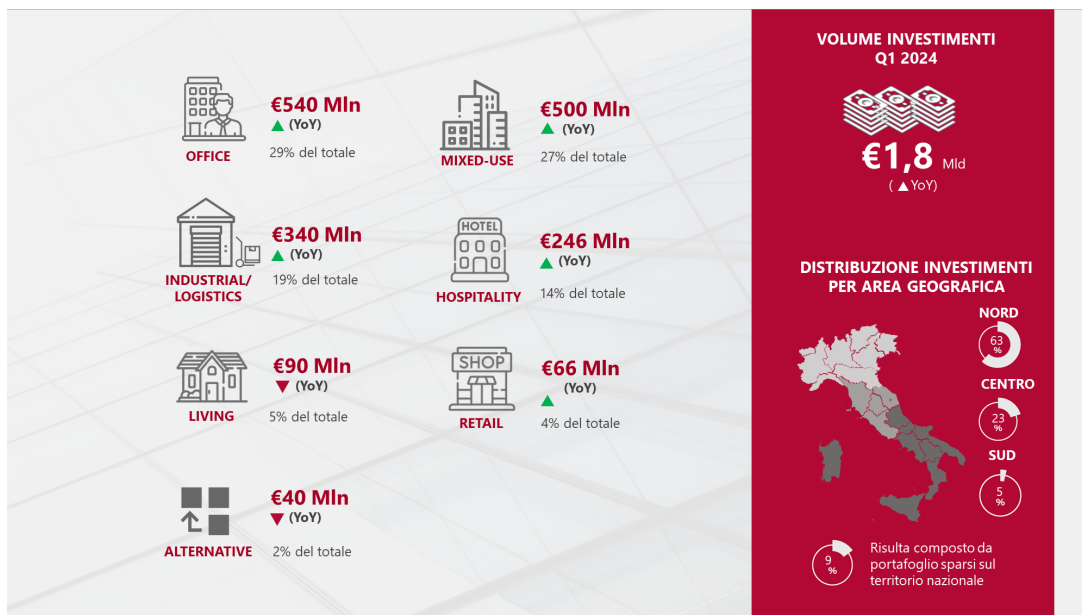


Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: POSITIVO IL PRIMO TRIMESTRE DEL 2024

Nel Q1 la fiducia degli investitori è confermata con un volume di investimenti di circa 2 miliardi di euro, una crescita raddoppiata rispetto allo stesso trimestre del 2023.

L'office torna a essere l'asset class più attrattiva



Nel primo trimestre del 2024 si sono registrati in Italia 1,8 miliardi di euro di investimenti corporate, un volume in aumento rispetto allo stesso trimestre del 2023 (circa 1 miliardo di euro in più). In questo inizio d'anno, dunque, si conferma la crescita degli investimenti già rilevata nel Q4 2023, che lascia presagire un'inversione di tendenza positiva rispetto ai primi nove mesi dell'anno passato.

Questo è dovuto essenzialmente a due ragioni, se **i dati sull'inflazione** confermeranno il calo della curva inflattiva, vi è la concreta possibilità che la BCE avvii un ciclo di tagli sui tassi di interesse tra giugno e settembre di quest'anno, di fatto un'iniezione di fiducia a famiglie e imprese. In questo scenario predittivo, anche i titoli di Stato italiani, che in quest'ultimo anno hanno rappresentato un'alternativa all'investimento immobiliare per molti

investitori istituzionali soprattutto esteri, stanno registrando un calo dei rendimenti con l'immobiliare che quindi torna a essere più appetibile.

La seconda ragione riguarda i **fondamentali economici dell'Italia**: soprattutto in ottica prospettica suggeriscono delle schiarite, con il Pil che per il 2024 si attesterà sullo 0,7% (il più alto d'Europa e per il terzo anno di fila migliore della Germania), l'inflazione che lo scorso febbraio ha raggiunto il livello più basso d'Europa (+0,8%) e il numero di occupati che continua a crescere, soprattutto in termini di nuovi contratti a tempo indeterminato (+2,4%). Numeri che, insieme al probabile taglio dei tassi d'interesse e alla crescente necessità di rispondere a una domanda di immobili sempre più *ESG compliant*, rendono ottimistiche le attese per la seconda metà del 2024.

“Nonostante l'aumento del costo del denaro abbia di fatto contratto le operazioni di asset allocation in tutta Europa, il primo trimestre registra un risultato positivo per l'Italia, che si conferma un Paese a basso rischio investimenti, con Milano che continua a essere la locomotiva negli investimenti istituzionali. L'orientamento nell'asset allocation è stato prevalentemente indirizzato su immobili core e trophy asset e su operazioni value added con l'obiettivo di un riposizionamento funzionale a soddisfare una domanda sempre più articolata e basata sui principi ESG. Il 2024, alla luce dei buoni fondamentali economici e di una politica monetaria che sembrerebbe tornare a essere più espansiva, potrebbe essere l'anno del giro di boa con l'investimento immobiliare che tornerà a essere più premiante rispetto al mercato finanziario” ha dichiarato **Alessandro Lombardo, direttore commerciale Gruppo Gabetti**.

Guardando le diverse asset class del mercato immobiliare commerciale, il settore degli **uffici** si conferma il preferito dagli investitori, totalizzando nel trimestre **540 milioni di euro** (29% del totale investito) con volumi più che raddoppiati rispetto allo stesso periodo del 2023 (che erano di 173 milioni di euro). A questo volume investito ha contribuito un'importante operazione di un *trophy asset* situato nel centro di Roma, per un valore di poco inferiore a 300 milioni di euro. Dal punto di vista delle locazioni degli uffici, **Milano** ha registrato un **take-up pari a 91.000 mq**, in lieve aumento del +1% rispetto allo stesso trimestre del 2023, rilevante è stata l'operazione che ha riguardato un *build to suit* di 15.000 mq nel cuore della zona di Porta Nuova, locato a un importante tenant nel settore assicurativo. D'altra parte, **Roma** registra una flessione fisiologica dopo il record storico raggiunto nel primo trimestre dello scorso anno, registrando in questi primi tre mesi del 2024 un **assorbimento di spazi a uso ufficio pari a 31.800 mq**. Rimangono stabili rispetto al trimestre precedente i canoni prime nel CBD (*Central Business District*) di Roma con 510

€/mq/a e della zona Eur a 360 €/mq/a. Anche i canoni di Milano non registrano variazioni, confermando la stabilità nelle zone più centrali a 700 €/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 Milano. La crescente richiesta da parte dei tenant di prodotti di qualità, che comprendono l'ottenimento di varie certificazioni green come *LEED*, *BREEAM* e *WEEL*, non solo consente un migliore posizionamento commerciale degli immobili, ma aumenta anche il divario con quelli più energivori e, allo stesso tempo, ha la capacità di attrarre nuovi talenti.

In questo trimestre, con **quasi 500 milioni** di euro di volume investito (il 27% del totale), il settore ***mixed-use*** si posiziona al secondo posto dopo gli uffici. Un volume consistente che è stato raggiunto 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. Operazione di particolare rilevanza, rappresentando il *deal* più significativo in termini di volume investito del trimestre (489,5 milioni di euro).

Segue, il settore della **logistica** che ha totalizzato nel primo trimestre circa **340 milioni di euro** investiti, il 19% del totale, in aumento del +28% rispetto allo stesso periodo del 2023. Per questa asset class la concentrazione delle operazioni si rileva quasi esclusivamente nel Nord Italia, area che per diversi fattori, tra cui posizione geografica e rete infrastrutturale avanzata, risulta attrattiva agli investitori che ricercano spazi moderni e strategicamente posizionati.

Di una posizione poco inferiore alla logistica, si colloca il comparto riguardante l'**hospitality**, con un volume complessivo investito pari a **246 milioni di euro**, il 14% del totale, un valore che si attesta al di sopra della media degli ultimi 5 anni (220 milioni di euro). Le principali operazioni d'investimento si sono localizzate in Sardegna, Milano e Torino, quest'ultimo con la vendita del Golden Palace che sarà gestito dalla catena internazionale Hilton. Trattasi in generale di un settore su cui gli investitori continuano a puntare, tanto che la solidità di questo mercato è stata confermata dai dati post-pandemia, con una domanda estera che si è riattivata al cadere delle restrizioni. Negli ultimi anni si è resa chiara la necessità del comparto alberghiero di riposizionarsi alla luce di una domanda che è diventata sempre più esclusiva ed esigente. Un fenomeno che ha quindi caratterizzato in questo trimestre le operazioni *value-added* e di *rebranding*.

In termini di volumi di investimento segue il comparto **living** con **90 milioni di euro**, il 5% del totale. Sebbene il settore abbia registrato un numero limitato di operazioni, al volume investito hanno contribuito riconversioni di destinazione d'uso da uffici a residenziale. Le transazioni registrate si sono concentrate principalmente a Milano, città che si conferma ancora una volta al centro dell'interesse degli investitori. Nonostante il calo del volume registrato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, il settore mostra potenzialmente tutte le caratteristiche per continuare a crescere, vista la carenza di prodotto rispetto a una domanda che è sempre più crescente, sia nel *build to rent* e *build to sell*, sia nelle varie forme di residenzialità collettiva come *student* e *senior housing*.

Nei primi tre mesi del 2024 si evidenzia, seppur lieve, una ripresa del comparto **retail** con volumi pari a **66 milioni di euro** (4% del totale) che risultano essere guidati dalla componente della grande distribuzione organizzata (GDO) e big box. Dal punto di vista della localizzazione, le aree predominanti sono risultate essere il centro e il sud Italia.

Infine, l'**alternative** che include terreni, investimenti in ambito healthcare e in strutture scolastiche ha pesato il 2% sul totale con **40 milioni di euro**.

Nel primo trimestre 2024 il volume maggiore di investimenti, riconducibili a una specifica area geografica, si è realizzato nel **Nord Italia (63%)**, segue il **Centro** con il **23%** e il **Sud** con il **5%**. Il restante 9% risulta essere composto da investimenti sparsi sul territorio nazionale.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli **investitori domestici** (il **55%**) risultano gli operatori **più attivi sul mercato**, focalizzati principalmente sul comparto *mixed-use*, hospitality e direzionale. La restante quota è occupata dal capitale estero con il 45%.

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