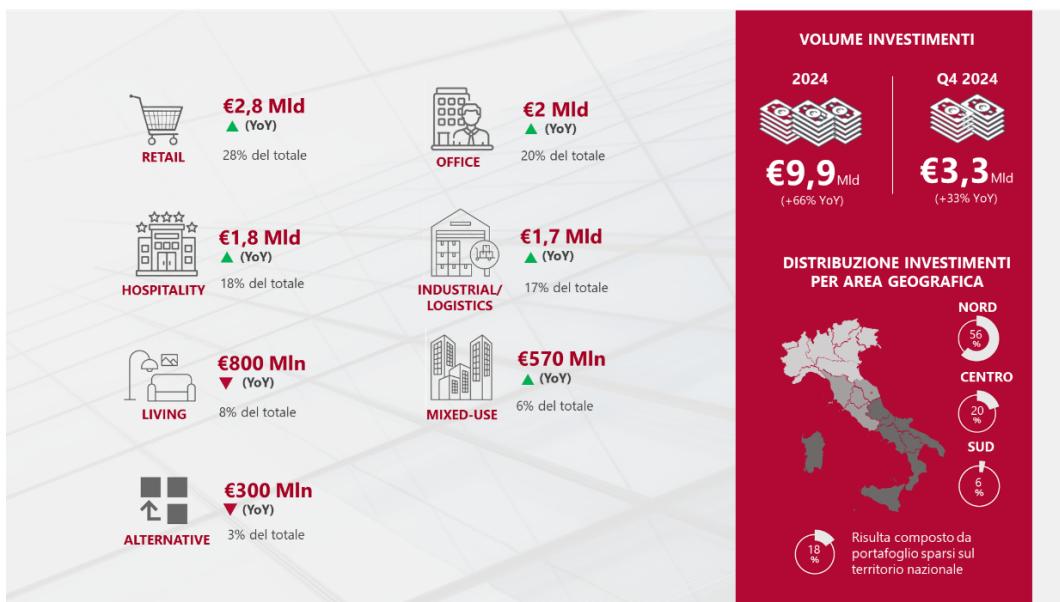


Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: + 66% IN ITALIA NEL 2024.

GLI INVESTITORI ESTERI (62%) I PIU' ATTIVI SUL MERCATO

- Nel 2024 si sono registrati in Italia 9,9 miliardi di euro** di investimenti corporate, un volume in aumento del 66% rispetto al 2023
- Il terzo e il quarto trimestre del 2024**, risultano essere i migliori trimestri degli ultimi due anni
- Retail e uffici sono le asset class dominanti**
- L'hospitality registra la seconda miglior performance** di sempre a livello annuale con 1,8 mld di euro
- Gli investitori esteri**, pari al 62%, sono gli **operatori più attivi sul mercato**, primeggiano francesi e americani



Nel 2024 si sono registrati in Italia 9,9 miliardi di euro di investimenti corporate, un volume in aumento del 66% rispetto al 2023 (6 miliardi di euro), grazie alla spinta del secondo semestre che ha quasi raddoppiato i volumi del

primo. Infatti, il terzo e il quarto trimestre risultano essere i migliori degli ultimi due anni con un investimento complessivo rispettivamente di 3 e 3,3 miliardi di euro.

Il volume degli investimenti capital markets in questo 2024 certifica il giro di boa degli investimenti corporate e una fiducia ritrovata degli investitori verso l'Italia. Complice un contesto macroeconomico più favorevole rispetto al 2023 e un processo di *repricing* che si avvia a concludersi, gli investimenti immobiliari corporate sono tornati a crescere. Lo **scenario inflazionario** ha superato la fase turbolenta del 2023 e a dicembre 2024, l'indice generale ha toccato quota 1,3% (un anno fa era al 5,3%). La discesa della curva inflattiva è stata di conseguenza decisiva per orientare il consiglio direttivo della **BCE** verso il **taglio dei tassi di interesse** che, tra giugno e dicembre dello scorso anno, ha portato il tasso di rifinanziamento dal **4,50%** al **3,15%**. Un taglio dei tassi che, stando alle dichiarazioni degli organi ufficiali della BCE, sarà operato anche nel 2025. L'**Euribor**, l'indice che riflette l'andamento del tasso variabile, in un anno è calato dello **0,88%**, dal 3,94% al 3,06%. Di riflesso, il taglio dei tassi BCE sta incidendo anche sul **mercato obbligazionario**, con le cedolari che diventano di mese in mese meno remunerative rispetto a un anno fa. Secondo i dati Bankitalia, infatti, il rendimento lordo dei **BTP decennali** è passato dal 4,4% (novembre 2023) al 3,5% (novembre 2024), una diminuzione di quasi 10 punti base. **Uno scenario che vede perdere di appeal il mercato obbligazionario e premiare l'investimento immobiliare**, premio dovuto proprio al processo di *repricing* che ha visto incrementare lo *yield* in diverse *asset class*. A livello di **PIL**, secondo le previsioni Istat, il 2024 chiuderà con un aumento dello 0,5%, confermando una crescita che continua dalla seconda metà del 2020. Tuttavia, rimane da osservare l'evoluzione del quadro geopolitico, con i possibili segnali di distensione tra Russia e Ucraina che porterebbero a un maggior clima di fiducia in tutto il continente europeo, e il conflitto israelo-palestinese che sembrerebbe aver superato la sua fase critica.

In questo scenario, oltre ai capitali *core* che confermano i loro interesse a investire in Italia per prodotti *core* e *core plus* (soprattutto nell'area di Milano), la grande occasione per il nostro Paese risiede nella necessità di adeguare quell'ingente patrimonio immobiliare commerciale che non incontra le aspettative della domanda e che potrebbe attirare molti capitali *value -added*.

"Nel 2024, la positiva risposta del mercato dei capitali certifica la ripresa degli investimenti e il ritorno degli investitori esteri che hanno deciso di puntare i propri capitali sull'Italia. Il nostro Paese, infatti, rispetto ad altri Paesi europei che storicamente vantano una dimensione maggiore del mercato dei capitali in ambito real estate, garantisce un ottimo rapporto rischio/rendimento nelle

*operazioni di asset allocation. In termini di prodotto, il punto di forza del Paese è proprio quello di puntare sul brand Italia. Quest'ultimo attrae capitali interessati non soltanto a possedere e affittare spazi, ma a indirizzarsi su tenant espressione di italianità nel mondo e che garantiscano elevate marginalità. Ne sono un esempio alcune transazioni rilevanti soprattutto in ambito industrial e hospitality. Questo sarà il trend del 2025, che vedrà una crescita non solo delle operazioni value-added nei segmenti hospitality e living, ma anche di quelle income producing nel settore industriale/GDO, grazie a operazioni in cui la performance del tenant sarà determinante nel generare una maggiore marginalità per l'investimento immobiliare" ha dichiarato **Alessandro Lombardo, direttore commerciale Gruppo Gabetti.***

Il volume degli investimenti nel 2024

Analizzando nel dettaglio ciascuna asset class, nel 2024 primeggia il **retail** con **2,8 miliardi di euro** investiti. Un risultato ottenuto grazie a un secondo semestre che è stato il migliore di sempre non solo per l'eccezionale *deal* concluso nel terzo trimestre in Via Monte Napoleone da 1,3 miliardi di euro, ma anche grazie anche a un ottimo quarto trimestre che ha attirato 930 milioni di euro, il volume più alto di un singolo trimestre negli ultimi otto anni, al netto del trimestre precedente in cui si è registrato il singolare *asset deal* sopraccitato.

A farla da padrone negli ultimi tre mesi dell'anno sono state le operazioni riguardanti i centri commerciali e la grande distribuzione (GDO), in particolare si segnala un'importante *deal* che ha riguardato un portafoglio di diversi supermercati dislocati in tutta Italia.

Segue il settore degli **uffici** con quasi **2 miliardi di euro** (20% del totale investito) con volumi in crescita del +64% rispetto al 2023 (1,2 miliardi di euro). A contribuire a questo risultato è stata la spinta data dal quarto trimestre con un volume pari a 760 milioni di euro, tra le operazioni più importanti si segnala la vendita di un *trophy asset* sopra i 100 milioni di euro in centro a Roma. Sia la Capitale sia Milano si confermano le piazze principali per questa asset class. Inoltre, sebbene sia ancora un trend limitato, il settore è stato interessato da riconversioni d'uso, prevalentemente verso il residenziale e l'alberghiero. Dal punto di vista delle locazioni uffici, **Milano** ha registrato un **take-up pari a 378.300 mq**, in calo dell'11,1% rispetto al 2023, con una crescita del 10,4% del numero di operazioni chiuse nell'intero anno 2024. Anche **Roma** registra un calo significativo, ma fisiologico, dopo il record storico dello scorso anno, con un **assorbimento di spazi a uso ufficio di 170.900 mq** nel 2024. Ma se si analizzano gli ultimi 5 anni, il 2024 risulta essere il secondo miglior anno in termini di assorbimento di spazi a uso ufficio. Nonostante il calo,

la dinamicità del settore è stata determinata dalla persistente ricerca di spazi di qualità ed ESG *compliant* da parte di *occupier* che continuano a dover far fronte a un'offerta limitata di tali spazi. Questo gap tra domanda e offerta sta portando all'aumento dei canoni *prime*, come dimostra il CBD (Central Business District) di Milano in cui il *prime rent* è aumentato, attestandosi a 730 €/mq/a. Mercato stabile, invece, nella zona del CBD ed EUR di Roma in cui i canoni *prime* si sono attestati rispettivamente a 550 €/mq/a e 360 €/mq/a. Per quanto riguarda i *prime net yield* nel CBD di entrambe le città rimangono stabili rispetto al trimestre precedente, attestandosi rispettivamente a 4,75% per la città di Roma e a 4,25% per quella di Milano.

Con **1,8 miliardi di euro** investiti (18% del totale investito), il mercato dell'**hospitality** ha mostrato una notevole dinamicità durante tutto il 2024 con una media di oltre 440 milioni di euro investiti per trimestre, registrando così il secondo miglior risultato di sempre a livello annuale. Tra i deal più rilevanti di quest'ultimo trimestre, dopo mesi di trattative si è conclusa l'acquisizione dell'hotel 5 stelle lusso, Bauer hotel di Venezia, da parte del gruppo cipriota Mohari Hospitality, per un valore oltre i 300 milioni di euro. L'operazione prevede, inoltre, un importante restauro che valorizzerà ulteriormente la struttura. Questa operazione, così come altre, dimostrano l'interesse da parte degli investitori per operazioni *value-added* su hotel di fascia medio-alta (4-5 stelle), in un'ottica di riposizionamento dell'immobile al fine di ottenere maggiori margini di profitto a lungo termine. A livello comunale, le città più performanti sono state Roma, Venezia, Milano, particolare attenzione anche per Forte dei Marmi in Toscana. Nel sud Italia la regione che ha primeggiato è stata la Sicilia.

Segue il settore **industriale/logistico** con **1,7 miliardi di euro**, il 17% del volume complessivo da inizio anno, segnando nel 2024 la terza miglior performance finora realizzata di questa asset class. La dinamicità di questo settore è aumentata negli ultimi anni a seguito della spinta data dall'*e-commerce* che, determinando un maggiore traffico merci, ha alimentato la necessità di trovare nuovi spazi logistici. Ed è proprio il nord Italia che, grazie alla sua posizione geografica e al suo sistema infrastrutturale, risulta essere l'area di maggiore *appeal* per gli investitori che ricercano spazi moderni e strategicamente posizionati. Nel centro Italia, risulta essere la provincia di Roma l'area in cui gli investitori hanno allocato i propri capitali.

In termini di volumi di investimento, il settore **living** ha registrato un volume pari a **800 milioni di euro**, l'8% del totale, registrando un calo del 5% rispetto al 2023 ma è risultato essere il terzo miglior anno in termini di volumi transati. È però da evidenziare che la dinamicità di questo settore si fa ancora attendere,

poiché trattasi di un asset class non ancora valorizzata nel mercato italiano. Il boost nei volumi transati è stato dato nel quarto trimestre dell'anno, con poco più di 400 milioni di euro investiti. Le transazioni registrate si sono concentrate principalmente a Milano, città che si conferma ancora una volta al centro dell'interesse degli investitori grazie a una domanda abitativa in costante crescita nelle varie forme di residenzialità collettiva. Infatti, il quarto trimestre ha visto quattro *closing* riguardanti il segmento dello *student housing* e senior housing sia a Milano sia a Firenze.

Nel 2024, il comparto **mixed-use** registra **quasi 570 milioni** di euro di volume investito (il 6% del totale). Tale risultato è stato raggiunto principalmente attraverso l'acquisizione degli scali ferroviari Farini e San Cristoforo, che insieme fanno parte del percorso di rigenerazione degli scali ferroviari avviato dal Comune di Milano. A questo deal si aggiungono anche investimenti su *asset* con destinazione d'uso uffici/retail.

Infine, l'**healthcare** e l'**alternative** hanno pesato rispettivamente l'1% e il 2% sul totale (**300 milioni euro** complessivi). In particolare, l'alternative include *closing* di operazioni di centraline telefoniche, data center e in strutture scolastiche.

Nel 2024 il volume maggiore di investimenti, localizzato in una specifica area geografica, è stato nel **Nord Italia (56%)**, segue il **Centro** con il **20%** e il **Sud** con il **6%**. Il restante 18% risulta essere composto da investimenti sparsi sul territorio nazionale.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli **investitori esteri** (il **62%**) risultano gli operatori **più attivi sul mercato**; tra questi spiccano i francesi nel comparto retail e gli **americani** focalizzati principalmente sul comparto *logistico e retail*.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore

aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868

Daniele Pinosa – daniele.pinosa@secnewgate.it – 3357233872