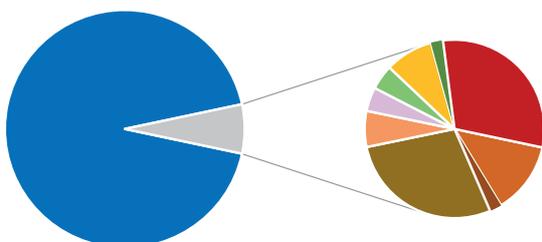
Nel primo semestre del 2024, lo sconto medio richiesto nelle trattative immobiliari si presenta significativamente inferiore al Nord, con un valore pari al 4,01%. Al contrario, il Sud registra lo sconto medio più elevato, attestandosi al 6,93%, mentre il Centro Italia si colloca in una posizione intermedia con uno sconto medio del 5,60%.

Analizzando l'andamento rispetto all'anno precedente, si osserva un aumento dello sconto richiesto sia al Nord che al Sud, evidenziando un leggero irrigidimento delle condizioni di vendita. Al Centro Italia, invece, si registra una lieve diminuzione dello sconto medio, suggerendo una maggiore stabilità nelle dinamiche negoziali.

Questi dati riflettono le diverse caratteristiche e condizioni economiche delle principali aree geografiche italiane. Il Nord, con un mercato immobiliare più solido e competitivo, vede margini di trattativa più ristretti. Al Sud, invece, i maggiori sconti richiesti indicano un mercato più orientato verso la domanda, con una maggiore flessibilità da parte dei venditori. Il Centro, con il suo andamento più equilibrato, si pone in una posizione di relativa stabilità.

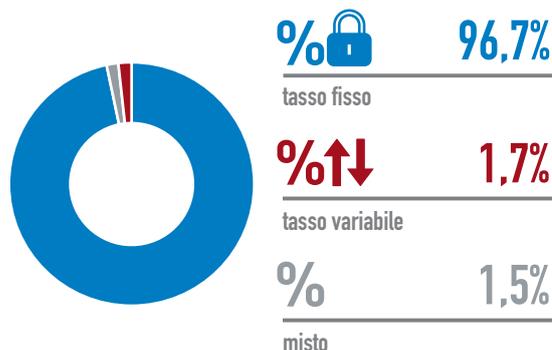
7 Mutui

FINALITÀ MUTUO

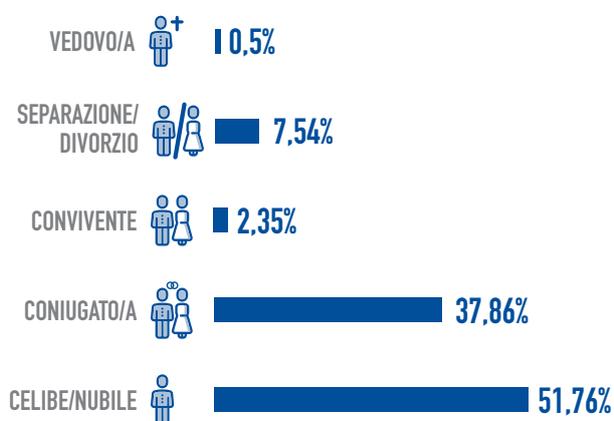


- Acquisto
- Acquisto seconda casa
- Liquidità e consolidamento
- Surrogazione
- Acquisto e ristrutturazione
- Consolidamento debiti
- Ristrutturazione
- Acquisto e sostituzione
- Liquidità
- Sostituzione e liquidità

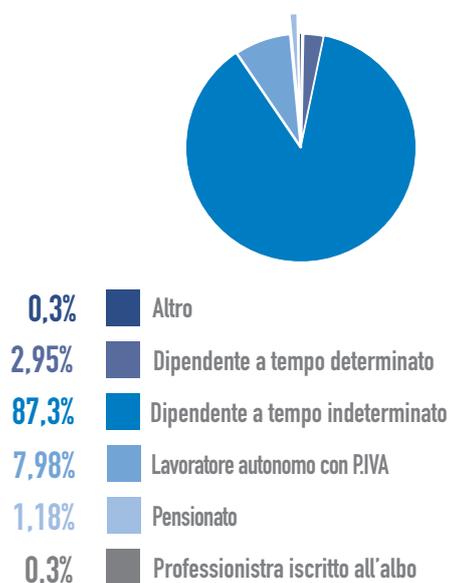
TASSO FISSO VS VARIABILE



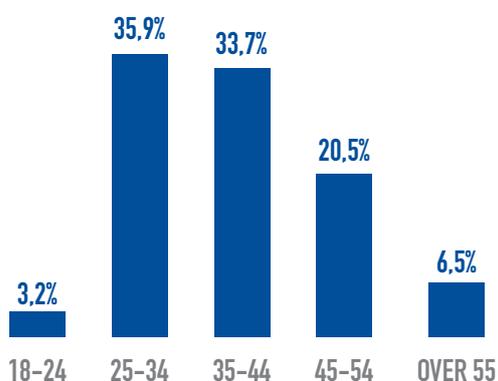
STATO CIVILE



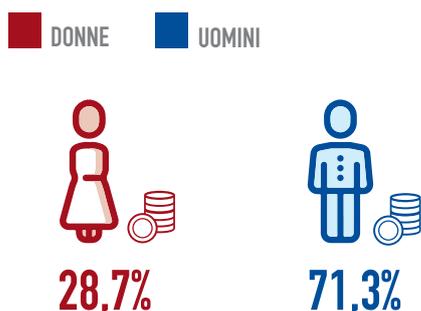
OCCUPAZIONE



FASCE DI ETÀ



GENERE



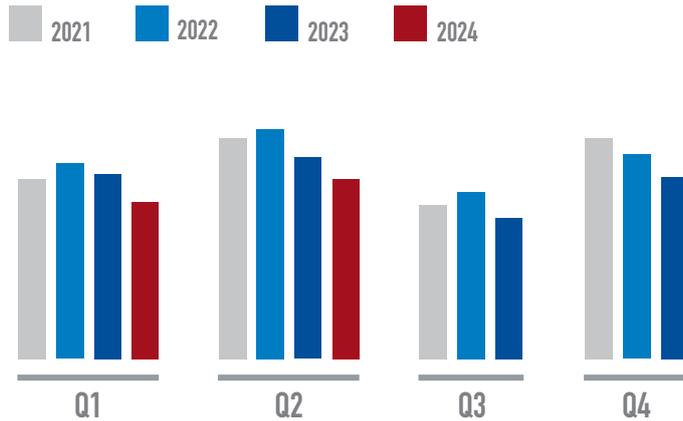
Nel panorama delle richieste di mutuo nel primo semestre del 2024, il 93,4% degli aspiranti mutuatari dichiara come finalità principale l'acquisto della prima casa. La quasi totalità di essi, pari al 96,7%, opta per il tasso fisso, preferendolo per la stabilità e la prevedibilità dei costi a lungo termine. Sul piano demografico, i richiedenti single (celibi o nubili) rappresentano la maggioranza con il 51,76%, seguiti dai coniugati, che costituiscono il 37,86%. Questo dato sottolinea come l'acquisto della casa rimanga una priorità sia per chi vive da solo sia per le famiglie. Dal punto di vista lavorativo, emerge che l'87,3% dei richiedenti mutuo è composto da lavoratori con contratto a tempo indeterminato, una categoria considerata tradizionalmente più affidabile per gli istituti di credito. I lavoratori autonomi con partita IVA, invece, rappresentano una quota più ridotta del 7,9%, riflettendo la maggiore difficoltà di accesso al credito per chi opera in condizioni di minor stabilità occupazionale. L'analisi delle fasce d'età evidenzia che i giovani tra i 25 e i 34 anni costituiscono il 35,9% dei richiedenti, seguiti dalla fascia compresa tra i 35 e i 44 anni. Gli over 55, invece, rappresentano solo il 6,5%, mentre i richiedenti sotto i 25 anni si fermano al 3,2%. Infine, la partecipazione femminile alle richieste di mutuo rimane piuttosto contenuta, con le donne che rappresentano solo il 28,7% del totale.



OVERVIEW LOMBARDIA

1 Immobili transati

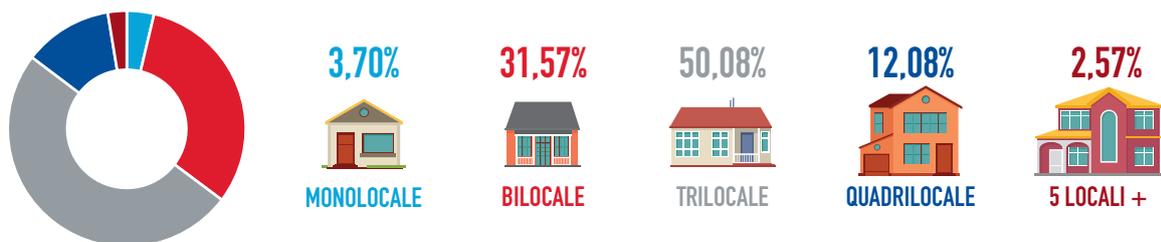
ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI



In Lombardia, nel primo semestre del 2024 si registra una riduzione delle transazioni del 12,5% rispetto allo stesso periodo del 2023. In particolare, il primo trimestre ha segnato un calo del 15%, mentre il secondo trimestre ha visto una contrazione del 10%, considerando i dati su base trimestrale. Questo calo, iniziato già nel 2022 con l'aumento dei tassi di interesse, risulta in Lombardia più marcato rispetto al trend nazionale, che evidenzia una diminuzione del 9%.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



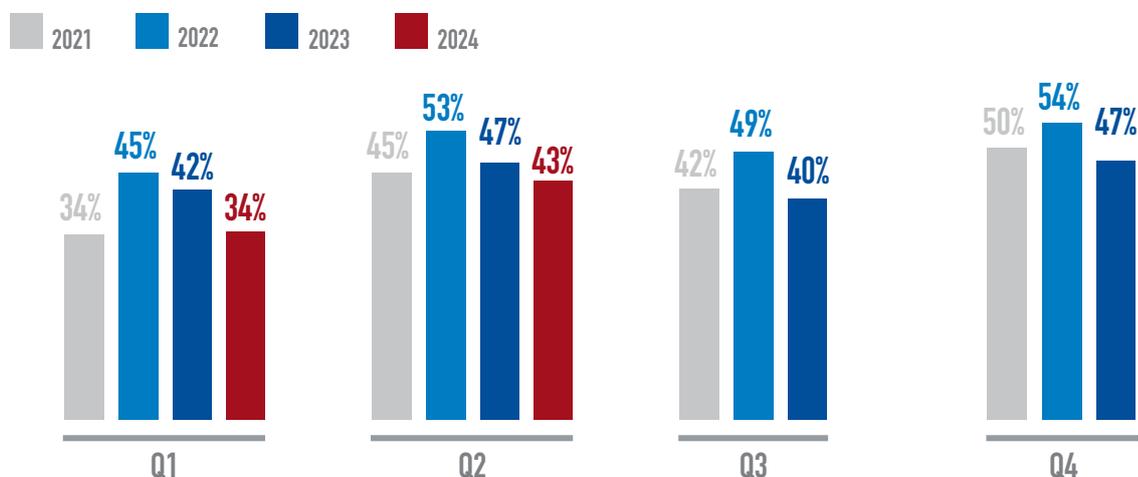
In Lombardia, la tipologia di immobile più transata è rappresentata dal trilocale, che raccoglie il 50,08% delle preferenze, seguita dal bilocale con il 31,57% e dal quadrilocale con il 12,08%. Gli immobili con cinque o più locali risultano invece meno richiesti, rappresentando solo il 2,57% delle transazioni. È interessante notare che la domanda di trilocali in Lombardia supera significativamente la media nazionale, che si attesta al 42,27%, confermando una preferenza più marcata per questa tipologia nella regione.

Un'analisi delle preferenze per provincia rivela ulteriori differenze. Nella provincia di Lodi, i bilocali registrano la percentuale più alta di transazioni, indicando una maggiore predilezione per soluzioni abitative di dimensioni più contenute. Al contrario, la provincia di Brescia si distingue per una quota di transazioni più elevata per immobili di ampie dimensioni (cinque o più locali), con un 7,22%, superiore alla media regionale. Infine, la provincia di Lecco si caratterizza per la maggiore preferenza di bilocali, con una quota del 10,71%.

Questi dati evidenziano una variabilità nelle preferenze abitative all'interno delle diverse province lombarde, influenzata da fattori demografici, economici e dalle caratteristiche del mercato immobiliare locale.

2 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



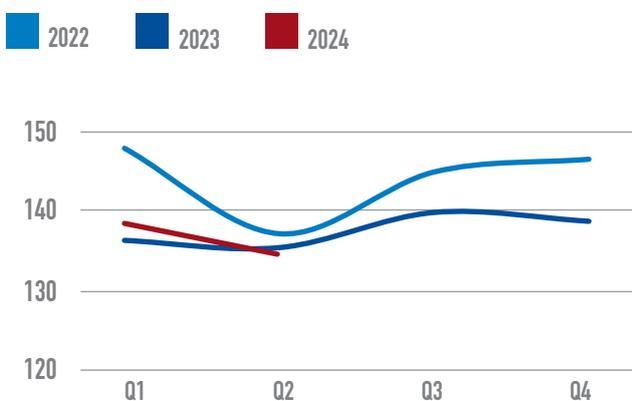
L'analisi dei dati evidenzia che l'indice in questione aveva registrato un incremento significativo a partire dal primo trimestre del 2022, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mantenendo un andamento positivo per tutti i trimestri del 2022. Tuttavia, il calo delle transazioni osservato nel 2023 ha determinato una riduzione dell'indice rispetto ai livelli raggiunti nell'anno precedente.

Questa tendenza al ribasso è confermata anche nei primi due trimestri del 2024, che mostrano valori in linea con quelli registrati nel 2021. La contrazione dell'indicatore è attribuibile a una riduzione della domanda più marcata (-12,5%) rispetto a quella dell'offerta, che ha subito una flessione del 7,5%.

Nonostante questo contesto di riduzione, il mercato immobiliare lombardo continua a mostrare una maggiore dinamicità rispetto alla media nazionale, segnalando una capacità di resilienza e adattamento migliore, pur in un contesto economico di crescente complessità, legato soprattutto all'aumento dei tassi di interesse e alle difficoltà di accesso al credito.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



Nel corso del 2023, i tempi medi necessari per la vendita di un immobile residenziale hanno registrato una contrazione rispetto al 2022, evidenziando una riduzione costante in tutti i trimestri. In particolare, il periodo medio di vendita è diminuito di una settimana, passando da 143 giorni nel 2022 a 136 giorni nel 2023.

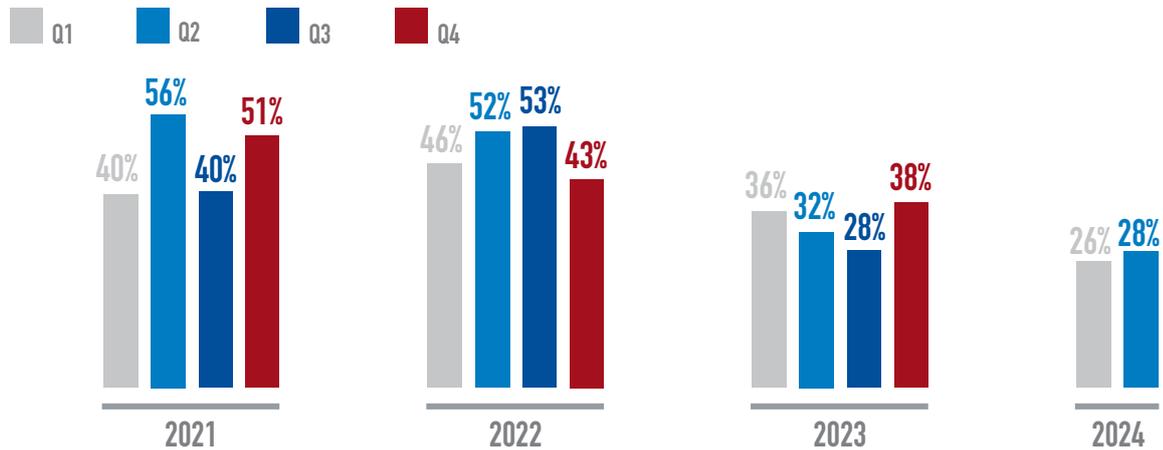
Nel primo semestre del 2024, la media dei tempi di vendita si attesta a 135 giorni. Confrontando questo dato con i semestri precedenti, si osserva una riduzione rispetto al 2022 e un lieve incremento rispetto al 2023.

In generale, il mercato Lombardo rimane fortemente dinamico con tempi medi più bassi rispetto alla media nazionale grazie anche all'attrattività del mercato immobiliare della città di Milano.



1 Transazioni su incarichi

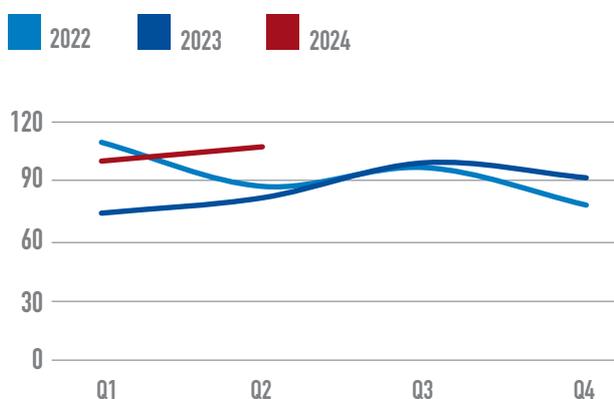
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



Nel primo semestre del 2024 si è registrata una riduzione della percentuale di immobili transati rispetto agli incarichi, in confronto ai tre anni precedenti. Questo calo è attribuibile principalmente a una contrazione della domanda, decisamente più marcata rispetto alla leggera riduzione dell'offerta, così come si era registrato per la sua regione. La tendenza negativa ha avuto inizio nel 2023, anno in cui l'indicatore annuale si è attestato al 34%, in netto calo rispetto al 48% registrato nel 2022. Analizzando il confronto tra le città di Milano e Roma, emerge che Milano ha subito un rallentamento della domanda più pronunciato, portando l'indicatore a livelli inferiori rispetto a quelli della capitale, causato anche dai crescenti prezzi di vendita.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



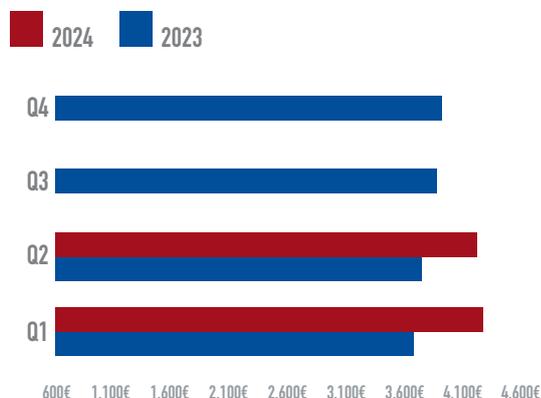
vendita pari a 105 giorni, contro i 125 della capitale. Questo dato riflette una maggiore reattività del mercato immobiliare milanese, legata a una maggiore attrattività per investitori e acquirenti, nonostante il contesto generale di rallentamento del mercato.

Nel primo semestre del 2024, i tempi medi di vendita si sono notevolmente allungati rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, passando da 79 a 105 giorni. Questo aumento riporta i tempi di vendita a livelli più vicini a quelli del 2022, quando la media era di 100 giorni.

Nonostante questo allungamento, la città di Milano continua a distinguersi per la sua dinamicità, con tempi di vendita significativamente inferiori rispetto alla media nazionale, che si attesta a 143 giorni. Anche nel confronto con Roma, Milano si conferma più competitiva, con tempi medi di

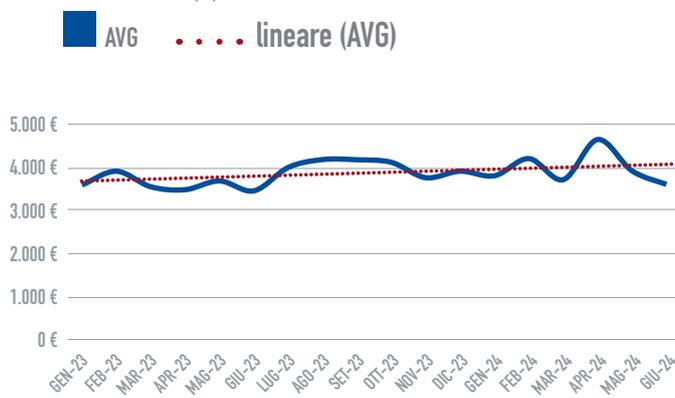
3 Media Prezzi

MEDIA PREZZI AL MQ



ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti*



*escluse nuove costruzioni e nude proprietà

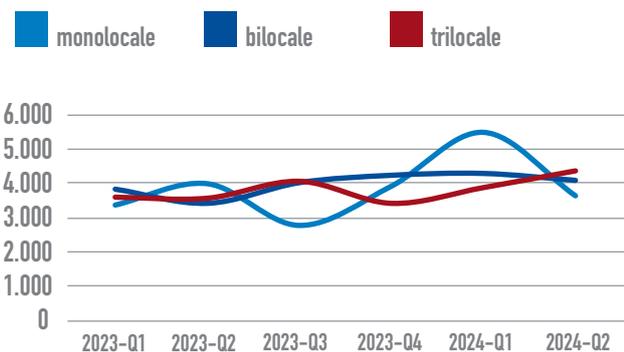
Nel primo semestre del 2024, il prezzo medio al metro quadrato nella città di Milano si attesta a 3.972 euro. Questo dato evidenzia una crescita significativa dell'8,06% rispetto al primo semestre del 2023, quando il prezzo medio era di 3.656 euro. Tuttavia, se confrontato con il secondo semestre dello stesso anno, in cui il prezzo medio raggiungeva i 4.007 euro, si osserva una leggera flessione.

Nonostante questa lieve riduzione, Milano continua a registrare prezzi immobiliari superiori rispetto a Roma, dove il prezzo medio al metro quadrato per il primo semestre del 2024 è di 2.967 euro.

Analizzando più nel dettaglio le diverse tipologie di immobili, emerge che i monocalci sono quelli maggiormente influenzati dalle variazioni di prezzo, seguiti dai trilocali. I bilocali, invece, appaiono più stabili, mostrando una minore sensibilità alle fluttuazioni del mercato. Questo quadro conferma come Milano mantenga una posizione di rilievo nel panorama immobiliare italiano, caratterizzata da una dinamica di prezzi complessa e diversificata per tipologia di immobile.

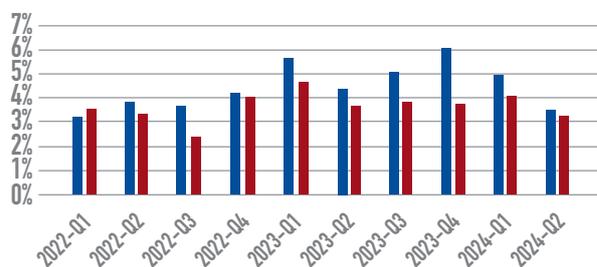
MEDIA PREZZI AL MQ

per tipologia di immobile



SCONTO MEDIO RICHIESTO

Capoluogo Provincia

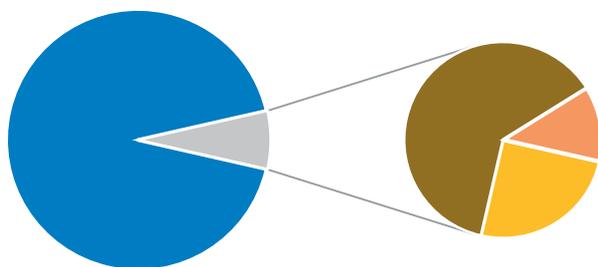


L'analisi relativa allo sconto medio richiesto nel mercato immobiliare di Milano nel primo trimestre del 2024 mette in luce una riduzione dell'1,13% rispetto al trimestre precedente. Tale tendenza si consolida ulteriormente nel secondo trimestre, con un ulteriore calo dell'1,46% rispetto al primo trimestre dello stesso anno. Complessivamente, nel primo semestre del 2024 lo sconto medio si attesta al 4,25%, in diminuzione rispetto al 5,02% registrato nello stesso periodo del 2023.

In provincia di Milano, lo sconto medio richiesto è generalmente inferiore rispetto a quello della città, con un valore pari al 3,71% per il primo semestre del 2024, anch'esso in calo rispetto al 4,18% dello stesso periodo del 2023.

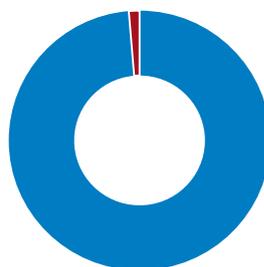
4 Curiosità

FINALITÀ MUTUO



- Acquisto
- Acquisto e ristrutturazione
- Acquisto seconda casa
- Consolidamento debiti

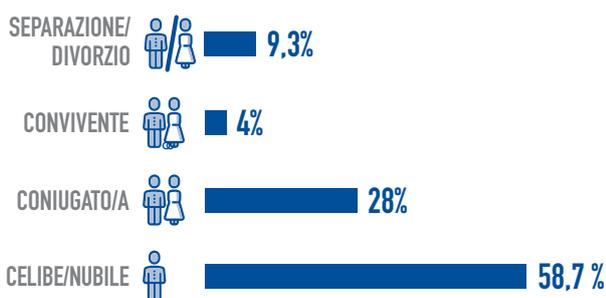
TASSO FISSO VS VARIABILE



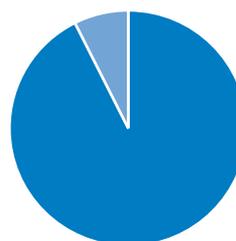
98,7%
tasso fisso

1,3%
tasso variabile

STATO CIVILE



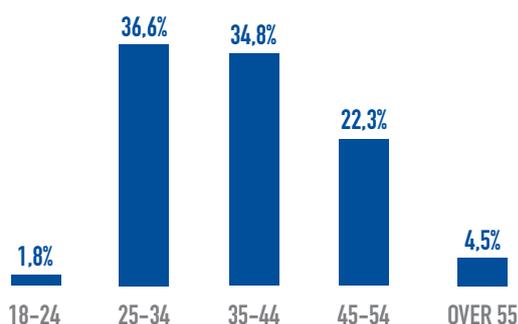
OCCUPAZIONE 2024



92,6% Dipendente a tempo indeterminato

7,4% Lavoratore autonomo con P.IVA

FASCE DI ETÀ



GENERE

■ DONNE ■ UOMINI



35,7%



64,3%

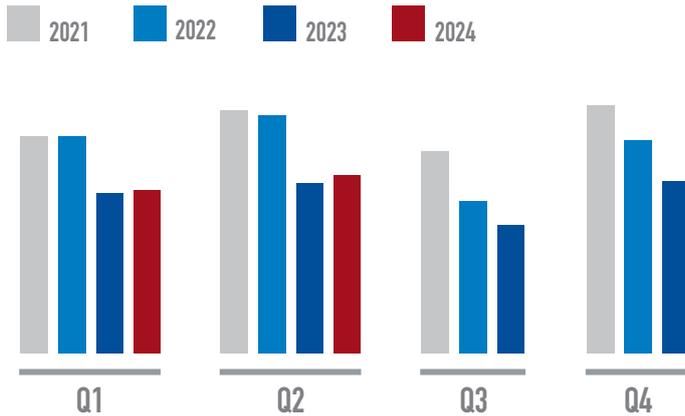
La finalità del mutuo per la città di Milano si conferma essere l'acquisto della prima casa con il 93,34%. Il tasso fisso resta la soluzione preferita dai richiedenti mutuo. La maggioranza dei richiedenti è composta da celibi o nubili, che rappresentano il 58,7%, mentre i coniugati sono il 28%. Rispetto al secondo semestre 2023 aumenta la percentuale di richiedenti celibi/nubili a sfavore dei coniugati. Il 92,6% dei contraenti è rappresentato dai lavoratori a tempo indeterminato in crescita rispetto al semestre precedente. La fascia di età compresa tra i 25-34 anni rappresenta la maggior concentrazione di richiedenti seguita da quella costituita dai 35-44 anni. I giovani lavoratori sono quindi la fetta più alta. Il quadro che emerge mostra un mercato dei mutui a Milano dinamico, con una forte concentrazione di giovani lavoratori che cercano di acquistare la loro prima casa, preferendo contratti di mutuo a tasso fisso per garantirsi maggiore sicurezza finanziaria.



OVERVIEW LAZIO

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

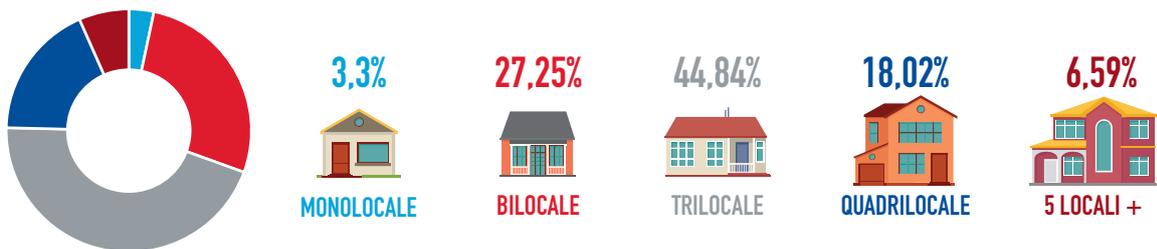


Nel primo semestre del 2024, la regione Lazio ha registrato un aumento delle compravendite immobiliari, con un incremento del 2% nel primo trimestre e del 5% nel secondo. Questo andamento è in controtendenza rispetto alla media nazionale, dove il mercato immobiliare sembra essere meno dinamico. Nel 2022 si era registrato un consolidamento rispetto al 2021 nel primo e nel secondo trimestre e una diminuzione nei due restanti trimestri. Il 2023 continuava il trend negativo

già cominciato nel 2022 registrando un calo per tutti i trimestri rispetto all'anno precedente. Il trend 2024 mostra quindi una ripresa del numero delle transazioni superiori alle altre regioni in esame. Questo mostra il dinamismo del mercato immobiliare laziale.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI

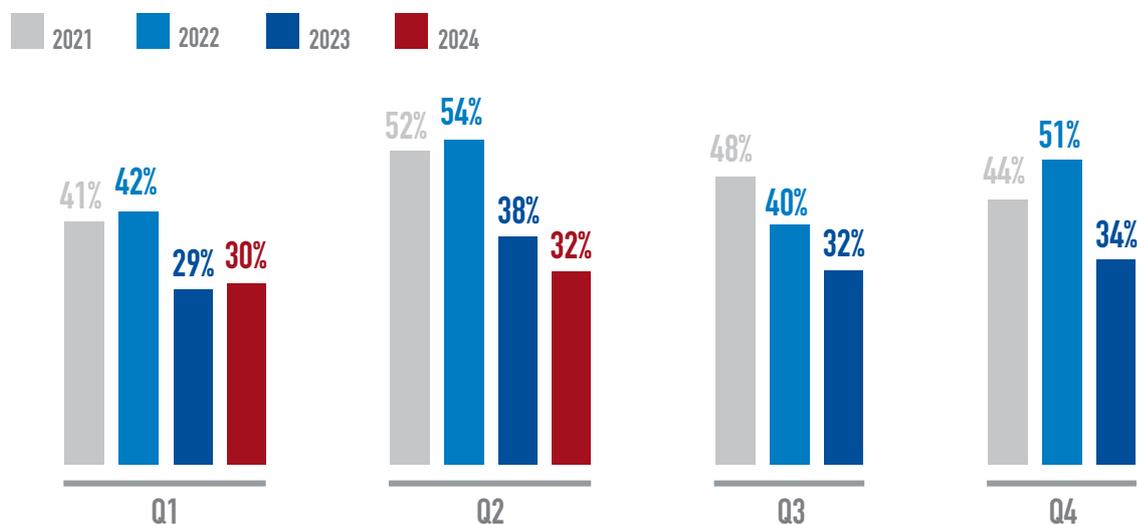


Nel Lazio, la tipologia di immobile più richiesta continua a essere il trilocale, che rappresenta il 44,84% delle transazioni. Questo dato risulta superiore di circa 2 punti percentuali rispetto alla media nazionale, ma inferiore rispetto alla Lombardia, dove i trilocali costituiscono il 50,08% delle preferenze dei consumatori. I bilocali si collocano al secondo posto, con il 27,25% delle transazioni, seguiti dai quadrilocali, che rappresentano il 18,02%. Questo scenario riflette una domanda abitativa orientata verso soluzioni di dimensioni contenute, soprattutto nell'area di Roma, dove l'aumento dei prezzi immobiliari ha spinto i consumatori a optare per case più piccole.

L'influenza del mercato immobiliare romano è particolarmente significativa, poiché Roma rappresenta il fulcro del mercato regionale e nazionale, determinando le dinamiche del settore in tutto il Lazio. Il rialzo dei prezzi nella capitale limita l'accesso a immobili più grandi, spingendo le famiglie e i singoli a prediligere trilocali e bilocali, che garantiscono un compromesso tra spazio e sostenibilità economica.

2 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI

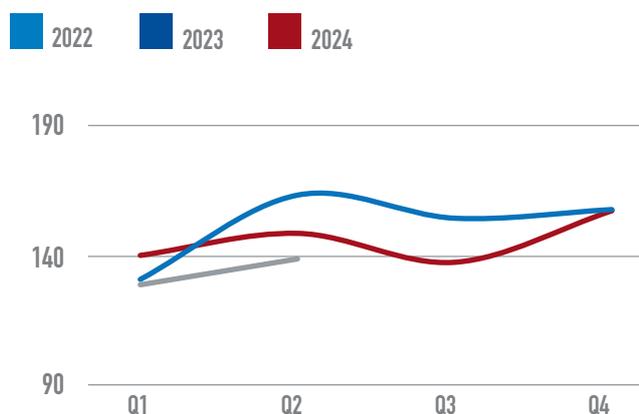


Il numero di immobili transati rispetto agli incarichi aveva cominciato il suo trend negativo a partire dal primo trimestre del 2023 per poi continuare negli altri tre trimestri successivi registrando un picco nell'ultimo trimestre del 2023. Nel primo trimestre 2024 si è avuto un consolidamento rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente per poi continuare il trend di decrescita nel secondo trimestre 2024.

Questo perché nel 2024 si è registrato un aumento maggiore dell'offerta rispetto alla domanda il che ha portato l'indicatore ad un livello inferiore rispetto al periodo precedente.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



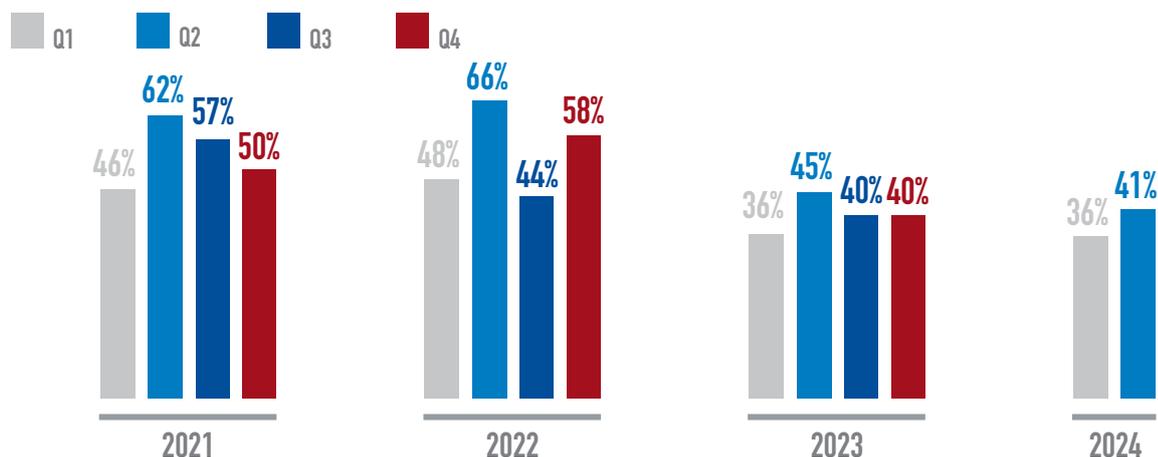
Il primo semestre del 2024 ha registrato una riduzione dei tempi di vendita degli immobili residenziali rispetto allo stesso periodo del 2023 e del 2022. Nei primi sei mesi del 2024, sono stati necessari in media circa 135 giorni per completare la vendita di un immobile, rispetto ai 148 giorni richiesti nello stesso periodo del 2023. Questo calo di quasi due settimane evidenzia un'accelerazione del mercato immobiliare, segnalando una maggiore dinamicità.

I tempi di vendita nel Lazio si allineano a quelli della Lombardia, entrambe regioni caratterizzate da un'elevata attrattività sul mercato immobiliare nazionale. In confronto, il resto d'Italia ha registrato tempi di vendita mediamente più lunghi, pari a circa 143 giorni nello stesso periodo.



1 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



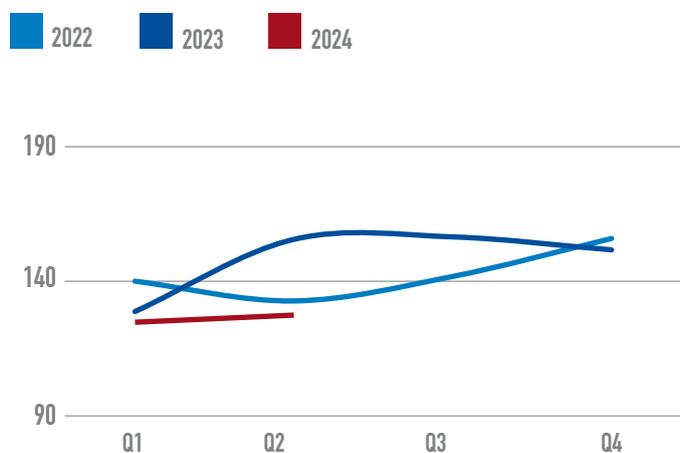
Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare di Roma ha registrato una leggera flessione rispetto allo stesso periodo del 2023, in termini di percentuale delle transazioni su incarichi acquisiti. Tuttavia, l'andamento della domanda e dell'offerta si è dimostrato dinamico: la domanda ha segnato un modesto incremento del 2,5% rispetto al primo semestre del 2023, mentre l'offerta ha visto una crescita più marcata, pari all'8%.

Questa maggiore crescita dell'offerta ha contribuito a una riduzione del rapporto tra transazioni e incarichi, segnalando un mercato in cui l'aumento degli immobili disponibili non è stato completamente assorbito dalla domanda.

È interessante notare come il comportamento del mercato romano si discosti dalla media nazionale. A livello italiano, infatti, si è registrato un calo delle transazioni del 18% e una diminuzione degli incarichi del 7,5% nello stesso periodo.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA

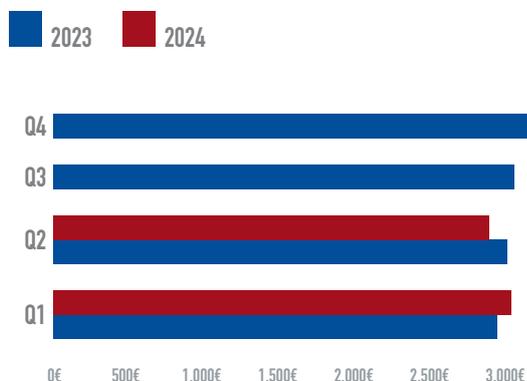


Nel primo semestre del 2024, i tempi medi di vendita degli immobili residenziali a Roma hanno subito una significativa riduzione, passando da 142 a 125 giorni. Questa diminuzione riflette una crescente dinamicità del mercato immobiliare nella capitale, con un'accelerazione nelle tempistiche di chiusura delle transazioni. I valori registrati sono inoltre leggermente inferiori rispetto allo stesso periodo del 2022, confermando un trend positivo in termini di rapidità delle vendite.

Tuttavia, nonostante questo miglioramento, i tempi medi di vendita a Roma restano più elevati rispetto a Milano, dove sono necessari in media 105 giorni per vendere un immobile.

3 Media Prezzi

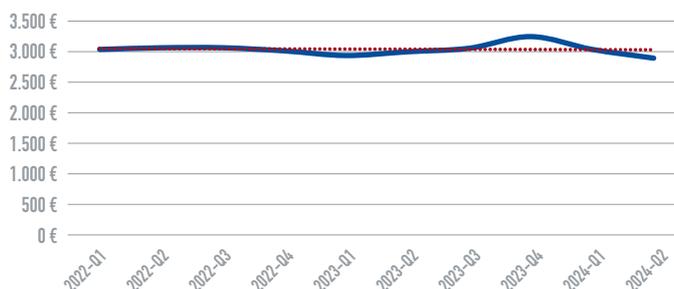
MEDIA PREZZI AL MQ



ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti*

■ AVG lineare (AVG)

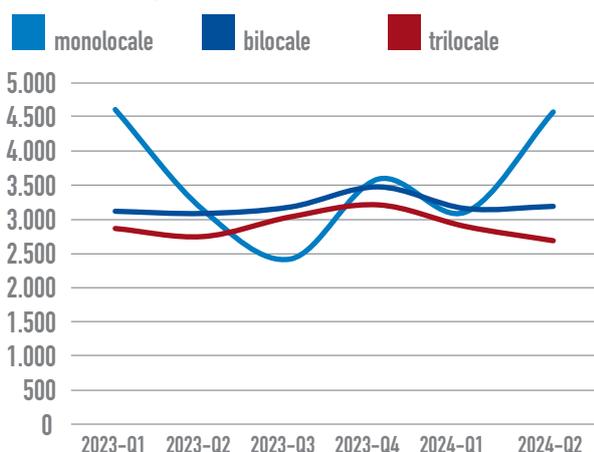


Il trend dei prezzi al metro quadro ha mostrato una crescita costante tra il 2021 e il 2023. Tuttavia, nel primo semestre del 2024 si è verificata una contrazione dei prezzi rispetto all'ultimo semestre del 2023, con una flessione del 5,85%. Nonostante questa riduzione, il primo trimestre del 2024 ha registrato un prezzo medio al metro quadro superiore del 3,4% rispetto allo stesso periodo del 2023, segno di una certa resilienza del mercato. Al contrario, il secondo trimestre del 2024 ha visto una diminuzione del 3,5% rispetto al secondo trimestre del 2023, segnalando una certa volatilità nei valori immobiliari.

Nella città di Roma, così come a Milano, i monolocali sono stati particolarmente soggetti alle fluttuazioni dei prezzi al metro quadro, evidenziando una maggiore sensibilità di questa tipologia di immobile rispetto ai cambiamenti di domanda e offerta. I bilocali e i trilocali, al contrario, hanno mostrato una maggiore stabilità, suggerendo che gli acquirenti tendono a preferire queste tipologie per un uso più a lungo termine e per un equilibrio tra spazio abitativo e prezzo.

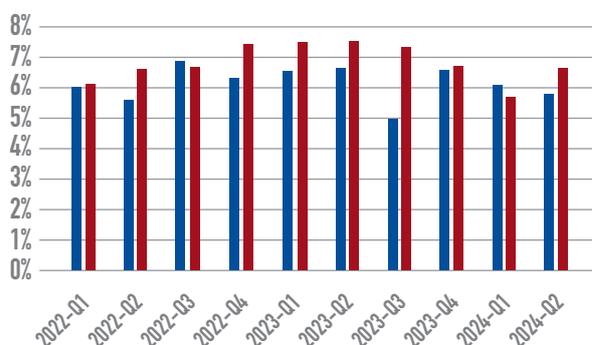
MEDIA PREZZI AL MQ

per tipologia di immobile



SCONTO MEDIO RICHIESTO

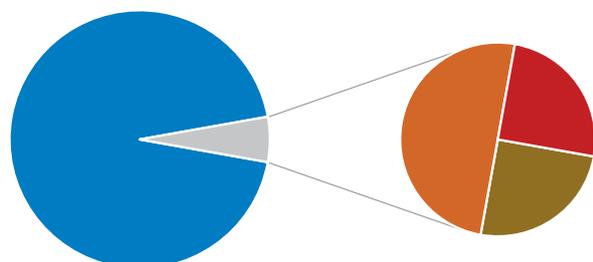
■ Capoluogo ■ Provincia



Confrontando lo sconto medio richiesto tra la città di Roma e la sua provincia si evince che lo stesso è in media più alto in provincia sebbene nel primo trimestre del 2024 sia più alto nella città. In media lo sconto richiesto per i primi sei mesi del 2024 è stato pari al 5,96% nella città di Roma e al 6,19% nella provincia. Rispetto all'ultimo semestre del 2023 si è registrata una diminuzione dell'1% in provincia mentre è rimasto praticamente invariato per la capitale.

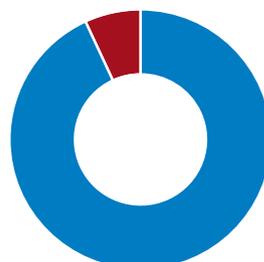
4 Curiosità

FINALITÀ MUTUO



- Acquisto
- Acquisto seconda casa
- Ristrutturazione
- Surrogazione

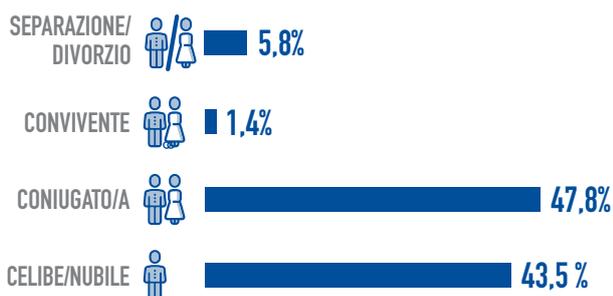
TASSO FISSO VS VARIABILE



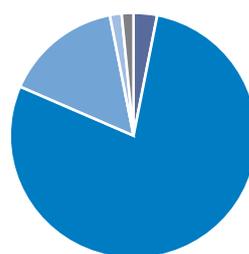
93,1%
tasso fisso

6,9%
tasso variabile

STATO CIVILE

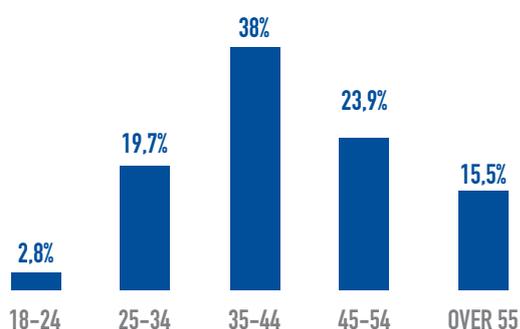


OCCUPAZIONE 2024



- 3,1% Dipendente a tempo determinato
- 78,5% Dipendente a tempo indeterminato
- 15,4% Lavoratore autonomo con P.IVA
- 1,5% Pensionato
- 1,5% Professionista iscritto all'albo

FASCE DI ETÀ



GENERE

■ DONNE ■ UOMINI



32,4%



67,6%

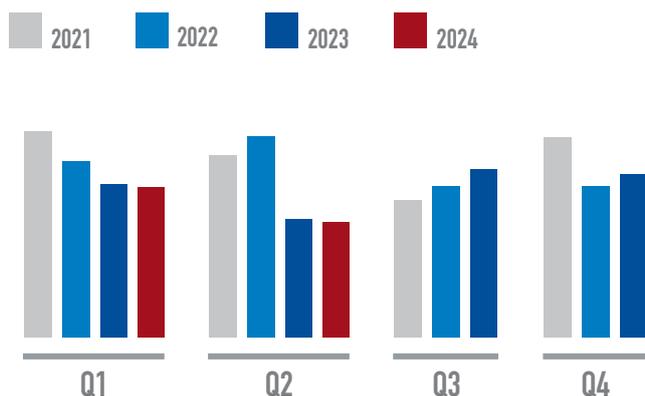
Nella capitale il 94,4% dei richiedenti mutuo è rappresentato da coloro che desiderano acquistare la prima casa, in crescita rispetto al semestre precedente. Il tasso fisso resta la soluzione preferita al 93,1%. Rispetto alla città di Milano sono i coniugati ad essere lo stato civile più rappresentativo dei richiedenti. I lavoratori a tempo indeterminato rappresentano la fetta maggiore con il 78,5% seguito dai lavoratori autonomi al 15,4%. La fascia di età compresa tra i 35-44 è quella più rappresentativa in controtendenza rispetto alla media nazionale dove sono i giovani lavoratori quelli più rappresentativi (25-34).



OVERVIEW VENETO

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

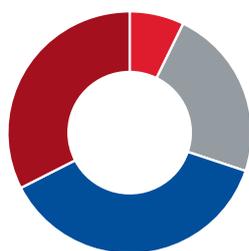


L'analisi delle transazioni immobiliari nel settore residenziale della regione Veneto per il 2024 evidenzia una leggera flessione. Nel primo trimestre si è registrato un calo dell'1,8%, seguito da una contrazione del 2,4% nel secondo trimestre rispetto agli stessi periodi del 2023. Sebbene questo trend sia negativo, è importante sottolineare che la diminuzione è decisamente meno pronunciata rispetto alla media nazionale, dove il calo complessivo è stato del 9% su base semestrale, contro il più contenuto 2,1% del Veneto.

Questo dato suggerisce che il mercato residenziale veneto ha mostrato una maggiore resilienza rispetto ad altre regioni, pur risentendo anch'esso di dinamiche che hanno influenzato il settore immobiliare a livello nazionale. Tuttavia, il confronto tra il primo semestre del 2024 e il secondo semestre del 2023 rivela una riduzione più marcata, pari a circa il 18%.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



7%

BILOCALE

23%

TRIOCALE

16.34%

QUADRILOCALE

33%

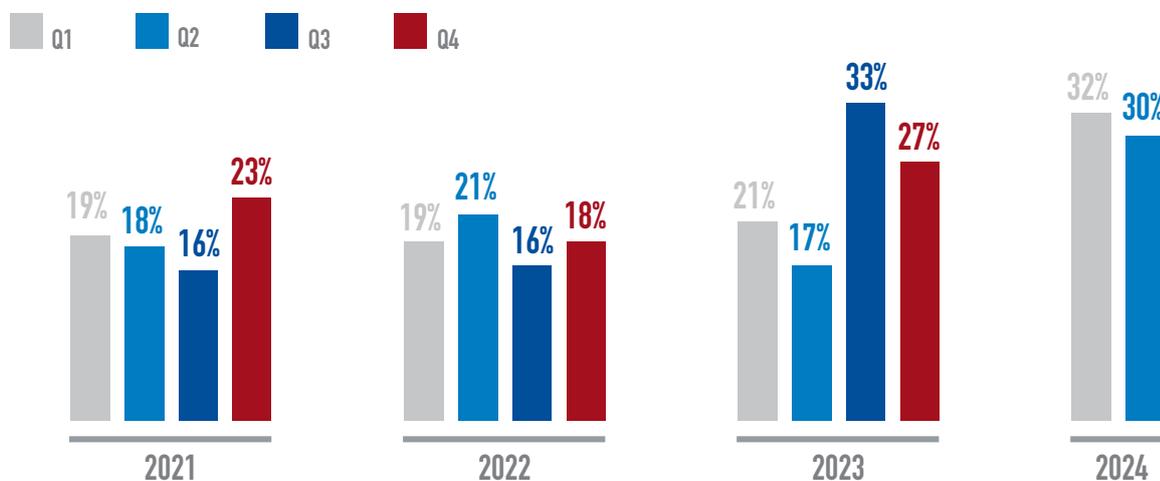
5 LOCALI +

Diversamente da quanto osservato a livello nazionale, in Veneto la tipologia di immobile più transata è il quadriocale, che rappresenta il 37% del totale delle compravendite. A seguire, con percentuali molto vicine, vi sono gli immobili di dimensioni ancora più ampie, ovvero quelli composti da cinque o più locali. Al contrario, il trilocale, che a livello nazionale è la soluzione abitativa più ricercata, con una quota del 42,27%, in Veneto si attesta solo al 23%.

Questa discrepanza evidenzia una chiara preferenza dei veneti per abitazioni con metrature più generose, in contrasto con regioni come il Lazio e la Lombardia, dove il prezzo medio degli immobili è sensibilmente più alto, soprattutto nelle grandi aree urbane come Roma e Milano. In Veneto, i prezzi relativamente più contenuti offrono ai compratori la possibilità di acquistare case di dimensioni maggiori, soddisfacendo così una domanda che privilegia spazi abitativi più ampi.

2 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI

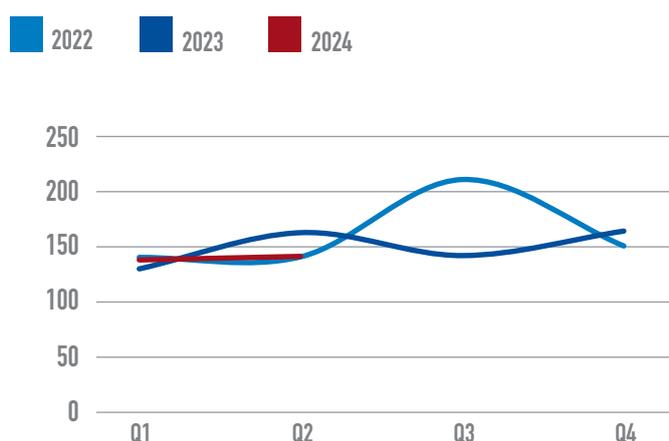


Nel primo semestre del 2024, la percentuale di immobili transati rispetto agli incarichi ha registrato un significativo incremento, rispetto sia al primo semestre del 2023 sia al secondo semestre dello stesso anno. Con una crescita media del 12% primo sei mesi 2024 contro primo semestre 2023.

Il principale fattore che ha contribuito a questa crescita è stata la marcata riduzione del numero di incarichi, che è diminuita in misura maggiore rispetto alla flessione del numero delle transazioni.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



Nel primo semestre del 2024, i tempi medi di vendita degli immobili residenziali hanno subito una lieve riduzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, passando da 148 a 142 giorni, con una diminuzione di circa 6 giorni. Questo dato riflette un miglioramento dell'efficienza del mercato, con tempi di conclusione delle vendite leggermente più rapidi rispetto al 2023.

Se si confrontano i primi sei mesi del 2024 con l'ultimo semestre del 2023, la riduzione dei tempi di vendita è più significativa, con una diminuzione di 12 giorni. Questo trend evidenzia una dinamica di mercato

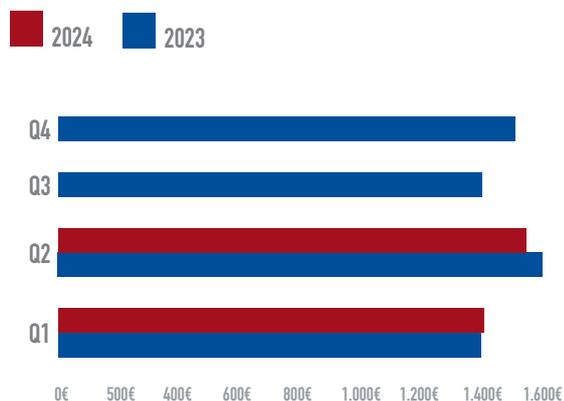
più favorevole per i venditori, suggerendo una maggiore capacità di assorbimento della domanda o un miglioramento della competitività del mercato immobiliare.

Attualmente, sono necessari circa quattro mesi e mezzo per completare la vendita di un immobile residenziale, un valore in linea con la media nazionale, che si attesta a 143 giorni per il primo semestre del 2024.



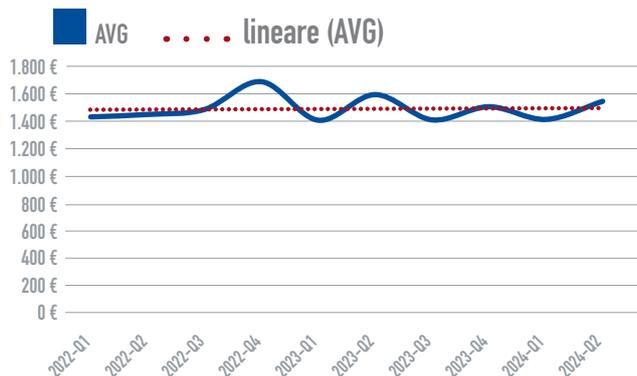
1 Media Prezzi

MEDIA PREZZI AL MQ



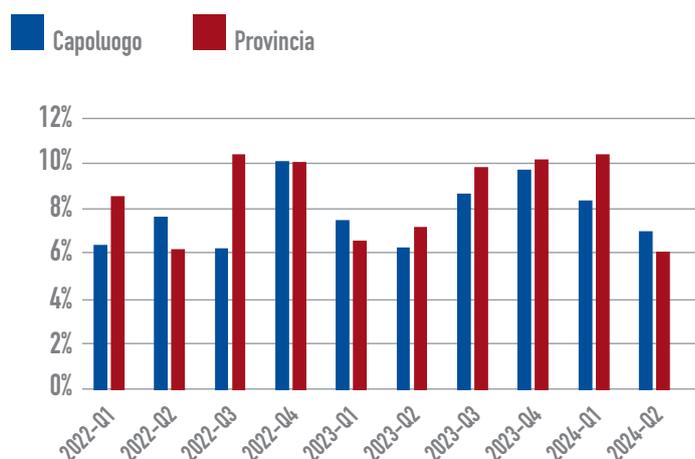
ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti



Nel contesto del mercato immobiliare della città di Padova e della sua provincia, i dati relativi all'andamento dei prezzi indicano una dinamica caratterizzata da oscillazioni, pur inquadrandosi in un trend di crescita complessiva. Nei primi sei mesi del 2024 si è osservato un incremento dei prezzi pari all'1,6% rispetto al semestre precedente, segno di un possibile consolidamento rispetto alla fine del 2023. Tuttavia, estendendo l'analisi su un arco temporale più ampio e confrontando il primo semestre del 2024 con lo stesso periodo del 2023, emerge una flessione dell'1,5%, il che sottolinea la volatilità del mercato in questa specifica area. A livello nazionale, il confronto tra il secondo semestre del 2023 e i primi sei mesi del 2024 evidenzia un aumento medio dei prezzi immobiliari del 5%, un valore significativamente superiore rispetto a quello registrato a Padova e nella sua provincia. Questo dato suggerisce che, sebbene il mercato locale stia sperimentando una crescita, questa risulta meno marcata rispetto alla media nazionale, evidenziando possibili differenze nelle dinamiche economiche e nella domanda immobiliare tra Padova e altre aree del Paese.

SCONTO MEDIO RICHIESTO



lo sconto medio richiesto dagli acquirenti risulta essere tendenzialmente più elevato rispetto a quello registrato nella città di Padova, sebbene la differenza sia contenuta. Nel 2023, lo sconto medio si attestava all'8,52% per la provincia e all'8,11% per la città. Tuttavia, nel corso dei primi sei mesi del 2024, si è osservato un calo degli sconti medi, che sono scesi al 7,75% per la città e all'8,32% per la provincia, indicando una riduzione rispetto alla seconda metà del 2023.

In particolare, lo sconto medio più basso osservato nella città di Padova (7,75%) rispetto alla provincia (8,32%) potrebbe indicare una maggiore attrattività o

competitività del mercato urbano, dove i margini di negoziazione sono più contenuti. Il calo complessivo degli sconti tra la seconda parte del 2023 e il primo semestre del 2024 suggerisce che il mercato sta gradualmente entrando in una fase di maggiore equilibrio tra domanda e offerta più contenute.

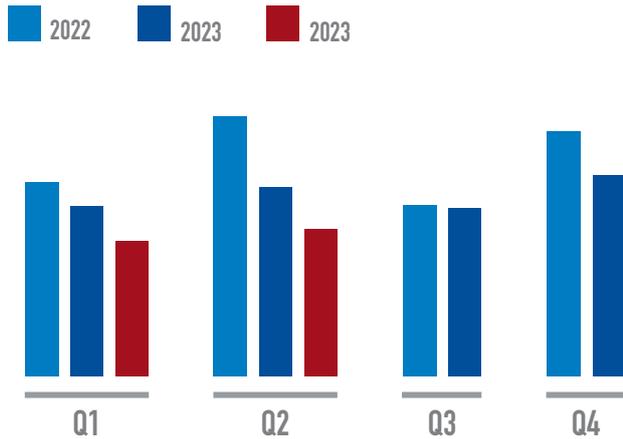
In sintesi, la riduzione degli sconti medi sia in città che in provincia indica una tendenza positiva verso una stabilizzazione dei prezzi.



OVERVIEW LIGURIA

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

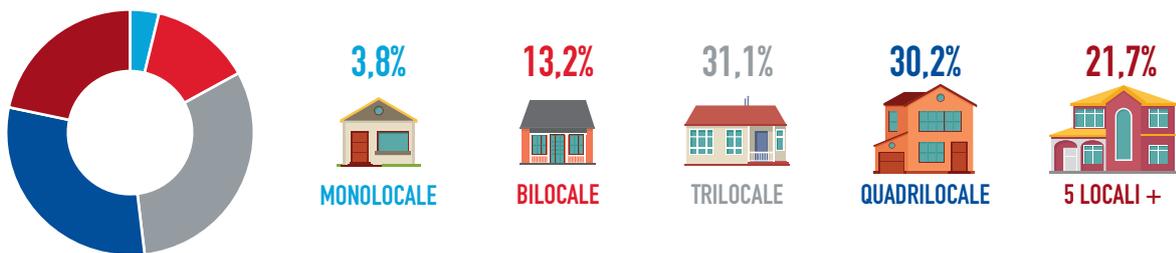


Anche per la regione Liguria, l'andamento delle transazioni per il primo semestre 2024 segna un andamento negativo rispetto ai primi sei mesi dei due anni precedenti. I primi tre mesi dell'anno in corso infatti hanno segnato una diminuzione degli immobili transati del 19% rispetto al primo trimestre 2023 e una riduzione del 21% confrontando il secondo trimestre 2024 con il secondo del 2023.

Andamento coerente con il trend delle transazioni a livello Italia anche se più marcato, considerando che la decrescita del primo semestre 2024 è del 9% in confronto ai primi sei mesi del 2023.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



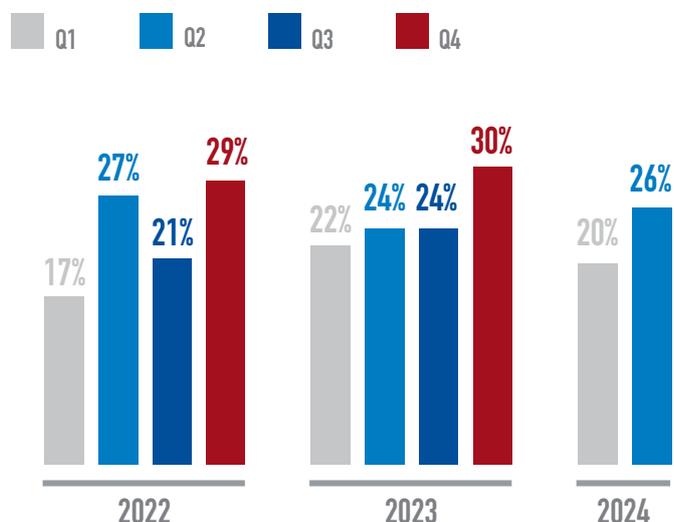
In Liguria, il trilocale si conferma come la tipologia di immobile maggiormente compravenduta, sebbene la sua popolarità risulti inferiore rispetto alla media nazionale. Nella regione, infatti, questa tipologia rappresenta il 31% delle transazioni, a fronte di un 42,27% a livello nazionale.

A seguire, si osserva una significativa richiesta per i quadrilocali, che coprono il 30,2% delle compravendite, a dimostrazione di una tendenza locale verso soluzioni abitative con spazi più ampi. Un dato ancora più interessante riguarda gli immobili con cinque o più locali, che rappresentano una quota importante del mercato ligure. Questo fenomeno è attribuito all'interesse crescente dei consumatori per abitazioni più grandi, soprattutto nelle zone in cui i prezzi risultano essere più contenuti rispetto ad altre regioni.

Gli immobili meno richiesti rimangono i monolocali, che rappresentano il 3,8% delle transazioni, un dato in linea con la media nazionale.

2 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



Nel primo trimestre del 2024 si è registrata una flessione dell'indicatore pari al 2%, seguita da un incremento di pari entità, ovvero del 2%, nel secondo trimestre rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Queste variazioni, pur segnando oscillazioni all'interno dei singoli trimestri, non hanno determinato cambiamenti significativi nel bilancio complessivo del semestre.

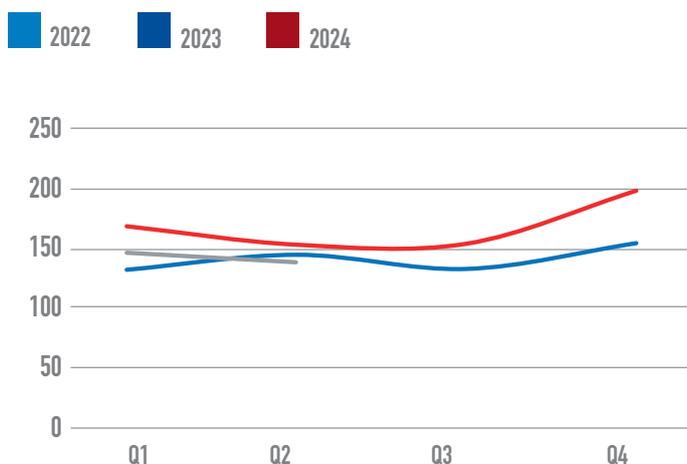
Nel primo semestre del 2024, infatti, i risultati complessivi si sono sostanzialmente allineati a quelli del medesimo periodo del 2023, con un indicatore medio che si attesta al 23%. Tale stabilità riflette una dinamica di compensazione tra la riduzione delle transazioni e la contrazione degli incarichi.

In particolare, la diminuzione delle transazioni, che avrebbe potuto comportare un impatto negativo più marcato sul mercato, è stata bilanciata dall'effetto della riduzione del numero di incarichi, portando a un equilibrio complessivo del settore.

Questo scenario dimostra come il mercato immobiliare nel primo semestre del 2024 si sia mantenuto su livelli simili a quelli dell'anno precedente, nonostante le oscillazioni trimestrali.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



Nel corso del 2023, i tempi medi di vendita degli immobili residenziali nella regione hanno subito una significativa riduzione rispetto all'anno precedente. In particolare, nel 2023 erano necessari circa 142 giorni per concludere una transazione, a fronte dei 169 giorni richiesti nel 2022, evidenziando un'accelerazione del mercato.

Tuttavia, nei primi sei mesi del 2024, si registra un leggero rallentamento, con i tempi medi di vendita che si attestano a 143 giorni, segnando un incremento di 5 giorni rispetto al primo semestre del 2023.

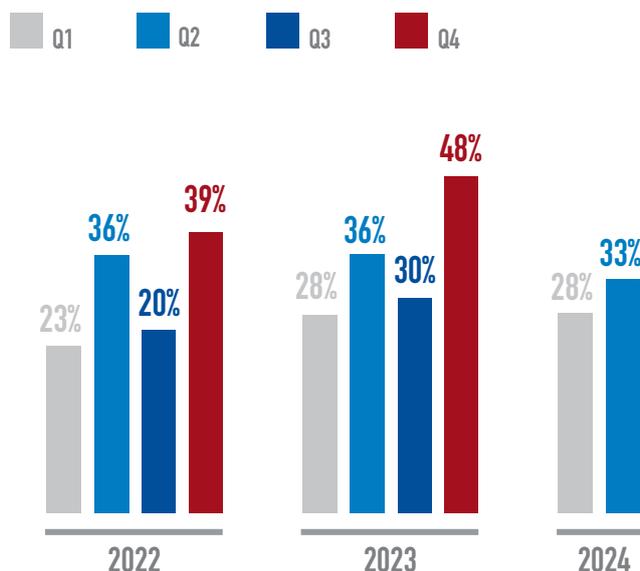
Nonostante questa fluttuazione, i tempi medi di vendita nella regione rimangono in linea con la media nazionale, evidenziando una

tendenza generale omogenea a livello Paese. Tuttavia, è interessante notare come tali tempi siano superiori rispetto a regioni come il Lazio e la Lombardia, dove la presenza di grandi centri urbani come Roma e Milano determina dinamiche immobiliari più rapide.



1 Transazioni su incarichi

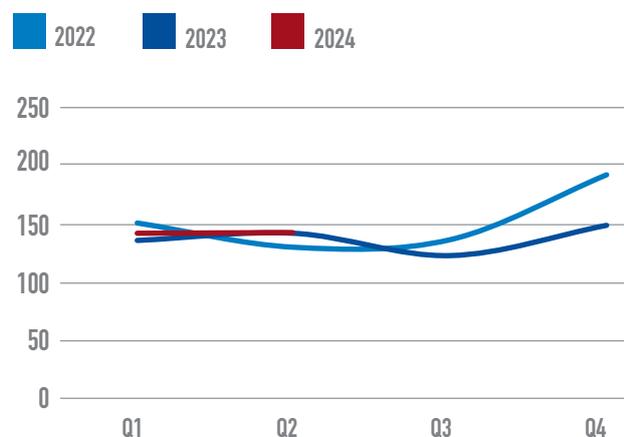
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



Nel primo semestre del 2024, la città di Genova ha registrato una contrazione sia nel numero di transazioni immobiliari sia nel volume degli incarichi, confermando una tendenza già osservata a livello regionale. Tuttavia, analogamente a quanto accaduto in Liguria, l'impatto negativo derivante dalla riduzione delle transazioni è stato compensato da una diminuzione ancor più marcata degli incarichi. Questo ha contribuito a mantenere un equilibrio complessivo nel mercato immobiliare locale, attenuando le conseguenze della decrescita. Nel dettaglio, l'indicatore del primo trimestre del 2024 si è mantenuto stabile rispetto ai primi tre mesi del 2023, suggerendo una fase di relativa tenuta del mercato. Tuttavia, nel secondo trimestre si è osservata una flessione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, indicando un rallentamento più evidente nella dinamica delle compravendite.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



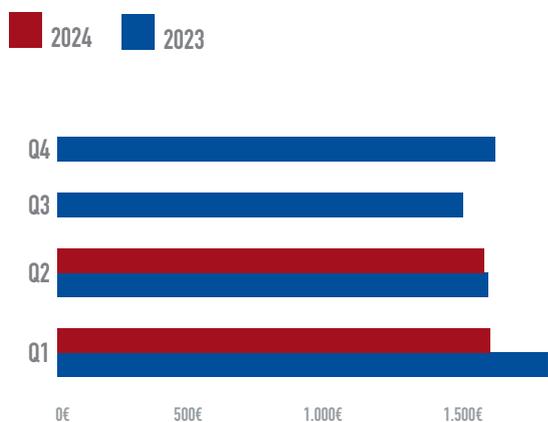
Nel 2023, la città di Genova ha registrato una riduzione dei tempi medi di vendita degli immobili, passando da 151 giorni nel 2022 a 136 giorni. Questo calo di 15 giorni rifletteva un'accelerazione nel mercato immobiliare, evidenziando una maggiore dinamicità nelle transazioni rispetto all'anno precedente. Tuttavia, nel primo semestre del 2024, si è osservato un lieve rallentamento, con i tempi medi di vendita che sono aumentati di 3 giorni rispetto allo stesso periodo del 2023, passando da 138 a 141 giorni. Questo modesto allungamento potrebbe indicare un lieve riassetamento del mercato

immobiliare genovese, pur senza incidere negativamente sul suo dinamismo complessivo.

Nonostante l'incremento registrato, Genova continua a mantenere una posizione competitiva rispetto alla media nazionale, dove i tempi medi di vendita si attestano a 143 giorni.

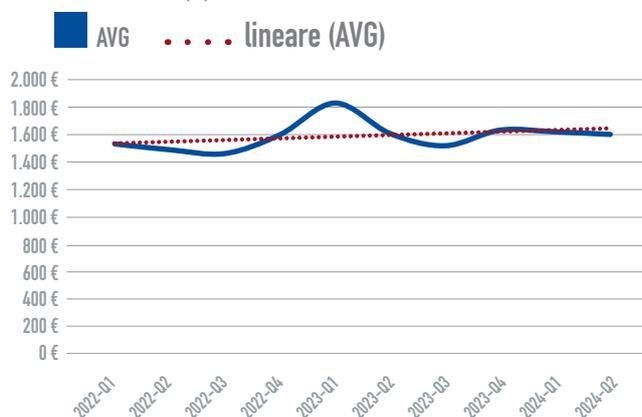
3 Media Prezzi

MEDIA PREZZI AL MQ



ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti

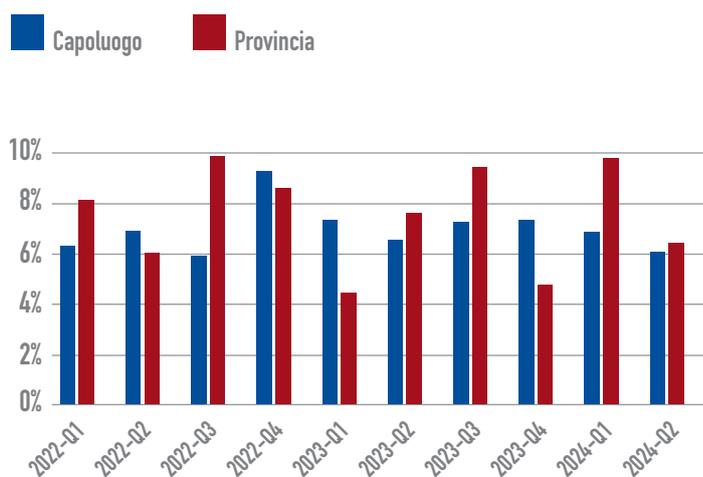


Il trend dei prezzi al metro quadro ha mostrato un andamento in crescita, culminando nel primo trimestre del 2023 con un picco di 1.832 euro al mq. Tuttavia, tale incremento è stato seguito da una fase di decrescita significativa nei trimestri successivi dello stesso anno, riflettendo una contrazione del mercato.

Nel primo semestre del 2024, i prezzi al metro quadro hanno nuovamente registrato un rialzo, stabilizzandosi a 1.603 euro al mq, un valore superiore rispetto alla media di 1.567 euro al mq osservata nei sei mesi finali del 2023. Questo aumento indica un parziale recupero rispetto alla flessione precedente, segnalando una ripresa della domanda o una rinnovata fiducia nel mercato immobiliare.

Nonostante questa ripresa recente, il confronto tra il primo semestre del 2023 e lo stesso periodo del 2024 evidenzia una flessione complessiva del 6,6% nei prezzi al metro quadro.

SCONTO MEDIO RICHIESTO



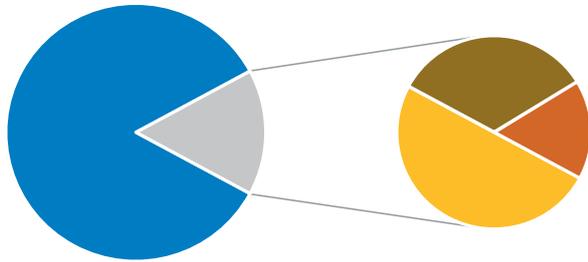
Nel primo semestre del 2024, lo sconto medio richiesto dagli acquirenti per l'acquisto di immobili risulta più elevato nella provincia di Genova rispetto alla città stessa. A Genova, lo sconto medio si è attestato al 6,39%, un dato in diminuzione rispetto sia al primo semestre del 2023, quando era del 6,87%, sia al secondo semestre dello stesso anno, che ha registrato uno sconto medio del 7,22%.

Diversamente, nella provincia di Genova si osserva un trend opposto. Lo sconto medio richiesto dagli acquirenti nel primo semestre del 2024 è salito all'8,04%, segnando un incremento rispetto agli anni precedenti.

Tale valore, pur essendo inferiore a quello registrato negli ultimi sei mesi del 2022, quando lo sconto medio aveva raggiunto il 9,15%, evidenzia comunque un mercato provinciale in cui gli acquirenti godono di maggiori margini di negoziazione rispetto alla città.

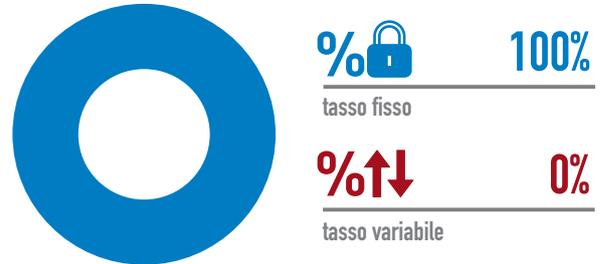
4 Curiosità

FINALITÀ MUTUO

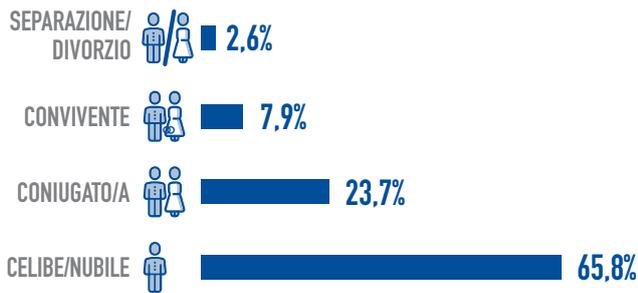


- Acquisto
- Acquisto seconda casa
- Acquisto e ristrutturazione
- Ristrutturazione

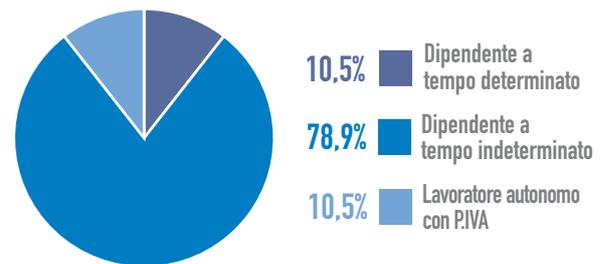
TASSO FISSO VS VARIABILE



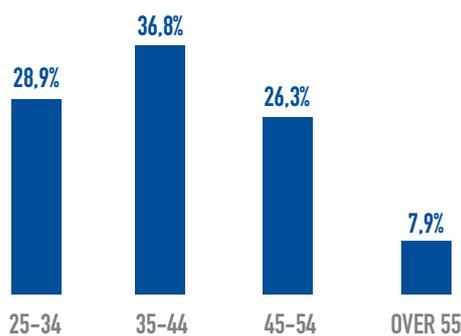
STATO CIVILE



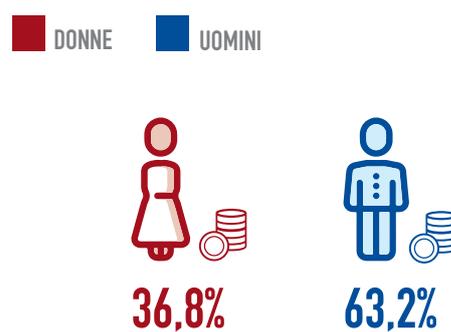
OCCUPAZIONE 2024



FASCE DI ETÀ



GENERE



Anche nella città di Genova, la finalità principale della maggior parte dei richiedenti mutuo rimane l'acquisto di un immobile, rappresentando l'84,2% del totale delle richieste. In termini di tipologia di mutuo, il tasso fisso si conferma come la scelta preferita dai richiedenti, a riprova della volontà di mantenere stabilità e prevedibilità nei pagamenti nel corso del tempo. Una analisi demografica dei richiedenti mutuo a Genova evidenzia che la maggioranza è costituita da persone celibi o nubili, con una quota del 65,8%, seguiti dai coniugati, che rappresentano il 23,7%. Dal punto di vista lavorativo, i richiedenti con contratto a tempo indeterminato rappresentano il 78,9% del totale. A differenza della media nazionale, nella città di Genova, la fascia d'età prevalente tra i richiedenti mutuo è quella compresa tra i 35 e i 44 anni. In termini di distribuzione di genere, il 63,2% dei richiedenti è rappresentato da uomini, mentre le donne costituiscono il 36,8%.

LA PAROLA A...



LUCIA LOMBARDO

Consulente immobiliare agenzia RE/MAX VALORI di Milano

“Le prospettive per la seconda metà dell’anno sono positive, anche alla luce di un lieve calo dei tassi di interess”

Andamento del mercato immobiliare a Milano nel primo semestre 2024

Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare di Milano ha mostrato una stabilità nei prezzi, nonostante un calo nel numero delle compravendite. La domanda rimane robusta, in particolare per gli immobili destinati a investimento, come bilocali e monolocali. È evidente un trend crescente verso l’hinterland milanese: l’aumento dei prezzi in città sta spingendo il ceto medio a considerare soluzioni abitative nei comuni limitrofi, dove le opportunità di acquisto risultano più accessibili. Questo fenomeno non è solo una reazione ai costi elevati di Milano, ma riflette anche una crescente ricerca di uno stile di vita più equilibrato, che consente di coniugare l’accessibilità abitativa con la vicinanza ai servizi urbani.

Prospettive per il secondo semestre 2024

Le prospettive per la seconda metà dell’anno sono positive, anche alla luce di un lieve calo dei tassi di interesse. Milano continua a essere un mercato attraente per gli investitori, con opportunità particolarmente interessanti per piccoli appartamenti nelle aree universitarie, dove è possibile ottenere rendimenti competitivi tramite affitti a lungo termine. Attualmente, il segmento degli affitti brevi presenta delle sfide significative: l’eccesso di offerta e le nuove regolamentazioni fiscali rendono meno conveniente questo tipo di investimento. In generale, Milano rimane un contesto favorevole per rendimenti stabili, mentre le aree limitrofe offrono un buon rapporto qualità-prezzo, attirando famiglie e giovani professionisti in cerca di un ambiente più tranquillo, ma ben collegato al centro città.

Richieste degli acquirenti e tendenze per la seconda parte dell’anno

Le richieste più frequenti da parte degli acquirenti nel primo semestre 2024 si sono concentrate su trilocali con una superficie compresa tra gli 80 e i 100 metri quadri per l’utilizzo diretto e bilocali per scopi di investimento. Questa preferenza indica una continua ricerca di soluzioni abitative che combinino spazio e funzionalità. Non prevedo sostanziali modifiche nelle tendenze, poiché Milano mantiene una domanda abitativa costante e diversificata. La versatilità e la praticità di queste tipologie di immobili continueranno a soddisfare le esigenze di una clientela variegata.

L’impatto dei bonus fiscali e delle normative energetiche

Riguardo ai bonus fiscali introdotti nel 2023, si

può affermare che hanno avuto un impatto limitato sulle compravendite a Milano. Tuttavia, il tema delle classi energetiche sta assumendo un’importanza crescente. Molti acquirenti sono ora più consapevoli delle normative europee, che impongono standard energetici più rigorosi. Le scadenze imminenti per l’adeguamento degli edifici stanno spingendo il mercato a considerare seriamente l’efficienza energetica. In particolare, gli immobili classificati in classe energetica G potrebbero subire una pressione sui prezzi, rendendo i costi di adeguamento un aspetto cruciale da considerare durante la fase di acquisto.

Il potenziale impatto della normativa “Salva Casa”

La normativa “Salva Casa” offre nuove opportunità per il mercato immobiliare, sebbene sia prematuro valutarne completamente gli effetti, in quanto i regolamenti specifici devono ancora essere definiti. Milano potrebbe beneficiare di questa normativa: la possibilità di realizzare unità abitative di dimensioni ridotte, come appartamenti di 20 mq, rappresenta una soluzione interessante, soprattutto per gli investitori che operano con budget limitati. Inoltre, questa normativa potrebbe stimolare la divisione di grandi unità abitative, che al momento risultano poco richieste, rendendole più appetibili per un pubblico giovane e dinamico.

Andamento del mercato degli affitti a Milano nel primo semestre 2024

Nel primo semestre 2024, il mercato degli affitti a Milano ha mostrato una crescita selettiva. Gli affitti brevi sono attualmente in crisi, principalmente a causa dell’elevata offerta disponibile e delle nuove normative. Al contrario, il mercato degli affitti a lungo termine continua a beneficiare di una domanda robusta, superiore all’offerta, il che si traduce in un ulteriore incremento dei prezzi. Questa tendenza evidenzia un cambiamento nei comportamenti degli inquilini, che preferiscono soluzioni abitative a lungo termine in zone centrali o semi-centrali, caratterizzate da buoni collegamenti e servizi. Milano continua a dimostrarsi un mercato vivace e dinamico, capace di attrarre investimenti e rispondere alle esigenze di una popolazione diversificata.

Il mercato immobiliare di Milano si presenta resiliente e in continua evoluzione, nonostante le sfide attuali. La combinazione di stabilità nei prezzi, domanda solida e opportunità di investimento rendono Milano un contesto attraente per acquirenti e investitori, ponendo le basi per un futuro promettente nel settore.

LA PAROLA A...



MAURIZIO GALLI

Broker dell'agenzia RE/MAX ITALCASE di Roma

“È importante sottolineare come l'area metropolitana di Roma continui a essere preferita rispetto alle zone limitrofe”

Andamento del mercato immobiliare nel 2023 a Roma

Il mercato immobiliare di Roma ha dimostrato una notevole dinamicità nel primo semestre del 2024, nonostante la stabilità delle offerte presenti sul mercato. Tuttavia, la qualità degli immobili disponibili appare generalmente di medio-basso livello. Analizzando le offerte sui vari portali specializzati, si osserva che molti immobili sono in giacenza da tempo e hanno subito vari “adeguamenti di prezzo”. Spesso si tratta di piani bassi, di proprietà prive di ascensore o di immobili che necessitano di una ristrutturazione integrale, il cui prezzo non riflette adeguatamente tali esigenze. Tra le motivazioni di vendita, spicca la necessità di liquidità da parte dei proprietari, che spesso si trovano a dover disinvestire o a gestire successioni ereditarie. Questa situazione è indicativa dell'attuale contesto economico generale. Sul fronte degli acquirenti, emerge un forte interesse da parte di giovani che si affacciano per la prima volta al mercato immobiliare e di investitori, attratti anche dalle opportunità legate al prossimo anno giubilare. Le tipologie di immobili maggiormente richieste rimangono i bilocali e trilocali, accanto a quelli di prestigio.

Prospettive per il secondo semestre 2024

Se nel secondo semestre si confermasse una riduzione dei tassi di interesse, si potrebbero prevedere evoluzioni positive nel mercato, soprattutto in termini di aumento del numero di transazioni. Un incremento costante delle transazioni potrebbe tradursi, nel prossimo futuro, anche in un aumento dei prezzi medi delle unità immobiliari. Gli immobili di pregio, in particolare, mostrano già una dinamicità superiore rispetto alla media. È importante sottolineare come l'area metropolitana di Roma continui a essere preferita rispetto alle zone limitrofe, sebbene queste ultime mantengano un certo interesse, soprattutto se ben collegate. La limitata offerta di appartamenti nell'area metropolitana potrebbe incentivare l'acquisto in zone limitrofe, in particolare di nuove costruzioni, progettate secondo i principi innovativi delle attuali politiche europee e ben collegate tramite mezzi pubblici come metropolitana e treni.

Dinamicità del mercato e motivazioni di vendita

La dinamicità del mercato è alimentata, in particolare, dall'interesse di investitori e da soggetti che, a causa di mutate condizioni ed esigenze, stanno progettando la vendita del loro immobile per effettuare un successivo acquisto. Gli investitori, specialmente nei grandi centri come Roma, focalizzano la loro attenzione su immobili di medie e grandi dimensioni, da ristrutturare e, spesso, da frazionare in più unità per una futura rivendita o per scopi

locativi. I venditori, d'altro canto, rappresentano una risorsa interessante per il mercato, considerando che in Italia esiste una forte cultura della casa di proprietà. Le dinamiche familiari, il numero di componenti del nucleo familiare e le motivazioni economiche spingono frequentemente i proprietari a vendere per finanziare l'acquisto di un altro immobile o a mettere da parte una provvista economica.

Impatto delle normative sul mercato

Attualmente, i bonus fiscali, le normative europee in materia energetica e, in particolare, la misura “Salva casa” non hanno avuto un impatto rilevante sul mercato. Sebbene ci sia un crescente interesse per le abitazioni “green”, come in precedenza i bonus per i giovani avevano incentivato le loro acquisizioni, le normative spesso risultano poco chiare o non applicabili. Questo genera confusione e indecisione tra i clienti. È fondamentale sottolineare l'importanza di ogni iniziativa e normativa introdotta nel settore immobiliare: è necessario un periodo di apprendimento e valutazione da parte del cliente. Se non ben strutturata fin dall'inizio e soggetta a revisioni continue, una normativa poco chiara può paralizzare il mercato, generando incertezze. Ad esempio, l'impatto del “superbonus” ha mostrato come una normativa poco definita possa rallentare l'attività di mercato. Anche la legge 105/2024 (salva casa) presenta difficoltà di applicazione e comprensione: istituzioni locali, tecnici e notai non forniscono risposte certe, in attesa di chiarimenti e circolari esplicative. La rilevanza di queste normative è evidente: una grande percentuale di immobili edificati tra gli anni '50 e '80 presenta difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali, situazione spesso difficile da sanare, a danno di proprietari che possono essere inconsapevoli della reale situazione. Pertanto, una normativa specifica per regolarizzare tali casi, senza riguardo a eventuali abusi più gravi, potrebbe dare impulso al mercato. Tuttavia, le procedure lente e la mancanza di chiarezza hanno ostacolato la risoluzione di tali problematiche.

Impatto delle locazioni turistiche sul mercato

Infine, l'espansione delle locazioni turistiche (come affitta camere e B&B) ha comportato una netta diminuzione delle locazioni abitative tradizionali disponibili sul mercato, con conseguente aumento dei canoni e difficoltà oggettive nel reperire offerte. La disponibilità di immobili con contratti di locazione ordinaria nel mercato romano è limitata a poche unità, un numero insufficiente a soddisfare le crescenti richieste, generando così un aumento ingiustificato dei canoni di locazione. La situazione attuale richiede una riflessione profonda su come bilanciare l'offerta e la domanda, garantendo un accesso equo al mercato abitativo per tutti.

LA PAROLA A...



EDOARDO CARRANO

Consulente immobiliare dell'agenzia THE RE/MAX COLLECTION CRYSTAL, Roma

“ La crescita della domanda per immobili di lusso a Roma ha avuto un andamento positivo costante ”

Qual è stata la domanda per gli immobili di lusso nella zona di Roma nel corso del primo semestre 2024? Ci sono state tendenze specifiche o richieste particolari da parte dei potenziali acquirenti?

Nonostante un contesto economico generalmente instabile, il mercato immobiliare di lusso ha dimostrato resilienza, con un aumento della domanda, specialmente da parte di acquirenti internazionali. A Roma, il Centro Storico, i Parioli e Prati rimangono le aree più ambite, ma si nota una tendenza verso l'apprezzamento di immobili con caratteristiche uniche, che possiedono un fascino distintivo. Gli acquirenti non guardano solo alla posizione, ma prediligono la qualità e la singolarità, un cambiamento rispetto al passato che indica un nuovo approccio agli investimenti in beni immobiliari di prestigio.

Quali caratteristiche e servizi sono più ricercati dagli acquirenti di immobili di lusso? Ci sono particolari tipologie di proprietà o ambienti che attirano maggiormente l'interesse degli acquirenti?

Tradizionalmente, nel mercato del lusso italiano, le dimore storiche rappresentano il cuore del desiderio degli acquirenti. Tuttavia, l'offerta di nuove costruzioni di pregio sta crescendo, rispondendo alla domanda di case che combinano comfort moderni, elevata efficienza energetica e bassi impatti ambientali, il tutto unito a privacy e sicurezza. Questo cambio di paradigma nell'abitazione di lusso italiana riflette una crescente attenzione verso ambienti contemporanei e sostenibili, in cui i servizi e la qualità costruttiva sono considerati irrinunciabili.

Qual è stata l'evoluzione dei prezzi degli immobili di lusso nel corso degli ultimi anni? Ci sono stati aumenti significativi o fluttuazioni di mercato che hanno influenzato il settore degli immobili di pregio?

La crescita della domanda per immobili di lusso a Roma ha avuto un andamento positivo costante, con un picco significativo nella prima metà del 2021 rispetto al 2019. Sebbene il ritmo sia rallentato negli anni successivi, il settore ha comunque chiuso il 2023 con un aumento del 36% rispetto al 2019 e del 10% rispetto all'anno precedente. Questi dati sottolineano una

costante valorizzazione degli immobili di pregio, anche in un contesto di moderazione rispetto agli anni precedenti.

Come si differenzia il processo di marketing e vendita degli immobili di lusso rispetto a quelli di fascia media o bassa? Quali strategie vengono adottate per raggiungere acquirenti potenziali di alto profilo?

Vendere un immobile di prestigio richiede un marketing curato nei minimi dettagli. Immagini e video di alta qualità creano uno storytelling capace di catturare l'interesse di un pubblico esigente e sofisticato. Strumenti tecnologici come le visite virtuali immersive consentono agli acquirenti di vivere l'esperienza di un immobile di lusso da remoto, apprezzandone il valore prima ancora della visita fisica. Inoltre, le limitazioni pubblicitarie imposte dai venditori richiedono strategie di engagement basate sul networking, favorendo relazioni di fiducia e collaborazioni tra professionisti del settore per promuovere un'attrattiva esclusiva e ben mirata.

Considerando il contesto della città di Roma, quali sono gli aspetti distintivi che rendono gli immobili di lusso in questa zona particolarmente appetibili per gli acquirenti internazionali o nazionali di alto standing?

Il patrimonio storico di Roma è una delle sue attrattive principali, conferendo agli immobili di lusso della città un fascino che va oltre il tempo. Il Giubileo imminente ha stimolato ulteriori investimenti immobiliari, con l'apertura prevista di oltre 50 nuovi alberghi a cinque stelle entro il 2025, ampliando il settore luxury della città. Al contempo, importanti investimenti pubblici mirano a riqualificare aree urbane e a rafforzare l'attrattiva della Capitale come destinazione internazionale di alto livello.

Nello specifico, recenti trasformazioni includono l'apertura di hotel di extra lusso come il nuovo Four Seasons a Palazzo Marini e il Mandarin Oriental tra via Boncompagni e via Sallustiana, che aggiungono prestigio al panorama immobiliare romano. Queste iniziative riflettono il sostegno delle autorità locali agli investimenti immobiliari di alto profilo, contribuendo a rendere Roma un hub sempre più ambito per gli acquirenti di lusso sia nazionali che internazionali.

LA PAROLA A...



FRANCESCA CREMA

Broker dell'agenzia RE/MAX Puntocase di Padova, Vigonza (PD), Asiago (VI) e Venezia

“Nel secondo semestre del 2024, si prevede una continua crescita del mercato immobiliare di Padova”

Andamento del Mercato Immobiliare nel Primo Semestre

Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare di Padova ha registrato una crescita del 13,28% nei prezzi medi delle abitazioni, raggiungendo i 2.252 €/mq. Le aree centrali, come le zone di Piazze e Duomo, hanno superato i 3.200 €/mq, mentre in periferia i prezzi sono rimasti attorno ai 1.500 €/mq. Particolarmente significativa è stata la crescita nelle periferie nord e sud, dove i prezzi sono aumentati rispettivamente del 16,9% e del 14%. L'incremento dei prezzi è stato accompagnato da un aumento della domanda di affitti, con una media di 12,54 €/mq al mese, che in alcune zone ha raggiunto i 15,65 €/mq.

La domanda crescente è stata trainata sia dai residenti locali che dagli investitori, interessati principalmente alle aree periferiche, dove è possibile trovare opportunità di rivalutazione e prezzi più accessibili. Questa tendenza suggerisce una dinamica positiva che dovrebbe mantenersi stabile per tutto il 2024.

Previsioni per il Secondo Semestre

Nel secondo semestre del 2024, si prevede una continua crescita del mercato immobiliare di Padova, favorita dalla possibile riduzione dei tassi d'interesse e dal miglioramento delle condizioni economiche. Gli acquirenti continueranno a preferire trilocali e bilocali, con un focus sulle aree periferiche per la loro convenienza e le prospettive di sviluppo.

Per chi desidera investire, Padova città offre ottime opportunità di crescita, soprattutto nelle aree emergenti. Il mercato degli affitti brevi è in crescita, trainato dalla domanda di studenti universitari e turisti. Le zone limitrofe, come Albignasago, Abano Terme e Vigonza, sono ideali per chi cerca immobili più spaziosi a prezzi contenuti, beneficiando al contempo della qualità della vita e delle connessioni efficienti con Padova. Gli investimenti in queste aree rappresentano una scelta solida per chi punta a rendimenti nel medio-lungo termine, con costi d'ingresso più bassi rispetto al centro città.

Tendenze della Domanda nel 2024

Nel primo semestre, il mercato ha visto una forte richiesta di trilocali e bilocali, che hanno costituito oltre il 40% delle transazioni. Gli immobili con spazi esterni, come terrazzi e giardini, sono particolarmente ricercati, riflettendo il cambiamento nelle esigenze abitative post-pandemia. Inoltre, gli acquirenti mostrano sempre più interesse per le abitazioni con elevate prestazioni energetiche, disposti a pagare un sovrapprezzo per i risparmi sui consumi e il rispetto dell'ambiente.

Si prevede una continua crescita della domanda nelle periferie, dove l'offerta abitativa è in aumento grazie a infrastrutture migliorate. Anche il settore degli affitti brevi è destinato a crescere, so-

prattutto per soddisfare le esigenze dei turisti nelle aree vicine a Venezia e Abano Terme.

Mercato degli Affitti: Tendenze e Opportunità

La domanda di affitti a Padova è aumentata nel primo semestre del 2024, spinta soprattutto da studenti e giovani lavoratori. Il ritorno in città di queste categorie ha riportato la domanda ai livelli pre-pandemici, concentrandosi nelle aree centrali e semi-centrali. A causa dell'elevata domanda, l'offerta di appartamenti a buon mercato è limitata, con affitti nelle zone centrali che superano i 14-15 €/mq al mese, mentre in periferia variano tra i 9 e i 12 €/mq. Nel secondo semestre, la domanda di affitti brevi è in crescita, sostenuta dal turismo e dagli scambi internazionali, e molti proprietari si stanno orientando verso questa soluzione. Con il proseguimento di questa tendenza, l'offerta di appartamenti per studenti e lavoratori potrebbe ulteriormente ridursi, portando a una pressione sui prezzi. Gli investitori che scelgono di puntare su affitti per studenti e turisti trovano nel mercato padovano un'opportunità interessante, grazie alla presenza costante di domanda.

Aree e Tipologie di Immobili per il Turismo

Padova rappresenta un polo attrattivo per gli investitori nel settore turistico, data la sua vicinanza a Venezia e le sue numerose attrazioni culturali. Il centro storico, con la Basilica di Sant'Antonio e la Cappella degli Scrovegni, attira turisti da tutto il mondo, e gli investitori puntano su bilocali e trilocali per affitti brevi. Anche la zona universitaria è popolare, grazie alla vivace atmosfera e alla richiesta continua di alloggi da parte degli studenti. Prato della Valle e Santa Giustina, con la loro importanza storica e culturale, rappresentano aree di investimento particolarmente promettenti per affitti brevi di lusso.

Nei dintorni di Padova, Abano Terme attrae investitori interessati al settore benessere e turismo di lusso, con hotel e appartamenti di pregio molto richiesti. Il mercato degli affitti brevi, soprattutto in aree come il Prato della Valle, offre rendimenti elevati grazie alla forte domanda da parte dei turisti.

Consigli per Investitori nel Mercato di Padova

Il mercato immobiliare di Padova offre opportunità sia nel centro storico che nelle periferie. Investire in immobili centrali per affitti brevi è una scelta vincente, soprattutto per chi cerca rendimenti rapidi e buoni margini con il turismo. Al contrario, le periferie rappresentano un'opzione interessante per chi mira a un investimento di medio-lungo termine, approfittando dei prezzi più bassi e della crescita costante della domanda.

Per ottimizzare il portafoglio, diversificare tra centro e periferia potrebbe essere una strategia vincente: un appartamento centrale per affitti brevi e una proprietà periferica per affitti a lungo termine permettono di bilanciare rendimenti e rischi in modo complementare.

LA PAROLA A...



MAURIZIO LAGOMARSINO

Broker dell'agenzia RE/MAX FAMILY di Genova e Recco (GE)

“ L'aumento del turismo a Genova offre interessanti opportunità di investimento per chi desidera entrare nel mercato degli affitti brevi. ”

Andamento del mercato immobiliare a Genova nel primo semestre 2024

Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare di Genova ha evidenziato un calo moderato del numero di transazioni, seguendo la tendenza riscontrata a livello nazionale. Tuttavia, a dispetto di questa flessione, i prezzi hanno mostrato segni di stabilizzazione, con un leggero aumento particolarmente evidente nelle zone centrali e in quelle più ambite dai turisti. I quartieri residenziali di pregio, come Albaro e Carignano, hanno continuato a mantenere il loro valore, rappresentando una scelta sicura per chi cerca investimenti a lungo termine. In parallelo, le zone periferiche stanno guadagnando un crescente interesse, grazie a sviluppi infrastrutturali significativi e iniziative di rigenerazione urbana che promettono di rendere queste aree più attrattive e vivibili. La rinascita di queste zone offre non solo opportunità per l'acquisto, ma anche per la locazione, rispondendo a una domanda sempre più diversificata.

Previsioni per il secondo semestre 2024 e aree di investimento consigliate

Le prospettive per il secondo semestre del 2024 indicano un mercato relativamente stabile, con previsioni di un aumento della domanda di immobili nelle aree centrali e turistiche. Questo è incoraggiato da un atteso incremento del turismo e da un lieve ma costante aumento della domanda da parte di famiglie non locali interessate a trasferirsi a Genova. I tassi d'interesse attualmente favorevoli potrebbero stimolare ulteriori investimenti, rendendo questo un periodo propizio per l'acquisto di proprietà. Per gli investitori, le zone centrali come il Centro Storico, San Martino e San Fruttuoso offrono solide opportunità di rendimento. Tuttavia, anche alcuni quartieri periferici, come Sampierdarena e Certosa, stanno guadagnando attenzione grazie al miglioramento dei collegamenti e dei servizi. Queste aree potrebbero rivelarsi strategiche per chi cerca investimenti a lungo termine, favoriti dalla crescente domanda abitativa.

Domande comuni degli acquirenti nel primo semestre e tendenze per il secondo

Nel primo semestre del 2024, gli acquirenti hanno dimostrato una chiara preferenza per proprietà di dimensioni medio-piccole, ponendo particolare attenzione alla presenza di spazi esterni come balconi e terrazzi. Questa tendenza riflette il cambiamento nelle abitudini abitative post-pandemia, dove la qualità degli spazi domestici ha assunto un ruolo centrale. Inoltre, è emersa una crescente domanda di immobili di ampie metrature nel centro di Genova, il che suggerisce un ritorno a soluzioni residenziali più spaziose per famiglie e professionisti. Nella seconda parte dell'anno, ci si aspetta che continui questa attenzione verso il mercato degli immobili di qualità, insieme a una maggiore richiesta di seconde case, soprattutto da parte di investitori interessati al settore turistico.

Andamento del mercato degli affitti a Genova nel primo semestre 2024 e previsioni

Il mercato degli affitti a Genova ha registrato un forte incremento sia della domanda che dei canoni di locazione nel primo semestre del 2024. Le aree più ricercate sono state quelle centrali e quelle adiacenti al porto antico, grazie al costante flusso turistico. Per la seconda metà dell'anno, ci si aspetta un ulteriore aumento della domanda, specialmente da parte di studenti e giovani lavoratori, con un possibile incremento dei canoni di locazione in alcune aree, in particolare quelle centrali e ben collegate a poli universitari. Questa crescita potrebbe portare a una rivalutazione dei canoni, rendendo più competitive le offerte sul mercato degli affitti a lungo termine.

Zone di maggiore interesse per il mercato turistico e opportunità di investimento

Le aree di maggiore interesse per gli investitori immobiliari nel settore turistico a Genova includono il centro storico, il porto antico e le zone costiere, come Bocca-dasse e Nervi. Le proprietà più richieste in queste aree sono piccoli appartamenti o case vacanza, ben collegate ai servizi turistici e alle principali attrazioni. Investire in immobili destinati agli affitti brevi può rivelarsi una strategia redditizia, specialmente considerando l'aumento della domanda turistica durante i mesi estivi. Tuttavia, gli investitori dovrebbero essere consapevoli delle normative locali che regolano gli affitti brevi, per garantire una gestione efficace e conforme.

Sfide e opportunità per gli acquirenti legate al turismo estivo

L'aumento del turismo a Genova offre interessanti opportunità di investimento per chi desidera entrare nel mercato degli affitti brevi. Tuttavia, le sfide non mancano, tra cui la crescente competizione nel settore e la necessità di una gestione adeguata delle proprietà turistiche, specialmente dal punto di vista burocratico. Consiglio agli acquirenti di considerare attentamente le normative locali sugli affitti brevi e di valutare l'acquisto di immobili in zone strategiche, ben collegate e già attrezzate per accogliere turisti. Una pianificazione attenta e una valutazione delle opportunità di mercato possono fare la differenza nel successo di un investimento.

Salva casa e il suo impatto sul mercato immobiliare a Genova

La misura "Salva casa", recentemente introdotta dal governo, potrebbe avere un impatto positivo sul mercato immobiliare, accelerando e semplificando alcune pratiche urbanistiche e catastali che, fino ad oggi, hanno rallentato i tempi di vendita di alcuni alloggi. Questa misura rappresenta un'opportunità per snellire i processi burocratici e rendere più attrattivo l'investimento nel mercato immobiliare genovese. In un contesto in continua evoluzione, la capacità di adattarsi alle nuove normative e di sfruttare le opportunità emergenti sarà fondamentale per gli acquirenti e gli investitori. Genova, con il suo fascino unico e le sue potenzialità, continua a essere un mercato immobiliare di grande interesse e opportunità.

STUDENT HOUSING

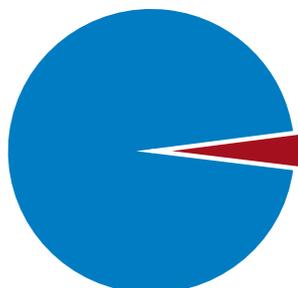
1 Volumi di domanda e offerta

L'Italia continua a essere una meta ambita per studenti nazionali e internazionali grazie al prestigio delle sue università: nel 2022/2023, le nuove immatricolazioni hanno superato i 329.000 studenti, con un aumento di oltre il 2% rispetto all'anno precedente, portando il totale degli studenti iscritti a circa 1,9 milioni. Tra questi, quasi 110.000 sono studenti internazionali, molti dei quali si trovano in Italia tramite la partecipazione a programmi Erasmus; pertanto, considerando i fondi Erasmus+ approvati dalla Commissione Europea (che ha destinato 289 milioni di euro all'Italia) il numero di studenti internazionali è destinato a crescere nei prossimi anni.

Roma ha il maggior numero di universitari, con 297.000 studenti (di cui il 7% internazionali), seguita da Milano con 186.000 studenti (di cui il 12% internazionali), per un totale di circa 20.000 studenti internazionali accolti da ciascuna città.

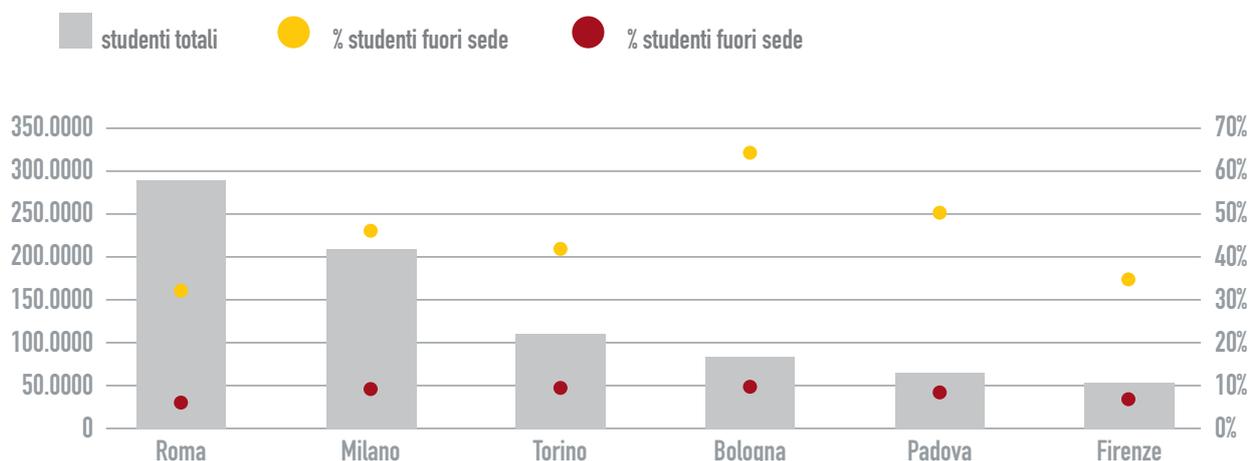
Per quanto riguarda gli studenti "fuorisede" in media nel 2022 la quota si è attestata nell'intorno del 39,9%, per un totale di circa 660.000 studenti.

OFFERTA POSTI LETTO PER STUDENTATI



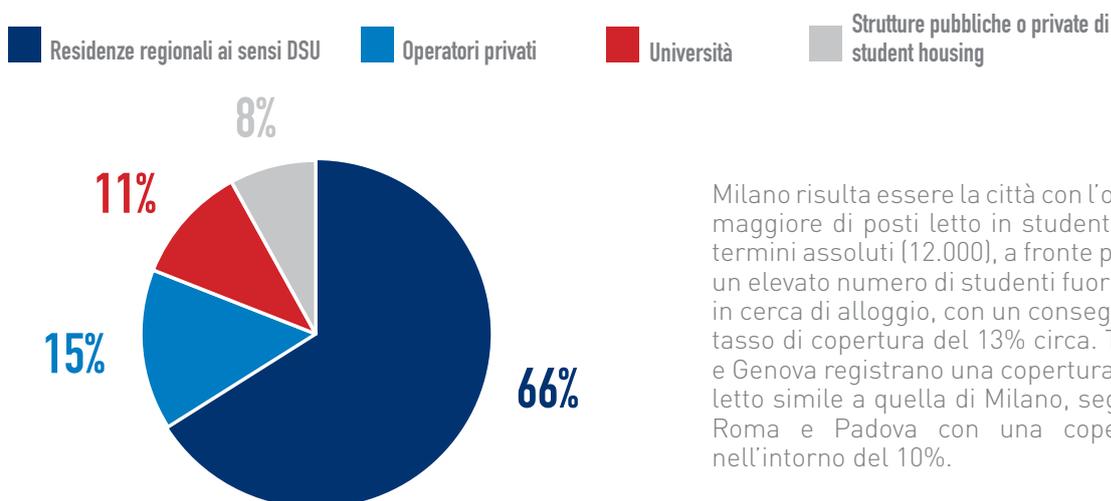
IMMATRICOLAZIONI STUDENTI IN ITALIA AA 2021/2022*

*ultimi dati aggiornati disponibili



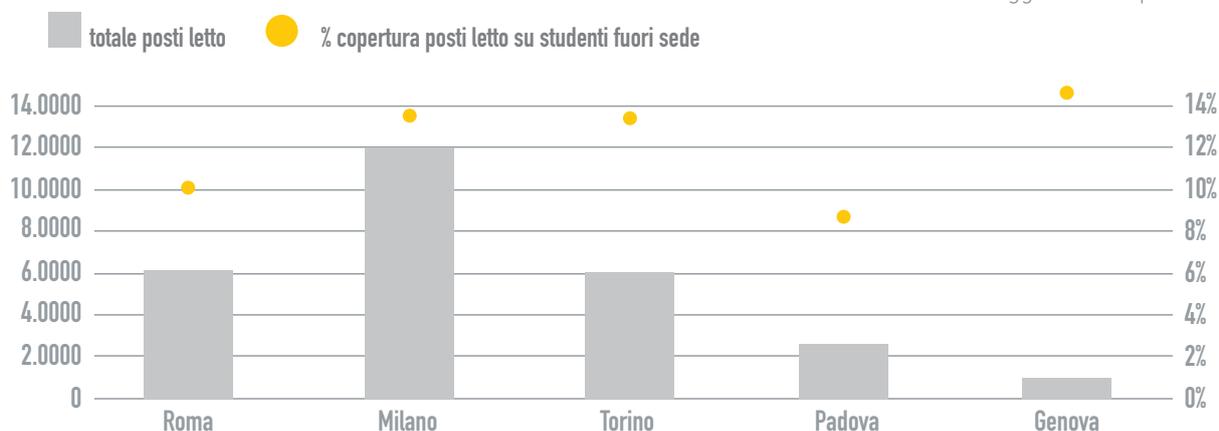
Nel 2023, l'Italia dispone di circa 69.000 posti letto negli studentati, coprendo solo il 4% della domanda potenziale. Circa due terzi di questi posti sono forniti da strutture regionali legate al DSU (Diritto allo Studio Universitario), mentre il restante è suddiviso tra operatori privati (15%), università (11%) e strutture pubbliche o private di student housing (8%). L'Italia, dunque, mostra uno sviluppo ancora arretrato rispetto al resto d'Europa in questo settore immobiliare emergente.

DISTRIBUZIONE ALLOGGI PER STUDENTI 2022



OFFERTA POSTI LETTO IN ITALIA AA 2021/2022*

*ultimi dati aggiornati disponibili

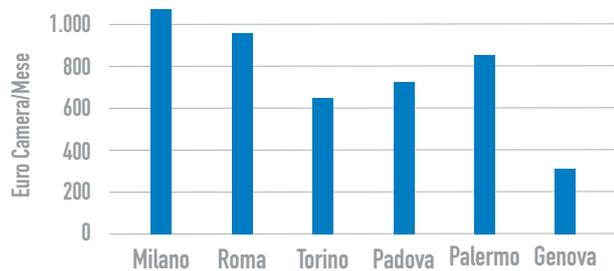


2 Nuovi sviluppi, rendimenti attesi e prospettiva futura

Il picco di investimenti a livello europeo riguardanti l'asset class in questione, raggiunto nel 2022 e pari a circa 12 miliardi di euro, ha subito un rallentamento nel 2023 a causa della crescente incertezza degli investitori dovuta dal contesto macroeconomico. L'Italia, tuttavia, ha registrato un significativo incremento degli investimenti nel 2023, arrivando a toccare quota 290 milioni, buona parte dei quali impiegati per convertire strutture esistenti in studentati. Nei primi mesi del 2024 si è verificato un rallentamento; tuttavia, si prospetta un recupero per i solidi fondamentali che sostengono la crescita del mercato.

3 Prezzi medi per città

Da un'analisi dei prezzi dei listini degli studentati attualmente operanti su territorio nazionale è possibile distinguere il prezzo medio aggregato della differente offerta di sistemazioni per studenti in alcune città all'interno del panorama italiano.

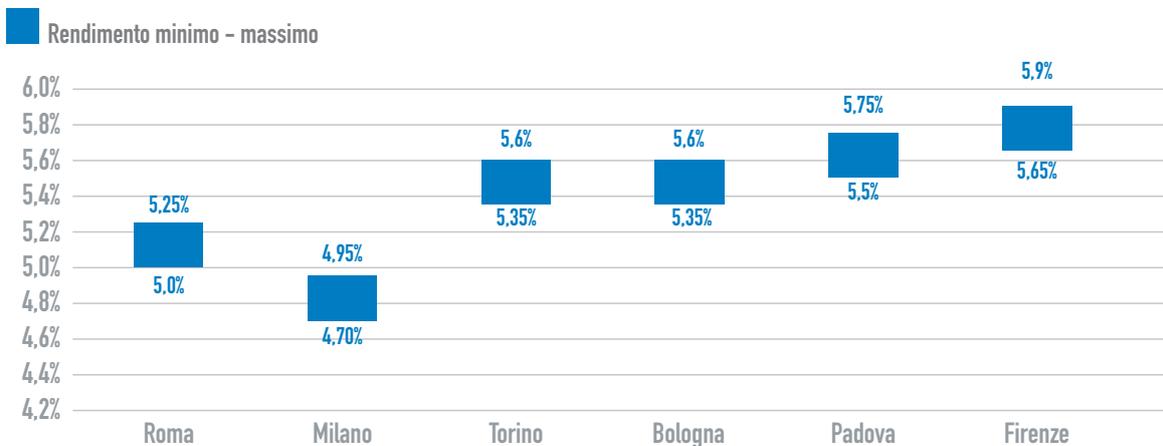


All'interno delle varie strutture operanti oggi sul territorio italiano è possibile distinguere la segmentazione dell'offerta in cinque macrocategorie:



Nonostante i prezzi elevati, gli studentati continuano ad essere molto attraenti sul mercato grazie ai numerosi servizi offerti, che giustificano in parte i costi più alti rispetto ad altre soluzioni abitative. Questi complessi, infatti, offrono servizi come connessione internet veloce, aree comuni per lo studio, palestra, lavanderia e, in alcuni casi, anche la pulizia settimanale o il servizio di sicurezza.

PRIME YIELD 2022 – MINIMO E MASSIMO



Il tema delle residenze universitarie ha beneficiato di un ulteriore stimolo legato alla ripresa post-pandemica. La riforma 1.7 del Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR, Riforma 1.7 Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per studenti) ha previsto infatti lo stanziamento di 960 milioni di euro di risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per la realizzazione di nuove strutture di edilizia universitaria. La prima fase ha messo a disposizione 300 milioni per la realizzazione dei primi 7.500 posti letto durante il 2022.

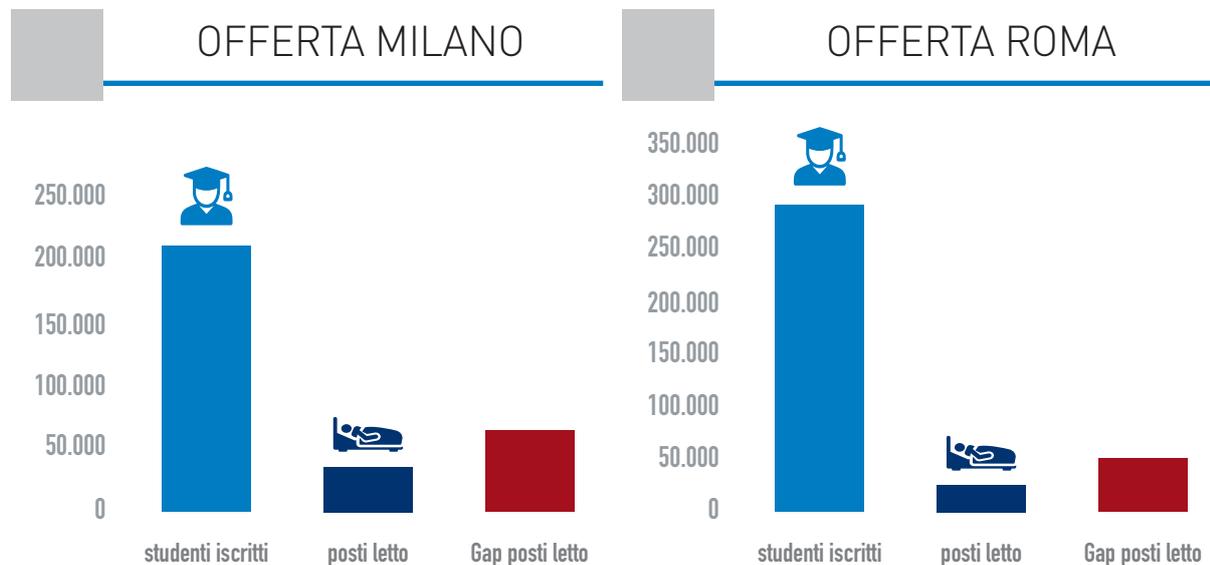
I rimanenti 600 milioni, confluiti all'interno del Fondo Housing, mirano invece a portare il numero di posti letto oltre quota 100.000 entro il 2026. La partecipazione al finanziamento tramite fondi PNRR è estesa tramite bando a operatori privati e il piano prevede agevolazioni e sgravi fiscali (esenzione IRPEF/IREF) al fine di ridurre i canoni di locazione imposti agli studenti. Tali benefici, aggiunti al cofinanziamento pubblico-privato, attirano molti investitori e producono un effetto moltiplicatore sulle risorse a disposizione per l'edilizia universitaria. Circa due terzi della prima fetta di aiuti sono stati infatti destinati a privati: degli 82 progetti finanziati finora, 23 fanno capo a Camplus e Fondazione Ceur, per un valore totale di fondi ricevuti pari a 108 milioni. Il mercato sembra quindi proiettarsi in una direzione in cui lo sviluppo di residenze universitarie private gestite dai principali operatori di Student Housing italiani e internazionali rivestirà un peso sempre maggiore.



STUDENT HOUSING - MILANO e ROMA

1 Domanda e offerta di posti letto per studenti

Nella città di Milano la domanda di alloggi è in costante crescita, con oltre 186.000 studenti iscritti nel 2022/2023, di cui il 12% internazionali. Nonostante i 34 progetti in via di sviluppo, la disponibilità di posti letto rimarrà insufficiente, con un deficit stimato di circa 64.000 posti e un tasso di copertura di appena il 13%. Roma, pur avendo la più alta popolazione universitaria d'Italia (297.000 studenti, di cui il 7% internazionali), soffre di un'offerta ancor più limitata, con una copertura del 10% per gli studenti mobili e un gap stimato di circa 50.000 posti letto, nonostante il 37% degli iscritti frequenti università telematiche.



2 Prezzi Medi e Tipologie di Camere

Milano registra i costi più elevati per gli alloggi, con stanze singole a circa 1.200 euro al mese in studentati privati, mentre le residenze pubbliche sono più accessibili ma limitate. A Roma, una stanza singola in residenze pubbliche costa tra 400 e 500 euro, ma i prezzi dei monolocali privati possono superare i 1.000 euro, rendendo il mercato immobiliare oneroso per gli studenti. In entrambe le città, la domanda non soddisfatta spinge i prezzi degli affitti, con Milano che ha visto un incremento del 17% nel 2022 e Roma che affronta un'offerta insufficiente e costi elevati, specialmente nelle aree centrali.

 € 1.200

canone medio Milano

 € 925

canone medio Roma

3 Prospettive Future

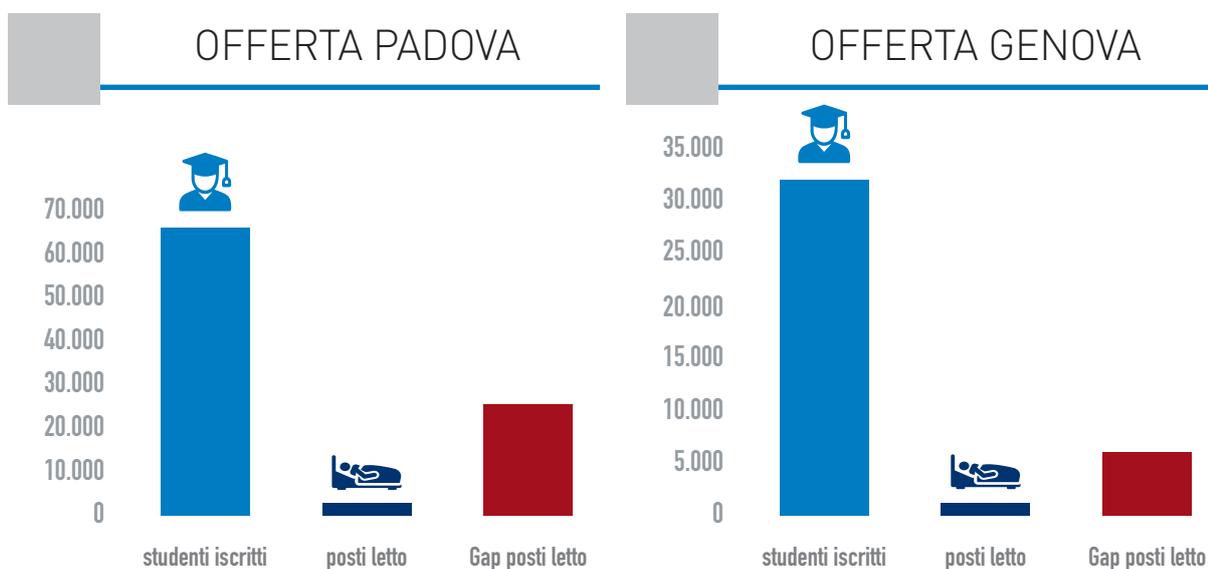
Il mercato degli studentati a Milano continuerà a crescere, ma il deficit di posti letto persisterà, aggravato da un livello più elevato dei tassi di interesse e dell'incertezza economica. Roma vedrà l'apertura di cinque nuove residenze per studenti entro il 2026, ma anche con questi nuovi posti letto, la copertura della domanda rimarrà sotto il 20%. Entrambe le città mostrano un forte potenziale di crescita del mercato degli affitti privati, che continueranno ad essere l'alternativa principale per gli studenti fuori sede.



STUDENT HOUSING - PADOVA e GENOVA

1 Domanda e offerta di posti letto per studenti

Padova ospita oltre 60.000 studenti, ma l'offerta di posti letto non è sufficiente: i 1.500 posti messi a disposizione dall'ESU non bastano a coprire il gap di circa 25.000 posti letto. Genova, con 7.600 studenti fuori sede, copre solo il 14,7% della domanda, lasciando scoperti circa 6.000 posti letto, un valore in linea con la media europea. Entrambe le città vedono molti studenti rivolgersi al mercato privato a causa della scarsità di alloggi strutturati e della concorrenza con il turismo, che riduce ulteriormente l'offerta disponibile.



2 Prezzi Medi e Tipologie di Camere

A Padova, il prezzo di una stanza singola varia tra 600 e 800 euro al mese, con aumenti significativi rispetto all'anno precedente (+96,3%). Anche a Genova i prezzi sono cresciuti (+27,1% nel 2024), con una stanza singola che costa dai 300 ai 500 euro al mese. Sebbene i prezzi a Genova siano inferiori rispetto ad altre città, molti studenti sono costretti a spostarsi verso la periferia, aumentando il pendolarismo e la pressione sui trasporti pubblici.

 € 700

canone medio Padova

 € 400

canone medio Genova

3 Prospettive Future

Padova prevede la creazione di circa 2.000 nuovi alloggi entro il 2026, ma il deficit rimarrà elevato, spingendo gli studenti verso il mercato privato. Genova potrebbe beneficiare di progetti di riqualificazione, come la conversione di spazi universitari in via Balbi, che potrebbero aumentare l'offerta di posti letto. Tuttavia, la competizione con il turismo e la crescente domanda immobiliare manterranno la pressione sul mercato abitativo, rendendo necessarie ulteriori misure per riequilibrare domanda e offerta in entrambe le città.

LA PAROLA A...



FRANCESCO MARTELLA

Senior Development Manager presso CampusX

“*Gli investitori istituzionali mostrano un crescente interesse per questa asset class, che garantisce rendimenti resilienti ed è ideale per la riconversione del patrimonio immobiliare vacant*”

Qual è stato l'andamento degli investimenti del comparto dello Student Housing in questa prima parte del 2024 e cosa ci si aspetta per i prossimi mesi?

Nella prima parte del 2024, l'andamento degli investimenti in Student Housing è stato positivo, confermando il rapido sviluppo e l'interesse degli investitori. Uno dei fattori principali è l'aumento del numero di studenti, in particolare di stranieri e fuorisede. Pertanto, le città italiane a vocazione studentesca stanno registrando una forte crescita della domanda di residenze, con un ampio gap tra domanda e offerta. Gli investitori istituzionali mostrano un crescente interesse per questa asset class, che garantisce rendimenti resilienti; stesso vale per gli sviluppatori, che la considerano ideale per operazioni di sviluppo value-add in ottica di riconversione del patrimonio immobiliare vacant. Nei prossimi mesi si attende una conferma del trend positivo, con progetti di studentati in fase di sviluppo nelle “big five cities” e nelle location secondarie e un focus su sostenibilità e innovazione.

In che modo i finanziamenti derivanti dal PNRR stanno avendo o avranno impatto sul mercato degli studentati? Quali le nuove opportunità?

I finanziamenti del PNRR stanno avendo un impatto significativo, attirando l'interesse di proprietari, sviluppatori e investitori che vedono in queste risorse un'opportunità unica per entrare in un settore in forte crescita.

Il recente DM 481/2024 ha messo a disposizione complessivamente circa 1,2 miliardi di euro per la creazione di 60.000 nuovi posti letto per studenti entro il 30 giugno 2026. Si tratta di uno strumento chiave per sostenere lo sviluppo di nuovi studentati, rispondendo alla domanda e garantendo al contempo rendimenti adeguati per gestori e investitori.

Nonostante da anni la domanda per studentati sia in crescita, il numero di posti letto esistenti e in corso di realizzazione non è sufficiente a soddisfare le esigenze attuali e future. Quali sono gli ostacoli allo sviluppo di un'offerta adeguata?

Ci sono diversi ostacoli che limitano lo sviluppo di un'offerta adeguata di studentati, nonostante la crescente domanda, tra cui:

- difficoltà nei processi di cambio di destinazione d'uso e nei relativi oneri, che in altre asset class vengono ridotti o annullati (es. social

housing);

- mancanza di una disciplina chiara e unitaria a livello nazionale e di premialità in caso di recupero di asset brownfield da destinare a finalità sociali;
- l'insediamento di parcheggi ai sensi della legge Tognoli, con costi elevati per lo sviluppatore e limitata fruizione da parte degli studenti. Sarebbe necessario ridurre l'indice per contenere i costi di costruzione, migliorando il rendimento e disincentivando l'acquisto di auto;
- necessità di garantire e normare, dal punto di vista urbanistico, la possibilità di insediare un numero adeguato di posti letto “short term” come servizio ancillare per studenti e università, sostenendo finanziariamente operazioni ben localizzate che altrimenti non vedrebbero la luce, e garantendo rendimenti standard per gestori e investitori.

Gli studentati costituiscono un'asset class interessante anche in città secondarie in cui sono presenti strutture universitarie. Quali sono le vostre strategie in termini di sviluppi in location secondarie?

Gli studentati rappresentano un investimento strategico anche in tali location, che spesso presentano un'offerta limitata e non strutturata; stanno attirando sempre di più l'interesse degli investitori per le possibilità di marginalità legate soprattutto ai prezzi di cessione di asset in disuso da tempo. A ciò si contrappone la complicata scelta di una location adeguata: lo student housing necessita di contesti residenziali già urbanizzati, che spesso scarseggiano appena si fuoriesce dal centro urbano delle piccole città.

A settembre 2024, CX ha inaugurato due nuove strutture: una nell'area nord di Milano, CX|Milan NoM, attualmente il secondo più grande studentato in Italia con circa 1.100 posti letto, e una struttura in una città secondaria, CX|Trieste, che offre 360 posti letto, 25 camere hotel e 2 camere in formula hostel.

Nel 2025, oltre ad una nuova struttura a Torino, inaugureremo nuove strutture a Napoli e Modena, avvicinandoci così all'obiettivo di 10.000 posti letto su tutto il territorio italiano entro il 2027 e, in futuro, in altre città secondarie, per soddisfare la crescente esigenza di alloggi per studenti e di stimolare le economie locali promuovendo un ambiente accademico attrattivo e dinamico.

2.2

MERCATO LOGISTICO



1 Logistica & datacenter 2024

La prima metà del 2024 è stata caratterizzata dai primi segni di ripresa e cauto ottimismo. La “stretta creditizia”, l’aumento del costo del finanziamento e la competizione dei Titoli di Stato concorrono a prolungare il rallentamento delle operazioni di investimento sul mercato immobiliare italiano e nell’Eurozona, malgrado un quadro macroeconomico in miglioramento.

Nel primo semestre del 2024 (H1 2024), l’economia italiana ha mostrato segnali di cauto ottimismo, portando a previsioni più favorevoli per la fine dell’anno. Dopo una crescita del PIL dello 0,9% nel 2023, l’economia ha registrato un aumento dello 0,3% nei primi mesi del 2024, con una proiezione di una crescita annua dell’1%. Il mercato del lavoro si è rafforzato con un leggero aumento dell’occupazione e un tasso di disoccupazione

previsto al 7,1% entro la fine dell’anno.

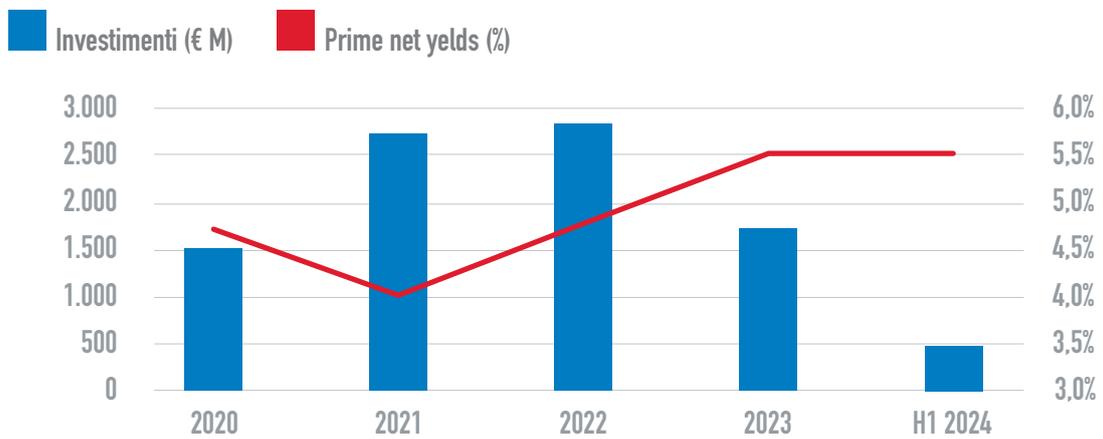
Il volume investito nella prima metà del 2024 si attesta a € 474 Milioni (di cui € 184 M nel secondo trimestre), registrando una discesa del 8% rispetto al primo semestre del 2023.

Il prime yield italiano si è stabilizzato al 5.5% per due trimestri consecutivi.

Il take up complessivo della prima metà del 2024 si è chiuso a 1.50 mln di metri quadri, con un vacancy rate ai minimi storici, sotto l’1,5%. I principali utilizzatori di spazi rimangono gli operatori 3PL e omni-channel retailer.



VOLUME INVESTIMENTI LOGISTICA



2 Logistica: nuove opportunità dalla ridefinizione delle supply chain

Le strategie di supply chain delle aziende di tutto il mondo, iniziate dal periodo post-pandemico, continuano a ridefinire la distribuzione geografica dei magazzini e delle attività produttive. Questa trasformazione è trainata principalmente da due fenomeni:

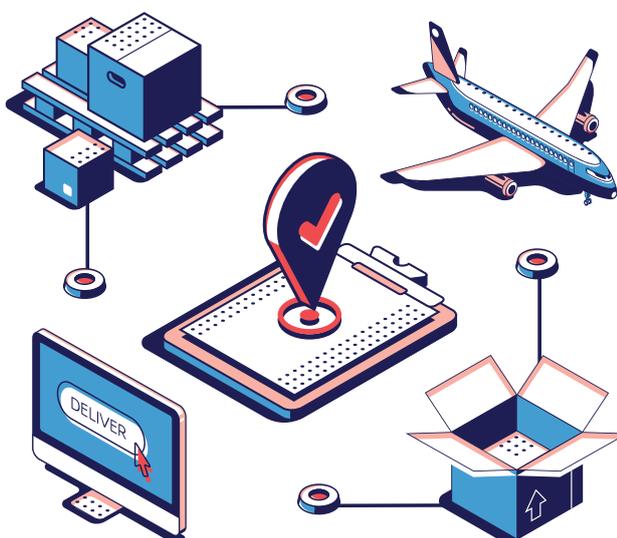
- La transizione da strategie Just-In-Time (JIT) a strategie Just-In-Case (JIC);
- I fenomeni del reshoring/backshoring;

La pandemia, le tensioni geopolitiche e le crisi nelle catene di approvvigionamento hanno evidenziato i limiti della strategia JIT, tradizionalmente dominante nelle supply chain globali. Questa strategia, focalizzata sull'efficienza e sulla minimizzazione degli inventari, si è rivelata vulnerabile di fronte a interruzioni impreviste di materie prime o componenti. Di conseguenza, molte aziende stanno adottando un approccio JIC, che prevede l'accumulo di maggiori scorte per garantire un approvvigionamento di risorse più flessibile e reattivo che sia in grado di prevenire interruzioni di sorta. Secondo il report del 2023 "Trade in Transition", la strategia Just in Case è stata adottata solo dal 13% delle aziende intervistate, mentre il JIC ha portato a un aumento delle scorte medie a 10,1 settimane rispetto alle 8,9 settimane del 2021.

Parallelamente, il reshoring sta riportando le attività produttive vicino ai mercati di consumo, creando nuove esigenze logistiche. Secondo una

survey condotta da Confindustria e Re4It, il reshoring è in crescita. Circa il 16,5% delle imprese italiane che avevano delocalizzato ha già riportato in parte o totalmente la produzione in Italia, mentre più del 12% pianifica di farlo nel medio-lungo termine (3-5 anni). A questo si aggiunge un nuovo quadro normativo favorevole in cui sono stati introdotti incentivi per incoraggiare il reshoring. Un esempio è la riduzione del 50% delle imposte sui redditi e l'IRAP per le aziende che riportano la loro attività in Italia da Paesi extra-europei per un periodo di sei anni.

Queste dinamiche stanno aumentando la domanda di spazi di stoccaggio più grandi e flessibili, aprendo nuove possibilità di sviluppo immobiliare nelle aree secondarie. In questo scenario anche tutto il Sud Italia può ricoprire un ruolo chiave, guadagnando attrattività agli occhi degli attori globali. Basti pensare al ruolo chiave che potrebbero ricoprire i porti di Bari, Napoli e Gioia Tauro nel guidare questa nuova ondata di investimenti, o i due interporti di Nola e Marcianise-Maddaloni, tutte strutture già di rilevanza europea ed internazionale.



3 Hyperscale Data Center e Edge Data Center

Il mercato immobiliare dei Data Center in Italia sta attraversando una nuova fase di sviluppo, con l'emergere di due tipologie principali di infrastrutture: gli Hyperscale Data Center e gli Edge Data Center. Questa evoluzione è guidata principalmente dalla sempre maggior richiesta di capacità computazionale per l'Intelligenza Artificiale e crescita di domanda per servizi cloud, che stanno ridefinendo gli standard del settore.

Quando si parla di Hyperscale Data Center si fa riferimento a strutture centralizzate di grandi dimensioni, tipicamente gestite dalle Big Tech come Amazon, Google e Microsoft, che offrono altissime capacità di calcolo e storage per servizi cloud su larga scala. I siti più richiesti per queste enormi infrastrutture continuano a essere nei pressi delle grandi città come Milano e Roma. Tuttavia, la carenza di greenfield sta spingendo sviluppatori e investitori a ricercare brownfield e aree urbane da rigenerare, con iter urbanistici più snelli ma costi di demolizione e bonifica che possono incidere sulla redditività degli sviluppi. Parallelamente, si osserva un trend che va verso la decentralizzazione con l'ascesa degli Edge Data Center. Questi sono strutture più piccole e distribuite, posizionate strategicamente più vicino agli utenti finali per ridurre la latenza e migliorare le prestazioni delle applicazioni in tempo reale. Questo fenomeno rispecchia la necessità di una logistica "last mile" dei dati, mirando a ridurre latenza e migliorare le prestazioni delle applicazioni in tempo reale.

In entrambi i casi la ricerca di nuove aree di sviluppo si sta estendendo a tutte le regioni italiane, con l'obiettivo di trovare siti adatti a soddisfare le crescenti richieste di energia elettrica e connettività in fibra ottica necessarie per supportare le diverse applicazioni dell'IA.



A crescere in questo caso è però anche l'attenzione all'impatto ambientale di queste strutture, soprattutto in ottica di gestione dei costi. Si evidenzia un focus crescente su sostenibilità ed efficienza energetica, mediante soluzioni come il riutilizzo del calore nelle reti di teleriscaldamento e l'adozione di tecnologie di raffreddamento innovative.

Questa evoluzione del mercato consolida il ruolo dei data center come asset class di primaria importanza nel panorama immobiliare. Le nuove soluzioni progettuali non solo puntano a rispondere alle esigenze tecniche dell'era digitale, ma offrono anche nuove opportunità di investimento in località precedentemente trascurate, aprendo prospettive interessanti per lo sviluppo economico regionale. Un ruolo chiave lo ricoprirà sicuramente la disponibilità di infrastrutture di supporto adatte a rispondere alle esigenze degli investimenti.

4 Soluzioni progettuali per la sostenibilità dei Data Center

I Data Center, diventati ormai una asset class protagonista all'interno del mercato immobiliare, presentano però delle problematiche legate all'impatto sul territorio, sia dal punto di vista ambientale che sociale. Nonostante le sfide legate all'alto consumo energetico, il settore si dimostra resiliente e propositivo nella ricerca di soluzioni. A bilanciare i fattori critici, intervengono innovazioni tecnologiche e approcci circolari, come il recupero del calore di scarto per il teleriscaldamento.

L'attenzione alla sostenibilità è sempre stata alta, e le tendenze già emerse nel biennio precedente risultano confermate, diventando oggi standard indiscussi per i Data Center sostenibili: efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili, recupero del calore di scarto e integrazione con le comunità locali. Un esempio emblematico è il progetto di Milano, dove A2A, in collaborazione con DBA Group e Retelit, sta implementando la prima partnership industriale in Italia per il recupero di calore dai Data Center destinato al teleriscaldamento. Altri esempi di best practice

includono l'installazione di pannelli fotovoltaici e la creazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile, come dimostra il progetto P3 a Echt nei Paesi Bassi, che rappresenta un ottimo esempio dell'impegno del settore verso soluzioni innovative.

A spingere il settore verso una maggiore trasparenza e responsabilità è anche un quadro normativo in evoluzione. La Direttiva sull'Efficienza Energetica dell'Unione Europea, in vigore dal 10 ottobre 2023, impone ai proprietari e operatori di Data Center con una capacità installata minima di 500 kW di divulgare le loro prestazioni energetiche. Il settore dei Data Center ha quindi l'opportunità di rappresentare un esempio positivo per tutto il panorama del Real Estate, mediante scelte consapevoli che tengano in considerazione i temi della sostenibilità ambientale e sociale.

5 Canoni di locazione, rendimenti e transazioni rilevanti

La domanda di spazi traina gli headline rent in linea con quanto osservato l'anno 2023, con una ripartizione più omogenea tra i player principali del mercato; i canoni di locazione stanno crescendo anche a causa dell'inflazione.

Il take-up, rimane trainato da settori come farmaceutico, alimentare e manifatturiero. Per quanto riguarda la domanda di spazi da parte degli operatori dell'e-commerce, è più stabile rispetto agli anni precedenti. L'adozione di soluzioni tecnologiche e costruttive volte a limitare le emissioni di carbonio nell'ottica di ottenere immobili prestanti e certificati porta a un incremento degli investimenti e un ulteriore aumento dei canoni di locazione richiesti.

Allo stato attuale il canone prime che viene registrato nella provincia di Milano si assesta nell'intorno dei 67 €/mq/anno; nel caso di immobili last mile di recente edificazione il dato medio si posiziona a 110 €/mq/anno. Scende per le altre province lombarde nell'intorno dei 55 €/mq/anno.

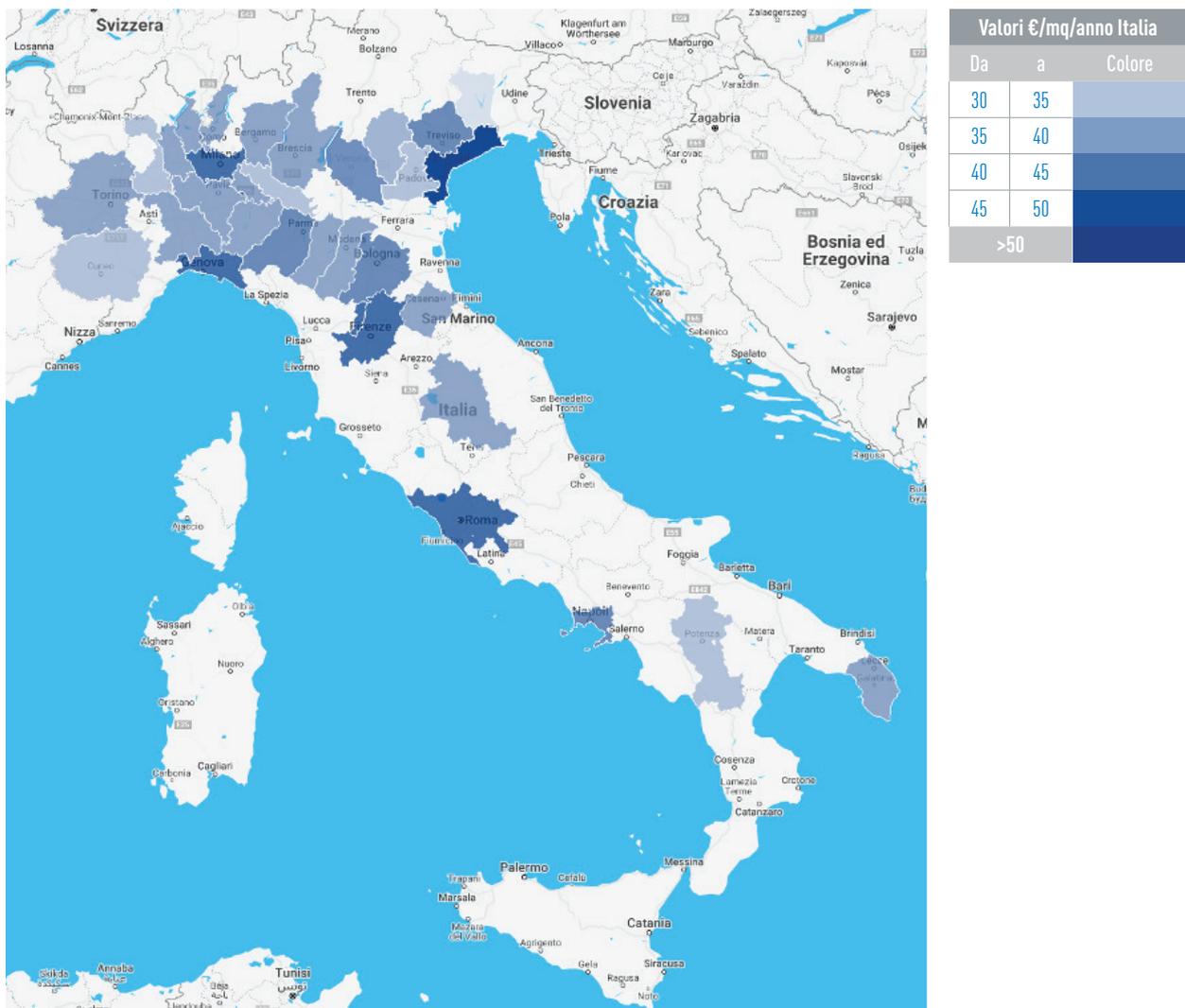
Canoni in crescita nella restante parte del Nord-Italia: nella provincia di Verona i canoni medi rilevati pareggiano il dato lombardo, mentre nella provincia di Torino si assestano nell'intorno dei 50 €/mq/anno. Si allinea ai precedenti valori registrati anche l'asse Parma-Modena-Reggio Emilia, collegato dalla A1, registrando canoni medi di 52 €/mq/anno.

Le località strategiche di Piacenza e Bologna fanno registrare un canone medio rispettivamente di 55 €/mq/anno e 64 €/mq/anno; nel centro Italia, Firenze si attesta nell'intorno dei 75 €/mq/anno, mentre Roma nell'intorno dei 65 €/mq/anno per la logistica tradizionale e 105 €/mq/anno per la logistica last mile.

Area	CANONE (€/mq/anno)
Milano	67
Milano Last Mile	110
Lombardia - Altre provincie	55
Roma	65
Roma Last Mile	105
Verona	55
Torino	50
Asse Reggio Emilia - Parma	52
Piacenza	55
Bologna	64
Firenze	75

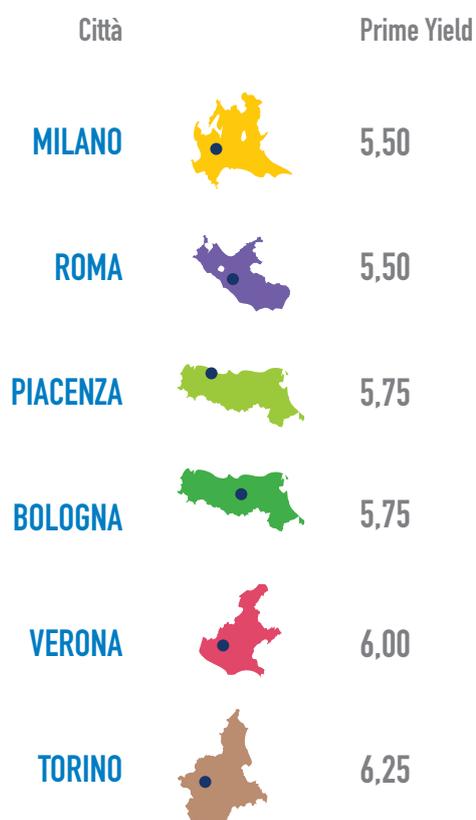
Fonte: LIUC green transition hub

MAPPATURA DEI CANONI DI LOCAZIONE €/MQ ANNO NELLE PRINCIPALI AREE DI INTERESSE



KEY TRANSACTION 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Città metropolitana di Milano	9.235	Q1-2024	SGR	N.D.	10.000.000
Città metropolitana di Milano	47.445	Q1-2024	SGR	N.D.	33.850.000
Provincia di Brescia	88.565	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	69.264.802
Provincia di Alessandria	8.921	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	6.976.707
Provincia di Verona	2.026	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	1.584.463
Provincia di Bergamo	65.998	Q2-2024	SGR	Developer	60.500.000
Città metropolitana di Milano	ND	Q2-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	9.000.000
Provincia di Mantova	89.998	Q2-2024	N.D.	N.D.	70.000.000
Provincia di Rieti	155.664	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Developer	143.477.007
Provincia di Piacenza	47.799	Q3-2024	SGR	Trasporti e logistica	44.056.588
Città Metropolitana di Torino	28.299	Q3-2024	SGR	Trasporti e logistica	26.083.712
Città metropolitana di Milano	76.403	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	46.952.755

NET YIELD 2024 (%)





LOGISTICA MILANO-Hinterland H1 2024

Il mercato immobiliare logistico a Milano ha continuato a mostrare segnali di crescita nel 2024. Il prime rent nell'area metropolitana di Milano si è mantenuto stabile, intorno a 67 €/mq/anno, coerente con i valori del 2023. Tuttavia, è stato registrato un incremento nei settori di logistica "last mile" con canoni che possono raggiungere 110 €/mq/anno per immobili di recente costruzione. Questo continua a rendere Milano una delle aree più ambite per gli investimenti nel settore logistico. In termini di prime yield, la stabilizzazione del 2023 è proseguita, con rendimenti che si attestano intorno al 5,50%, mantenendo Milano come un punto di riferimento stabile per gli investitori nel mercato logistico italiano.

Questi dati riflettono un contesto ancora favorevole per gli investimenti, anche se il volume complessivo delle transazioni ha subito una leggera flessione rispetto all'anno precedente, mantenendo comunque Milano tra le aree più richieste. Il settore rimane sostenuto anche dalla domanda di nuove soluzioni sostenibili e tecnologiche che migliorano l'efficienza operativa degli asset logistici.

In provincia di Milano, un'indagine focalizzata sulla ricerca di spazi adibiti a fini logistici ha individuato soltanto sei annunci di vendita, per un totale di circa 29.700 metri quadrati, con un prezzo medio di vendita di 763 euro al metro quadrato.

Di seguito le principali transazioni del 2024:

KEY TRANSACTION 2024						
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)	
Città metropolitana di Milano	9.235	Q1-2024	Società di gestione risparmio	N.D.	10.000.000	
Città metropolitana di Milano	47.445	Q1-2024	Società di gestione risparmio	N.D.	33.850.000	
Provincia di Brescia	88.565	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	69.264.802	
Città metropolitana di Milano	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	8.650.000	
Città metropolitana di Milano	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	8.350.000	
Provincia di Bergamo	65.998	Q2-2024	SGR	Developer	60.500.000	
Città metropolitana di Milano	N.D.	Q2-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	9.000.000	
Provincia di Mantova	89.998	Q2-2024	N.D.	N.D.	70.000.000	
Città metropolitana di Milano	76.403	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	46.952.755	
Città metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	15.500.000	
Città metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	10.800.000	
Città metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	7.902.742	
Città metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	6.216.946	

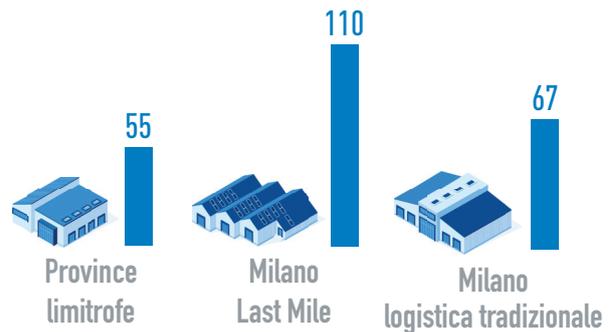
Di seguito i principali Lease Agreement del 2024

KEY LEASE AGREEMENT 2024				
Zona	GLA (mq)	Data	Tenant	Canone €/mq
Città metropolitana di Milano	11.514	Q1-2024	Azienda produttiva	80
Città metropolitana di Milano	10.764	Q1-2024	Azienda produttiva	85

NET YIELD 2024 (%)

	Min	Max
Milano	5,50	6,25

CANONI €/MQ/ANNO



Key Metric - Volume di investimenti H1

~ 200 Mln

Annunci attivi	
n. Annunci	6
mq disponibili	29.700
€/mq medio	763



LOGISTICA ROMA H1 2024

Nel terzo trimestre del 2024, il valore medio del canone per la logistica tradizionale a Roma si è mantenuto stabile intorno ai 66 €/mq/anno, evidenziando una leggera crescita rispetto all'anno precedente grazie alla continua domanda. Per la logistica last mile, il canone è rimasto invariato a 105 €/mq/anno, confermando la solidità di questo segmento, sostenuto dalla necessità di rapidità nelle consegne in ambito urbano.

L'offerta di spazi logistici a Roma si conferma insufficiente rispetto alla domanda, con un tasso di occupazione vicino al 100%. Questo squilibrio tra domanda e offerta continua a esercitare pressione sui prezzi di locazione, mantenendo i valori elevati.

Per quanto riguarda i rendimenti, il prime net yield per la logistica a Roma si è mantenuto stabile intorno al 5,50%, in linea con il contesto nazionale. Questa stabilizzazione riflette un mercato logistico maturo, attrattivo per gli investitori, nonostante le sfide legate alla carenza di spazi moderni e tecnologicamente avanzati.

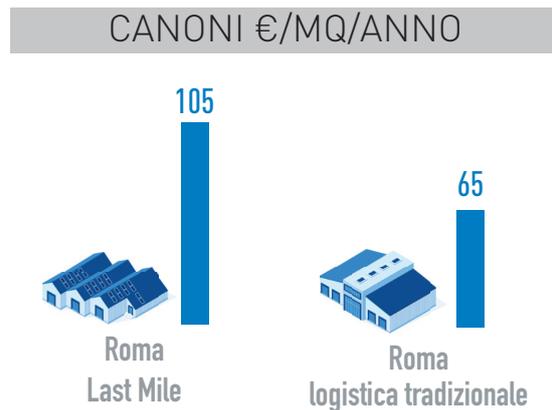
Nel territorio della provincia di Roma sono stati pubblicati tre annunci di vendita riguardanti immobili con potenziale logistico. La superficie totale disponibile ammonta a circa 30.000 metri quadrati, con un prezzo medio di vendita di 478€ al metro quadrato.

Nell'area metropolitana di Roma, c'è una sempre maggiore richiesta di spazi nel settore logistico e l'urgente necessità di integrare il già esistente stock. Le zone cruciali per la logistica sono concentrate negli hub vicini al grande raccordo anulare.

Operazione di sviluppo immobiliare:

KEY TRANSACTION 2024						
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)	
Città metropolitana di Roma	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	6.750.000	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	13.207.296	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	9.235.289	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	4.234.240	
Città metropolitana di Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	3.750.000	
Città metropolitana di Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	3.150.000	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	2.000.000	
Provincia di Rieti	155.664	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Developer	143.477.007	
Roma	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	4.000.000	
Città metropolitana di Roma	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	2.400.000	
Città metropolitana di Roma	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	2.100.000	

NET YIELD 2024 (%)		
	Min	Max
Roma	5,50	6,50



Key Metric - Volume di investimenti H1

~ 80 Mln

Annunci attivi	
n. Annunci	3
mq disponibili	30.000
€/mq medio	478



LOGISTICA PADOVA H1 2024

Nel terzo trimestre del 2024, il mercato logistico di Padova ha registrato una crescita stabile, con il prime rent per immobili logistici tradizionali attestato intorno ai 58-62 €/mq/anno. La città si conferma un hub strategico per il Nord-Est Italia, grazie alla vicinanza alle principali arterie autostradali e al porto di Venezia.

La domanda per immobili logistici di nuova generazione, legati alla logistica last-mile e sostenibile, è in aumento.

Il prime net yield si è stabilizzato intorno del 6,0%, con una leggera compressione rispetto al 2023.

La scarsità di nuovi sviluppi ha contribuito a mantenere alti i prezzi di locazione, mentre la domanda di spazi moderni e tecnologicamente avanzati continua a crescere.

Tra gli sviluppi più interessanti del 2024 nel territorio di Padova si evidenzia il "Nehos Data Center", non ancora realizzato. Il progetto rappresenta la riconversione di un'area industriale dismessa e punta a diventare un hub strategico per la digitalizzazione del Nord Est. Tra gli obiettivi del data center c'è quello di garantire continuità operativa e sicurezza dei dati per le imprese, integrando fonti energetiche sostenibili per coprire il consumo di energia elettrica.

I nuovi sviluppi non si limitano al mercato dei Data Center, ma sono diversi anche gli esempi di sviluppi puramente logistici. Tra questi c'è l'inaugurazione del nuovo hub di una nota azienda leader nel mercato della distribuzione di materiale elettrico. Con un investimento di oltre 50 milioni di euro, questo centro da 90.000 mq sarà uno dei più avanzati d'Europa e rifornirà oltre 4.000 clienti al giorno, combinando tecnologia avanzata e automazione per migliorare l'efficienza e ridurre l'impatto ambientale. La strategia omnicanale dell'azienda prevede l'integrazione tra logistica tradizionale, punti vendita e un e-commerce in crescita, che già rappresenta una parte significativa del fatturato dell'azienda.

Nel territorio della provincia di Padova sono stati pubblicati tre annunci di vendita riguardanti immobili con potenziale logistico. La superficie totale disponibile ammonta a circa 16.600 metri quadrati, con un prezzo medio di vendita di 470€ al metro quadrato.

Principali transazioni Padova:

KEY TRANSACTION 2024						
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)	
Veneto	2.026	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	1.584.463	
Padova	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	2.064.400	
Padova	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	2.250.000	
Padova	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	2.314.000	
Provincia di Padova	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	4.600.000	
Provincia di Padova	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	1.500.000	
Provincia di Padova	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	11.247.540	
Veneto	44.445	Q3-2024	SGR	N.D.	26.850.000	
Provincia di Padova	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	2.450.000	

NET YIELD 2024 (%)

	Min	Max
Padova	5,75	6,50

CANONI €/MQ/ANNO



Key Metric - Volume di investimenti H1

~ 50 Mln

Annunci attivi

n. Annunci	3
mq disponibili	16.600
€/mq medio	470



LOGISTICA GENOVA H1 2024

Il mercato logistico a Genova sta seguendo una traiettoria positiva, anche se meno dinamica rispetto ad altre grandi città italiane come Milano o Roma. La crescente attenzione per le infrastrutture portuali e il ruolo strategico della città come nodo di collegamento per il commercio internazionale ha stimolato l'interesse degli investitori, soprattutto nel settore della logistica legata ai trasporti marittimi.

Nel 2024, il prime rent per immobili logistici a Genova si è mantenuto stabile, con valori che oscillano tra i 60 e 65 €/mq/anno per gli spazi tradizionali. Tuttavia, per immobili legati a last mile o posizionati in aree strategiche per la distribuzione urbana, i valori possono essere leggermente più alti, con una maggiore richiesta per soluzioni logistiche di nuova generazione, adatte a soddisfare l'evoluzione delle catene di approvvigionamento.

Il prime net yield si attesta intorno al 5,75%, leggermente superiore rispetto alle medie nazionali, il che riflette il crescente interesse degli investitori che cercano rendimenti competitivi in un

contesto di offerta limitata. L'espansione della logistica sostenibile e il potenziamento delle infrastrutture portuali stanno contribuendo a mantenere la città di Genova rilevante nel panorama logistico nazionale.

NET YIELD 2024 (%)		
	Min	Max
Genova	5,75	6,50



Key Metric - Volume di investimenti H1

~ 5 Mln

Tra le operazioni più recenti nel mercato dei Data Center, è stato ceduto un immobile di 11.000 metri quadrati, precedentemente utilizzato come centro dati, a un importante operatore specializzato in data center di interconnessione. Questa transazione rappresenta un esempio dell'attenzione crescente della città verso le infrastrutture tecnologiche, con l'obiettivo di potenziare l'attrattività del settore IT e la trasformazione digitale dell'area.

Sul fronte logistico invece, Genova sta cercando di sfruttare il suo ruolo strategico come hub portuale, spingendo su progetti di riqualificazione urbana che potrebbero potenziare anche il mercato immobiliare industriale e logistico. Da sottolineare in questo senso anche il recente stanziamento di 9,5 milioni di euro dal PNRR per il porto di Vado Ligure, finalizzati a migliorare la logistica e ridurre l'impatto ambientale. Gli investimenti si concentrano su nuove tecnologie per ottimizzare i flussi ferroviari, riducendo i tempi di sosta dei container e favorendo il trasporto su rotaia. Parte di un programma più ampio, questi interventi includono lo sviluppo della piattaforma Vado Gateway, l'espansione di terminal refrigerati e nuovi magazzini logistici, migliorando l'efficienza operativa e la sostenibilità.

Nel territorio della provincia di Genova sono stati pubblicati cinque annunci di vendita riguardanti immobili con potenziale logistico. La superficie totale disponibile ammonta a circa 26.000 metri quadrati, con un prezzo medio di vendita di 560€ al metro quadrato.

Annunci attivi	
n. Annunci	5
mq disponibili	26.000
€/mq medio	560

Principali transazioni Genova:

KEY TRANSACTION 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Genova	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	2.900.000
Casazza Ligure	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	1.047.490

LA PAROLA A...



ALESSANDRO MORA

Executive Director per Kryalos

“*Gli investitori si stanno adeguando a un contesto che sempre più premia la riduzione dell'impatto ambientale*”

La crescente digitalizzazione e l'espansione dell'e-commerce stanno spingendo la domanda verso spazi logistici sempre più grandi e tecnologicamente avanzati. Come vede evolvere il ruolo dell'automazione e dell'intelligenza artificiale nello sviluppo di immobili logistici in Italia?

L'automazione e l'intelligenza artificiale evolveranno nel futuro prossimo, soprattutto nello sviluppo di immobili logistici in Italia. La logistica risulta particolarmente attrattiva per le start up o aziende interessate a sviluppare soluzioni di AI e automazione, grazie anche all'omogeneità degli immobili logistici. Investire in un sistema di automazione per un magazzino può rivelarsi altamente proficuo, perché facilmente scalabile e applicabile a quasi tutti gli immobili.

La logistica produce inoltre una grande quantità di dati, utili a migliorare l'efficacia e la funzionalità dei modelli di automazione e intelligenza artificiale, che consentiranno di semplificare le strutture operative e i processi, creare nuove soluzioni sempre più efficaci ed efficienti, ridurre i consumi e minimizzare gli sprechi. Il compito che abbiamo come proprietari sarà quello di costruire o valorizzare immobili per predisporli per l'applicazione dell'AI e dell'automazione. Un esempio potrebbe essere quello di fornire un pavimento con una determinata planarità utile ai robot utilizzabili, anche se ci sembra che, ad oggi, la maggioranza degli operatori continui ad utilizzare modelli tradizionali di automazione.

L'Italia sta registrando una forte crescita nella domanda di soluzioni logistiche più sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico. Come stanno cambiando le modalità di finanziamento e sviluppo dei progetti logistici per integrare queste nuove esigenze ambientali?

In Italia, la crescente domanda di soluzioni logistiche più sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico ha portato un'evoluzione nelle modalità di finanziamento e sviluppo dei progetti.

Gli investitori si stanno adeguando a un contesto che sempre più premia la riduzione dell'impatto ambientale, in linea con le direttive europee e gli obiettivi di sostenibilità.

Il settore finanziario gioca un ruolo chiave; le banche e gli alternative lenders sono sempre più orientati a finanziare progetti sostenibili attraverso strumenti come i green loan, che offrono tassi di interesse agevolati per progetti con basso impatto ambientale; questi strumenti si stanno diffondendo nel settore logistico per finanziare immobili che abbiano certificazioni ESG. Tra gli interventi più diffusi per ridurre l'impatto ambientale di un magazzino sono l'installazione di illuminazione LED e di impianti fotovoltaici sul lastrico solare, portando a una trasformazione del settore.

Qual è la situazione attuale riguardo agli investimenti sul patrimonio degli edifici logistici e industriali esistenti: i driver degli investimenti sono il riutilizzo, la

riqualificazione o altre forme di valorizzazione? Esiste un target di operatori che cercano questo prodotto? Ed esistono location più premianti di altre?

Gli investimenti in edifici logistici e industriali esistenti stanno crescendo, guidati principalmente da tre driver: riutilizzo, riqualificazione e valorizzazione delle strutture, che riflettono la necessità di migliorare l'efficienza operativa e ambientale del settore.

Il riutilizzo di edifici esistenti, spesso impianti industriali dismessi o vecchi magazzini, è una strategia chiave, che riduce l'impatto ambientale evitando ulteriore consumo di suolo, permettendo di adeguare questi spazi agli standard moderni in termini di salute e sicurezza sul lavoro, sostenibilità energetica, benessere dei lavoratori, impatto sulla comunità circostante.

Negli ultimi anni abbiamo valorizzato molti immobili esistenti, attraverso ampliamenti, innalzamenti, integrali ristrutturazioni (con creazione di nuove baie di carico o di nuova viabilità) e anche riconversione da commerciale a logistica. Le location più attrattive per questi investimenti sono le aree che oggi hanno la più forte vocazione logistica e industriale, che permettono di avere un significativo incremento di canone a seguito degli interventi di ristrutturazione, garantendo un adeguato ritorno al rischio comunque insito in queste strategie di valorizzazione.

Considerando le normative italiane sempre più stringenti su sostenibilità e consumo energetico, come queste regolamentazioni stanno influenzando la vostra strategia di investimento nello sviluppo di nuovi data center? Inoltre, in un mercato caratterizzato dalla presenza di numerose PMI, quanto queste sono effettivamente attive nella domanda di servizi di data center e come state adattando le vostre soluzioni per rispondere a loro eventuali esigenze specifiche, oltre a quelle delle grandi aziende?

Comprendiamo l'importanza del dato e la necessità che ne deriverà di archivarlo, conservarlo e rielaborarlo. Il data center si pone all'inizio della catena del valore, ovvero l'immagazzinamento. I data center rappresentano un'asset class che abbiamo iniziato a valutare e studiare; indubbiamente esistono ancora dei limiti, quali una potenza elettrica richiesta molto elevata (il cui ottenimento è sempre soggetto a lunghe procedure burocratiche) e la difficoltà nella ricerca di location adatte. Anche la zona adatta alla costruzione non è di facile individuazione, per la portata d'acqua necessaria per il raffreddamento degli impianti e gli strumenti urbanistici, spesso da adattare per ospitare questa tipologia di immobili.

Nonostante ciò, vediamo che l'attenzione verso il dato si sta estendendo anche alle PMI, cuore dell'ecosistema economico italiano; gli operatori del real estate, come noi, collaborano con operatori di data center al fine di soddisfare la richiesta crescente di archiviazione del dato, ma in ultima istanza sono proprio gli operatori di data center a relazionarsi con le aziende che rappresentano i clienti finali.

2.3

MERCATO DIREZIONALE

L'analisi del mercato immobiliare nel primo semestre del 2024 ha evidenziato una netta ripresa, con l'asset class uffici che ha riguadagnato una posizione di rilievo. Questo recupero, inaspettato per molti osservatori, è avvenuto dopo un 2023 difficile, segnato da un significativo calo degli investimenti nel settore direzionale, dovuto a un contesto macroeconomico sfavorevole e all'incertezza globale post-pandemia. Il 2024 ha rappresentato una svolta, con gli investimenti negli uffici che hanno invertito il trend negativo, riportando fiducia tra operatori e investitori.

Nei primi tre mesi del 2024, il mercato ha registrato un volume di investimenti di circa 500 milioni di euro. L'intero primo semestre ha poi confermato questa tendenza positiva, sostenuta da una maggiore fiducia degli investitori e dal miglioramento delle condizioni economiche globali, raggiungendo oltre 800 milioni (il doppio rispetto allo stesso periodo del 2023). Gli operatori, sia nazionali che internazionali, hanno ripreso ad allocare capitali



significativi nel comparto degli uffici, attratti da tassi di interesse relativamente bassi, un contesto inflazionistico in via di stabilizzazione e la crescente attenzione verso asset immobiliari con caratteristiche ESG (Environmental, Social, Governance).

A livello geografico, Milano e Roma si sono confermate come le piazze principali del mercato direzionale italiano, assorbendo oltre i due terzi degli investimenti totali nel settore. Milano, in particolare, ha mantenuto il suo ruolo di capitale finanziaria e centro nevralgico dell'attività immobiliare del Paese, catalizzando un flusso di capitali molto superiore rispetto al passato. Anche Roma ha visto una crescita significativa, sebbene la sua domanda di spazi direzionali rimanga più limitata rispetto al capoluogo lombardo.



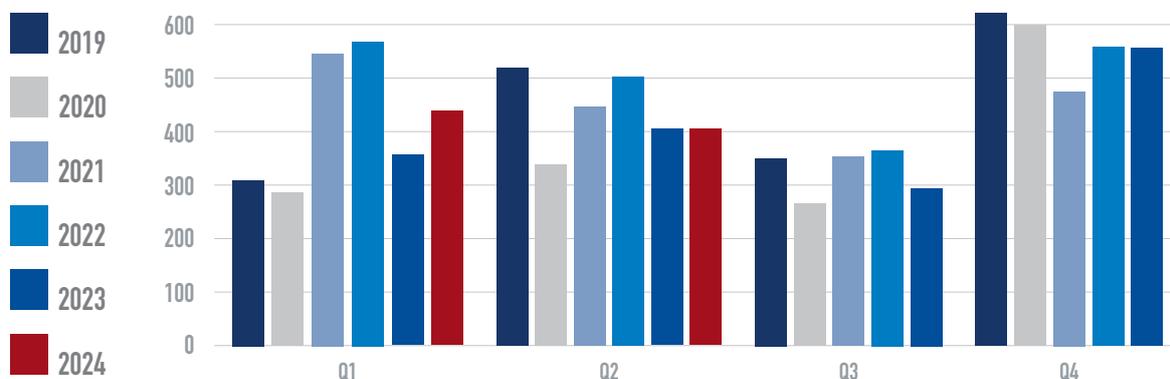
L'ammontare degli investimenti rispetto al 2023 ha registrato un incremento di circa il 55% per Roma, mentre è rimasto stabile per Milano. Il mercato immobiliare direzionale italiano è stato fortemente influenzato dal crescente interesse per gli asset sostenibili. Gli investitori istituzionali, sia nazionali che internazionali, hanno mostrato una chiara preferenza per immobili conformi agli standard ESG, spinti dalla crescente pressione della normativa e dalla sensibilità degli stakeholder. Tuttavia, la scarsità di immobili di questo tipo ha portato a una concentrazione della domanda su un numero limitato di asset, incrementando ulteriormente i valori per gli immobili sostenibili di alta qualità. Si stima che, nei mesi finali del 2024, le riconversioni di uffici e progetti di riqualificazione urbana siano destinate a crescere, soprattutto a Milano, dove diversi progetti stanno cercando di ridurre il divario tra domanda e offerta di immobili sostenibili.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni

a Milano sono stati assorbiti circa 170.000 mq (inclusi let e sub-let), confermando una domanda vivace da parte delle aziende, in particolare nei settori della finanza, tecnologia e consulenza. Per quanto riguarda la vacancy, quest'ultima si attesta intorno a una media del 9,5%, con i livelli inferiori nel CBD della città (circa 2%). Diversa la situazione per il mercato romano dove sono stati assorbiti circa 70.000 mq di spazi a uso ufficio, evidenziando buone performance rispetto agli anni precedenti. In questo caso la vacancy è nell'intorno del 7,5% e, analogamente a Milano, nel CBD le percentuali di sfritto sono minime (circa 1,5%). In entrambe le location è forte la domanda di immobili di grado A/A+: sia a Milano che a Roma la richiesta di spazi di qualità supera il 40% della domanda totale.



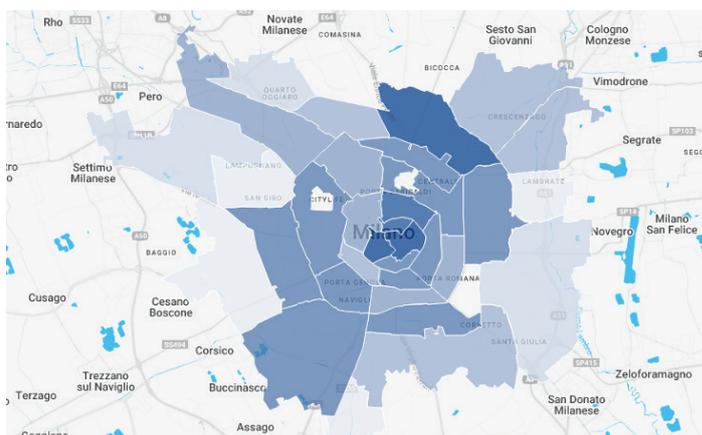
UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



Il grafico rappresenta il numero delle transazioni normalizzate per trimestre registrate nel periodo compreso tra il 2019 e il 2024. Analizzando i dati sopra riportati si osserva che, a seguito di un incremento delle transazioni nel biennio 2021-2022, il numero di immobili compravenduti ha subito un decremento, che nella prima metà dell'anno corrente oscilla, a seconda dei semestri di riferimento, tra il -23% e il -20%. Tale andamento ha costituito, comunque, un riallineamento al trend storico, con un numero di transazioni inferiore rispetto allo stesso periodo del 2022 e del 2021, ma superiori rispetto agli altri anni. Il calo delle transazioni è stato compensato da un aumento del valore medio, indicando che le compravendite, seppur meno numerose, hanno riguardato immobili di maggior valore.

VOLUME INVESTIMENTI H1 2024

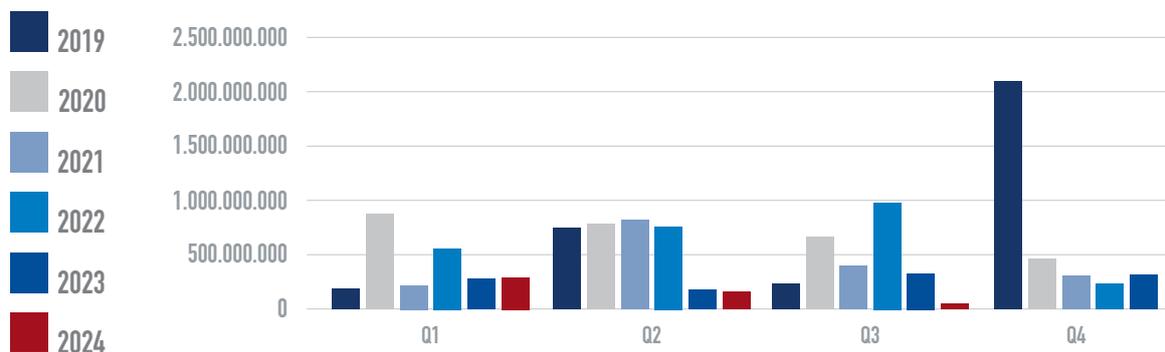
Fonte: Reopla



Valori 000€		
Da	a	Colore
	300	
300	500	
500	2.000	
2.000	5.000	
5.000	25.000	
25.000	50.000	
50.000	600.000	

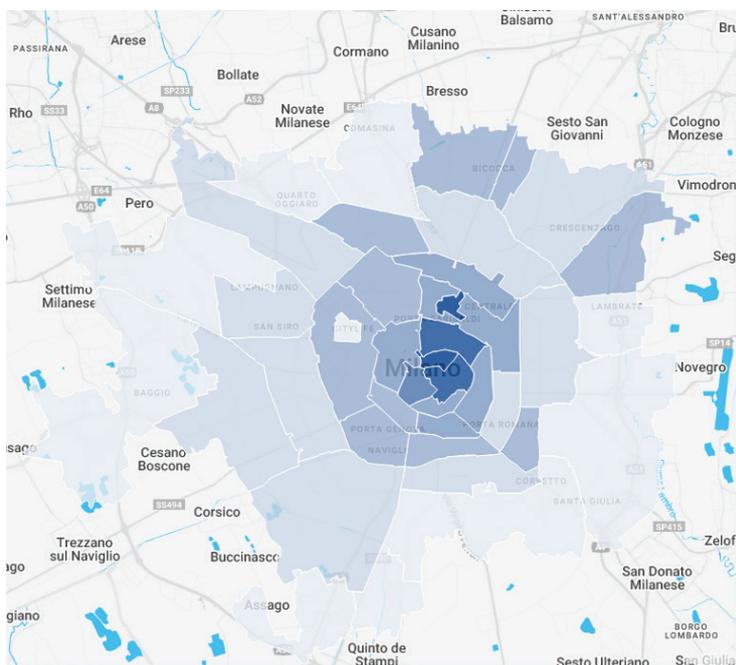
La mappa di calore evidenzia i quartieri di Milano nei quali si sono concentrate le transazioni durante il corso della prima metà del 2024. Le location prime situate nel centro storico della città, così come nel CDB, registrano un volume di investimenti elevato, in linea con il trend riscontrato nei periodi precedenti. Al contempo, è evidente un interesse consolidato verso zone relativamente periferiche nella fascia Sud-Ovest.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



Per quanto riguarda il volume di investimenti trimestrale, il 2024 ha registrato una leggera crescita rispetto al 2023 ma rimane comunque inferiore di oltre il 50% rispetto al 2022. Il primo semestre 2024 mostra nel complesso valori leggermente superiori a quelli dell'anno precedente, mantenendo però un trend prudente in linea con l'approccio cautelativo già osservato nel 2023.

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	150	Lightest Blue
150	255	Light Blue
255	300	Medium-Light Blue
300	450	Medium Blue
450	550	Dark Blue
550	700	Very Dark Blue
>700		Darkest Blue

L'analisi dei canoni medi in offerta nell'area del comune di Milano per il 2024 evidenzia valori maggiori nelle zone del centro storico e nel CDB di Porta Nuova.

In particolare, si registrano canoni asking che raggiungono picchi di 900-1.000 €/mq/anno per immobili di prestigio situati, rispettivamente, nel centro storico e a Porta Nuova. In questi casi i valori medi richiesti partono dai 600 €/mq/anno e, a seconda della zona, superano anche i 700 €/mq/anno.

Le aree semicentrali hanno invece un canone di locazione richiesto medio nell'intorno dei 400-500 €/mq/anno, mentre nelle periferie e nell'hinterland il range risulta decisamente più contenuto, con valori pari a 150-250 €/mq/anno.

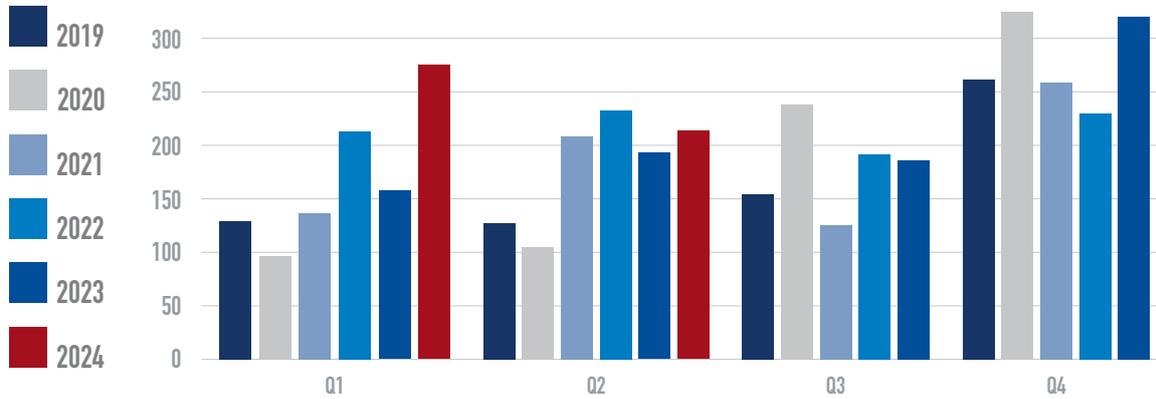
NET YIELD		
	Minimo	Massimo
CBD - Centro	4,00%	4,50%
Semicentro	5,00%	5,50%
Periferia	6,00%	6,50%
Hinterland	6,50%	7,50%

Per quanto riguarda i rendimenti, a partire dall'inizio del 2024 si sta assistendo a un leggero incremento a livello generale rispetto al secondo semestre 2023.

KEY TRANSACTION 2024					
Indirizzo	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Price (€)
Loreto	4.700	Q1 - 2024	Società asset management	Società di gestione risparmio	70.330.000
Lorenteggio	9.000	Q1 - 2024	Società di scopo	Società di gestione risparmio	24.410.000
Centro storico	10.600	Q1 - 2024	Società settore alimentare	REIM	110.000.000
Turati	4.000	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	27.000.000
Gorla	15.000	Q1 - 2024	Fondo di investimento	Società di gestione risparmio	71.000.000
Centro storico	750	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	8.415.000
Parco Sempione	8.600	Q2 - 2024	N.D.	N.D.	56.000.000
Cenisio	17.432	Q2 - 2024	Società di investimento	N.D.	14.000.000
Centro storico	4.000	Q2 - 2024	Società asset management	Holding company	38.000.000
Centro storico	3.000	Q3 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	28.820.000
Stazione centrale	11.000	Q3 - 2024	Fondo di investimento	Società di investimento immobiliare	84.500.000



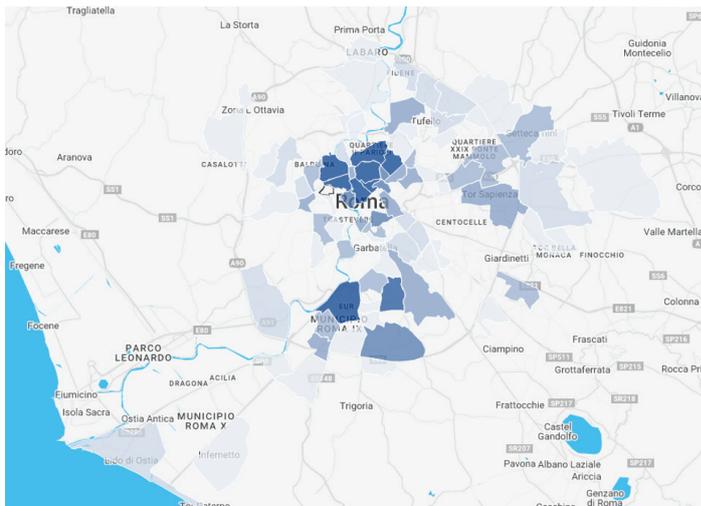
UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



Analizzando i dati relativi al numero di transazioni normalizzate per trimestre, si osserva che, a seguito di una parziale ripresa del settore avvenuta nel 2022, nella prima metà del 2024 il numero di immobili compravenduti ha subito un incremento del 31% nel primo trimestre. Tuttavia, nel secondo trimestre si registra un rallentamento. Questo andamento riflette una fase di crescita e successivo assestamento, con una dinamica diversa rispetto all'anno precedente, quando il calo delle transazioni era più pronunciato, soprattutto nei primi due trimestri del 2023.

VOLUME INVESTIMENTI H1 2024

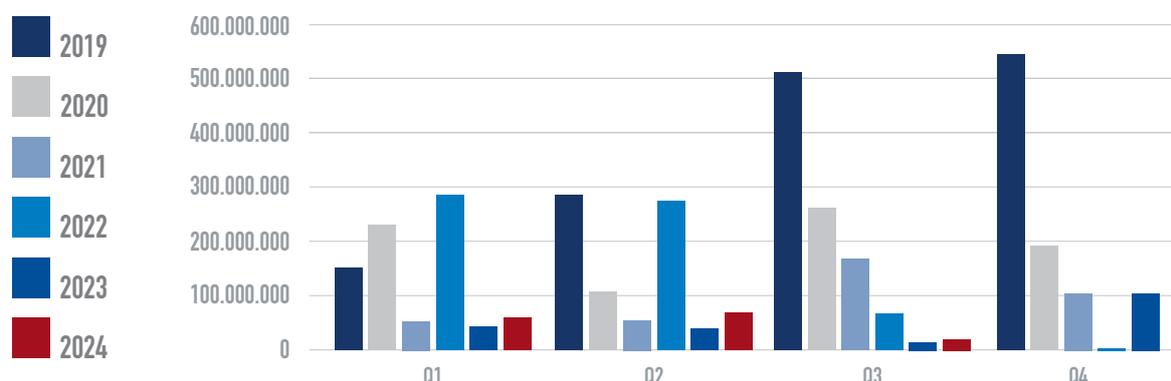
Fonte: Reopla



Valori 000€		Colore
Da	a	
-	100	Lightest Blue
100	200	Light Blue
200	300	Medium-Light Blue
300	500	Medium Blue
500	1.500	Dark Blue
1.500	5.000	Very Dark Blue
5.000	95.000	Darkest Blue

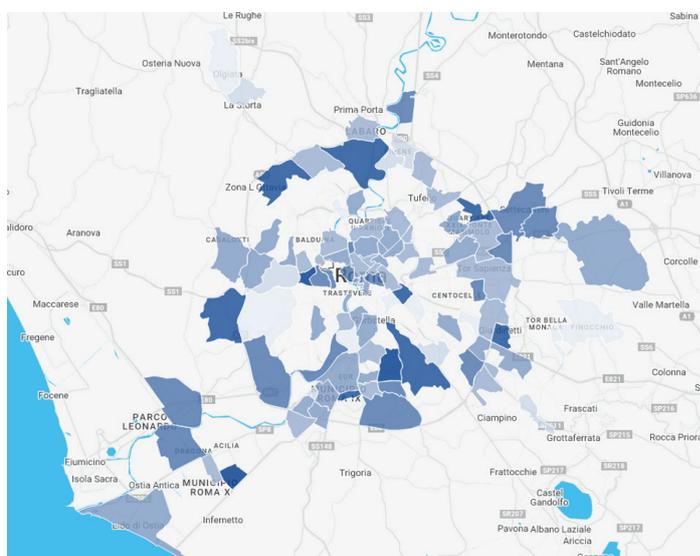
La mappa di calore degli investimenti per la città di Roma evidenzia una certa selettività delle zone di interesse che, nello specifico, sono situate nel centro storico della capitale e nelle aree limitrofe a est dello stesso, nella zona del quartiere Parioli, all'EUR e nell'area di "Val Melaina". Si registrano investimenti di minor entità anche in altre aree sparse a nord della città e nella zona del Lido di Ostia.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



Per quanto riguarda il volume di investimenti, il 2023 segna una marcata riduzione rispetto al 2022 (-50% circa). Nel primo semestre del 2024 si registra un andamento in controtendenza: i primi due trimestri denotano un incremento del 60% rispetto allo stesso periodo del 2023, riflettendo una fase di ripresa.

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	120	Lightest Blue
121	150	Light Blue
151	200	Medium-Light Blue
201	250	Medium Blue
251	300	Dark Blue
301	400	Very Dark Blue
>400		Darkest Blue

L'analisi dei canoni medi in offerta nell'area del comune di Roma nel 2024 evidenzia una omogeneità di valori. Le zone periferiche e semicentrali sono caratterizzate da canoni più alti rispetto all'anno precedente. Si distinguono, in questo senso, zone estremamente periferiche caratterizzate da medie canoni simili a quelle relative alle zone più di pregio. L'analisi condotta ha riportato canoni medi intorno ai 400 €/mq/anno nelle zone prime, 350-400 €/mq/anno nelle zone più centrali e intorno ai 300 €/mq/anno nelle zone dell'EUR. Nelle periferie e fuori dal GRA si registrano range di canoni inferiori pari a 100-200 €/mq/anno.

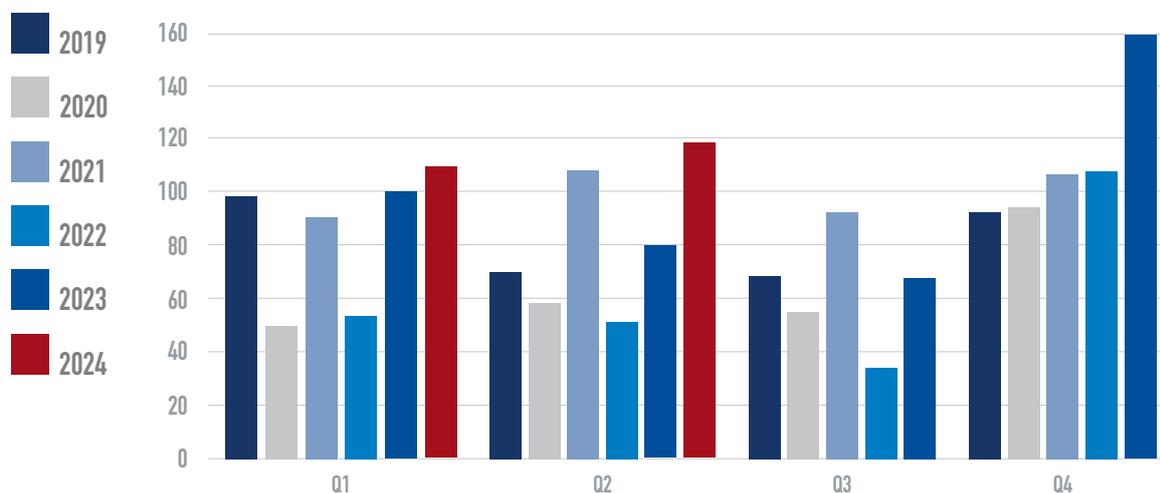
NET YIELD		
	Minimo	Massimo
CBD Centro	4,50%	4,85%
CBD Eur	5,50%	6,00%
Semicentro	6,50%	7,00%
Periferia	9,00%	10,00%

Per quanto riguarda i rendimenti, a partire dell'inizio del 2024 si sta assistendo a un leggero incremento a livello generale rispetto al secondo semestre 2023.

KEY TRANSACTION 2024					
Indirizzo	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Price (€)
Salario Trieste	3.200	Q1 - 2024	Repubblica extra UE	Società di gestione risparmio	21.000.000
Centrale/Ludovisi	23.000	Q1 - 2024	SICAF	Società di gestione risparmio	250.900.000
Centrale/Ludovisi	8.100	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	33.978.377
Centrale/Ludovisi	10.100	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	42.368.100
Salario Trieste	3.500	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	21.000.000
Centrale/Ludovisi	22.999	Q1 - 2024	Fondo di investimento	Società di gestione risparmio	250.850.701
Centro storico	29.799	Q2 - 2024	Società di gestione risparmio	Società di investimento	203.000.000
Centrale/Ludovisi	2.280	Q2 - 2024	N.D.	Società settore industriale	25.000.000

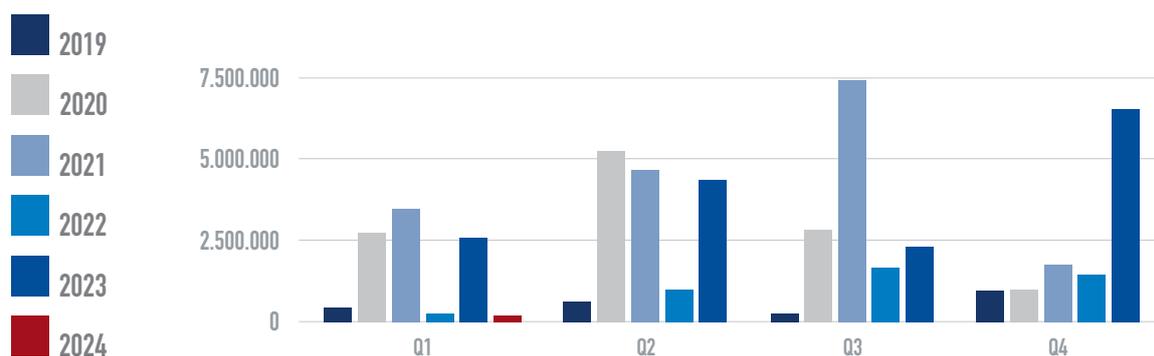


UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



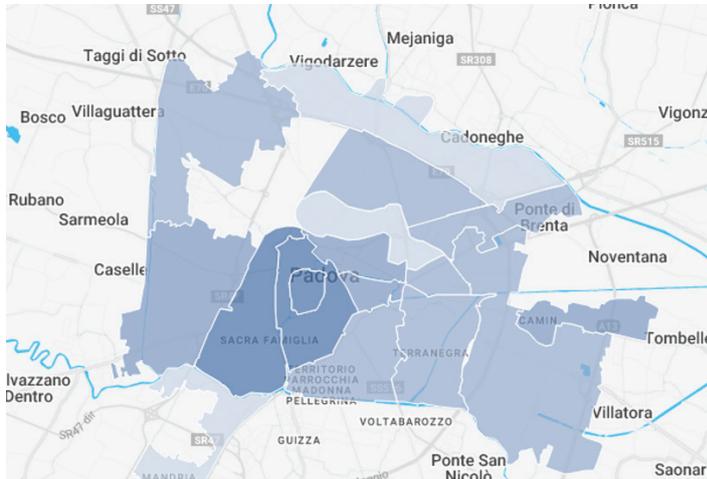
Il grafico rappresenta il numero delle transazioni normalizzate per trimestre registrate nel periodo compreso tra il 2019 e il 2024. Dall'analisi emerge un trend pressoché positivo per tutti gli anni. In particolare, nel 2024 si rileva una crescita nei volumi del primo semestre rispetto agli anni precedenti, con un incremento del 9% nel primo trimestre e del 48% nel secondo trimestre rispetto al 2023.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



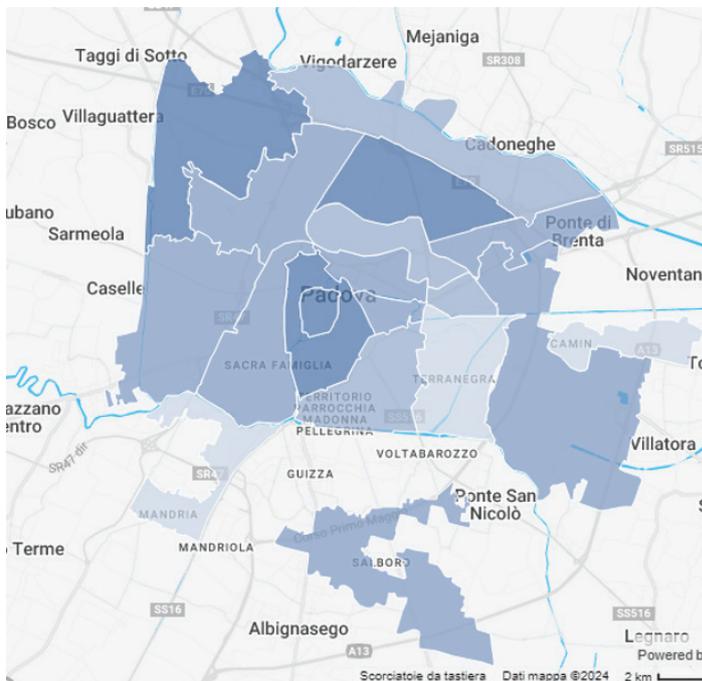
Per quanto riguarda gli investimenti, il 2023 denota una chiara ripresa dopo una fase di decremento del 2022, riprendendo il trend del 2021; non inclusa nel grafico, si segnala una transazione di 23 € mln nel Q4 2023, che accentua l'intensità della ripresa. Nel primo trimestre 2024, tuttavia, è stata registrata una decrescita degli investimenti di circa l'80% rispetto al Q1 2023.

PREZZI ASKING €/MQ PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	1.000	
1.000	1.500	
1500	2000	
>2000		

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	90	
90	100	
100	120	
>120		

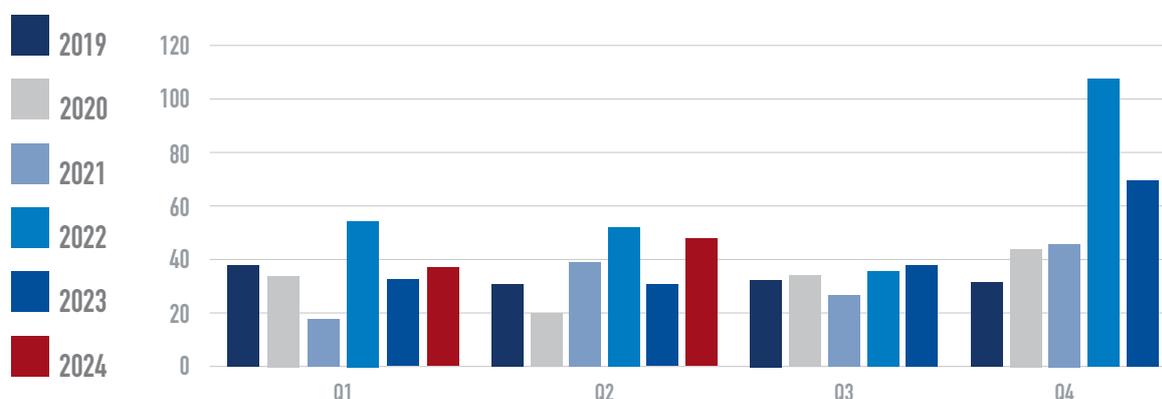
In linea con quanto rappresentato anche dalla mappa di calore, i rendimenti relativi al primo semestre 2024 indicano una maggiore preferenza per il centro della città; valori più alti si riscontrano nelle zone semi-centrali e periferiche

NET YIELD

	Minimo	Massimo
Centro	6,00%	7,00%
Semicentro	7,50%	8,50%
Periferia	9,50%	10,50%

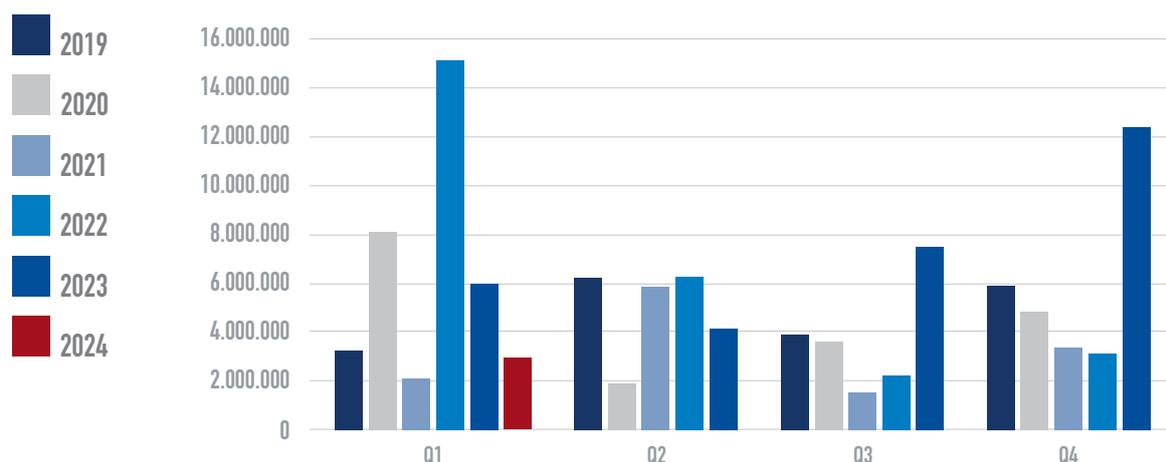


UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



Il grafico illustra il numero di transazioni NTN per trimestre registrate nel periodo compreso tra il 2019 e il 2024. Dall'analisi emerge un trend generalmente positivo per tutti gli anni considerati. In particolare, nel 2024 si osserva una crescita significativa nel primo semestre rispetto all'anno precedente, con un incremento del 14% nel primo trimestre e del 56% nel secondo trimestre.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



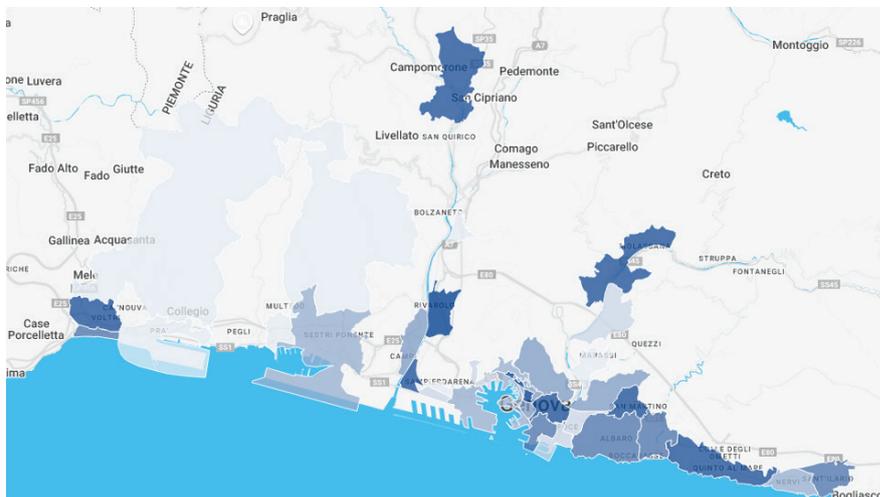
Per quanto riguarda gli investimenti, il primo trimestre del 2024 conferma la marcata riduzione iniziata nel 2023, registrando un calo dell'80% rispetto al 2022. In generale, si osserva che, a partire dal 2020, il volume degli investimenti ha subito un significativo decremento rispetto al 2019, stabilizzandosi su una media di circa 12 milioni di euro annui nel biennio 2022-2023.

PREZZI ASKING €/MQ PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	800	
800	1200	
1200	1300	
1300	1400	
1400	1600	
1600	2000	
>2000		

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	80	
81	100	
100	120	
120	130	
130	140	
140	150	
>150		

In linea con quanto rappresentato anche dalla mappa di calore, i rendimenti relativi al primo semestre 2024 indicano una maggiore preferenza per il centro della città; valori più alti si riscontrano nelle zone periferiche.

GROSS YIELD		
	Minimo	Massimo
Centro	7,00%	8,00%
Semicentro	9,00%	10,00%
Periferia	9,75%	10,75%

LA PAROLA A...



LORENZO D'ERCOLE

Head of Asset & Technical Management and CSR Italy
per Covivio

“ *Gli spazi di flex-office rimangono di forte interesse per le aziende e le start-up* ”

Il 2023 è stato caratterizzato da un approccio conservativo da parte degli investitori, in attesa di tempi maggiormente favorevoli. Si può ritenere che tale periodo sia stato superato definitivamente, visti i risultati sugli investimenti nella prima metà dell'anno?

La prima metà del 2024 ha mostrato i primi segnali di recupero, ma non si può ancora affermare che il periodo di rallentamento sia superato. I dati per il settore uffici a Milano evidenziano investimenti per 300 milioni di euro nel primo semestre del 2024, contro i 200 milioni nello stesso periodo del 2023. Tuttavia, considerando i 3,3 miliardi di euro del 2022, è chiaro che il ritorno ai livelli pre-crisi potrebbe richiedere ancora del tempo. Inoltre, sebbene ci sia stabilizzazione degli yield, con circa 50 punti base di differenza rispetto al picco del 2022, la ripresa continuerà probabilmente a essere graduale. Un fattore positivo è l'abbassamento dei tassi di interesse, che influirà positivamente sull'attrattiva degli investimenti immobiliari, in particolare per gli asset situati in location centrali e ben collegate.

Sono molteplici gli interventi di riqualificazione urbana che hanno trasformato immobili esistenti in fabbricati sostenibili. Tali tipologie di interventi vengono effettivamente riconosciuti dal mercato anche a livello di redditività? Esiste una premialità definita da parte del mercato per edifici con determinate caratteristiche ESG? I costi di costruzione connessi a tale tipologia di fabbricati risultano comunque sostenibili per il buon esito dell'operazione?

I criteri ESG sono un principio cardine nei nuovi sviluppi immobiliari a livello europeo. Le aziende adottano un approccio selettivo nella scelta degli immobili, dando priorità non solo alla sostenibilità ambientale, ma anche al benessere e alla salute degli occupanti. Ciò rispecchia l'evoluzione delle esigenze del mercato; un operatore istituzionale ha la necessità di sviluppare edifici sostenibili per aver successo nella loro commercializzazione: ciò è evidente sul mercato uffici milanese, dove tali immobili hanno una vacancy che da anni ormai è di pochi punti percentuali e un canone di locazione in costante rialzo.

I costi associati a tali operazioni, nonostante l'incremento dei costi di costruzione, rimangono sostenibili perché soddisfano la crescente domanda.

All'interno del mercato di Milano il tasso di sfritto per le zone periferiche e dell'hinterland si aggira intorno al 12%, in confronto al 4% delle zone più centrali; simile differenziazione si riscontra anche nella città di Roma: quali sono i trend futuri che coinvolgono le zone secondarie a suo avviso? È intercettabile un interessamento da parte degli investitori verso tali aree?

Il centro città e le zone semi-centrali ben servite dal trasporto pubblico rimarranno dinamiche, mentre il futuro delle zone periferiche e dell'hinterland è più incerto e vedrà sempre più interventi di cambio di destinazione d'uso per immobili obsoleti. I Business District consolidati, seppur periferici, se dotati di un'adeguata infrastruttura di connettività e compliant ai criteri ESG, manterranno un certo interesse per i tenant, mentre le aree che non soddisfano tali prerogative stanno perdendo appeal per i conduttori e, quindi, per gli investitori. È quindi doveroso considerare attentamente una trasformazione verso altre destinazioni d'uso che presentano una domanda più sostenuta. Si tratta anche di un'opportunità per rivitalizzare aree meno attraenti e per rispondere alle nuove esigenze del mercato.

Nell'ultimo biennio il ritorno agli uffici da parte del personale è stata una tematica centrale. Aziende come Tesla e Amazon hanno espresso la loro preferenza verso il lavoro "in presenza" a scapito del lavoro "da remoto". L'esigenza di spazi orientati verso una coesistenza di entrambe le tipologie di lavoro può non rappresentare più un requisito fondamentale per i tenant? Vista la chiusura di Wework di Via Turati a Milano, anche il settore del coworking subirà una decrescita legata a un potenziale ritorno allo status precedente al 2020?

Il ruolo dell'ufficio fisico nella vita aziendale post Covid è stato un tema centrale per i conduttori e lo smart working è ormai un fenomeno consolidato, anche se in graduale riduzione (come per le aziende citate). Questa evidenzia la necessità dell'interazione dal vivo tra colleghi. Gli spazi di flex-office rimangono di forte interesse per le aziende e le start-up perché permettono di gestire con maggiore flessibilità le necessità di spazi su orizzonti temporali brevi. In Covivio, con il nostro format Wellio, attivo in Italia dal 2020, siamo testimoni di tale tendenza confermata da un livello di occupazione stabilmente attorno al 100%, grazie alla scelta di location centrali, ottimamente collegate, e ad immobili che, a seguito di una completa riqualificazione, garantiscono elevate prestazioni in termini di sostenibilità ed efficienza energetica.

2.4

MERCATO RETAIL

1 High street - urban retail

Il mercato dell'high street in Italia continua a essere vivace. La domanda rimane forte e la richiesta di nuovi spazi è in crescita, sostenuta dal ritorno dei turisti internazionali. Nel 2024, il settore High Street e Urban Retail in Italia mostra segnali di consolidamento, con un aumento degli investimenti nelle principali città come Milano, Roma, Firenze e Venezia.

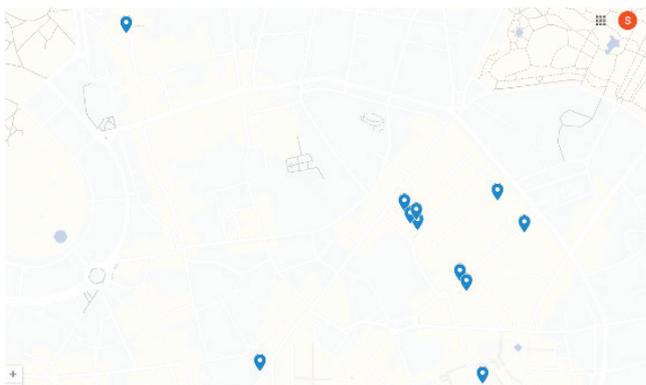
Milano continua a dominare il mercato, con una domanda elevata a fronte di una disponibilità molto limitata. I settori più dinamici sono il Food & Beverage, il design e il lusso. Per quanto riguarda quest'ultimo, la via più richiesta nel capoluogo lombardo rimane via Montenapoleone, in cui si stanno concentrando molti nuovi flagship store di grandi marchi.



2 Nuove aperture

Nell'ultimo anno, Milano ha visto diverse aperture di boutique di lusso lungo le sue vie più prestigiose. Ecco una sintesi delle principali inaugurazioni:

- **Chanel** - a novembre 2023 la boutique di Chanel apre la sua seconda sede in Via Montenapoleone 7.
- **Gucci** - A dicembre 2023, Gucci ha aperto un nuovo flagship store sempre in Via Montenapoleone.
- **JW Anderson** - Il marchio britannico ha debuttato a Milano nel maggio 2023 con una boutique in Via Sant'Andrea, confermando l'attrattiva della città per i brand internazionali.
- **Vintage 55** - Nel giugno 2023, Vintage 55 ha aperto il suo nuovo negozio in Corso Garibaldi, puntando su uno spazio che fonde vintage e streetwear.
- **Rolex** - Rolex ha aperto una boutique a settembre 2023 in Via della Spiga, rafforzando la sua presenza nel Quadrilatero della moda.
- **Celine** - Il brand francese ha inaugurato un nuovo store in Via Montenapoleone nel giugno 2023, uno dei più grandi nella sua rete di distribuzione globale.
- **Tiffany & Co.** - Il celebre gioielliere ha riaperto il suo storico punto vendita in Via Montenapoleone dopo una ristrutturazione nel marzo 2023.
- **Bottega Veneta** - A febbraio 2023, Bottega Veneta ha riaperto il suo flagship store in Via Montenapoleone, rinnovato con un design esclusivo che riflette lo spirito della maison.
- **Khavé Home**: brand catalano di arredamento e decorazione, ha recentemente inaugurato un nuovo store al numero 10 di via Santa Margherita, a pochi passi dal Duomo e dalla Galleria Vittorio Emanuele, nel cuore di Milano. Questo è il secondo negozio aperto in Italia, dopo quello di Como.
- **On running**: Il brand di running più in voga del momento, ha aperto il suo primo flagship store in Italia. Nel cuore dell'estate, il nuovo negozio ha inaugurato in Corso Vittorio Emanuele II a Milano.



Queste aperture contribuiscono a mantenere molto elevato il livello dei canoni di locazione, che risultano in costante aumento, soprattutto nel Quadrilatero della moda, dove i prezzi raggiungono i 14.000-15.000 €/mq/anno. Via Montenapoleone si conferma una delle vie più care d'Europa con canoni di locazione pari a 15.000 €/mq/annui.

La domanda di spazi da parte dei marchi internazionali rimane sostenuta anche nelle altre principali città.

Roma sta vivendo un nuovo fermento grazie alla ripresa del turismo e grazie vari progetti di riqualificazione. Un'analisi delle aree che intercettano via Condotti e le vicine via Frattina e via del Corso rivela una forte dinamicità, con più di 20 nuove aperture negli ultimi 12 mesi. Un contributo importante è arrivato dal progetto attivo di ristrutturazione della Galleria Alberto Sordi, che ha significativamente rinnovato la propria offerta di negozi. La via più cara in termini di canoni di locazione rimane Via Condotti, dove i livelli di affitto hanno raggiunto i 13.000 €/mq/annui.

Firenze e Venezia rappresentano altre due destinazioni attraenti, confermate dagli alti livelli di canoni di locazione accompagnati dai bassi tassi di sfritto.

In sintesi, i canoni prime sono stabili o in crescita, soprattutto nelle location più esclusive. Il tasso di rendimento lordo si attesta tra il 4,00% e il 6,00%, con una leggera compressione nelle zone centrali. Si prevede un ulteriore aumento del valore degli affitti nelle città principali, soprattutto grazie alla ripresa del turismo e all'ingresso di nuovi marchi globali.

ANDAMENTO PRIME YIELD					
Tipologia	2020	2021	2022	2023	2024
High Street - Milano	3,00%	3,00%	3,50%	4,00%	4,00%
High Street - Roma	3,00%	3,00%	3,50%	4,00%	4,00%
High Street - Venezia	4,00%	4,00%	4,50%	5,00%	5,25%
High Street - Firenze	3,75%	3,75%	4,25%	5,00%	5,25%
High Street - Torino	4,25%	4,25%	4,75%	5,75%	6,00%

Dal punto di vista del volume delle transazioni invece il settore High Street si mostra meno performante nell'ultimo semestre (H1 2024); nonostante ciò, si prevede maggiore vivacità nei prossimi mesi in previsione della chiusura di importanti operazioni soprattutto nel mercato milanese.

3 Centri Commerciali

Nel 2024, il settore immobiliare dei centri commerciali ha mostrato segnali di ripresa e stabilità, dopo un periodo di incertezza legato agli anni precedenti. Analisi specifiche condotte da esperti di settore, evidenziano che nei primi 6 mesi del 2024 i centri commerciali hanno continuato a evidenziare una tendenza positiva di ripresa.

Uno dei primi segnali di ripresa è rappresentato dai flussi pedonali, in aumento rispetto all'anno precedente, mentre il fatturato è rimasto stabile, con una crescita registrata nei centri di medie e grandi dimensioni, ad esclusione dei negozi alimentari (Fonte CNCC). Nei primi sei mesi dell'anno, sono stati inaugurati **35 nuovi punti vendita** su una superficie complessiva di 6.500 mq, con i settori dell'abbigliamento e della cura della persona tra i più dinamici.

In questo contesto, i **canoni prime** dei centri commerciali sono rimasti invariati nell'ultimo anno, attestandosi a 950 €/mq/anno.



4 GDO

Nel primo semestre del 2024, il settore immobiliare retail, con particolare riferimento alla grande distribuzione organizzata (GDO), ha evidenziato una ripresa significativa. Secondo i dati forniti da Nomisma, le locazioni di spazi commerciali nella GDO sono aumentate del 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, spinte da una crescente domanda dei consumatori e dall'espansione delle catene alimentari. La spesa delle famiglie è tornata a livelli alti, favorendo così l'apertura di nuovi punti vendita, soprattutto nelle aree urbane. Tuttavia, le sfide rimangono, come l'adeguamento alle normative di sostenibilità e l'integrazione delle vendite online con i negozi fisici. Inoltre, mentre le zone centrali mostrano vivacità, le aree periferiche continuano a attraversare alcune difficoltà. Questa evoluzione del settore riflette una trasformazione in corso, con un'attenzione crescente all'esperienza del cliente e all'innovazione digitale.

Dando uno sguardo ai dati, Nielsen IQ a metà settembre ha presentato i numeri relativi al mese di agosto 2024 relativi alla variazione dei prezzi e registra una variazione dei prezzi a livello nazionale pari a -0,4% a maggio, -0,7% a giugno, -0,8% a luglio e nuovamente -0,8% ad agosto. Questo dato comunica una riduzione dei **margini operativi** per la grande distribuzione, rischiando di costringerla ad adottare approcci più aggressivi.

I retailer devono quindi affrontare **elevati costi fissi**, che diventano ancora più considerevoli se rapportati al calo dei ricavi. A questo bisognerà prestare particolare attenzione perché potrebbe rappresentare una potenziale problematica, poiché la loro struttura finanziaria potrebbe indebolirsi,

discorso valido in particolare per le realtà più fragili.

Negli ultimi anni, il modo di fare la spesa ha subito notevoli cambiamenti già a partire dalle abitudini dei consumatori che prediligono i negozi di dimensioni ridotte, situati in contesti con alta densità edilizia-abitativa, i cosiddetti "negozi *expres*".

Sembra che i marchi della Grande Distribuzione Organizzata (GDO) abbiano avuto il tempo di comprendere le nuove abitudini dei consumatori e di adattare le proprie strategie di assortimento. Questo cambiamento può rappresentare una nuova opportunità per il settore. Per massimizzare i profitti, i retailer si stanno muovendo verso lo sviluppo delle marche private, che permettono un maggiore controllo sui prezzi e offrono un valore distintivo. Questa dinamica unita a investimenti in innovazione, digitalizzazione e intelligenza artificiale sarà fondamentale per ridurre i costi e migliorare i servizi offerti ai clienti.

All'interno dei centri commerciali, invece, la tradizionale centralità dell'anchor store alimentare rispetto ai flussi di clientela ha lasciato spazio alla praticità, con un ri-posizionamento del grocery per favorire un accesso rapido ai consumatori e agevolare il servizio di click and collect.



5 Investimenti

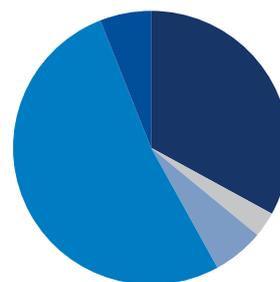
Per il settore retail, la grande premessa resta la medesima degli scorsi anni: i volumi di investimenti risultano in contrazione dal 2018.

Tuttavia, si segnala che il secondo trimestre del 2024 è stato particolarmente positivo per il settore, che ha registrato uno dei migliori trimestri dal 2020. Nel primo semestre 2024, gli investimenti totali hanno raggiunto circa **480 milioni di euro**, più del triplo rispetto al primo semestre del 2023. Questo considerando l'importante pipeline di investimenti in fase di definizione per i prossimi mesi, renderebbe il 2024 l'anno con i migliori risultati rispetto agli ultimi cinque anni. Nel secondo trimestre, la maggior parte dei volumi investiti nel Retail è stata indirizzata verso due operazioni di grande rilevanza nel settore dei Centri Commerciali e che hanno rappresentato **l'80% del volume totale**, di cui una riguardante l'acquisizione di un centro commerciale nella periferia est di Roma da parte di Klépierre per un valore di 225 milioni di € e l'altra riguardante l'acquisizione di un portafoglio di 13 immobili distribuiti tra centro e nord Italia.

Soprattutto riguardo quest'ultima notizia, si tratta della significativa operazione di dismissione completata da parte di IGD il 23 aprile scorso, in collaborazione con Sixth Street e Starwood Capital. La cessione ha riguardato un portafoglio immobiliare costituito da 8 ipermercati tra Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e due a Bologna (sia Centro Lame che Ipercoop Borgo), 3 supermercati - situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma - e 2 gallerie commercia-

li collocate a Bologna e a Chioggia, per un valore totale di 258 milioni di euro. L'operazione è stata realizzata trasferendo l'intero portafoglio immobiliare al "Food Fund" - un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano). IGD ha mantenuto una partecipazione del 40% nel fondo, mentre il restante 60% è stato ceduto a un veicolo lussemburghese, suddiviso equamente tra Sixth Street e Starwood Capital, per un valore di 155 milioni di euro.

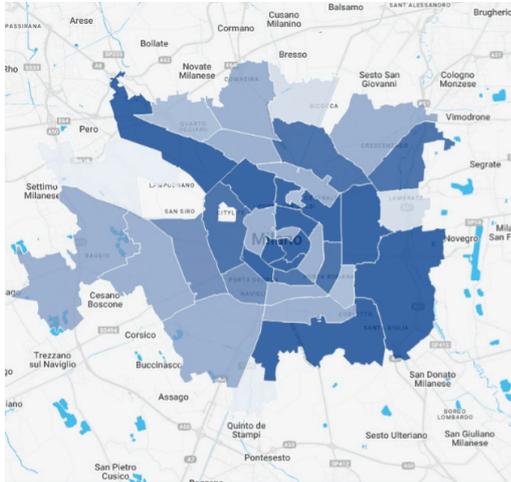
INVESTIMENTI €



KEY TRANSACTION 2024					
Periodo	Asset e Location	Superficie (Sqm)	Valore (€)	Venditore	Acquirente
Q2 2024	Portafoglio di Ipermercati, Supermercati e Gallerie	ND	155.000.000	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R)	Società di Investimento Immobiliare quotata
Q2 2024	Roma Est Shopping Centre; Roma, Via Collatina 858	92.698	225.000.000	Investitore globale	Soggetto Privato
Q2 2024	Raffaello; Roma, Via Longoni 3	20.928	4.800.000	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R)	N.D.
Q2 2024	Palazzo del Monte; Milano, Via Montenapoleone 8	11.800	1.300.000.000	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R)	Soggetto Privato
Q1 2024	Tecnomat IT Retail Portfolio 2024; Vicenza	porzione di 17.000	N.A.	Soggetto Privato	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R)
Q1 2024	Tecnomat IT Retail Portfolio 2024; Caserta	porzione di 17.000	N.A.	Soggetto Privato	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R)
Q1 2024	Milano, Via Alberico Albricci 5	6.000	N.A.	N.D.	S.I.C.A.F.



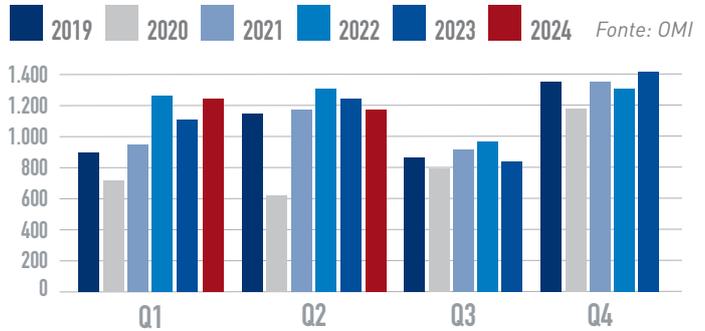
VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2024



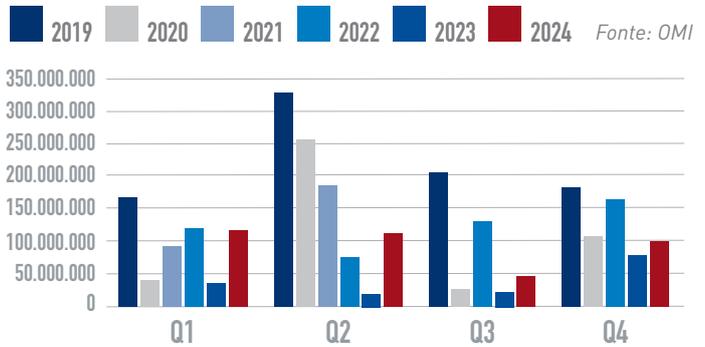
Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
0	500	[Lightest Blue]
500	1.000	[Light Blue]
1.000	2.500	[Medium Light Blue]
2.500	5.000	[Medium Blue]
5.000	7.500	[Dark Blue]
7.500	>10.000 €	[Darkest Blue]

Fonte: Reopla

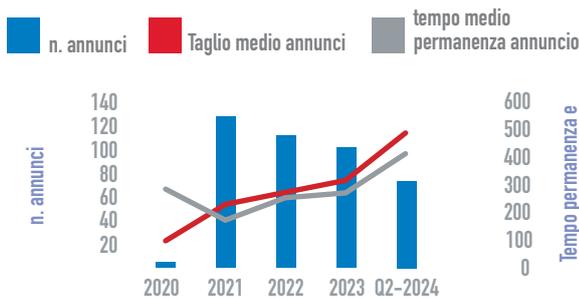
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA

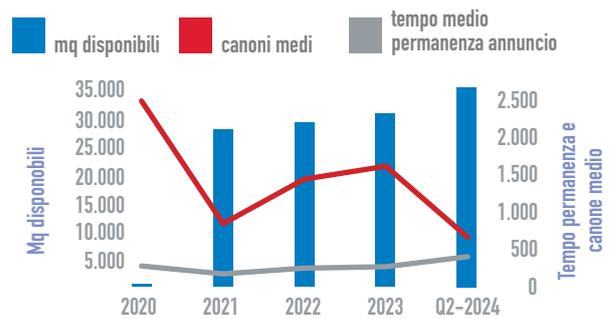


Nel corso del primo semestre 2024 il numero totale di annunci è diminuito, passando da 100 a 76, il che potrebbe segnalare un rallentamento della domanda o una crescente selettività da parte dei retailer.

Questo cambiamento riflette un periodo di assestamento post-pandemia. Inoltre, la superficie media degli spazi offerti è aumentata, con un passaggio da 313 metri quadrati a 432 metri quadrati, suggerendo una preferenza per ambienti più ampi, ideali per creare esperienze di vendita più coinvolgenti. Infine, il tempo di permanenza degli annunci è salito da 268 a 402 giorni, indicando che gli spazi commerciali rimangono sul mercato più a lungo.

Questa situazione potrebbe essere il risultato di difficoltà nel reperire inquilini, unitamente a una maggiore cautela nelle decisioni di locazione da parte dei retailer in un contesto di incertezza economica. Questi aspetti delineano un mercato retail in evoluzione che richiede un'attenzione costante.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA

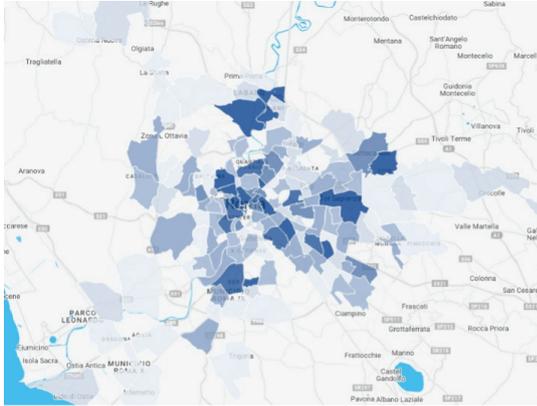


Parallelamente, emergono ulteriori tendenze nel mercato retail delle High Streets milanesi. I canoni medi di locazione hanno registrato una notevole diminuzione, passando da 1.500 a 700 €/mq/anno. Questa flessione potrebbe riflettere l'intenzione dei proprietari di rendere gli spazi più accessibili per attrarre nuovi inquilini in un mercato competitivo. Inoltre, il totale dei metri quadri disponibili è aumentato, passando da 31.000 a 35.000 mq, il che suggerisce una maggiore offerta di spazi commerciali. Questa crescita è probabilmente attribuibile alla chiusura di alcuni negozi e a una razionalizzazione delle strategie da parte dei retailer, creando opportunità per i brand in cerca di nuove location. Anche se il tempo di permanenza degli annunci ha mostrato un incremento da 268 a 402 giorni, queste dinamiche suggeriscono un mercato in trasformazione. In sintesi, il mercato retail delle High Streets milanesi è caratterizzato da canoni in calo e un aumento della disponibilità di spazi, richiedendo ai retailer di rivedere le proprie strategie per affrontare queste sfide.

KEY TRANSACTION H1 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Centro storico - Sant'Ambrogio, Cadorna, Via Dante	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	11.800.000
Porta ticinese, porta genova, via san vittore	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	10.925.594
Centro storico - Università statale, San Lorenzo	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	8.600.000
Cenisio, Farini, Sarpi	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	8.500.000



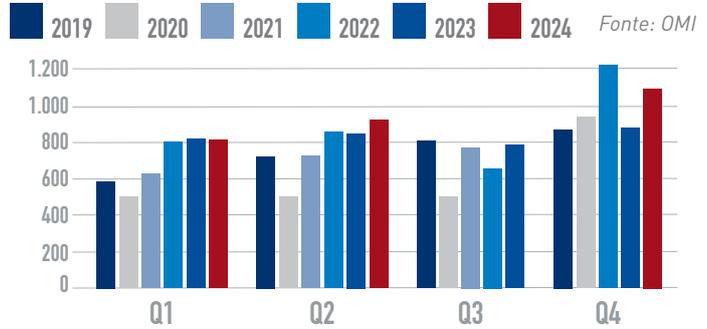
VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2024



Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
0	250	[Lightest Blue]
250	500	[Light Blue]
500	1.000	[Medium Light Blue]
1.000	2.000	[Medium Blue]
2.000	3.000	[Dark Blue]
3.000	4.000	[Darkest Blue]
>4.000		[Darkest Blue]

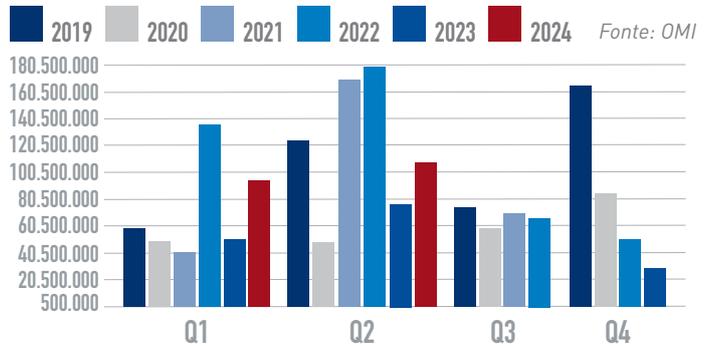
Fonte: Reopla

UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



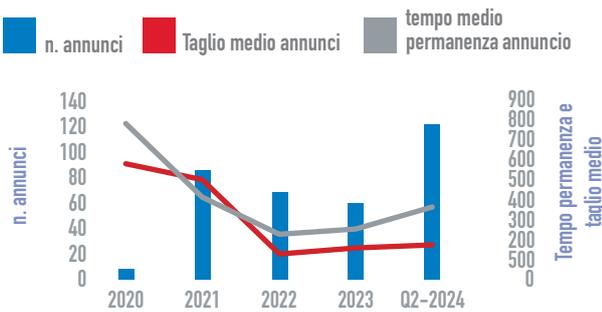
Fonte: OMI

VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



Fonte: OMI

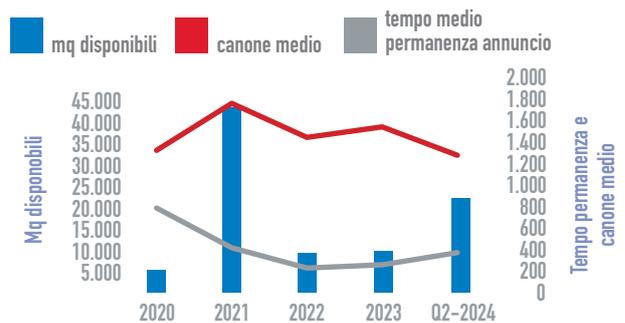
TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA



Dal 2023 al secondo trimestre del 2024, il numero di annunci sul mercato di Roma è raddoppiato, passando da 60 a 120, il che indica una crescente fiducia da parte dei venditori e una ripresa del mercato dopo anni di stagnazione. Nonostante l'aumento degli annunci, la superficie media degli immobili è rimasta relativamente costante, da 164 a 181 metri quadrati, suggerendo che le preferenze degli acquirenti non siano mutate particolarmente.

Tuttavia, il tempo medio di permanenza sul mercato è aumentato, passando da 260 a 320 giorni, un segnale preoccupante che potrebbe riflettere una maggiore cautela tra gli acquirenti, che si prendono più tempo per decidere. Questa dinamica potrebbe essere influenzata da prezzi elevati o incertezze economiche.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA



Nel medesimo i metri quadri disponibili sono raddoppiati, passando da 10.000 a 21.000, indicando una crescente offerta di immobili, probabilmente a causa di un aumento dei venditori e di nuovi progetti residenziali.

Contestualmente, il canone medio è diminuito da 1.500 a 1.300 euro, suggerendo un aggiustamento dei prezzi per rendere il mercato più accessibile e stimolare le transazioni. Tuttavia, l'aumento del tempo medio di permanenza segnala una domanda più cauta. Gli acquirenti sembrano valutare le opzioni con maggiore attenzione, il che potrebbe richiedere prezzi più competitivi per incentivare le vendite.

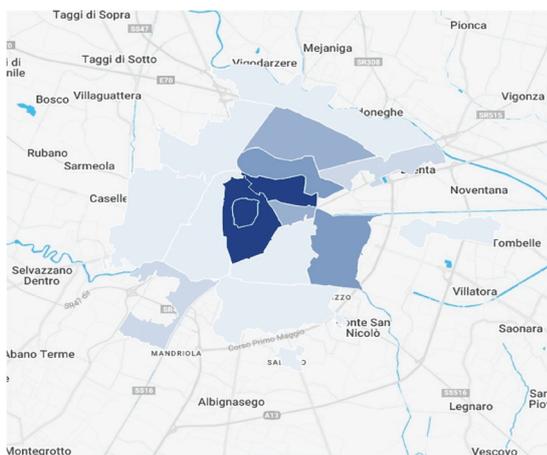
In conclusione, l'analisi del mercato retail high streets di Roma evidenzia un contesto in evoluzione, caratterizzato da un'offerta crescente e una domanda prudente, richiedendo agli operatori del settore di adattarsi per affrontare le sfide e cogliere le opportunità emergenti.

KEY TRANSACTION H1 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Ardeatino Ottavo Colle (Via Del Serafico)	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	18.327.894
Settecamini Case Rosse (Via Delle Case Rosse)	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	15.330.764
C.Storico: Tridente(Campo Marzio,Colonna,Pigna,Trevi)	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	9.000.000
Porta Portese (Via Ettore Rolli)	-	Q3-2024	N.D.	N.D.	8.680.000
Grottarossa-Saxa Rubra (Via Carlo Emery)	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	7.982.558
Castel Giubileo-Bel Poggio (Via Castorano)	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	7.394.000
Fidene-Villa Spada (Via Radicofani)	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	4.920.000
Tor Sapienza-Zona Industriale Via Dell`Omo (Viale Giorgio De Chirico)	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	4.800.000
C.Storico: Tridente (Campo Marzio,Colonna,Pigna,Trevi)	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	4.700.000
C.Storico: Tridente (Campo Marzio,Colonna,Pigna,Trevi)	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	4.150.000



COMMERCIALE PADOVA 2024

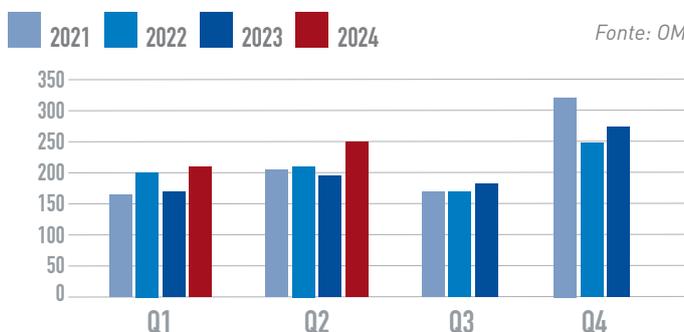
VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2024



Volumi transati (espressi in 000€)		Colore
Da	a	
-	500	
500	1.000	
1.000	2.500	
2.500	5.000	
5.000	7.500	
7.500	10.000	
> 10.000		

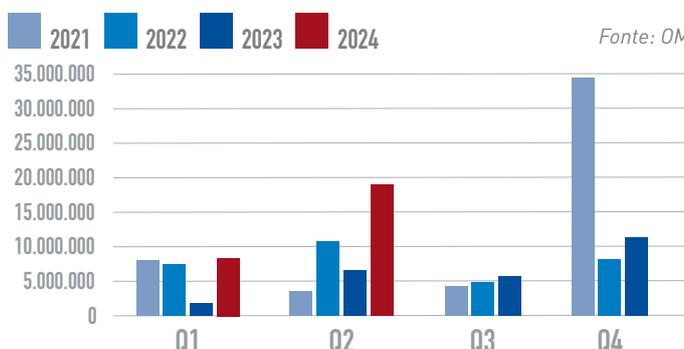
Fonte: Reopla

UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



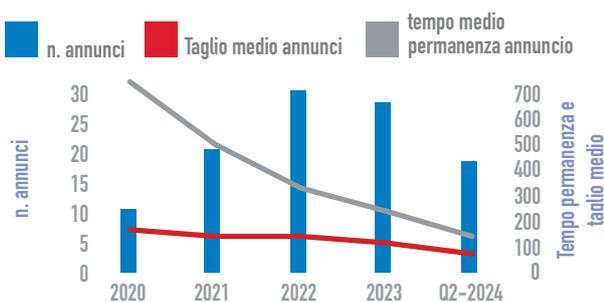
Fonte: OMI

VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



Fonte: OMI

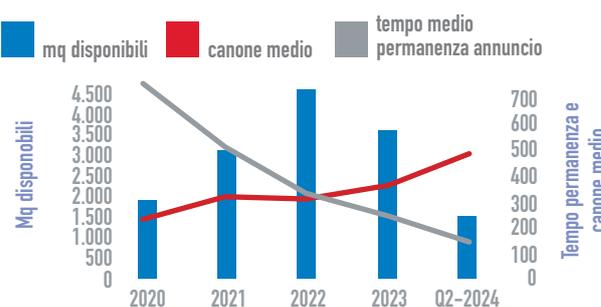
TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA



Nel periodo dal 2023 al secondo trimestre del 2024, il mercato immobiliare di Padova ha mostrato sviluppi importanti. Il numero di annunci è calato da 27 a 17, evidenziando una significativa contrazione dell'offerta del 37%, il che potrebbe aumentare la competitività nelle transazioni.

Questa diminuzione è probabilmente influenzata da incertezze economiche tra i venditori, i quali potrebbero preferire attendere condizioni di mercato più favorevoli prima di mettere in vendita le loro proprietà. Inoltre, il taglio medio degli immobili disponibili è sceso da 125 a 80 metri quadrati, riflettendo una crescente preferenza per soluzioni più piccole e funzionali. Questo cambiamento potrebbe essere legato a una domanda che si orienta verso spazi più gestibili e flessibili. Un elemento positivo da evidenziare è la riduzione del tempo medio di permanenza degli immobili, che è passato da 250 a 150 giorni, suggerendo una reattività crescente da parte degli acquirenti.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA



Allo stesso tempo, si osserva che, in linea con il numero di annunci, i metri quadri disponibili sul mercato sono diminuiti drasticamente, passando da 3.600 a 1.500, suggerendo una significativa scarsità di immobili.

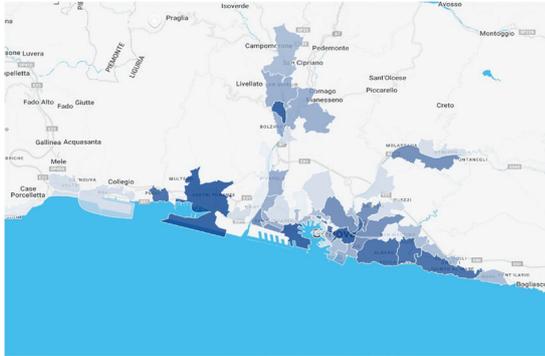
Questa situazione potrebbe portare a un aumento dei prezzi, come dimostrato dall'incremento dei canoni medi, che sono saliti da 370 a 480 euro, rendendo sempre più difficile l'accesso al mercato per molti inquilini. Tuttavia, la riduzione del tempo medio di permanenza degli immobili indica che sia acquirenti che inquilini stanno diventando più rapidi nelle loro decisioni. In sintesi, il mercato immobiliare di Padova affronta sfide importanti legate alla scarsità di offerta e all'aumento dei canoni, ma presenta anche opportunità grazie a un assorbimento più veloce delle proprietà. Gli operatori del settore dovranno prestare attenzione a queste tendenze per adattarsi efficacemente a un panorama in continua evoluzione.

KEY TRANSACTION H1 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Carmine, Savonarola, Riviere Ext., Porta San Giovanni,Citta Giardino,Santa Giustina,Santo,Santa Sofia	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	2.982.000
Zona Industriale ZIP	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	3.023.372
Zona Entro Riviere - Via XX Settembre	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	10.255.000
Stazione, Scrovegni, C.So Del Popolo, Fiera, Cittadella	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	2.405.000
Zona Industriale ZIP	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	2.370.493



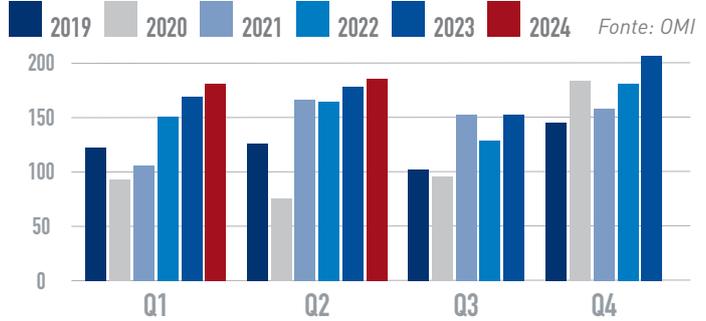
COMMERCIALE GENOVA 2024

VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2024

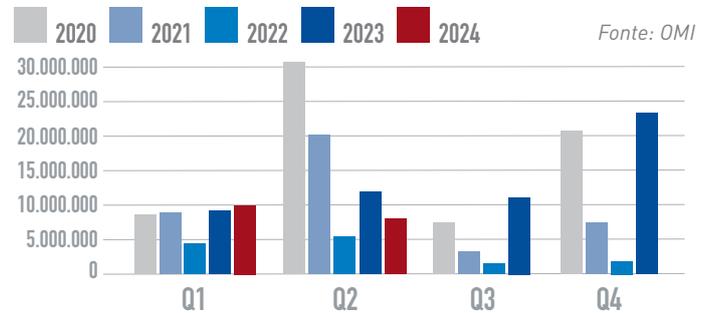


Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
-	50	[Lightest Blue]
50	100	[Light Blue]
100	150	[Medium-Light Blue]
150	300	[Medium Blue]
300	500	[Dark Blue]
500	1.000	[Darkest Blue]
> 1.000		

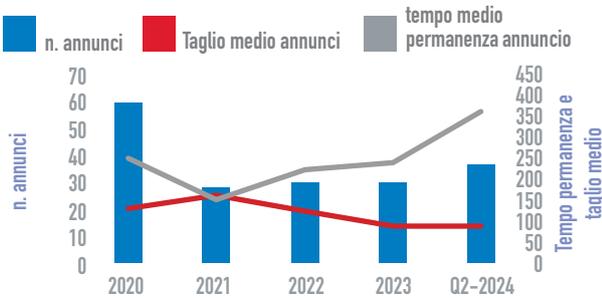
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ

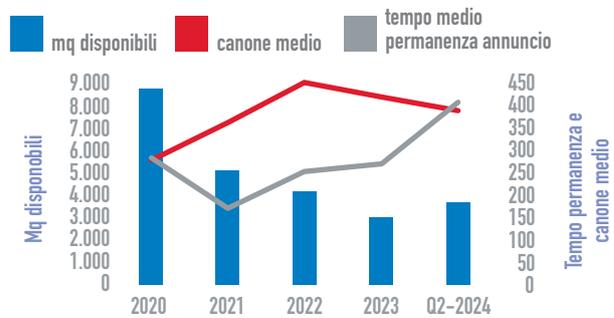


TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA



Dal 2023 al secondo trimestre del 2024, il mercato immobiliare di Genova ha mostrato tendenze significative. Il numero di annunci è aumentato da 30 a 37, segnalando una maggiore disponibilità di immobili, probabilmente grazie a un rinnovato interesse da parte dei venditori. Questo incremento indica la risposta a una domanda in espansione, sebbene il numero complessivo di annunci rimanga relativamente modesto. Inoltre, il taglio medio degli annunci è rimasto stabile a 100 metri quadrati, suggerendo che le preferenze degli acquirenti non si siano modificate sostanzialmente. Tuttavia, l'aumento del tempo medio di permanenza degli immobili, passato da 268 a 405 giorni, solleva preoccupazioni. Questo prolungamento potrebbe indicare una cautela crescente da parte degli acquirenti, che potrebbero essere più selettivi nella scelta. La domanda, seppur in espansione, potrebbe non tenere il passo con l'offerta, richiedendo un'analisi attenta delle dinamiche di mercato.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA



I metri quadri disponibili sono aumentati da 3.000 a 3.650 nel primo semestre 2024, confermando la maggiore disponibilità di immobili, e l'interesse da parte dei venditori. Tuttavia, i canoni medi hanno registrato una diminuzione, passando da 420 a 390 euro, evidenziando una strategia dei proprietari per attrarre inquilini e rendere il mercato più accessibile. Anche in questo caso, l'aumento del tempo medio di permanenza suggerisce che acquirenti e inquilini si prendono più tempo per valutare le opzioni, forse a causa di incertezze economiche. In sintesi, il mercato immobiliare genovese presenta opportunità per i venditori e i locatori, ma anche sfide significative che richiedono attenzione da parte degli operatori e degli investitori per navigare efficacemente in un contesto in evoluzione.

KEY TRANSACTION H1 2024

Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
"Centro Portoria Ad.A (V.Xx Settembre-P.Zza De Ferrari- V.S.Vincenzo-V.Xii Ottobre- V.Cesarea-V.Malta)"	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	1.685.214
S.Benigno Ad.A (V.Cantore-V.Di Francia-V.Milano-Ponte Rubattino)	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	2.150.000
Medio Ponente	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	2.000.000

LA PAROLA A...



EDOARDO TORRENTI

Fund Manager per Arsenale SGR

“Tra le principali opportunità troviamo la digitalizzazione e omnicanalità”

Considerando che gli investimenti nel primo semestre del 2024 ammontano a 450 milioni rispetto ai 180 milioni dello stesso periodo del 2023, si può affermare che il mercato retail abbia recuperato i livelli pre-pandemici? Si osserva lo stesso trend anche per il sottomercato della grande distribuzione organizzata?

I valori aggregati suggeriscono un'inversione di tendenza, ma il volume investimenti è dovuto a due sole transazioni: un portafoglio immobiliare (circa dieci immobili) con tenant GDO alimentari, e un grande centro commerciale; pertanto, riteniamo che il campione sia troppo relativo per poter parlare di vera e propria ripresa. La combinazione tra elevati tassi di interesse, alta inflazione e contrazione dei consumi ha avuto impatti significativi sul segmento retail; anche il comparto “grocery” (pur essendo un business particolarmente resiliente), è ben lontano dai picchi di investimento del biennio 2020/21. Il mercato è di dimensioni così ridotte da essere estremamente volatile: è bastata una transazione, che in altri Paesi europei sarebbe di media dimensione, per dare la sensazione di un mercato “booming”. Questo attuale è, e pensiamo che rimarrà ancora per diverso tempo, un “buyer’s market”, con rendimenti superiori alla media storica del settore anche su investimenti di tipo core, con nuovi contratti di lunga durata e caratteristiche immobiliari di eccellenza.

Quali sono i driver che guidano gli investitori nell'acquisto di immobili destinati alla grande distribuzione e come sono cambiati nel corso degli ultimi anni?

Per quanto riguarda Arsenale i driver che ci hanno portato a creare il Fondo AREFOOD, specializzato nel segmento GDO alimentare, sono principalmente due:

Stabilità, non ciclicità e resilienza del settore alimentare, che, in quanto settore essenziale, ha mostrato una capacità superiore di affrontare la crisi rispetto ad altri comparti retail, dando stabilità ai flussi di cassa degli investitori;

Protezione, mediante contratti legati all'inflazione, grazie a tenant che «sono» inflazione, e non la subiscono passivamente. Abbiamo visto questo meccanismo anche in periodi dove l'inflazione è stata superiore all'aumento del fatturato della GDO, con riduzione del fatturato reale.

Per quanto riguarda gli operatori della GDO, considerando la riduzione dei volumi avutasi nel corso del 2023, quali strategie saranno adottate dagli operatori tra nuove aperture e ristrutturazione dei punti vendita già esistenti?

In entrambe le strategie le società della GDO assecondano i macrotrend attuali, concentrandosi su: riduzione dei costi di gestione e ottimizzazione degli spazi, con l'installazione di casse automatiche o carrelli “smart” nei punti vendita e maggiore tecnologia (hardware e software) in magazzini e centri di distribuzione; strategie di vendita omnichannel, come i servizi “click & collect”; investimenti nella sostenibilità dell'immobile, in termini di materiali utilizzati per costruzione/ristrutturazione e impiantistica, tagliando i consumi operativi. In più, si vedono sempre più installazioni di impianti fotovoltaici per l'autoproduzione energetica, e di colonnine di ricarica per veicoli elettrici. Sulle nuove aperture, stiamo notando un trend di “right-sizing” verso strutture di media superficie in città e in zone suburbane e di piccola dimensione nei centri urbani. Interessante la rinascita del superette (punto vendita di vicinato) che consente una spesa più frequente ma con scontrini medi più bassi, in linea con le esigenze dei nuclei unipersonali, tipologia familiare in forte espansione soprattutto nei centri urbani.

Dal vostro punto di vista quale sarà l'evoluzione nei prossimi anni in termini di opportunità e criticità nel mondo della GDO?

Tra le principali opportunità troviamo la digitalizzazione e omnicanalità, grazie alla crescita delle vendite online e delle strategie omnicanale; l'offerta di prodotti a marchio del supermercato (white-label), che aumentano i margini e fidelizzano il cliente; il food-to-go, in crescita con la ripresa della mobilità, e la scelta di prodotti di qualità superiore (premiumization), con opportunità per l'uptrading; gli investimenti in soluzioni sostenibili e nell'agricoltura rigenerativa, che permettono di attrarre la fascia di consumatori sensibili all'ambiente. Per quanto riguarda le criticità, pesano: la pressione sui margini, che continuerà a rappresentare una sfida per l'aumento dei costi di prodotti e lavoro; l'inflazione persistente, che spingerà ulteriormente verso il downtrading e rafforzerà la competizione tra i discount; infine, la saturazione del mercato che, soprattutto in alcune aree in cui la concorrenza tra retailer è già elevata, rende più difficile per nuovi attori o per le grandi catene espandersi senza impatti sui profitti.

2.5

MERCATO
RICETTIVO

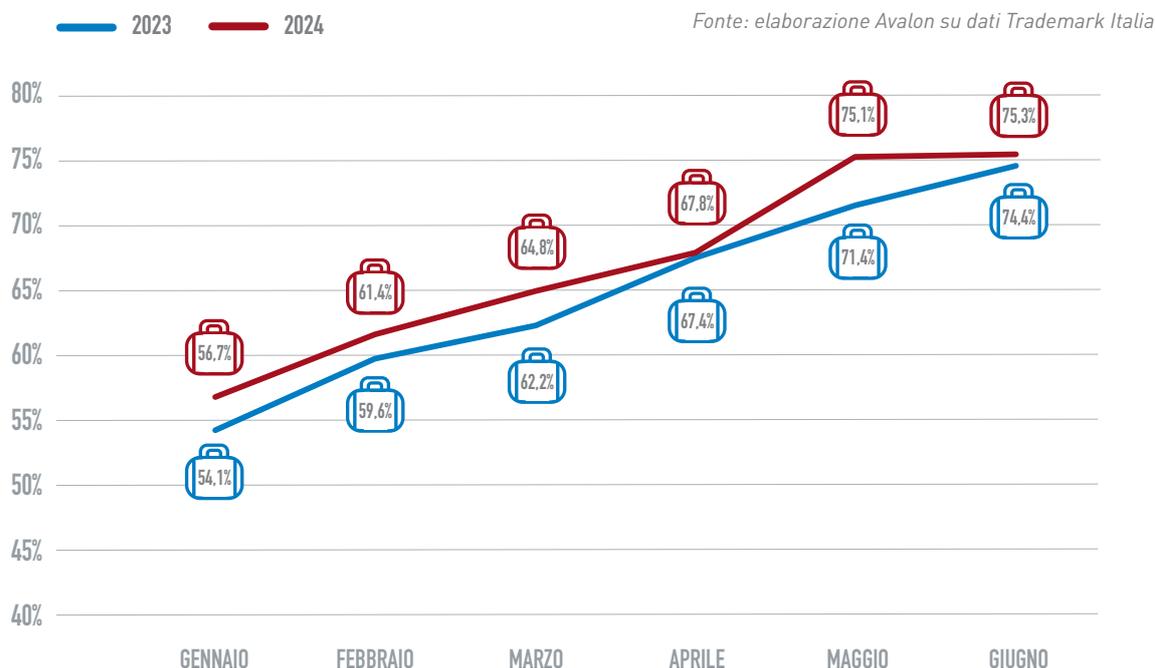


1 Analisi dei flussi turistici

I flussi turistici in Italia per il primo semestre del 2024 confermano il trend positivo iniziato nel 2022, con livelli che si avvicinano a quelli registrati nel periodo pre-Covid. I primi sei mesi dell'anno mostrano una leggera crescita rispetto ai dati di occupancy del 2023, con un incremento più marcato nel mese di maggio. Secondo gli indicatori di Italian Hotel Monitor, elaborato da Trademark Italia, nel primo trimestre del 2024,

l'occupazione delle camere è salita al 65,3% (+2,6 punti). Tuttavia, sarà importante monitorare l'andamento della seconda metà dell'anno, in particolare i mesi estivi, per capire se fungeranno da traino o se si registrerà una decrescita dovuta all'aumento dei prezzi medi delle strutture e dei trasporti.

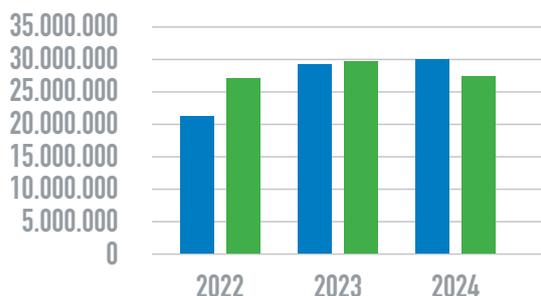
TASSO DI OCCUPAZIONE (%) DELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE



Nel corso del 2024, per quanto riguarda i dati sugli arrivi e le presenze sia nelle strutture alberghiere sia extra-alberghiere, come alloggi vacanze, strutture per soggiorni brevi o campeggi, non si è registrato un aumento di pari intensità rispetto all'anno precedente; i dati risultano in linea con quelli del 2023, con una leggera riduzione degli arrivi e delle presenze dei turisti italiani. Al contrario, si osserva un leggero aumento negli arrivi e nelle presenze degli stranieri rispetto all'anno precedente. I dati sugli arrivi mostrati nel grafico sottostante si riferiscono a tutte le categorie di strutture ricettive, sia alberghiere che extra-alberghiere. Le strutture alberghiere rappresentano il 70% del totale delle strutture prese in considerazione, evidenziando come gli alberghi rappresentino ancora la maggior parte degli asset ricettivi in Italia. Tuttavia, le strutture non alberghiere registrano una permanenza media superiore rispetto agli alberghi.

ARRIVI NELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE GENNAIO - GIUGNO

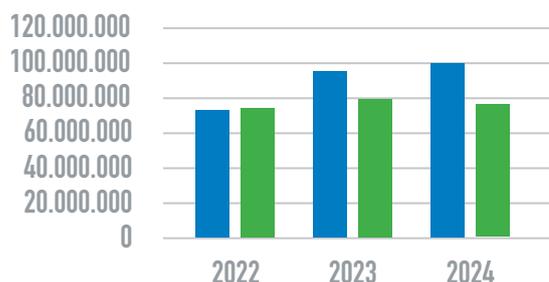
stranieri italiani



PRESENZE NELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE GENNAIO - GIUGNO

Fonte: elaborazione Avalon su dati ISTAT

stranieri italiani



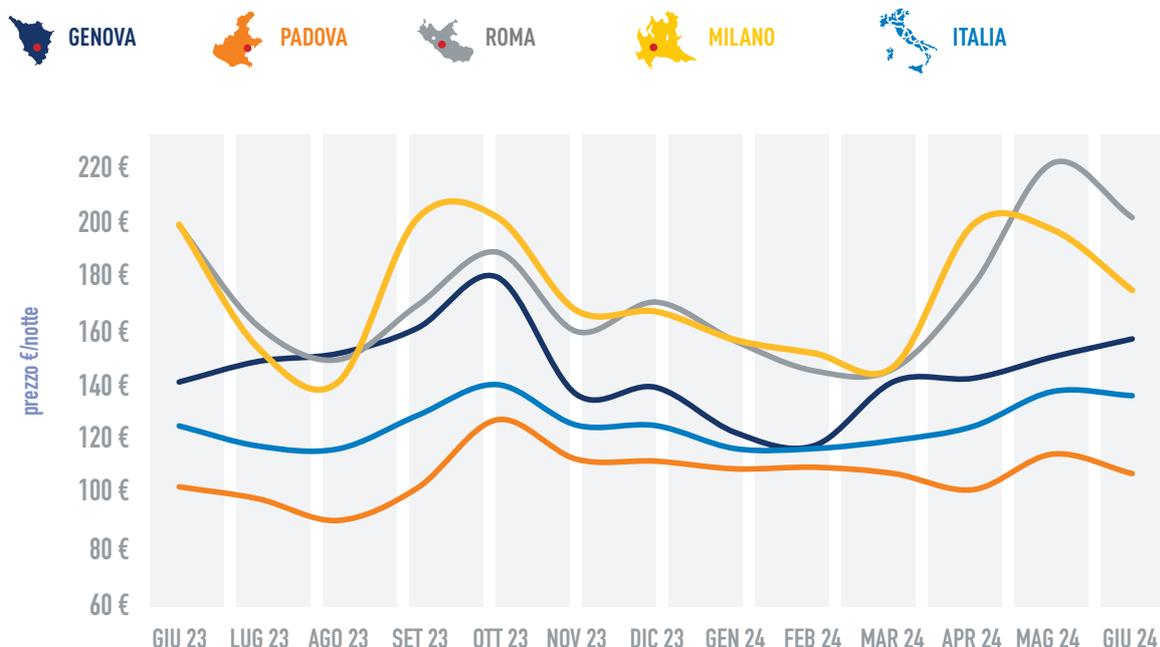
2 Analisi dei fondamentali

Il primo semestre del 2024 ha registrato un interesse particolare da parte degli investitori verso gli asset alberghieri trainando gli investimenti del settore immobiliare in Italia. Durante questo periodo sono stati effettuati investimenti per un valore totale di circa 1 miliardo di euro, il 92% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'interesse verso gli asset alberghieri sta riguardando sempre di più anche gli investitori italiani che, nel 2023, hanno rappresentato il 54% del capitale totale investito. Roma rappresenta la città con maggiore attrattività sia in termini di numero di transazioni che in termini di valore, sia per operazioni di tipo Value-add che per prodotti Core. Sulla base dell'andamento del settore ricettivo nel primo semestre, si stima che il 2024

possa raggiungere nuovi dati record sia in termini di arrivi e presenze che in termini di fatturato. Infatti, per il 2024, si attende una crescita del fatturato di circa il 13,5% rispetto al 2023, confermando così la crescita del settore ricettivo italiano sia su scala nazionale che europea. Il risultato positivo è da attribuire sia alla ripresa degli arrivi, sia all'aumento delle tariffe alberghiere. Anche i trasporti recuperano e superano i livelli pre-pandemici, con un aumento dei passeggeri di circa il 12% rispetto all'anno precedente e rispetto al 2019, anno utilizzato come benchmark pre-pandemico.

PREZZO CAMERA MEDIO 4 STELLE

Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia



3 Nuovi trend emergenti e prospettiva futura

L'attuale scenario turistico italiano si sta evolvendo rapidamente, presentando nuovi trend che promettono di ridefinire il modo in cui i viaggiatori interagiscono con il paese e con le sue offerte. Una delle tendenze più evidenti è la crescente richiesta di esperienze sostenibili e a contatto con la natura. Nel primo semestre del 2024, il mercato ricettivo outdoor in Italia ha mostrato una ripresa notevole, superando i dati pre-pandemici e consolidando la sua posizione tra i principali settori del turismo nazionale. Il segmento open air, che include campeggi e camping village, ha registrato 68,6 milioni di presenze nel 2023, con una crescita del 2% rispetto all'anno precedente e un aumento significativo del turismo straniero (+5,6%). Il Nord Italia, trainante nel settore, ha rappresentato il 60% del mercato, con una crescita del 17% delle presenze internazionali. Tuttavia, alcune aree del Centro e Sud Italia sono rimaste al di sotto dei livelli del 2019, con un leggero calo del turismo domestico (-2%).

Un elemento chiave nella crescita del settore outdoor è stato il glamping, che combina la vita all'aria aperta con il lusso e il comfort. Nel primo semestre del 2024, il settore del glamping in Italia ha continuato la sua traiettoria di crescita, confermandosi come uno dei segmenti più dinamici all'interno del mercato ricettivo outdoor. Secondo i dati raccolti da fonti settoriali, nel 2024 il glamping ha mantenuto un trend positivo, con una crescita stimata del 10% rispetto al 2023 in termini di presenze e un incremento delle tariffe del 5-10% su base annua. Questo aumento è particolarmente significativo nel nord Italia, dove le strutture di lusso, situate in aree naturali suggestive come i laghi di Garda e Trasimeno, stanno trainando il settore. Nel complesso, il mercato del glamping in Italia ha generato un fatturato stimato di 22 milioni di euro nel primo semestre del 2024, con una spesa media di circa 150 euro

a notte. La permanenza media dei turisti nelle strutture di glamping è aumentata, arrivando a 7,5 giorni, in linea con la crescente domanda di soggiorni prolungati e personalizzati. L'Italia si è confermata come una delle destinazioni europee preferite per il glamping, posizionandosi tra i primi cinque paesi a livello continentale. Alcuni esempi virtuosi di queste strutture sono: il Trasimeno Glamping Resort, aperto nel 2023, che ha registrato nel primo semestre del 2024 un'occupazione media dell'85%, con una domanda elevata soprattutto da parte di turisti internazionali, provenienti da Germania e Paesi Bassi; il Weekend Glamping Resort sul Lago di Garda, che ha visto una crescita delle prenotazioni estive del 7%; il Vallicella Glamping Resort in Toscana, apprezzato per la combinazione di comfort e vicinanza a mete culturali e naturali.

Le previsioni per il resto del 2024 indicano una crescita costante del settore, con un consolidamento delle prenotazioni per la stagione estiva e autunnale. Il tasso di occupazione è previsto stabile attorno all'80%, con picchi di domanda nei mesi estivi e nelle festività di fine anno. L'ulteriore espansione del settore è facilitata anche dall'incremento degli investimenti nelle infrastrutture come il bando lanciato dal Ministero del Turismo, con uno stanziamento di circa 33 milioni di euro per lo sviluppo di aree di sosta attrezzate per camper.

4 Transazioni rilevanti

Di seguito alcune delle transazioni rilevanti avvenute nel primo semestre del 2024:

KEY TRANSACTION 2024						
Struttura	Città	Tipologia	N° camere	Data Transazione	Buyer	Seller
Boutique Hotel Torre di Cala Piccola,	Monte Argentario	★★★★★	53	Q1 2024	Erqole	-
Golden Palace Hotel	Torino	★★★★★	192	Q1 2024	REAM SGR S.p.A., Gruppo Della Frera (GDF Group SpA)	Banco Popolare, BPER Banca, Mapi SpA, Intesa San Paolo
Grand Hotel Poltu Quatu	Arzachena	★★★★★	212	Q1 2024	Castello Sgr	Pulcini Group
Hotel Villa Elda	Assisi	★★★★	59	Q1 2024	-	-
NH Padova	Padova	★★★★★	190	Q1 2024	Savim	Mediolanum Real Estate
Hotel Gran Torino	Torino	★★★★	50	Q2 2024	-	-
Hotel Terme Augustus	Montegrotto Terme	★★★★★	124	Q2 2024	Gruppo Apogia Hotels	Fabilia Hotels & Resorts
GH Avalon Sikani Resort	Gioiosa Marea	★★★★★	119	Q2 2024	-	Garibaldi Hotels
Castello di Portofino	Portofino	-	12	Q2 2024	Garrè a Fort Partners	-
Grand Hotel Bastiani	Grosseto	★★★★★	48	Q2 2024	Luca & Alberto Mencarelli	Antonella & Patrizia Monaco
Sofitel Rome Villa Borghese	Roma	★★★★★	78	Q2 2024	Extendam	-
Hotel Comano Cattoni Holiday	Comano Terme	★★★★★	75	Q2 2024	Evo Dolomyte Srl	Ermete Srl
Park Hotel Des Dolomites	Borca di Cadore	★★★★	58	Q2 2024	Gianni Menegazzo	Diocesi di Padova
Park Hotel Le Fonti	Volterra	★★★★★	67	Q2 2024	-	-
Hotel Ritter	Milano	★★★★	88	Q2 2024		Montello SpA
Midas Palace Hotel Roma	Roma	★★★★★	351	Q2 2024	Barcelo Hotels & Resorts	Zeitgeist Asset Management
Hotel Cicerone	Roma	★★★★★	239	Q2 2024	Leonardo Hotels	Banco Popolare
Tribe Hotel Malpensa	Vizzola Ticino	★★★★★	240	Q2 2024	Corum XL SCPI (Corum), Corum	Foruminvest



FOCUS MILANO E ROMA

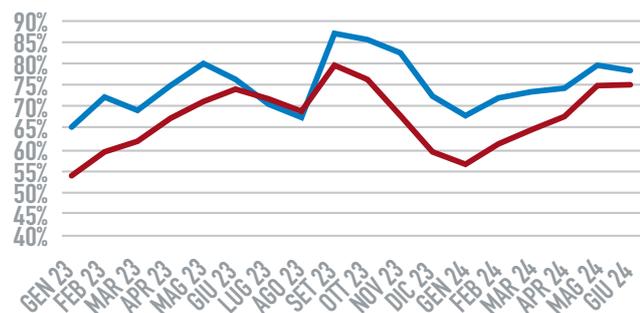
Roma e Milano sono rimaste protagoniste nel panorama degli investimenti immobiliari, con operazioni rilevanti nel settore ricettivo e l'apertura di nuove strutture di alto livello, soprattutto a cinque stelle. Entrambe le città continuano a essere al centro dell'attenzione, sia per gli attori già presenti sul mercato, sia per i nuovi marchi che stanno debuttando sul mercato italiano.

Nel primo semestre del 2024, Milano ha continuato a dimostrarsi una delle città più dinamiche per il mercato ricettivo in Italia. La città ha attratto importanti investimenti sia da operatori nazionali che internazionali, consolidando la sua posizione come hub finanziario e culturale. Le transazioni nel settore alberghiero hanno riguardato prevalentemente strutture di fascia alta, con particolare attenzione per hotel di lusso e boutique hotel. La crescente domanda è alimentata da un mix di turismo leisure e business, favorito dagli eventi internazionali come le olimpiadi e le paralimpiadi invernali del 2026. A Milano, nel

2024 è prevista l'apertura del W Milan – Duomo, un hotel di lusso del gruppo Marriott, situato nei pressi di Piazza del Duomo.

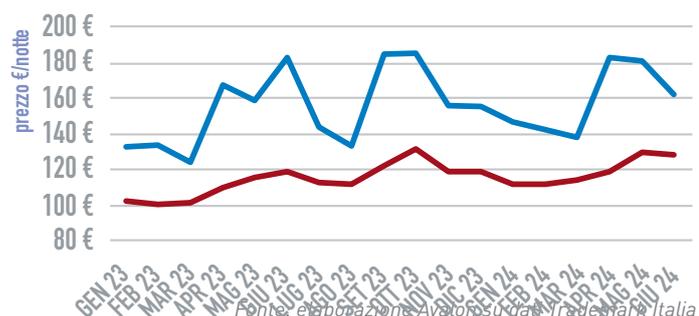
Di seguito l'andamento del tasso di occupazione e dei prezzi di strutture a 4 stelle nella città di Milano. La prima parte del 2024 mostra valori lievemente migliorativi rispetto a quelli di inizio 2023 sia per la room occupancy, attorno al 70%, che per l'ADR (pari a circa 140 euro a notte rispetto ai circa 130 di gennaio 2023). L'ultima parte del semestre mostra dati in riduzione dovuti alla stagionalità sia per quanto riguarda i dati di occupancy che di ADR. Tuttavia, si registra una riduzione maggiore dell'ADR rispetto all'anno precedente che passa da una media di circa 180 euro a notte a una media di circa 160 euro a notte nel 2024.

Room Occupancy delle strutture ricettive a Milano



PREZZO CAMERA MEDIO 4 STELLE

Prezzo camera medio 4 Stelle a Milano

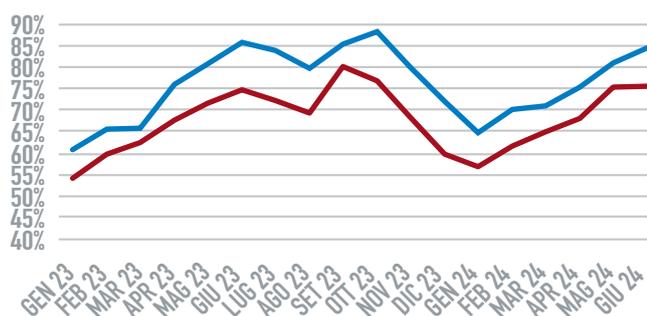


Fonte: elaborazioni Avtoris su dati TradeData Italia

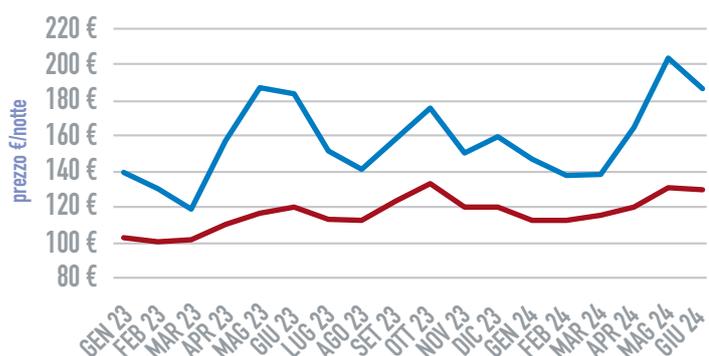
Roma ha registrato una performance altrettanto positiva nel mercato ricettivo, con un forte afflusso di turisti internazionali. Anche la capitale ha visto investimenti rilevanti nel settore alberghiero, con operazioni che hanno coinvolto sia nuove aperture di hotel di lusso sia ristrutturazioni di edifici esistenti. Il turismo internazionale ha giocato un ruolo fondamentale, con un aumento delle presenze provenienti da Stati Uniti, Europa e Asia, e una domanda crescente per soggiorni mediamente più lunghi rispetto al passato. La catena Radisson ha aperto il suo nuovo Radisson Collection Hotel, Roma Antica (84 camere) a marzo 2024, nei pressi di Piazza Venezia.

L'andamento della room occupancy e dei prezzi per strutture a 4 stelle è in linea con quanto osservato per la città di Milano; per entrambe le grandezze si rileva un lieve incremento a inizio 2024 rispetto allo stesso periodo del 2023. Per quanto riguarda l'ADR, segue la tendenza media nazionale, con variazioni infrannuali molto più accentuate, in particolare tra i mesi di aprile e maggio in cui si sono registrati aumenti più considerevoli rispetto a quelli dell'anno precedenti con picchi dei prezzi medi che arrivano a 200 euro per notte.

Room Occupancy delle strutture ricettive a Roma



Prezzo camera medio 4 Stelle a Roma



Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia



FOCUS PADOVA

Il mercato immobiliare ricettivo di Padova è favorito dalla sua posizione strategica, che attira molti turisti a soggiornare nella città per poi visitare altre località del Veneto. La domanda di strutture ricettive si concentra soprattutto nel centro storico, con un mercato che continua a beneficiare della ripresa post-pandemia e degli investimenti in infrastrutture, con un focus crescente sulla sostenibilità.

Le strutture ricettive del comune di Padova dimostrano una presenza sul territorio, come indica l'ultimo censimento Istat, con 47 hotel, per un totale di 2.711 camere. I valori di occupazione

delle camere e dei prezzi seguono l'andamento generale nazionale, con una leggera differenza nel mese di settembre. Per quanto riguarda i prezzi in particolare, la tariffa media delle strutture a 4 stelle si attesta al di sotto della media italiana, proseguendo una tendenza già emersa nella seconda metà del 2023. Tale tendenza ha raggiunto un nuovo punto critico a giugno 2024, quando il prezzo medio per camera è risultato inferiore di 20 euro rispetto alla media nazionale.

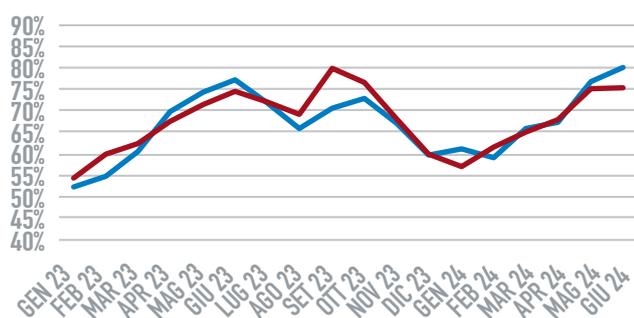
Room Occupancy delle strutture ricettive a Padova



Padova



Italia



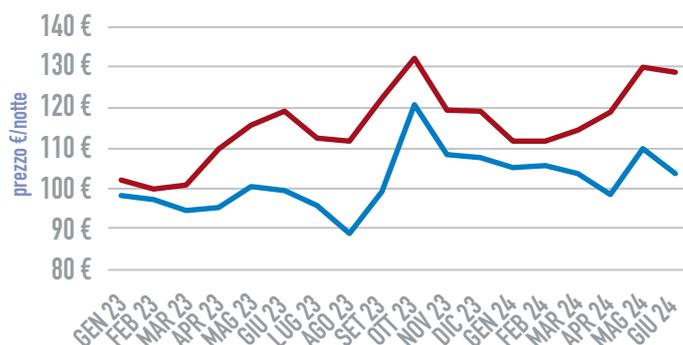
Prezzo camera medio 4 Stelle a Padova



Padova



Italia



Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia



Il settore ricettivo di Genova riflette l'anima storica e multiculturale della città, offrendo un'ampia gamma di soluzioni per i visitatori: l'offerta spazia da eleganti hotel situati all'interno di palazzi storici nel cuore del centro, fino a bed and breakfast accoglienti e affacciati sui caratteristici "caruggi" del centro storico; non mancano appartamenti vacanza e pensioni familiari, che offrono soluzioni più informali.

Per la città di Genova, l'occupazione delle stanze nel primo semestre del 2024 si sta allineando maggiormente alla tendenza nazionale rispetto allo stesso periodo del 2023, con una distribuzione più omogenea. Tuttavia, rimane una leggera prevalenza di occupazione durante i mesi estivi, sebbene il differenziale rispetto ai periodi più calmi non sia particolarmente marcato.

Per quanto riguarda il prezzo delle camere negli hotel a 4 stelle, Genova continua a distinguersi dalla media italiana, come già evidenziato nella tendenza del 2023. Nei primi mesi del 2024, questo scostamento si conferma, con tariffe mediamente più alte rispetto alla media nazionale, un andamento che caratterizza gran parte dell'anno. Per quanto riguarda gli hotel di fascia medio-alta, Genova si colloca tra le principali città italiane per offerta di hotel detenuti da una catena nazionale/internazionale, con un totale di 23 strutture.

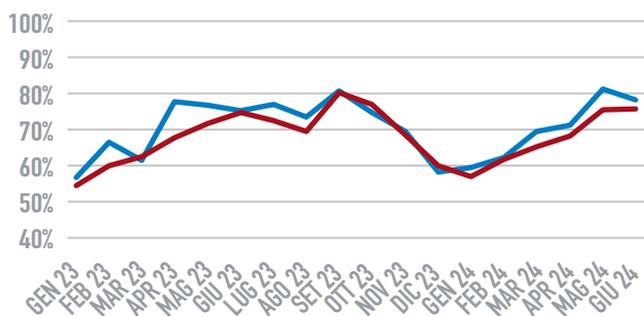
Room Occupancy delle strutture ricettive a Genova



Genova



Italia



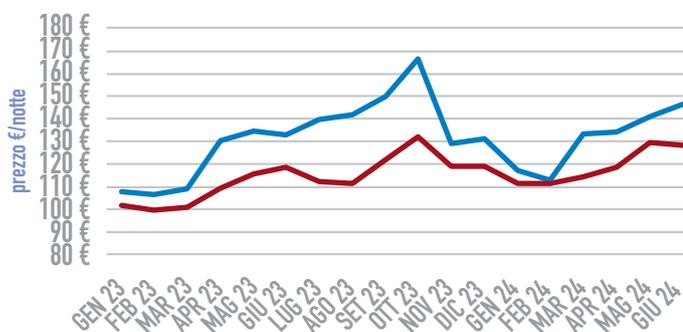
Prezzo camera medio 4 Stelle a Genova



Genova



Italia



Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia

LA PAROLA A...



GIUSEPPE SCAVOLO

Senior Associate – Investments per Hines Italy

“ Il mercato immobiliare ricettivo in Italia è in piena trasformazione e continuerà ad evolversi nei prossimi anni ”

Il settore immobiliare ricettivo italiano sta facendo registrare numeri importanti nel corso del 2024. Quali sono i motivi di tale crescente interesse da parte degli investitori e dove si focalizza la loro ricerca?

L'interesse nasce dalla performance del settore negli ultimi anni, che ha outperformato la maggior parte delle asset classes immobiliari, e dalla volontà di aprirsi anche alla parte operations che può dare diversificazione e maggiore upside in un momento di tassi alti e richieste di rendimenti maggiorati.

In che modo l'adozione dei criteri ESG influenzerà la valutazione e la competitività degli immobili nel settore hospitality? Quale impatto avrà su domanda e rendimenti degli investitori nei prossimi anni?

Il settore vede una ampia frammentazione delle proprietà con poca penetrazione dei player istituzionali. Questo ha comportato nel tempo la formazione di uno stock vetusto e poco attrattivo. La ristrutturazione e il miglioramento (soprattutto lato ESG) dei prodotti non è solo una necessità manutentiva ma sarà chiave per una maggiore attrazione della domanda, tanto interessata all'offerta culturale e naturale ma rallentata dall'assenza di prodotti di qualità.

Guardando al futuro, quali ritiene saranno i principali trend che caratterizzeranno il mercato immobiliare ricettivo in Italia? Quali cambiamenti possiamo aspettarci a livello di domanda turistica, nuove tipologie di alloggi o format ibridi e, di conseguenza, come pensa che questo influenzerà le scelte di investimento nei prossimi anni, sia da parte degli investitori italiani che stranieri?

Il mercato immobiliare ricettivo in Italia è in piena trasformazione e continuerà ad evolversi nei prossimi anni. Alcuni dei trend principali che influenzeranno il settore sono:

- Crescente richiesta di sostenibilità: i turisti sono sempre più sensibili all'impatto ambientale delle strutture e questo porta ad una maggiore domanda di alloggi eco-sostenibili. Di conseguenza, sia gli investitori italiani che stranieri si orienteranno in questa direzione
- Format ibridi in espansione: L'integrazione tra spazi di lavoro e alloggi, come i co-living e co-working hotel, è in forte espansione, specialmente nelle città italiane più attrattive per nomadi digitali e professionisti globali. Gli investitori hanno iniziato a puntare su progetti che rispondano alla crescente domanda di spazi

multifunzionali e flessibili.

- Aumento delle esperienze personalizzate: I viaggiatori sono alla ricerca di esperienze autentiche e su misura. Questo trend favorisce lo sviluppo di formule ricettive che offrono alloggi unici, come agriturismo di lusso, boutique hotel, o strutture che valorizzano l'esperienza locale (alloggi in vigneti o castelli storici ad esempio). Gli investimenti che uniscono ospitalità e valorizzazione culturale locale potrebbero registrare una significativa crescita.
- Budget: il peso dell'inflazione sul complessivo costo di un viaggio è più che mai rilevante con un angolo molto interessante lato Hostels che devono però uscire dall'ottica di basso prezzo per basso prodotto e rientrare in un concetto di glamorous hostels che offrano a prezzi competitivi soluzioni moderne, giovanili (l'esempio di The Social Hub è rilevante).

Il segmento del turismo open-air, in particolare il glamping, sta crescendo rapidamente, con una domanda in aumento e una redditività interessante. Quali sfide specifiche vede per il mercato immobiliare legato a questo tipo di strutture e quali fattori potrebbero influenzare il loro successo a lungo termine?

Il mercato del glamping sta crescendo rapidamente, ma affronta alcune sfide specifiche:

- Stagionalità: Le location sono principalmente stagionali e per questo le performance possono avere variazioni notevoli
- Normative e permessi: Le strutture sono spesso in aree naturali protette, richiedendo autorizzazioni complesse e rispetto delle normative ambientali
- Per il successo a lungo termine, sarà essenziale puntare su:
 - Tecnologia: Servizi digitali e Wi-Fi sono necessari per un'ottimale esperienza e per il coinvolgimento a pieno di tutta la famiglia e dei più giovani che hanno una necessità tecnologica maggiore
 - Sostenibilità: Strutture eco-friendly attireranno clienti e soprattutto investitori che forniranno finanza per l'espansione dei prodotti e il loro miglioramento
 - Esperienze autentiche: Offrire soggiorni unici e personalizzati è necessario con l'aumento della competizione nel settore
 - Diversificazione: Ampliare l'offerta con attività durante tutto l'anno per superare la stagionalità (sopra indicata) e lavorare sulla shoulder season per ottenere risultati annuali maggiori

3.CONCLUSIONI



Residenziale

Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare italiano ha dimostrato una notevole resilienza nonostante alcune sfide. Anche se abbiamo assistito a una lieve flessione nell'acquisizione di incarichi e a un calo nelle vendite rispetto agli anni precedenti, emergono segnali incoraggianti. La stabilità nella percentuale di immobili venduti rispetto a quelli acquisiti evidenzia una tenuta del mercato, mentre la diminuzione dei giorni medi di vendita suggerisce un miglioramento nella reattività degli operatori.

Per il secondo semestre del 2024, ci si attende una ripresa moderata. Se i tassi di interesse continueranno a stabilizzarsi e a migliorare la fiducia dei consumatori, potremmo assistere a un incremento delle acquisizioni di incarichi. Gli operatori del settore dovrebbero concentrarsi sulle preferenze degli acquirenti, in particolare sulla domanda di trilocali e quadrilocali, che rispondono meglio alle esigenze delle famiglie e dei professionisti in cerca di spazi funzionali.

Sebbene ci siano stati aumenti negli sconti richiesti, la tendenza verso un equilibrio nelle dinamiche negoziali suggerisce un mercato in evoluzione, pronto a rispondere alle sfide attuali. Con un numero crescente di richieste di mutui, in particolare da parte di giovani acquirenti, si potrebbe assistere a un rinnovato interesse per l'acquisto della prima casa.

In conclusione, sebbene il primo semestre abbia presentato sfide, il secondo semestre del 2024 offre opportunità per una ripresa, sostenuta dalla stabilità dei prezzi, dalla resilienza della domanda e dalla capacità del mercato di adattarsi a un contesto in continua evoluzione. Con un approccio strategico e proattivo, gli operatori possono navigare le incertezze e posizionarsi per il successo in un panorama immobiliare sempre più dinamico.

	Andamento	Forecast sei mesi
Incarichi (Attivi e Acquisiti)		
Transazioni		
Prezzi		
Tassi di interesse		
Crescita economica		
Occupazione		



sentiment



Logistico

Nella prima metà del 2024, l'Italia ha mostrato segnali di ripresa economica, accompagnati da un cauto ottimismo per il futuro. Nonostante ciò, il mercato immobiliare continua a fronteggiare sfide significative, come la stretta creditizia e l'aumento dei costi di finanziamento, che hanno contribuito a un lieve rallentamento degli investimenti nel settore logistico nella prima metà del 2024. Tra i fenomeni in diffusione che continueranno a caratterizzare questo mercato nel prossimo futuro sono particolarmente significativi il reshoring, che sta guadagnando slancio, e il settore dei data center, in particolare con due tipologie principali di infrastrutture: gli Hyperscale Data Center, gestiti da grandi aziende come Amazon e Google, e gli Edge Data Center, più piccoli e distribuiti.



sentiment



Direzionale

Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare ha mostrato una netta ripresa, in particolare per il settore degli uffici, che ha recuperato terreno dopo un anno difficile; questo cambiamento ha portato a un aumento significativo degli investimenti. Si è evidenziato un crescente interesse per gli immobili sostenibili, con investitori sempre più orientati verso asset che rispettano gli standard ESG. Tuttavia, la scarsità di immobili di questo tipo ha comportato un aumento dei valori. Geograficamente, Milano e Roma si sono confermate come i principali centri per gli investimenti nel settore direzionale. Nei prossimi mesi si prevede una maggiore attività nelle riconversioni e nei progetti di riqualificazione urbana, soprattutto a Milano, per soddisfare la crescente richiesta di immobili sostenibili.



sentiment



Retail

Il 2024 ha mostrato segnali di ripresa, in particolare nel secondo trimestre, che si è rivelato uno dei migliori dal 2020: durante questo periodo, gli investimenti totali hanno superato di oltre il triplo quelli dello stesso periodo dell'anno precedente. Una parte significativa di questo incremento è stata determinata da due importanti operazioni nel settore dei centri commerciali, che hanno rappresentato l'80% del volume totale investito. Le operazioni oggetto di queste transazioni suggeriscono una fase di transizione e potenziale crescita per il settore retail, accompagnata da importanti ristrutturazioni strategiche. La tendenza positiva in termini di investimenti lascia prevedere che il 2024 possa essere l'anno con i risultati migliori degli ultimi cinque anni, grazie a una pipeline di iniziative in fase di definizione.



sentiment



Ricettivo

L'aumento del volume investimenti osservato nel primo semestre del 2024 è indicativo di una ripresa robusta nel settore, con un crescente coinvolgimento anche da parte degli investitori italiani. Roma si conferma la città più attrattiva, sia per il numero di transazioni che per il valore delle operazioni. Le prospettive per la restante parte del 2024 sono promettenti, con previsioni di crescita del fatturato del settore ricettivo di circa il 13,5% rispetto al 2023. Questo risultato è attribuibile a un aumento degli arrivi e delle tariffe alberghiere, nonché a un recupero nel settore dei trasporti. Un trend interessante è l'incremento della domanda di esperienze sostenibili e a contatto con la natura, evidenziato dalla ripresa del mercato ricettivo outdoor, che ha superato i dati pre-pandemici. Il glamping si sta affermando come uno dei segmenti più dinamici nel mercato del turismo.



Fondata in USA nel 1973 da Dave e Gail Liniger, RE/MAX approda in Italia nel 1996 grazie alla lungimirante visione di Dario Castiglia, tutt'oggi alla guida del network immobiliare.

Anno dopo anno, RE/MAX rafforza la leadership a livello mondiale, dove oggi è presente in oltre 110 Paesi con oltre 9.400 agenzie e quasi 144.000 agenti affiliati, operando con un esclusivo modello di business basato sullo studio associato che massimizza le opportunità offerte dal settore immobiliare. Un metodo rivoluzionario fondato su un sistema di collaborazione capace di far crescere la produttività degli agenti immobiliari, offrire un servizio di qualità superiore ai clienti e aumentare il giro d'affari delle agenzie immobiliari. Massima produttività, massima innovazione, massima redditività: in una parola RE/MAX. Nel 2023 RE/MAX Italia ha messo a segno un fatturato aggregato che ha superato i 104 milioni di euro, a fronte di un transato di oltre 3 miliardi. Traguardi frutto di una strategia fortemente orientata all'innovazione, anche

grazie all'utilizzo di strumenti tecnologici, a programmi formativi d'eccellenza erogati da RE/MAX University in collaborazione con prestigiosi istituti universitari e al recruitment dei migliori professionisti attivi sul mercato. Per il 2024, l'obiettivo stimato per l'Italia è un'ulteriore crescita del fatturato e un potenziamento del network.. Il tutto con la promessa al cliente di trovare il miglior acquirente, e trovarlo rapidamente, rendendo la customer experience più confortevole e più soddisfacente in termini economici.

RE/MAX Italia è Official Partner della Nazionale Italiana di Calcio. Una collaborazione che trova il suo fondamento nell'impegno condiviso verso valori quali eccellenza, passione e gioco di squadra, essenziali sia nello sport, sia nel mondo del real estate.



Avalon nasce nel 2002 con la fondazione di Avalon Real Estate, società di consulenza immobiliare certificata RICS specializzata nei servizi di valutazione e advisory.

La società viene fondata da un gruppo di professionisti provenienti da ambiti specialistici eterogenei che decidono di mettere a fattor comune il proprio knowhow e la propria passione e finalizzarli al mondo del Real Estate.

Negli anni Avalon ha dato prova delle sue capacità nell'individuare soluzioni su misura per ogni esigenza che può sorgere in fase di acquisizione, gestione e dismissione di patrimoni immobiliari, acquisendo un grado sempre maggiore di fiducia e riconoscimento fra i suoi clienti e affermandosi nel ruolo di consulente del settore immobiliare.

Con la nascita di Avalon Technical Services nel 2017

la società ha proseguito il suo percorso di crescita, specializzandosi nei servizi di natura tecnica per affiancare i clienti anche nelle fasi di indagine, progettazione, realizzazione e trasformazione degli asset immobiliari.

Nel 2024 è entrata a far parte del Gruppo Yard Reaas, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. Il Gruppo, che al fianco del fondo pan-europeo AnaCap ha intrapreso un percorso di espansione e internazionalizzazione, oltre che di rafforzamento nell'offerta di soluzioni digitali all'avanguardia, con l'acquisizione di Avalon consolida ulteriormente la propria offerta di servizi in tre segmenti strategici: Project Management, Valuation, e Consulenza Tecnica.



24MAX Spa è la Società di Mediazione Creditizia del Gruppo immobiliare RE/MAX ideata e realizzata per dare una risposta concreta all'esigenza di consulenza finanziaria della clientela che compra casa affidandosi ad una Agenzia Immobiliare RE/MAX, in tempo reale. La mission è completare la Customer Experience della clientela, dalla scelta dell'abitazione all'ottenimento delle risorse finanziarie necessarie per l'acquisto.

Nelle oltre 400 agenzie RE/MAX in Italia, in cui operano più di 4.000 professionisti del settore immobiliare, sono stati allestiti corner finanziari in cui operano i Credit Specialist di 24MAX, selezionati tra i migliori presenti sul mercato del credito per la loro competenza ed esperienza.

DATA HUB

REAL ESTATE

Fonti:

Banca dati RE/MAX Italia
Banca dati 24MAX
Banca dati AVALON
Agenzia delle Entrate
Aice
Banca Centrale Europea
Blog RE/MAX Italia
Borsa Mediterranea del Turismo
ENAC
ENEA (Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente)
Eurostat
Human Company
ISole24Ore
Immobiliare.it
Investing.com
ISTAT
Legge del 24 luglio 2024 n. 105
Monitor Immobiliare
RCA
Reopla
Scenari Immobiliari
The Bulletin
Thrends
Trademark

Grafica e stampa

Nuly&Nuly Pubblicità srl

DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare H1 2024
MILANO | ROMA | PADOVA | GENOVA



RE/MAX
Italia

centrostudi@remax.it
remax.it



AVALON

analytics@avalonconsulting.it
avalonconsulting.it



info@24max
24max.it