

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti

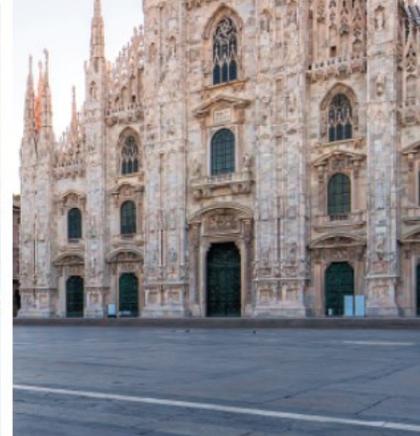
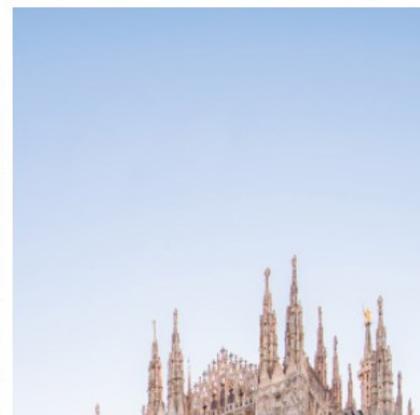
Looking forward

Luca Dondi

RE ITALY 2025



Regulated by
RICS



ABSTRACT

I fattori macroeconomici sono sicuramente tra i **driver principali** a cui fare riferimento per **comprendere l'evoluzione del mercato** immobiliare corporate nel breve periodo.

In un contesto in cui la stabilizzazione della curva inflattiva è stata decisiva per orientare il consiglio direttivo della BCE verso il **taglio dei tassi di interesse**, che di riflesso continua a incidere anche sul mercato obbligazionario, con prospettive di rendimento di mese in mese meno remunerative rispetto a un anno fa, l'appetibilità dell'immobiliare per gli investitori è nuovamente cresciuta.

A livello di PIL, secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale, il 2025 chiuderà con un aumento dello 0,4%, confermando una crescita che continua dalla seconda metà del 2020, seppure di entità progressivamente decrescente. Lo **spread tra BTP italiani e Bund tedeschi**, tornato **sotto i 100 punti base (non accadeva dal 2021)**, evidenzia inoltre una **percezione di minore rischiosità del nostro Paese**.

Nonostante il quadro moderatamente favorevole, continua ad essere opportuno un costante monitoraggio dell'evoluzione della situazione geopolitica e macroeconomica influenzata, tra le altre cose, dalla nuova politica dei dazi USA, dal prorogarsi della guerra in Ucraina e delle crescenti tensioni in Medio Oriente, che rendono difficile fare previsioni di lungo termine.

Passando all'analisi del volume degli investimenti, nel **Q1 2025** si sono registrati in Italia **2,6 miliardi di euro di investimenti corporate**, con **aumento del 40%** rispetto al Q1 2024, grazie alle ottime performance registrate dalle più consolidate asset class. Si conferma quindi il trend di ripresa rilevato nel secondo semestre del 2024, che lascia presagire un 2025 positivo.

Dall'analisi della **distribuzione degli investimenti** negli ultimi 10 anni, emergono alcuni trend in **risposta al mutare del contesto di mercato**, che ha visto il periodo pandemico come spartiacque. Il parziale cambiamento di abitudini e stili di vita ha determinato un impulso degli investimenti in ambito logistico, sostenuto dalla forte crescita dell'E-commerce, e attenuato la rilevanza dell'asset class degli uffici sul totale degli investimenti, per effetto della forte diffusione dello smart working, che mai come oggi pone un punto di domanda sulla direzione che prenderà il mercato del lavoro in futuro.

ABSTRACT

Esistono, tuttavia, altri elementi che è bene considerare se si vuole giocare di anticipo per definire una strategia di medio lungo periodo. Si tratta di trend che alternano composizioni demografiche, comportamenti e preferenze in maniera tale da rappresentare **opportunità da cogliere o minacce da scongiurare** per il settore immobiliare.

L'evoluzione demografica, economica, tecnologica e ambientale sta ridefinendo profondamente il contesto nel quale si sviluppano il settore immobiliare e le relative infrastrutture. Se alcuni trend sono già una realtà consolidata, altri stanno emergendo con un impatto potenzialmente dirompente nei prossimi anni. Questo report individua **sette macro-temi chiave** che, per rilevanza e trasversalità, rappresentano le principali sfide e opportunità per il Real Estate.

Tra questi, l'**Invecchiamento della popolazione** e il cambiamento nella composizione familiare pongono l'accento sull'adeguatezza dell'attuale offerta abitativa e sui servizi dedicati alla terza età.

La stagnazione del potere d'acquisto e l'aumento dei prezzi immobiliari rendono centrale il tema dell'**Affordability**, richiedendo un maggiore coinvolgimento di istituzioni e attori privati.

Il focus su sostenibilità e transizione ecologica, riassunto nel tema **Going Green**, coinvolge l'intero comparto, dalla residenza alla logistica, imponendo una revisione delle politiche di consumo energetico e uso del suolo: necessità dettate anche dalle spinte normative come la Direttiva Case Green dell'Unione Europea.

L'**Intelligenza artificiale**, con i suoi risvolti operativi, infrastrutturali ed etici, rappresenta una sfida trasversale che richiede attenzione sul fronte dei dati, dei costi energetici e dell'equità territoriale. Se oggi i numeri sul consumo richiesto per il funzionamento dei data center possono spaventare, questo potrebbe servire come spinta a un ripensamento delle fonti di approvvigionamento attualmente in uso, e al miglioramento delle infrastrutture nazionali, che oggi presentano un elevato grado di divario fra nord e sud.

Contestualmente, focalizzandoci sul **Boosting tourism**, il settore del turismo continua a rappresentare un asset strategico per l'Italia, con nuove dinamiche legate allo short rent e al rafforzamento dell'offerta di fascia alta.

Infine, i trend emergenti del **Phygital** workspace e dello **Stay Healthy** impongono una ridefinizione degli spazi e dei servizi, aprendo nuove prospettive anche per asset immobiliari tradizionalmente pubblici.

Alzare la testa, non limitarsi a valutazioni congiunturali, è la prerogativa dell'asset manager lungimirante che riesce a **massimizzare la redditività di breve con la sostenibilità di lungo periodo**.

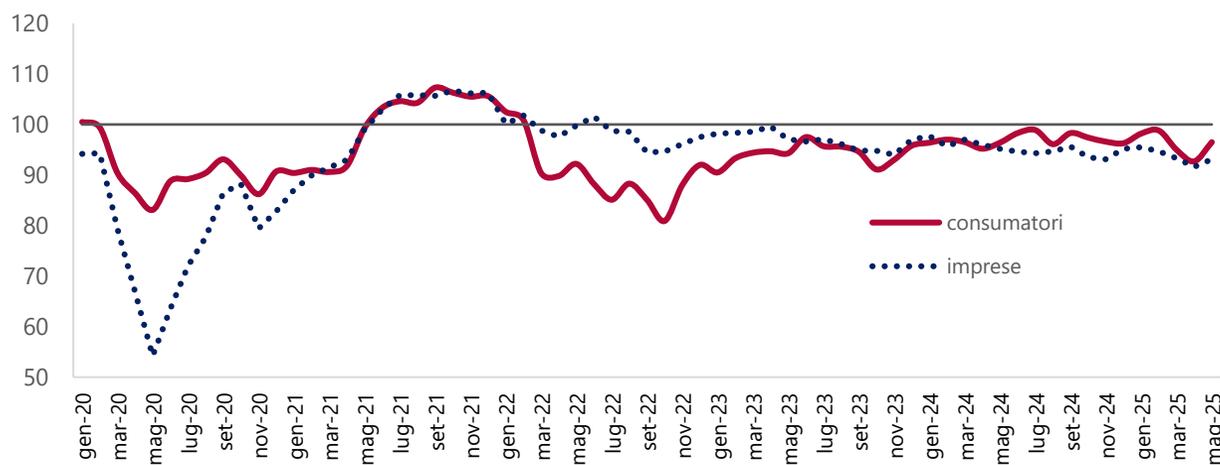
SCENARIO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE

PIL e previsioni di crescita [%]

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Stati Uniti	5,8	1,9	2,9	2,8	1,8	1,7
Cina	8,1	3,0	5,2	5,0	4,0	4,0
Giappone	2,2	1,0	1,5	+0,1	0,6	0,6
Italia	8,9	4,7	0,7	0,7	0,4	0,8
Germania	3,2	1,8	-0,3	-0,2	0,0	0,9
Francia	6,4	2,5	1,1	1,1	0,6	1,0
Regno Unito	7,6	4,1	0,3	1,1	1,1	1,4

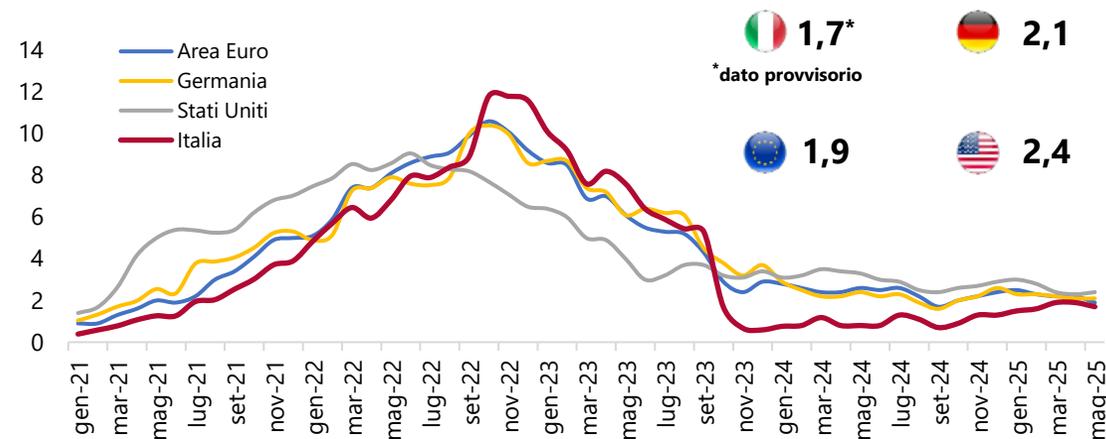
Fonte: Patrigest Research & Data Intelligence Department su dati OECD e previsioni IMF

Clima di fiducia di consumatori e imprese [indice base 2021 = 100]



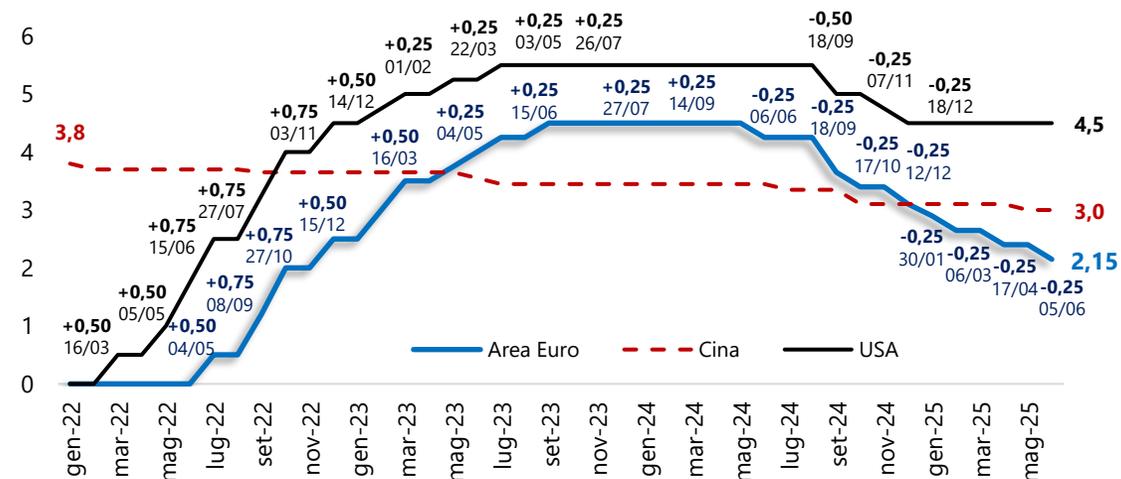
Fonte: Patrigest Research & Data Intelligence Department su dati ISTAT

Inflazione – variazione tendenziale % dei prezzi al consumo



Fonte: Patrigest Research & Data Intelligence Department su dati OECD e ISTAT

Tassi di interesse delle principali banche mondiali [%]



Fonte: Patrigest Research & Data Intelligence Department su dati BCE, Fed, PBOC

SCENARIO MACROENOMICO – LO SPREAD TORNA SOTTO I 100 PUNTI BASE: NON ACCADEVA DAL 2021

Spread BTP Italia vs BUND Germania ultimi 5 anni
[11/06/2020 – 11/06/2025, BP]



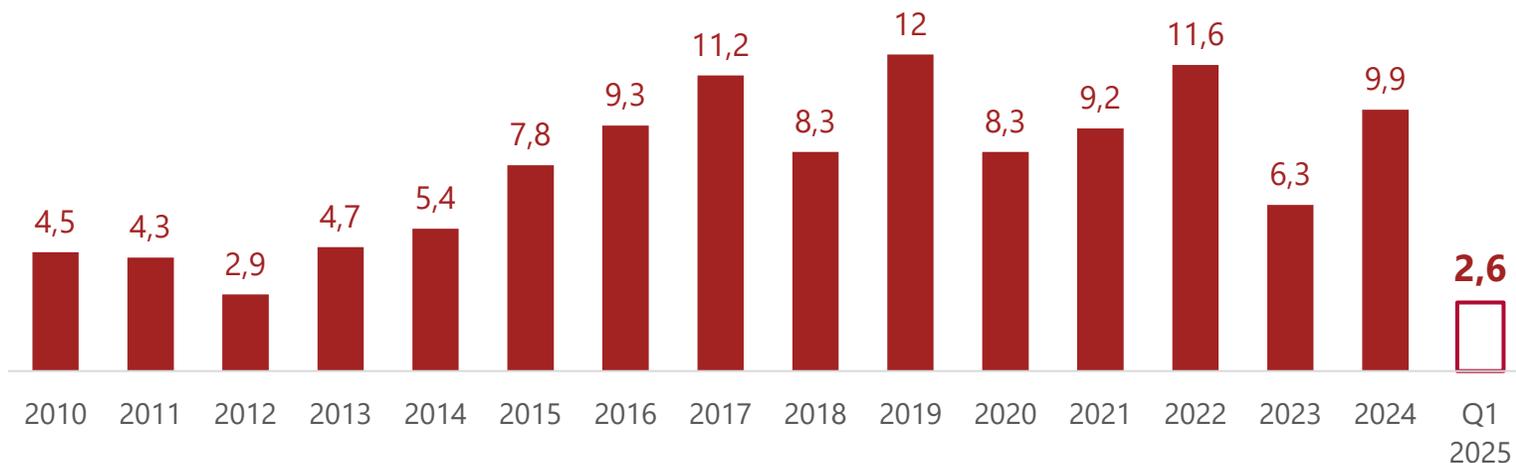
Spread sotto i 100 punti base

-  Percezione di minore rischiosità del Paese
-  Aumento della fiducia dei mercati e degli investitori



INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE: POSITIVO IL PRIMO TRIMESTRE 2025

Volume degli investimenti in Italia [mld di €]



Performance delle asset class [Q1 2025]



€634 Mln
+76% (YoY)



€624 Mln
+138% (YoY)



€621 Mln
+16% (YoY)



€568 Mln
+712% (YoY)



€146 Mln
+65% (YoY)



€8 Mln
in calo (YoY)

*incluso mixed use, alternative, healthcare

Fonte: Patrigest Research & Data Intelligence Department

VOLUME INVESTIMENTI [Q1 2025]

€2,6 Mld
(+40% YoY)

DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER AREA GEOGRAFICA



NORD



CENTRO



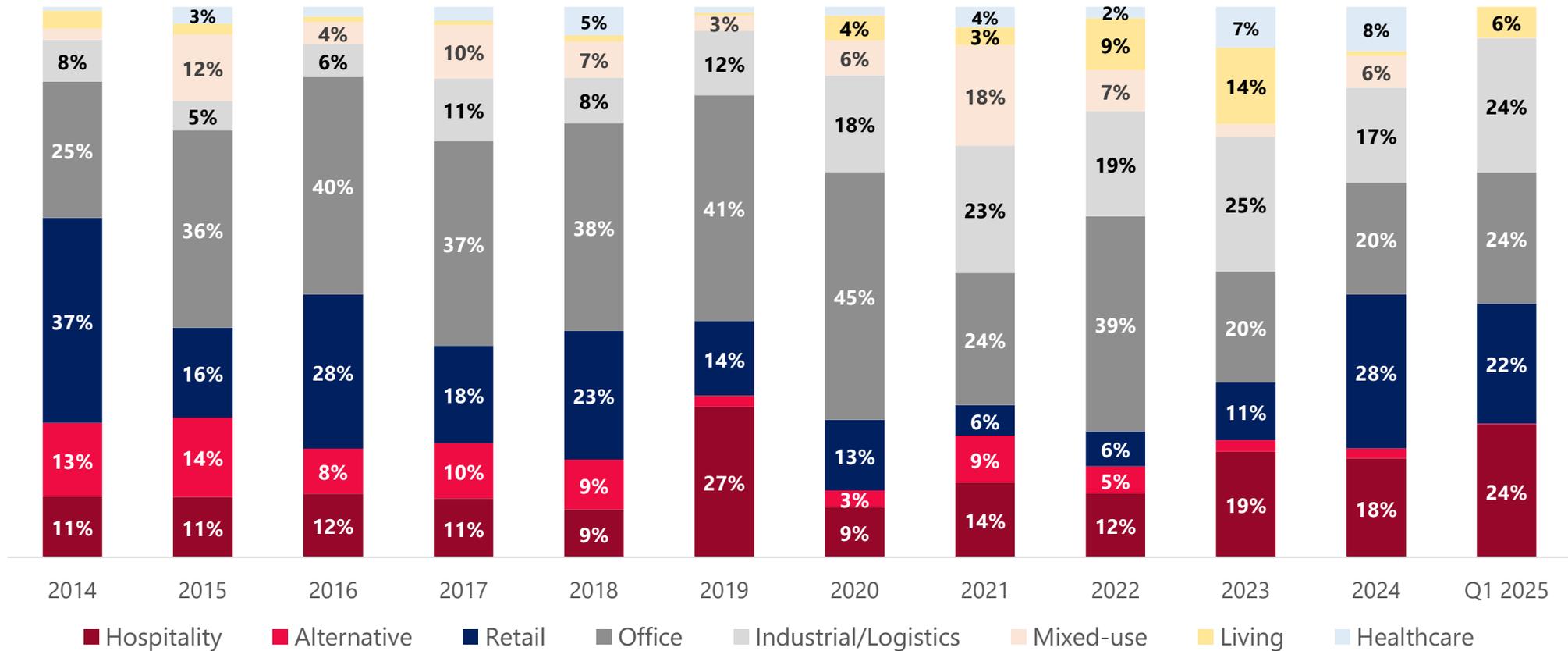
SUD



Risulta composto da portafogli distribuiti sul territorio nazionale

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE: OVERVIEW DELLE ASSET CLASS

Andamento investimenti per asset class [%]



INVESTIMENTI IMMOBILIARI: QUALE IMPATTO DEI MEGATREND?

INVECCHIAMENTO POPOLAZIONE



Popolazione italiana progressivamente più anziana rispetto alla media europea

AFFORDABILITY



Esigenza di favorire forme di accessibilità economica e sociale

PHYGITAL



Ibridazione dei luoghi di lavoro e riconfigurazione degli spazi

AI - CENTRALITÀ DEL DATO



Nuove modalità di raccolta e interpretazione dei dati

GOING GREEN



Real estate sempre più centrale nelle politiche di riduzione degli impatti ambientali

BOOSTING TOURISM



Adozione di politiche di potenziamento dell'attrattività turistica dei territori

STAY HEALTHY



Diffusione di abitudini sane per il benessere e la cura dell'individuo



PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio

Amministratore Delegato

Research & Data Intelligence

Giulia Sanna

Deputy Head of Research & Data Intelligence

gsanna@patrigest.it

Alessia Motti

Research Analyst

amotti@gabetti.it

Francesco Cosentino

Research Analyst

fcosentino@patrigest.it



ASSOFRANCHISING
ASSOCIAZIONE ITALIANA FRANCHISING



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40

20139 Milano

www.gabettigroup.com