



OUTLOOK Q4 2024

MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Indice dei contenuti

Outlook Economico 03

Focus: andamento del PIL globale
nel 2024 07

Investimenti Real Estate 08

Residenziale 11

Uffici 12

Industriale e Logistico 14

Commerciale 16

Turistico-Ricettivo 18

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.

L'economia globale nel 2024: un mosaico di opportunità e sfide



Secondo il Fondo Monetario Internazionale (FMI), la crescita globale è prevista al **3,2% per il 2024 e il 2025**. Questo tasso, sebbene positivo, è considerato relativamente basso rispetto ai livelli pre-pandemia e indica una crescita fragile, influenzata da fattori come l'alto debito pubblico e le tensioni geopolitiche. La disinflazione sta contribuendo a creare un ambiente economico più favorevole, con tassi di interesse in calo che potrebbero stimolare la domanda.

L'inflazione nell'Eurozona ha mostrato **segnali di disinflazione**, anche grazie alla diminuzione dei prezzi dell'energia. A novembre, l'inflazione è stata del 2,3%, con una media annuale del 2,4%, in netta flessione rispetto all'8,4% del 2022 e al 5,5% del 2023.

Nel corso del 2024, l'economia mondiale ha mostrato segnali contrastanti, caratterizzandosi per una crescita moderata e una serie di sfide strutturali. Mentre alcune economie avanzate hanno cercato di consolidare la ripresa post-pandemica, le economie emergenti si sono trovate a fronteggiare difficoltà legate alla stabilità finanziaria e alle tensioni geopolitiche.

Secondo l'OCSE, **il PIL globale ha registrato un incremento del 3,2%**, leggermente superiore alle previsioni di inizio anno. La crescita è stata sostenuta dal settore dei servizi, che ha evidenziato una resilienza significativa, ma è stata frenata dalla debolezza della domanda in Cina e da politiche monetarie restrittive adottate da molte banche centrali per contrastare l'inflazione persistente. Inoltre, la volatilità dei mercati finanziari e il rallentamento degli investimenti diretti esteri hanno contribuito a limitare il ritmo di crescita globale.

In Europa, l'espansione economica è stata contenuta, con il **PIL dell'Eurozona in crescita dello 0,7% nel 2024**. Le difficoltà nel settore industriale, aggravate da una domanda esterna debole e da criticità nelle catene di fornitura, hanno rallentato la produzione manifatturiera. Tuttavia, il comparto dei servizi, con particolare riferimento al turismo e alla ristorazione, ha sostenuto l'economia, beneficiando di un aumento della spesa dei consumatori.

L'inflazione nell'Eurozona ha continuato a ridursi, attestandosi al 2,4% su base annua. Il calo dei prezzi dell'energia ha giocato un ruolo chiave in questo processo, permettendo alla Banca Centrale Europea di **ridurre i tassi di interesse** per favorire la crescita economica. Tuttavia, il persistere di incertezze geopolitiche e la vulnerabilità del mercato del lavoro hanno mantenuto il clima economico improntato alla cautela.

L'economia italiana ha registrato una crescita modesta nel 2024, con un **PIL in aumento dello 0,5%**. Il turismo si è confermato il principale motore della ripresa economica, con un'affluenza di visitatori in costante aumento. Al contrario, il settore edile e manifatturiero ha evidenziato segnali di debolezza, penalizzato dall'aumento dei costi delle materie prime e dalla riduzione degli incentivi fiscali. Le esportazioni italiane hanno beneficiato della ripresa della domanda internazionale, mentre i consumi interni hanno mostrato un incremento limitato. Il governo ha introdotto misure di sostegno fiscale per stimolare la crescita, ma la necessità di riforme strutturali nel mercato del lavoro e nella pubblica amministrazione resta una priorità per migliorare la competitività del paese nel lungo periodo.

Le crisi internazionali, in particolare i conflitti in Medio Oriente, hanno avuto ripercussioni dirette sull'Eurozona. L'instabilità ha portato a un **incremento dei prezzi del petrolio**, che ha registrato un aumento del 9%, contribuendo a nuove pressioni inflazionistiche. Le imprese europee hanno dovuto affrontare **maggiori costi energetici e un clima di incertezza** che ha inciso sulle decisioni di investimento.

Se la situazione geopolitica dovesse rimanere instabile nei prossimi mesi, i paesi europei potrebbero subire **ulteriori rallentamenti economici**, con impatti negativi sulla crescita. Gli investitori continuano a monitorare con attenzione gli sviluppi internazionali, mentre le banche centrali adottano politiche flessibili per adattarsi al contesto economico in evoluzione.

Il 2024 si conferma un **anno di transizione** per l'economia globale, europea e italiana. Le decisioni delle banche centrali e delle istituzioni politiche saranno determinanti per garantire la stabilità finanziaria e supportare la ripresa. In questo scenario complesso, aziende e investitori dovranno adottare **strategie flessibili** per sfruttare le opportunità emergenti e **mitigare i rischi** connessi all'instabilità economica e geopolitica.



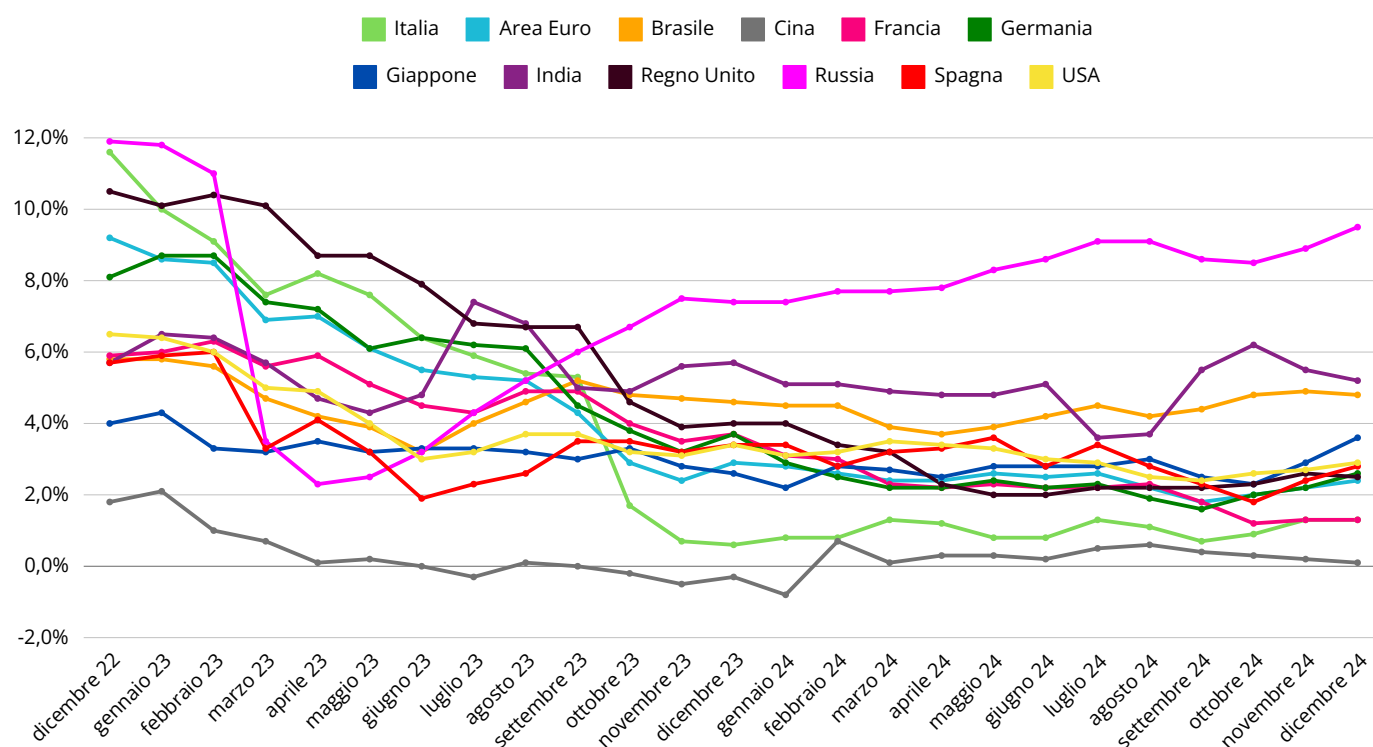
OUTLOOK ECONOMICO

Dall'analisi dei tassi emerge che per la maggior parte delle economie avanzate i tassi d'inflazione seguono un trend in flessione dal 2022. 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 all'**1% registrata nel 2024**.

Nel nostro paese i tassi di inflazione si sono attestati per tutto l'anno al di sotto del tasso di inflazione medio registrato nei Paesi dell'Area Euro (2,4%), con un tasso registrato a dicembre pari all'1,3%. Dalle rilevazioni effettuate e monitorate da inizio anno, tra le maggiori economie mondiali si evidenzia un trend in aumento solo per alcune economie "mergenti" come Brasile e Russia con i tassi di inflazione che si sono attestati a dicembre 2024 rispettivamente al 4,8% ed al 9,5%, mentre, per tutte le altre economie, i trend inflazionistici sembrano essere in leggera flessione.

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

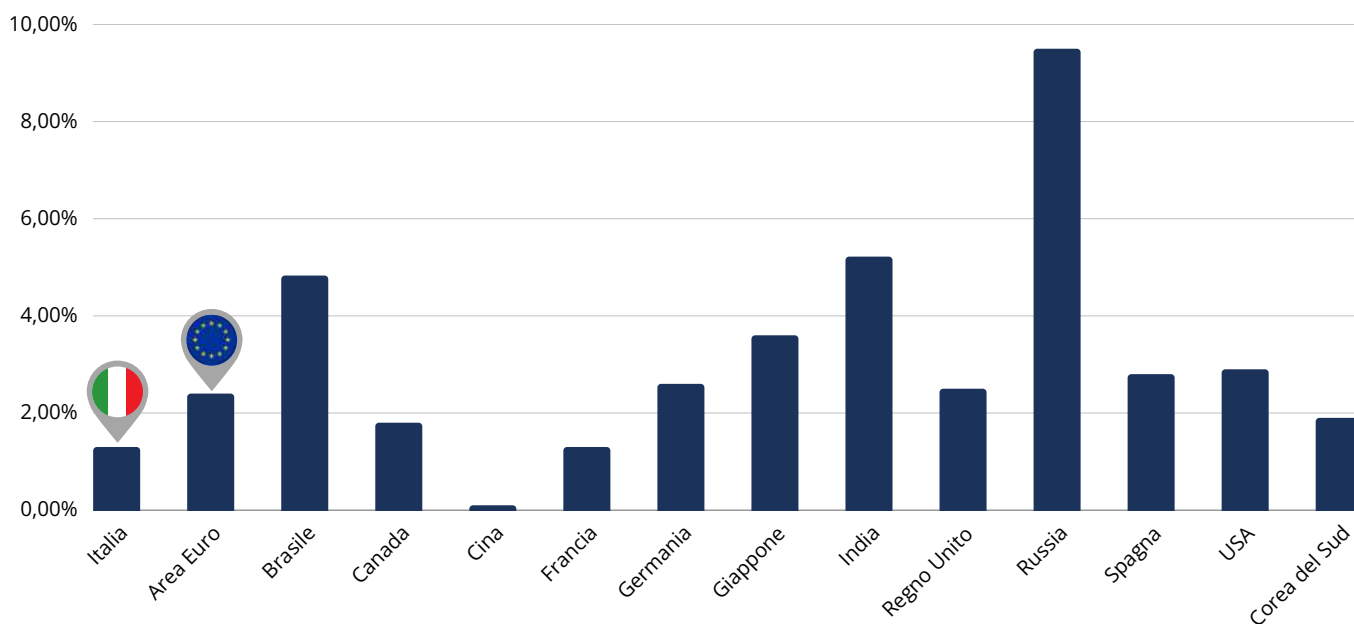
TASSI DI INFLAZIONE - RILEVAZIONI TRIMESTRALI 4Q2022>4Q2024



Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

Nello scenario Macroeconomico globale sono da segnalare i tassi inflazionistici registrati in Argentina (passati da quasi il 300% ad aprile 2024 al 117,8% di dicembre 2024), Turchia 44,4% ed Egitto 24,1%, paesi che registrano elevati tassi ormai da anni.

TASSI DI INFLAZIONE - DICEMBRE 2024



Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

Nel 2025, la Banca Centrale Europea (BCE) prevede di continuare il suo **ciclo di riduzione dei tassi di interesse**, con analisi che suggeriscono tagli moderati di 0,25 punti percentuali in ciascuna delle quattro riunioni di politica monetaria programmate per la prima metà dell'anno. Questo approccio è motivato da un contesto economico incerto e dalla necessità di gestire l'inflazione, attualmente al 2,4% nell'Eurozona.

Gli analisti si aspettano che la BCE effettui un **primo taglio il 30 gennaio 2025**, portando il tasso di interesse di riferimento a 2,75%, mentre si prevede che ulteriori tagli potrebbero portare il tasso di deposito tra l'1,75% e il 2% entro la fine dell'anno.

Nell'ultimo trimestre l'inflazione nell'Eurozona è passata dall'1,8% di settembre 2024 al 2,4% di dicembre 2024, registrando un **tasso medio per il 2024 del 2,4%** fortemente inferiore alle medie registrate nel 2022 (8,2%) e del 2023 (5,5%). Questo calo ha spinto la BCE a considerare ulteriori tagli per stimolare la crescita economica.

Andamento del PIL globale nel 2024

Nel 2024, l'economia mondiale ha registrato una **crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) del 3,2%**, in linea con le previsioni dell'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico (OCSE). Questo incremento è stato sostenuto principalmente dalle performance positive di **Stati Uniti, Brasile, India e Regno Unito**. Negli Stati Uniti, la crescita è stata del 2,6%, mentre in Cina si è osservato un rallentamento al 4,9%, attribuito a una diminuzione della domanda interna e a problematiche nel settore immobiliare.

Nell'**area euro**, la crescita è stata più contenuta, attestandosi intorno allo **0,7%**. Fattori come la bassa fiducia dei consumatori e i prezzi energetici elevati hanno contribuito a questa performance modesta.

In **Italia**, il 2024 ha evidenziato segnali di rallentamento economico. L'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) ha stimato una crescita del PIL dello **0,5%**, inferiore all'obiettivo dell'1% fissato dal governo. La fiducia delle imprese è diminuita, con il settore manifatturiero in difficoltà e una contrazione nei servizi. La conclusione degli incentivi fiscali, come il "superbonus" per l'edilizia, ha ulteriormente influenzato negativamente l'economia.

Nonostante queste sfide, settori come il **turismo** hanno fornito un contributo positivo, sostenendo parzialmente la crescita. Tuttavia, persistono preoccupazioni riguardo a debolezze strutturali, come la burocrazia e un sistema giudiziario inefficiente, che continuano a limitare il potenziale di crescita del paese.

Guardando al 2025, **le previsioni indicano una stabilizzazione della crescita del PIL globale al 3,2%**, con un'ulteriore riduzione dell'inflazione. Negli Stati Uniti, si prevede un rallentamento della crescita all'1,6%, mentre in Cina si stima una diminuzione al 4,5%.

Per l'area euro, le prospettive sono più ottimistiche, con una crescita prevista dell'1,3%.

Per quanto riguarda l'Italia, le proiezioni sono contrastanti. Secondo l'ISTAT, **il PIL italiano dovrebbe crescere dello 0,8% nel 2025**, trainato principalmente dalla domanda interna.

Tuttavia, permangono incertezze legate a fattori strutturali e alle dinamiche del debito pubblico, che potrebbero influenzare negativamente le prospettive economiche.



In sintesi, mentre l'economia globale mostra segnali di stabilizzazione, **l'Italia affronta sfide significative** che richiedono interventi strutturali per garantire una crescita sostenibile nel medio termine.

Ripresa degli investimenti e nuove tendenze per il 2025

Il settore immobiliare in Italia ha vissuto un 2024 caratterizzato da una ripresa degli investimenti, segnando un'inversione di tendenza rispetto al rallentamento osservato negli anni precedenti. Con un **volume complessivo di circa 9,85 miliardi di euro**, si è registrato un incremento del 56% rispetto al 2023, superando la media degli ultimi cinque anni. Tale crescita è stata sostenuta da diversi fattori, tra cui l'aumento della fiducia degli investitori, l'evoluzione delle dinamiche del lavoro e dell'abitare, nonché una maggiore stabilità del contesto economico nazionale e internazionale.

Un trend emergente nel 2024 è stato l'incremento degli investimenti nel settore degli **alloggi per studenti**. L'attenzione crescente verso questa asset class è stata confermata dall'annuncio di importanti operazioni, come quella di Proprium Capital Partners, che ha investito 100 milioni di dollari per sviluppare strutture a Milano e Padova, capaci di ospitare oltre 1.600 studenti. Questa tendenza è stata alimentata dalla crescente domanda di soluzioni abitative moderne e accessibili per la popolazione studentesca, in particolare nelle città universitarie più importanti del Paese.

Parallelamente, la **riconversione degli immobili** ha acquisito una rilevanza sempre maggiore nel panorama degli investimenti immobiliari. Il cambiamento delle esigenze abitative e lavorative ha spinto numerosi operatori a trasformare edifici destinati a uffici in residenze o strutture ricettive. Questa strategia ha permesso di valorizzare asset obsoleti, migliorandone la redditività e rispondendo alle mutate richieste del mercato. Il fenomeno ha interessato principalmente le grandi città, dove la domanda di soluzioni abitative di qualità rimane elevata e la scarsità di nuove costruzioni spinge a trovare alternative attraverso la riqualificazione del patrimonio esistente.

Il mercato immobiliare italiano ha mostrato segni di graduale ripresa nel 2024, con **affitti e prezzi in continuo aumento**. Gli esperti del settore prevedono che la riduzione dei tassi d'interesse, con quattro tagli programmati, darà **nuovo slancio ai mutui e agli investimenti**, sebbene gli effetti più evidenti si vedranno nella seconda metà dell'anno. La scarsa disponibilità di nuove costruzioni continua a sostenere i prezzi degli immobili.

Il contesto attuale offre un'interessante finestra d'ingresso per gli investitori, che possono approfittare di rendimenti competitivi e della crescente domanda di immobili innovativi e sostenibili. Si registra, inoltre, un crescente **interesse per asset alternativi**, tra cui il settore turistico-ricettivo, le strutture sanitarie, le infrastrutture, i campus per studenti e i data center. L'espansione degli investimenti in questi settori garantirà nuove opportunità di diversificazione del portafoglio. L'attività di investimento, già in fase di ripresa, dovrebbe consolidarsi nel 2025 grazie all'ampliamento del mercato verso segmenti innovativi e a forte potenziale di crescita.



Negli ultimi anni, il mercato immobiliare ha beneficiato di tendenze macroeconomiche favorevoli: il turismo internazionale in costante aumento ha incentivato lo **sviluppo del settore alberghiero**, mentre il comparto sanitario ha tratto vantaggio dalla crescente domanda di servizi e dall'allungamento della vita media. Parallelamente, l'innovazione tecnologica, trainata dall'intelligenza artificiale, dal cloud computing e dall'Internet of Things, sta favorendo gli **investimenti in infrastrutture tecnologiche**, accelerando la trasformazione del settore immobiliare.

Il mercato immobiliare italiano sta affrontando sfide legate alla regolamentazione e all'aumento dei costi di costruzione, ma si trova anche in una fase di profonda trasformazione, alimentata dall'**innovazione tecnologica** e da un crescente focus sulla **sostenibilità**. Il settore delle aste immobiliari sta dimostrando una notevole resilienza, grazie all'adozione di piattaforme digitali che hanno reso gli investimenti più accessibili e ampliato la platea di acquirenti.

Con la progressiva **normalizzazione dei tassi dei mutui**, nel 2024 si è assistito a una ripresa dell'interesse per l'acquisto immobiliare, come confermato dai dati sulle compravendite.

Questa tendenza è destinata a proseguire nel 2025, con un **aumento dei prezzi al metro quadro** compreso tra il 6% e l'8%, mentre gli affitti potrebbero registrare variazioni più ampie, dal +0,6% a Bologna fino all'8% a Torino.

Secondo le stime, a **Genova** i prezzi degli immobili aumenteranno di circa 140 euro al metro quadro, portando il valore medio da 1.666 euro a oltre 1.800 euro al metro quadro. Tuttavia, sarà **Milano** a registrare la crescita più significativa in termini assoluti, con un aumento di oltre 300 euro al metro quadro, passando dagli attuali 5.400 euro a più di 5.700 euro al metro quadro. Anche **Bologna** vedrà un incremento marcato, con un rialzo dei prezzi da 3.600 a oltre 3.870 euro al metro quadro. Aumenti superiori ai 200 euro al metro quadro sono attesi anche a **Firenze e Verona**, con quotazioni previste sopra i 4.500 euro e 2.840 euro al metro quadro, rispettivamente. Nel Sud Italia, **Bari** registrerà un aumento del 4%, attestandosi oltre i 2.200 euro al metro quadro. **Venezia, Torino e Napoli** vedranno un incremento medio del 3%, con Napoli che supererà per la prima volta la soglia dei 3.000 euro al metro quadro. **Roma**, invece, avrà un incremento più contenuto, rimanendo nelle ultime posizioni in termini di crescita dei prezzi.





Il 2025 si preannuncia come un **anno di consolidamento per il mercato immobiliare italiano**, con un aumento dell'interesse da parte degli investitori internazionali. La compressione dei rendimenti, attesa nella seconda metà dell'anno, non sembra scoraggiare l'afflusso di capitali, con particolare attenzione rivolta ai comparti del living e della logistica. Lo student housing si conferma un segmento maturo e strategico, mentre la logistica prosegue nel suo ruolo di pilastro del mercato immobiliare. Parallelamente, l'ospitalità continua la sua traiettoria di crescita, trainata dall'ingresso di nuove catene internazionali e dall'evoluzione dei format ricettivi. Il settore degli uffici, invece, potrebbe registrare volumi di investimento più contenuti rispetto al passato, mentre il retail situato fuori dai centri urbani si configura come un'opportunità interessante in termini di rischio-rendimento. L'high street, d'altro canto, continua ad attrarre l'attenzione di investitori istituzionali, family office e grandi brand.

Le prospettive per il 2025 delineano un quadro di cauto ottimismo, sostenuto da una domanda solida e da iniziative di **riqualificazione urbana**. Le principali città italiane rimangono un polo attrattivo per i capitali, con particolare enfasi sugli asset innovativi e sostenibili. Il 2024 ha rappresentato un anno di svolta per il settore immobiliare italiano, segnando una ripresa significativa degli investimenti e introducendo nuove tendenze che potrebbero modellare il futuro del mercato nei prossimi anni.

Un ulteriore supporto agli investimenti dovrebbe derivare da una **politica monetaria più espansiva**, che favorirà la crescita in particolare nei settori degli uffici e della logistica. Sul fronte delle locazioni, la domanda si manterrà solida in tutti i segmenti, anche se l'aumento dei canoni potrebbe influire sulla capacità di assorbimento degli spazi disponibili. Il rallentamento dell'inflazione ha permesso alla BCE di avviare una riduzione dei tassi d'interesse, determinando un calo del costo del capitale e creando condizioni più favorevoli per il mercato immobiliare. La combinazione tra la riduzione del costo del debito e la stabilizzazione delle quotazioni immobiliari fa emergere prospettive positive per il comparto commerciale, contribuendo a consolidare la fiducia degli investitori e a rafforzare il dinamismo del settore nel corso del 2025.

Tra prezzi stabili e affitti in crescita: il mercato residenziale 2024

Il mercato immobiliare residenziale in Italia nel 2024 ha mostrato un andamento variegato, con dinamiche differenti tra le grandi città e le aree periferiche. La crescente attenzione verso la sostenibilità, le nuove esigenze abitative post-pandemia e le politiche monetarie della BCE hanno influenzato in modo significativo l'andamento del settore.

Nel corso del 2024, il mercato residenziale ha registrato una **stabilizzazione dei prezzi** dopo il rialzo significativo degli ultimi anni. Nelle principali città come Milano, Roma e Firenze, il prezzo medio al metro quadro ha mantenuto un trend positivo, con incrementi tra il 2% e il 4% su base annua, mentre nel 2023 gli aumenti erano stati compresi tra il 4% e il 6%. Questo rallentamento della crescita è dovuto all'aumento dei tassi di interesse sui mutui, che ha limitato la capacità di spesa di molte famiglie.

Secondo i dati aggiornati a dicembre 2024, il volume delle transazioni ha registrato un leggero calo rispetto al 2023, attestandosi intorno alle 700.000 compravendite a livello nazionale (-5% rispetto alle 740.000 del 2023). L'aumento del costo del denaro ha reso più oneroso l'accesso al credito, **riducendo la domanda di acquisto**, soprattutto da parte dei giovani e delle famiglie a reddito medio.

La domanda di immobili si è concentrata sempre più su **abitazioni ad alta efficienza energetica**, dotate di spazi esterni e situate in quartieri ben serviti. Gli acquirenti hanno privilegiato edifici con certificazioni energetiche elevate (A e B), riflettendo una maggiore consapevolezza sull'importanza della sostenibilità. Nel 2024, il 65% delle nuove compravendite ha riguardato immobili di classe energetica A o B, rispetto al 55% del 2023.

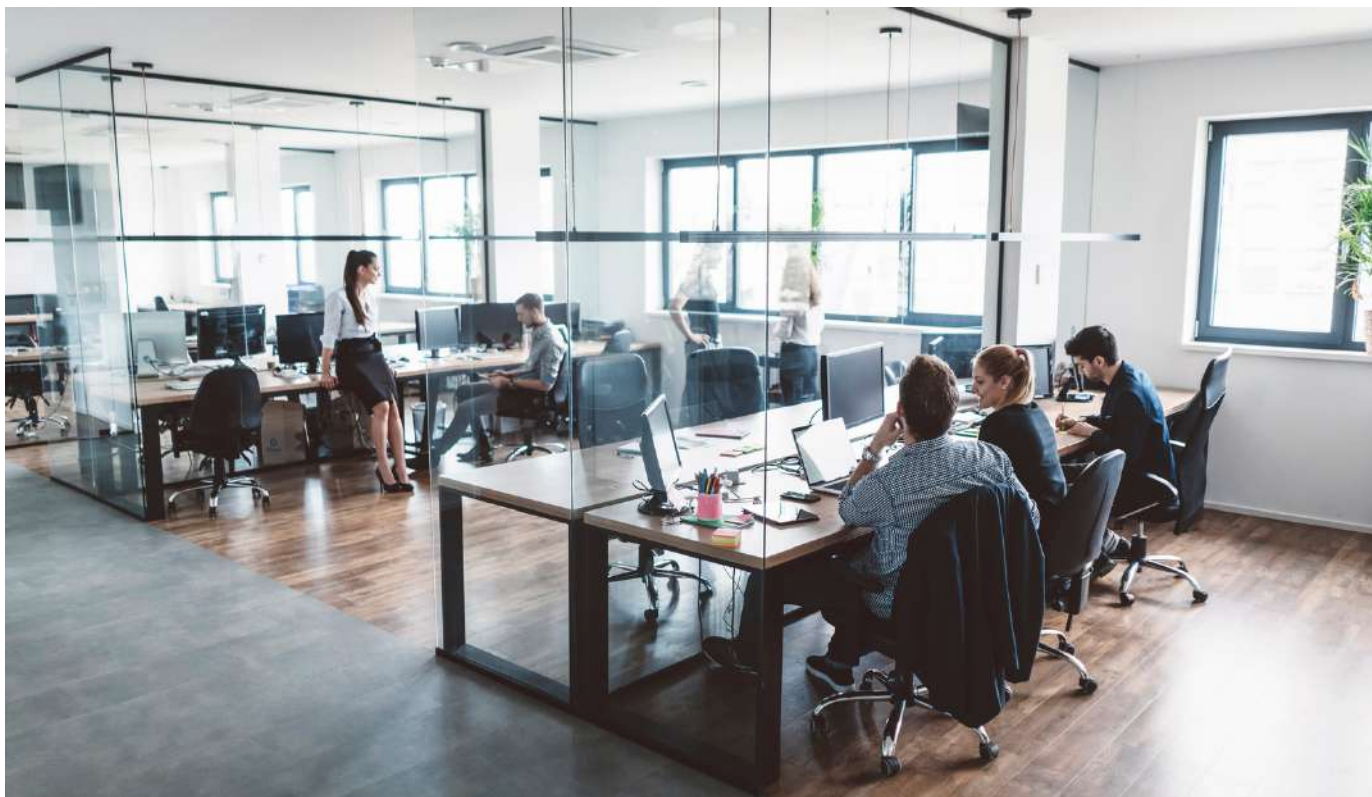
Parallelamente, il settore degli affitti ha registrato una crescita significativa, soprattutto nelle città universitarie e nei poli economici, dove la domanda di locazioni ha superato l'offerta disponibile. Il canone medio di affitto nelle principali città ha registrato un aumento compreso tra il 5% e il 7% rispetto al 2023, con punte del 10% a Milano e Firenze, trainato dalla forte richiesta di immobili di qualità e dalla ridotta disponibilità di nuove costruzioni.

Gli investitori istituzionali e privati hanno continuato a mostrare interesse per il settore residenziale, sebbene con una maggiore selettività rispetto agli anni precedenti. Il segmento del **build-to-rent (BTR)** ha guadagnato terreno, con numerosi progetti avviati nelle città ad alta domanda abitativa, come Milano e Bologna. Gli investimenti complessivi nel settore residenziale sono stati pari a circa **4 miliardi di euro** nei primi nove mesi del 2024, in crescita del 12% rispetto ai 3,6 miliardi registrati nello stesso periodo del 2023.

Guardando al 2025, le prospettive per il mercato residenziale italiano rimangono incerte ma con elementi di stabilità. La politica monetaria della BCE, eventuali interventi fiscali a sostegno della casa e la continua trasformazione delle preferenze abitative saranno i principali fattori da monitorare. Si prevede che **il mercato rimanga resiliente**, con una domanda sostenuta per immobili di qualità e un interesse crescente per nuove formule abitative più flessibili e sostenibili. Tuttavia, il costo del denaro e l'andamento dell'economia globale influenzeranno le decisioni di investimento e il numero delle transazioni.



Il nuovo volto degli uffici: ripresa e qualità



Il mercato immobiliare degli uffici in Italia nel 2024 ha mostrato **segnali di ripresa**, sebbene i volumi di investimento siano rimasti al di sotto della media quinquennale e con andamenti differenti tra le principali città. La domanda di spazi ad uso ufficio è stata sostenuta dall'evoluzione delle dinamiche lavorative post-pandemia, dalla crescente attenzione verso immobili di alta qualità e dalle politiche aziendali volte a ottimizzare la gestione degli spazi.

A **Milano** la preferenza degli operatori si è concentrata su immobili di grado A e A+, che hanno rappresentato circa l'80% delle transazioni. I canoni di locazione nel segmento prime sono rimasti stabili a 750 €/mq/anno, confermando la forte attrattività delle zone centrali e delle aree più richieste come Porta Nuova, CityLife e il Centro Direzionale.

Il mercato degli uffici a **Roma** ha registrato un assorbimento di 60.000 mq nel terzo trimestre del 2024, superando la media quinquennale del 67%. Tuttavia, il volume complessivo da inizio anno si è attestato a 128.000 mq, in calo rispetto ai 185.000 mq dello stesso periodo del 2023.

La diminuzione è attribuibile alla scarsità di immobili di alta qualità disponibili sul mercato, che ha limitato le possibilità di nuove locazioni.

Questa carenza ha contribuito all'incremento del canone prime, che ha raggiunto i 600 €/mq/anno, un livello mai toccato negli ultimi anni. Le aree maggiormente richieste includono il CBD (Central Business District), l'EUR e alcune zone ben collegate dai trasporti pubblici, dove si è registrata una crescente domanda da parte di aziende del settore finanziario e tecnologico.

Gli investitori hanno mostrato una crescente preferenza per **edifici certificati ESG**, riflettendo una maggiore sensibilità ai temi ambientali e alle nuove modalità di lavoro ibrido che stanno ridisegnando le esigenze delle aziende. Gli investimenti nel settore degli uffici hanno registrato un netto miglioramento rispetto al 2023. Nei primi nove mesi del 2024, il volume complessivo degli investimenti immobiliari commerciali in Italia ha raggiunto i 6,5 miliardi di euro, segnando una crescita dell'80% su base annua. Solo nel terzo trimestre sono stati investiti circa 3 miliardi di euro, superando il totale dell'intero 2023.

Milano si è confermata la città leader per il settore uffici, con un assorbimento complessivo di 276.000 mq nei primi nove mesi del 2024. Il primo semestre ha registrato una crescita dell'attività, con 176.000 mq di nuovi contratti, mentre nel terzo trimestre il take-up ha raggiunto i 100.000 mq, segnando un incremento del 18% rispetto al trimestre precedente. Tuttavia, questo dato rimane inferiore del 12% rispetto allo stesso periodo del 2023. **Milano** ha attratto la maggior parte dei capitali, con una concentrazione significativa di investimenti nelle zone più ambite. Anche **Roma** ha visto un incremento dell'interesse da parte degli investitori istituzionali, sebbene il mercato rimanga più frammentato rispetto a quello milanese.

La crescente **attenzione alla sostenibilità e all'efficienza energetica** sta influenzando le strategie degli operatori. Gli **edifici certificati LEED e BREEAM** sono sempre più richiesti, con un impatto positivo sulle valutazioni e sulla capacità di attrarre tenant di alto profilo.

In sintesi, il 2024 ha rappresentato un anno di consolidamento per il settore uffici, con una ripresa significativa degli investimenti e un interesse crescente per asset moderni ed efficienti. La sfida principale rimane **l'adeguamento dell'offerta alle nuove esigenze del mercato**, con un focus su sostenibilità, digitalizzazione e qualità degli spazi.

Per il 2025, si prevede che il mercato proseguirà la sua evoluzione, con una **domanda sempre più selettiva** e focalizzata su immobili di qualità superiore. Le aziende continueranno a ottimizzare gli spazi e a valutare strategie di workplace management flessibili, mentre gli investitori manterranno un forte interesse per asset core e core plus nelle principali città italiane.



Orizzonti di efficienza: sostenibilità e modernità in logistica

Nel settore della logistica si è assistito a una crescita più sostenibile rispetto agli anni precedenti. Dopo il boom post-pandemico, il 2024 ha rappresentato una fase di **stabilizzazione**, con un volume di investimenti inferiore alla media degli ultimi cinque anni, ma comunque consistente.

La domanda si è concentrata su **asset ben posizionati**, in grado di rispondere alle esigenze della distribuzione moderna e del commercio elettronico. L'espansione della logistica last-mile nelle aree urbane e la crescente richiesta di spazi per la gestione dei resi hanno rappresentato due delle principali tendenze del mercato, con un impatto significativo sulle strategie degli investitori.

Complessivamente, il mercato immobiliare industriale e logistico in Italia nel 2024 ha continuato a registrare una crescita significativa, consolidando il suo ruolo di settore chiave per gli investitori e gli operatori economici. L'**aumento della domanda di spazi logistici**, spinto dall'espansione dell'e-commerce, dalla riorganizzazione delle catene di approvvigionamento e dalle esigenze di efficienza energetica, ha contribuito a un anno positivo per il comparto.

Il take-up complessivo del settore logistico nel 2024 ha superato i 2,8 milioni di mq, segnando un lieve incremento rispetto ai 2,7 milioni di mq registrati nel 2023. Le aree maggiormente dinamiche sono state il **Nord Italia**, con un focus particolare sulla Lombardia, l'Emilia-Romagna e il Veneto, dove si concentra la maggior parte degli hub logistici nazionali. Milano e Bologna hanno continuato a essere le piazze più attrattive, grazie alla loro posizione strategica e all'elevata infrastrutturazione.

Nel segmento industriale, il 2024 ha visto una crescente domanda per **stabilimenti produttivi moderni ed efficienti**, soprattutto in settori ad alto valore aggiunto come l'automotive, la farmaceutica e la tecnologia. Le aziende hanno investito in nuovi stabilimenti per migliorare la resilienza delle proprie catene produttive e ridurre la dipendenza da fornitori esteri.

Gli investimenti nel settore industriale e logistico hanno raggiunto circa **3,5 miliardi di euro nei primi nove mesi del 2024**, rappresentando il 40% del volume totale degli investimenti immobiliari commerciali in Italia. Questo dato conferma l'elevato interesse degli investitori istituzionali, attratti dalla stabilità dei rendimenti e dalle prospettive di crescita del settore.





I rendimenti prime per gli asset logistici si sono mantenuti stabili intorno al 5,0%, con punte fino al 4,5% per immobili di grado A situati in posizioni strategiche. L'aumento della **concorrenza tra gli investitori** ha mantenuto elevata la pressione sui prezzi, specialmente nelle aree a maggiore domanda.

Uno dei principali driver del mercato nel 2024 è stato l'**aumento della domanda per magazzini green e tecnologicamente avanzati**. Le aziende hanno privilegiato immobili dotati di certificazioni energetiche elevate, pannelli solari e soluzioni di automazione logistica avanzata per ridurre i costi operativi e migliorare la sostenibilità ambientale. Un'altra tendenza rilevante è stata la crescita della logistica last-mile nelle aree urbane, con un aumento della richiesta di spazi di distribuzione di prossimità. Le città italiane hanno visto un'**espansione degli hub logistici urbani** per rispondere alla necessità di consegne rapide e sostenibili, con un focus particolare su Milano, Roma e Torino.

In sintesi, il 2024 è stato un anno positivo per il mercato industriale e logistico italiano, con una domanda solida, investimenti in crescita e un focus sempre maggiore su sostenibilità ed efficienza operativa. Il settore si conferma uno degli **asset più attrattivi del panorama immobiliare nazionale**, con prospettive di ulteriore consolidamento nei prossimi anni.

Le previsioni per il 2025 indicano un'ulteriore espansione del settore, con un incremento della domanda di asset logistici **sostenibili e tecnologicamente avanzati**. Gli investitori continueranno a concentrarsi su immobili di alta qualità, mentre il mercato industriale potrebbe beneficiare di nuove politiche di reshoring e di incentivi per il rilancio della manifattura nazionale.

L'alba del retail: nuovi orizzonti per lo spazio commerciale

Il mercato immobiliare retail in Italia ha vissuto un 2024 di grande trasformazione, caratterizzato da una crescita significativa degli investimenti e da un **rinnovato interesse per le aree commerciali urbane e i centri commerciali**. Dopo anni di incertezza legati alla pandemia e ai cambiamenti nelle abitudini dei consumatori, il settore ha mostrato segnali di forte ripresa, trainato da diversi fattori, tra cui il ritorno del turismo internazionale, l'espansione di alcuni comparti merceologici e l'adattamento alle nuove esigenze del retail fisico.

Il segmento retail ha guidato la ripresa, con un aumento significativo degli investimenti. Il mercato degli immobili commerciali ha beneficiato di un rafforzato interesse da parte di investitori istituzionali, attratti soprattutto dai rendimenti garantiti dagli **asset di alta qualità situati nelle principali vie dello shopping**.

Gli investimenti nel settore retail hanno raggiunto circa **2,2 miliardi di euro nel 2024**, segnando un incremento del 205% rispetto all'anno precedente. Il primo semestre dell'anno ha visto un'impennata degli investimenti pari a 480 milioni di euro, più del triplo rispetto allo stesso periodo del 2023. Questi dati indicano un rinnovato interesse da parte degli investitori, che vedono nel mercato retail italiano un'opportunità di rendimento, soprattutto nelle aree strategiche delle grandi città.

Uno dei segmenti più dinamici è stato quello dell'**high street** e **urban retail**, con particolare attenzione ai distretti commerciali delle principali città italiane come Milano, Roma, Firenze e Venezia. L'aumento della domanda per gli spazi commerciali nelle vie dello shopping di lusso è stato favorito dal ritorno dei turisti internazionali e da una crescente propensione alla spesa nei settori del fashion, del design e del food & beverage. Le grandi maison del lusso e i brand emergenti hanno puntato sempre di più su posizioni strategiche, alimentando un mercato caratterizzato da canoni di locazione in rialzo e da un'offerta sempre più qualificata..



Parallelamente, anche il settore dei **centri commerciali** ha registrato una significativa ripresa. Dopo anni di incertezza dovuti all'espansione dell'e-commerce e ai cambiamenti nelle preferenze dei consumatori, il 2024 ha segnato un punto di svolta. Il pubblico è tornato a frequentare i mall, spinto dalla necessità di **esperienze di acquisto più immersive** e dalla crescente **integrazione tra vendita fisica e digitale**. Molti operatori hanno investito in rinnovamenti strutturali e nell'introduzione di nuovi format, come gli spazi dedicati a esperienze interattive, l'intrattenimento e la ristorazione di alta qualità, che hanno reso i centri commerciali più attrattivi.

Un altro comparto in forte espansione è stato quello legato alla **grande distribuzione organizzata (GDO)**, che ha visto una crescente domanda di spazi commerciali, specialmente nelle aree periferiche e nei centri urbani minori.

L'apertura di nuovi supermercati e il consolidamento dei formati di prossimità hanno risposto alle esigenze di un pubblico sempre più attento alla convenienza e alla qualità dell'offerta.

Questo trend è stato particolarmente evidente nelle regioni del Nord Italia, dove la competizione tra le grandi catene di distribuzione ha portato a un ampliamento dell'offerta immobiliare retail.

Nonostante la forte ripresa, il mercato immobiliare retail ha dovuto affrontare alcune sfide importanti. L'evoluzione del commercio elettronico ha costretto gli operatori a **ripensare il ruolo degli spazi fisici**, puntando su una maggiore integrazione con il digitale. Inoltre, le normative ambientali e la crescente attenzione alla sostenibilità hanno imposto nuovi standard per la costruzione e la gestione degli immobili commerciali, con un focus particolare su efficienza energetica e materiali ecosostenibili.

Guardando al futuro, le prospettive per il settore retail in Italia appaiono positive. Gli investitori continueranno a puntare sulle location più attrattive, mentre i retailer si concentreranno sempre più su **strategie omnicanale** e sull'innovazione dell'esperienza di acquisto. Il 2024 ha rappresentato un anno di rilancio per il mercato immobiliare retail, segnando l'inizio di una nuova fase di crescita e consolidamento del settore.



Le aspettative per il settore retail nel 2025 sono positive, con una crescita sostenuta dagli **investimenti nelle grandi città** e dall'**innovazione nei format commerciali**. Si prevede un'ulteriore espansione del segmento high street, con un aumento della domanda nelle principali vie dello shopping di Milano, Roma e Firenze, alimentata dal turismo internazionale e dal lusso mentre i centri commerciali continueranno il loro percorso di trasformazione, puntando su esperienze immersive, digitalizzazione e sostenibilità per attrarre i consumatori.

Rinascita turistica: un viaggio nell'ospitalità 2024



Il mercato immobiliare turistico-ricettivo in Italia nel 2024 ha registrato una crescita solida, trainata dalla ripresa del turismo internazionale e da un rinnovato interesse per gli **investimenti nel settore alberghiero ed extralberghiero**. Il comparto ha beneficiato di una domanda sempre più selettiva, orientata verso strutture di alta qualità, sostenibili e in grado di offrire esperienze personalizzate ai viaggiatori.

Il settore alberghiero ha confermato il trend positivo avviato nei due anni precedenti, con un incremento degli investimenti sia nelle città d'arte che nelle località turistiche. **Roma** si è distinta come la destinazione più attrattiva per numero di transazioni e valore delle operazioni, consolidando il suo ruolo di polo di riferimento per gli investitori internazionali. L'aumento del turismo, sostenuto anche da eventi globali come il Giubileo e dalla ripresa dei flussi turistici extraeuropei, ha favorito lo sviluppo di nuove strutture ricettive e la riconversione di immobili preesistenti in hotel di fascia alta.

Le compravendite di immobili a uso turistico sono aumentate del 6% rispetto al 2023, con particolare dinamismo nelle **località costiere e nelle città d'arte**. Le aree più richieste sono state la Costiera Amalfitana, la Sardegna, la Puglia e le Dolomiti, che hanno visto un incremento della domanda sia da parte di investitori istituzionali sia di privati. Rispetto al 2023, quando l'incremento era stato del 4%, si osserva un'accelerazione della crescita, favorita dal miglioramento delle infrastrutture turistiche e dai flussi turistici in aumento.

Il segmento delle **locazioni brevi** ha continuato a espandersi, con un incremento medio delle tariffe dell'8% rispetto all'anno precedente. Nel 2023, la crescita delle tariffe era stata più contenuta, attestandosi intorno al 5%, segno di una ripresa più marcata nel 2024. Città come Roma, Firenze e Venezia hanno registrato un'occupazione media annua superiore all'80%, evidenziando il crescente interesse per il turismo di lusso e le esperienze esclusive.

Il 2024 ha visto un aumento significativo degli investimenti nel settore alberghiero, con un volume di transazioni che ha superato i **3 miliardi di euro**, segnando un incremento del 15% rispetto ai 2,6 miliardi registrati nel 2023. Le catene internazionali e gli operatori specializzati hanno puntato sull'acquisizione e ristrutturazione di strutture storiche, trasformandole in hotel di fascia alta.

Le tariffe medie giornaliere (ADR) degli hotel di lusso sono cresciute del 10%, rispetto a un aumento del 7% nel 2023, mentre la RevPAR (Revenue per Available Room) ha registrato un miglioramento significativo, superando i livelli pre-pandemia. L'interesse per **hotel ecosostenibili** e dotati di soluzioni digitali avanzate è cresciuto, spingendo gli operatori a investire in efficienza energetica e servizi innovativi.

Le prospettive per il settore turistico-ricettivo nel 2025 restano positive, con una domanda attesa in ulteriore crescita. L'evoluzione del **turismo esperienziale**, il consolidamento delle soluzioni di ospitalità ibride (tra hotel e locazione breve) e la crescente attenzione alla sostenibilità saranno i driver principali del mercato.

Si prevede inoltre che l'interesse degli investitori rimanga elevato, con un focus su destinazioni emergenti e su asset che possano offrire rendimenti stabili nel lungo periodo. La trasformazione digitale e l'innovazione nei servizi saranno elementi chiave per mantenere la competitività nel mercato turistico-ricettivo italiano. Il confronto con il 2023 evidenzia una **traiettoria di crescita più solida**, con un settore che si è ormai lasciato alle spalle le incertezze della pandemia e guarda al futuro con un approccio sempre più strategico e innovativo.





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