PROTOS

OUTLOOK Q2 2024

MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Indice dei contenuti

Outlook Economico 03

Focus: Direttiva UE 2024/1275 06

Investimenti Real Estate 10

Residenziale 11

Uffici 13

Industriale e Logistico 15

Commerciale 17

Turistico-Ricettivo 19

Focus: Sostenibilità/Energy Transition 21

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.

PROTOS

Navigando le acque agitate dell'Economia Globale

L'economia globale ha attraversato un periodo turbolento negli ultimi anni e il 2024 non sta facendo eccezione. Le ripercussioni della pandemia, l'invasione russa dell'Ucraina e le crescenti tensioni geopolitiche hanno continuato a plasmare l'andamento economico mondiale, generando un contesto di incertezza che ha interessato i mercati.

Il primo semestre del 2024 ha visto un quadro economico piuttosto complesso e variegato; da un lato, in alcune aree grazie a politiche monetarie accomodanti e all'allentamento delle restrizioni legate al COVID-19 si sono registrati segnali di ripresa; dall'altro, persistono preoccupazioni legate all'inflazione, all'instabilità finanziaria e alle incertezze geopolitiche. L'Europa, in particolare, ha dovuto far fronte a sfide specifiche, come la crisi energetica e il rischio di una recessione prolungata.

Per comprendere meglio il contesto è necessario fare un passo indietro e analizzare l'eredità lasciata dal 2023. L'anno passato è stato caratterizzato da una forte volatilità dei mercati, da un'inflazione galoppante e da una crescita economica più debole del previsto. Queste dinamiche hanno costretto le banche centrali a inasprire le politiche monetarie, aumentando i tassi di interesse per cercare di domare l'inflazione; tuttavia, questo rialzo dei tassi ha comportato un aumento dei costi del debito e un rallentamento dell'attività economica.

Nel 2024 le banche centrali si sono trovate di fronte a un dilemma, continuare ad aumentare i tassi per combattere l'inflazione, rischiando di provocare una recessione, oppure rallentare il ritmo degli aumenti, temendo che l'inflazione potesse tornare ad accelerare. Le decisioni adottate dalle principali banche centrali, come la Federal Reserve e la Banca Centrale Europea, hanno avuto un impatto significativo sui mercati finanziari e sull'economia reale.

In tale contesto macroeconomico, il primo semestre del 2024 si è configurato come un periodo di transizione, caratterizzato da una certa incertezza e da una forte volatilità dei mercati.

L'inflazione nell'Eurozona rimane elevata, ma le aspettative sono che diminuirà nei prossimi 12 mesi.

A maggio 2024 l'inflazione nell'Eurozona è salita al 2,6% su base annua, superando le aspettative degli economisti. Tuttavia, l'inflazione core, che esclude i costi di energia ed i beni alimentari, è aumentata solo al 2,9%, indicando che le pressioni inflazionistiche di fondo rimangono moderate.

I tassi di inflazione variano significativamente tra i paesi dell'Eurozona, con il Belgio che registra un'inflazione vicina al 4% mentre l'Italia è sotto l'1%. Questa disparità suggerisce che le pressioni inflazionistiche sono specifiche per paese e non rappresentano una tendenza endemica dell'intera area dell'euro. Di conseguenza, è improbabile che l'inflazione salga ulteriormente nel corso dell'anno.

La Banca Centrale Europea (BCE) ha già iniziato a tagliare i tassi di interesse, con una riduzione di 0,25 punti percentuali annunciata a giugno 2024. La maggior parte degli analisti si aspetta che la BCE continuerà a ridurre i tassi di interesse nel corso del prossimo anno, anche se i tassi rimarranno su livelli considerati ancora "restrittivi". Ci sono tuttavia alcuni rischi da considerare; alcuni analisti avvertono che la BCE potrebbe essere cauta nel tagliare ulteriormente i tassi prima che anche la Federal Reserve statunitense lo faccia, per evitare un "disaccoppiamento" tra le due banche centrali; inoltre, l'inflazione core rimane superiore all'obiettivo del 2% della BCE, il che potrebbe indurre l'istituto a procedere con cautela sui tagli. Gli esperti si aspettano che nei prossimi 12 mesi l'inflazione nell'Eurozona continui, sebbene con ritmi moderati, a diminuire e che la BCE prosegua gradualmente nel taglio dei tassi di interesse, pur mantenendoli su livelli ancora restrittivi per l'economia.

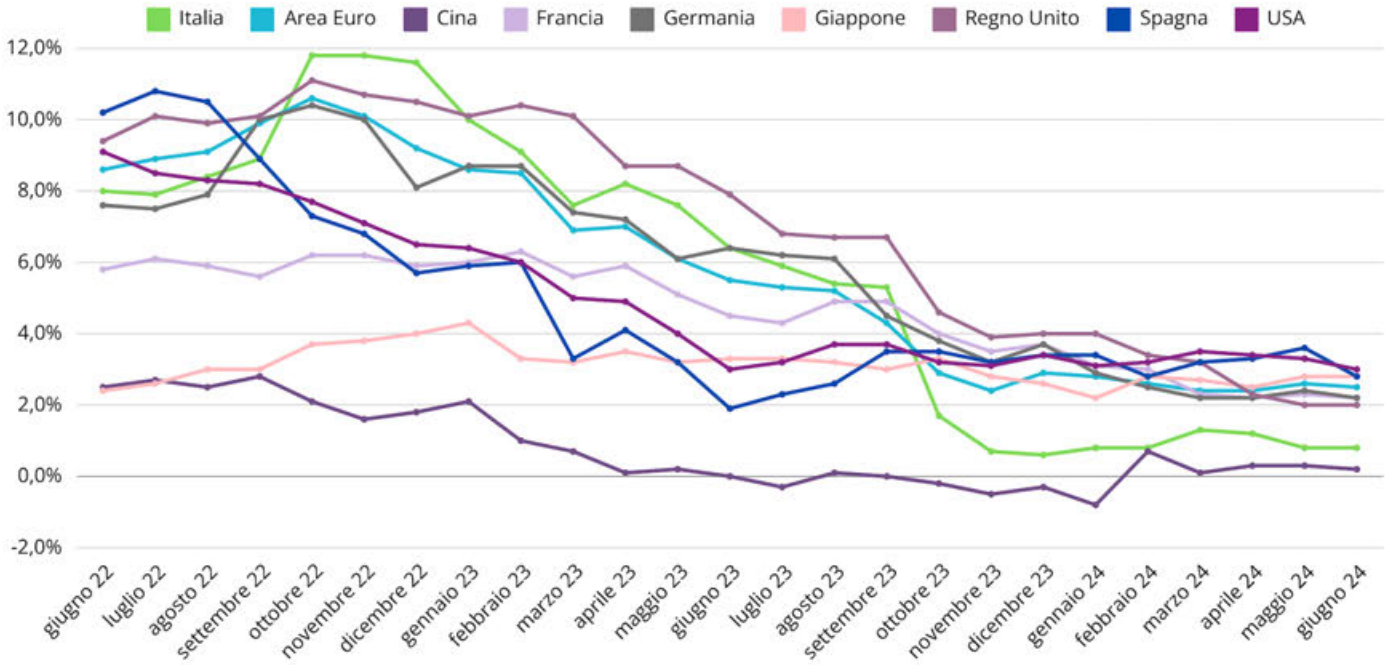
L'Italia sta affrontando un periodo di crescita economica positiva e secondo le proiezioni della Banca d'Italia, il PIL nazionale crescerà dello 0,6% nel 2024, dell'1% nel 2025 e dell'1,2% nel 2026. L'outlook per il 2024 rimane complessivamente favorevole, sebbene continui ad essere minacciato dagli elevati tassi di inflazione e dall'incertezza derivante dalle crisi geopolitiche, le prospettive future saranno il risultato della capacità del paese di gestire le sfide e cogliere le opportunità.

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 semestre del 2024 pari all'**1%**.

Nel nostro paese, nei primi mesi del 2024 dopo aver registrato una leggera risalita dei tassi tra marzo ed aprile con rispettivamente 1,3% e 1,2%, i tassi di inflazione sono tornati a stabilizzarsi allo 0,8%, ben al di sotto del tasso di inflazione medio registrato nei Paesi dell'Area Euro (2,5%). I Paesi Asiatici sembrano mostrare un trend inflazionistico in aumento, con Giappone, Cina ed India che fanno registrare tra lo 0,1 e lo 0,3% di aumento rispetto all'ultimo trimestre.

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

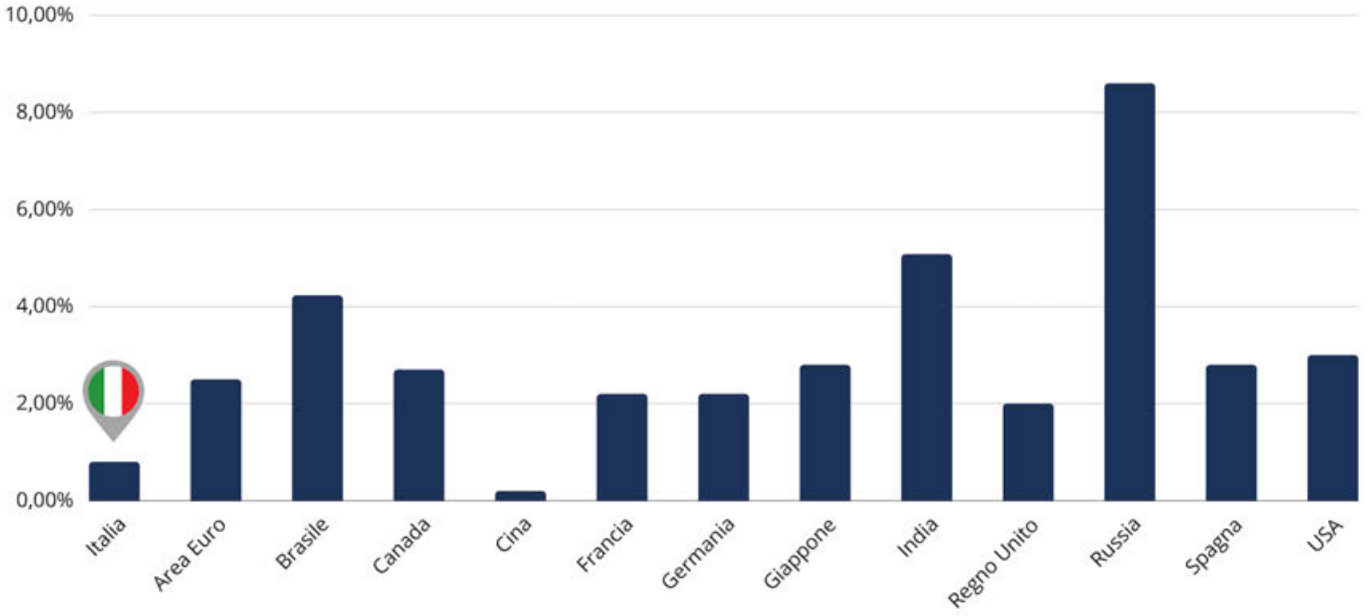
TASSI DI INFLAZIONE - RILEVAZIONI TRIMESTRALI 2Q2022>2Q2024



Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

Nello scenario Macroeconomico globale, nelle rilevazioni di giugno, si segnalano gli aumenti dell'Argentina +271,5%, il cui tasso di inflazione si attesta ormai da sei mesi al di sopra del 250%, della Turchia +71,6%, del Venezuela +51,4% e dell'Egitto +27,5%.

TASSI DI INFLAZIONE - GIUGNO 2024



Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

Il 6 giugno 2024, il Consiglio direttivo della BCE ha deciso di ridurre i tassi di interesse di riferimento di 25 punti base, portandoli rispettivamente al 4,25% per le operazioni di rifinanziamento principali, al 4,5% per le operazioni di rifinanziamento marginale e al 3,75% per i depositi presso la banca centrale.

Questa decisione è stata presa dopo nove mesi di tassi invariati e riflette una valutazione aggiornata delle prospettive di inflazione, che ha mostrato un miglioramento significativo, con una diminuzione di oltre 2,5 punti percentuali dall'ultima riunione di settembre 2023.

Per i prossimi mesi, la BCE prevede di continuare a monitorare attentamente le condizioni economiche e inflazionistiche. Le proiezioni attuali indicano che l'inflazione potrebbe rimanere al di sopra dell'obiettivo fino a gran parte del 2025.

Direttiva UE 2024/1275 “Case Green”

La Direttiva UE 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia, pubblicata l’8 maggio 2024 sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione europea ed entrata in vigore il 28 maggio 2024, rappresenta un punto di svolta significativo per le politiche energetiche comunitarie e statali dei 27 Stati membri.

La direttiva introduce nuovi e ambiziosi standard energetici per gli edifici, responsabili di circa il 36% delle emissioni di CO2 in Europa, con importanti implicazioni per proprietari, costruttori e operatori del settore.

L'obiettivo è quello di r**idurre progressivamente le emissioni di CO2** del parco immobiliare europeo e raggiungere la totale decarbonizzazione entro il 2050 attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio europeo e il miglioramento dell’efficienza energetica.

Gli obiettivi principali della direttiva sono:

- **Riduzione delle emissioni di gas serra** attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.
- **Incremento dell'utilizzo di energie rinnovabili** per il riscaldamento, il raffrescamento e l'approvvigionamento energetico degli edifici.
- **Miglioramento del comfort degli edifici** attraverso temperature interne più stabili e un minor inquinamento acustico.

Ogni Stato membro dovrà adottare un piano nazionale di ristrutturazione che preveda la riduzione progressiva del consumo di energia degli edifici residenziali e non residenziali con l’obiettivo di coinvolgere entro il 2030 il 15% degli immobili non residenziali e, entro il 2033, il 26% degli edifici di classe energetica più bassa.

I singoli Stati membri dell’Unione Europea hanno due anni per recepire i contenuti, ma alcune misure dovranno essere adottate già nei prossimi mesi per il raggiungimento di obiettivi intermedi meno stringenti.

Gli obiettivi medi saranno definiti in base al patrimonio edilizio, al sistema nazionale di classificazione energetica e alle strategie di ristrutturazione adottate da ciascun Paese.

Allo stato di fatto il 35% degli edifici dell’UE hanno più di 50 anni e quasi il 75% del parco immobiliare è inefficiente dal punto di vista energetico.

In Italia, secondo i dati Istat, vi sono circa 12 milioni di edifici residenziali, pertanto, sarà prioritario intervenire sui circa 5 milioni di edifici con le prestazioni più scadenti; mentre dovranno essere a emissioni zero dal 2028 tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione e dal 2030 anche le nuove costruzioni residenziali private.

La direttiva “case green” definisce “a emissioni zero” un edificio con elevate prestazioni energetiche con un fabbisogno di energia pari a zero o molto basso, che produce zero emissioni di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni di gas a effetto serra.

Un edificio “a energia quasi zero” è un edificio ad altissima prestazione energetica, nel quale il fabbisogno energetico, basso o quasi nullo, è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili.

A partire dal 1° gennaio 2025, dovranno essere sospesi i sussidi per l’installazione di caldaie autonome che funzionano con combustibili fossili.

Gli Stati membri dovranno elaborare dei piani dettagliati per l’eliminazione graduale dell’uso dei combustibili fossili nel settore del riscaldamento e del raffreddamento, con l’obiettivo finale di eliminare completamente le caldaie alimentate da tali combustibili entro il 2040.

31 DIC 2024

Entro il 31 dicembre 2024 gliedifici non residenziali devonoavere **sistemi di automazione e controllo per gli impianti** di riscaldamento, condizionamento e aventilazione con potenzanominale utile superiore a 290kW

1 GEN 2025

Stop dal 1° gennaio 2025 agli **incentivi fiscali per l'installazione di caldaie** alimentate a combustibili fossili

31 DIC 2025

Entro il 31 dicembre 2026 devono gli stati membri dell'UE dovranno presentare il **piano nazionale di ristrutturazione** degli edifici

31 DIC 2026

Entro il 31 dicembre 2026 devono essere installati **impianti solari su tutti gli edifici pubblici e non residenziali** con una superficie coperta utile superiore a 250mq

1 GEN 2027

Entro il 1° gennaio 2027, l'Italia deve darsi una tabella di marcia per introdurre valori limite del **GWP totale cumulativo per gli edifici di nuova costruzione**

31 DIC 2027

Entro il 31 dicembre 2027, devono essere installati **impianti solari** su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con superficie superiore a 2000 mq e su quelli con superfice superiorea 500 mq sottoposti a ristrutturazione

01 GEN 2028

A partire dal 1° gennaio 2028, i nuovi edifici pubblici di nuova costruzione dovranno essere ad **emissioni zero** Scatta l'**obbligo del calcolo del GWP** durante il ciclo di vita degli edifici di nuova costruzione con una superficie superiore a 1.000 mq

31 DIC 2029

Entro il 31 dicembre 2029, dovranno essere installati **impianti solari** su tutti i nuovi edifici residenziali e tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti

01 GEN 2030

A partire dal 1° gennaio 2030 gli edifici di nuova costruzione dovranno essere ad **emissioni zero**

31 DIC 2030

Entro il 31 dicembre 2030 dovranno essere installati **impianti solari** su tutti gli edifici pubblici con una superficie superiore a 250 mq

31 DIC 2030

I **consumi medi** degli edifici residenziali e non residenziale dovranno diminuire del **16%** rispetto al 2020

1 GEN 2033

I **consumi medi** degli edifici non residenziali dovranno diminuire del **26%** rispetto al 2020

31 DIC 2035

Entro il 31 dicembre 2035 il **consumo medio** di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale deve diminuire del **20-22%** rispetto al 2020

1 GEN 2040

Stop installazione caldaie a gas

2050

Decarbonizzazione del parco immobiliare europeo

La direttiva UE 2024/1275, se da un lato rappresenta una sfida per il mercato immobiliare italiano, dall'altro offre importanti opportunità per chi sarà in grado di coglierle; ci si aspetta che possa generare un impatto significativo sul mercato immobiliare, sui proprietari e su tutti gli operatori del settore che verranno più o meno direttamente coinvolti.

Gli effetti attesi dagli operatori di settore potrebbero essere i seguenti:

- **Aumento del valore degli immobili**, le proprietà avranno gestioni maggiormente economiche e aumenti di valore di mercato.
- **Maggiori investimenti**, per adeguarsi ai nuovi standard energetici, molti edifici saranno soggetti ad interventi di ristrutturazione.
- **Sviluppo di nuove tecnologie**, gli interventi necessari porteranno allo sviluppo di nuove tecnologie per l'efficientamento energetico degli edifici, con l'uso di materiali da costruzione innovativi e sistemi di riscaldamento e raffrescamento più efficienti.
- **Nuove opportunità di crescita** per le imprese che saranno in grado di offrire soluzioni innovative.
- **Un forte impatto sui bonus per l'edilizia**. Basti pensare all'ecobonus e a tutti gli interventi incentivabili come le agevolazioni per le caldaie, per il cappotto termico, schermature solari, etc. che non saranno più incentivabili dal 2025.

La direttiva "case green" richiede ad ogni Stato membro dell'Unione Europea di impegnarsi nell'implementazione di un nuovo piano di riqualificazione degli edifici, adottando misure mirate a garantire una riduzione dell'energia utilizzata dagli edifici residenziali.

Più nello specifico, entro il 29 maggio 2026, ciascuno Stato membro dovrà individuare una traiettoria della riduzione dei consumi energetici attesi dell'intero parco immobiliare residenziale durante il periodo 2020-2050 e stimare il numero di edifici/unità immobiliari e la superficie oggetto ogni anno degli interventi di efficientamento.

Gli Stati membri stabiliscono norme minime di prestazione energetica per gli edifici non residenziali che garantiscono che tali edifici non superino la soglia massima di prestazione energetica basata sul consumo di energia primaria. Le soglie massime di prestazione energetica vanno stabilite partendo dalla situazione del parco immobiliare) non residenziale esistente al 1/1/2020.

Ciascuno Stato membro dovrà stabilire due soglie massime di prestazione energetica affinché rispettivamente il 16% ed il 26% del parco immobiliare nazionale non residenziale superi tali soglie e adottare interventi per garantire che tutti gli edifici non residenziali siano al di sotto della soglia del 16% entro il 2030 e della soglia del 26% entro il 2033.

L'obiettivo per gli Stati membri è di ridurre i consumi di energia primaria per l'intero parco immobiliare residenziale, prendendo in riferimento i consumi del 2020, di almeno del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035.

Gli Stati membri saranno tenuti ad installare impianti solari secondo il seguente calendario:

- entro il 31 dicembre 2026, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie utile superiore a 250 m^2;
- entro il 31 dicembre 2027, su tutti gli edifici pubblici esistenti con una superficie utile superiore a 2000 m^2;
- entro il 31 dicembre 2028, su tutti gli edifici pubblici esistenti con una superficie utile superiore a 750 m^2;
- entro il 31 dicembre 2030, su tutti gli edifici pubblici esistenti con una superficie utile superiore a 250 m^2;
- entro il 2027, su tutti gli edifici non residenziali esistenti con una superficie utile superiore a 500 m^2 in cui l'edificio subisce un intervento che richiede un permesso amministrativo rilevante;
- entro il 31 dicembre 2029, su tutti i nuovi edifici residenziali e su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti fisicamente agli edifici.

Sono escluse dagli obblighi previsti dalla nuova Direttiva EPBD le seguenti tipologie di immobile:

- edifici vincolati e protetti;
- immobili storici;
- edifici temporanei;
- chiese;
- abitazioni indipendenti con superficie < 50 m2;
- case vacanza, ovvero le seconde case occupate per meno di 4 mesi/anno;

prevista anche la possibilità di esentare l'edilizia sociale pubblica, qualora i lavori di riqualificazione farebbero aumentare gli affitti in modo sproporzionato, rispetto al risparmio conseguibili nelle bollette energetiche.

La Rinascita degli investimenti immobiliari in Italia

Nel corso del primo semestre del 2024, gli investimenti corporate in Italia hanno raggiungo circa **3,5 miliardi di euro** segnando un netto aumento rispetto allo stesso periodo del 2023 durante cui era invece stato registrato un calo rispetto agli anni precedenti.

Gli investimenti, frenati dall'elevato costo del capitale e dalla mancanza di liquidità hanno infatti registrato nel 2023 una forte contrazione concludendo ad un totale di 6,3 miliardi rispetto agli 11,6 registrati nel 2022 ed una media di circa 10 miliardi negli ultimi 6 anni.

Gli effetti che avevano rallentato gli investimenti nel 2023 derivanti dai conflitti internazionali e dalla politica monetaria della BCE sembrano essere ormai assorbiti nei normali andamenti di mercato.

Per quanto riguarda il mix degli investimenti, la quota maggiore ha riguardato gli immobili **direzionali** che hanno captato il **24%** del totale ed il segmento della logistica con il 14%; mentre, il settore residenziale ha attratto circa il 5%. Il segmento che continua a segnalare le maggiori difficoltà è il comparto commerciale.

L'attenzione degli investitori è rivolta principalmente verso mercati affermati con operatori solidi, che possono garantire buoni livelli di rendimenti, 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, attirando rispettivamente circa il 47% ed il 18% del volume totale degli investimenti; la rimanente quota del 35% è distribuita sull'intero territorio nazionale dimostrando un aumento nell'interesse degli operatori verso mercati diversi dalle piazze principali dove poter ottenere maggiori redditività.

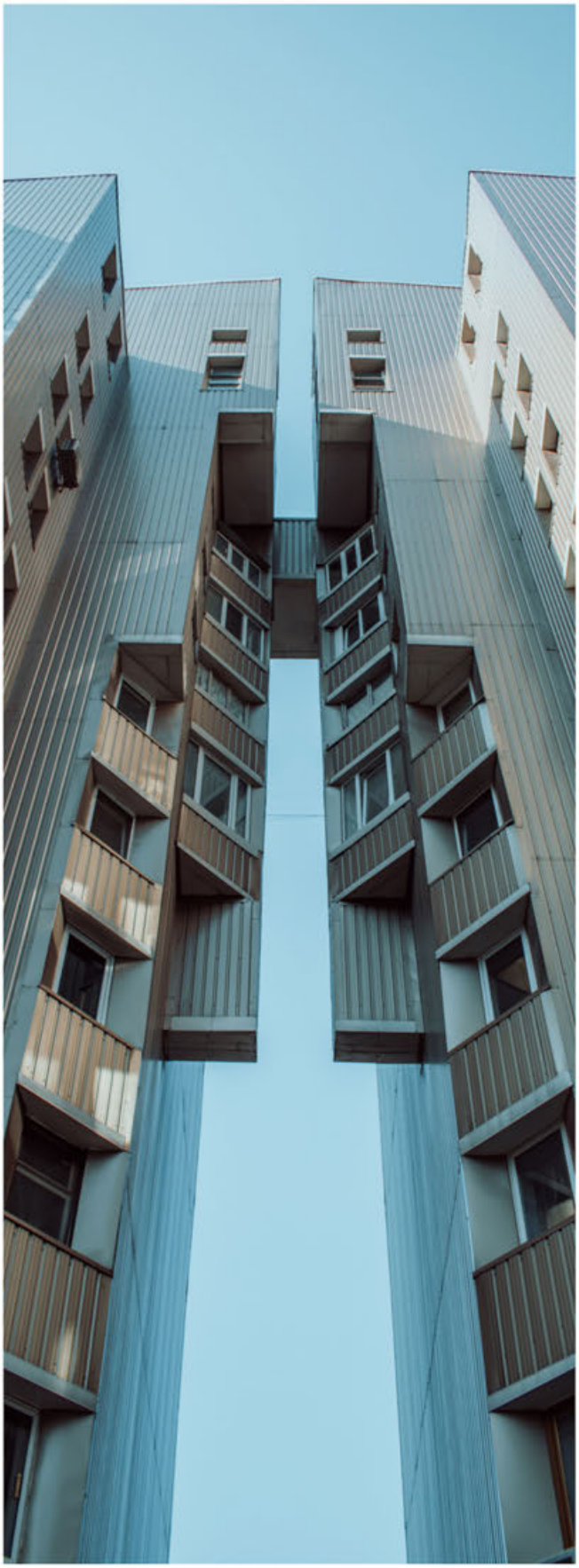
Gli operatori italiani stanno rivolgendo sempre più attenzione al mercato nazionale arrivando a rappresentare il 37% del mercato rispetto al 27% del 2023.

Nel corso del 2024, sebbene le condizioni permangano complessivamente sfidanti, gli andamenti sono incoraggianti, la **maggiore stabilità e prevedibilità nelle condizioni stanno riportando gli investitori ad operare sul mercato**.

Nel secondo semestre 2024 i miglioramenti delle condizioni sui mercati potrebbero portare un ulteriore incremento degli investimenti conferendo un nuovo slancio al comparto.

Nel prossimo triennio gli osservatori di mercato si aspettano che il trend possa essere ulteriormente positivo portando le quote degli investimenti a superare i risultati del 2023 (6,4 miliardi di euro) superando quota 8-9 miliardi; molto dipenderà dalle decisioni della BCE nell'eventuale taglio dei tassi che potrebbero ulteriormente incentivare le operazioni o dal protrarsi dei conflitti internazionali che invece, potrebbero rallentare l'attività degli investitori.

Mercato residenziale: Dinamismo e Sostenibilità al centro



Nel primo semestre del 2024 **il segmento residenziale continua a essere tra i settori più dinamici ed attrattivi**, con una domanda in crescita per immobili di qualità, ben localizzati e con elevati standard di efficienza energetica.

Le preferenze degli investitori sono rivolte verso progetti di riqualificazione o nuove costruzioni in aree urbane ben servite e con buone prospettive di apprezzamento.

In particolare, si registra un interesse crescente per il co-living, con investimenti in strutture che offrono spazi condivisi, servizi e una forte componente di socialità.

Anche l'housing sociale attira l'interesse di fondi specializzati, che vedono in questo segmento opportunità di rendimento interessanti, bassi tassi di rischiosità ed un impatto sociale positivo sulla comunità.

La **sostenibilità** è divenuta un fattore chiave per gli investitori, che prediligono immobili con certificazioni energetiche elevate e soluzioni innovative per il risparmio energetico e la riduzione delle emissioni dove la riqualificazione di edifici esistenti in chiave green rappresenta un'importante area di investimento.

Il mercato immobiliare residenziale in Italia nel primo semestre 2024 ha mostrato buoni livelli nonostante la difficoltà di accesso alle linee di credito e gli elevati tassi di interesse che continuano a pesare sui consumatori, riducendo la loro capacità di spesa.

La domanda di immobili è aumentata del 16% rispetto al primo semestre del 2023, ed è interessante notare che, mentre la domanda di acquisto è cresciuta, quella per gli affitti nelle grandi città ha subito un calo del 6% rispetto allo stesso periodo del 2023.

Guardando al secondo semestre del 2024, gli esperti prevedono una cauta stabilità dei prezzi, con possibili flessioni in alcune aree e una crescita moderata della domanda di acquisto.

La domanda di immobili di pregio continua ad essere sostenuta da una clientela sia nazionale che internazionale; mentre continua ad aumentare l'interesse per le **case elevati standard energetici**.

Le nuove tecnologie, le politiche statali e la crescente sensibilità sociale alla salvaguardia dell'ambiente spingeranno nei prossimi anni il mercato immobiliare verso asset green e eco-sostenibili.

Le **grandi città**, i **centri storici** e le **location prime** continuano ad essere i segmenti più attrattivi del mercato offrendo maggiori servizi e infrastrutture efficienti; mentre, è in crescita l'interesse per le località turistiche grazie all'aumento dei flussi turistici e della richiesta di seconde case e affitti a breve termine.

I principali osservatori di mercato prevedono una ripresa dell'attività di investimento nella seconda metà del 2024, con un focus maggiore sui segmenti più influenzati dai macro-trend, come l'hospitality, i data center e gli uffici strutturati.

In sintesi, il mercato immobiliare residenziale in Italia nel primo semestre del 2024 ha mostrato segnali di miglioramento, con una crescita della domanda di case in vendita e una stabilizzazione dei tempi di vendita intorno ai 5-6 mesi.

Nei prossimi mesi ci si attende che una riduzione dei tassi di interesse da parte della Banca Centrale Europea (BCE) possa riflettersi gradualmente sul mercato immobiliare, agevolando la domanda di mutui e, di conseguenza, favorendo le compravendite.

Il patrimonio residenziale italiano, grazie agli strumenti di incentivazione introdotti dallo Stato, ha attraversato negli ultimi 3 anni una fase di rinnovamento che verrà ulteriormente rigenerata dalla Direttiva UE 2024/1275 entrata in vigore il 28 maggio 2024.

La Direttiva UE 2024/1275 "Case Green" infatti, introduce nuovi e ambiziosi standard energetici per gli edifici, che secondo gli studi si ritiene che siano responsabili di circa il 36% delle emissioni di CO2 in Europa.

In Italia, secondo i dati Istat, vi sono circa 12 milioni di edifici residenziali, di cui si stima che circa 5 milioni dovranno essere soggetti ad interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica.

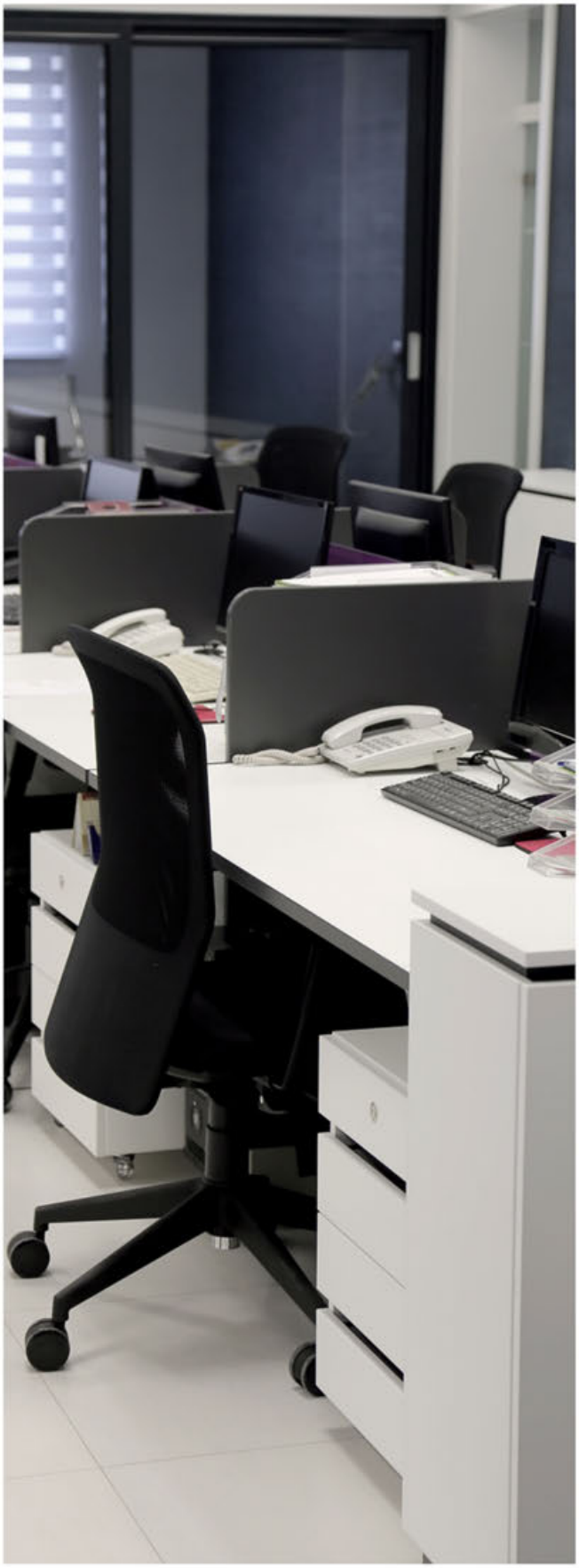
La direttiva, se da un lato rappresenta una sfida per il mercato immobiliare italiano, dall'altro offre importanti opportunità per chi sarà in grado di coglierle.

Tra gli effetti attesi dagli operatori di settore ci sono **l'aumento del valore degli immobili e maggiori investimenti** necessari per adeguare gli asset ai nuovi standard energetici.

Nei prossimi mesi il mercato immobiliare residenziale sarà chiamato ad affrontare numerose sfide, molto dipenderà dall'andamento dell'economia; tuttavia, qualora la stabilità dovesse confermarsi e i tassi dovessero essere soggetti a ribassi da parte di BCE, ci si aspetta un aumento del numero delle transazioni favorito dal miglioramento delle condizioni di mercato.

I principali osservatori di mercato prevedono una ripresa dell'attività di investimento **nella seconda metà del 2024**, con un focus maggiore su hospitality, data center e uffici strutturati

Uffici e Immobili Direzionali: ripresa e nuove esigenze



Il mercato immobiliare degli uffici e degli immobili direzionali in Italia ha mostrato segnali di ripresa nel primo semestre del 2024. Nel 2022 il comparto degli uffici aveva registrato una buona performance, con un volume di investimenti pari a 2,3 miliardi di euro, in crescita del 35% rispetto al 2021.

Questo risultato era stato trainato dalla domanda di spazi di qualità, soprattutto nelle principali città italiane come Milano, Roma e Torino. Tuttavia, nel 2023 il mercato aveva subito un rallentamento, con un calo degli investimenti del 15% circa, a causa dell'incertezza economica e dell'inflazione elevata.

Nel **primo semestre del 2024** il mercato degli uffici e degli immobili direzionali ha mostrato **segnali di ripresa**, con un volume di **investimenti** che ha raggiunto quota **1,2 miliardi di euro**, in linea con lo stesso periodo del 2023; gli investimenti sono tornati a crescere, alimentati da fattori come il taglio dei tassi sui mutui e la fiducia nel settore.

Questo dato conferma l'interesse degli investitori per il comparto, nonostante le sfide macroeconomiche e l'incertezza sui mercati. Uno dei fattori chiave che sta mantenendo attivo il mercato è la domanda di spazi moderni soprattutto da parte di aziende tecnologiche e del settore dei servizi professionali, superfici efficienti dal punto di vista energetico, con aree comuni, aree relax, spazi co-working e in grado di offrire un ambiente di lavoro confortevole per i dipendenti.

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.

Questo trend ha favorito la ripresa del segmento degli immobili di nuova costruzione e di quelli ristrutturati, che hanno registrato un **aumento dei canoni** di locazione e una **diminuzione dei tempi di assorbimento**.

La riconversione di immobili obsoleti in uffici smart è un trend in crescita, con progetti che puntano al miglioramento della gestione degli asset e all'integrazione di tecnologie innovative per il monitoraggio dei consumi.

Inoltre, la graduale ripresa dell'economia italiana e il miglioramento del contesto occupazionale hanno contribuito a sostenere la domanda di uffici, soprattutto nelle aree centrali e nei Business District delle principali città, portando i tassi di vacancy in alcune zone di Milano e Roma al di sotto del 5%.

La transizione innescatasi nel corso degli ultimi anni verso modelli di lavoro ibridi e flessibili ha richiesto una revisione delle strategie di gestione degli spazi da parte delle aziende, con una maggiore attenzione alla qualità degli ambienti e ai servizi offerti.

Nonostante il miglioramento del mercato, permangono alcune sfide come l'aumento dei costi di costruzione e ristrutturazione, che hanno inciso sui margini degli investitori.

Il secondo semestre sarà cruciale per capire se questa ripresa si consoliderà o se il mercato tornerà a rallentare.

Logistica e Industria: crescita solida e domanda sostenuta

Il primo semestre del 2024 mostra una crescita solida del mercato immobiliare logistico-industriale, un risultato che conferma il consolidamento dell'interesse degli investitori verso il settore.

La ripresa del settore manifatturiero e l'ascesa del commercio online hanno alimentato la domanda di spazi per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci, innescando un effetto domino positivo per l'intero settore.

Il mercato immobiliare logistico e industriale in Italia ha registrato una performance positiva nel primo semestre del 2024 raggiungendo i 550 milioni di euro di investimenti, confermando il trend di crescita degli ultimi anni e dimostrando una forte resilienza e solidità, sapendosi adattare alle mutevoli condizioni di mercato.

Nel 2023, il comparto immobiliare logistico è stato quello su cui si sono concentrati i maggiori investimenti del Real Estate in Italia, con oltre 1,7 miliardi di euro investiti, pari al 26% del totale.

Questo dato evidenzia la forza e l'attrattività del mercato italiano, che si è dimostrato più attivo rispetto ad altri paesi europei, dove gli investimenti nel settore logistico hanno subito un calo del 41% rispetto alla media del triennio 2020-2022.

Dal punto di vista territoriale Milano ed il suo hinterland si confermano i cluster preferiti dagli investitori; in generale il nord Italia continua ad essere l'area più richiesta, dove è stato registrato l'80% dell'assorbimento semestrale; **Lombardia**, **Emilia-Romagna** e **Veneto** rappresentano **le regioni più attive**, ma anche il cluster di Roma ha registrato una buona attività.

L'attrattività dei cluster emergenti continua ed è stata trainata nel semestre dalle macroaree Padova-Vicenza-Rovigo e Veneto Est-Friuli. Le zone del Sud Italia e del Centro-Nord hanno registrato un maggiore incremento degli investimenti in immobili logistici, rispettivamente del 107% e del 73%, rispetto al primo semestre del 2023.

Nella prima parte del 2024, il settore logistico ed industriale confermano i propri ruoli chiave per l'economia italiana, nonostante le sfide macroeconomiche affrontate nel 2022 e 2023, come l'inflazione, la debolezza della domanda e la guerra in Ucraina.

Secondo le stime, il mercato del trasporto merci e della logistica in Europa dovrebbe chiudere il 2024 con un fatturato poco superiore ai 1.000 miliardi di dollari, per poi superare i 1.200 miliardi nel 2029, con un tasso di crescita annuo composto di circa il 4% nel prossimo quinquennio.

I segmenti logistico ed industriale registrano buone performance; la **domanda** è trainata dalla richiesta di **spazi** logistici **moderni** e **flessibili**, vicini ai principali nodi di trasporto e ben connessi in particolare per immobili dotati di tecnologie avanzate per la gestione, con elevati standard di sicurezza, efficienza energetica e sostenibilità.

Il patrimonio immobiliare del mercato logistico in Italia ammonta attualmente a oltre 48 milioni di metri quadrati, con ulteriori espansioni previste nel 2024 per 1,5 milioni di metri quadrati.

La domanda di spazi permane superiore all'offerta e la scarsità di prodotto disponibile sul mercato continua a sostenere il mercato delle locazioni, facendo registrare tassi di occupancy vicine al 100% nonostante un complessivo aumento dei canoni nelle location prime.

Nei prossimi mesi si prevede un mercato ancora caratterizzato da una maggioranza di capitali internazionali che nel primo semestre 2024 hanno rappresentato circa l'80% degli investimenti. Dopo mesi di decompressione, i rendimenti netti prime sono rimasti stabili nel corso del primo semestre, attestandosi al 5,50% a Milano, Roma, Bologna e Piacenza.

Gli esperti prevedono una stabilità del mercato nel secondo semestre del 2024, con una possibile leggera flessione dei prezzi negli immobili industriali. I settore logistico, invece, dovrebbe continuare a crescere, grazie alla domanda sostenuta da parte delle aziende di e-commerce e del settore alimentare. Tuttavia, la crescita potrebbe essere più moderata rispetto al primo semestre del 2024, a causa dell'incertezza economica generale.

Nei prossimi mesi si prevede un mercato ancora caratterizzato da una maggioranza di **capitali internazionali** che nel primo semestre 2024 hanno rappresentato circa l'**80% degli investimenti**.

Retail immobiliare: rinascita e trasformazione

Il mercato immobiliare dei negozi, outlet, retail park e centri commerciali in Italia ha mostrato segnali di ripresa nel primo semestre del 2024, confermando il graduale recupero iniziato negli anni precedenti dopo le difficoltà causate dalla pandemia da Covid-19.

Nel corso degli ultimi due anni l'interesse da parte degli investitori si è indirizzato soprattutto verso asset di qualità, con un elevato livello di visibilità, anche mixed-use, situati nelle vicinanze delle principali piazze e vie del commercio, 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.

Nel 2022, il comparto retail aveva registrato una buona performance, con un volume di investimenti pari a 1,2 miliardi di euro, in crescita del 20% rispetto al 2021.

Questo risultato era stato trainato principalmente dalla riapertura dei negozi e dalla graduale ripresa dei consumi, soprattutto nelle grandi città e nelle aree a maggiore vocazione commerciale.

Tuttavia, nel 2023 il mercato ha subito un rallentamento, con un calo degli investimenti del 10% circa, a causa dell'incertezza economica e dell'inflazione elevata, che ha pesato sui consumi delle famiglie.

Nel primo semestre del 2024, il mercato retail ha mostrato segnali di ripresa, con un volume di **investimenti** che ha raggiunto i **600 milioni** di euro, in linea con lo stesso periodo del 2023.

Tra i fattori che stanno sostenendo la ripresa del mercato è la domanda di spazi commerciali di qualità, in particolar modo da parte di brand internazionali e di settori in crescita come l'abbigliamento, l'elettronica e il food&beverage.

Queste realtà sono alla ricerca di negozi e spazi espositivi in grado di offrire un'esperienza di acquisto coinvolgente e innovativa, con servizi aggiuntivi come aree relax, intrattenimento e ristorazione.

I negozi di prossimità in aree residenziali ben servite stanno attirando l'interesse degli investitori, che puntano su format di vicinato in grado di rispondere alle esigenze di una clientela locale.

Questo trend ha favorito la ripresa del segmento dei centri commerciali di nuova generazione e dei retail park, che hanno registrato un aumento dei canoni di locazione e una diminuzione dei tassi di vacancy.

Inoltre, la graduale ripresa dell'economia italiana e il miglioramento del contesto occupazionale hanno contribuito a sostenere la domanda di spazi commerciali, soprattutto nelle aree centrali delle principali città e nelle zone a maggiore affluenza turistica.

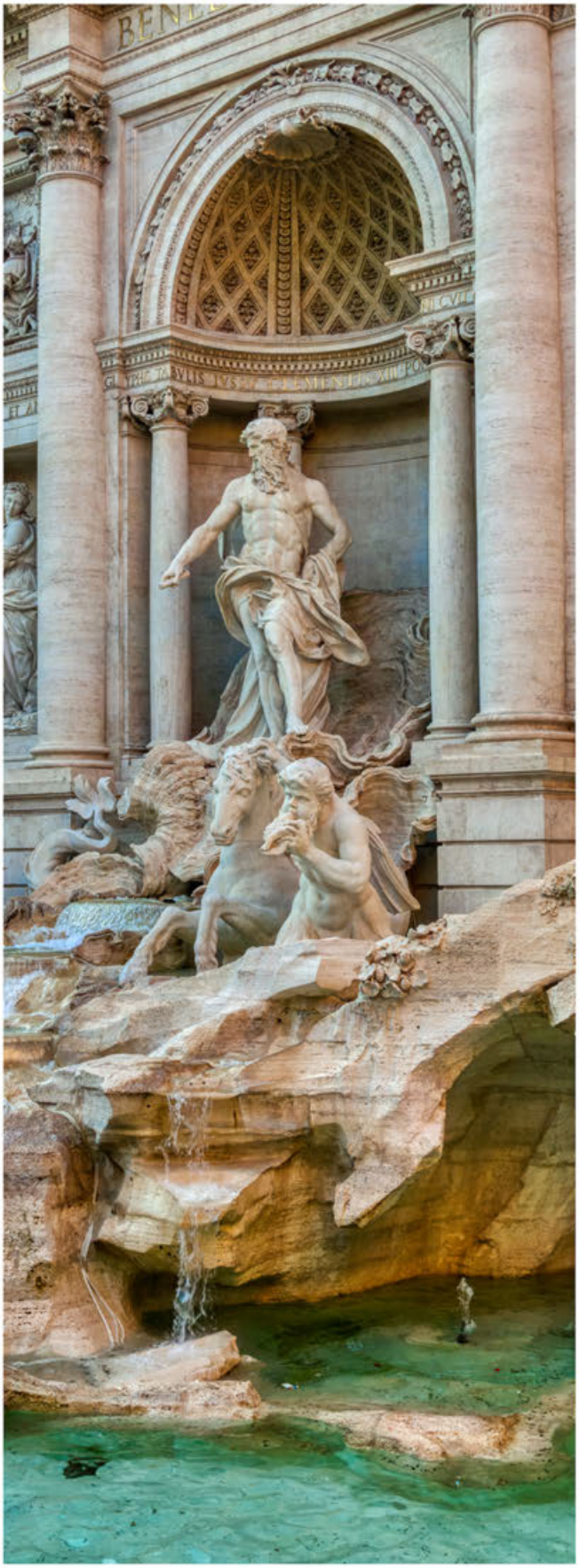
Nonostante il miglioramento del mercato, permangono alcune sfide, come l'aumento dei costi di ristrutturazione e di gestione degli immobili, che hanno inciso sui margini degli investitori, inoltre, la crescita dell'e-commerce e l'evoluzione delle abitudini di consumo hanno richiesto una revisione delle strategie di gestione degli spazi da parte degli operatori del settore, con una maggiore attenzione alla multicanalità e all'integrazione tra online e offline.

Il mercato immobiliare retail prosegue nell'importante fase di trasformazione con nuove sfide e opportunità; gli operatori si aspettano che l'e-commerce possa continuare a giocare un ruolo chiave nel prossimo futuro ampliando l'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.

In sintesi, il mercato immobiliare dei negozi, outlet, retail park e centri commerciali in Italia sta mostrando segnali di ripresa nel primo semestre del 2024, confermando un ritorno dell'interesse degli investitori per il comparto e la domanda di spazi di qualità da parte dei brand e dei consumatori.

Tuttavia, permangono alcune sfide legate ai costi di sviluppo e all'evoluzione del settore, che richiedono un continuo adattamento da parte degli operatori del settore per rimanere competitivi e attrattivi.

Vacanze di lusso e charme: il nuovo volto del turismo italiano



Il mercato immobiliare turistico-ricettivo e degli hotel in Italia ha mostrato segnali di ripresa nel primo semestre del 2024, confermando il trend positivo iniziato negli anni precedenti dopo le difficoltà causate dalla pandemia di Covid-19.

Nel 2022, il settore immobiliare turistico-ricettivo e degli hotel aveva registrato una buona performance, con un volume di investimenti pari a 1,5 miliardi di euro, in crescita del 25% rispetto al 2021.

Questo risultato era stato trainato principalmente dalla ripresa dei turisti internazionali e dalla domanda di spazi di qualità, soprattutto nelle aree costiere e nelle città storiche italiane.

Tuttavia, nel 2023 il mercato aveva subito un rallentamento, con un calo degli investimenti del 15% circa, a causa dell'incertezza economica e dell'inflazione elevata, che avevano pesato sui consumi dei turisti.

Nel **primo semestre** del **2024**, il mercato immobiliare turistico-ricettivo e degli hotel ha mostrato segnali di ripresa, con un volume di investimenti che ha raggiunto i **900 milioni di euro**, in linea con lo stesso periodo del 2023.

Questo dato conferma l'interesse degli investitori per il comparto che conferma la sua attrattività, nonostante le sfide macroeconomiche ancora presenti.

Uno dei fattori chiave che ha sostenuto il mercato è stata la domanda di spazi turistici di qualità, soprattutto da parte di brand di rilievo ed operatori internazionali.

Il comparto turistico sta beneficiando della ripresa dei flussi internazionali, soprattutto da Stati Uniti e Europa settentrionale, della graduale ripresa dell'economia italiana e del miglioramento del contesto occupazionale che, complessivamente, hanno contribuito a sostenere la domanda di spazi turistici, soprattutto nelle aree costiere e nelle città storiche.

Le città d'arte come **Roma**, **Milano**, **Firenze** e **Venezia**, e le destinazioni balneari costiere (Costa Smeralda, Cinque Terre e Costiera Amalfitana) sono le più ricercate, grazie alla loro capacità di attrarre un turismo di fascia alta e di nicchia.

Risulta in crescita la popolarità delle zone montane (Dolomiti) e dei laghi italiani (Grandi Laghi); inoltre, si registra un interesse crescente per i borghi rurali e le località di charme, che offrono un'esperienza turistica più autentica e sostenibile.

Infine, si registra l'aumento della popolarità degli agriturismi ed un interesse crescente per il segmento del glamping, del turismo outdoor, con investimenti in strutture di charme immersi nella natura.

Inoltre, l'evoluzione delle abitudini di viaggio ha richiesto una revisione delle strategie di gestione degli spazi da parte degli operatori del settore, con una maggiore attenzione alla multicanalità e all'integrazione tra online e offline.

In sintesi, il mercato immobiliare turistico-ricettivo e degli hotel in Italia ha mostrato segnali di ripresa nel primo semestre del 2024, confermando l'interesse degli investitori per il comparto e la domanda di spazi di qualità da parte dei brand e dei turisti.

Tuttavia, permangono alcune sfide legate ai costi di sviluppo e all'evoluzione del settore, che richiedono un continuo adattamento da parte degli operatori del settore per rimanere competitivi e attrattivi.

Il mercato immobiliare turistico-ricettivo e degli hotel in Italia ha mostrato **segnali di ripresa nel primo semestre del 2024**, confermando un forte interesse degli investitori.

BNL BNP Paribas al fianco delle Imprese per i Piani di Transizione 4.0 e 5.0

In un mercato indirizzato verso la sostenibilità ambientale e una diffusa sensibilità alle tematiche Green, **Protos** sarà l'**Advisor Tecnico nell'accordo sottoscritto tra KPMG e BNL BNP Paribas** per il supporto agli investimenti delle imprese per i **Piani di Transizione 4.0 e 5.0**.

Un duplice supporto finanziario e specialistico, inoltre completamente digitalizzato.

BNL BNP Paribas sostiene la partecipazione delle imprese ai Piani Transizione 4.0 e 5.0 attraverso un duplice supporto di tipo finanziario e di consulenza specialistica, che prevede anche l'integrazione dei servizi di progettazione e realizzazione degli interventi, in partnership con primari advisor, per realizzare tutti gli investimenti eleggibili secondo le regole della nuova agevolazione.

Grazie alla collaborazione KPMG e Protos, BNL BNP Paribas "accompagna" finanziariamente gli investimenti in progetti innovativi e supporta la transizione delle imprese verso un modello di produzione sostenibile a livello energetico. L'obiettivo è facilitare l'accesso alle misure agevolative, offrendo anche un servizio di consulenza specializzata per guidare le aziende anche sul fronte fiscale e per le certificazioni energetiche obbligatorie, previste dal Piano.

Finanziato con 6,3 miliardi di euro del PNRR, che si aggiungono ai 6,4 miliardi già previsti dalla Legge di Bilancio nel biennio 2024-2025, il Piano Transizione 5.0 costituisce un'evoluzione del programma "4.0" e rappresenta uno strumento fondamentale per vincere la sfida della duplice transizione digitale ed energetica delle imprese.

Transizione 5.0 riconosce un credito d'imposta a quelle realtà imprenditoriali che, dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025, effettuino nuovi investimenti in strutture produttive in Italia nell'ambito di progetti di innovazione, con una riduzione dei consumi energetici, agevolando non solo gli investimenti materiali e immateriali, ma anche in nuovi beni strumentali necessari all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili e in spese per la formazione del personale.

*"Accompagniamo le imprese nelle transizioni economiche e ambientali dei nostri tempi – ha dichiarato **Alessio Ancillao, Responsabile del Green Desk di BNL BNP Paribas** – e, nello specifico siamo pronti, come partner degli imprenditori, nell'implementazione del Piano Transizione 5.0. È fondamentale affiancare strategicamente i nostri clienti che vogliano cogliere l'opportunità di investire in digitalizzazione e sostenibilità energetica dei propri processi produttivi, con benefici per tutto il tessuto imprenditoriale ed economico italiano".*

***Francesco Cerri, Partner di KPMG**, ha aggiunto: "Il nostro obiettivo è aiutare le imprese nella realizzazione dei propri progetti di investimento, innovativi, sostenibili e agevolabili, grazie ai Piani di Transizione 4.0 e 5.0. KPMG, insieme a Protos, integra tutte le competenze necessarie ad accompagnare i clienti di BNL BNP Paribas, tramite un percorso completamente digitalizzato, nel processo di ottenimento del beneficio fiscale e nella predisposizione delle certificazioni e di tutta la documentazione prevista dalla misura".*

PROTOS

Milano Via Vittor Pisani, 27 - 20124 | T: +39 02 67074380 - F: +39 02 66986215
Roma Via Livenza, 3 - 00198 | T: +39 06 8440891 - F: +39 06 85352269
Genova Via Ilva, 3 - 16128