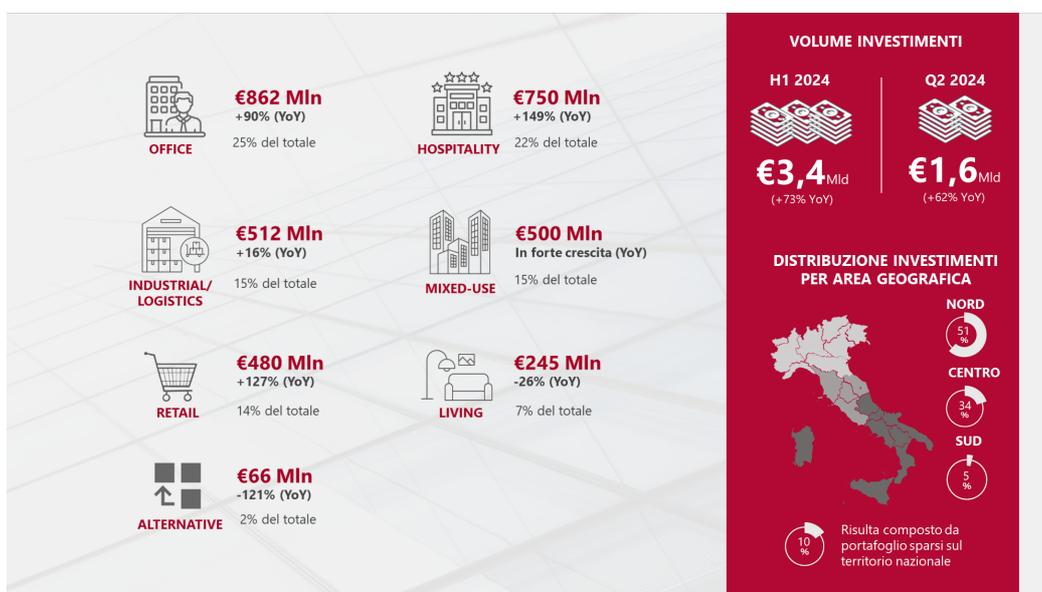


Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI IMMOBILIARI: POSITIVO IL PRIMO SEMESTRE DEL 2024

Investimenti corporate pari a 3,4 miliardi di euro nella prima metà dell'anno, in crescita del 73% rispetto all'H1 del 2023. Con un Q2 che mette a segno un +62% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Ottima performance dell'hospitality: prima asset class del secondo trimestre e settore con la maggiore crescita nel semestre.



Nel primo semestre del 2024 si sono registrati in Italia 3,4 miliardi di euro di investimenti corporate, un volume in aumento del 73% rispetto allo stesso semestre del 2023 (di circa 2 miliardi di euro). Si conferma quindi il trend di crescita già rilevato a inizio anno, che lascia presagire un 2024 molto più positivo rispetto all'anno passato.

In questo primo semestre dell'anno, gli investitori mostrano una fiducia ritrovata verso l'Italia. Un semestre che vede la sua positività grazie al *closing* di numerose operazioni di asset allocation rimaste pending nel 2023 e che certifica la fine della corsa del rialzo sia dei tassi di interesse da parte della BCE, sia dei valori dei titoli di stato italiani. Rispetto a un anno fa, infatti, i rendimenti

dei titoli di stato hanno smesso di crescere, anche alla luce di una politica monetaria della Bce che, pur rimanendo ancora restrittiva, ha visto un primo taglio dei tassi di interesse che potrebbe ripetersi anche nel secondo semestre dell'anno. Questo alla luce di un'inflazione che, al di là delle oscillazioni mensili, ormai si avvicina sempre più al target del 2%.

Oltre allo scenario macroeconomico, l'Italia gode di una specificità che è data dal combinato disposto di essere un Paese che esprime fondamentali economici solidi (forse mai come in questo periodo rispetto alle altre economie europee), e uno stock immobiliare commerciale che non incontra però le aspettative della domanda, ormai sempre più settorializzata e sempre più *tenant e consumer oriented* in termini di esigenze.

"Il primo semestre di quest'anno certifica la fine di un periodo, il 2023, caratterizzato da un'incertezza generalizzata per le ragioni legate allo scenario geopolitico attuale, all'inflazione e ai tassi di interesse. La positiva e razionale risposta del mercato dei capitali a questa incertezza, si è infatti manifestata nei robusti incrementi dei volumi transati e del ticket medio di investimento. Le asset class su cui puntano gli investitori in Italia, come l'hospitality per questo primo semestre dell'anno, rappresentano il traino per gli investimenti value added e un'opportunità per colmare il gap tra la domanda di prodotto moderno ed efficiente e uno stock che non risponde alle esigenze attuali. In particolare nelle asset class che innescano rigenerazione urbana e dove l'immobile, oltre a essere un ambiente di lavoro e di erogazione di servizi, diventa un luogo esperienziale." ha dichiarato **Alessandro Lombardo, direttore commerciale Gruppo Gabetti.**

Ponendo uno sguardo più nel dettaglio a ciascuna asset class, il settore degli **uffici** si conferma il preferito dagli investitori, totalizzando nel trimestre **860 milioni di euro** (25% del totale investito) con volumi quasi raddoppiati rispetto allo stesso periodo del 2023 (che erano di 450 milioni di euro). Milano e Roma si confermano le piazze principali per questa asset class, che ha visto importanti deal nel centro di entrambe le città. Dal punto di vista delle locazioni uffici, **Milano** ha registrato un **take-up pari a 177.000 mq**, sostanzialmente stabile rispetto allo stesso semestre del 2023, con una crescita del +7% del numero di operazioni chiuse in questi primi sei mesi dell'anno. **Roma**, invece, dopo il record storico dello scorso anno dovuto a un'unica operazione di quasi 50.000 mq in zona EUR, ha registrato una flessione fisiologica, con un **assorbimento di spazi a uso ufficio** di quasi **70.000 mq** nei primi sei mesi del 2024. In merito ai canoni *prime*, si confermano stabili rispetto al trimestre precedente in entrambi i mercati di Roma e Milano. Nel CBD (*Central Business District*) di

Roma il prime rent si attesta a 510 €/mq/a e nella zona Eur a 360 €/mq/a, su Milano 700 €/mq/a nelle zone più centrali. 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 dinamicità del mercato uffici è confermata da una crescente domanda di immobili di qualità, da parte degli *occupier* e investitori. Si tratta infatti di una sensibilità ambientale che sta influenzando anche gli sviluppatori che puntano quindi alla realizzazione di edifici ad alte prestazioni, con l'obiettivo di certificare l'immobile come *green* attraverso le certificazioni LEED, BREEAM e WELL. Queste, sinonimo di sostenibilità ed efficienza energetica, unite alla nuova necessità di spazi modulabili e flessibili, offrono non solo un migliore posizionamento commerciale dell'immobile, ma anche un notevole vantaggio competitivo rispetto agli immobili meno efficienti. Questa tendenza, che rispecchia i parametri ESG, permette alle aziende di rafforzare la propria immagine e attrarre nuovi talenti.

Ottime performance per il mercato dell'**hospitality**, che solo nel secondo trimestre ha registrato una crescita del +190% rispetto allo stesso periodo del 2023, totalizzando complessivamente poco più di 750 milioni di euro in tutto il semestre (22% del totale investito). Le principali operazioni d'investimento si sono localizzate in Roma, Milano e Venezia. Trattasi in generale di un settore su cui gli investitori continuano a puntare, tanto che la solidità di questo mercato è stata confermata dai flussi turistici in ripresa. 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 caratterizzato anche questo semestre attraverso operazioni *value-added* e di *rebranding*.

Segue il settore della **logistica**, che ha totalizzato nel primo semestre circa **512 milioni di euro** investiti, il 15% del totale, in aumento del +16% rispetto allo stesso periodo del 2023. Per questa asset class la concentrazione delle operazioni si rileva in gran parte nel Nord Italia, area che per posizione geografica e rete infrastrutturale avanzata, risulta attrattiva agli investitori che ricercano spazi moderni e strategicamente posizionati, importanti deal nel secondo trimestre anche nel Lazio.

In questo semestre, il comparto **mixed-use** chiude con **quasi 500 milioni** di euro di volume investito (il 15% del totale). Tale risultato 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 significato in termini di volume investito del semestre (489,5 milioni di euro).

Nei primi sei mesi del 2024 si evidenzia una sensibile ripresa del comparto **retail** con volumi pari a **480 milioni di euro** (14% del totale). A contribuire a tale risultato, che ha dato una spinta al settore, sono stati due closing che da soli hanno composto l'80% del totale, tra queste l'acquisto del centro commerciale nella periferia est di Roma da parte del gruppo francese Klépierre e l'altra riguardante un portafoglio di 13 immobili sparsi tra il centro e nord Italia. Meno performante è stato il mercato delle *high street*, la cui vivacità sarà più marcata nei prossimi mesi in previsione della chiusura di importanti operazioni soprattutto nel mercato milanese.

In termini di volumi di investimento, meno performante è stato invece il settore **living** con **245 milioni di euro**, il 7% del totale, registrando un calo dovuto a un prodotto non ancora valorizzato nel mercato italiano. Le transazioni registrate si sono concentrate principalmente a Milano, città che si conferma ancora una volta al centro dell'interesse degli investitori. Nonostante il numero limitato di operazioni registrate nei primi sei mesi dell'anno, il volume investito è stato destinato ad acquisizioni di immobili a uso ufficio per convertirli in residenziale. A ogni modo, 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*.

Infine, l'**alternative** che include terreni, investimenti in ambito healthcare e in strutture scolastiche ha pesato il 2% sul totale con **66 milioni di euro**.

Nel primo semestre 2024 il volume maggiore di investimenti, localizzato in una specifica area geografica, è stato nel **Nord** Italia (**51%**), segue il **Centro** con il **34%** e il **Sud** con il **5%**. Il restante 10% risulta essere composto da investimenti sparsi sul territorio nazionale.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli **investitori esteri** (il **52%**) risultano gli operatori **più attivi sul mercato**; tra questi spiccano gli **americani** focalizzati principalmente sul comparto *retail* e *logistico*.

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