



OUTLOOK Q1 2024

MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Indice dei contenuti

Outlook Economico 03

Focus: blockchain e AI 06

Investimenti Real Estate 08

Residenziale 09

Uffici 10

Industriale e Logistico 12

Commerciale 13

Turistico-Ricettivo 15

Attraverso lo studio ed il monitoraggio del mercato immobiliare, sempre tenendo bene a mente il contesto socio-economico in cui ci si muove, è possibile fotografare lo stato attuale e stimare i prossimi trend.

Da una posizione di Market Supervisor, si analizza di seguito l'evoluzione economica osservata nei principali settori del Real Estate.



Oltre le Incertezze: il futuro dell'Immobiliare in Italia nel 2024

Se il 2023 si è chiuso con luci e ombre per il mercato immobiliare italiano, il 2024 si prospetta come un periodo complesso per l'economia italiana che dovrà affrontare una serie di sfide significative come il rallentamento della crescita economica, la persistente inflazione, la crisi energetica, la politica monetaria restrittiva e l'instabilità politica internazionale.

Le tensioni derivanti dai conflitti in corso in Ucraina e nel Mar Rosso si sono riverberate sulle dinamiche macroeconomiche, generando un contesto di incertezza che ha interessato tutti i mercati. Inoltre, l'incertezza e la fragilità che permangono sul panorama politico italiano rischiano di intralciare l'attuazione di riforme strutturali necessarie al rilancio del paese.

Nel 2023 l'economia globale ha rallentato passando da una crescita del 3,5% al 3,1%, in particolare sono diminuite le performance dell'Europa +0,1% rispetto all'anno precedente (+3,4%) mentre USA e Cina hanno registrato segnali di forte crescita rispettivamente con +3,1% e +5,2% rispetto a +1,9% e +3,0%. Complessivamente, nell'Area Euro sembra essersi esaurita la spinta del biennio 2021-2022.

Sulla base delle prime proiezioni, nel 2024 il PIL in Italia dovrebbe confermarsi sugli stessi livelli del 2023 (0,7%), con stime che oscillano tra 0,6% e l'1,2%.

L'incubo dell'inflazione non accenna a dissiparsi, seppur in calo rispetto al 2023, le previsioni per il 2024 si aggirano intorno all'1,9%, alimentando il caro vita e pesando sulle tasche di famiglie e imprese messe a dura prova anche dalla crisi energetica in atto.

La **Banca Centrale Europea** continua nella propria politica monetaria volta al contenimento di ulteriori rischi e instabilità sui mercati attraverso l'aumento dei tassi di interesse.

Questa strategia, se da un lato è volta a favorire la stabilità dei prezzi nell'area dell'euro, dall'altro sta rendendo maggiormente difficoltoso l'accesso al credito per numerosi investitori, generando ricadute negative sulla crescita economica.

L'accesso al sistema creditizio bancario infatti, rappresenta in molti casi un canale imprescindibile per l'accesso al mercato per molti investitori.

Il mercato, come per il 2023, nel 2024 rischia di essere caratterizzato dalla flessione nel potere di acquisto e dalla diminuzione della capacità di risparmio delle famiglie che, combinati con gli effetti della stretta monetaria su possibilità e condizioni di concessione di credito da parte delle Banche, potrebbero causare il perdurare delle difficili condizioni economiche per consumatori e potenziali investitori, frenando la domanda potenziale ed evidenziando problematiche economiche e sociali.

In generale, il rallentamento del mercato immobiliare italiano, già manifestatosi a partire dalla seconda metà del 2022, si è fatto progressivamente più intenso nel 2023 che si è rivelato come un anno di transizione dopo la forte ripresa del 2021.

L'**outlook** per il **2024** rimane complessivamente favorevole, sebbene continui ad essere minacciato dal ritardo nella riduzione dei tassi di inflazione e dall'incertezza derivante dalle crisi geopolitiche.

I fattori che potrebbero fungere da traino per l'economia italiana sono il **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)** che continua a rappresentare un'occasione imperdibile per l'intero sistema Paese, con investimenti per oltre 200 miliardi di euro in progetti volti a modernizzare il paese e renderlo più competitivo e le altrettanto importanti **riforme strutturali** da parte del governo, come la riforma del sistema fiscale e la riforma del mercato del lavoro, che potrebbero dare nuova linfa all'economia nel medio-lungo termine; in ultimo la **domanda interna di beni**, sostenuta dalle misure di sostegno del governo, potrebbe contribuire a mitigare gli effetti negativi del rallentamento economico.

In definitiva la traiettoria futura e l'andamento per il 2024 saranno il risultato della capacità del paese di gestire le sfide e cogliere le opportunità.

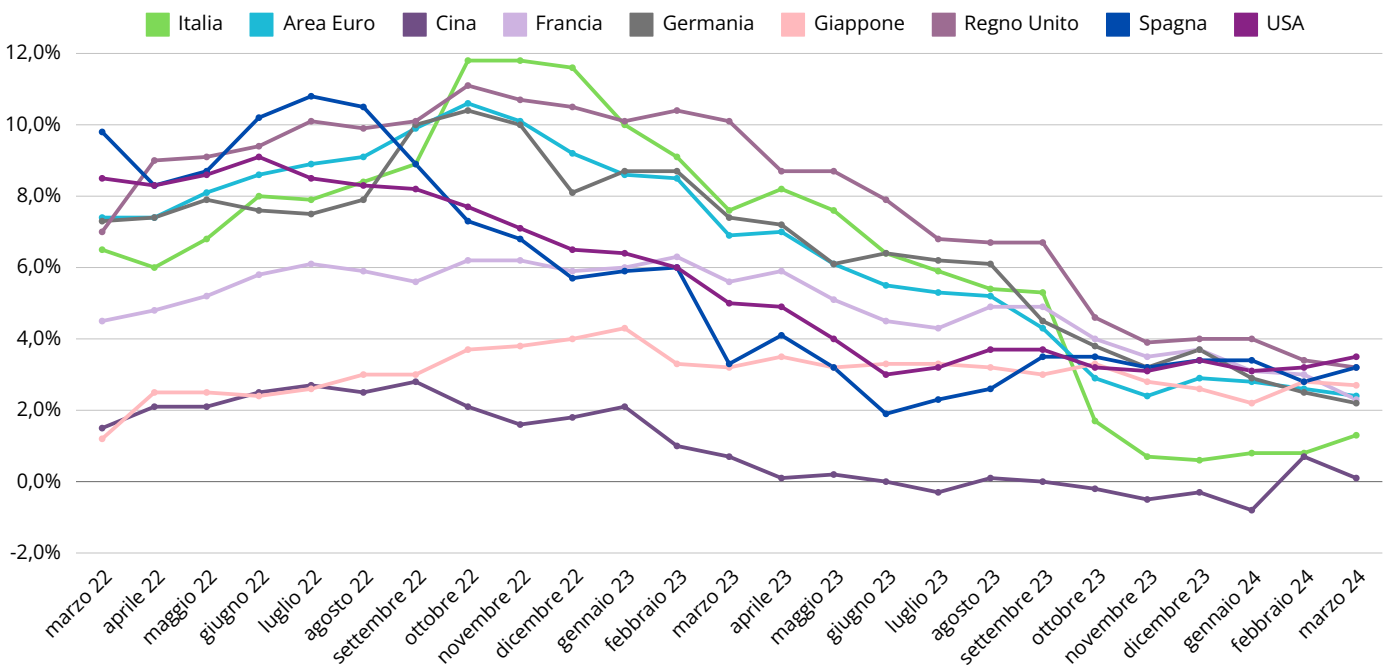
OUTLOOK ECONOMICO

Dall'analisi dei tassi, emerge che per la maggior parte delle economie avanzate i tassi d'inflazione dal 2022 sono in flessione. Nello specifico si può notare che in Italia l'inflazione media sia passata dall'1,9% del 2021 all'8,2% del 2022 al 5,7% del 2023 con un'inflazione media registrata nel primo trimestre del 2024 pari all'1%.

Il tasso d'inflazione nel 2023 nel nostro paese ha registrato una tendenza in diminuzione che è passata dal 10% di gennaio al 6,4% di giugno, fino allo 0,6% registrato a dicembre. I primi mesi del 2024 invece, sembrano registrare un'inversione di rotta, con lo 0,8% registrato nei mesi di gennaio e febbraio e l'1,3% registrato a marzo; l'Italia, insieme a Spagna e USA sono tra le economie avanzate che sembrano mostrare un trend in aumento, mentre tutte le altre economie osservate continuano a registrare trend inflazionistici in diminuzione.

Di seguito si riporta il trend dell'inflazione nelle principali economie mondiali degli ultimi 24 mesi.

TASSI DI INFLAZIONE - RILEVAZIONI TRIMESTRALI 1Q2022>1Q2024



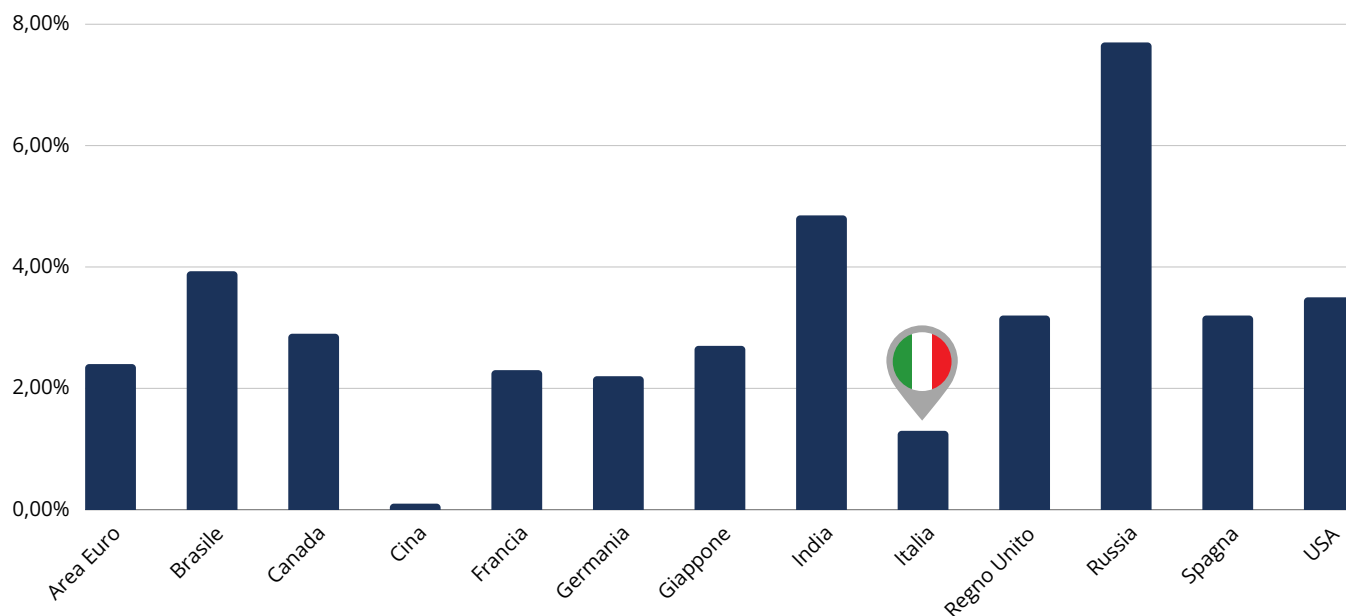
Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

Negli ultimi 12 mesi, l'inflazione media registrata in Italia è del 3,7%, leggermente al di sotto di quella registrata nei Paesi dell'Area Euro (4,1%).

A marzo l'inflazione registrata in Italia (1,26%) si attesta al di sotto della media dell'Area Euro (2,4%); tra i paesi europei si registrano tassi contenuti in Danimarca +0,9% e Svizzera +1%, mentre gli aumenti maggiori sono quelli della Croazia +4,1%, Romania +6,6%, Austria +4,2% e Serbia +5,0%.

Nello scenario Macroeconomico globale, si segnalano gli aumenti dell'Argentina +287,9%, della Turchia +68,5%, del Venezuela +67,8% e dell'Egitto +33,3%.

TASSI DI INFLAZIONE - MARZO 2024



Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

La Banca Centrale Europea continua nella propria politica monetaria volta al contenimento di ulteriori rischi e instabilità sui mercati attraverso l'aumento dei tassi di interesse con lo scopo di favorire la stabilità dei prezzi nell'area dell'euro ed un tasso di inflazione del 2% a medio termine.

A dicembre, al termine del Consiglio direttivo, la BCE ha confermato i livelli di tutti i tassi ufficiali per l'area euro in linea con le attese dei mercati.

La BCE, inoltre, ha rivisto al ribasso le proiezioni per il 2024, gli esperti si attendono che l'inflazione possa collocarsi al 2,3% nel 2024, per poi scendere progressivamente al 2,0% nel 2025 e all'1,9% nel 2026.

Una traiettoria in flessione rispetto alle attese, frutto della stretta monetaria iniziata a luglio del 2022 e proseguita ininterrottamente, con dieci rialzi, fino a settembre 2023.

L'innovazione nel mercato immobiliare italiano, blockchain e IA

Il settore immobiliare è da sempre considerato un settore opaco e poco efficiente; le transazioni immobiliari sono spesso complesse, costose e richiedono molto tempo, inoltre, il rischio di frodi è sempre presente.

Le nuove tecnologie, come la blockchain, l'intelligenza artificiale e la realtà virtuale, stanno trovando applicazioni innovative per rendere il settore immobiliare più trasparente, efficiente e sicuro.

L'innovazione rappresenta una delle keys principali che potrebbe portare nei prossimi anni a profondi cambiamenti nel mercato immobiliare italiano.

La blockchain può rendere maggiormente trasparenti le transazioni immobiliari, l'intelligenza artificiale può essere utilizzata per prevedere l'andamento del mercato, mentre la realtà virtuale può essere utilizzata per far visitare gli immobili ai potenziali acquirenti da remoto, agevolando l'attività del mercato.

L'intelligenza artificiale (IA) può essere utilizzata per prevedere l'andamento del mercato immobiliare attraverso l'analisi dei dati, la previsione dei prezzi e l'identificazione delle opportunità di investimento sul mercato.

L'IA può essere utilizzata per analizzare grandi volumi di dati storici relativi al mercato immobiliare, come prezzi delle case, vendite, affitti e dati demografici, aiutando l'identificazione di modelli e tendenze che possono essere utilizzati per prevedere i futuri movimenti del mercato.

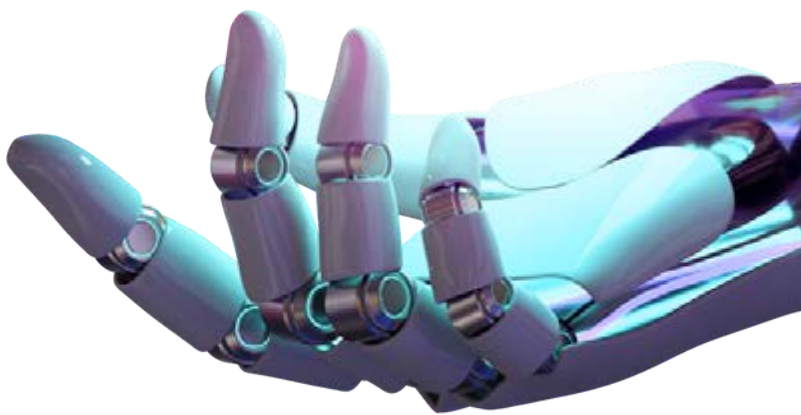
Attraverso l'analisi dei fattori, come le condizioni economiche, la domanda e l'offerta di immobili e i tassi di interesse, l'IA può essere utilizzata per prevedere i futuri prezzi delle case identificando opportunità di investimento immobiliare, come aree in cui i prezzi delle case sono previsti in aumento o immobili che sono sottovalutati.

Infine, può essere utilizzata per stimare il rischio di un investimento immobiliare, valutando fattori come la volatilità del mercato e la probabilità di insolvenza del mutuatario.

L'utilizzo dell'Intelligenza Artificiale per prevedere l'andamento del mercato immobiliare è ancora agli inizi, ma ha il potenziale per rivoluzionare il settore, rendendo le informazioni più accessibili e le analisi più accurate, agevolando gli investitori immobiliari a prendere decisioni più informate e a ridurre il rischio derivante dall'investimento.

Tuttavia, ci sono anche alcune sfide da affrontare prima che l'IA possa essere adottata su larga scala per prevedere l'andamento del mercato immobiliare:

- **Disponibilità dei dati**, l'accesso a dati immobiliari affidabili e completi è ancora una sfida in molte parti del mondo;
- **Qualità dei modelli**, l'affidabilità dei software utilizzati per prevedere l'andamento del mercato immobiliare può variare significativamente;
- **Interpretazione dei risultati**, i risultati possono essere complessi e difficili da interpretare per gli utenti non esperti.



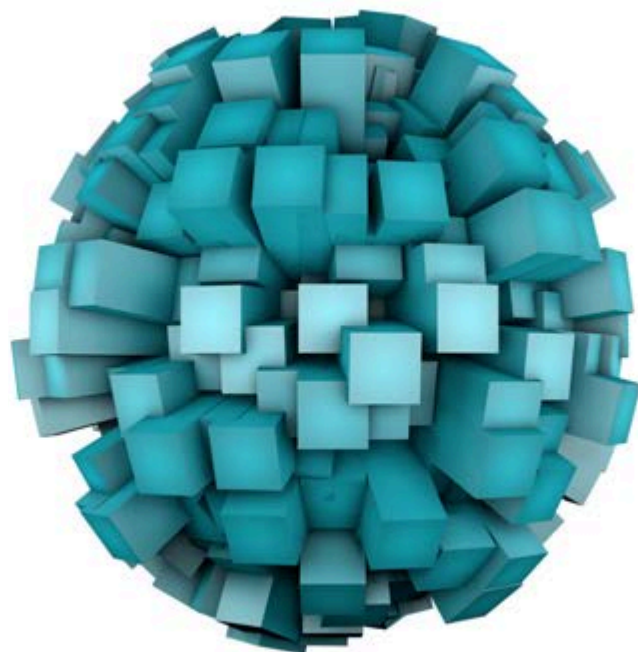
La **blockchain** è un registro digitale distribuito e immutabile che può essere utilizzato per registrare transazioni in modo sicuro e trasparente; la tecnologia è basata su un sistema di crittografia che rende impossibile la modifica o la falsificazione dei dati registrati.

I vantaggi potrebbero essere riassunti nei seguenti punti:

- **Aumento della trasparenza**, le transazioni immobiliari possono essere registrate sulla blockchain, creando un registro pubblico e immutabile di tutti i trasferimenti di proprietà. Questo renderebbe più facile per gli acquirenti e i venditori verificare la proprietà di un immobile e la sua storia, riducendo il rischio di frodi;
- **Semplificazione del processo di trasferimento**, la blockchain può essere utilizzata per automatizzare i passaggi necessari per trasferire la proprietà di un immobile, come la firma di contratti e il pagamento delle tasse. Questo processo renderebbe il trasferimento della proprietà più rapido, efficiente e meno costoso;
- **Maggiore accessibilità ai dati**, i dati relativi alle transazioni immobiliari sarebbero accessibili al pubblico, il che permetterebbe a chiunque di ricercare la storia di un immobile e il suo valore, aumentando la trasparenza del mercato immobiliare;
- **Riduzione del rischio di frodi**; la natura immutabile della blockchain rende difficile la falsificazione di documenti o la frode nelle transazioni immobiliari, questo aumenterebbe la fiducia nel mercato immobiliare e renderebbe più sicuro l'acquisto di un immobile.

Le sfide da affrontare affinché a blockchain possa essere adottata su larga scala per le transazioni immobiliari sono legate alla regolamentazione, in quanto non esiste ancora un quadro normativo chiaro per l'utilizzo della blockchain per le transazioni immobiliari ed alla tecnologia in quanto la blockchain è ancora in fase di sviluppo.

Nonostante le sfide, l'utilizzo della blockchain per le transazioni e la previsione dell'andamento del mercato attraverso l'uso dell'IA, hanno il potenziale per rivoluzionare il settore immobiliare, rendendo il processo di compravendita più trasparente, efficiente e sicuro, e favorendo l'accesso al mercato immobiliare da parte di tutti; affermandosi come strumenti di riferimento per gli investitori immobiliari e per il settore immobiliare nel suo complesso.



Investitori, attesa di un repricing trasversale

Nel corso del 2023 il mercato immobiliare italiano, frenato dall'elevato costo del capitale e dalla mancanza di liquidità ha registrato una forte contrazione del volume di investimenti rispetto agli anni precedenti, concludendo a **6,3 miliardi** rispetto agli 11,6 registrati nel 2022 ed una media di circa 10 miliardi negli ultimi 6 anni.

Gli operatori stranieri, che avevano trainato il settore immobiliare negli ultimi anni, come osservato anche a livello europeo, pur avendo comunque generato il 63% del totale degli investimenti, continuano ad avere un approccio attendista causato dalla diffusa incertezza sui mercati e dalla maggiore onerosità delle operazioni.

Nei primi mesi del 2024, gli investitori sembrano ancora essere in attesa di un processo di *repricing* trasversale, con una riduzione dei costi di investimento o un aumento dei canoni di locazione che possa mitigare i rialzi dei rendimenti in coerenza con l'evoluzione del costo del debito bancario. Riguardo *l'asset allocation*, nel 2023 il calo degli investimenti ha riguardato in maniera più o meno uniforme tutte le asset classes; il settore maggiormente attrattivo è stato il logistico, che ha fatto segnare i volumi di investimento più elevati, con oltre 1,6 miliardi di euro pari al 26% del totale.

Il settore terziario ha fatto registrare una forte flessione con circa 1,2 miliardi di euro di investimenti pari a circa il 19% del totale; discorso diverso per il settore turistico ricettivo che invece ha confermato essere un settore solido e capace di attrarre oltre un miliardo di investimenti, pari a circa il 17% del totale.

Le difficoltà registrata nei segmenti principali, associate alla carenza di offerta, ha favorito l'appeal del settore residenziale verso cui si è spostata parte dell'attenzione degli investitori, facendo raggiungere una quota di mercato superiore al 10% rispetto al 7% del 2022.

La *logistica* ed il settore *health care* sono tra i settori più attesi dei prossimi 5 anni; lo smart working si è rivelato meno impattante di quanto previsto nel periodo pandemico; pertanto, è attesa una reazione anche per il settore terziario.

Particolare attenzione deve essere rivolta al settore turistico ricettivo, futuri eventi internazionali e l'auspicata riduzione dei tassi potrebbero portare nuovo slancio ad un settore che è già solido, attrattivo, libero dalle difficoltà derivate delle restrizioni e che sta affermando l'Italia come una delle mete privilegiate dai viaggiatori di tutto il mondo.

L'attenzione degli investitori è rivolta principalmente verso mercati affermati e su progetti conformi ai criteri ESG, con utilizzatori solidi e finanziariamente stabili, che possono garantire rendimenti maggiori; un basso profilo di rischio e limitato ricorso alle linee di credito.

Milano e Roma si confermano ancora come le **location geografiche preferite** dagli investitori grazie all'offerta di asset di qualità ed un'economia attiva.

Il 2023 ha fatto registrare anche lo spostamento dell'interesse degli operatori verso mercati diversi dalle piazze principali dove poter ottenere maggiori redditività. Gli asset collocati nei *business district* delle principali città e nelle prime street hanno attratto importanti livelli di domanda di spazi in locazione.

Nel corso del 2024, sebbene le condizioni possano rimanere complessivamente sfidanti, le aspettative sono complessivamente incoraggianti, ci si aspetta maggiore stabilità e prevedibilità nelle condizioni, con un'inflazione più bassa ed una riduzione dei tassi di interesse verso la fine del 2024.

Le previsioni degli osservatori di mercato sono ottimistiche, ma per lo più legate ai miglioramenti delle condizioni sui mercati che potrebbero portare nel prossimo biennio ad un aumento degli investimenti.

Per il 2024 si prevede un marcato incremento degli investimenti, destinato a concentrarsi soprattutto nella seconda parte dell'anno, per effetto della riduzione dei tassi di interesse che dovrebbe verificarsi a partire da giugno, ridando slancio al comparto.

Mercato immobiliare residenziale: le sfide da affrontare

Nel 2023, nonostante lo scenario macroeconomico complesso, il settore residenziale si è confermato **dinamico e attrattivo**, risultando l'unico settore immobiliare a segnare una variazione positiva rispetto ai risultati ottenuti nel 2022, captando dei mancati investimenti destinati agli altri settori.

Il primo trimestre del 2024 ha finora rappresentato un andamento del mercato immobiliare residenziale con alti e bassi; se infatti da un lato, si è osservata una crescita dei prezzi (+2% rispetto allo stesso periodo del 2023), trainata da una domanda sostenuta e da una scarsa offerta di immobili; dall'altro lato, si è registrato un calo delle transazioni (-5%), dovuto principalmente all'aumento dei tassi di interesse sui mutui.

La ripresa economica ha portato a un aumento del numero di famiglie che cercano casa, alimentando la domanda di abitazioni; inoltre, gli investimenti immobiliari nel settore rimangono un'opzione attrattiva per molti investitori, che vedono nel "mattone" un bene rifugio sicuro in un contesto di incertezza economica.

L'offerta di nuove costruzioni risulta frenata dalla scarsa disponibilità di terreni edificabili in aree urbane, soprattutto nelle grandi città; inoltre, la burocrazia e gli elevati costi di costruzione rappresentano un ostacolo per le imprese che desiderano realizzare nuovi edifici residenziali.

La domanda di immobili di pregio rimane alta, nonostante l'aumento dei prezzi, sostenuta da una clientela nazionale e internazionale alla ricerca di abitazioni esclusive; cresce l'interesse per le **case**, con un occhio al risparmio energetico e al rispetto dell'ambiente. Le nuove tecnologie e l'attenzione crescente alla salvaguardia del pianeta spingeranno nei prossimi anni il mercato immobiliare verso un asset *green*.

In uno scenario di mercato così complesso ed incerto in cui si è evidenziata la difficoltà da parte degli acquirenti ad accedere ai finanziamenti, parte della domanda non soddisfatta sul mercato delle compravendite si è rivolta sul mercato delle locazioni, facendo registrare un importante aumento della domanda e dei canoni.

Le **grandi città**, i **centri storici** e le **location prime** continuano ad essere i più attrattivi, soprattutto per le famiglie con figli che ricercano servizi e infrastrutture efficienti; le zone turistiche stanno crescendo, grazie alla forte ripresa dei flussi turistici che determinano una domanda di seconde case e affitti a breve termine; infine, cresce l'interesse per le case in montagna e nelle zone rurali per il desiderio di maggiori spazi e tranquillità.

Il patrimonio residenziale italiano, grazie agli strumenti di incentivazione introdotti dallo Stato ha attraversato negli ultimi 3 anni una fase di rinnovamento, ma con il decreto salva spese pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 27 febbraio 2024, è stato apportato un profondo restyling al Bonus 110%: sarà riconosciuto al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese relative al 2025; ci sarà lo stop inoltre alla cessione del credito e allo sconto in fattura; questa nuova normativa si prevede che possa generare un forte rallentamento negli investimenti per ammodernamento e ristrutturazione delle abitazioni.

In conclusione, il futuro del mercato immobiliare residenziale è pieno di sfide, molto dipenderà dall'andamento dell'economia, la crisi economica e il ritardo nella riduzione dei tassi di interesse potrebbero continuare a frenare la domanda di immobili; tuttavia, gli analisti prevedono una sostanziale stabilità del mercato, con una contenuta crescita dei prezzi e un leggero aumento del numero di compravendite.

Il **tempo medio** di vendita di un immobile è **in aumento**, a causa dell'elevato numero di richieste che si scontra con la scarsità di proposte sul mercato.

La nuova era del mercato immobiliare degli Uffici



Dopo aver registrato una chiusura con un trend positivo per il 2023 mostrando segnali di recupero rispetto alla prima parte dell'anno, il primo trimestre del 2024 ha dipinto un quadro in cui sembrano evidenti i segnali di ripresa per il mercato immobiliare degli uffici con investimenti registrati per oltre 500 milioni di euro.

Oltre alla ripresa degli investimenti, si registra una crescita dell'+1,5% dei canoni di locazione rispetto allo stesso periodo del 2023, trainata da una domanda solida in città come Milano e Roma; mentre si mantengono stabili i **prime net yield**, che nel corso del primo trimestre si attestano al 4,0% a Milano e al 4,5% a Roma.

Nonostante i segnali incoraggianti, il settore terziario italiano continua ad affrontare un periodo di profonda trasformazione, innescata da una serie di cambiamenti strutturali che ne stanno ridisegnando i contorni; inoltre, il mercato non sembra essere ancora completamente fuori dalla flessione osservata nel 2023 rallentando le operazioni sui mercati anche nei primi mesi del 2024.

Questa flessione, che si sta protraendo, è riconducibile a diversi fattori combinati tra loro; l'incertezza, l'aumento dei tassi e dell'inflazione in un contesto macro-economico e geopolitico instabile hanno ridotto considerevolmente la redditività delle operazioni inducendo numerosi operatori a rimandare gli investimenti e rivedere i piani strategici.

La domanda di uffici di alta qualità e con servizi avanzati rimane sostenuta, l'interesse degli investitori continua a essere rivolto verso immobili ad elevate prestazioni e localizzati in mercati prime come Roma e Milano e nelle zone centrali delle grandi città; inoltre, il modello di co-working ha continuato ad attrarre piccole e medie imprese, **freelance** e **start-up**, offrendo flessibilità e costi contenuti.

Proprio la ridotta disponibilità di spazi di grado A/A+, a fronte di una domanda sempre più focalizzata su questa categoria di prodotti sta sostenendo la **crescita dei prime rent**.



Nel primo trimestre del 2024 Milano registra un volume di assorbimento nel mercato degli uffici pari a circa 100.000 mq, un risultato in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente; mentre, Roma il cui mercato potenziale appare frenato dalla scarsità di prodotto di elevata qualità, registra un livello inferiore allo stesso periodo dello scorso anno con un volume pari a 34.000 mq.

La compliance ai **criteri ESG** e un'elevata **efficienza energetica** che possa ridurre i costi di gestione sono divenute caratteristiche primarie nelle strategie degli investitori e nella scelta degli asset da parte dei **tenant**.

Le previsioni per il futuro del mercato immobiliare degli uffici sono incerte, è fondamentale comprendere le dinamiche che influenzano la domanda e l'offerta di spazi per uffici, tenendo conto di fattori come l'evoluzione del tessuto economico, le nuove tecnologie e i cambiamenti sociali.

Complessivamente, gli operatori economici ritengono che la ripresa economica e la stabilizzazione del costo del lavoro potrebbero determinare una crescita della domanda di spazi per uffici; inoltre, molto dipenderà da una serie di fattori, tra cui l'andamento dell'economia globale, l'evoluzione dello smart working e le politiche governative.

I principali osservatori di mercato si aspettano che, nel medio-lungo termine, le dimensioni del settore direzionale siano destinate a contrarsi; tuttavia, questo processo di ridimensionamento potrebbe essere accompagnato da una crescita qualitativa, con la nascita di nuovi concept di spazi direzionali più efficienti, flessibili, sostenibili e compliant ai criteri ESG.

Le **previsioni** per il futuro del mercato immobiliare degli uffici sono **incerte**, è fondamentale comprendere le dinamiche che influenzano la domanda e l'offerta di spazi per uffici.

Boom del Mercato Logistico-Industriale nel primo trimestre 2024

Il primo trimestre del 2024 ha segnato un risultato eccezionale per il mercato immobiliare logistico-industriale, mostrando una **crescita solida del settore**, con un aumento rispettivamente del 4% e 7% dei canoni di locazione di spazi industriali e logistici rispetto al primo trimestre del 2023. Si tratta di un risultato che conferma la tendenza positiva del settore in atto da diversi anni.

La crescita è riconducibile alla continua ascesa del commercio online che ha alimentato la domanda di spazi industriali per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci, innescando un effetto domino positivo per l'intero settore. Anche la ripresa economica ha avuto un impatto positivo sul settore industriale portando ad un aumento degli investimenti e della produzione.

La ripresa del settore manifatturiero, dopo un periodo di stallo, ha portato ad un aumento della richiesta di spazi industriali per la produzione e l'assemblaggio di prodotti, rafforzando la solidità del mercato.

All'interno del mercato industriale, alcuni segmenti hanno registrato una crescita particolarmente significativa; la **logistica** è il segmento più dinamico del mercato industriale, con una forte domanda di spazi flessibili e automatizzati mentre la digitalizzazione ha portato a un aumento esponenziale della domanda di **data center**, che necessitano di spazi con caratteristiche specifiche in termini di sicurezza e alimentazione, per garantire la continuità del flusso di dati. I data center in particolare, rappresentano un segmento emergente del mercato industriale, con un elevato potenziale di crescita.

Tuttavia, la crescita del mercato che si sta registrando negli ultimi anni non è stata uniforme in tutte le zone del paese; le aree con una maggiore concentrazione di attività logistiche ed industriali, come Milano, Roma, il distretto Toscano tra Prato e Firenze, le aree portuali ed il nord Italia in generale, hanno infatti registrato i canoni di locazione più alti, evidenziando una netta differenziazione geografica con Centro e Sud Italia che hanno registrato una crescita più contenuta delle compravendite e dei prezzi.

La scarsità di prodotto disponibile sul mercato ha sostenuto il mercato delle locazioni con tassi di **occupancy** vicine al 100% nonostante si registri un complessivo aumento dei canoni nelle **location prime**.

Il settore logistico è competitivo, veloce (con trattative chiuse mediamente in 4-6 mesi) e con un'offerta non ancora sufficiente a soddisfare la domanda di immobili nuovi, moderni con **elevati standard energetici** e che rispettano gli standard ESG. Nel 2024 il settore conferma la propria competitività ed il proprio appeal, registrando ottimi volumi di investimento, con risultati importanti per i comparti **last mile**, dei comparti **3PL, Retail e Food**.



Le aziende ricercano spazi moderni, funzionali e ben collegati alle reti di trasporto, le strategie last mile hanno indotto numerosi operatori del settore a collocarsi in aree a ridosso dei principali mercati che però spesso sono risultate essere caratterizzate da una scarsa disponibilità di aree edificabili libere.

Il mercato immobiliare industriale e logistico è un settore in forte crescita, con un futuro promettente per le aziende che sapranno cogliere le opportunità e affrontare le sfide con innovazione e visione strategica.

Il rispetto dei criteri ESG svolge un ruolo strategico nelle scelte degli investitori; la compliance agli standard, infatti, favorisce l'accesso ai finanziamenti, preserva il valore degli asset nel medio-lungo periodo, permette tempi di assorbimento più brevi e l'ottenimento di canoni di locazione più elevati.

Ritorno al Futuro: gli scenari del Retail nel 2024

Il volume complessivo degli investimenti nel settore retail ha raggiunto nel 2023 quota 800 milioni di euro, trainato da un quarto trimestre che ha evidenziato una ripresa rispetto alla prima parte dell'anno.

I livelli di investimenti registrati segnano tuttavia un calo di circa il 18% rispetto al 2022 e di circa il 58% rispetto al 2019.

Il settore nel 2023 ha subito per tutto l'anno l'instabilità sui mercati derivante da un contesto macroeconomico complesso, caratterizzato da un aumento dei prezzi dei beni al dettaglio causato dalla crisi energetica di respiro internazionale e dalla contrazione del potere d'acquisto delle famiglie.

Nel corso degli ultimi due anni l'interesse da parte degli investitori si è indirizzato soprattutto verso i centri commerciali e per gli asset situati in **location prime**, con elevata concentrazione di popolazione, **flussi turistici** e **footfall** o, in location periferiche per tagli dimensionali medio-grandi ma con bacini di utenza consolidati.

Ad attrarre gli investimenti sono sempre più gli immobili cielo-terra di qualità, con un elevato livello di visibilità, anche mixed-use, situati nelle vicinanze delle principali piazze e vie del commercio cittadine, caratterizzati da bassi profili di rischio nel lungo periodo o asset oggetto interventi di trasformazione in grado di renderli maggiormente rispondenti alle mutate domande degli utenti e conformi alle esigenze dettate dalle politiche attivate in tema di risparmio energetico e sostenibilità ambientale.

Il 2023 ha registrato il consolidamento delle dinamiche relative alle quotazioni immobiliari che si sono confermate stabili rispetto all'anno precedente, con dinamiche di crescita riscontrate principalmente sui principali mercati a livello nazionale.

Roma e Milano si sono confermati i maggiori poli attrattivi, seguiti da centri come Genova, Napoli, Torino, Venezia e Verona. Tali performance di mercato rappresentano la conferma di dinamiche premianti per le città d'arte, con elevata vocazione turistica.

Per il 2024, gli osservatori sono concordi nel prevedere una lieve crescita delle quotazioni sia dei prezzi di vendita che dei canoni di locazione delle high street delle location prime e delle principali città turistiche grazie al sostegno derivante dall'aumento dei flussi turistici internazionali e all'interesse dei brand internazionali che sono tornati ad investire sul territorio nazionale portando a termine importanti operazioni.

Il primo trimestre del 2024 ha dipinto un quadro resiliente del mercato immobiliare retail italiano; i canoni di locazione si sono mantenuti stabili rispetto allo stesso periodo del 2023, con una leggera crescita (+1%) nelle zone più centrali delle grandi città.

Tale resilienza testimonia la capacità del settore di adattarsi a un contesto in continua evoluzione e di rispondere alle nuove esigenze dei consumatori.



La crescita dell'e-commerce continua, come nell'ultimo triennio, ad influenzare il mercato retail, spingendo i negozi fisici a ripensare il proprio ruolo e ad integrarsi con l'esperienza online, offrendo ai consumatori un'esperienza di acquisto omnicanale, che combini i vantaggi del digitale con quelli del contatto umano.

L'attenzione all'ambiente rappresenta un'importante opportunità per le aziende del settore che desiderano distinguersi e attirare una clientela consapevole; la sostenibilità, infatti, è divenuta un elemento sempre più importante per i consumatori, che prediligono negozi eco-compatibili e che utilizzano materiali riciclati.

Il mercato immobiliare retail sta attraversando ormai da mesi un'importante fase di trasformazione con nuove sfide e opportunità all'orizzonte.

Nei prossimi 12-24 mesi, le società che sapranno adattarsi alle nuove tendenze del mercato e innovare i propri modelli di business saranno in grado di prosperare in un contesto in continua evoluzione.

Ci si attende che l'e-commerce possa continuare a giocare un ruolo chiave nel prossimo futuro con l'ampliamento dell'offerta di prodotti e servizi sui canali telematici; con i negozi fisici che svolgeranno il ruolo di punto di riferimento per i consumatori alla ricerca di esperienze di acquisto personalizzate e coinvolgenti.



La crescita dell'e-commerce continua ad influenzare il mercato retail, spingendo i negozi fisici a ripensare ad integrarsi con l'esperienza online, offrendo ai consumatori un'esperienza di acquisto omnicanale.

Il fascino dell'Italia: quante prospettive nell'immobiliare turistico



Dopo un 2023 in cui il settore turistico-ricettivo ha dimostrato e confermato un'eccezionale capacità di resilienza e grande attrattività, il primo trimestre del 2024 ha confermato un andamento in crescita sul mercato immobiliare italiano.

Il numero di transazioni è aumentato del 10% rispetto allo stesso periodo del 2023, trainato da un ritorno del turismo internazionale e da una crescente fiducia degli investitori.

La spesa turistica internazionale è tornata a livelli superiori a quelli del 2019, con 200 milioni di euro.

Il ritorno dei turisti stranieri, soprattutto da Stati Uniti e Europa settentrionale, insieme alla crescita del turismo domestico, ha portato a una maggiore richiesta di hotel, resort ed agriturismi.

A ciò si aggiunge l'interesse crescente degli investitori istituzionali e dei fondi immobiliari, che vedono nel settore turistico-ricettivo un'opportunità per generare rendimenti stabili a lungo termine.

L'aumento del numero di nuove costruzioni e di ristrutturazioni di immobili esistenti ha ampliato l'offerta di camere e appartamenti; tuttavia, la scarsa disponibilità di terreni edificabili in alcune zone turistiche costiere e la complessità della burocrazia frenano lo sviluppo del settore.

Il mercato delle principali città come **Roma**, **Milano**, **Firenze** e **Venezia**, delle località turistiche costiere della **Sardegna** (Costa Smeralda), della **Costiera Amalfitana** (Amalfi, Positano e Sorrento) e delle **Dolomiti**, sebbene in parte frenato da una disponibilità molto limitata, rimane il più attrattivo per gli investitori generando un complessivo aumento dei prezzi tra il 5% ed il 10%.

Il primo trimestre del 2024 ha confermato un **andamento in crescita** sul mercato immobiliare italiano nel settore turistico-ricettivo.

Sul fronte degli investimenti, al fine di differenziare il portafoglio ed individuare maggiori margini, gli investitori, la cui preferenza permane per strutture **luxury** e **trophy asset**, stanno spostando la propria attenzione verso nuove location e tipologie di asset innovative.

Cresce la popolarità delle zone montane e dei laghi italiani, grazie al turismo invernale e alla domanda di attività all'aria aperta; inoltre, si registra un interesse crescente per i borghi rurali e le località di charme, che offrono un'esperienza turistica più autentica e sostenibile.

Oltre alla domanda di hotel di lusso che rimane alta, risulta in aumento la richiesta di appartamenti e case vacanze, grazie alla flessibilità e al confort che offrono alle famiglie e ai gruppi ed è in aumento la popolarità degli agriturismi.

La ripresa del mercato immobiliare del settore turistico-ricettivo italiano è un segno positivo per l'economia del paese; le previsioni per il futuro del mercato immobiliare turistico-ricettivo sono positive con il mercato immobiliare che si conferma attivo ed attrattivo con concrete prospettive di crescita nel medio-lungo termine.

Il protrarsi dell'instabilità geopolitica ed economica internazionale e degli elevati tassi inflazionistici non sembrano possano rallentare lo slancio che il settore sta registrando negli ultimi 18-24 mesi.

L'ormai imminente Giubileo nel 2025, i giochi invernali nel 2026 ed i futuri eventi internazionali, in un contesto macroeconomico favorevole grazie all'auspicata riduzione dei tassi potrebbero portare ulteriore **fiducia** ad un settore già forte, dinamico e che ha dimostrato **solidità** in periodi in cui altri settori hanno invece mostrato segnali di sofferenza.





Via Vittor Pisani, 27 - 20124 Milano | T: +39 02 67074380 - F: +39 02 66986215
Via Livenza, 3 - 00198 Roma | T: +39 06 8440891 - F: +39 06 85352269 | www.protos-group.it