

pubblicazione n. 00

DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare 1° semestre 2023

MILANO | ROMA | BERGAMO | NAPOLI



DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare 1° semestre 2023

MILANO | ROMA | BERGAMO | NAPOLI

a cura di
Centro Studi RE/MAX Italia e Avalon Real Estate
e con la collaborazione dell'Ufficio Studi 24MAX

Pubblicazione n.8 - ottobre 2023

PREFAZIONE

Benvenuti nel Real Estate DATA HUB, una pubblicazione ormai consolidata che getta luce sull'evoluzione del mercato immobiliare in Italia. Questa è l'ottava edizione di un rapporto che continua a offrire approfondite analisi sul settore.

Nel presente volume, esploreremo l'andamento del mercato immobiliare nei primi sei mesi del 2023, suddividendolo in segmenti diversi per una visione completa. In questo numero, il Centro Studi RE/MAX Italia, il Centro Studi Avalon Real Estate e l'Ufficio Studi 24MAX hanno dedicato particolare attenzione alle dinamiche delle città di Roma, Milano, Bergamo e Napoli, nonché delle rispettive regioni, per i mercati residenziale, logistico, direzionale e commerciale.

Il Real Estate DATA HUB si conferma

uno strumento di analisi all'avanguardia, indispensabile per tutti gli attori del mercato immobiliare. Unisce dati reali sulle transazioni, know-how ed esperienza in un'unica banca dati, fornendo una prospettiva originale e costantemente aggiornata sull'attuale panorama immobiliare italiano. Le analisi del contesto attuale e le previsioni future sono supportate da tabelle, grafici e infografiche dettagliate, frutto della collaborazione tra i Centri Studi di RE/MAX Italia e Avalon Real Estate, insieme all'Ufficio Studi 24MAX. Il tutto è arricchito da testimonianze esclusive di opinion leader e attori chiave di tutta la filiera.

Confidiamo che questo report vi offra una visione chiara e informativa del mercato immobiliare italiano, fornendo spunti preziosi per le vostre decisioni e strategie nel settore.

SOMMARIO

1. OVERVIEW 2023

1.1 Indicatori macroeconomici nel 2023	○ p. 8
1.2 Andamento generale del mercato immobiliare	○ p. 14
1.3 Materie prime	○ p. 20
1.4 Andamento dei mutui	○ p. 22
1.5 Superbonus	○ p. 24

2. ANALISI DEI SINGOLI MERCATI

2.1 Mercato Residenziale	○ p. 27
1 Analisi dell'offerta	○ p. 27
2 Analisi della domanda e tendenze delle sue determinanti	○ p. 28
3 Capoluogo vs Provincia	○ p. 30
4 Analisi dei tempi di vendita e locazione	○ p. 35
5 Trend dei prezzi	○ p. 29
6 Outlook del mercato Residenziale	○ p. 31
7 Mutui	○ p. 32

Overview Lombardia	○ p. 36
Milano	○ p. 38
Bergamo	○ p. 41
Overview Lazio	○ p. 44
Roma	○ p. 46
Overview Campania	○ p. 49
Napoli	○ p. 51

I protagonisti del settore e le loro opinioni

<i>Federico Panigati - Broker The RE/MAX Collection Ultimate</i>	○ p. 54
<i>Michela e Massimiliano Lombardi - Broker RE/MAX Renova</i>	○ p. 55
<i>Silvia Borelli - Broker RE/MAX ITI Casa RE</i>	○ p. 56
<i>Christian Frigeni - Broker RE/MAX Orange</i>	○ p. 57
<i>Giovanni Pascarella - Broker RE/MAX Eccellenze</i>	○ p. 58

2.2 Mercato Logistico	○ p. 59
1 Il primo semestre 2023	○ p. 59
2 Logistica e decarbonizzazione: come il magazzino può accelerare la transizione ecologica	○ p. 60
3 Logistica e innovazione: l'AI applicata al magazzino	○ p. 62
4 Canoni di locazione, rendimenti e transazioni rilevanti	○ p. 63

Milano	○ p. 66
Roma	○ p. 67
Bergamo	○ p. 68
Napoli	○ p. 69

I protagonisti del settore e le loro opinioni

<i>Saverio Carpino - Senior Business Analyst di Panattoni</i>	○ p. 70
---	---------

2.3 Mercato Direzionale	○ p. 71
Milano	○ p. 73
Roma	○ p. 75
Bergamo	○ p. 77
Napoli	○ p. 79
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Luca Cerati - Senior Asset Manager BNP Paribas REIM</i>	○ p. 81
2.4 Mercato Retail	○ p. 82
1 Analisi del mercato retail	○ p. 82
2 Nuove esigenze	○ p. 85
3 Volume di investimenti e transazioni rilevanti	○ p. 86
Milano	○ p. 87
Roma	○ p. 89
Bergamo	○ p. 91
Napoli	○ p. 92
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Luca D'antrassi - Responsabile Funzione Valutazione DeA Capital Real Estate SGR</i>	○ p. 93
2.5 Mercato Ricettivo	○ p. 94
1 Analisi dei flussi turistici	○ p. 94
2 Analisi dei fondamentali	○ p. 96
3 Nuovi trend emergenti e prospettiva futura	○ p. 98
Roma e Milano	○ p. 100
Bergamo	○ p. 100
Napoli	○ p. 101
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Michelangelo Ripamonti - Managing Director - Castello SGR</i>	○ p. 102
4. CONCLUSIONI	○ p. 103

1.OVERVIEW

1.1

INDICATORI MACROECONOMICI

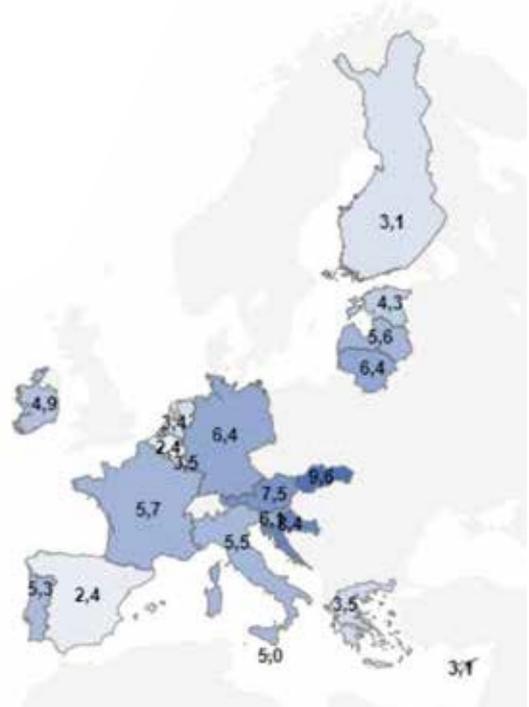
Quadro generale

Nel 2022 il tema centrale del contesto economico è stata la gestione della crescita dell'inflazione. A livello mondiale i Governi e le Banche Centrali hanno adottato numerose contromisure, ma quella che ha avuto un impatto più significativo sul mercato immobiliare, è stata l'aumento dei tassi di interesse. L'aumento dei tassi di interesse è avvenuto in modo graduale e coordinato, tenendo in considerazione le relative ripercussioni sulla crescita economica e gli effetti sul mercato del lavoro. Questi aumenti, se pur gradualmente, combinati all'aumento dei prezzi degli immobili, hanno reso più difficile l'accesso all'acquisto degli immobili e quindi hanno contribuito ad un consolidamento del numero di transazioni immobiliari registrate nell'ultima parte del 2022 e nei primi mesi del 2023.

Le misure delle Banche Centrali non hanno un effetto immediato sull'economia. Alcuni settori, come quello immobiliare, sono immediatamente sensibili alle variazioni dei tassi di interesse. Ma per vedere un impatto sull'attività economica globale è necessario un tempo tecnico di trasmissione. Per stabilire l'efficacia delle policy e delle varie contromisure, le Banche Centrali monitorano diversi indicatori. In questo particolare momento, gli indicatori più rilevanti sono (i) l'inflazione, (ii) l'attività economica e (iii) l'occupazione.

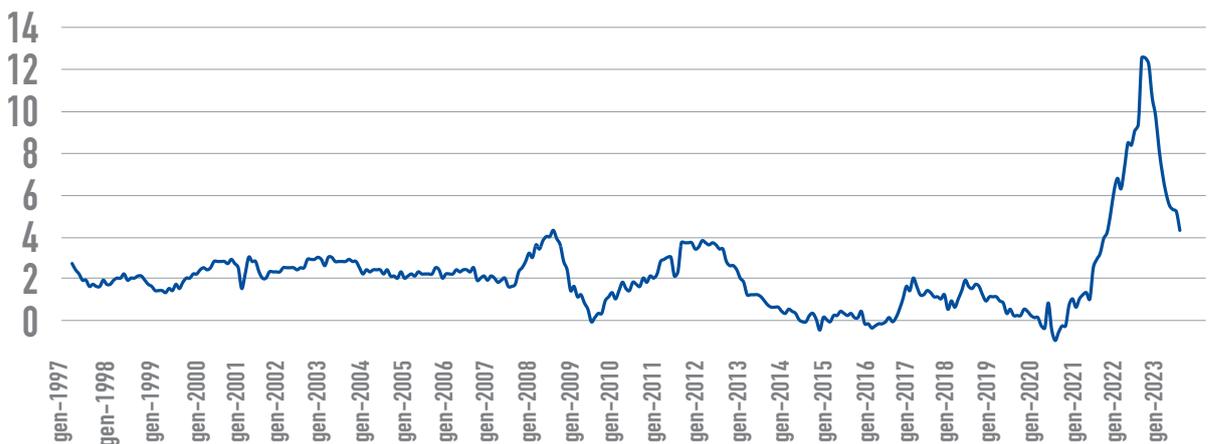
Inflazione

Nel 2022 l'inflazione ha registrato una crescita eccezionale, principalmente dovuta ad una eccezionale immissione di liquidità nel sistema durante la pandemia, ma anche a diffusi rallentamenti sulle catene di approvvigionamento. Nella seconda parte del 2022, l'Indice dei prezzi al consumo, che misura l'inflazione, ha raggiunto valori a doppia cifra, sensibilmente distanti dai valori medi registrati negli ultimi 25 anni.



Inflazione al 28.03.2023

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ARMONIZZATO - ITALIA



Euro area annual inflation and its main components: weights for 2023 and rates for September 2022 and April 2023-September 2023 (estimated)

Source: Eurostat (online data code: prc_hicp_inw; prc_hicp_manr)

L'indice ha raggiunto il picco massimo ad Ottobre/Novembre 2022, registrando successivamente un altrettanto rapido declino. A Settembre 2023 si riporta quindi sui massimi raggiunti nel 2008/2009 e nel 2012/2013, rimanendo relativamente alto rispetto ai valori storici.

Euro area annual inflation and its main components: weights for 2023 and rates for September 2022 and April 2023-September 2023 (estimated)

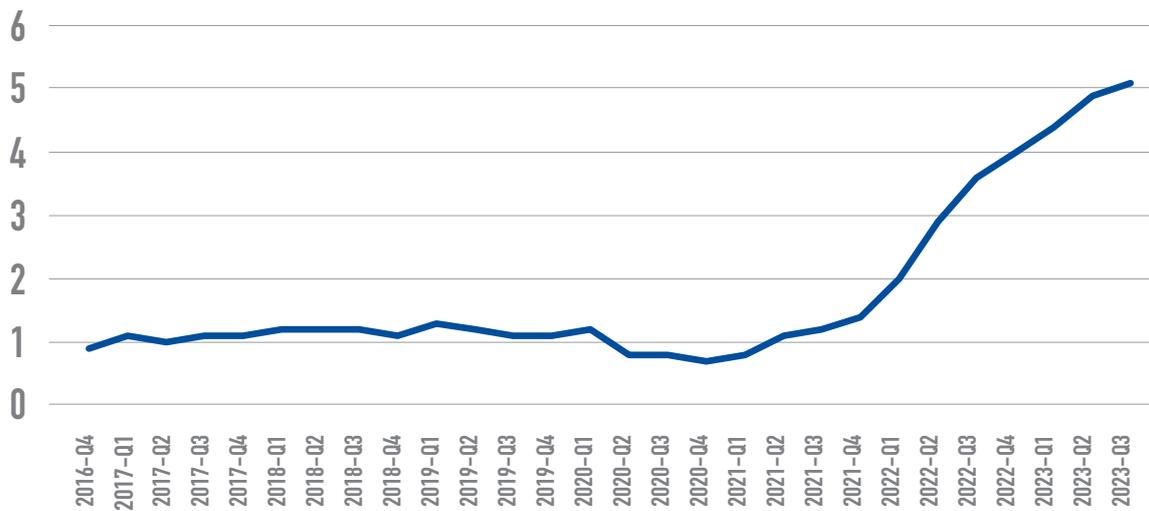
	Weight 2023 (%)	Sep 2022	Apr 2023	May 2023	Jun 2023	Jul 2023	Aug 2023	Sep 2023
All-items HICP	1000.0	9.9	7.0	6.1	5.5	5.3	5.2	4.3e
All-items excluding:								
energy	897.7	6.4	7.4	7.0	6.9	6.7	6.3	5.5e
energy, unprocessed food	852.7	6.0	7.3	6.9	6.8	6.6	6.2	5.5e
energy, food, alcohol & tobacco	697.9	4.8	5.6	5.3	5.5	5.5	5.3	4.5e
Food, alcohol & tobacco	199.8	11.8	13.5	12.5	11.6	10.8	9.7	8.8e
processed food, alcohol & tobacco	154.8	11.5	14.6	13.4	12.4	11.3	10.3	9.5e
unprocessed food	45.0	12.7	10.0	9.6	9.0	9.2	7.8	6.6e
Energy	102.3	40.7	2.3	-1.8	-5.6	-6.1	-3.3	-4.7e
Non-energy industrial goods	262.7	5.5	6.2	5.8	5.5	5.0	4.7	4.2e
Services	436.3	4.3	5.2	5.0	5.4	5.6	5.5	4.7e

e estimate
Source: Eurostat (online data code: prc_hicp_inw; prc_hicp_manr)



Viene monitorata anche l'inflazione cosiddetta "Core", ovvero l'inflazione calcolata senza tenere in considerazione gli energetici e gli alimentari, che sono storicamente volatili.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO - HICP CORE

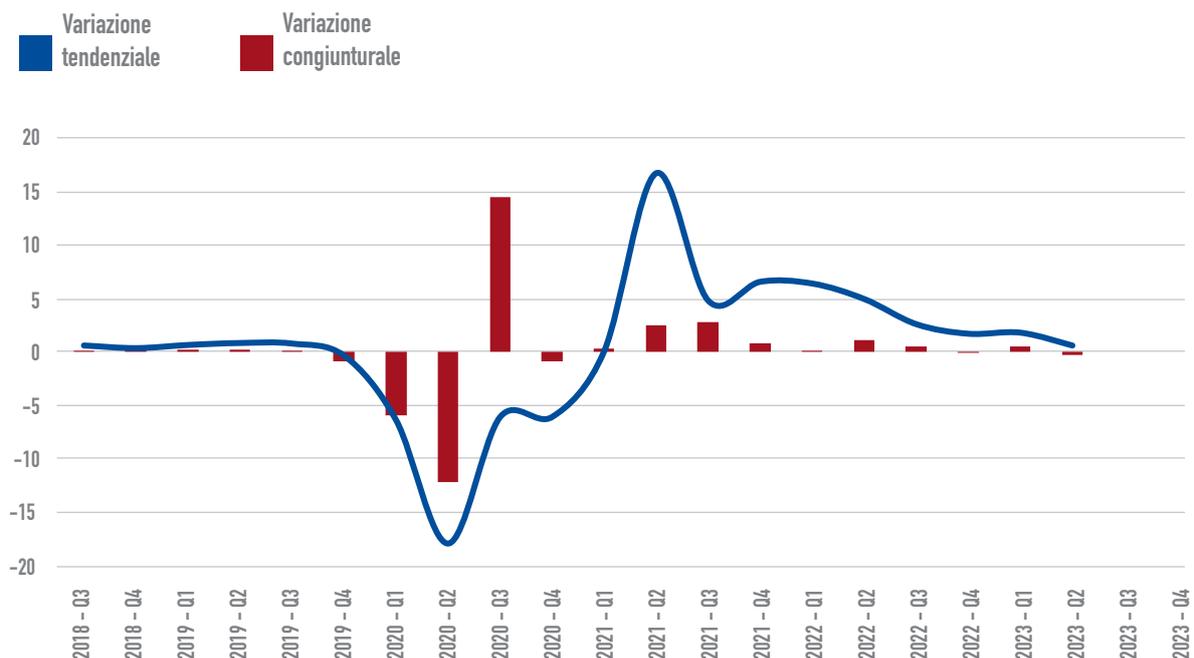


Anche l'inflazione Core si mantiene ancora su livelli superiori alla media storica. L'aspettativa è quella di iniziare a vedere un lieve rallentamento nell'ultimo trimestre del 2023. Nel caso si registrasse un'ulteriore crescita oltre le attese, potrebbero rendersi necessarie ulteriori misure da parte delle Banche Centrali. Un contesto di alta inflazione, infatti, tende a produrre maggiore volatilità nel sistema economico.

Attività economica

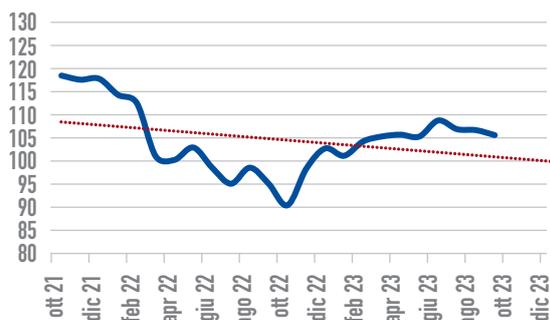
Il PIL, che misura l'attività economica, ha registrato valori oltre le attese nel secondo trimestre del 2022, un consolidamento nel terzo trimestre ed una flessione nel quarto.

PIL - Variazioni %

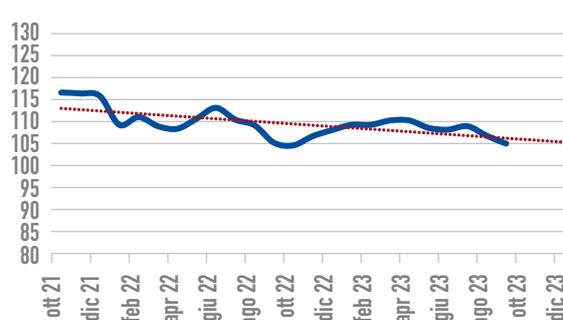


Pesano gli effetti ritardati dell'inflazione, sui consumi e sugli investimenti delle imprese. Lieve deterioramento del clima di fiducia dei consumatori e delle imprese nel 2023. Il quadro anticipa effetti sfavorevoli sul breve-medio termine, ed una conseguente stabilizzazione sul medio-lungo periodo. La debolezza dello scenario potrebbe prolungarsi nei prossimi mesi dell'anno.

Clima Fiducia Consumatori (2010=100)



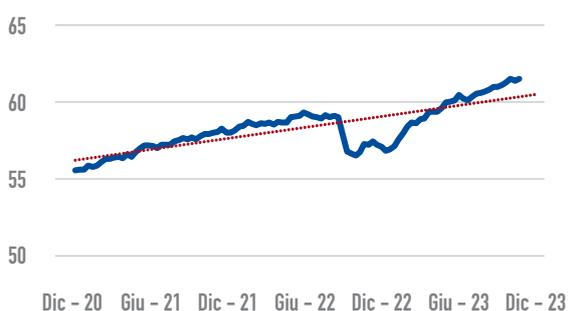
Clima Fiducia Imprese (2010=100)



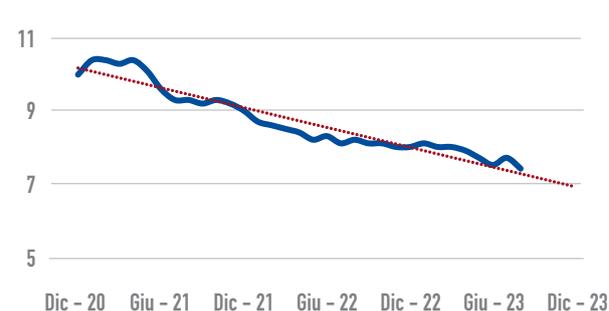
Occupazione

Nel 2022 il mercato del lavoro si mantiene relativamente forte, come da attese. Storicamente sono necessari circa dodici mesi, a partire dall'aumento dei tassi di interesse, prima di vedere un rallentamento dell'occupazione. Segnali di debolezza attesi quindi nel quarto trimestre del 2023. Nel caso in cui il mercato del lavoro dovesse continuare a dimostrarsi troppo resiliente, non sono da escludere ulteriori interventi sui tassi di interesse. Per il mese di Agosto 2023, l'ISTAT segnala un tasso di occupazione al 61,5% e un tasso di disoccupazione al 7,4%. Negli Stati Uniti, già ad agosto erano state riviste a rialzo le stime per i dati sull'occupazione di settembre. Il dato finale ha superato anche le nuove attese, fornendo un argomento per un ulteriore rialzo dei tassi da parte della Federal Reserve, un quarto di punto nel meeting del 1° Novembre. Lo scenario dà comunque segnali di debolezza, a causa della stabilità del tasso di disoccupazione e del rallentamento della crescita dei salari. Nel caso in cui la Federal Reserve ritenesse soddisfacenti i prossimi dati sull'inflazione, è improbabile che procederà con un aumento dei tassi di interesse. Le Banche Centrali in generale stanno dando indicazioni che l'aumento dei tassi ad oggi sia sufficiente e che sia necessario aspettare qualche mese per poterne apprezzare gli effetti.

ITALIA - TASSO DI OCCUPAZIONE (15-64 ANNI)



ITALIA - TASSO DI DISOCCUPAZIONE (15-64 ANNI)



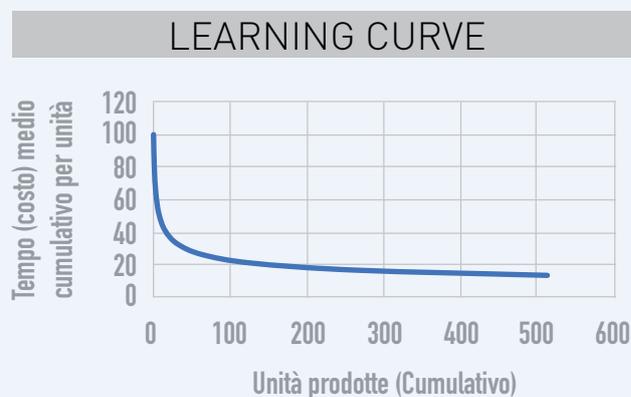
Impatto sul mercato immobiliare in Italia

Nel 2022, le attese del Centro Studi RE/MAX Italia convergevano verso uno scenario che per il secondo semestre del 2023 prevedeva un consolidamento dell'attività economica, una debolezza del mercato del lavoro a partire da settembre 2023 e un'inflazione ancora relativamente alta. Queste aspettative sono ancora valide, alla luce dei dati macroeconomici e delle contromisure adottate per contenere la crescita dell'inflazione. Le aspettative dimostrano di essere però in anticipo rispetto alla situazione reale, in particolare per ciò che riguarda la debolezza del mercato del lavoro, che invece si sta mostrando più resiliente del previsto.

Il Centro Studi RE/MAX Italia invita a considerare con un certo scetticismo le narrative troppo ottimiste relative al rallentamento dell'inflazione e alla forza del mercato del lavoro. Sui livelli attuali, il mercato del lavoro segnala che potremmo essere ancora relativamente lontani dal risultato desiderato per l'inflazione. In questo contesto complesso, per il numero di variabili in gioco, e caratterizzato da incertezza e da informazioni ambigue, è probabile che i tassi di interesse verranno mantenuti su alti livelli per almeno altri 12/18 mesi. L'impatto

sull'immobiliare è tendenzialmente sfavorevole nel breve periodo, ma il Centro Studi RE/MAX Italia rimane ottimista sul medio-lungo periodo. Idealmente questo periodo di transizione dovrebbe essere utilizzato per focalizzarsi sulla produttività. Contemporaneamente, il suggerimento è quello di ragionare in termini di scenari, preparando dei piani di azione per gestire anche situazioni ritenute al momento poco probabili, come una repentina riduzione dei tassi. Soprattutto in relazione ai propri flussi di cassa, sarebbe opportuno avere tre scenari (Base, Ottimista e Pessimista) accompagnati da un set di strategie per la gestione delle criticità e dei rischi. Una pianificazione in vista di un rallentamento del mercato, non può ignorare che tutte le peggiori situazioni hanno una durata circoscritta. Programmare per un eventuale post-recessione è altrettanto importante, per evitare di trovarsi impreparati.

Focus: la "Learning Curve", la curva di apprendimento.



Il concetto della curva di apprendimento nasce nell'industria manifatturiera aeronautica. Evidenzia come con l'aumentare della pratica, i tempi di produzione migliorino in modo costante. Il miglioramento progressivo è dovuto all'apprendimento delle persone coinvolte nel processo. Le osservazioni indicano che l'apprendimento avviene secondo schemi ricorrenti.

Questo concetto è molto discusso in ambito industriale, ma non è ampiamente riconosciuto. In alcuni settori ad esempio, dove il lavoro è altamente meccanizzato, l'apprendimento e il miglioramento progressivo degli operatori coinvolti non ha un impatto immediatamente evidente. A questo possono aggiungersi ulteriori dinamiche esterne, limiti di natura psicologica e altri fattori.

Un aspetto molto interessante è la relazione di una persona verso la curva di apprendimento del proprio lavoro. E' stato infatti studiato che l'aspettativa di poter migliorare la propria attività produttiva, gioca un ruolo fondamentale nel processo di apprendimento. A volte il miglioramento si verificava anche solo perché richiesto da un superiore, quindi in virtù di un'aspettativa esterna.

Vale anche il contrario, ovvero alcuni macchinari o processi progettati per funzionare ad un certo regime, diventavano un limite al processo produttivo. Infatti, nel momento in cui veniva raggiunta la produzione "a regime", cessavano i miglioramenti. Quello che cessava era l'aspettativa di poter raggiungere il miglioramento.

In un contesto come quello attuale, fortemente condizionato da narrative di rallentamento del mercato immobiliare, l'aspettativa di poter migliorare, potrebbe venire meno. Ad esempio, da un punto di vista logico, è facile calcolare il numero di incarichi che un consulente immobiliare deve acquisire per poter realizzare un numero di transazioni pari a quelle concluse nel 2022: la contrazione della domanda richiede un maggior numero di incarichi. Da un punto di vista psicologico, però, il consulente potrebbe non aspettarsi di poter gestire un numero maggiore di incarichi, ritenendo di essere "a regime".

Le dinamiche relative al rallentamento del mercato e all'introduzione di nuove tecnologie a supporto dell'attività, spingono verso la gestione di un sempre crescente numero di incarichi. Il concetto della curva di apprendimento spiega che i tempi e i costi necessari per acquisire un incarico o concludere una vendita, tenderanno a ridursi con l'esperienza. Una Learning Curve tipica, suggerisce dei tempi/costi in diminuzione dell'80% ogni volta che si duplica il cumulativo degli incarichi acquisiti (o degli immobili venduti).

Incrementare la produttività è il miglior vantaggio competitivo in un contesto di alta inflazione. L'inflazione grava principalmente sui clienti finali: un aumento dei costi viene "passato" dal fornitore al cliente tramite un aumento dei prezzi dei prodotti/servizi. Un'impresa che trova il modo di aumentare la propria produttività, può mantenersi competitiva sul pricing anche e soprattutto in contesti sfidanti, come quello attuale. Può eventualmente mettersi nella condizione di aumentare i salari della propria forza lavoro, al fine di mantenere i migliori talenti.



1.2

ANDAMENTO GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

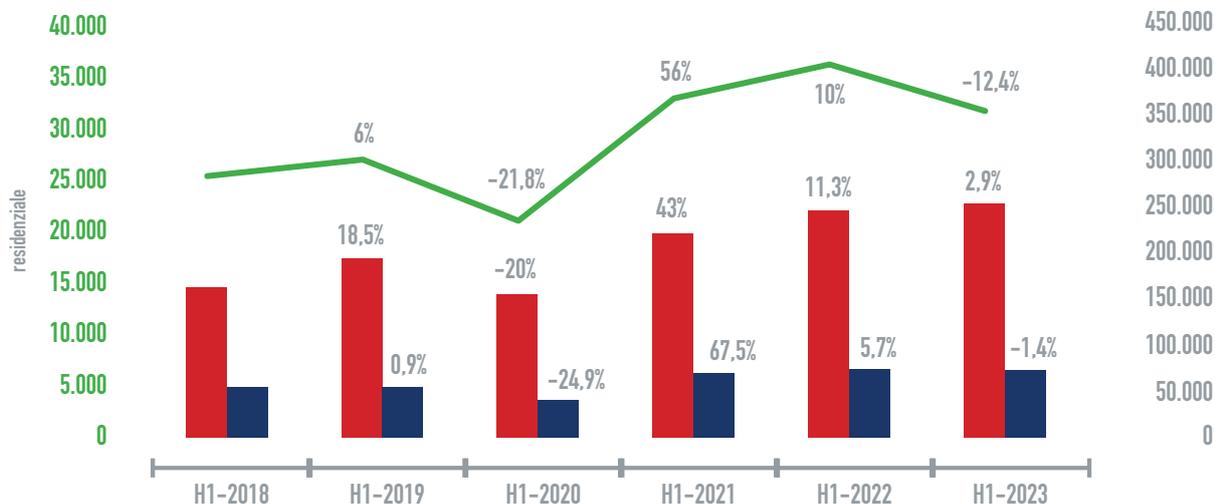
Il mercato immobiliare continua a seguire l'evoluzione degli eventi geopolitici ed economici in atto. Nel secondo trimestre 2023 il numero di transazioni è aumentato del 10% rispetto al primo trimestre, in misura piuttosto omogenea per le tre destinazioni d'uso monitorate; la variazione tendenziale sul Q2-2022 mostra invece una riduzione del 4,2%, trainata dal settore residenziale. Le transazioni di uffici sono rimaste stabili sull'anno, mentre quelle retail hanno mostrato un lieve incremento.

Lo stesso vale considerando l'andamento complessivo del semestre, con un numero di transazioni inferiore dell'11,5% rispetto al primo semestre 2022, dato che conferma il generale rallentamento che ha riguardato gli scorsi mesi a partire da fine 2022.

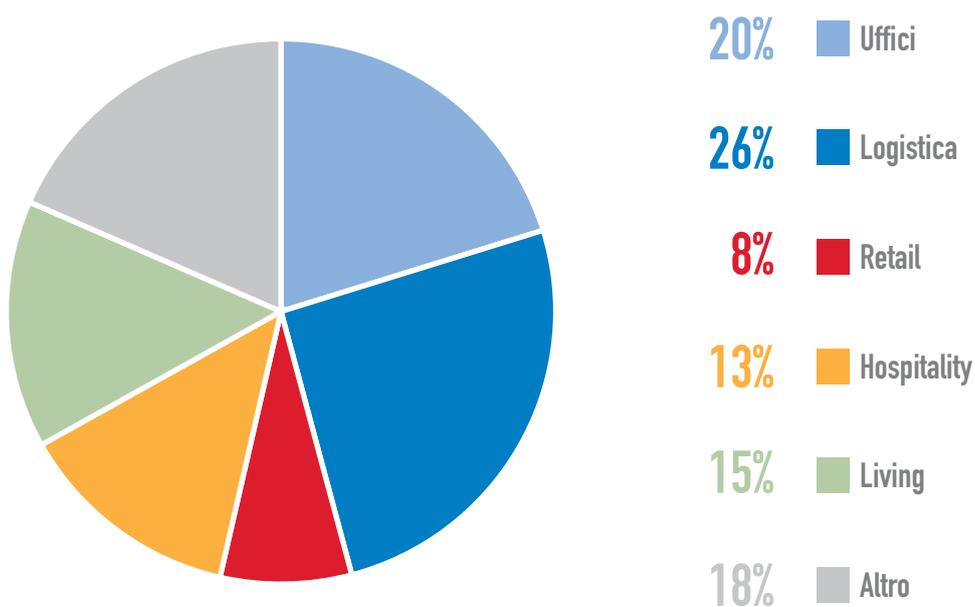


Il settore residenziale, in particolare, ha subito la riduzione (-12,4%) più consistente, effetto riconducibile alla politica monetaria restrittiva che ha reso più oneroso il capitale; le transazioni del settore direzionale si sono ridotte, ma in misura contenuta (-1,4%), mentre quelle del retail sono aumentate, pur mostrando un forte rallentamento rispetto all'andamento rilevato nel primo semestre 2022 (+2,9% H1-23 vs. +11,3% H1-22).

NTN PER DESTINAZIONE E VARIAZIONE TENDENZIALI H1



Per quanto riguarda i volumi investiti, la prima metà dell'anno ha dato continuità al rallentamento che ha avuto inizio a fine 2022. Il valore degli investimenti ha raggiunto circa i 2 miliardi nel primo semestre, pari a un terzo degli investimenti effettuati nello stesso periodo del 2022. L'asset class che ha attratto maggiormente l'interesse degli investitori è stata la logistica, seguita dagli uffici; resta fanalino di coda il retail, che ha assorbito solo l'8% del totale.



Fonte: dati Agenzia delle Entrate e report di mercato vari



La logistica si conferma come il settore più attrattivo per il volume di investimenti, con un tasso di assorbimento di poco in crescita rispetto al primo semestre 2022. L'elemento chiave che continua a portare avanti questo segmento è l'elevata domanda a fronte di un'offerta piuttosto limitata. In particolare, c'è un interesse crescente da parte degli operatori della logistica, che costituiscono circa i due terzi della domanda, mentre la restante parte è prevalentemente imputabile a retailer e player dell'e-commerce. Oggetto delle transazioni sono perlopiù immobili nuovi e in linea con i parametri ESG, trend che continuerà a trainare il mercato nei prossimi mesi.



Il comparto uffici ha subito una riduzione significativa nel volume investimenti non solo rispetto al 2022, in cui essi hanno raggiunto una cifra record, ma anche rispetto al 2021. Questo dato però, non sembra essere particolarmente preoccupante considerando l'andamento del take-up. Per quanto riguarda l'assorbimento nella città di Milano, è inferiore rispetto al primo semestre 2022, ma in crescita nel Q2-2023 rispetto al Q1; la domanda si è rivolta prevalentemente verso prodotti di qualità elevata, energeticamente efficienti e con certificazioni di sostenibilità. Roma mostra un andamento molto positivo in termini di take up anche considerando il valore semestrale, con un incremento dell'80%, soprattutto grazie a operazioni in location primarie e che hanno coinvolto asset di qualità e tenant affidabili.



Il mercato retail, che ha subito più direttamente le conseguenze della perdita di potere d'acquisto dei consumatori dovuta alla crescita dell'inflazione, dà continuità alla fase di stallo già osservata nei mesi precedenti con una riduzione dei volumi investiti. Sono da notare, però, i segnali positivi nonostante il trend espansivo degli acquisti online: la domanda di locazioni nelle principali high street, con conseguente aumento dei canoni, il miglioramento in termini di numero di visitatori e fatturato per i centri commerciali e l'interesse sempre crescente verso i segmenti retail park e GDO. Per la città di Milano, il trend principale sembra essere quello di assorbimento e ricambio degli spazi di piccole e medie dimensioni e una maggiore difficoltà di collocamento sul mercato, invece, per i locali di grandi dimensioni; nella città di Roma ci sono ampi segnali di assorbimento, con una riduzione dei mq disponibili e un conseguente trend al rialzo dei canoni.

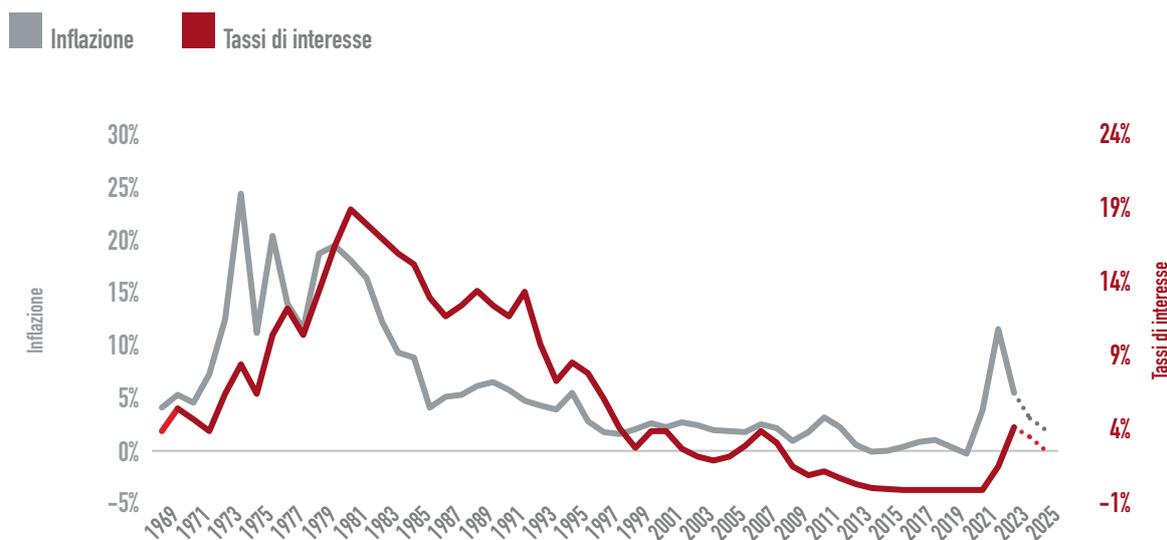
1 Principali variabili

Considerate le caratteristiche del contesto economico attuale, per la comprensione del funzionamento del mercato immobiliare nei prossimi mesi saranno fondamentali gli interventi di politica monetaria e i conseguenti effetti su tassi di interesse e inflazione. Tali variabili sono, infatti, determinanti per le decisioni degli investitori e influenzano, più o meno direttamente, l'andamento del mercato immobiliare in termini di numero di transazioni e volumi, rendimenti e prezzi.

Per quanto riguarda i tassi di interesse, come noto, la BCE ha stabilito un incremento di 25 punti base del tasso di riferimento sulle operazioni di rifinanziamento principale lo scorso 14 settembre, che ha portato il tasso al 4,50%. La decisione si è basata sull'osservazione dei dati sull'inflazione e sulle ultime previsioni per l'area

euro, che attualmente si attestano al 5,6% per il 2023, 3,2% per il 2024 e 2,1% nel 2025¹. È possibile che questo sia l'ultimo rialzo dei tassi, cui seguirà un periodo di stabilità e poi una graduale discesa degli stessi. Va sottolineato che il regime di tassi che ha preceduto la politica monetaria restrittiva ha costituito una parentesi di valori molto bassi per un periodo di tempo prolungato ma delimitato e probabilmente non ci sarà un ritorno agli stessi

Sull'inflazione, in Italia i valori attesi per i prossimi trimestri sono del 5,8% nel terzo trimestre 2023 e del 2,1% nell'ultimo; per i quattro trimestri del 2024, invece, è prevista un'inflazione al 2,5%, 2,2%, 2,2% e 1,9%.²



¹ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230914~aab39f8c21.en.html>

² Fonte: Bloomberg

2 Possibili scenari

Cosa accadrà nel mercato immobiliare italiano nei prossimi mesi?

Innanzitutto, l'andamento sarà diverso per le principali tipologie di asset, in base al rendimento offerto da ciascuna di esse tra investimenti core, core plus, value-add e opportunistic. In ogni caso, è valido in maniera trasversale rispetto a tale distinzione che oggetto delle transazioni saranno certamente immobili caratterizzati da elevata qualità in termini strutturali, di affidabilità del tenant e posizione geografica. Inoltre, queste stesse caratteristiche garantiranno un mantenimento dei prezzi e renderanno sostenibile l'aumento dei canoni verificatosi per effetto dell'inflazione.

Per quanto riguarda gli immobili core, essi sono stati oggetto di transazioni a condizioni minime di mercato, in termini di tassi di interesse (prossimi allo zero) e di rendimenti, negli ultimi anni. Pertanto, il raggiungimento di condizioni altrettanto valide per consentire al mercato di ripartire e rendere conveniente investire si verificherà in un lasso di tempo più ampio, presumibilmente a partire dal 2025 (in particolare per le operazioni core to core).

Per quanto riguarda gli immobili core plus, value-add e opportunistic, il mercato per queste tre tipologie di investimento mostra un simile funzionamento. I rendimenti tipicamente più elevati, potrebbero consentire una ripartenza anticipata rispetto agli immobili core. Negli ultimi mesi, però, la difficoltà è stata proprio quella di riuscire a recuperare tali rendimenti a causa dell'aumento dei costi delle materie prime e dei costi di costruzione, che ha avuto un impatto negativo sulle spese necessarie alle ristrutturazioni. Pertanto, la riduzione dei costi sarebbe l'elemento di ripartenza per queste operazioni, unitamente al graduale aggiustamento dei tassi di interesse e, dal punto di vista della struttura finanziaria, alla sottoscrizione di finanziamenti con un tasso di interesse variabile (con relativa copertura) in previsione delle riduzioni attese. Si segnala che

gli investimenti core plus potrebbero impiegare più tempo a ripartire, in quanto presentano rendimenti più contenuti rispetto ai value-add e agli opportunistic.

Infine, va specificato che tra le operazioni che potrebbero ripartire già a fine 2023 sono da considerare anche quelle che coinvolgono trophy asset che sono stati precedentemente oggetto di investimenti value add. A differenza di quanto previsto per gli investimenti core to core, per cui non c'è incontro tra domanda e offerta, in questi casi la transazione può avvenire perché:

- dal punto di vista del venditore, si tratta di un'operazione value-add che, alle condizioni precedentemente esposte, riuscirebbe a rintracciare i rendimenti attesi per l'investimento anticipando l'entrata corrispondente; d'altra parte, anche l'aumento sostenibile dei canoni, unitamente a tale anticipazione, può svolgere un ruolo incentivante per la transazione, rendendo la stessa più percorribile;
- dal punto di vista del compratore, gli elementi che consentono la transazione sono da individuarsi nella possibilità di contrattazione e maggiore flessibilità della stessa (consentita dall'anticipazione della transazione rispetto alla yield compression che ci si aspetta per il 2025) e dalla possibilità che il compratore si finanzi momentaneamente con solo capitale proprio, posticipando il finanziamento ad un momento successivo (presumibilmente al 2025)

³ In questa sede, col termine opportunistic ci si riferisce esclusivamente alla categoria degli NPL.

Di seguito una sintesi schematica delle previsioni riportate:

		Tasso BCE	Inflazione Italia
Condizioni favorevoli per investimenti value add, opportunistic e trophy asset già oggetto di riqualificazione, assumendo una riduzione dei costi	Q3-2023	→ 4,25%	5,8%
	Q4-2023	→ 4,50%	2,1%
	Q1-2024	→ 4,50%	2,5%
	Q2-2024	→ 4,50%	2,5%
	Q3-2024	→ inizio riduzione	2,6%
Condizioni favorevoli per investimenti core+	Q4-2024	→ riduzione	1,9%
Condizioni favorevoli per investimenti core (operazioni core to core)	Q1-2025	→ riduzione	-

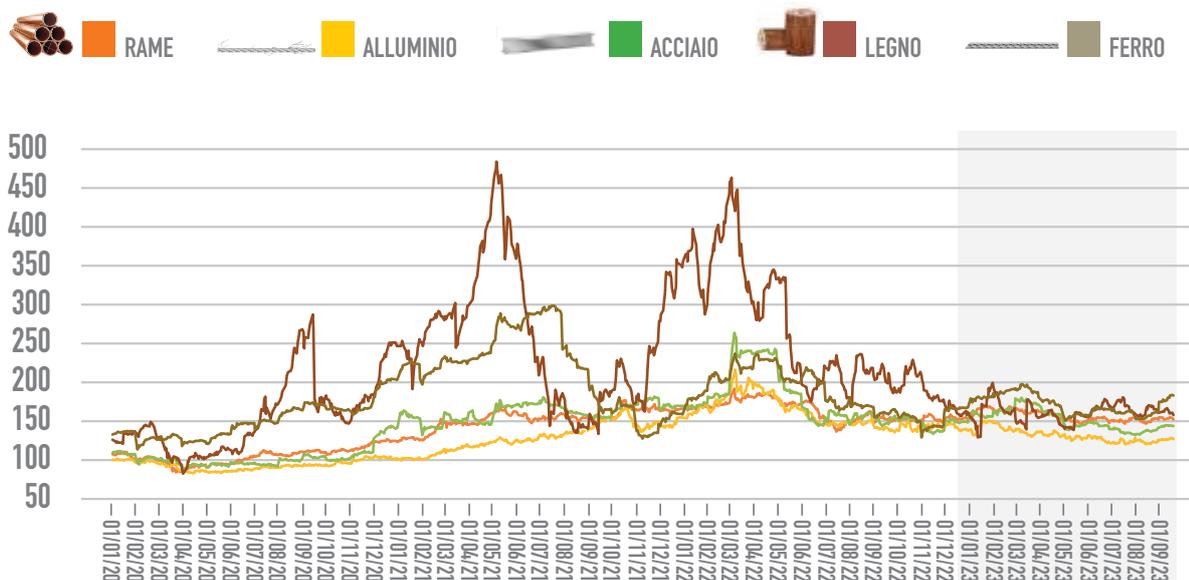
1.3

MATERIE PRIME

L'inizio del 2023 ha dato continuità al trend di graduale rallentamento dei prezzi delle materie prime che ha avuto inizio nel corso del 2022. Difatti, osservando l'andamento del primo semestre è possibile notare che nel mese di giugno la variazione tendenziale, rispetto allo stesso mese del 2023, è stata negativa per tutti i materiali analizzati, in media pari al -13%; in particolare il ferro, l'alluminio e il legno hanno subito una riduzione più consistente di rame e acciaio. Anche i dati più recenti confermano tale trend; in parte, esso può essere imputato agli effetti della politica monetaria restrittiva che, agendo sul potere d'acquisto dei consumatori, ha contribuito a far calare la domanda e quindi a ridurre la pressione sui prezzi.

ANDAMENTO DEI PREZZI 2019-2023 (BASE 2 GEN. 2019)

Fonte: LME - Market insider, ANCE

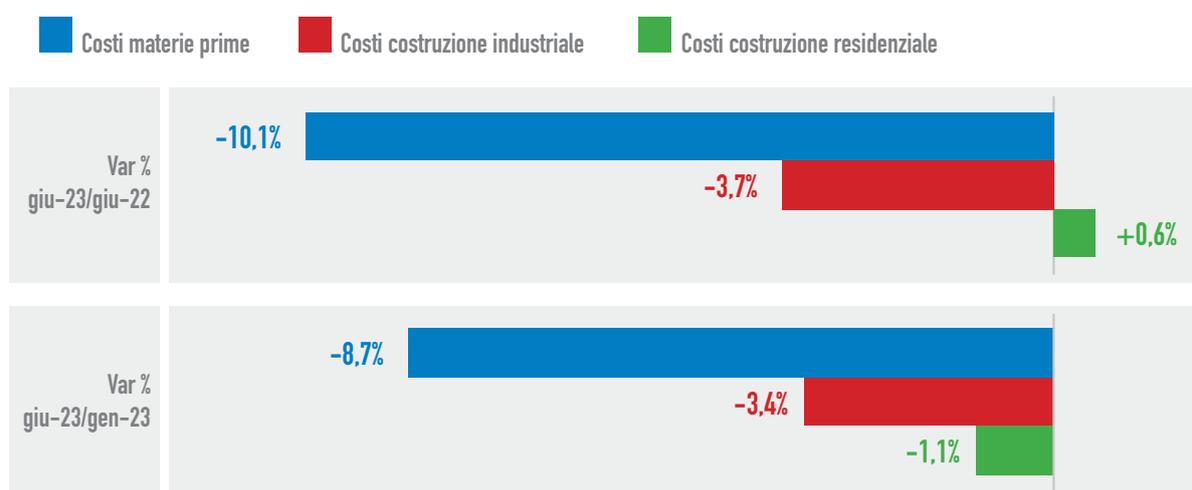


Altro discorso vale per i costi di costruzione, che sembrano essere più restii al rallentamento; il ritardo temporale nell'adattamento di tale grandezza è il frutto di un comportamento speculativo delle imprese di costruzione, le quali cercano di recuperare ora quanto perso in precedenza su contratti già avviati che non tenevano conto degli imprevisti aumenti dei costi. Pertanto, la riduzione di prezzo delle materie prime non si riflette nei costi di costruzione con pari intensità, come emerge dai dati più recenti: a fronte di una riduzione annuale media del 13%, i costi di costruzione per edifici residenziali sono rimasti stabili (+0,6% da giugno-22 a giugno-23), mentre

quelli per capannoni industriali sono diminuiti, ma con intensità significativamente inferiore (-3,7%). Lo stesso vale guardando la variazione rispetto all'inizio del 2023.

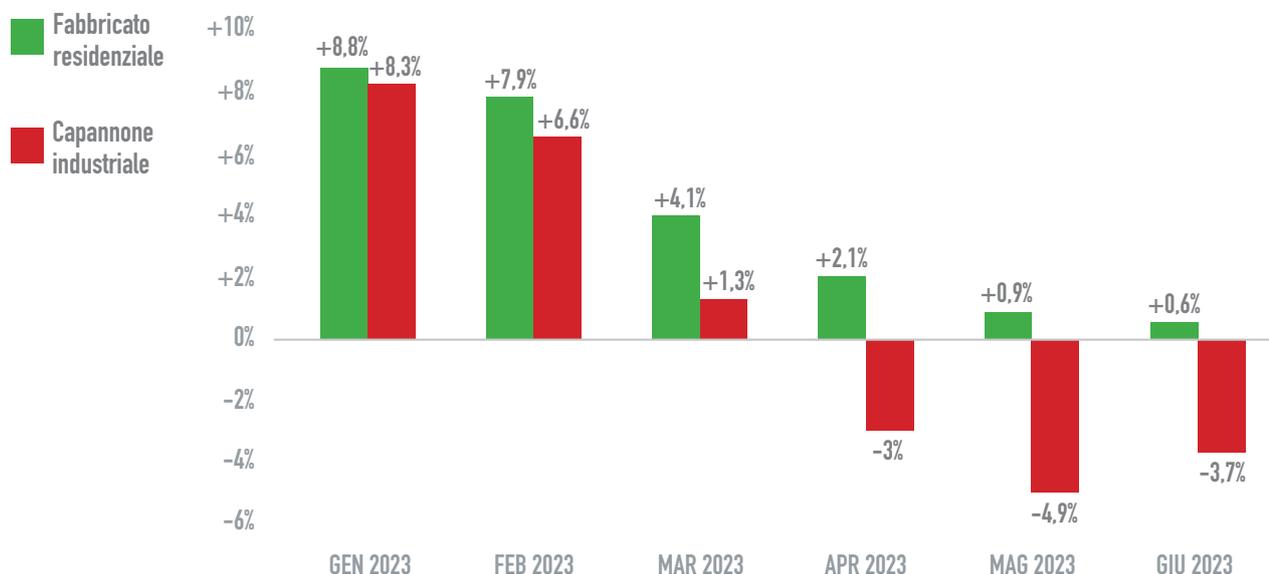
È comunque evidente che anche l'aumento dei costi di costruzione stia rallentando; in particolare, ciò è avvenuto nel secondo trimestre 2023, in cui la variazione media dei costi di costruzione è stata del -1,3% contro il +6,2% del primo trimestre; maggiore chiarezza sulla durata di questo trend verrà con i dati relativi alla seconda parte dell'anno.

VARIAZIONE DEI PREZZI DELLE MATERIE PRIME E DEI COSTI DI COSTRUZIONE A CONFRONTO



VARIAZIONE COSTI DI COSTRUZIONE H1-2023

(variazioni % rispetto allo stesso mese del 2022)



1.4

ANDAMENTO MUTUI

Lo scenario si mantiene incerto, ma in linea con le aspettative della edizione precedente di questa pubblicazione. L'attesa era quella di un graduale deterioramento del contesto macroeconomico, dovuto in larga parte all'incremento dei tassi di interesse. I primi mesi del 2023 mostravano uno scenario più disteso rispetto all'ultima parte del 2022, con una stabilizzazione dei prezzi dell'energia, che si traducevano in minori costi per famiglie ed imprese. Meglio del previsto l'andamento dell'inflazione, con un indice dei prezzi al consumo che è leggermente inferiore al 5% stimato ad inizio anno e che segna un 4,3% alla fine del terzo trimestre 2023. Anche il mercato del lavoro mantiene una certa resilienza, con l'occupazione al 60,8% e la disoccupazione che scende sotto l'8%. Le Banche Centrali sembrano essere arrivate al culmine della fase rialzista per quanto riguarda i tassi di interesse, che quindi potrebbero mantenersi sui livelli attuali nel medio periodo. Di conseguenza si indebolisce il clima di fiducia di consumatori e imprese. L'Euro si mantiene forte, scoraggiando la domanda estera. Fra gli altri fattori che potrebbero portare



ad un rallentamento dell'attività economica nel prossimo periodo, si nota il rallentamento della Cina e la sempre crescente frammentazione dovuta alle tensioni geopolitiche.

Il sistema bancario nell'Eurozona lascia emergere una capitalizzazione robusta nel secondo trimestre 2023. Il capitale CET1 raggiunge il massimo storico al 15,9%. Trimestre su trimestre, la crescita dei prestiti risulta piatta, con l'aspettativa di una crescita intorno al 5% nel prossimo periodo. Questa crescita andrà a compensare il declino dei finanziamenti da parte della Banca Centrale. Allo stesso tempo è richiesta per motivi di regolamentazione, al fine di rispettare i target MREL. Ancora in crescita i depositi, che segnano quasi un +3% nel 2023. Il differenziale fra il tasso dei prestiti e quello dei depositi era cresciuto molto



nel 2022 e dà segnali di ulteriore crescita nel 2023. A causa di questo differenziale, il Return on Equity passa dal 10,2% nel primo trimestre al 10,8% nel secondo trimestre. Buona la qualità degli asset, con un livello di NPL intorno ai minimi (1,8%). Una analisi approfondita della sensibilità di certi asset ai tassi di interesse sui livelli attuali, evidenzia come per alcuni portafogli, la asset quality potrebbe deteriorarsi rapidamente. Complessivamente, però, in seguito agli stress test, il sistema ha dimostrato una resilienza a scenari che sono molto oltre i livelli più sfavorevoli che è possibile attendersi. Per questo motivo l'outlook rimane ottimista, anche nel caso di eventuali rallentamenti dell'attività economica.

Fra i rischi più urgenti si segnalano quelli di natura operativa (ICT), quelli legati alla sicurezza (Cybersecurity) e all'antiriciclaggio (AML). Nel prossimo periodo è possibile che questi tre temi continueranno ad assumere sempre maggiore rilevanza. I nuovi investimenti contribuiranno a rendere il sistema ancora più sicuro e stabile.

Focus: CET1 e MREL

Il **CET1 (Common Equity Tier 1)**, è un valore che indica la **solidità patrimoniale di una banca**. Le norme della Banca Centrale Europea richiedono che questo valore, espresso in percentuale, sia superiore all' 8%. Ad ogni stato membro vengono date delle raccomandazioni ad hoc e per l'Italia si raccomanda un CET1 intorno al 10,5%. Questo significa che se una banca, in Italia, dovesse avere un CET1 inferiore alla soglia richiesta, la Banca di Italia prenderà la decisione di commissariare l'istituto in oggetto. Ovvero nominerà dei commissari straordinari che andranno a sostituirsi al consiglio di amministrazione attuale.

Il CET1 indica con quali mezzi la banca riesce a garantire i prestiti e anche i rischi legati ai crediti deteriorati (NPL, Non-Performing Loans). Da un punto di vista di regolamentazione, il CET1 è il capitale che assorbe immediatamente le perdite, non appena si verificano.

Il MREL (Minimum Requirement for own funds and Eligible Liabilities) è un requisito richiesto dalla direttiva BRRD II (Bank Recovery and Resolution Directive II), la **direttiva Europea a salvaguardia della stabilità finanziaria** e dei fondi pubblici. Il MREL si applica a tutti gli istituti di credito e di investimento dell'Unione Europea. E' un requisito minimo sulle passività di questi istituti, tale da aumentare l'assorbimento delle perdite. Secondo questa direttiva, le passività devono essere costituite da una soglia minima di strumenti che, se liquidati, non pregiudichino la stabilità finanziaria e quindi non originino una richiesta di accesso ai fondi pubblici.

1.5

SUPERBONUS: RISULTATI E IMPATTO ECONOMICO

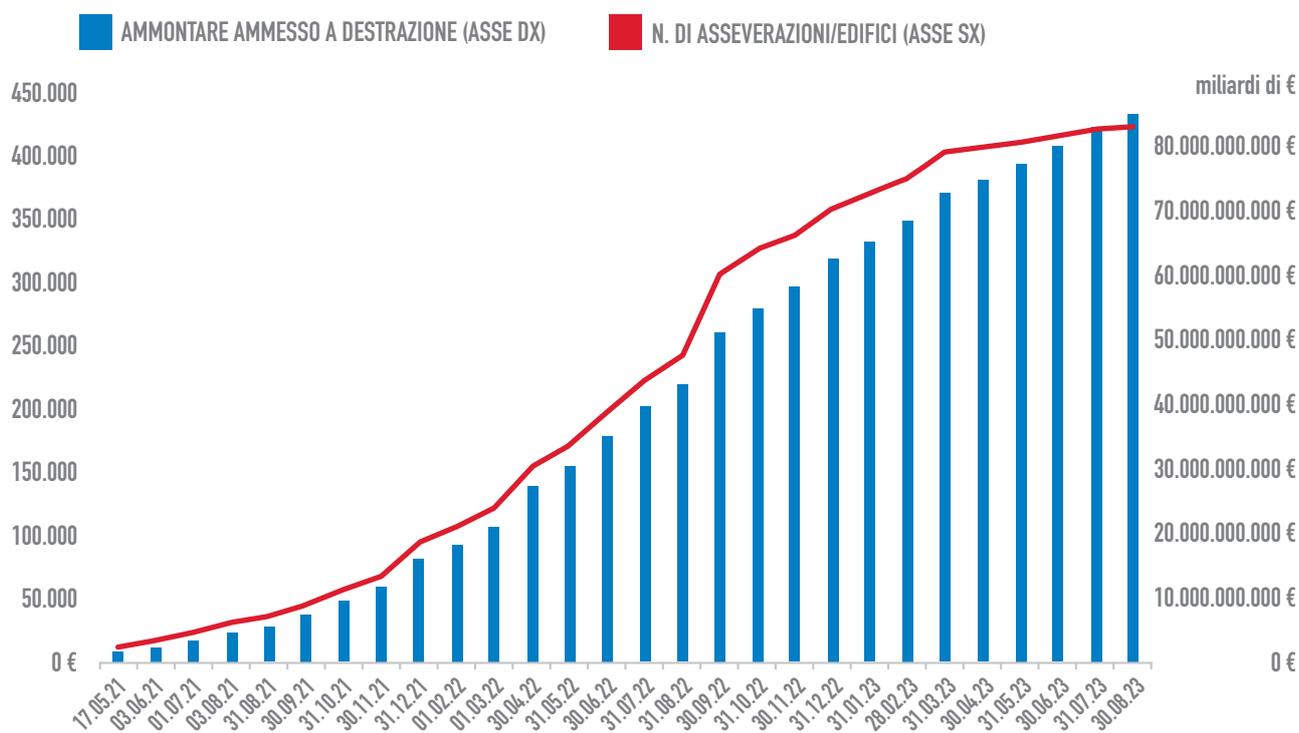
La normativa sul Superbonus, come noto, è stata (ed è ancora) oggetto di numerose modifiche in corso d'opera che hanno scatenato reazioni diverse dalle varie parti coinvolte e critiche relative alla sua efficacia.

Le più recenti modifiche apportate hanno riguardato le scadenze per gli edifici unifamiliari e le unità funzionalmente indipendenti; in particolare, è stato spostato al 31 dicembre 2023 (dal 30 settembre 2023) il termine entro il quale le persone fisiche possono godere della detrazione al 110% su queste due tipologie di edifici, posto che al 30 settembre 2022 avevano completato almeno il 30% dei lavori. Si ricorda che resta invariato quanto previsto per i condomini (detrazione al 110% o al 90% fino a dicembre 2023 in base a determinati criteri), che a partire dal 2024 saranno ammessi all'agevolazione con aliquote inferiori.



Per quanto riguarda l'utilizzo, gli ultimi dati pubblicati dall'ENEA mostrano che il numero di edifici interessati dagli interventi ha superato i 425.000 e che il valore degli investimenti ammessi a detrazione ha raggiunto gli 85 miliardi (dato aggiornato allo scorso agosto). La maggior parte degli investimenti continua ad essere assorbita dai condomini, per il 55% delle risorse, seguiti dagli edifici unifamiliari per il 32% e dalle unità funzionalmente indipendenti per il 13%.

NUMERO EDIFICI E INVESTIMENTI AMMESSI A DETRAZIONE



Qual è stato l'impatto effettivo avuto finora sul patrimonio immobiliare nazionale?

Per capirlo, è opportuno confrontare i dati sopra riportati relativi al numero di edifici coinvolti con il totale di edifici esistenti: ad esempio, nel caso dei condomini, che sono stati oggetto della maggior parte degli investimenti, a fronte di potenziali detrazioni (che includono, cioè anche quelle per lavori non ancora conclusi) a carico dello stato pari a circa 51,5 miliardi, di cui il 74% già maturate per lavori conclusi, sono stati rinnovati 73.837 edifici condominiali.

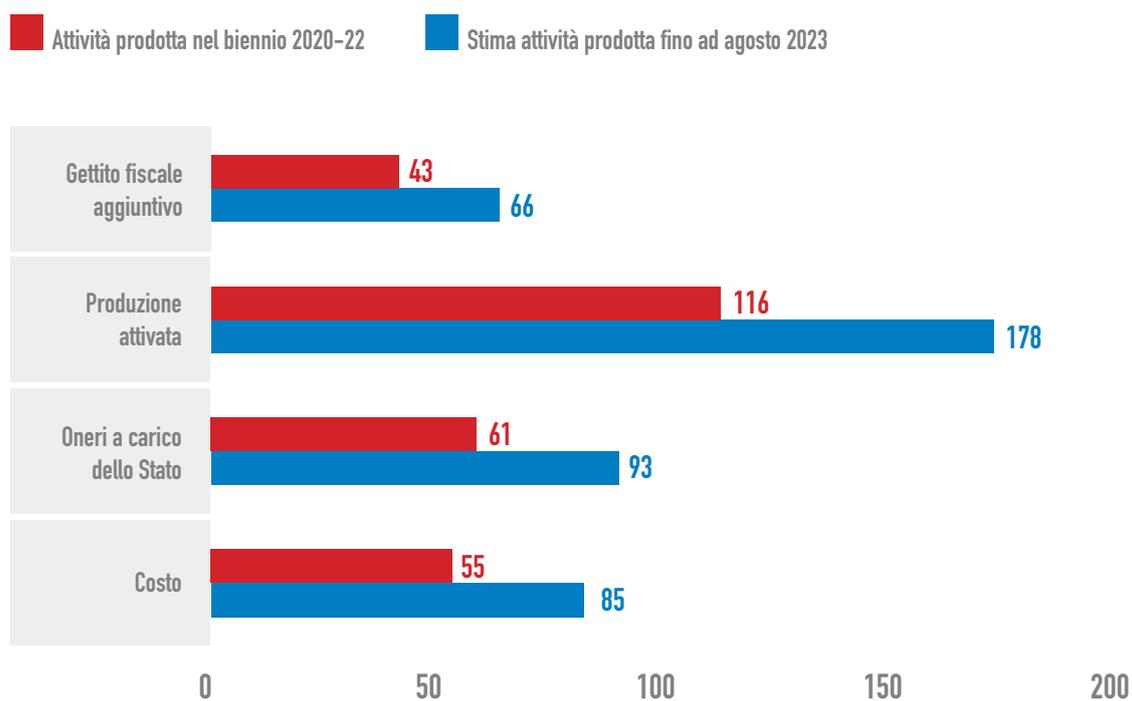
Il numero complessivo di condomini esistenti in Italia secondo i dati più recenti disponibili è pari a circa 1,2 milioni (dato al 2018)¹: la misura del Superbonus, quindi, avrebbe contribuito a intervenire sul 6,2% degli edifici condominiali. La quota raggiunta appare modesta e ciò è confermato se si prende in considerazione che, secondo Legambiente, per il raggiungimento degli obiettivi climatici sarebbe necessario intervenire su oltre 93.000 condomini all'anno per gli anni che vanno dal 2022 al 2030; pertanto, finora sarebbe stato fatto appena il 9% di quanto necessario.

Per quanto riguarda, invece, l'impatto economico, secondo il rapporto Censis "Ecobonus e Superbonus per la transizione energetica del Paese", tra il 2020 e il 2022 una spesa di 55 miliardi di euro per gli investimenti incentivati ha attivato quasi 80 miliardi di produzione diretta nella filiera delle costruzioni e dei servizi e nei settori dell'indotto della filiera. Considerando anche gli altri settori del sistema economico, l'insieme della produzione attivata raggiunge circa 116 miliardi, con un contributo al Pil di 73 miliardi in due anni (quindi 2 punti percentuali di Pil all'anno). Per quanto riguarda il gettito generato dalla produzione complessiva attivata dal Superbonus, questo viene stimato in aggiuntivi 42,8 miliardi, che sono pari al 70% del valore delle detrazioni a carico dello Stato tra il 2020 e il 2022: il costo effettivo della misura sarebbe, quindi, pari al 30% del valore nominale imputato per la stessa.

¹ https://www.legambiente.it/wp-content/uploads/Civico.5.0_monitoraggi_2018.pdf
https://www.censis.it/sites/default/files/downloads/4_Censis%20Superbonus_def-ok.pdf

Considerando questi dati, si può stimare che attualmente a fronte di detrazioni a carico dello Stato per 93 miliardi siano stati attivati 178 miliardi di attività produttive collegate in maniera diretta e indiretta al settore delle costruzioni e un gettito di 66 miliardi circa. Per quanto riguarda l'impatto in termini occupazionali, che secondo le stime del rapporto sono stati attivati oltre 900 mila addetti in tutti i settori coinvolti, dato che si tradurrebbe in circa 1,3 milioni di addetti considerando la spesa ad agosto 2023.

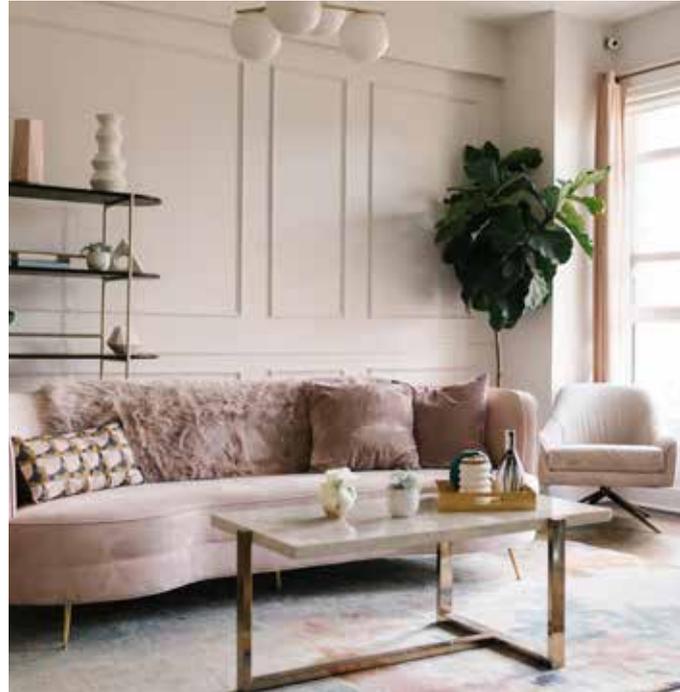
IMPATTO ECONOMICO DEL SUPERBONUS 110% (in mld)



2.ANALISI DEI SINGOLI MERCATI

2.1

MERCATO RESIDENZIALE



1 Analisi dell'offerta

Analizzando i dati disponibili relativi all'acquisizione di nuovi incarichi, il Centro Studi RE/MAX Italia osserva un maggior dinamismo nei primi due trimestri del 2023, rispetto allo stesso periodo del 2022.

Il 2022 era stato caratterizzato da una certa difficoltà nell'acquisizione dei mandati di vendita e questo risultava evidente soprattutto dal confronto con l'anno precedente.

Il terzo trimestre del 2023 mostra una leggera inversione di tendenza, che però è in linea con la stagionalità storica. Si nota infatti una lieve diminuzione degli incarichi acquisiti rispetto ai trimestri precedenti e anche rispetto al terzo trimestre del 2022. Questo è correlabile alla interruzione dovuta alla pausa estiva.



ANDAMENTO INCARICHI ACQUISITI

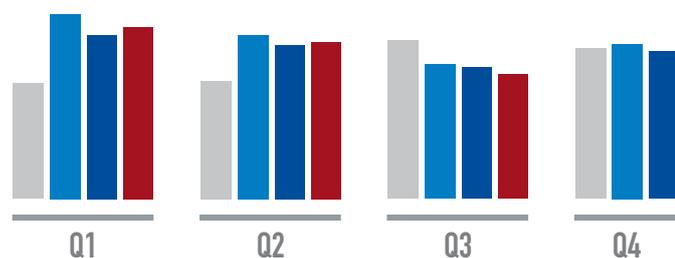
Vendita residenziale

2020

2021

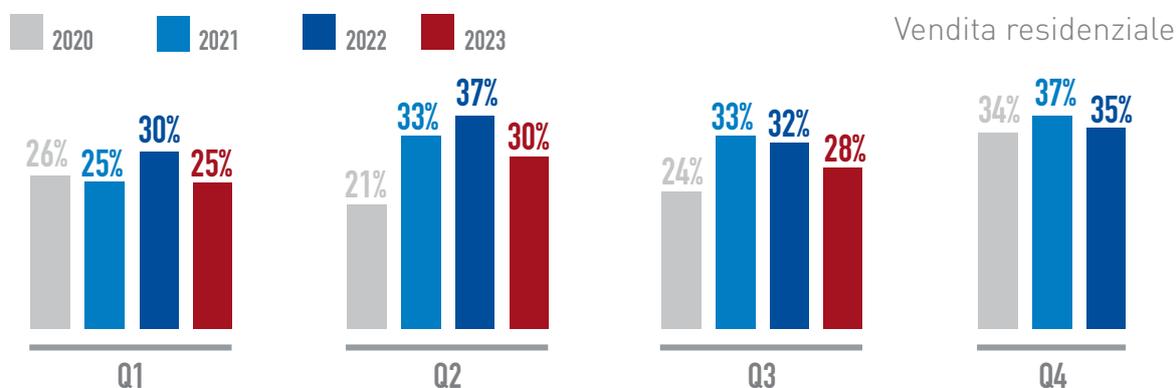
2022

2023



2 Analisi della domanda e tendenze delle sue determinanti

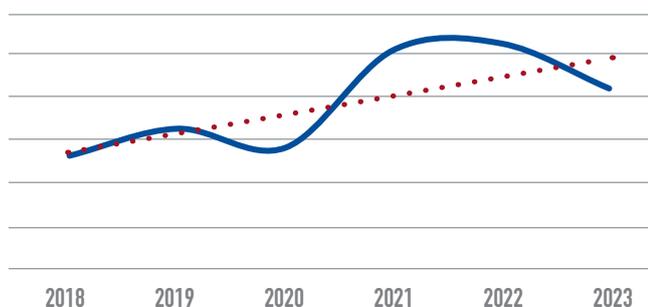
% IMMOBILI VENDUTI SU ACQUISITI



Il calcolo dell'indicatore "Immobili venduti su incarichi acquisiti" permette di capire la relazione fra domanda e offerta nel mercato residenziale. La logica di calcolo è stata leggermente modificata rispetto alle edizioni precedenti, che prendevano in considerazione le transazioni, anziché gli immobili venduti. Questo permette di isolare le dinamiche di mercato dalla capacità degli intermediari di trovare contemporaneamente il venditore e l'acquirente. Curando entrambi i lati della mediazione, infatti, un singolo immobile transato può dare luogo a due transazioni. Il nuovo indicatore è comunque comparabile al precedente. La stagionalità storica del mercato risulta confermata, con una domanda più attiva nel secondo trimestre dell'anno. Il rapporto fra gli immobili venduti e quelli acquisiti è circa uno a tre. Il 2023 mostra però valori inferiori rispetto al 2022 in tutti i trimestri. Questo è dovuto ad una domanda in contrazione nella misura del 15% rispetto all'anno precedente. Aumenta in modo trascurabile l'offerta (+0,97%).

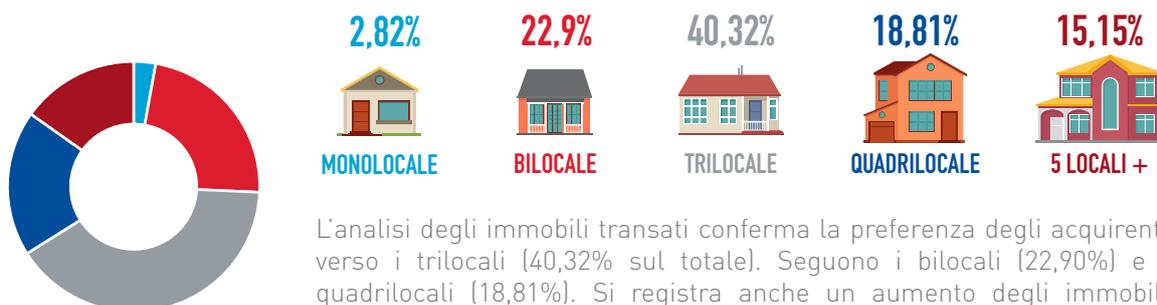
2.1 Crescita anno su anno

La crescita anno su anno degli immobili transati è ancora in linea con il trend di lungo periodo, che vede un progressivo aumento della domanda. Il rallentamento del 2020 è stato compensato nel 2021, portando ad un consolidamento nel 2022. Il 2023 prosegue la tendenza, evidenziando una diminuzione della domanda nel medio termine. Dato il contesto economico, si osserva una maggiore volatilità delle oscillazioni intorno al trend di lungo periodo.



2.2 Preferenze del consumatore

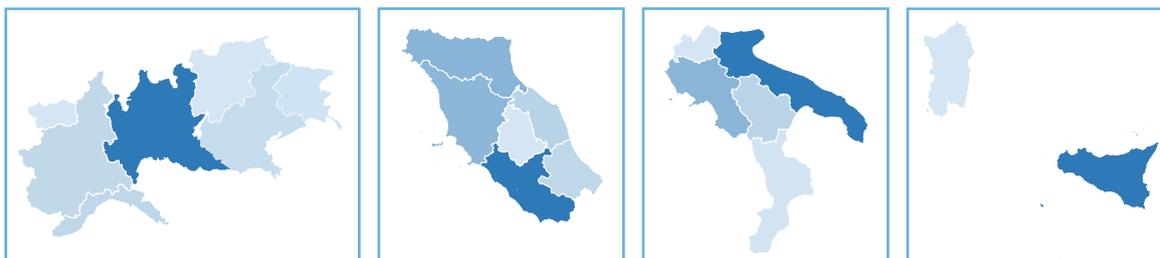
Preferenze sul numero di locali



L'analisi degli immobili transati conferma la preferenza degli acquirenti verso i trilocali (40,32% sul totale). Seguono i bilocali (22,90%) e i quadrilocali (18,81%). Si registra anche un aumento degli immobili transati con cinque o più locali rispetto all'anno precedente. Stabili i monolocali, che rappresentano circa il 3% del totale.

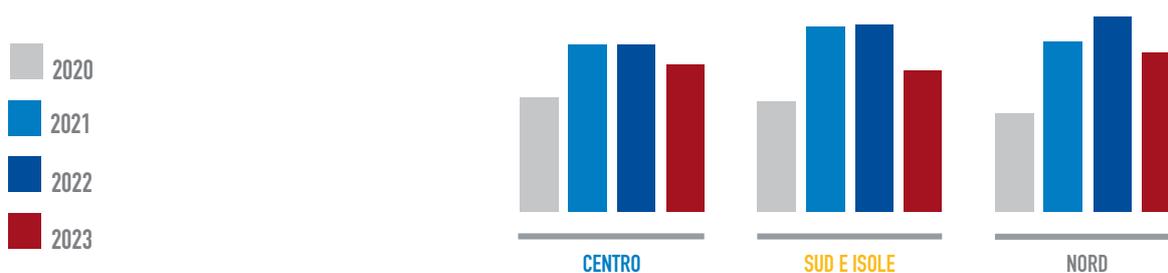
2.3 Analisi per aree geografiche

MAPPE DI CALORE



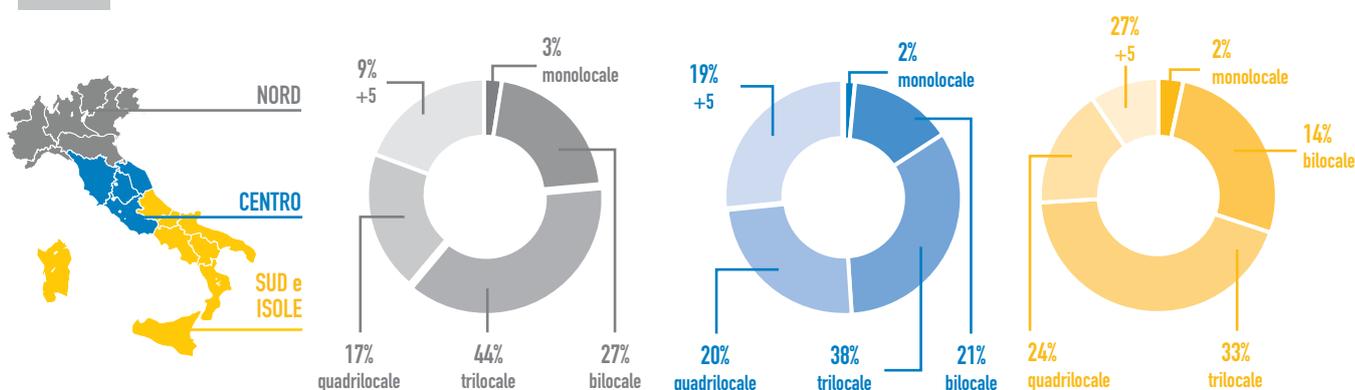
Le regioni che trainano il mercato immobiliare si confermano essere la Lombardia al Nord, seguita da Veneto e Piemonte; il Lazio al Centro, insieme ad Emilia-Romagna e Toscana; la Puglia al Sud, con la Campania. Nelle Isole il maggior numero di immobili transati si registra in Sicilia. Confrontando i primi tre trimestri del 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022, si nota un declino della domanda diffuso su tutta la Penisola.

ANDAMENTO TRANSAZIONI PER AREA



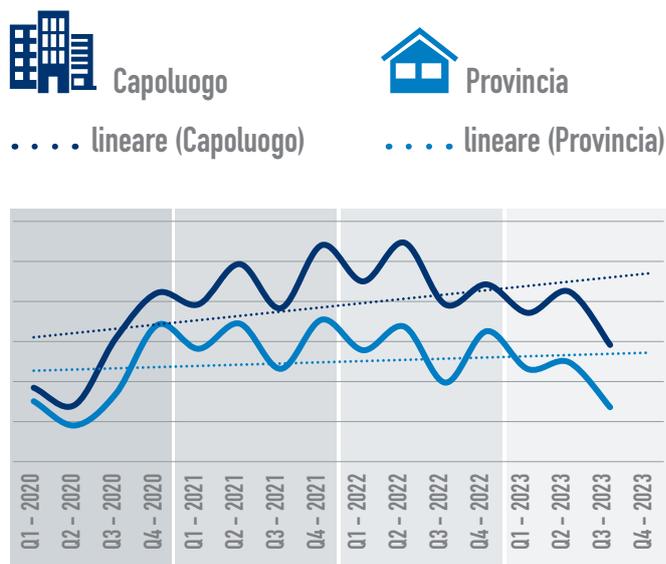
Considerando il periodo che va dal gennaio a settembre e analizzando gli immobili venduti per area geografica, si osserva che il rallentamento della domanda nel 2023 è più pronunciato al Sud. Segue il Nord, che, dopo aver registrato un 2022 in forte crescita, si riallinea sui valori del 2021. Più stabile il Centro.

AREE



In tutte le aree geografiche in esame, la preferenza degli acquirenti si orienta verso il trilocale. E' il Nord che registra il maggior numero di trilocali transati, che rappresentano il 44% sul totale. Segue il Bilocale con il 27%. I trilocali venduti al Centro rappresentano invece il 38% del totale, mentre al Sud il 33%. Nel Sud e Isole la domanda è maggiore per immobili con metrature più ampie, fenomeno correlabile al minor prezzo al metro quadro rispetto alle altre aree. Al Sud, gli immobili dai 4 locali in su rappresentano più della metà degli immobili transati, al Centro quasi il 40%, mentre al Nord sono un quarto sul totale.

3 Capoluogo vs Provincia – Immobili Transati



L'andamento degli immobili transati è analogo fra Capoluoghi e Provincia. Si conferma la tendenza di fondo, con una crescita maggiore per la Provincia, più contenuta la crescita nei Capoluoghi.

A partire dal 2020 si osserva un ritorno alla stagionalità storica, con il 2021 che segna una netta ripresa; consolidamento nel 2022 e primi segnali di debolezza nel 2023.

Il minor numero di transazioni registrato nei Capoluoghi rispetto alla Provincia è correlabile al minor numero di residenti e al livello dei prezzi più alto nei Capoluoghi.

4 Analisi dei tempi di vendita e locazione

GIORNI PER LA VENDITA

GIORNI PER LA LOCAZIONE

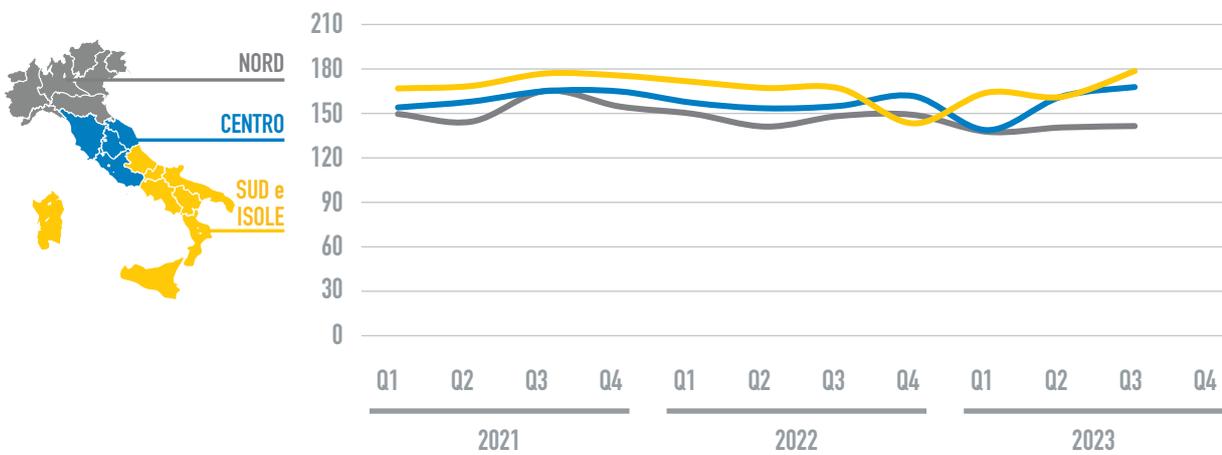


Per l'analisi dei tempi di vendita, il Centro Studi RE/MAX Italia ha riorganizzato la base dati disponibile in modo da garantire una maggiore congruenza agli immobili oggetto di studio. Per quanto riguarda gli affitti, in particolare, sono stati eliminati gli immobili per cui il consulente deteneva già il mandato di vendita.

Per la vendita, i giorni di mercato risultano essere in un trend di continua riduzione. Nel terzo trimestre del 2023 sono necessari in media circa 6 mesi e mezzo per concludere una transazione. Anno su anno si osserva una continua contrazione, in media pari a circa una settimana.

Per gli affitti, il trend è analogo. Si nota una riduzione dei giorni di mercato pari a quasi un mese nel terzo trimestre 2023 (107 giorni) rispetto al quarto trimestre del 2022 (138 giorni necessari). L'aumento dei prezzi degli immobili ha reso il mercato degli affitti più dinamico, soprattutto nei grandi centri urbani. Servono poco più di tre mesi per concludere una operazione.

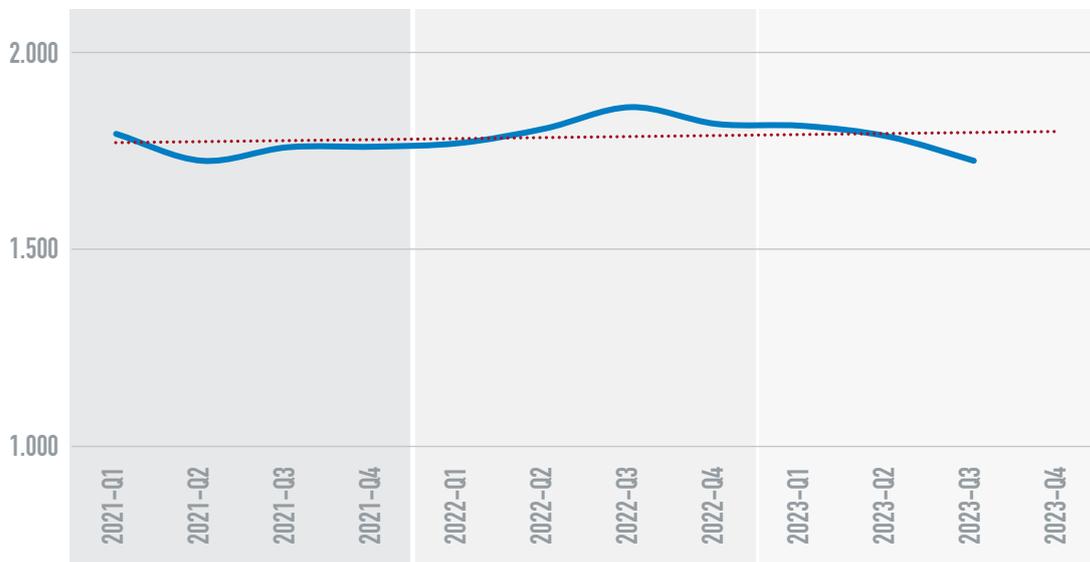
GIORNI DI MERCATO



Analizzando i giorni di mercato a livello delle tre aree (Nord, Centro, Sud e Isole), si nota una tendenza di fondo simile, con tempi minori al Nord e più lunghi al Sud. La differenza di tempo fra queste due aree è di oltre un mese, complice un mercato immobiliare più dinamico al Nord.

A partire dal primo trimestre 2023, al Nord si registra un andamento stabile con un lieve miglioramento, pari a una settimana. Al Centro e al Sud invece i tempi si dilatano di circa un mese.

5 Trend dei prezzi



Il trend di lungo periodo conferma un andamento di crescita. Sul medio periodo, a livello nazionale si riscontra un lieve rallentamento dei prezzi medi al metro quadro, iniziato nel terzo trimestre 2021.

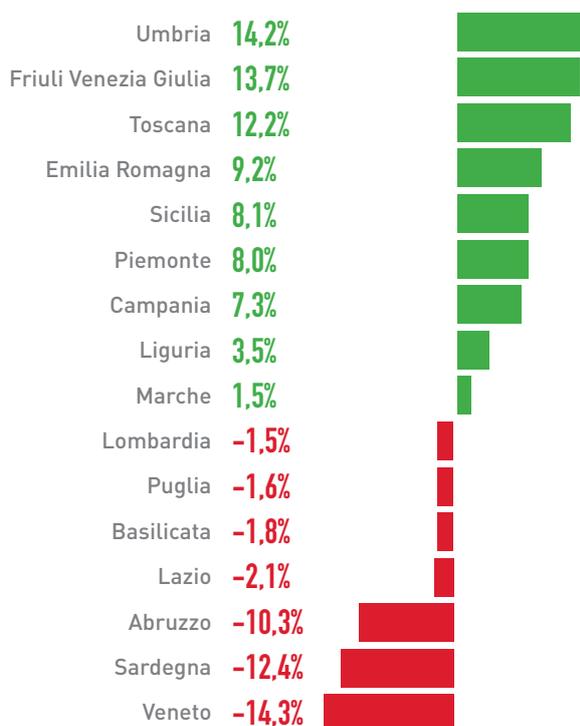
Nonostante questo consolidamento nel medio periodo, il primo trimestre 2023 registra prezzi al metro quadro più alti del 2,40% rispetto al primo trimestre 2022 e del 1,10% rispetto al primo trimestre 2021. Decresce il secondo trimestre 2023, che osserva un -1,08% rispetto alla media dei prezzi del 2022 e un +3,45% rispetto allo stesso periodo del 2021.

Prosegue il trend nel terzo trimestre, che segna un -7,09% rispetto all'anno precedente. Si ricorda che il 2022 aveva registrato una sensibile crescita dei prezzi, mentre il confronto con il 2021 restituisce una decrescita più contenuta, pari al -1,89%.

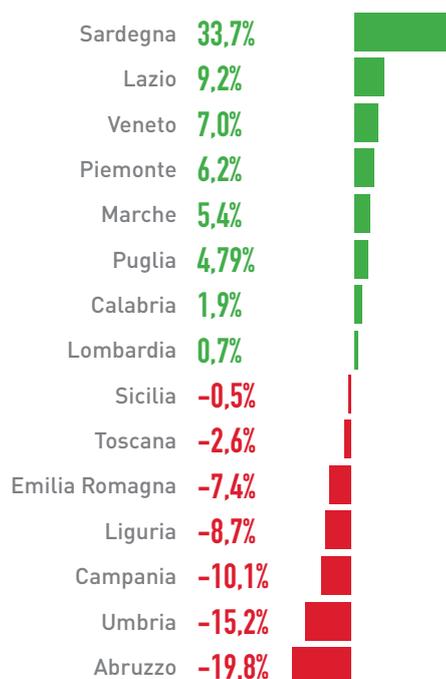
La base dati fa riferimento ai soli immobili esistenti, escludendo le nuove costruzioni e le nude proprietà. Anche in questo caso, i dati sono stati normalizzati per garantire la congruenza delle osservazioni.

PREZZI PER REGIONE

ANDAMENTO PREZZI PER REGIONE NEI CAPOLUOGHI



ANDAMENTO PREZZI PER REGIONE IN PROVINCIA



Nel periodo in esame, rispetto al quarto trimestre del 2022, aumenta il numero di regioni in cui i Capoluoghi registrano un rallentamento medio dei prezzi. Questo fenomeno interessa soprattutto le regioni che avevano osservato una maggiore crescita nel 2022, si tratta quindi di un riallineamento sui prezzi storici.

A doppia cifra la correzione dei prezzi in Abruzzo, Sardegna e Veneto, regioni che nel quarto trimestre 2022 avevano registrato una crescita pari rispettivamente a +7,6%, +3,8%, +13,2%.

La Basilicata, che era cresciuta del 9,8%, cede l'1,8%. Analogo comportamento in Puglia, che dopo il +3,5% del 2022, segna un -1,6%.

Anche Lombardia e Lazio passano rispettivamente dal +2,8% e +6,6% del quarto trimestre 2022 al -1,5% e -2,1%.

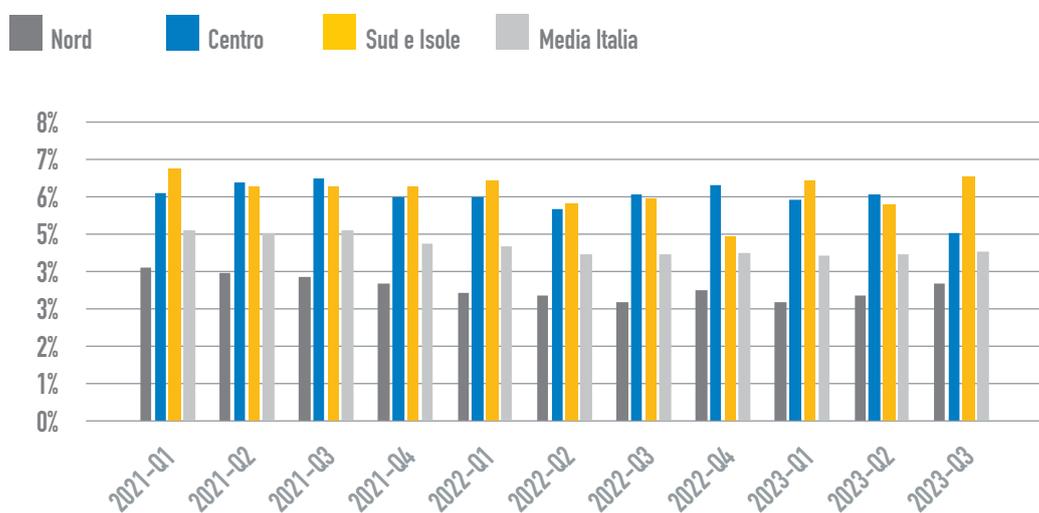
Per quanto riguarda invece la Provincia, si nota un recupero della Sardegna e del Lazio, correlabile ad un mercato di tipo turistico e di investimenti in termini di seconde case. Mantiene il trend il Veneto, mentre accelerano le Marche, passando da +1,7% a +5,45%.

L'Abruzzo e la Campania si riallineano ai valori storici.

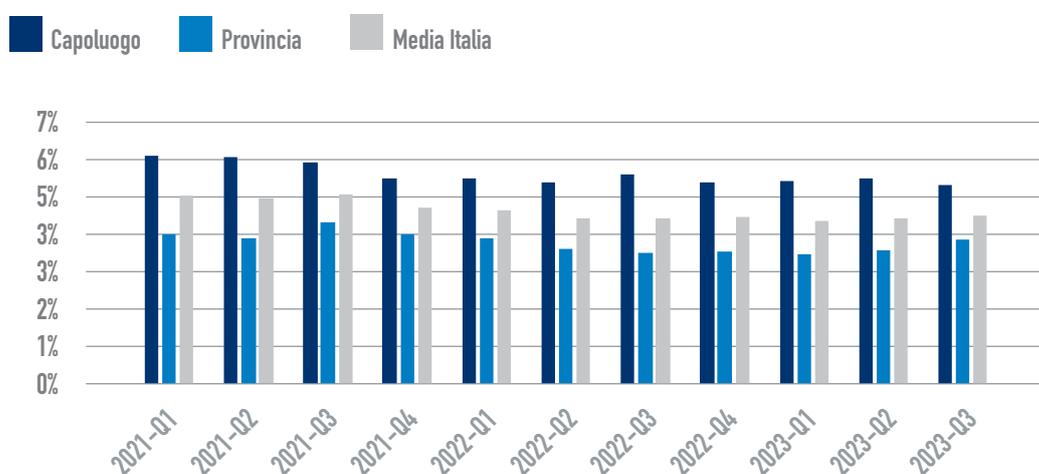
Si nota che in Lombardia e Lazio sta aumentando l'interesse verso la Provincia. Nonostante la lieve flessione dei prezzi nei Capoluoghi di queste due regioni, i prezzi medi al metro quadro restano tali da disincentivare l'acquisto rispetto agli anni precedenti.

6 Outlook del mercato Residenziale

SCONTO MEDIO RICHIESTO - AREE



SCONTO MEDIO RICHIESTO - CAPOLUOGO VS PROVINCE

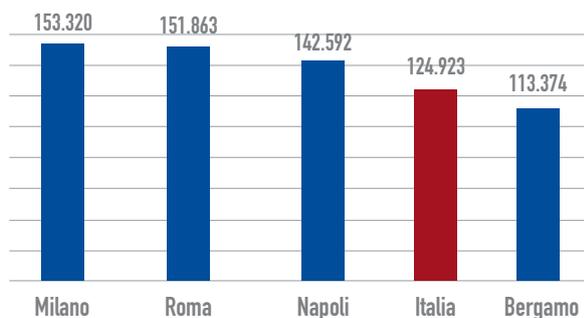


In un contesto di rallentamento della domanda e di offerta stabile, con prezzi medi al metro quadro in lieve flessione, è controintuitivo registrare un leggero calo dello sconto richiesto. Si passa infatti gradualmente da una media nazionale al 5,1% nel primo trimestre 2021 al 4,5% nel terzo trimestre 2023. Una possibile motivazione è dovuta alla diversa caratterizzazione della domanda e dell'offerta. Per quanto riguarda la domanda, una parte degli acquirenti si trova esclusa da questo mercato, a causa della più difficile accessibilità al credito e all'acquisto. Sul lato dell'offerta, gli immobili disponibili presentano caratteristiche che incontrano con meno facilità le preferenze degli acquirenti.

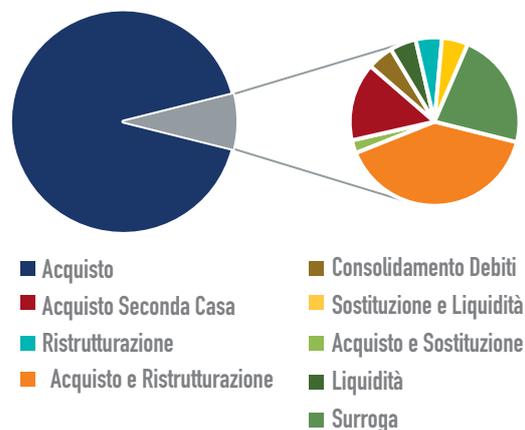
Nel terzo trimestre 2023 aumenta lo sconto richiesto al Sud, segno di una più ampia disponibilità di immobili rispetto alla domanda. Più alto lo sconto richiesto nei Capoluoghi, dove si registrano maggiori prezzi al metro quadro.

7 Mutui

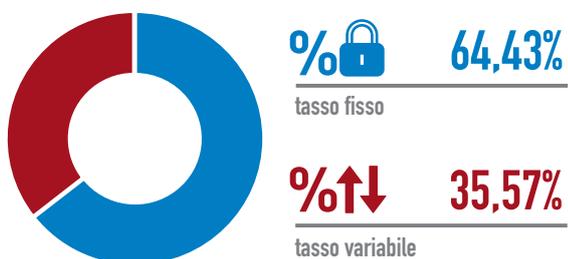
MEDIA MUTUO



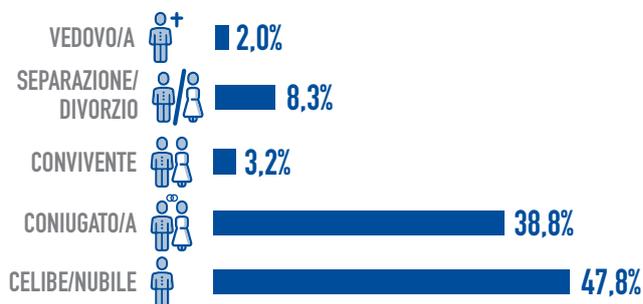
FINALITÀ MUTUO



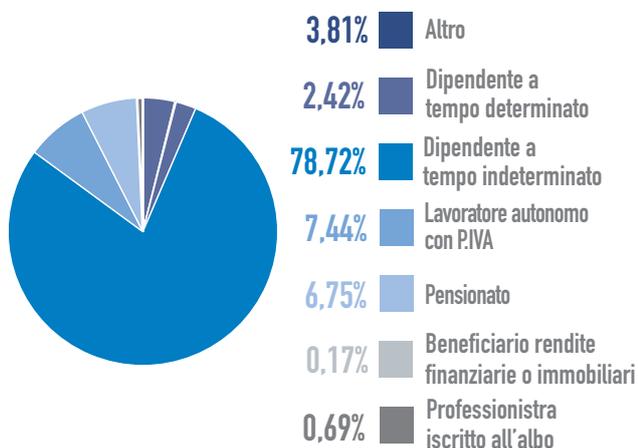
TASSO FISSO VS VARIABILE



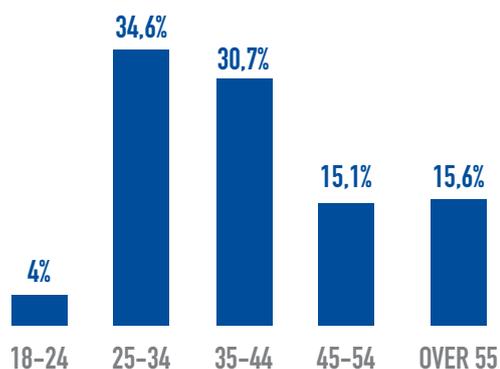
STATO CIVILE



OCCUPAZIONE



FASCE DI ETÀ



Rispetto ai risultati del quarto trimestre del 2022, l'importo medio finanziato è aumentato del 2,56%, passando da 121.802 euro a quasi 124.923 nel secondo semestre del 2023.

Il 92,16% dei mutui erogati nel primo semestre è finalizzato all'acquisto. Per quanto riguarda gli acquisti di seconde case, i dati segnalano una lieve diminuzione, si passa infatti da 1,65% del 2022 al 1,18% del 2023.

In lieve diminuzione anche le surroghe.

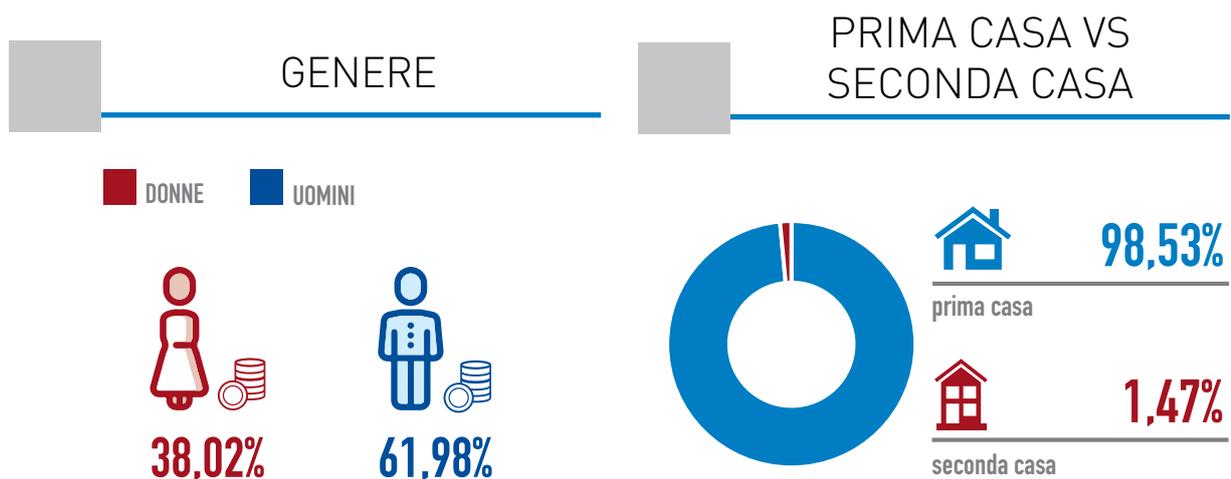
Diminuisce la richiesta di mutui da parte dei coniugati, mentre si registra un aumento per i celibi/nubili, segnale di maggior prudenza da parte delle famiglie.

Sul totale dei mutui erogati aumenta la percentuale di richieste da parte di pensionati. Allo stesso tempo diminuisce la percentuale di lavoratori dipendenti, sia a tempo indeterminato che determinato.

Le richieste di mutuo aumentano nelle fasce di età dai 18 ai 34 anni, a scapito della fascia di età dai 45 ai 54 anni. Stabile la fascia di età dai 35 ai 44 anni.

Il tasso fisso si conferma la soluzione preferita al 64,43%, in linea rispetto ai valori del 2022.

Più difficile l'accesso al credito per le donne single, che passano dal 41,31% al 38,02% sul totale.

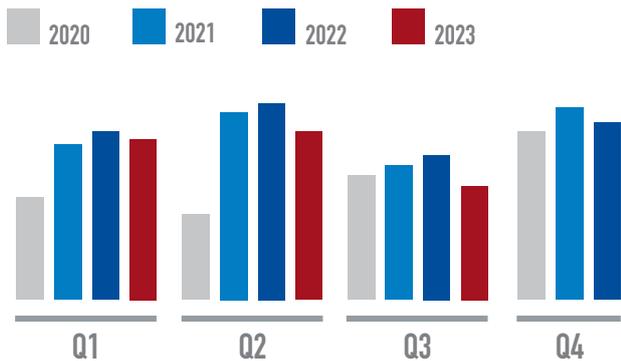




OVERVIEW LOMBARDIA

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI



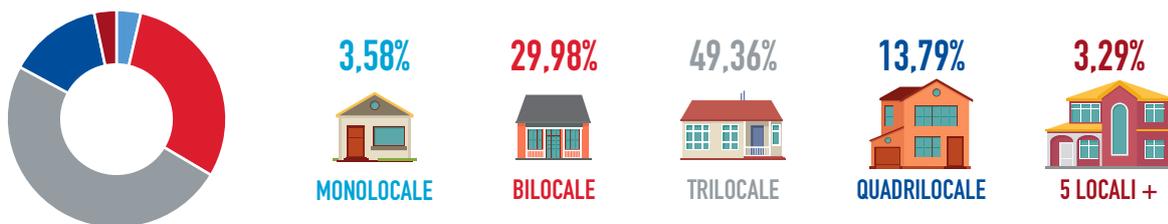
In Lombardia l'andamento delle vendite di immobili residenziali è in linea con la stagionalità storica, con un secondo trimestre più dinamico rispetto al primo. Più contenute le vendite nel terzo trimestre, a causa della pausa estiva. Si nota un 2023 più debole rispetto al 2022, ricalcando le dinamiche già descritte a livello nazionale.

Rispetto al 2022 il rallentamento è minimo nel primo trimestre, più marcato nel secondo. Il terzo trimestre prosegue la tendenza. Analizzando il periodo da gennaio a settembre anno su anno, si

osserva un aumento del numero di transazioni su Brescia e Pavia. In entrambe le province, la crescita è più importante nel Capoluogo, rispetto alla provincia. Calano invece Bergamo, Milano e Varese, in linea con la contrazione della domanda registrata a livello nazionale.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI

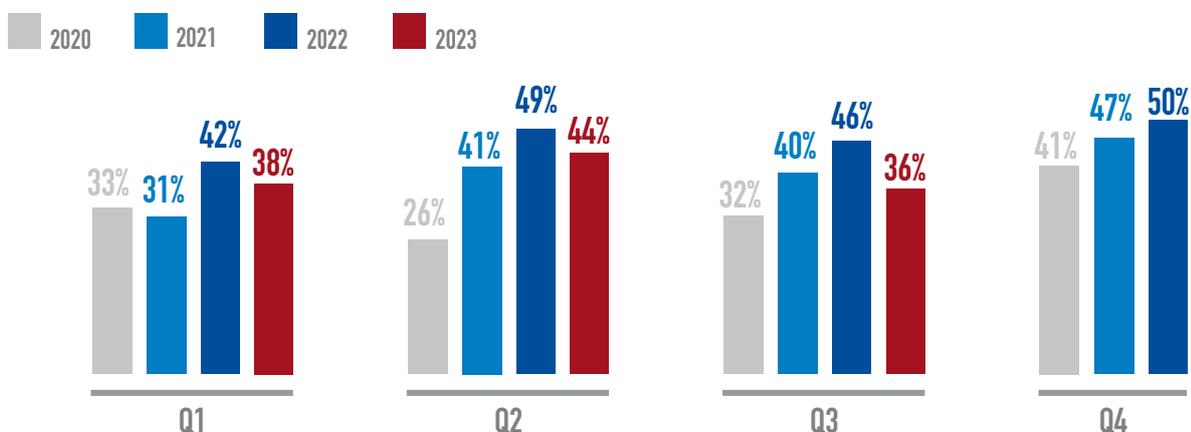


In Lombardia la soluzione più intermedia è il trilocale, che raccoglie il 49,36% delle preferenze degli acquirenti. Il valore è superiore alla media nazionale, al 40,32%. Sono le province di Lodi, Lecco, Pavia e Varese a trainare le vendite dei trilocali. Nella provincia di Milano, invece, i trilocali rappresentano il 43,02% del totale transato. A Sondrio, i trilocali rappresentano meno del 30% sul totale. La provincia di Mantova, in Lombardia, ha la maggior percentuale di transazioni riguardanti immobili con cinque o più locali (17,28%). Segue Sondrio, con il 14,29%.

La maggior percentuale di monolocali si registra invece a Como, Milano e Pavia, rispettivamente 4,95%, 4,82% e 4,72%. E' invece Cremona la provincia con la più alta proporzione di bilocali intermediati.

2 Transazioni su incarichi

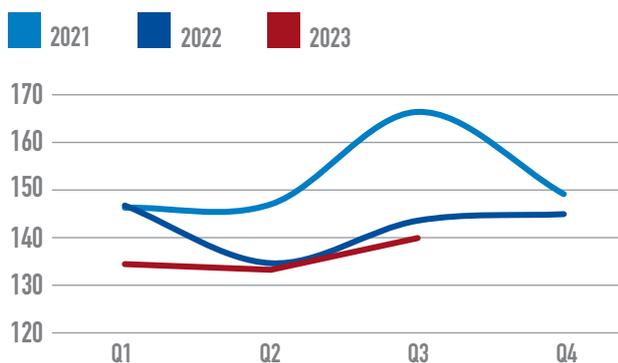
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



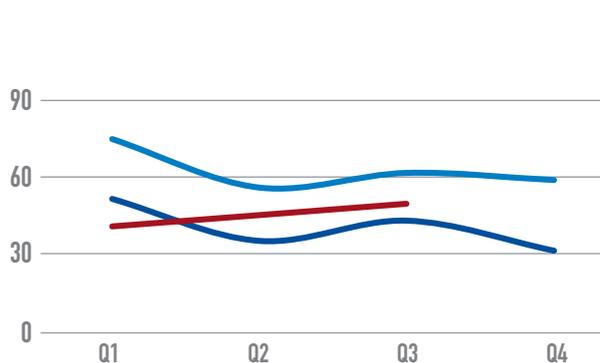
L'indicatore immobili transati su incarichi, ricalca l'andamento medio a livello nazionale. Anche in questo caso si conferma la stagionalità storica, con una domanda più alta nel secondo trimestre rispetto al primo. La contrazione del primo trimestre 2023 rispetto al 2022 è pari al 9,5%. Aumenta al 10,2% nel secondo trimestre anno su anno. Questo è dovuto alla contrazione della domanda, che nei tre trimestri nel 2023 decresce in media del 13% rispetto al 2022. Si ricorda che il 2022 era stato un anno particolare per la Lombardia: la domanda nei primi tre trimestri era aumentata in media del 7% rispetto al 2021. La contrazione media dell'offerta invece era intorno al 13%, risultando in una maggiore difficoltà nell'acquisizione degli incarichi. I due effetti combinati avevano spinto l'indicatore fino al 50% nell'ultimo trimestre del 2022. Quello a cui stiamo assistendo è quindi una normalizzazione delle dinamiche di domanda e offerta.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



AFFITTO

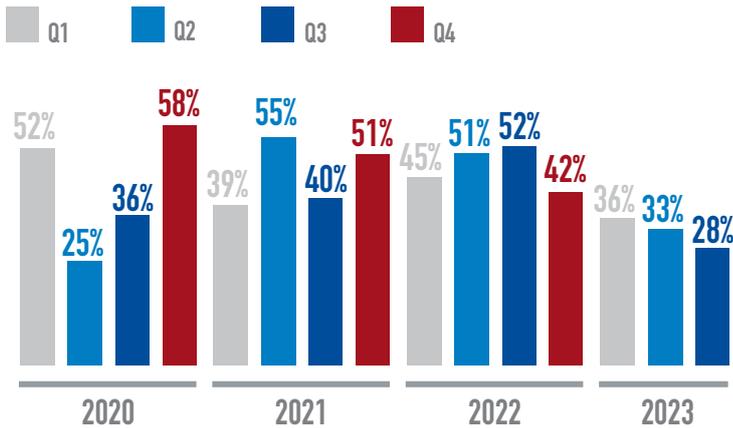


Anche l'andamento dei giorni di mercato si allinea alle dinamiche osservate a livello nazionale. Si notano tempi più rapidi: per la vendita sono necessari poco più di 4 mesi, contro i 6 mesi e mezzo a livello nazionale. Lato affitti, è necessario un mese e mezzo, contro i quasi tre mesi a livello nazionale. In particolare sia per la vendita che per l'affitto si registra un rallentamento nell'ultimo periodo, dovuto in gran parte al consistente aumento dei prezzi di vendita e dei canoni nei grandi centri urbani.



1 Andamento della domanda

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



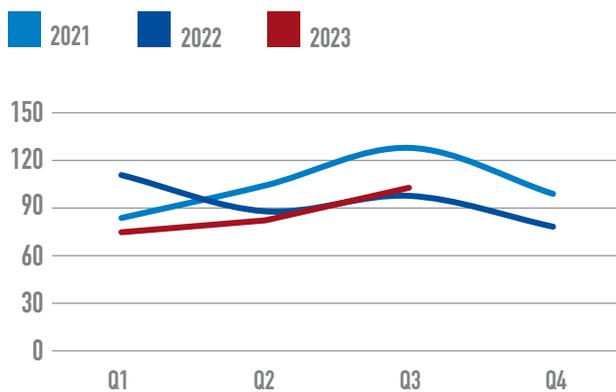
L'indicatore "Immobili transati su incarichi", a Milano, ha registrato un valore medio nel 2023 pari al 32%, contro il 48% medio del 2022. A fronte di una contrazione della domanda nei primi tre trimestri del 2023, pari a circa il 14%, l'acquisizione degli incarichi aumenta di circa il 31%. Ne risulta un mercato più sbilanciato lato offerta, con una tendenza al riallineamento sui valori medi nazionali (al 28%).

Nonostante Milano rimanga un mercato molto dinamico e attrattivo, l'aumento dei prezzi sta generando un impatto sfavorevole sul numero di transazioni registrate.

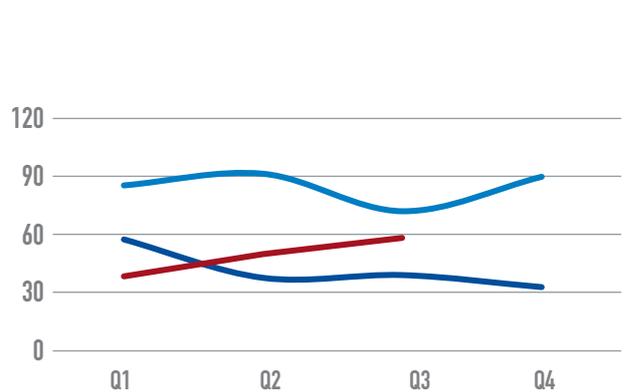
Crescono le vendite nelle zone di Porta Romana, Piazza Firenze, Lorenteggio, Barona, Molino Dorino e Solari, seguono Lotto, Bonola e Quarto Oggiaro. Si tratta di quartieri periferici che richiamano l'attenzione a causa della crescita dei prezzi nelle aree più centrali della città.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



AFFITTO



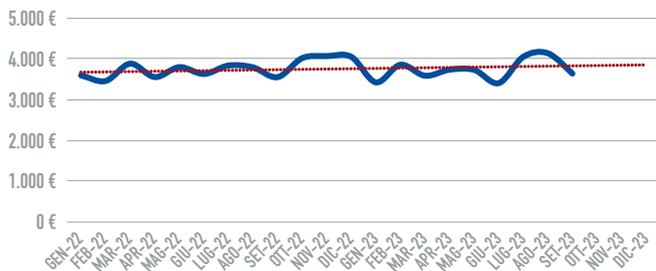
I tempi di affitto e vendita confermano un mercato più dinamico rispetto al resto della Penisola. Nel 2023, per concludere una vendita, sono necessari in media meno di tre mesi. Una contrazione dei tempi rispetto al 2022 di circa una settimana. Lato affitti, invece, nel 2023 si registra un rallentamento di circa una settimana rispetto al 2022. Complici i rialzi dei canoni. Nel 2023 servono in media 50 giorni per concludere un affitto. I primi tre trimestri dell'anno evidenziano una tendenza verso l'allungamento dei tempi.

3 Media Prezzi

ANDAMENTO MEDIO PREZZI

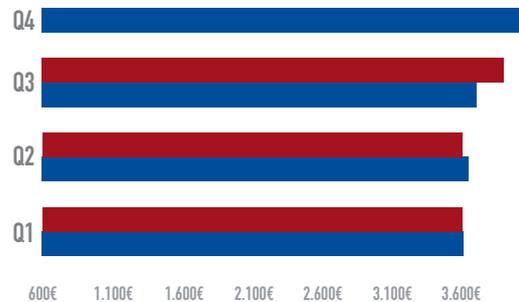
Vendita appartamenti

■ AVG lineare (AVG)



MEDIA PREZZI AL MQ

■ 2022 ■ 2023



Escludendo le nuove costruzioni e le nude proprietà, la media dei prezzi a Milano è inserita in un trend di graduale e continua crescita. Nel 2023 la media dei prezzi al metro quadro si attesta sui 3'730 Euro. Il periodo preso in considerazione va da gennaio a settembre. Per il quarto trimestre del 2023 l'andamento dei prezzi sarà condizionato dalla stagionalità, che storicamente spinge i prezzi al rialzo, e dalle dinamiche di mercato legate all'attuale contrazione della domanda e al maggiore sconto richiesto. E' plausibile quindi aspettarsi di osservare prezzi in un intervallo compreso fra i 3'842 Euro al metro quadro e i 3'637 Euro al metro quadro (dati RE/MAX).

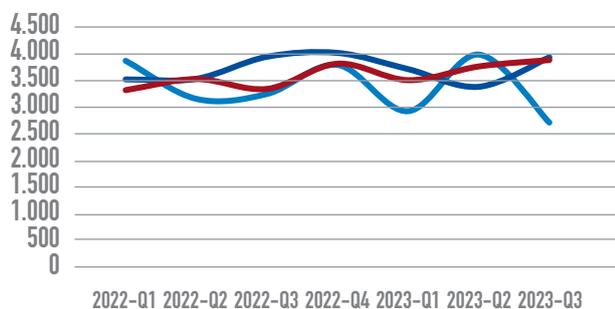
Analizzando la media dei prezzi per tipologia di immobile, si nota un andamento più stabile per i trilocali e più volatile per i monocalci.

Salgono i prezzi nei quartieri di Piazza Firenze, Fiera, Molino Dorino, Udine, Ripamonti, Lotto, Lodi e Niguarda. L'attenzione della domanda verso quartieri più periferici ma ben serviti dal trasporto pubblico, sta contribuendo ad una crescita del prezzo medio al metro quadro in queste aree.

MEDIA PREZZI AL MQ

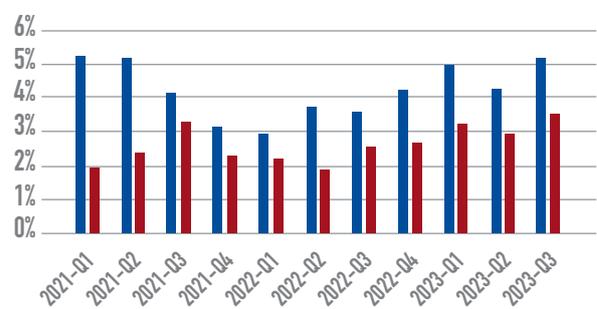
per tipologia di immobile

■ monocale ■ bilocale ■ trilocale



SCONTO MEDIO RICHIESTO

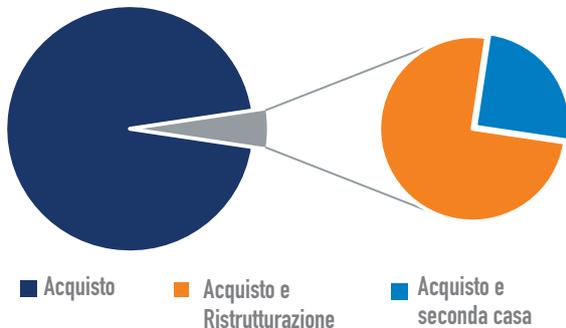
■ Capoluogo ■ Provincia



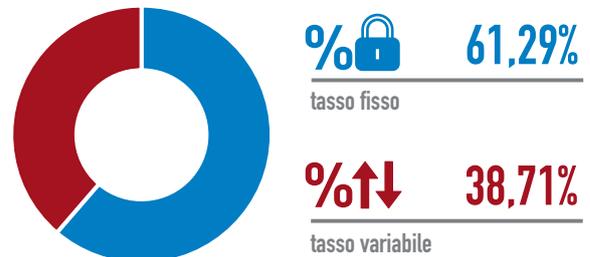
Lo sconto medio richiesto a Milano raggiunge valori pari al 5% in città e si attesta intorno al 3% in provincia. Lo sconto richiesto si adegua alla crescita dei prezzi ed è probabilmente motivato da una minore accessibilità all'acquisto. Nei prossimi mesi è probabile che i prezzi medi si riallineeranno verso lo sconto richiesto.

4 Curiosità

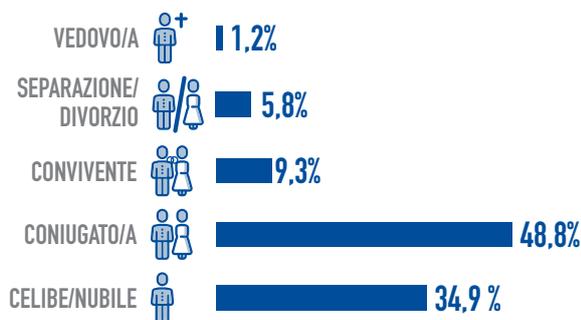
FINALITÀ MUTUO



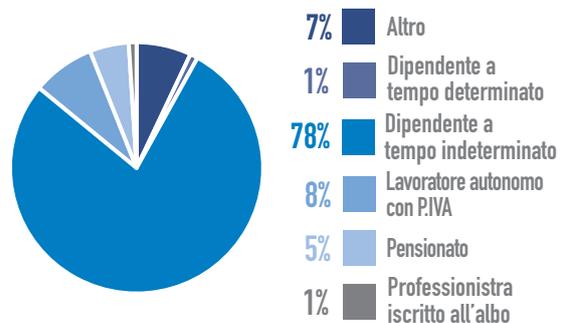
TASSO FISSO VS VARIABILE



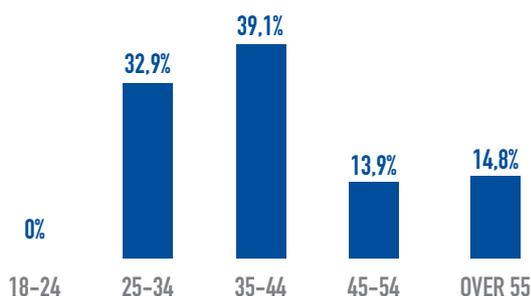
STATO CIVILE



OCCUPAZIONE 2023



FASCE DI ETÀ



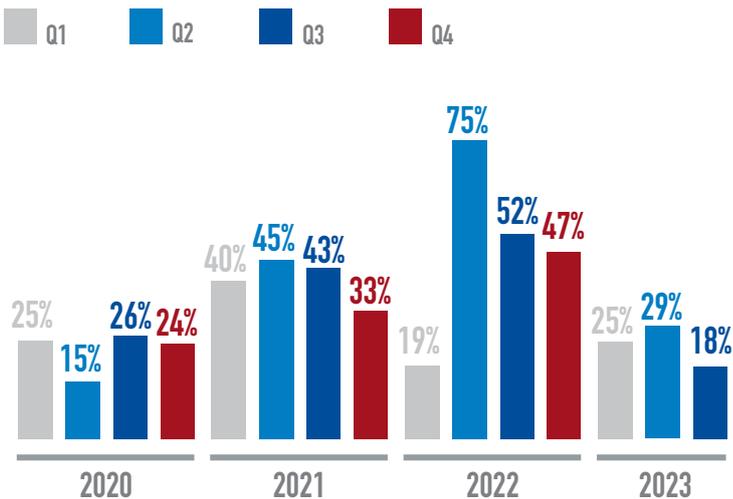
A Milano il numero di mutui erogati per finalità di acquisto passa dal 92,86% sul totale del secondo semestre 2022 al 95,42% sul totale del primo semestre 2023. Nello stesso periodo, la percentuale sul totale per l'acquisto di seconde case passa dal 2,38% a 1,19%. Aumentano i mutui erogati per acquisto e ristrutturazione, dal 2,38% al 3,57%. Si deduce una maggior attenzione verso il tema della ristrutturazione e meno interesse verso le seconde case. Aumenta la richiesta di soluzioni a tasso fisso, la cui percentuale sul totale passa dal 57,30% del secondo semestre 2022 al 61,29% del primo semestre 2023. Sul totale dei mutui erogati, diminuisce sensibilmente il numero di Celibi/Nubili, a favore di Conviventi e Separati. I Celibi/Nubili passano dal 46,45% al 34,88% sul totale. Per quanto riguarda l'occupazione dei richiedenti, si nota un aumento dei pensionati e una diminuzione dei dipendenti a tempo determinato. Stabili le altre categorie. Aumenta del 2,14% la media dell'erogato, portandosi poco oltre i 153 mila Euro, 28 mila Euro in più rispetto alla media nazionale.



BERGAMO

1 Transazioni su Incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI

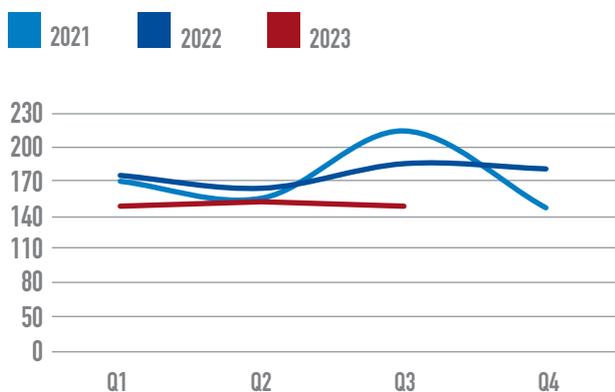


Per la città di Bergamo, l'indicatore "Immobili transati su incarichi acquisiti" ha subito alcune fluttuazioni nel 2022 e 2023. Queste dipendono da criticità sul lato dell'offerta, che si era contratta sensibilmente nel secondo e terzo trimestre del 2022. A partire dal quarto trimestre 2022, si nota un ritorno dell'offerta, che spinge quindi l'indicatore su livelli più bassi rispetto alla media degli ultimi due anni. Siamo comunque in linea con i valori nazionali. Considerando il periodo da gennaio a settembre, l'indicatore si stabilisce su un valore medio pari a 24%, mentre a livello nazionale si registra un 28%. Sullo stesso periodo la domanda passa dal lieve aumento registrato nel 2022 rispetto al 2021 (+4%) ad una contrazione di circa il 9%.

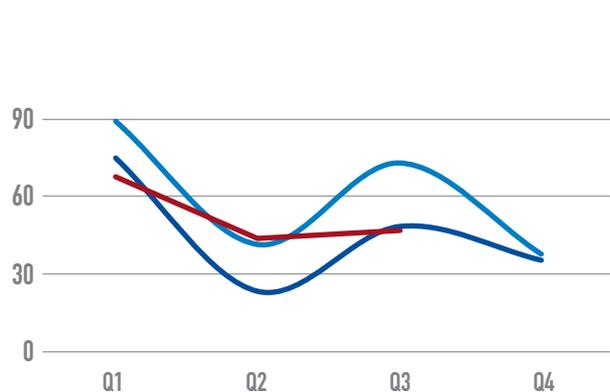
Le transazioni crescono maggiormente nelle aree intorno alla stazione. Si distinguono anche i quartieri di Grumello del Piano e Longuelo. Forte interesse anche per quartieri più centrali, come Borgo Palazzo e Porta Osio, e per le aree adiacenti all'ospedale (Villaggio Sposi).

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



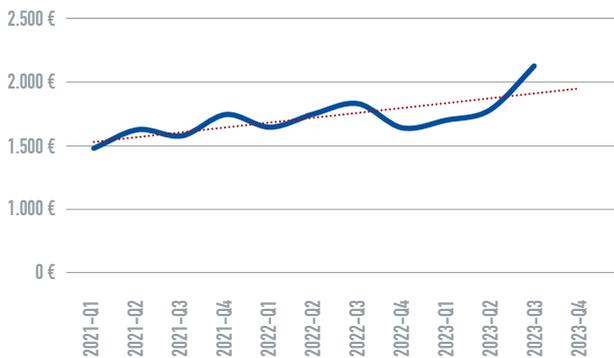
AFFITTO



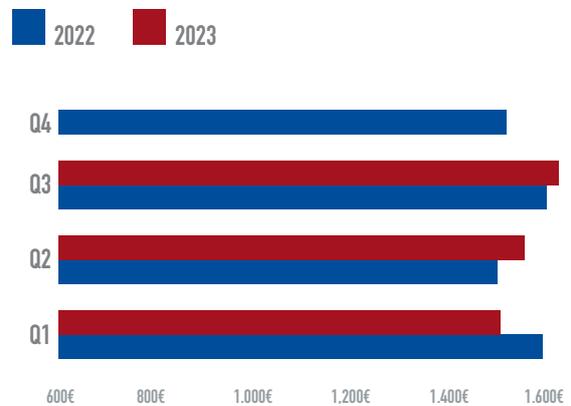
I tempi di vendita della città di Bergamo sono più lenti rispetto alla media regionale. Per vendere casa a Bergamo nel 2023 servono circa 5 mesi, quasi un mese in meno rispetto al valore medio per il 2022. Meno scarto per quanto riguarda gli affitti, dove i 53 giorni medi necessari per Bergamo sono di poco superiori ai 46 giorni medi a livello regionale.

3 Media Prezzi

CRESCITA ANNUALE QUARTER



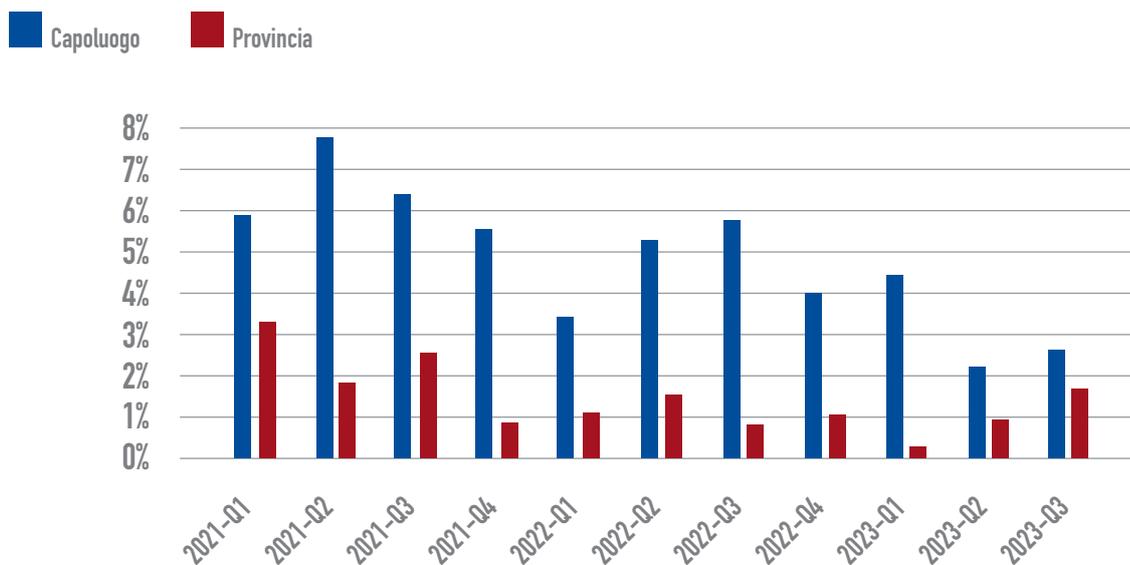
MEDIA PREZZI AL MQ



La media dei prezzi di vendita al metro quadro, nella città di Bergamo, si muove intorno ad un trend in crescita. Dopo la diminuzione dei prezzi registrata nel quarto trimestre, i prezzi sono saliti fino a raggiungere la media di 2'134 Euro al metro quadro. I valori medi osservati nel 2023 registrano una crescita pari a circa il 9% rispetto al 2022, che a sua volta era cresciuto di circa il 7% rispetto al 2021.

I quartieri più interessati dall'aumento dei prezzi nel 2023 sono Loreto e Longuelo. Crescono i prezzi anche a Borgo Palazzo e nei quartieri intorno alla stazione.

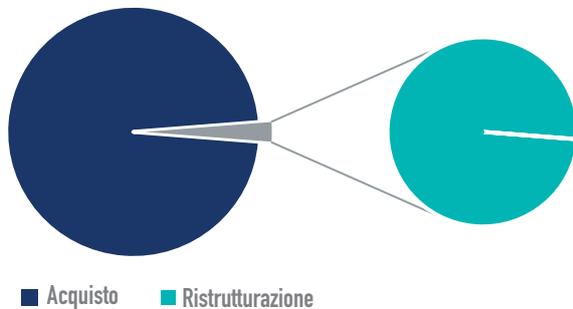
SCONTO MEDIO RICHIESTO



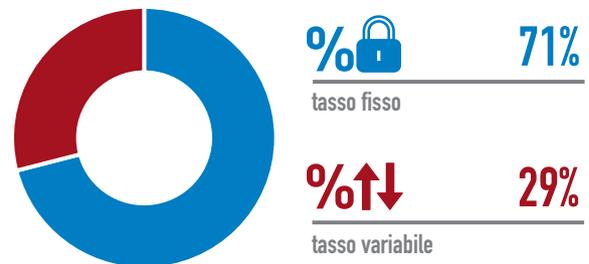
Basso lo sconto richiesto nella provincia di Bergamo, il valore medio da gennaio a settembre si attesta intorno all' 1%. La crescita dei prezzi ha un'influenza significativa su questa dinamica. Diminuisce anche lo sconto medio richiesto in città, che registra una media del 3% nel 2023.

4 Curiosità

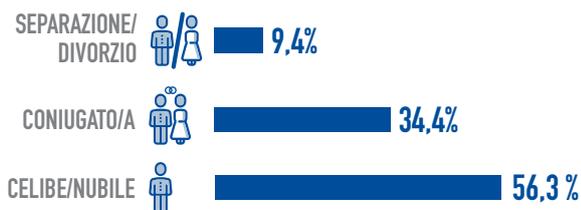
FINALITÀ MUTUO



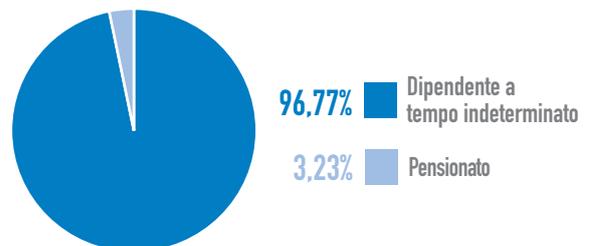
TASSO FISSO VS VARIABILE



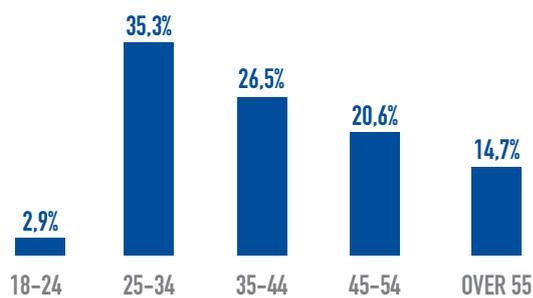
STATO CIVILE



OCCUPAZIONE 2023



FASCE DI ETÀ



Nella città di Bergamo la media dei mutui erogati nel primo semestre del 2023 è pari a 113'374 Euro, dato inferiore del 10% rispetto alla media nazionale e del 26% rispetto alla vicina Milano.

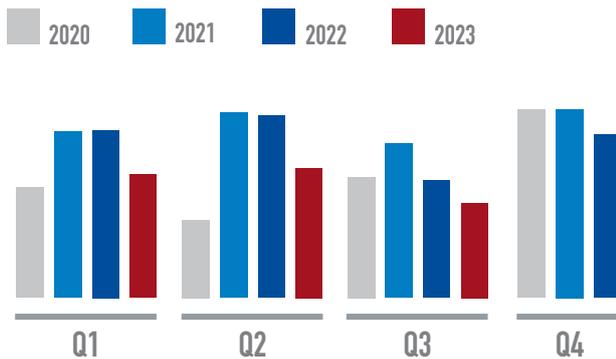
Gli acquirenti a cui è stato erogato il mutuo in questo periodo sono principalmente Celibi/Nubili (56,3% del totale), Coniugati (34,4%) e Separati/Divorziati (9,4%). Bassa l'età media, con la fascia di età fra i 25-34 anni che pesa per il 35,3% sul totale. Il mutuo viene richiesto principalmente da lavoratori a tempo indeterminato e la soluzione preferita è il tasso fisso. Molto bassa la percentuale di donne single, a poco più del 22% è il valore più basso fra le città analizzate.



OVERVIEW LAZIO

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

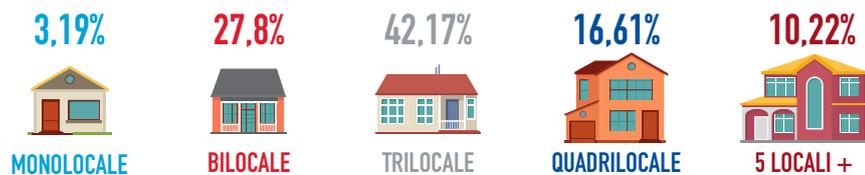
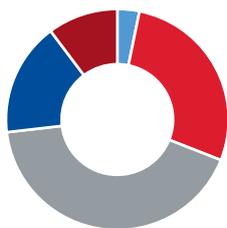


Mercato in deciso rallentamento, quello del Lazio, fortemente condizionato dall'alto numero di scambi su Roma. La contrazione della domanda era già iniziata nel secondo semestre del 2022, con una tendenza che continua nel primo e secondo trimestre del 2023. Il rallentamento medio registrato è pari al 25%. Chiude meglio il terzo trimestre, che contiene le perdite attestandosi al -18% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si ricorda però che le dinamiche del terzo trimestre sono influenzate dall'interruzione dovuta alla pausa estiva.

Motivo della riduzione della domanda è l'effetto combinato di aumento dei tassi di interesse e prezzi degli immobili. Soprattutto nella provincia di Roma, si osserva che la contrazione della domanda è più pronunciata in città, piuttosto che nel resto della provincia.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI

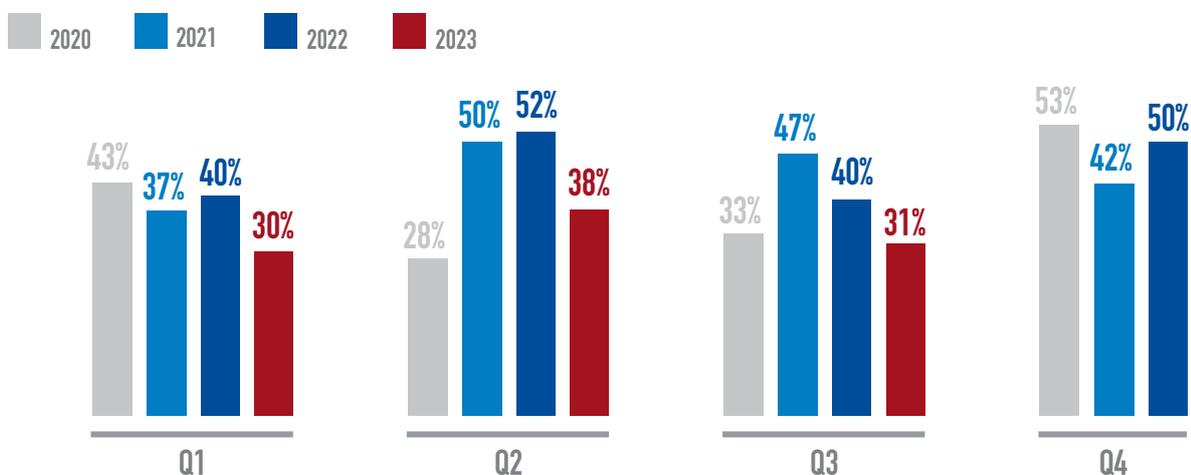


La percentuale di trilocali, sul totale degli immobili venduti, è molto simile alla media nazionale, con il 42,17% contro il 40,32%.

Nel Lazio è Viterbo che ha la maggior percentuale di trilocali venduti (47,83%). In provincia di Frosinone la scelta si orienta principalmente verso immobili di metrature più ampie, quadrilocali e oltre, che rappresentano quasi i tre quarti degli scambi. Bilocali e monocali sono soluzioni maggiormente ricercate nelle città di Roma, Latina e Rieti.

2 Transazioni su incarichi

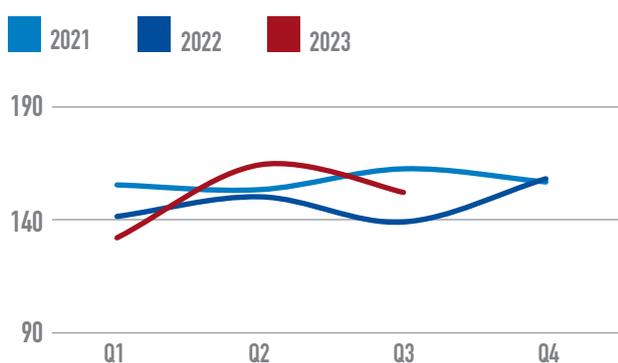
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



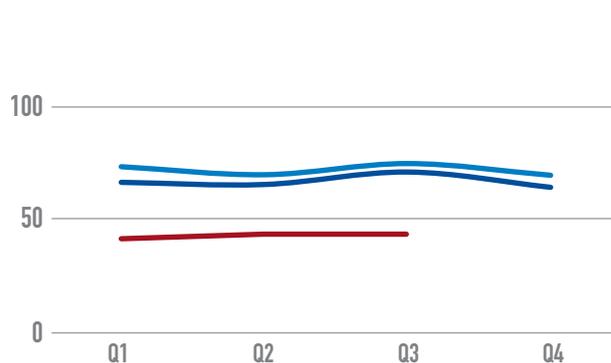
Anche nel Lazio, come per la Lombardia, l'indicatore degli immobili transati sugli incarichi acquisiti, segnala un mercato in fase di normalizzazione. L'indicatore aveva raggiunto un picco del 52% nel secondo trimestre del 2022, con una media annua intorno al 45%. La media dei primi tre trimestri del 2023, pari al 33% si sta riallineando alla media nazionale, pari al 28%. Per una regione come il Lazio, è chiaro comunque che i valori attesi per questo indicatore sono più alti rispetto alla media nazionale, a causa dell'attrattività del mercato della Capitale. Come già notato nei paragrafi precedenti, la domanda è in rallentamento. Si stabilizza l'offerta, con una contrazione che passa da una media del -12% (2022 su 2021) contro una media del -1% (2023 su 2022).

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



AFFITTO

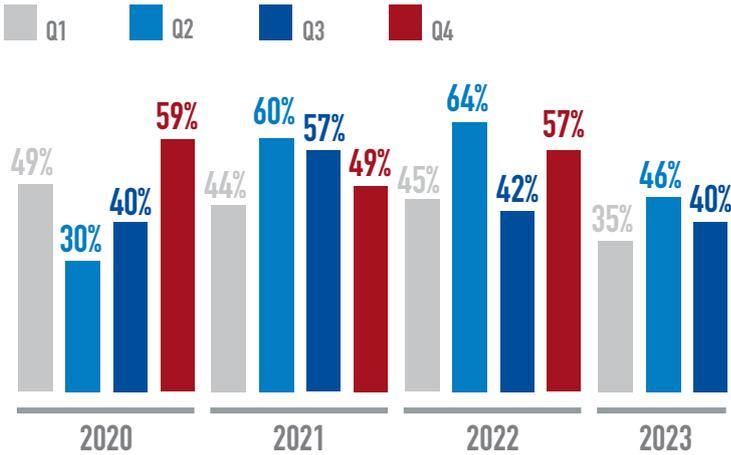


In media servono cinque mesi per concludere un'operazione di vendita nel Lazio, mentre è necessario un mese e mezzo per gli affitti. Lato vendita, il Lazio ha dei tempi ridotti rispetto alla media nazionale, ma più lunghi della Lombardia. Molto dinamico il mercato degli affitti, che rispetto agli anni precedenti sono più veloci di circa due settimane. Queste dinamiche sono dovute all'alto numero di scambi registrati sulla città di Roma, che condiziona gli andamenti di tutta la regione.



1 Andamento della domanda

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



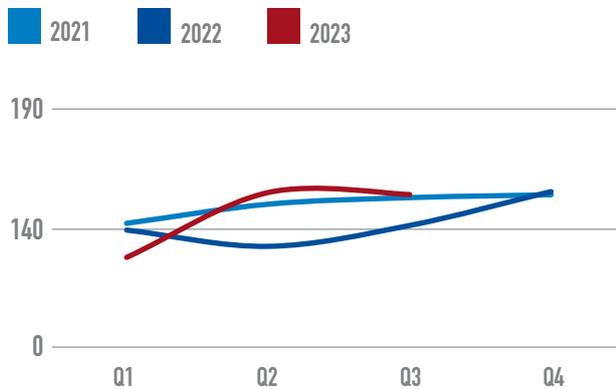
L'indicatore "Immobili transati su incarichi" sulla città di Roma, evidenzia valori inferiori nel 2023 rispetto al 2022. Confermata la stagionalità storica, con un secondo trimestre più dinamico rispetto al primo. Nel 2023 la domanda si contrae mediamente del 24% rispetto al 2022. La contrazione maggiore si registra nel secondo trimestre, segnali di recupero nel terzo. Anche l'offerta segna un leggero calo, con una media del 6%. Lato offerta si nota quindi una distensione, rispetto al 2022, che si era contraddistinto come un anno in cui l'acquisizione di nuovi mandati risultava parti-

colarmente difficoltosa rispetto agli anni precedenti. I valori dell'indicatore per il 2023 sono di poco superiori rispetto alle medie nazionali.

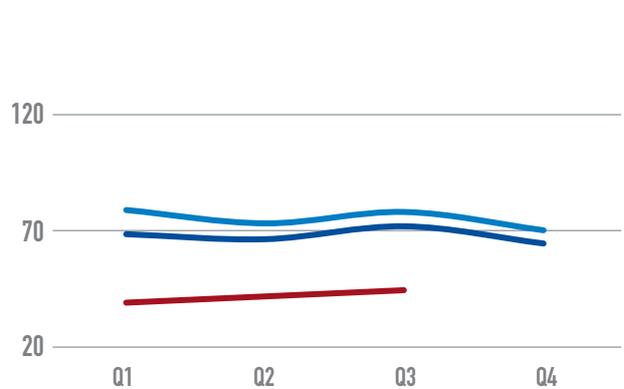
Cresce l'interesse verso le aree ad Est e Sud-Est della città: Finocchio, Borghesiana, Tor Tre Teste, Torvergata e Romanina. Come per Milano, la crescita dei prezzi nei quartieri adiacenti al Centro Storico, fa sì che l'attenzione si sposti verso zone più periferiche e tendenzialmente ben collegate.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



AFFITTO



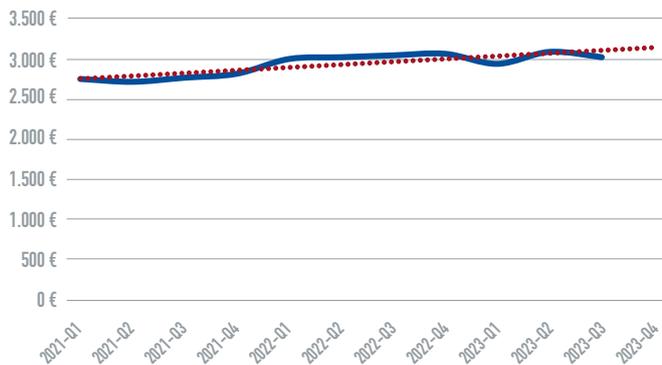
La dinamica dei tempi di vendita su Roma evidenzia un lieve rallentamento del 2023 rispetto agli anni precedenti. Sono necessari quasi cinque mesi per la vendita di un appartamento, circa una settimana in più rispetto ai tempi medi del 2022. Nel 2023 gli affitti dimostrano un buon dinamismo, quasi dimezzandosi. Sono necessari circa 42 giorni per concludere un affitto, una settimana in meno rispetto a Milano.

3 Media Prezzi

ANDAMENTO MEDIO PREZZI

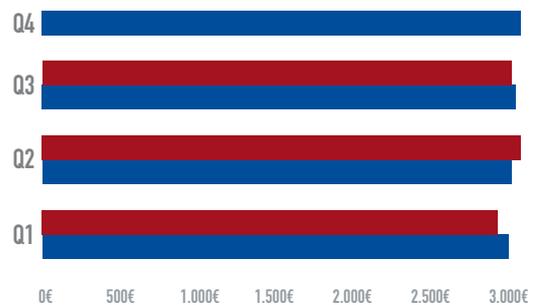
Vendita appartamenti

■ AVG lineare (AVG)



MEDIA PREZZI AL MQ

■ 2022 ■ 2023



Nel 2022 i prezzi al metro quadro a Roma erano saliti in media di circa il 10% rispetto al 2021, considerando ogni trimestre anno su anno. Nel 2023 la crescita si stabilizza. Escludendo le nude proprietà e gli immobili di nuova costruzione, i prezzi al metro quadro sono poco oltre la soglia dei 3 mila Euro.

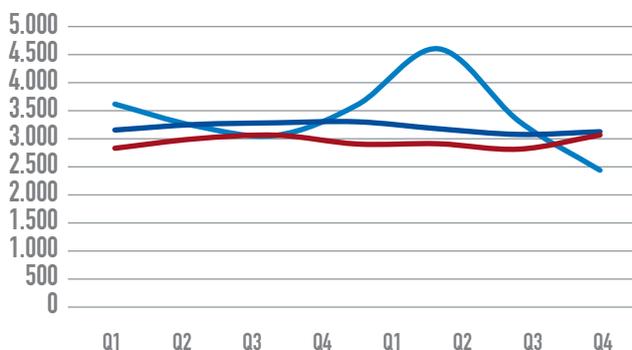
Crescono maggiormente le aree adiacenti al Centro Storico: Salario, Pinciano, Monti Tiburtini e Malatesta.

Analizzando la media dei prezzi per tipologia di immobile, si nota una certa stabilità per bilocali e trilocali. L'andamento dei prezzi dei monocalci risente di alcune operazioni effettuate in zone centrali della città. Escludendo queste vendite, la volatilità sarebbe minore. I dati a disposizione del Centro Studi RE/MAX Italia evidenziano come il monocale era la soluzione che aveva osservato un maggiore rialzo dei prezzi nel 2022. Il 2023 mostra quindi segnali di consolidamento.

MEDIA PREZZI AL MQ

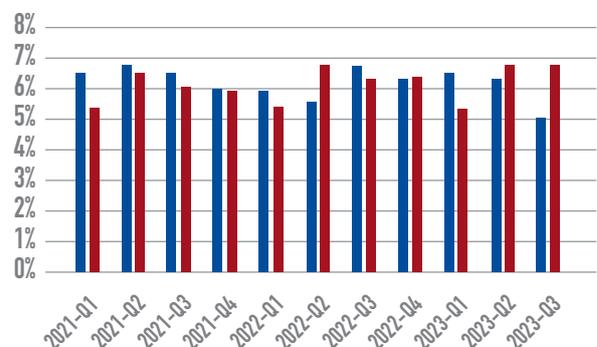
per tipologia di immobile

■ monocale ■ bilocale ■ trilocale



SCONTO MEDIO RICHIESTO

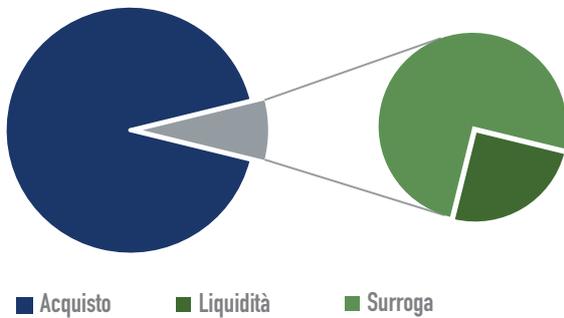
■ Capoluogo ■ Provincia



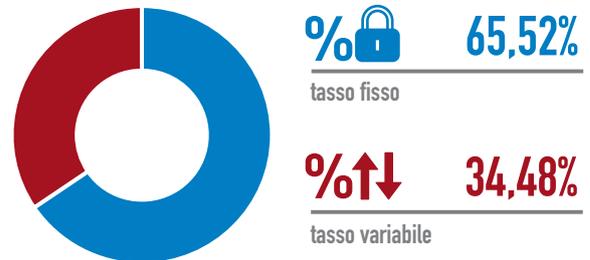
Nel primo trimestre 2023 lo sconto medio richiesto a Roma città tocca il 6,55%, vicino al massimo segnato nel terzo trimestre del 2022: 6,76%. Città e provincia mostrano andamenti opposti nei primi nove mesi del 2023: cresce lo sconto richiesto in provincia, mentre declina quello richiesto in città. La media dei primi nove mesi rimane comunque intorno al 6% per entrambe. Valori più alti rispetto a Milano.

4 Curiosità

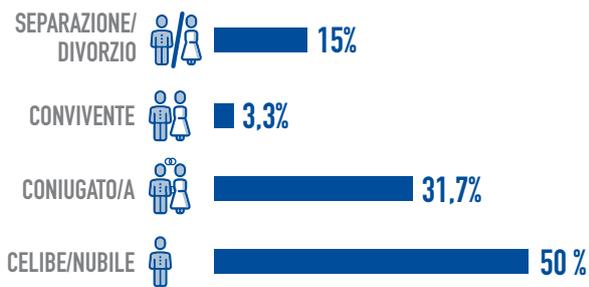
FINALITÀ MUTUO



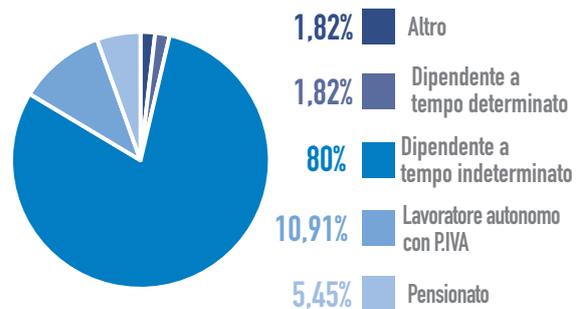
TASSO FISSO VS VARIABILE



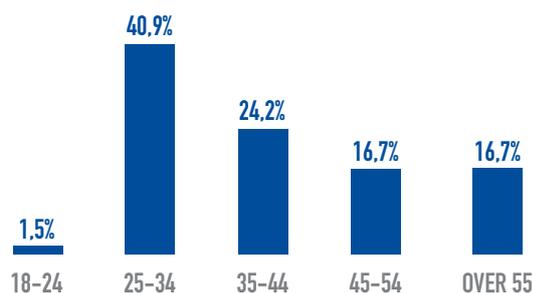
STATO CIVILE



OCCUPAZIONE 2023



FASCE DI ETÀ



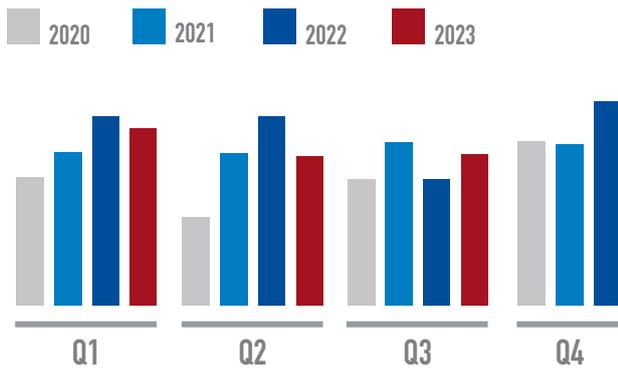
Aumenta la percentuale di mutui erogati per finalità di acquisto. Considerando il primo semestre del 2023 contro il secondo semestre 2022, si passa da una percentuale sul totale pari all' 87,50% al 92,31%. Stabili le richieste per liquidità e surroga. In riduzione la preferenza per i mutui a tasso fisso, che si mantengono al 65,52% sul totale. Poco sopra i valori registrati a Milano. Lieve diminuzione della percentuale di lavoratori a tempo indeterminato, a favore di lavoratori autonomi e, in misura minore, di pensionati. In crescita la percentuale di Celibi/Nubili, mentre contemporaneamente diminuisce la percentuale di coniugati. Aumenta anche la percentuale di donne single, che passa dal 48% al 53%. La media dell'erogato cresce del 3,8%, attestandosi intorno ai 152 mila Euro, poco al di sotto dei valori registrati a Milano.



OVERVIEW CAMPANIA

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

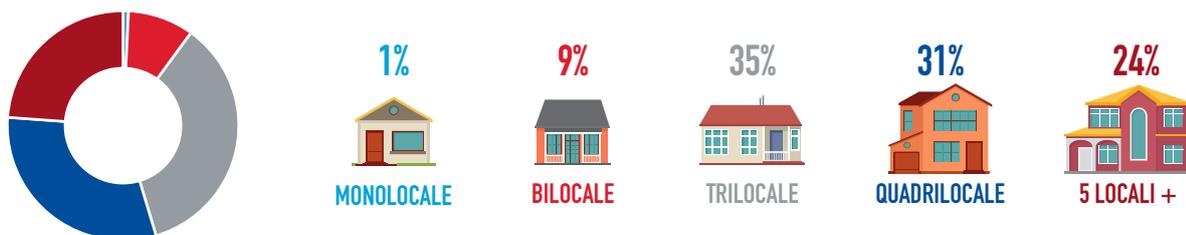


Stabile il mercato residenziale della Campania. Il numero degli immobili transati mostra una diminuzione pari a circa il 6% nel primo trimestre del 2023 sul 2022 e una contrazione totale sul periodo da gennaio a settembre pari al 5%. Si notano alcune dinamiche in controtendenza relativamente all'andamento del secondo e terzo trimestre, dovute probabilmente allo slittamento di alcune operazioni di vendita. Per questo motivo il Centro Studi RE/MAX Italia, in questo caso preferisce analizzare i dati complessivamente sull'anno. Per

questa regione l'attesa è quella di un quarto trimestre che mostri una decrescita relativamente contenuta e simile a quella dei primi tre mesi. Il rallentamento del prossimo trimestre, potrebbe essere uno o due punti percentuali minore in provincia.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

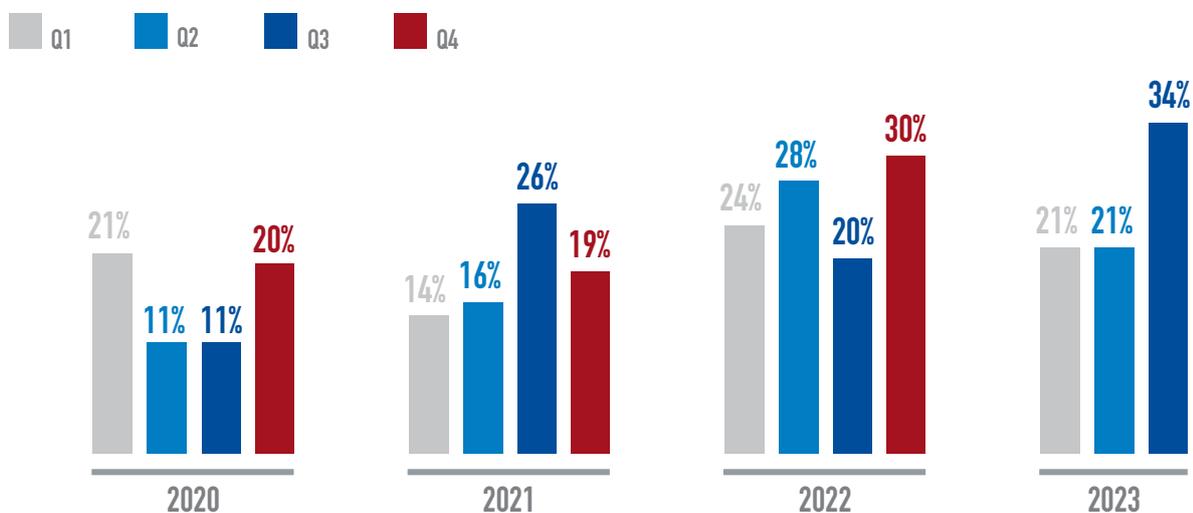
PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



Anche in Campania, il trilocale è la soluzione più transata. In proporzione però, rispetto alla media nazionale, si nota una percentuale minore: 35% contro 40,32%. In Campania la scelta degli acquirenti si orienta verso immobili di metrature più ampie. La proporzione del numero di quadrilocali e immobili con cinque o più locali è superiore a Salerno, Benevento e Avellino. La proporzione di bilocali è invece maggiore su Napoli e Caserta.

2 Transazioni su incarichi

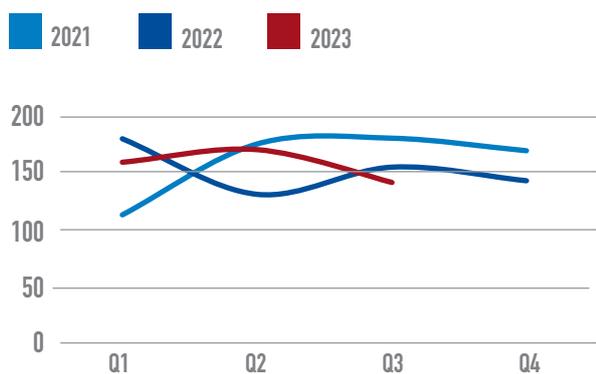
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



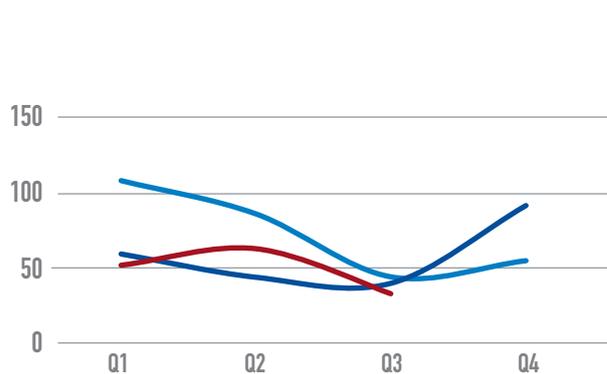
L'indicatore "Immobili venduti sugli incarichi acquisiti", per la Campania evidenzia un riallineamento verso i valori medi nazionali. Se nel 2021 questo indicatore aveva un valore medio pari al 19%, nel 2022 si porta al 26%. Nei primi due trimestri del 2023 si osserva una certa debolezza, che viene poi compensata nel terzo trimestre. La media per l'anno 2023 (25%) risulta in una leggera contrazione rispetto al 2022. Questo effetto è dovuto nel 2023 ad una contrazione media dell'offerta pari al 7%, in parallelo alla decrescita della domanda già descritta.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



AFFITTO

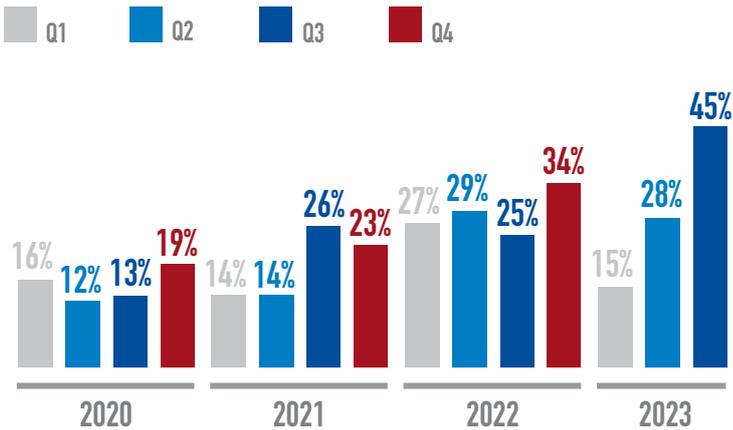


I giorni di mercato lato vendita e affitto della regione Campania sono inferiori alla media nazionale. Per concludere una vendita sono necessari in media poco più di cinque mesi, poco meno di due mesi per l'affitto. I tempi nel 2023 si sono allungati rispetto al 2022, segnale di un mercato che sta perdendo dinamismo. I giorni di mercato del 2023 rispetto al 2022 aumentano di quasi una settimana per le vendite e di circa dieci giorni per gli affitti.



1 Transazioni su Incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI

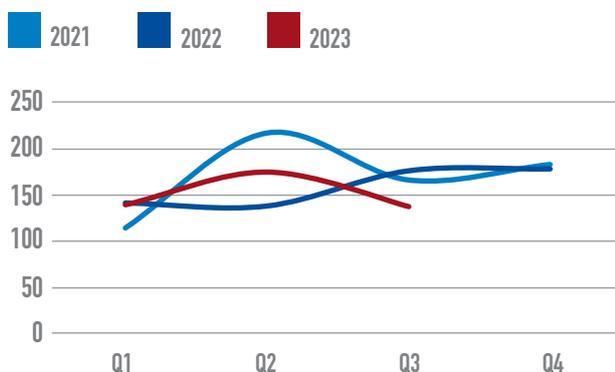


Come già evidenziato nell'analisi a livello regionale, i dati disponibili su Napoli lasciano intuire uno slittamento delle operazioni di vendita durante i primi mesi dell'anno. Per questo motivo il Centro Studi RE/MAX Italia preferisce analizzare la situazione media complessiva, sul periodo da gennaio a settembre, non attribuendo un peso eccessivo alle singole oscillazioni del primo e terzo trimestre. Esaminando i dati in questo modo, nel periodo emerge una crescita media della domanda pari a circa il 7%, e contemporaneamente una crescita dell'offerta del 4%.

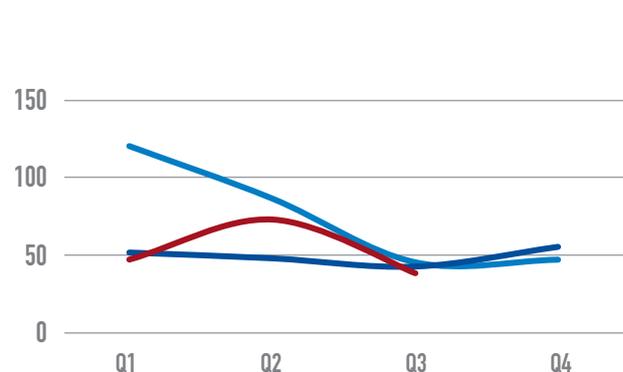
L'indicatore immobili transati su incarichi acquisiti, calcolato sull'intero periodo avrebbe un valore pari al 26%, per cui in media viene venduto un immobile ogni quattro incarichi acquisiti. Lo stesso indicatore, calcolato in questo modo aveva un valore pari al 27% nel 2022 e al 17% nel 2021. Complessivamente il mercato immobiliare a Napoli denota un leggero consolidamento, ma rimane ancora relativamente dinamico, soprattutto rispetto al 2021.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



AFFITTO



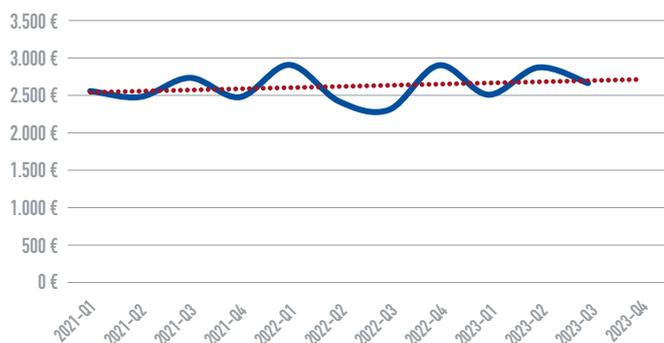
Nei primi due trimestri del 2023, a Napoli si osserva una dilatazione dei tempi, fenomeno in linea con le considerazioni a proposito di un mercato in lieve consolidamento. Analizzando i tempi medi sull'intero periodo da gennaio a settembre, si osserva una stabilità per i tempi medi di vendita del 2023 rispetto al 2022. Lieve rallentamento sugli affitti. Per una vendita sono necessari circa 5 mesi, mentre quasi due mesi per concludere un affitto.

3 Media Prezzi

ANDAMENTO MEDIO PREZZI

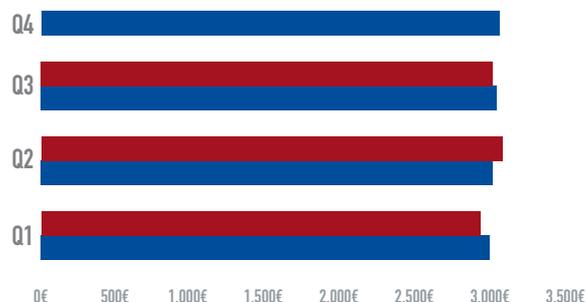
Vendita appartamenti

■ AVG lineare (AVG)



MEDIA PREZZI AL MQ

■ 2022 ■ 2023

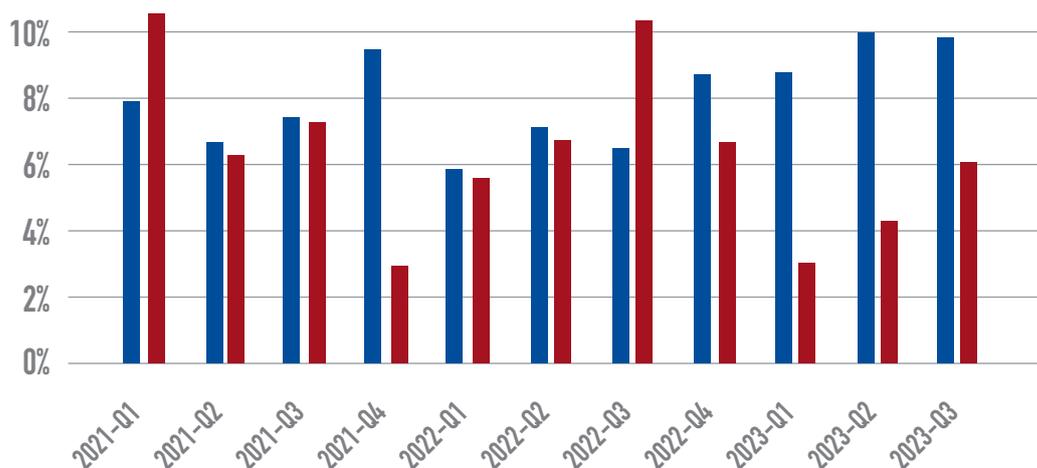


I prezzi a Napoli oscillano intorno ad un trend di fondo in leggera crescita. La situazione appare relativamente stabile. Sul periodo da gennaio a settembre, l'aumento medio dei prezzi del 2023 rispetto al 2022 è pari al 5%.

I prezzi aumentano maggiormente nei quartieri più centrali della città: San Carlo Arena, Chiaia e Vomero. Salgono anche i prezzi a Fuorigrotta, quartiere universitario che ospita anche lo stadio e il vicino quartiere di Soccavo. Le zone centrali sono fortemente attrattive e si registra un sensibile incremento del numero di transazioni. L'aumento dei prezzi nei quartieri di Fuorigrotta e Soccavo, tende invece a scoraggiare gli acquisti e si osserva un numero di transazioni minore rispetto al 2022.

SCONTO MEDIO RICHIESTO

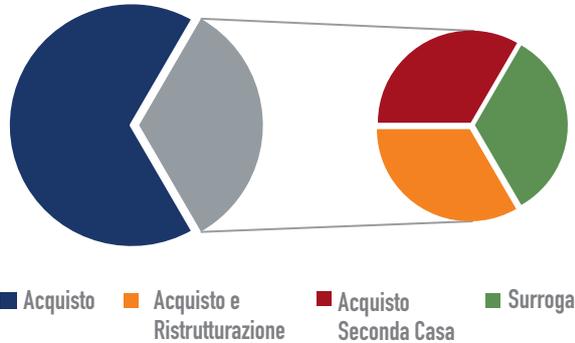
■ Capoluogo ■ Provincia



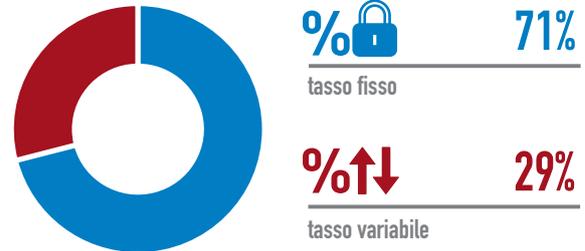
Nel 2023 aumenta lo sconto richiesto nella provincia di Napoli. Progressivamente si porta dal 3% del primo trimestre al 6% del terzo trimestre, superando la media nazionale per le province a 3,6%. Stabile lo sconto richiesto a Napoli città, che tocca il 10% nel secondo trimestre 2023. Quasi il doppio rispetto allo sconto richiesto negli altri capoluoghi italiani (5,4%). Un ulteriore aumento dei prezzi in questo contesto, potrebbe disincentivare la domanda e farebbe registrare quindi un rallentamento sul numero di transazioni del terzo trimestre 2023 rispetto al 2022.

4 Curiosità

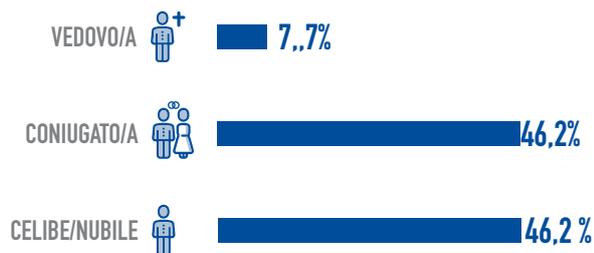
FINALITÀ MUTUO



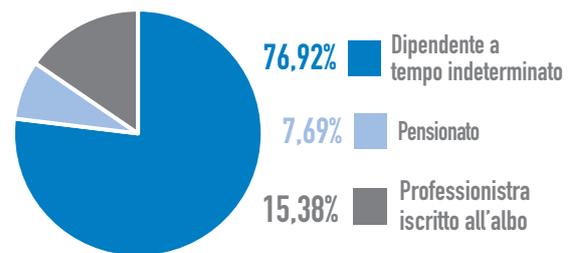
TASSO FISSO VS VARIABILE



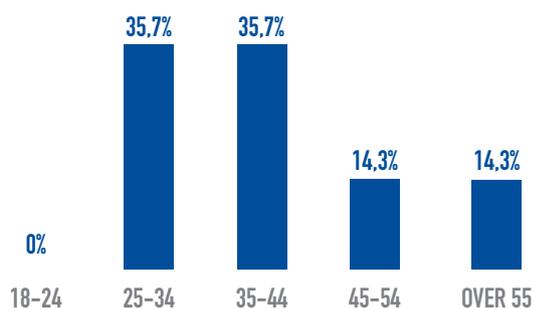
STATO CIVILE



OCCUPAZIONE 2023



FASCE DI ETÀ



Su Napoli i mutui erogati per acquisto nel primo semestre 2023 corrispondono a quasi i due terzi del totale. Si registrano anche richieste per acquisto seconda casa, surroghe e acquisto con ristrutturazione. La preferenza va al tasso fisso, che registra una percentuale sul totale pari a 70,97% rispetto al 64,43% a livello nazionale. In linea con il dato a livello Italia la percentuale di pratiche erogate ai dipendenti a tempo indeterminato (76,92%). Come per Milano, le percentuali di donne e uomini single si equivalgono. In particolare, la percentuale di donne single è superiore alla media nazionale. Il valore medio dell'erogato nel periodo è pari a 142'592 Euro.

LA PAROLA A...



FEDERICO PANIGATI

Broker The RE/MAX Collection Ultimate - Milano

Laurea alla Statale di Milano con una tesi sul marketing urbano e diploma nel 2022 di executive program in finanzia immobiliare e real estate in SDA Bocconi; opera da più di 10 anni nel settore immobiliare, da 3 anni come broker The RE/MAX Collection Ultimate di Milano.

“Probabilmente il 2023 non sarà un anno forte come gli ultimi ma comunque sarà un anno positivo per il mattone.”

Qual è il bilancio del mercato immobiliare luxury a Milano e in Lombardia nei primi sei mesi del 2023, e quali previsioni avete per la seconda metà dell'anno?

Dopo gli ultimi anni caratterizzati da una forte dinamicità del mattone, indubbiamente l'alto costo del denaro e le note vicende internazionali della guerra in atto hanno portato un rallentamento nei primi 3 quarter dell'anno. Nell'ultimo quarter dell'anno ci aspettiamo segnali di ripresa, le stiamo riscontrando quotidianamente nel nostro lavoro, le intenzioni di continuare ad investire nel real estate sono sempre tra le priorità dei nostri clienti.

Nel 2023, prevedete che il mercato immobiliare di immobili di pregio avrà una tendenza positiva? Quali sono le prospettive per il settore e dove consigliate di investire: nelle grandi città o nei piccoli centri?

Probabilmente il 2023 non sarà un anno forte come gli ultimi ma comunque sarà un anno positivo per il mattone caratterizzato da transazioni più mirate e meno legate alla leva finanziaria. Converterà investire dove sono presenti programmi di sviluppi, di riqualificazioni urbane, di progetti legati al green e all'ecosostenibilità e in questo senso per ora sono ancora maggiormente le grandi città a risultare più interessanti e offrire determinati progetti.

Quali sono state e quali saranno le richieste predominanti da parte degli acquirenti di immobili di lusso a Milano e in Lombardia nel corso del 2023?

Il nostro posizionamento è sul mercato luxury e in questo senso differenzierei molto le richieste provenienti dal target straniero e quelle dal target italiano. Nel primo caso la richiesta più alta è sempre legata alla location, per il mercato internazionale l'Italia è una destinazione, è un brand, è unica e caratterizzata da luoghi che sono destinazioni finali per un certo tipo di clientela, mi riferisco in particolare a località turistiche diventate icone nel mondo dove questo tipo di clientela vuole investire come dimora di vacanza; in altri casi le richieste sono relative a progetti di trasferimento come residenza permanente e in questo senso sono le principali metropoli. Denominatore comune sono gli spazi interni ed esterni delle abitazioni che devono essere sempre generosi, così come l'alta qualità dei fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili e i servizi che le rispettive zone possono offrire. Le richieste degli utenti italiani invece sono allineate a quelle degli ultimi due anni, ovvero chi investe in un'abitazione quasi sempre è per avere maggiori spazi interni e talvolta se possibile anche esterni. Oltre a ciò, c'è più attenzione verso le nuove costruzioni e verso immobili con un'alta certificazione energetica in quanto caratterizzati da costi di gestione più bassi

e maggior qualità di benessere interno all'abitazione.

L'estensione dei bonus legati all'immobiliare e alle classi energetiche per il 2023 avrà un impatto sulle transazioni immobiliari in quest'area? In che modo ritenete che la normativa europea sulle classi energetiche influenzerà il mercato immobiliare di pregio?

Personalmente non ritengo la proroga dei bonus l'elemento determinante sull'andamento delle compravendite. Oggi il costo del denaro e dei mutui è indubbiamente più influente nella decisione finale di un acquisto.

La normativa europea sulle classi energetiche al momento non sta influenzando il mercato. Chi sceglie un'alta certificazione energetica principalmente e per il momento è per altri motivi. Certamente potrebbe influenzarlo nei prossimi anni, quando ci avvicineremo a certe scadenze, sempre se verranno rispettate.

Per quanto riguarda gli affitti di immobili luxury a Milano e in Lombardia, come si stanno comportando i contratti conclusi, la domanda e l'offerta, e i canoni di locazione?

L'inflazione e il forte aumento dei tassi dei mutui hanno contribuito ad innalzare la richiesta degli affitti, tant'è che nel mercato degli immobili di pregio siamo arrivati ad avere un'offerta non in grado di soddisfare la domanda.

Per coloro che intendono cercare una residenza nel 2023, consigliate l'acquisto o l'affitto?

Molto semplice: se non si ricorre a mutui, suggerisco sempre l'acquisto. Diversamente, a seconda dei casi, ci sta assolutamente una valutazione verso l'affitto anche solo per pochi anni, mantenendo l'attenzione verso le evoluzioni del mercato che oggi sono molto difficili da prevedere.

Ci sono altri elementi distintivi che caratterizzano il mercato immobiliare di lusso in questa area? Ad esempio, dove si stanno costruendo nuovi immobili residenziali in città, quali quartieri godono di maggiore dinamismo e quali sono considerati meno attraenti?

Nel nostro mercato di riferimento, ovvero riguardante gli immobili di pregio, i quartieri con la richiesta più forte sono sempre i quartieri più storici e borghesi, parlando di Milano mi riferisco al centro storico, all'asse che va dalla zona di Corso Magenta fino alla zona di Palestro, al quadrilatero della moda e a Brera. Per il mercato internazionale le zone più gettonate sono assolutamente Milano, la Toscana e i tre laghi principali (Como, Maggiore e Garda) con una crescita esponenziale per il lago di Como.

LA PAROLA A...



MICHELA E MASSIMILIANO LOMBARDI

Broker RE/MAX Renova - Milano e Cernusco sul Naviglio

Broker dell'agenzia RE/MAX Renova con sedi a Cernusco sul Naviglio e Milano. Operano da anni nel settore immobiliare e sono entrambi membri FIAP.

“Il mercato non sta vivendo un periodo di accelerazione, ma ha ormai superato tale fase ed è ora nella curva di rallentamento.”

Il mercato immobiliare di Milano e provincia nei primi sei mesi del 2023: facciamo un bilancio e diamo delle previsioni di cosa ci aspettiamo nella seconda parte dell'anno.

Una delle sfide più evidenti consiste nell'accessibilità ai dati aggiornati. Spesso, in Italia, i dati statistici arrivano con un notevole ritardo, rendendo ardua una comprensione in tempo reale dello stato del mercato, ed offrendo invece un'istantanea di una realtà che ha già subito trasformazioni significative. Il mercato immobiliare evolve ad un ritmo superiore rispetto alla cattura di dati, il che genera un divario importante tra la percezione comune e la realtà effettiva del settore. Un errore comune consiste nel basare decisioni cruciali su dati e metriche ormai superati, a causa della velocità con cui il mercato si evolve.

Nel primo semestre dell'anno è possibile osservare un significativo rallentamento sotto diversi aspetti. La domanda da parte degli acquirenti è diminuita, principalmente a causa di un accesso al credito sempre più restrittivo e dei prezzi elevati. Inoltre, è molto probabile che il numero di transazioni subisca ulteriori riduzioni.

Il mercato non sta vivendo un periodo di accelerazione, ma ha ormai superato tale fase ed è ora nella curva di rallentamento. Nelle piazze di Milano e provincia oggi l'aspettativa dei venditori è ben più elevata di quanto gli acquirenti siano mediamente disposti a pagare e i tempi di vendita si stanno lentamente dilatando. In questo momento il corretto pricing in fase di incarico è fondamentale e ancor più importante sta diventando la strategia di adeguamento del prezzo.

Sul versante degli affitti come stanno andando le cose in termini di numero dei contratti conclusi, andamento della domanda/offerta e canoni di locazione?

Si sente spesso parlare del caro affitti a Milano, la speculazione mediatica infervora, tuttavia difficilmente gli stessi articoli approfondiscono la tematica, ma si sa, la demagogia da sempre appaga la fame del lettore medio.

Il mercato della locazione fino a questa estate ha espresso un aumento dei canoni sostenuto da una forte domanda, abbinata ad una continua erosione dello stock disponibile per contratti a lungo termine a favore di locazioni brevi (turisti e studenti). Questo aumento è assolutamente normale se si considera da un lato la minore accessibilità al credito a seguito del continuo aumento dei tassi d'interesse che spinge verso la locazione sia chi non può permettersi di accedere ad un mutuo, sia chi preferisce aspettare una scenario più stabile e dall'altro lato se ci si sofferma a riflettere sul frenetico mercato caratte-

rizzato dall'importante aumento dei prezzi registrato negli ultimi tre anni infatti, in termini assoluti, a fronte di un investimento maggiore, ci si aspetta una rendita maggiore; in termini percentuali tuttavia non riscontriamo un aumento della rendita in questo specifico segmento. Diversa la situazione per quanto attiene gli affitti brevi e quelli dedicati agli studenti (stanze e servizi condivisi), che senza dubbio registrano migliori performance, in quanto la domanda degli studenti è a dir poco elevatissima e l'apprezzamento del comparto turistico è in costante crescita.

Se ci si chiede per quale altro arcano motivo i proprietari abbandonino sempre più l'idea di locare a lungo termine gli immobili, è doveroso aprire una piccola parentesi relativa alla percentuale di rischio di insolvenza abbinata al regime di tutela della proprietà privata in Italia; i tempi legali per liberare un immobile da inquilini morosi è tutt'oggi non inferiore a 18 mesi. Il tasso di insolvenza è molto più elevato nel segmento lungo termine rispetto a turistico e studenti.

Una breve nota la merita proprio il segmento dello short rent, New York ha da poco varato una legge atta a regolamentare e contenere le locazioni temporanee; l'obiettivo della nuova normativa è proprio quello da un lato di limitare il fenomeno degli affitti brevi, in favore di chi la città la abita davvero, e dall'altro di arginare la crisi degli alloggi a prezzi accessibili, annientati con le dinamiche veloci dei contratti temporanei da un utilizzo sempre meno virtuoso degli spazi ma, ovviamente, più remunerativo.

Come la Grande Mela anche l'Unione Europea sta avanzando in questa direzione: ad oggi c'è una proposta di regolamentazione approvata al parlamento europeo a marzo 2023. Si andrà verso un'identificazione digitale di ogni unità abitativa destinata alla locazione di breve termine, in modo da rendere possibile una costante e immediata identificazione degli inquilini e delle notti di occupazione. Tutto questo potrebbe portare ad un futuro e parziale riequilibrio tra affitti brevi e tradizionali.

Domanda delle domande: a chi intende mettersi alla ricerca di una casa durante quest'anno, suggerisce l'acquisto o l'affitto?

Dipende chi lo chiede, diciamo che statisticamente la risposta che andrebbe per la maggiore sarebbe: "meglio l'acquisto". Comprare un immobile consente innanzitutto di fare un investimento a medio lungo termine, il pagamento del mutuo è di fatto uno strumento che esprime aspetti previdenziali: consente di accumulare equity, che altrimenti, con buone probabilità non si consoliderebbe e che un domani potrebbe essere utile per la pensione, per finanziare nuovi progetti per sé o per la propria famiglia.

LA PAROLA A...



SILVIA BORELLI

Broker RE/MAX ITI Casa RE - Roma, Ladispoli, Pomezia

Agente immobiliare con oltre 20 anni di esperienza, è broker titolare di RE/MAX ITI Casa RE che, con la sua organizzazione, conta su Roma oltre 100 professionisti dell'immobiliare.

“Negli ultimi anni, c'è stata una maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale e alla riduzione dell'impatto ambientale.”

Qual è stato il quadro del mercato immobiliare di Roma e provincia nei primi sei mesi del 2023, e quali sono le previsioni per la seconda metà dell'anno?

Il mercato immobiliare a Roma nei primi sei mesi del 2023 è stato caratterizzato da una crescente domanda nelle zone centrali, mentre le zone periferiche hanno visto una domanda meno robusta. La tendenza positiva dei prezzi delle case, iniziata nel 2022, sembrava destinata a continuare, ma il contesto di difficoltà nell'ottenere mutui e finanziamenti, insieme all'aumento dei tassi bancari, ha portato a un rallentamento.

Tuttavia, il segmento di lusso e le proprietà centrali continuano a mostrare stabilità nei prezzi e una forte richiesta, spinti dall'interesse degli acquirenti stranieri e dalla scarsità di offerte nelle zone turisticamente attraenti. Roma resta una destinazione turistica di rilevanza globale, con un flusso continuo di visitatori, previsto anche per il Giubileo del 2025. Inoltre, alcune zone residenziali come Ostiense, Testaccio, Trastevere, Garbatella ed Esquilino hanno suscitato l'interesse di investitori alla ricerca di opportunità di reddito a breve termine e affitti per studenti.

Quali sono le prospettive per il mercato immobiliare nel 2023? Quali tendenze emergono dalle richieste degli utenti e a cosa daranno priorità quest'anno?

Rimane costante anche la domanda di case ecologiche e sostenibili. Negli ultimi anni, c'è stata una maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale e alla riduzione dell'impatto ambientale. Nel 2022, ci sono state numerose iniziative da parte del governo italiano per incentivare gli edifici ecologici. Nel 2023 l'interesse per le case ecologiche e sostenibili rimane stabile a Roma, sebbene prevediamo una flessione nel prossimo periodo dovuta all'aumento dei costi di costruzione (nuove costruzioni) e di efficientamento energetico.

Robusta sempre la domanda di case con spazi esterni. Dal 2021, molte persone hanno trascorso più tempo a casa a causa della pandemia. Ciò ha portato ad un aumento della domanda di case con spazi esterni, come terrazzi e giardini. Nel 2023, questa tendenza si sta confermando, poiché molte persone continuano a lavorare da casa anche dopo la fine dell'emergenza Covid: in questo senso si mantiene stabile la domanda di soluzioni abitative, magari anche con spazi da dedicare al lavoro, anche in zone periferiche o nei piccoli comuni limitrofi a Roma purché ben collegate alla città.

Sul fronte del mercato delle locazioni, che rappresenta un comparto molto vivace ed in costante crescita a Roma, così come nei principali capoluoghi d'Italia, è ripresa la richiesta di alloggi da parte di studenti in zone collegate alle Università principali della città: registriamo una scarsità di offerta

a fronte della robusta richiesta, dovuta anche alla scelta di molti proprietari (privati ed investitori) di destinare la locazione ad un uso ricettivo.

In che modo la proroga dei bonus casa e condomini per il 2023 potrebbe influenzare il mercato delle compravendite immobiliari?

La proroga dei bonus casa e condomini per il 2023 potrebbe influire sulle compravendite, poiché questi incentivi possono influenzare le decisioni degli acquirenti e dei venditori, favorendo la ristrutturazione e l'efficienza energetica delle abitazioni.

Tuttavia, il settore dell'edilizia sta mostrando segni di rallentamento nei lavori di ristrutturazione. La riduzione dell'aliquota del Superbonus potrebbe portare, nelle zone periferiche e semiperiferiche, a una diminuzione dei prezzi per l'acquisto di immobili da ristrutturare. Inoltre, cambiamenti normativi e blocchi nelle cessioni stanno influenzando negativamente il rinnovo residenziale, con una diminuzione del 12%. Questa tendenza potrebbe aggravarsi nel 2024 in assenza di ulteriori cambiamenti normativi. Va notato che i crediti incagliati rappresentano un problema significativo, poiché nonostante i buoni risultati finanziari del 2022, la mancanza di liquidità potrebbe portare ad un aumento dei fallimenti, con conseguenze su tutta la filiera delle costruzioni e sul rapporto tra imprese e utenti finali.

Quali effetti si prevede che la normativa europea sulle classi energetiche avrà sul mercato immobiliare?

Da un'indagine condotta nel gennaio 2023 da Assoimmobiliare SWG sulla Direttiva UE relativa all'efficienza energetica emerge che per oltre la metà degli intervistati non conviene comprare casa in Classe G, anzi l'immobile verrebbe escluso dalla ricerca anche se costasse di meno: e questo ci viene confermato dai nostri clienti ogni giorno.

Una volta approvata, la Direttiva UE Case Green dovrà essere recepita da ciascuno Stato Membro, inserendo a quel punto clausole e obblighi in base al patrimonio immobiliare nazionale, ma che rendano fattibile una ristrutturazione totale entro il 2050.

Non sarà necessario arrivare a questo punto per leggere le ripercussioni sul mercato, dato che per i due terzi degli intervistati le case energeticamente meno efficienti subiranno forti perdite di valore nei prossimi anni. Inoltre, sarà più costoso ristrutturare (66%) e nessuno vorrà più accollarsi l'acquisto di immobili nelle classi più basse (59%).

Essenziale sarà poter contare su incentivi per la ristrutturazione e per le nuove costruzioni.

Nel complesso la Direttiva è vista come una grande opportunità per rinnovare il patrimonio residenziale italiano e potrebbe essere l'occasione per rigenerare zone delle città oggi in stato di degrado.

LA PAROLA A...



CHRISTIAN FRIGENI

Broker RE/MAX Orange - Lallio, Dalmine, Bergamo, Costa Volpino, Seriate

Nel settore immobiliare dal 2008 e Broker RE/MAX dal 2017. RE/MAX Orange oggi conta 6 uffici con più di 60 collaboratori.

“ Il mercato immobiliare di Bergamo e provincia è in buona salute. ”

Il mercato immobiliare di Bergamo e provincia nei primi sei mesi del 2023 e previsioni per i prossimi mesi.

Il mercato immobiliare di Bergamo e provincia, nei primi sei mesi del 2023, per quanto ci riguarda, secondo i dati e le nostre percezioni, risulta comunque positivo e attivo sia sul fronte delle compravendite e delle locazioni. Rispetto a tutto il 2021, e al primo semestre del 2022, abbiamo però notato una diminuzione delle richieste d'acquisto; tendenza già iniziata nel secondo semestre del 2022.

Per la seconda parte del 2023, prevediamo che le richieste d'acquisto di immobili in vendita continueranno sul trend del primo semestre, generando, a tendere, una lieve e graduale diminuzione dei prezzi di vendita. Già nel primo semestre 2023 abbiamo notato una maggiore disponibilità da parte dei proprietari a rivedere al ribasso le proprie aspettative, concludendo accordi leggermente al di sotto del valore desiderato. Questo aumento di flessibilità da parte dei proprietari è legato fortemente all'andamento dell'inflazione e all'aumento dei tassi di interesse applicati dalle banche per i mutui necessari all'acquisto di immobili.

Quale direzione prenderà il settore? Dove converrà investire?

Il mercato immobiliare di Bergamo e provincia è per noi destinato a consolidarsi nel 2023. La domanda di immobili residenziali, adibiti a prima casa e investimento, rimarrà sempre attiva e ben presente. Prevediamo ci sarà un aumento delle richieste di appartamenti in locazione, da adibire ad investimento.

In termini di investimento, parlando del mercato della città, il nostro consiglio è di puntare su immobili di piccola/media dimensione, bilocali e trilocali, situati in zone ben collegate e servite, vicino all'università, all'ospedale e al centro città. Analizzando il mercato della Provincia crediamo che l'elemento prevalente, per considerare positivo l'investimento immobiliare, possa essere legato alla dinamica turistica. Vediamo bene le zone dei laghi, così come i paesi di montagna che sempre di più garantiscono condizioni metereologiche più vivibili nei mesi estivi rispetto alla città e alla pianura.

Grandi città o piccoli centri? Quali le richieste degli utenti?

Sicuramente sul fronte investimento le grandi città, partendo dal capoluogo, garantiscono più opportunità perché sono meno soggette a dinamiche e scelte di sviluppo locale. Le maggiori compravendite di immobili in Provincia si riscontrano nei comuni di Seriate, Treviglio e Romano di Lombardia.

Le richieste dei clienti alla ricerca di una prima casa, in questi anni post pandemia, si sono concentrate principalmente nel trovare spazi esterni vivibili, come giardini, terrazzi o ampi balconi per godere di uno sfogo esterno. Un'altra esigenza riscontrata, è indirizzata sull'aver un locale in più "multiuso" per lo Smart working o per

le proprie passioni/hobby.

Il doppio bagno, in particolare nei trilocali e quadrilocali, per molti anni visto come indispensabile, non risulta più così determinante nell'acquisto di un immobile.

Nel 2023, le richieste per l'acquisto di una prima casa, sia nella città sia nella Provincia di Bergamo, continueranno a puntare sugli spazi esterni vivibili; pertanto immobili con queste caratteristiche rimarranno di forte interesse e avranno una migliore collocazione e opportunità nel mercato immobiliare.

Pensiamo inoltre che la possibilità di avere un immobile ad elevata efficienza energetica, sarà una caratteristica sempre più ricercata per l'acquisto di immobili residenziali.

La proroga dei bonus dedicati al mondo della casa e dei condomini anche per il 2023 influirà sull'andamento delle compravendite?

La proroga dei bonus fiscali per il mondo della casa e dei condomini è un fattore positivo che continuerà a sostenere l'andamento delle compravendite.

I bonus infatti rendono più conveniente l'acquisto di un immobile e la realizzazione di interventi di ristrutturazione.

Come pensate invece potrebbe influenzare il mercato la normativa europea sulle classi energetiche?

Crediamo che la normativa europea legata alle classi energetiche possa essere un forte volano per le abitazioni datate. La restrizione regionale sullo sviluppo di nuove aree edificabili renderà sempre più interessante acquistare immobili datati da ristrutturare. L'andamento del mercato immobiliare dei prossimi anni, sarà sempre più influenzato dagli aspetti legati all'efficienza energetica delle abitazioni.

Sul versante degli affitti come stanno andando le cose in termini di numero dei contratti conclusi, andamento della domanda/offerta e canoni di locazione?

Il mercato degli affitti a Bergamo e provincia è in continua crescita.

Le richieste sono sempre molto numerose ma l'offerta attuale non copre sufficientemente la domanda.

Questa situazione ha portato in questi anni ad un significativo aumento dei canoni di locazione, soprattutto relativamente agli immobili residenziali.

In conclusione il mercato immobiliare di Bergamo e provincia è in buona salute. I fattori positivi che contribuiscono a questo trend sono la posizione strategica della città, la presenza di importanti aziende e il dinamismo dell'economia locale. Nonostante l'inflazione e la diminuzione delle richieste di acquisto, legate ad una maggior difficoltà di accesso al credito, il mercato immobiliare di Bergamo e provincia è destinato a rimanere solido anche nel 2023.

Crediamo che il mercato immobiliare di Bergamo, nei prossimi anni, sarà sempre più legato all'andamento del primo mercato immobiliare italiano che è quello di Milano.

LA PAROLA A...



GIOVANNI PASCARELLA

Broker RE/MAX Eccellenze - Napoli

Con oltre 31 anni di esperienza nel settore immobiliare, di cui più di 25 trascorsi con RE/MAX è membro del direttivo regionale Campania FIMAA e della Commissione per il Controllo e la Validazione dei Valori del Listino Valori Metroquadro di Napoli e Provincia.

“Certamente le richieste tendono verso la qualità e le zone più servite della città, non manca una forte domanda in termini di investimento.”

Il mercato immobiliare di Napoli e provincia nei primi sei mesi del 2023: facciamo un bilancio e diamo delle previsioni di cosa ci aspettiamo nella seconda parte dell'anno.

Il 2023 sarà un anno positivo per il mattone? Quale direzione prenderà il settore? Dove converrà investire? Grandi città o piccoli centri?

Certamente il 2023 si confermerà un anno positivo per il mattone anche a Napoli, seppure il numero delle compravendite è in diminuzione all'incirca con una discesa tra il 12 ed il 14% rispetto all'anno precedente, questo non ha ancora prodotto effetti sensibili sui valori, vista anche la continua crescita della domanda soprattutto in alcune aree della città che sono di maggior interesse perché più servite da scuole, trasporti pubblici e negozi di prossimità quali Posillipo bassa, Chiaia e soprattutto il Vomero. Inaccessibile ai napoletani la zona del centro e del centro storico che ha ormai consolidato la sua vocazione turistica sia culturale, che gastronomica e sportiva dopo il 3° scudetto del Napoli. Tale tendenza emerge anche da uno studio condotto dal dipartimento di architettura della Federico II di Napoli, dal quale si evince un aumento del 25% dei prezzi delle locazioni e soprattutto locazioni brevi nella suddetta zona.

Quali sono state e quali saranno le richieste degli utenti? A cosa punteranno maggiormente in questo 2023?

Nonostante le difficoltà per le famiglie dovute all'innalzamento dei prezzi al consumo, all'aumento dei tassi d'interesse da parte di tutti gli istituti di credito, l'aumento del costo del denaro per l'inflazione la voglia di acquistare casa non è venuta meno. I valori nella maggior parte della città restano più o meno invariati rispetto allo stesso periodo del 2022.

Certamente le richieste tendono verso la qualità e le zone più servite della città, non manca una forte domanda in termini di investimento e ormai da anni si consolida la richiesta per utilizzo a scopo ricettivo.

In un futuro non troppo lontano, certamente si dovrà tener conto della cosiddetta "direttiva green", l'Europa chiede di adeguare entro il 2030 gli immobili residenziali alla classe E ed entro il 2033 alla classe D, per giungere poi ad emissioni zero entro il 2050. Non tutti i

proprietari immobiliari avranno la possibilità di effettuare un ammodernamento che consenta di raggiungere tale obiettivo, pertanto, al di là, delle eventuali modifiche ed incentivi previsti dal legislatore italiano, potremmo trovarci di fronte all'immissione sul mercato Napoletano di un maggior numero di immobili con conseguente adeguamento dei prezzi.

La proroga dei bonus dedicati al mondo della casa e dei condomini anche per il 2023 influirà sull'andamento delle compravendite? E come pensate invece potrebbe influenzare il mercato la normativa europea sulle classi energetiche?

Certamente i bonus ed i superbonus hanno dato una grande spinta alla riqualificazione del patrimonio immobiliare della città, che comunque ancora bisognerebbe di interventi per la riqualificazione dei fabbricati ed ancor di più per quanto attiene ai servizi per la viabilità e la vivibilità della città che ci permetterebbe ancor di più di godere di questo momento di boom turistico.

Sul versante degli affitti come stanno andando le cose in termini di numero dei contratti conclusi, andamento della domanda/offerta e canoni di locazione?

Il numero delle locazioni che trattiamo è molto basso, veramente difficile è reperire sul mercato immobili a destinazione abitativa e di conseguenza i prezzi stanno tendendo a lievitare, complice anche la forte domanda per uso ricettivo B&B, Case vacanza.

Domanda delle domande: a chi intende mettersi alla ricerca di una casa durante quest'anno, suggerisce l'acquisto o l'affitto?

Certamente come sempre per gli italiani l'acquisto della casa ha rappresentato un rifugio contro inflazione, crisi economiche ed incertezze di qualunque genere, l'acquisto di una casa è sempre stato un buon investimento a medio e lungo termine, pagare un mutuo, anziché un affitto, costituisce un doppio investimento per chi procede all'acquisto di una casa, in primis dà la possibilità di utilizzare la rata di mutuo come un salvadanaio dove accumulare risparmi ed a distanza di anni ritrovare una somma di danaro di cui oggi non si dispone, inoltre a medio e lungo termine la casa storicamente si è sempre rivalutata.

2.2

MERCATO LOGISTICO



1 Il primo semestre 2023

L'aumento dei tassi di interesse, dovuto alla politica monetaria restrittiva della BCE atta a contrastare l'inflazione crescente, l'incremento dei costi delle materie prime e la situazione geopolitica instabile implicano una strategia attendista degli investitori, in linea con il precedente semestre. Per quanto il rallentamento degli investimenti nel settore sia proseguito nella prima metà del 2023, l'asset class logistica rimane resiliente ed è trainata principalmente dall'elevato assorbimento di spazi.

Nel periodo che va da febbraio a giugno 2023 la BCE ha aumentato i tassi di interesse di 100 bps; tale incremento si è riflesso in una decompressione del prime yield, che si attesta nell'intorno del 5%, con un delta di +25 bps rispetto al secondo semestre del 2022. Il volume degli in-

vestimenti si è attestato a circa 570 milioni di euro (-60% rispetto all'H2 2022) andando a rappresentare il 26% del volume totale, classificandosi prima asset class del mercato real estate italiano e confermando resilienza e attrattività.

La stabilità del settore, che si sta allineando ai principali mercati europei, è garantita da una elevata richiesta di spazi: con un take-up di 1,5 mln di metri quadri il vacancy rate si conferma ai minimi storici facendo registrare un dato inferiore all'1,5%. I principali utilizzatori di spazi rimangono gli operatori 3PL e omni-channel retailers.

Nel secondo semestre del 2023 la strategia “**wait and see**” degli investitori sarà ancora predominante. Il volume di investimenti rimarrà in linea con quanto registrato nel primo semestre, con transazioni principalmente di tipo speculativo. Ci si aspetta una decompressione degli yield di 25/50 bps condizionati dalle politiche monetarie restrittive ancora in atto. Il driver del settore rimarrà la domanda di spazi; infatti, se da un lato gli operatori richiedono asset Built – to – suit, sostenibili e con standard qualitativi elevati, dall’altro ci si trova a far fronte alla scarsità di prodotto finito adeguato e gli elevati costi delle materie prime e dei terreni per investire in nuovi sviluppi.

2 Logistica e decarbonizzazione: come il magazzino può accelerare la transizione ecologica

Le istituzioni politiche europee, nell’ambito del Green Deal Europeo, hanno stabilito un obiettivo ambizioso: raggiungere l’impatto climatico zero entro il 2050. Questa sfida richiede un profondo cambiamento nel settore dei trasporti, con l’obiettivo di ridurre del 90% le emissioni di gas effetto serra derivanti da questo settore.

La logistica, che si basa essenzialmente sul movimento di merci, sta attualmente vivendo una fase di notevole evoluzione in direzione della transizione ecologica. Dopo un periodo pandemico caratterizzato da un boom degli ordini online, siamo ora nella fase post-pandemica, in cui i volumi si sono stabilizzati. Nel 2022, in Italia, ben 33,3 milioni di persone hanno effettuato ordini online, e nel primo semestre del 2023, questo numero è rimasto sostanzialmente invariato. Tuttavia, se confrontiamo questi dati con il periodo pre-pandemico del 2019, notiamo un **aumento del 39%** nelle persone che fanno **acquisti online**.

È importante sottolineare che il settore dei trasporti in Europa rappresenta la principale fonte di emissioni di gas serra, contribuendo al 25% del totale, secondo la Commissione Europea. L’aumento dei prezzi del petrolio, soprattutto a seguito dell’invasione russa dell’Ucraina nel febbraio 2022 e della conseguente militarizzazione dell’energia, ha contribuito ad aumentare i costi e l’incertezza nel settore dei trasporti. Ad esempio, in Italia, il prezzo al dettaglio del diesel, un elemento cruciale per i costi del trasporto su autocarro, ha raggiunto livelli record nel secondo trimestre del 2023. Tutto ciò evidenzia la necessità di una rapida

e decisa transizione verso soluzioni più sostenibili.

In questo contesto, si pone una delle sfide chiave: la mobilità sostenibile. Mentre i veicoli elettrici stanno guadagnando popolarità in tutto il mondo, la questione della ricarica rimane fondamentale: è essenziale pianificare accuratamente i percorsi per garantire che i veicoli elettrici possano accedere alle stazioni di ricarica lungo il percorso. Il potenziamento dell’infrastruttura di ricarica e la generazione di elettricità risultano cruciali al fine di consentire una più ampia diffusione di tali veicoli.

Qui entrano in gioco le strutture di **logistica di classe A**, che possono svolgere il ruolo di infrastruttura di supporto per la ricarica delle flotte di camion elettrici. Queste strutture consentono non solo la ricarica, ma anche il carico e lo scarico della merce; ciò porta a un significativo miglioramento dell’efficienza temporale e della comodità, sebbene ci siano ancora alcune sfide da affrontare. Ad esempio, i “caricatori veloci” possono ricaricare completamente una batteria di furgone in meno di un’ora, mentre un camion con rimorchio potrebbe richiedere da 2 a 3 ore. La possibilità di caricare simultaneamente la flotta



mentre si carica e scarica la merce, offrendo spazi per i pasti, il riposo e il sonno dei conducenti, apre alla prospettiva in cui le strutture di logistica possano contribuire in modo significativo a soddisfare queste esigenze cruciali nel cammino verso una mobilità più sostenibile.

Le strutture logistiche moderne, inoltre, hanno un grande potenziale nel contribuire alla **decarbonizzazione** del settore dei trasporti su strada. I tetti dotati di pannelli solari per la produzione di elettricità possono essere utilizzati non solo per la ricarica dei veicoli elettrici, ma anche per l'illuminazione, il riscaldamento e il raffrescamento.

Un altro aspetto di fondamentale importanza, in termini di sostenibilità, riguarda la prossimità dei magazzini logistici ai centri urbani, noti come **"Urban Logistics"**. Questo approccio mira a ridurre il tempo di consegna al consumatore finale e ad **abbattere** significativamente **i costi associati al trasporto delle merci**, i quali rappresentano circa il 70% del costo totale tipico di un operatore logistico. In particolare, i poli logistici urbani consentono di effettuare consegne più sostenibili posizionandosi nelle vicinanze dei clienti, riducendo così le distanze e le emissioni associate ai trasporti.

In aggiunta, molte aziende stanno adottando veicoli elettrici o biciclette cargo, una scelta che non solo soddisfa le aspettative dei consumatori ma aiuta anche le aziende a raggiungere gli obiettivi ambientali, sociali e di governance (ESG) sempre più richiesti dal mercato. Un altro aspetto emerso dallo sviluppo dell'urban logistics in Europa è l'interesse per le operazioni di "brownfield", che hanno indirizzato la domanda degli operatori logistici verso spazi situati a pochi chilometri dal centro città. Ciò risulta particolarmente significativo, in quanto lo sviluppo di nuovi centri di distribuzione su terreni "greenfield" nelle aree urbane è spesso difficile; inoltre, pur essendoci costi aggiuntivi legati a ristrutturazioni e demolizioni, questi investimenti vengono compensati dagli effetti economici sui canoni di locazione, con prime rent che, ad esempio in Italia, superano ampiamente i 100 €/mq/anno.

TIPOLOGIE IMMOBILI LOGISTICHI



"Urban Logistic": possono variare dai locker ai magazzini dai 500 ai 2.000 mq ubicati nei centri urbani.



"Last Mile": superfici che variano dai 5.000 mq ai 20.000 mq;



"Big Box": magazzini di larghe dimensioni ubicati tra i 30 e i 50 km dalle principali aree urbane, con superfici che variano dai 20.000 mq ai 200.000 mq;



3 Logistica e innovazione: l'AI applicata al magazzino



Il capannone ad uso logistico mira ad ottimizzare lo spazio, l'efficienza e la sicurezza delle operazioni, tenendo conto delle specifiche esigenze dell'operatore e del tipo di merci da gestire.

Nell'ambito dello sviluppo di immobili logistici, la scelta della **location** rimane un elemento cruciale per il successo di un progetto immobiliare, soprattutto in termini finanziari.

La redditività dell'operazione dipende dalla capacità dell'edificio di attrarre tenant nel tempo e di adattarsi alle attuali e future esigenze degli operatori logistici.

In questo contesto, la riorganizzazione della supply chain dell'industria manifatturiera e dei venditori tramite e-commerce, insieme alla limitata disponibilità di terreni edificabili e la volontà di ridurre il consumo di suolo, hanno innescato nuove dinamiche di domanda e offerta di prodotto, confermando il trend di **avvicinamento** degli stessi operatori **alle grandi città** e a centri di agglomerazione in distretti logistici. Queste dinamiche non riguardano solo la distribuzione urbana di merci nel contesto B2C ma anche la distribuzione tra grandi hub logistici (B2B).

Un fattore che da anni viene monitorato è l'applicazione delle moderne tecnologie all'interno del magazzino logistico, ritenuto elemento fondamentale per il magazzino logistico di classe A, capace di attestarsi sui più alti headline rents.

Le applicazioni dell'**Intelligenza Artificiale** e del **Machine Learning**, per quanto siano ritenute, anche dagli operatori della logistica, tra le tecnologie che maggiormente caratterizzeranno il futuro, **non hanno** ancora trovato una **piena diffusione** tra le aziende del settore. Indubbiamente, però, le vicissitudini degli ultimi anni dominate dalla crescente necessità di fronteggiare accadimenti imprevedibili e dinamiche di mercato più volatili, hanno esercitato una **spinta** decisiva verso **l'automazione e la digitalizzazione**.

In particolare, le attività di magazzino si sono dimostrate un terreno particolarmente fertile per l'utilizzo di strumenti digitali (quali l'Intelligenza Artificiale) e per gli approcci di apprendimento automatico, dove si opera attraverso la raccolta di una molteplicità di dati storici che necessitano di aggregazione in tempo reale.

Molte operazioni tradizionalmente condotte con l'apporto diretto di un operatore tendono ad essere rivisitate attraverso la lente delle potenzialità offerte dalle nuove tecnologie.

Il **reslotting**, vale a dire la riorganizzazione di articoli e prodotti in un magazzino o in un centro di distribuzione, ricade tra le attività che possono beneficiare delle applicazioni di AI e di Learning Machine con il vantaggio di ottenere risultati migliori in termini di **rapidità, agilità ed ottimizzazione** di obiettivi multipli che, in molte situazioni, necessitano di essere considerati e conciliati tra loro.

Inoltre, è possibile conseguire, accanto a un miglioramento del servizio, anche una riduzione dei costi, eliminando gran parte del lavoro di ingegneria tradizionale, la mappatura manuale del magazzino e l'input dei dati. La riorganizzazione di un magazzino o di un centro di distribuzione è il risultato di un approfondito studio volto a ottimizzare l'utilizzo degli spazi destinati allo stoccaggio, con l'obiettivo finale di migliorare l'efficienza nell'esecuzione delle diverse operazioni, compresi il carico e il prelievo dei prodotti, al fine di aumentare l'efficacia nel processo di gestione degli ordini.

L'approccio convenzionale al reslotting inizia con un'analisi continua della domanda per determinare la rotazione dei prodotti e stabilire posizioni e spazi ottimali nel magazzino.

Altri criteri utilizzati per decidere l'occupazione degli spazi, generalmente, fanno riferimento a variabili interne, quali date di ingresso in magazzino, scadenze, deteriorabilità, o esterne, come clima, stagionalità, temperatura etc. Il variare di questi fattori, spesso, diventa condizione per effettuare operazioni di reslotting, in gran parte decise e gestite dai responsabili del magazzino stesso.

L'implementazione di tecniche digitali come l'intelligenza artificiale e l'apprendimento automatico può notevolmente migliorare questo processo, sia nella fase di analisi dei dati che in quella predittiva. Il reslotting di magazzino può essere affrontato come un problema complesso di analisi combinatoria che coinvolge numerose variabili e posizioni possibili; i modelli basati sull'apprendimento automatico si adattano dinamicamente ai cambiamenti, fornendo indicazioni e suggerimenti utili per il processo decisionale.

La digitalizzazione dei processi manuali consente di gestire un vasto volume di dati e variabili in modo dinamico, consentendo la creazione di modelli previsionali più efficaci rispetto ai meto-

di tradizionali. Sebbene l'implementazione di sistemi basati sull'intelligenza artificiale possa inizialmente sembrare costosa, essa in realtà riduce i costi associati alle funzioni ingegneristiche tradizionali. Inoltre, va considerato il netto guadagno in termini di competitività di mercato e di miglioramento della qualità del servizio offerto dalle aziende. Pertanto, l'adozione di queste tecnologie rappresenta un investimento strategico per l'efficienza operativa a lungo termine e il successo aziendale complessivo.

4 Canoni di locazione, rendimenti e transazioni rilevanti

Il primo semestre del 2023 ha registrato headline rent in **rialzo** trainati dalla domanda e dalla necessità di rispondere ad alti standard qualitativi e di sostenibilità (ESG), andando a colmare il gap con i principali mercati europei. La forte concorrenza per gli spazi primari e le necessità degli operatori e-commerce e omni-channel di espandersi in location secondarie hanno causato un ulteriore aumento dei valori dei canoni di locazione.

Allo stato attuale il canone prime che viene registrato nella provincia di Milano si assesta nell'intorno dei **65 €/mq/anno**; nel caso di immobili last mile di recente edificazione il dato medio si posiziona a **105 €/mq/anno**. Scende per le altre province lombarde nell'intorno dei 51 €/mq/anno.

Canoni in crescita nella restante parte del Nord-Italia: sia in Piemonte che in Veneto i canoni medi rilevati pareggiano il dato lombardo, con picchi nella zona urbana di Torino e nel Veronese nell'intorno dei **55 €/mq/anno**. Si allinea ai precedenti valori registrati anche l'asse Parma-Modena-Reggio Emilia, collegato dalla A1, registrando canoni medi di **52 €/mq/anno**; si prevede un incremento nel corso del 2023.

Le località strategiche di Piacenza e Bologna fanno registrare un canone medio rispettivamente di **55 €/mq/anno** e **60 €/mq/anno**; nel centro Italia, Firenze si attesta nell'intorno dei **75 €/mq/anno**, mentre Roma nell'intorno dei 65 €/mq/anno per la logistica tradizionale e **105 €/mq/anno** per la logistica last mile.

Area	€/mq GLA
Milano	65
Milano Last Mile	105
Lombardia - Altre provincie	51
Roma	65
Roma Last Mile	105
Verona	55
Torino	55
Asse Reggio Emilia - Parma	52
Piacenza	55
Bologna	60
Firenze	75

MAPPATURA DEI CANONI DI LOCAZIONE €/MQ ANNO NELLE PRINCIPALI AREE DI INTERESSE



Mappatura dei canoni di locazione €/mq anno nelle principali aree di interesse

Valori €/mq/anno Italia		
Da	a	Colore
30	35	Light Blue
35	40	Medium-Light Blue
40	45	Medium Blue
45	50	Dark Blue
>50		Very Dark Blue

KEY TRANSACTION 2023					
Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Provincia di Bergamo	20.700 mq	Q1-2023	SICAF Italiana	Investitore specializzato estero	20.700.000
Provincia di Verona	16.408 mq	Q1-2023	SGR	Istituto finanziario	12.000.000
Piacenza	28.122 mq	Q1-2023	SGR	Developer	20.900.000
Varese	15.470 mq	Q1-2023	SGR	Trasporti e logistica	7.900.000
Provincia di Verona	86.846 mq	Q1-2023	Investitore specializzato estero	SGR	80.600.000
Como	10.000 mq	Q1-2023	Investitore specializzato estero	Trasporti e logistica	8.500.000
Salerno	11.900 mq	Q1-2023	Investitore specializzato estero	N.D.	3.000.000
Provincia di Firenze	80.000 mq	Q1-2023	SGR	Azienda produttiva	18.000.000
Provincia di Bergamo	10.000 mq	Q1-2023	SGR	Trasporti e logistica	8.500.000
Provincia di Vicenza	44.400 mq	Q3-2023	SGR	Developer	26.850.000
Città metropolitana di Milano	8.733 mq	Q3-2023	SGR	Multinazionale Italiana	3.300.000

KEY LEASE AGREEMENT 2023				
Zona	GLA	Data	Tenant	Canone €/mq
Soresina	62.147 mq	Q1 -2023	Stoccaggio arredi	46
San Mauro Torinese	12.864 mq	Q1 -2023	Stoccaggio alimenti	47
Mezzago	7.716 mq	Q2 - 2023	Stoccaggio alimenti	68
Vigasio	10.969 mq	Q2 - 2023	3PL	50
Vigasio	10.969 mq	Q2 - 2023	3PL	51
Vigasio	10.969 mq	Q2 - 2023	3PL	51
Vigasio	32.000 mq	Q2 - 2023	Cold Logistic	52
Empoli	80.000 mq	Q1 -2023	Produzione plastiche	18
Quintiliano	42.441 mq	Q2 - 2023	Stoccaggio alimenti	54
Maddaloni	23.494 mq	Q2 - 2023	3PL	49
Inveruno	22.010 mq	Q2 - 2023	Stoccaggio merci	65
Capriata	8.775 mq	Q2 - 2023	Stoccaggio merci	41
Verona	7.826 mq	Q1 -2023	3PL	46
Bologna	21.770 mq	Q1 -2023	3PL	63
Fiorenzuola	28.117 mq	Q1 -2023	Stoccaggio merci	55
Buccinasco	11.000 mq	Q1 -2023	Corriere espresso	103
Melfi	8.824 mq	Q1 -2023	Trasporti e logistica	46

NET YIELD 2023 (%)

	Prime	Secondary		Prime	Secondary
 MILANO	5,00	6,00	 BOLOGNA	5,25	6,25
 ROMA	5,00	6,00	 VERONA	5,50	6,50
 PIACENZA	5,25	6,25	 TORINO	5,75	6,75



H1 2023 LOGISTICA MILANO-Hinterland MILANO

Il settore logistico conferma il trend positivo anche nel 2023 su Milano, che continua a essere la location preferita per gli investimenti nonostante l'aumento inflattivo e l'incertezza globale del mercato.

Si conferma la crescita dei prime rent nell'area metropolitana meneghina, sia per gli asset logistici tradizionali che per i last mile, dettata dall'aumento di prodotti built to suit di grado A, con spazi di alta qualità e dotati di certificazione energetica.

Il prime net yield si attesta nell'intorno del 5,00%; si segnala una stabilizzazione dei rendimenti netti.

Nella provincia di Milano, una ricerca mirata di spazi con destinazione logistica ha rivelato solamente 13 annunci di vendita, totalizzando un'area complessiva di circa 97.172 metri quadrati, con un prezzo medio di vendita di 707 € al metro quadrato.

Di seguito le principali transazioni del 2023:

KEY TRANSACTION 2023					
Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Piacenza	28.122 mq	Q1-2023	SGR	Developer	20.900.000
Varese	15.470 mq	Q1-2023	SGR	Trasporti e logistica	7.900.000
Como	10.000 mq	Q1-2023	Investitore specializzato estero	Trasporti e logistica	8.500.000
Città metropolitana di Milano	8.733 mq	Q3-2023	SGR	Multinazionale italiana	3.300.000

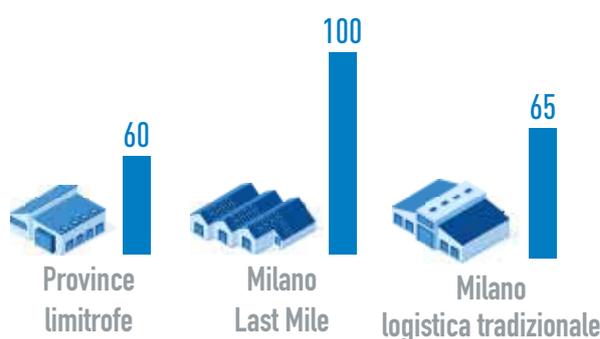
Di seguito i principali Lease Agreement del 2023:

KEY LEASE AGREEMENT 2023				
Zona	GLA	Data	Tenant	Canone €/mq
Città metropolitana di Milano	11.000 mq	Q1-2023	Spedizione merci	103
Monza e Brianza	7.700 mq	Q2-2023	Stoccaggio alimenti	68
Città metropolitana di Milano	22.000 mq	Q2-2023	Spedizione merci	65

NET YIELD 2023 (%)

	Min	Max
Milano	5,00	5,75

CANONI €/MQ/ANNO



Annunci attivi	
n. Annunci	13
mq disponibili	97.172
€/mq medio	707



H1 2023 LOGISTICA ROMA

Nei primi tre trimestri del 2023, i valori dei canoni d'affitto per immobili logistici nell'area metropolitana di Roma risultano in crescita rispetto alla precedente pubblicazione, attestandosi sui 62 €/mq/anno.

Tuttavia, si segnalano picchi fino a 105 €/mq/anno per immobili urban logistic e last mile, che risultano essere i prodotti più richiesti.

L'offerta risulta appena sufficiente per coprire la domanda, con un occupancy rate vicino al 100%. Il prime net yield si attesta nell'intorno del 5,00%, in lieve crescita rispetto all'inizio del 2023.

Nella provincia di Roma sono 4 gli annunci di vendita pubblicati, che corrispondono a immobili con potenzialità logistica e di dimensioni minime.

I metri quadri disponibili corrispondenti sono circa 23.500, con un prezzo medio di vendita esposto pari a 750€/mq.

Il mercato logistico nell'area metropolitana di Roma è caratterizzato dalla crescente domanda di spazi e dalla necessità di integrare lo stock esistente; le aree strategiche per la logistica a Roma sono situate in hub nei pressi del grande raccordo anulare.

Operazione di sviluppo immobiliare:

KEY TRANSACTION 2023				
Zona	Land Area	Data	Buyer	Prezzo (€)
Pomezia	57.150	Q3-2023	SGR	4.257.000

NET YIELD 2023 (%)

	Min	Max
Roma	5,00	6,00

CANONI €/MQ/ANNO



Annunci attivi	
n. Annunci	4
mq disponibili	23.450
€/mq medio	750



H1 2023 LOGISTICA BERGAMO

Bergamo, grazie alla sua posizione strategica, costituisce un cruciale centro per l'industria del trasporto merci nel Nord-Italia. La sua prossimità all'aeroporto e alle principali metropoli la rende particolarmente attrattiva per gli investitori. Attualmente, i canoni d'affitto per gli immobili di nuova costruzione oscillano tra i 50 e i 60 €/mq/anno, mentre il net prime yield si aggira attorno al 5,25%.

In aggiunta, Bergamo ospita il principale datacenter italiano, sede del più grande fornitore di servizi cloud italiano e leader nei settori di data center, web hosting, e-mail, PEC e registrazione.

Nella provincia di Bergamo, una ricerca mirata di spazi con destinazione logistica ha rivelato solamente un annuncio di vendita, totalizzando un'area complessiva di circa 5 mila metri quadrati, con un prezzo di vendita di circa 520 € al metro quadrato.

Principali transazioni registrate nel primo semestre del 2023:

KEY TRANSACTION 2023					
Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Provincia di Bergamo	20.700 mq	Q1-2023	SICAF	Investitore specializzato estero	20.700.000

NET YIELD 2023 (%)

	Min	Max
Bergamo	5,25	6,25

CANONI €/MQ/ANNO



Annunci attivi	
n. Annunci	1
mq disponibili	5.000
€/mq medio	520



H1 2023 LOGISTICA NAPOLI

Napoli e il suo hinterland rappresentano un punto cruciale per gli investitori istituzionali nel settore della logistica, in quanto nodo per l'import-export di merci attraverso l'interporto.

L'interporto Sud Europa, che sorge nei pressi dello scalo merci di Maddaloni e Marcianise (CE) rappresenta per Napoli il principale hub logistico, oltre ad essere uno degli interporti di maggiore rilevanza a livello nazionale.

Inoltre, si segnala che i canoni di locazione all'interno dell'interporto si attestano su una media di 50 €/mq/anno.

Nella provincia di Napoli sono 8 gli annunci di vendita pubblicati che corrispondono a immobili con potenzialità logistica.

I metri quadri disponibili corrispondenti sono circa 56.000, con un prezzo medio di vendita esposto pari a 1.040 €/mq.

NET YIELD 2023 (%)

	Min	Max
Roma	5,00	6,00

CANONI €/MQ/ANNO



Annunci attivi	
n. Annunci	8
mq disponibili	56.000
€/mq medio	1.040

Di seguito si riporta una transazione di un immobile logistico avvenuta nel primo semestre del 2023:

KEY TRANSACTION 2023					
Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Provincia di Salerno	211.900 mq	Q1-2023	Investitore specializzato	N.D.	3.000.000

Di seguito un contratto di locazione registrato presso l'interporto Sud Europa:

KEY LEASE AGREEMENT 2023				
Zona	GLA	Data	Tenant	Canone €/mq
Maddaloni	23.400 mq	Q3-2023	Spedizione merci	49

LA PAROLA A...



SAVERIO CARPINO

Senior Business Analyst di Panattoni

“La domanda di spazi logistici rimane elevata, mentre l’offerta non cresce abbastanza.”

Quali sono gli attuali fattori trainanti degli investimenti nel settore logistico?

Gli investimenti nel settore logistico sono attualmente guidati da diversi fattori chiave, tra cui:

- E-commerce, la cui diffusione ha generato nuova domanda di strutture logistiche per soddisfare le esigenze di spedizione e consegna;
- Near-shoring/friend-shoring, per cui molte aziende considerano di spostare la produzione verso mercati di consumo in paesi “amici” o potenzialmente tali, con necessaria riconsiderazione della catena di approvvigionamento e investimenti in infrastrutture logistiche;
- Ridisegno della supply chain. La pandemia e i recenti eventi globali hanno evidenziato la necessità di rendere le catene di approvvigionamento più resilienti ed efficienti, spingendo gli investimenti nelle infrastrutture logistiche adeguate.

L’offerta di immobili logistici in Italia è stata quasi completamente assorbita tra il 2020 e il 2022. La vacancy per immobili di grado A è scesa all’1,6%, e probabilmente rimarrà ai minimi storici nel prossimo futuro.

Tuttavia, l’aumento dei tassi di interesse ha un impatto significativo sugli investimenti immobiliari per via dell’aumento dei rendimenti richiesti dagli investitori, ma allo stesso tempo è mitigato dalla crescita dei canoni di locazione.

Di conseguenza, la diminuzione della pipeline di nuovi progetti immobiliari logistici e i ritardi subiti da quelli in corso stanno contribuendo all’aumento dei canoni: la domanda di spazi logistici rimane elevata, mentre l’offerta non cresce abbastanza. Questa situazione, nel breve e medio termine, potrebbe determinare una carenza significativa di spazi disponibili in alcune aree geografiche.

Che tipo di prodotto stanno cercando gli operatori logistici e quali sono i principali ostacoli nella ricerca?

Gli operatori logistici sono alla ricerca di magazzini di grado A, flessibili e ben collegati alle reti infrastrutturali. La crescente domanda viene da operatori che cercano di migliorare l’efficienza operativa e ridurre i tempi di consegna ai clienti. La scelta della posizione dei magazzini è influenzata da diversi fattori, tra cui i canoni di locazione, il costo e la disponibilità di manodopera.

La sfida principale è l’aumento dei costi, accentuato dalla situazione in Ucraina, dall’aumento

del prezzo del gasolio e dall’inflazione salariale in Europa. Inoltre, il cambiamento climatico e l’attenzione alla sostenibilità stanno diventando una sfida commerciale sempre più importante, in particolare nel bilanciare la riduzione dell’impatto ambientale e la necessità di mantenere efficienza e redditività.

Viste le richieste derivanti dall’ecommerce e dalle strategie omnichannel, la domanda di spazi logistici si orienta ai magazzini big box e ai last mile in aree densamente popolate, dove la carenza di spazi è più accentuata, per ridurre distanza e tempi di consegna.

Gli sviluppatori immobiliari affrontano quindi sfide complesse, dovendo creare asset logistici flessibili, ben collegati, energeticamente efficienti e in linea con gli standard ESG, in un mercato in cui ci sono sempre meno terreni industriali per via della normativa sulla riduzione del consumo di suolo; ciò senza trascurare la sostenibilità economica per operatori logistici e investitori.

Cosa manca all’Italia per competere con il mercato logistico europeo?

L’Italia affronta alcune sfide chiave nella competizione con il mercato logistico europeo.

In primo luogo, l’eterogeneità del territorio; la presenza delle Alpi limita i collegamenti diretti con il nord Europa, complicando il trasporto di merci tra l’Italia e i mercati europei.

Altro elemento è il divario di performance, produttività e crescita tra Nord e Sud Italia, che ha impatto sull’intera economia e influisce sul mercato logistico: la maggiore domanda di spazi logistici presente al Nord crea disuguaglianze nella distribuzione delle risorse e delle opportunità. Per di più la rete infrastrutturale non è uniforme in tutto il paese, il che ostacola l’efficientamento del trasporto su strada e la diffusione dell’intermodalità (che prevede il trasporto di merci su treni ad alta capacità). La mancanza di dati di mercato e di trasparenza in tutta la filiera immobiliare, inoltre, rende difficile per gli investitori e gli sviluppatori valutare le opportunità e prendere decisioni informate.

Infine, l’assenza di tempistiche certe e uniformità nazionale negli iter autorizzativi per i nuovi sviluppi immobiliari rallenta l’implementazione di progetti logistici, ritardando il miglioramento delle infrastrutture di stoccaggio e distribuzione. Un miglioramento può derivare da incentivi più decisi alla riconversione dei brownfield tramite iter più snelli e abbattimento degli oneri di urbanizzazione.

2.3

MERCATO DIREZIONALE

Il mercato direzionale ha registrato una significativa ripresa nel 2022 rispetto al 2021. Tale trend è stato sostenuto da un incremento del take-up uffici e delle transazioni, con Milano tornata ai livelli pre-pandemici; una crescita più lenta, invece, ha caratterizzato il mercato romano.

Diverso lo scenario che si osserva per l'anno in corso. L'incertezza rilevata già a fine del 2022 a seguito di un aumento dei costi di costruzione, unita all'incremento dell'inflazione e dei tassi di interesse, ha impattato negativamente sugli investimenti nel settore direzionale con una conseguente prima **crescita dei rendimenti**. Durante il primo semestre 2023, tale effetto è stato più evidente. Si registra un approccio



“wait and see” da parte degli operatori, con un rallentamento dell'attività a fronte di un maggiore costo del capitale. L'atteggiamento conservativo, tuttavia, si sta allentando grazie alla prevista stabilizzazione delle condizioni economiche generali.

Per quanto riguarda il “letting” si osserva che nel primo semestre 2023 le due maggiori città italiane hanno registrato trend differenti. A **Milano** si sono rilevati livelli di **take-up** inferiori di circa 30% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, tale risultato

non desta tuttavia preoccupazione a fronte di una domanda che rimane comunque forte. Diversa, invece, la situazione per **Roma** dove un accordo di pre-letting di uffici nella zona E.U.R. ha inciso positivamente incrementando i livelli di assorbimento dell'80% rispetto al primo semestre del 2022. In generale, si osserva una **scarsità di prodotto** di qualità sul mercato, specialmente di **grado A**: tale fattore favorisce accordi di pre-let per immobili in via di realizzazione o per edifici di pregio in corso di ristrutturazione e l'incremento dei canoni specie nelle zone centrali. In caso di location secondarie, oltre alle caratteristiche intrinseche degli asset, è crescente l'attenzione verso collegamenti infrastrutturali che agevolino gli spostamenti degli utilizzatori finali.

Dal punto di vista degli **investimenti**, si è registrata una **diminuzione** delle acquisizioni, dato che non pare essere preoccupante a fronte di un buon assorbimento degli spazi e di un consolidato interesse da parte delle aziende all'uso degli spazi ufficio. **Più robusto il segmento core**, in particolare in caso di asset oggetto di precedenti operazioni di ristrutturazione, si registra una maggiore avversione verso le soluzioni value-added maggiormente interessate dalle variazioni dei costi di costruzione. Nei prossimi mesi, se si verificherà l'attesa riduzione dei costi, il trend potrà essere invertito: le operazioni value-added appariranno di nuovo appetibili agli occhi degli investitori grazie alla capacità di coprire con i propri rendimenti l'inflazione (ancora elevata) e il costo del capitale (che intanto, presumibilmente, avrà almeno smesso di aumentare).

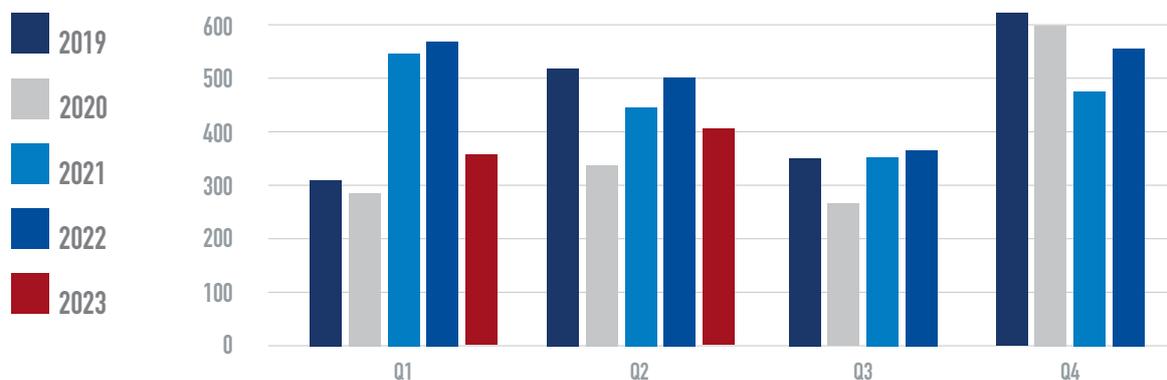
Come già riscontrato nel corso del 2022, anche il 2023 segna una affermata necessità della presenza del personale all'interno degli uffici. I tenant pongono una crescente attenzione alla qualità degli spazi al fine di garantire un elevato grado di standard per i dipendenti, nonché per favorire un controllo dei consumi energetici e delle performance degli edifici. A tali necessità si affianca anche la richiesta di spazi in zone centrali o semi-centrali, in cui l'impatto di canoni maggiori è mitigato dalla richiesta di dimensioni più ridotte rispetto al passato. In tale ottica gli investitori prediligono soluzioni nuove o edifici in corso di ristrutturazione situati in location prime

che posseggano **certificazione** di sostenibilità (es. LEED, BREEAM, WELL) e che rispondano ai più ampi criteri **ESG**. Questi ultimi spingono gli operatori del mercato immobiliare ad un focus sulle prestazioni degli edifici unitamente ad un'attenzione alla governance e alla relazione con gli stakeholders. Dal confronto con il mercato si è potuta osservare, già nel corso del 2022, una differenziazione tra immobili certificati e non certificati in termini di canoni di locazione e interesse da parte degli investitori. L'attestazione delle performance degli edifici impatta sulla **commerciabilità** degli immobili, insieme a location e qualità dell'immobile, incrementando il gap rispetto agli asset prime.

Nel panorama italiano, Milano e Roma si confermano realtà trainanti nel settore direzionale, con proiezioni molto positive in termini di attrattività per i lavoratori. Si prevede una **lenta crescita** degli investimenti per i restanti mesi del 2023, che saranno ancora caratterizzati da un considerevole impatto dell'inflazione e dei tassi di interesse, nonché quello delle condizioni geopolitiche globali. L'attenzione degli investitori sarà rivolta al costo del capitale ma anche alla ricerca di spazi che rispondano ai criteri di sostenibilità ed efficienza promuovendo un possibile e ulteriore **aumento** dei canoni di locazione.

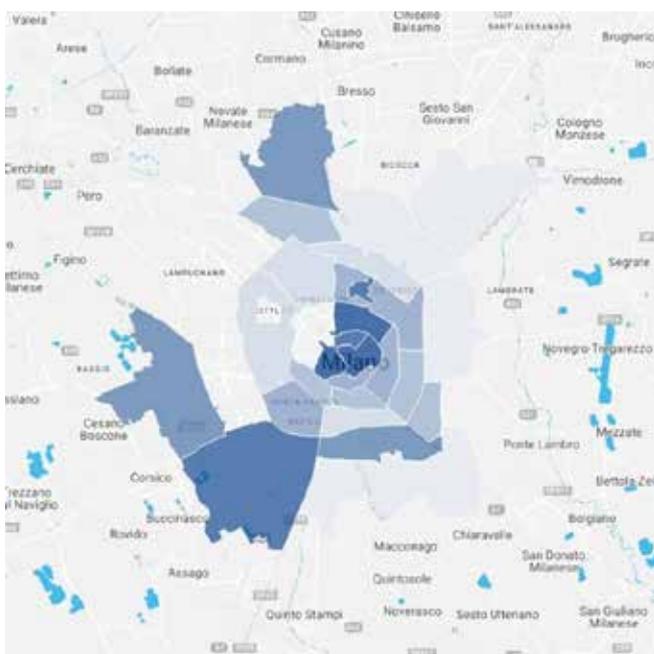


UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA



Il grafico rappresenta il numero delle transazioni NTN per trimestre registrate nel periodo compreso tra il 2019 e il 2023. Analizzando i dati sopra riportati si osserva che, a seguito di un incremento delle transazioni nel biennio 2021-2022, nella prima metà dell'anno in corso il numero di immobili compravenduti ha subito un significativo decremento. Tale riduzione è maggiormente evidente nel primo trimestre 2023, con valori più simili a quanto registrato nel 2019 e 2020; nel secondo, invece, si rileva un riallineamento al trend storico, con livelli solo di poco inferiori rispetto allo stesso periodo del 2022.

VOLUME INVESTIMENTI H1 2023



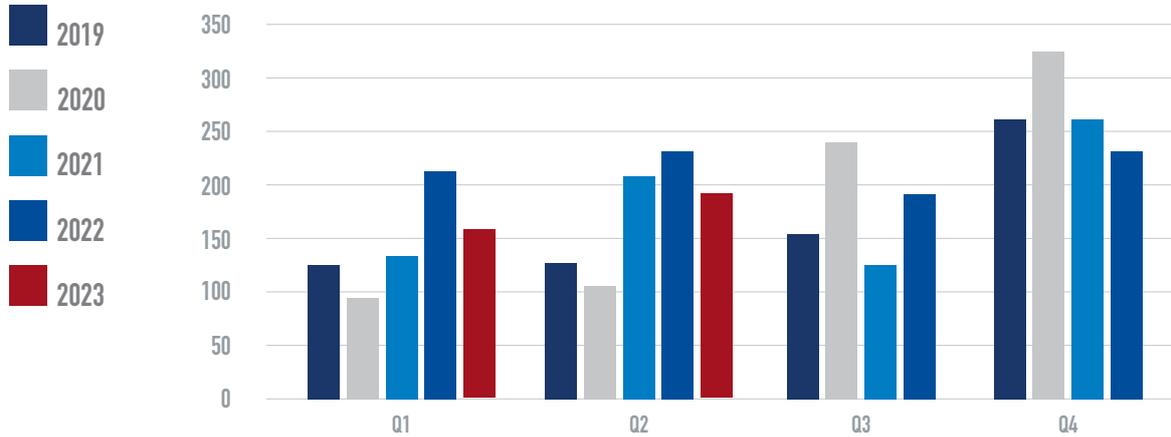
La mappa di calore evidenzia i quartieri di Milano nei quali si sono concentrate le transazioni nel primo semestre 2023. Le location prime situate nel centro storico della città, così come il CDB di Porta Nuova, confermano un volume di investimenti elevato come già riscontrato nei periodi precedenti. Al contempo, è evidente un notevole interesse anche verso zone periferiche nel Nord e Sud-Ovest dell' hinterland milanese.

Valori €		
Da	a	Colore
-	300	
300	500	
500	1.000	
1.000	10.000	
10.000	25.000	
25.000	50.000	
50.000	300.000	



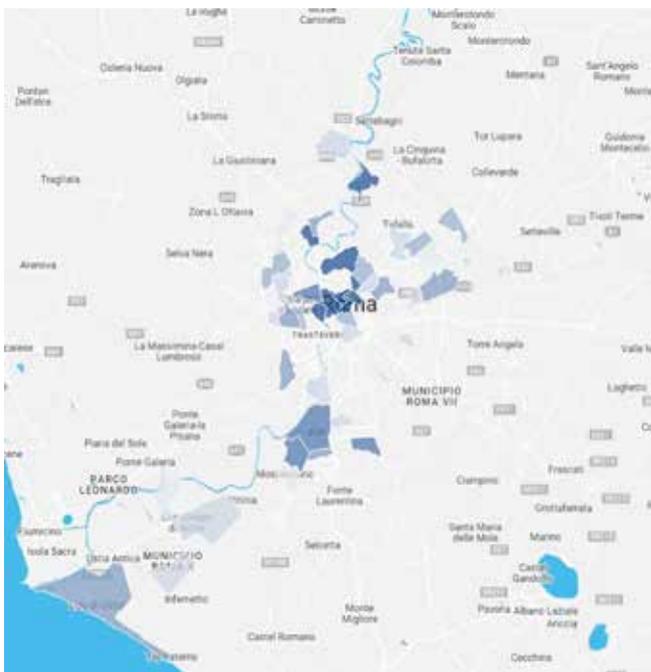
H1 2023 DIREZIONALE ROMA

UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA



Analizzando i dati relativi al numero di transazioni normalizzate per trimestre, si osserva che, a seguito di una parziale ripresa del settore avvenuta nel 2022, nella prima metà dell'anno in corso il numero di immobili compravenduti ha subito un decremento. Tale riduzione, in linea con quanto registrato anche nelle altre principali città, è maggiormente evidente nel primo trimestre 2023; nel secondo, il numero di transazioni tende ad allinearsi al trend storico, con livelli leggermente inferiori rispetto allo stesso periodo del 2022. Tali valori restano, in ogni caso, superiori a quanto registrato nel biennio 2019-2020.

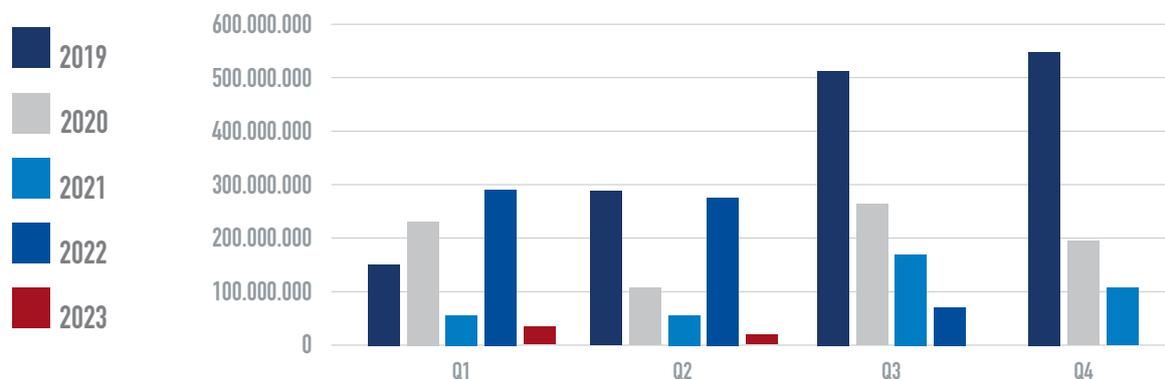
VOLUME INVESTIMENTI PER ZONA OMI H1 2023



La mappa di calore degli investimenti per la città di Roma evidenzia una certa selettività delle zone di interesse che, nello specifico, sono situate nel centro storico della capitale e nelle aree limitrofe ad ovest dello stesso, nella zona del quartiere Parioli, all'EUR e nell'area di "Val Melaina". Si registrano investimenti di minor entità anche in altre aree sparse a nord della città e a Lido di Ostia, con un trend al ribasso rispetto ai periodi precedenti.

Valori €		
Da	a	Colore
-	50	Lightest Blue
50	150	Light Blue
150	300	Medium-Light Blue
300	500	Medium Blue
500	1.500	Dark Blue
1.500	5.000	Very Dark Blue
5.000	20.000	Darkest Blue

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



Per quanto riguarda il volume di investimenti trimestrale, nel primo e secondo trimestre 2023 si è assistito a una drastica riduzione rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2022, con meno di 100 milioni di euro investiti rispetto agli oltre 560 dell'anno precedente (ricordando, però, che si era trattato di un periodo caratterizzato da valori record). Tali valori risultano leggermente inferiori anche rispetto alla prima metà del 2021, in cui si era evidenziato un decisivo decremento degli investimenti nel mercato direzionale romano.

CANONI MEDI €/MQ/ANNO PER ZONA OMI H1 - 2023



L'analisi dei canoni medi contrattualizzati e in offerta nell'area del comune di Milano per la prima parte del 2023 evidenzia valori maggiori nelle zone del centro storico e generalmente delle zone all'interno della circinnvallazione esterna. Canoni più contenuti in periferia, con uniche eccezioni le zone di Bicocca, Baggio e Segrate, dove i canoni sono più alti e più simili alle zone semicentrali.

In particolare, si registrano canoni contrattualizzati da 700-750 €/mq/anno e canoni asking da 900 €/mq/anno per immobili prime in zone di prestigio. Questi sono quasi il doppio dei canoni che caratterizzano il centro e le aree semicentrali, dove ci si assesta su un €/mq/anno pari a 400-500. Nelle periferie e nell'hinterland il range risulta decisamente più contenuto, con valori pari a 150-250 €/mq/anno.

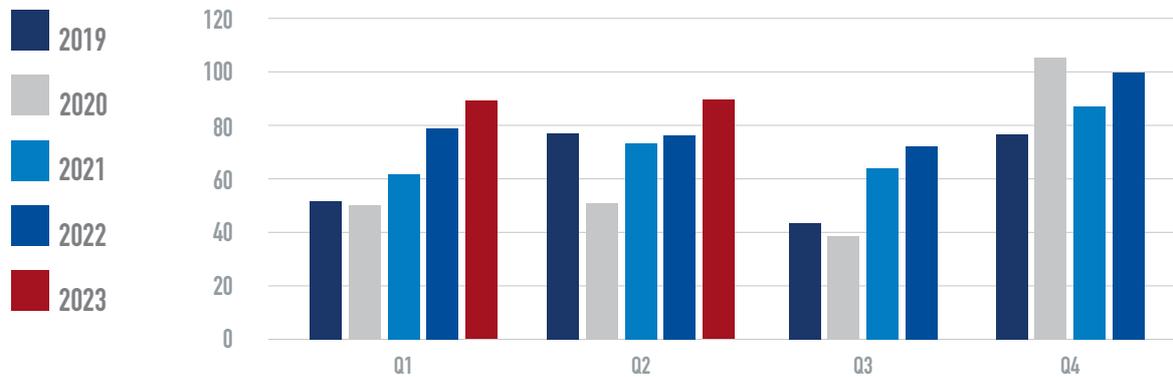
Valori €			NET YIELD	
Da	a	Colore	Minimo	Massimo
0	125			
125	150			
150	175			
175	200			
200	250			
250	300			
>300				
			CBD Centro	4,00% / 4,75%
			CBD Eur	4,50% / 5,50%
			Semicentro	6,00% / 6,50%
			Periferia	8,50% / 9,50%

Le zone dell'EUR e quelle centrali si confermano ancora al centro dell'attenzione degli investitori, proseguendo il trend storico della città considerando anche l'incremento dei rendimenti netti. Tale aumento è stato registrato anche nelle le aree del semicentro e della periferia mantenendo sostanziale e ben definito il divario tra aree centrali e il resto della città. Il rialzo dei tassi di interesse continua a influenzare le decisioni degli investitori, che si affacciano al mercato capitolino con prudenza.



H1 2023 DIREZIONALE BERGAMO

UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA



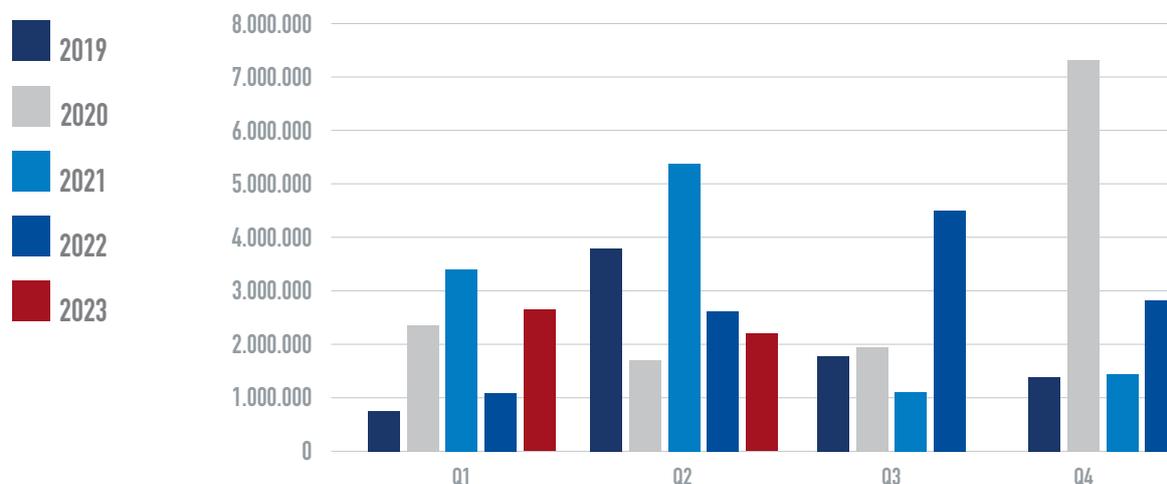
Il grafico rappresenta il numero delle transazioni NTN per trimestre registrate nel periodo compreso tra il 2019 e il 2023. Dall'analisi si osserva un trend pressochè positivo per tutti gli anni; fanno eccezione il secondo e terzo trimestre 2020 per le note cause legate alla pandemia. Contrariamente alle previsioni per il 2023, i primi due trimestri confermano la crescita delle transazioni rispetto agli stessi periodi degli anni precedenti, avvalorando il crescente interesse per il settore direzionale in città e provincia.

VOLUME INVESTIMENTI PER ZONA OMI H1 2023



Valori €		Colore
Da	a	
-	50	
50	100	
100	200	
200	500	
500	750	
750	1.500	
1.500	3.000	

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



Per quanto riguarda il volume di investimenti, nel primo trimestre 2023 si è assistito ad un incremento di oltre il 50% rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2022, con circa 2,7 milioni di euro investiti rispetto ai circa 1,1 milioni dell'anno precedente; poco marcata, invece, la differenza tra il Q2-2023 e il Q2-2022. In generale si osserva che, a partire dal 2020, il volume degli investimenti ha subito un significativo incremento rispetto al 2019, stabilizzandosi intorno agli 11 milioni annuali per il biennio 2021-2022.

In linea con quanto rappresentato anche dalla mappa di calore, i rendimenti relativi al primo semestre 2023 indicano una maggiore preferenza per il centro della città; valori significativamente più alti si riscontrano nelle zone periferiche, meno appetibili e ricercate dagli investitori.

NET YIELD

	Minimo	Massimo
Centro	5,50%	6,50%
Semicentro	7,00%	7,50%
Periferia	8,00%	9,50%

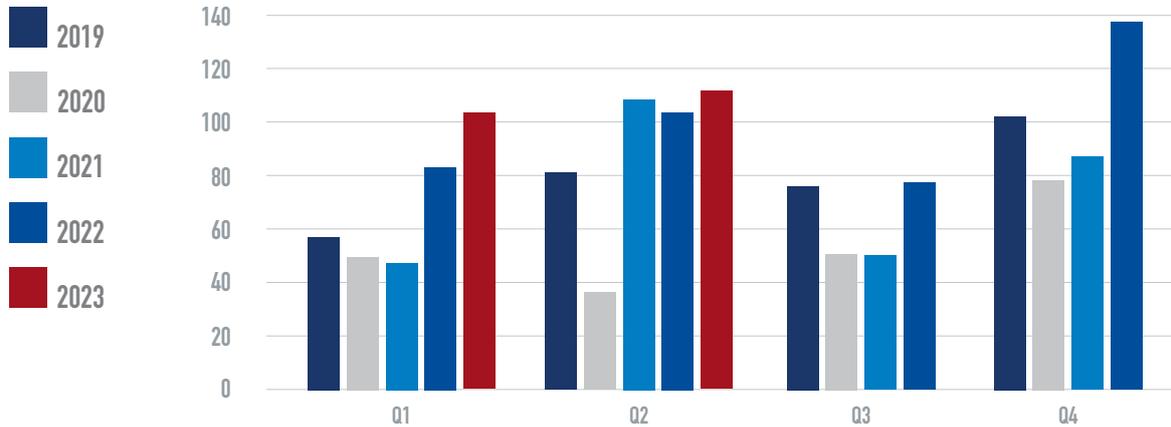
KEY TRANSACTION 2023

Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Borgo Palazzo	736 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	1.400.000



H1 2023 DIREZIONALE NAPOLI

UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA



I dati relativi ai primi due trimestri del 2023 presentano valori sostanzialmente in linea con i medesimi periodi dell'anno precedente e in aumento rispetto al biennio 2019-2020. Contrariamente alle previsioni per il 2023, i primi due trimestri confermano la crescita delle transazioni rispetto agli stessi periodi degli anni precedenti.

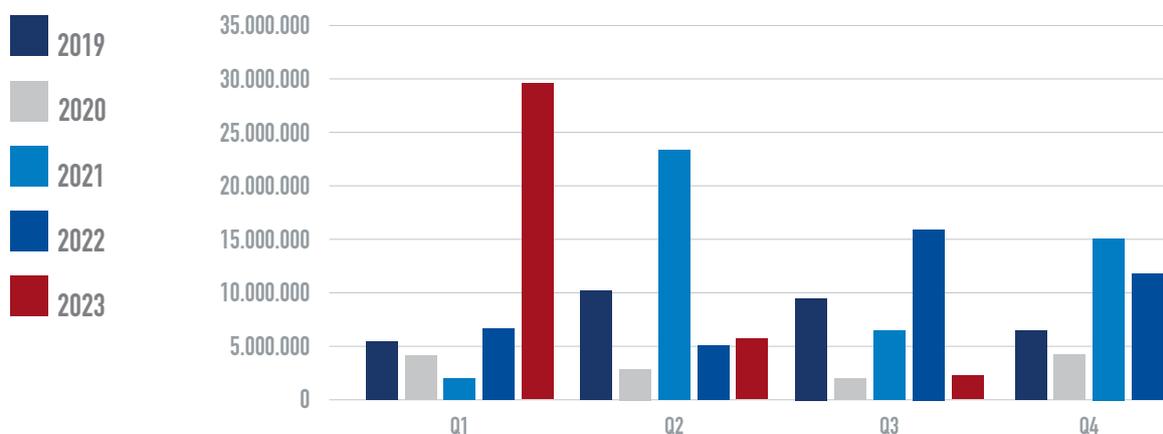
Le transazioni si concentrano nelle zone lungomare di Chiaia, Mergellina e del centro storico cittadino, oltre che nella zona di Poggioreale e del centro direzionale.

VOLUME INVESTIMENTI PER ZONA OMI H1 2023



Valori €		Colore
Da	a	
-	50	
50	100	
100	200	
200	500	
500	750	
750	1.500	
1.500	3.000	

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



Per quanto riguarda gli investimenti, il primo trimestre del 2023 presenta un deciso aumento: il valore risulta quadruplicato rispetto al medesimo periodo degli anni precedenti; nel secondo trimestre gli investimenti sembrano suggerire un ritorno ai valori storici emersi negli anni precedenti.

Coerentemente con la situazione macroeconomica odierna, i rendimenti netti per la città di Napoli hanno subito un deciso e generale aumento, fattore che trova riscontro con l'incertezza degli investitori.

NET YIELD

	Minimo	Massimo
Centro	6,00%	7,00%
Semicentro	7,50%	8,50%
Periferia	9,00%	10,00%

LA PAROLA A...



LUCA CERATI

Senior Asset Manager
BNP Paribas REIM

“ Roma e soprattutto Milano, sono considerati i mercati principali dai maggiori investitori istituzionali. ”

Durante il primo semestre del 2023 abbiamo assistito ad una riduzione degli investimenti con un approccio “wait and see” da parte degli operatori del settore. L’incremento dell’inflazione e dei tassi di interesse ha promosso un atteggiamento più cautelativo. Quali sono le proiezioni per fine 2023 e inizio 2024?

L’ulteriore aumento dei tassi di interesse, registrati anche all’inizio del secondo semestre del 2023, ha orientato gli investitori verso prodotti più liquidi, come ad esempio i titoli di Stato, generando un innalzamento dei tassi anche nel settore immobiliare.

Il numero di transazioni registrate da inizio 2023 e le previsioni fino a fine anno sono influenzate dall’attuale contesto macroeconomico e fanno presagire una ripresa del mercato più lenta rispetto a quanto ipotizzato, con potenziale abbassamento dei tassi tra la fine del 2024 e l’inizio del 2025.

Le compravendite registrate sono caratterizzate da rendimenti più alti rispetto alle previsioni degli operatori; per quanto riguarda le controparti, si tratta di acquirenti che dispongono di liquidità, grazie a una raccolta sul mercato non influenzata dell’attuale contesto o, in minor parte, di società che decidono di acquistare gli immobili come utilizzatori finali.

Un crescente interesse da parte degli investitori per soluzioni efficienti e sostenibili sta orientando la domanda e l’assorbimento di uffici ad alte prestazioni. Il rinnovamento degli uffici in ottica ESG coinvolgerà i prodotti di maggior pregio o sarà applicato, a più ampio spettro, a tutti gli immobili sul mercato quale requisito necessario per rivolgersi al mercato degli investitori e delle locazioni?

Lo scarso appetito da parte degli investitori istituzionali per gli uffici, in questo momento sto-

rico, e la crescente richiesta di spazi sostenibili da parte dei conduttori, porta gli operatori alla ricerca di prodotti con forti fondamentali ESG.

Nel caso di immobili di proprietà, gli operatori favoriscono progetti di ristrutturazione più costosi che prevedono un riposizionamento degli asset, seguendo le direttive della sostenibilità.

Quando si tratta invece di ricerca di nuovo prodotto, gli investitori si focalizzano sempre più su immobili che presentano i fondamentali di sostenibilità.

La scarsità di prodotto di questo genere, porta a un premio sul rendimento per chi possiede in portafoglio immobili con questo profilo, che sono caratterizzati da valori di mercato più alti, canoni maggiori e tempi di assorbimento minori sul mercato delle locazioni, rispetto a prodotti comparabili senza queste caratteristiche.

Il focus sugli investimenti e le locazioni nel settore direzionale è prevalentemente rivolto ai due mercati principali di Milano e Roma. Quali altri mercati rispetto ai principali sono attenzionati dagli investitori o, presumibilmente, potranno subire una crescita nei prossimi anni?

Roma e soprattutto Milano, sono considerati i mercati principali dai maggiori investitori istituzionali. Volumi, trasparenza e disponibilità dei dati hanno da sempre polarizzato i capitali verso queste due città, che sono diventate punto di riferimento anche per gli investitori stranieri.

Altri mercati così detti secondari come ad esempio Torino, Bologna e Firenze si sono confermati negli anni soprattutto grazie ad asset class alternative, rispetto alla componente direzionale, diventando però traino anche per gli uffici stessi, e grazie alla presenza di sedi secondarie di alcune società corporate, tipicamente situate a Milano e Roma.

2.4

MERCATO RETAIL



1 Analisi del mercato retail

High Street Retail e Urban Retail

Le indagini di settore mostrano che l'Italia ha reagito positivamente al periodo di crisi che ha caratterizzato gli scorsi mesi. In termini di locazione, nell'ultimo periodo si è verificata un'inattesa ripresa nelle maggiori high street italiane; alcune di queste operazioni sono legate al commercio online, in quanto coinvolgono spazi che hanno la funzione di click and collect point.

Per quanto riguarda i consumi, sembra che gli italiani non abbiano modificato le proprie abitudini in modo sostanziale. Alcune variazioni si sono osservate dal punto di vista della frequenza e, quindi, delle performance in termini di footfall.

D'altra parte, la penetrazione degli acquisti online ha mostrato una crescita del 12% per la prima parte del 2023, leggermente più alta delle aspettative dell'anno precedente, a dimostrazione del fatto che il mercato si sta avviando verso un equilibrio tra store fisico e store virtuale. Se tale trend dovesse continuare, le vendite online per il 2023 raggiungerebbero un +13% rispetto al 2022, per un totale di circa 54 miliardi di euro, con il +8% per i prodotti (pari a 35,2 miliardi) e +22% per i servizi (pari a 18,8 miliardi).



Anche da parte degli operatori emerge ottimismo, accompagnato da una buona propensione all'esplorazione di nuovi mercati. Si noti che nel corso dell'ultimo semestre sono stati locati spazi nel Quadrilatero della Moda Milanese, Via Montenapoleone a brand di alto livello (Chanel, Officine Panerai e Damiani etc), con una forte domanda di spazi, tale da far aumentare di circa il 2% il canone immobiliare richiesto: segnale di ripresa e di forte interesse per il mondo del lusso High Street.



Centri Commerciali

Al termine della crisi pandemica, che aveva portato a livelli critici l'affluenza (-30% rispetto all'anno precedente nel 2020), sono seguiti due anni di ripresa, sino al raggiungimento di performance interessanti durante il 2022 (-15% rispetto al 2019). Gli ingressi di visitatori mostrano un costante miglioramento: i primi 6 mesi del 2023 si chiudono, infatti, con una crescita significativa rispetto al 2022 (+10,6 %), sebbene permanga ancora un gap con il 2019 del -9,4 %.

D'altro canto, i livelli di fatturato e vendite, nonostante abbiano seguito lo stesso crollo durante il periodo pandemico, hanno mostrato una maggiore resilienza rispetto all'affluenza, riprendendo a pieno i livelli del 2019 (con il 2022 a +7% rispetto al 2021 e in linea con valori 2019).

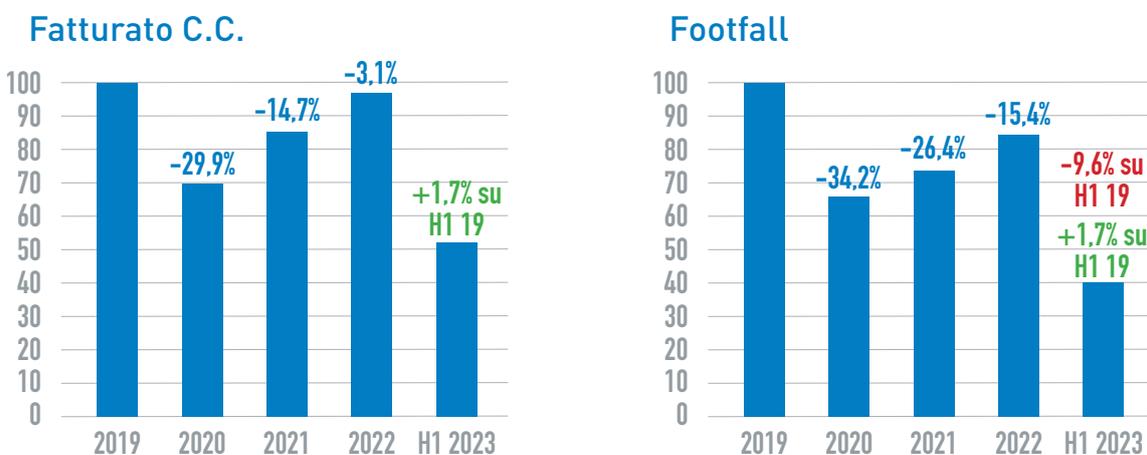
Nel primo semestre 2023 il fatturato ha continuato il trend di ripresa dell'anno appena concluso: +7% rispetto all'H1-2022. I fatturati del primo



semestre 2023 dei centri commerciali sono leggermente superiori anche a quelli del 2019, anno pre-pandemia, segnando un aumento pari all'1,7 %, un risultato che evidenzia una solida ripresa per tutto il comparto.

VARIAZIONI % RISPETTO AL 2019

Grafico fornito da CNCC (2019-H1 2023)



In particolare, si può notare come nel corso del primo semestre 2023 vi sia stato un aumento delle prestazioni per la quasi totalità delle categorie merceologiche, per le quali si rileva un andamento in crescita ad esclusione dell'elettronica di consumo, che presenta una flessione del -5,3%. Tra queste, rispetto al primo semestre 2022, la ristorazione è cresciuta di più (+25%), seguita dal comparto di cura della persona e salute (+13%), cultura tempo libero e regali (+10%), abbigliamento (+7,1%) e attività di servizi (+8,2%).

Ciò è dovuto a una continua trasformazione della concezione dei punti vendita da parte degli utilizzatori finali: la minore affluenza è accompagnata da valori medi di spesa più alti, segnale di acquisti presumibilmente più mirati e di un approccio diverso da parte del cliente finale nei confronti dello store fisico.

Durante gli ultimi due anni, le proprietà e gli sviluppatori hanno cambiato approccio sui centri commerciali, riducendo i nuovi sviluppi e concentrandosi su riqualificazioni e ampliamenti; ciò è confermato anche dal volume di transazioni, che risulta ridotto se confrontato con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Retail Park e GDO

I Retail Park stanno attraversando una congiuntura positiva, in particolare a seguito della pandemia. La motivazione principale del successo di questo comparto, infatti, è da ricercare nella struttura degli asset e nel continuo processo di diversificazione e ammodernamento (non solo strutturale ma anche in termini di format).

Il principale trend in atto è dato dalla riqualificazione di retail box situati in più ampi Retail Park e in prossimità di tenant "ancora" (e.g. IKEA), sfruttando il bacino di utenza generato. Difatti, nel corso dell'ultimo semestre è stato transato un grosso portafoglio di retail box, molti dei quali facenti parte di più ampi retail park: 5 immobili con tenant Tecnomat in tutta Italia per un valore di circa 70 milioni di euro.

La componente GDO, viene ritenuta ancora un asset class interessante se si considerano i



fatturati €/mq generati, anche se con un trend diverso dagli ultimi anni. Negli ultimi sei mesi è stato transato un portfolio di GDO con Brand Coop Alleanza per un valore pari a circa 50 milioni di euro.

2 Nuove esigenze

Location, location, location

Gli store fisici si confermano ancora una volta come centro nevralgico della customer experience in location prime. La combinazione tra store fisico e componente online è l'omni-canalità su cui continuare a lavorare senza rinunciare alla cosa più importante nell'ambito del retail real estate: LOCATION!

Spazi su misura

Riqualificazione e riposizionamento sono due concetti legati a doppio nodo tra di loro che hanno portato alla generazione e al ripensamento di alcuni spazi commerciali a discapito delle nuove edificazioni. Questo trend, accompagnato ai criteri di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, sta generando un vero e proprio cluster di mercato su cui lavorare; cluster che mostra già le proprie potenzialità con contratti di locazione più personalizzati, più alti, a fronte di ristrutturazioni e riqualificazioni ad hoc per il futuro tenant.

Cambio di armadio

Il mercato retail, oggi più che mai, è in continua evoluzione con il ripensamento degli spazi, delle attività e anche delle semplici vie di passaggio. Il leisure ritorna preponderante nei retail park, offrendo una serie di attività integrate con quella commerciale pura. L'intrattenimento, categoria difficile da posizionare sino a qualche anno fa, riprende spazio assumendo natura formativa; anche le classiche ancore alimentari non solo sono più attente alla sostenibilità, ma si ripresentano con format moderni e concept innovativi, sia in ambito marketing che in ambito green. Ciò contribuisce ad attrarre clienti e brand, e richiede la ricerca di un giusto equilibrio tra bassi costi e responsabilità.

3 Volume di investimenti e transazioni rilevanti

Gli investimenti in immobili commerciali hanno subito un calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un valore assoluto di circa 160 milioni di euro. Un segnale che rispecchia il continuo periodo di incertezza e di stallo del settore.

È rilevante come molti investimenti riguardino interventi di riqualificazione e ampliamento di asset già esistenti (es. Centro Commerciale Lingotto, es. Parma Retail Park, es. Le Vele di Desenzano del Garda IN PIPE-LINE) o portafogli di asset monotenent con canoni costanti e affidabili nell'at-

tuale periodo di incertezza.

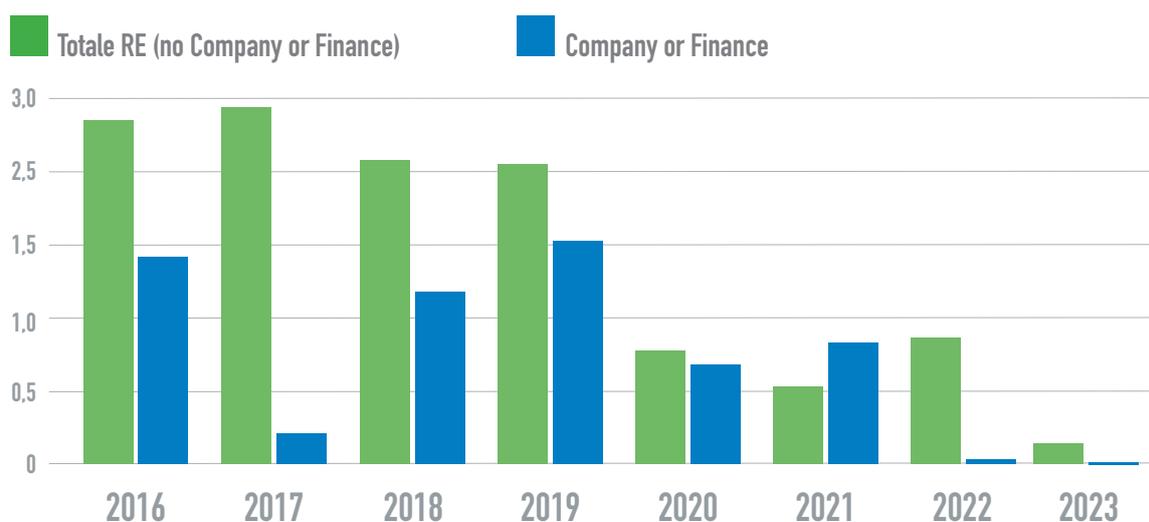
Investimenti mirati e manovre sicuramente più prudentziali sembrano essere preferite rispetto a investimenti su altri tipi di asset, inclusi nuovi sviluppi.

Infine tra le nuove aperture si segnala il centro commerciale Merlata Bloom Milano che da Ottobre offrirà 170 negozi su una superficie di 70.000 mq

VOLUME TRANSAZIONI RILEVANTI DEL COMPARTO RETAIL

*(High street, Urban Retail, GDO, Retail box, Shopping Center, Outlet)

In colore azzurro sono evidenziati i volumi che hanno riguardato investimenti particolari in finanziamenti, ri-finanziamenti, fusioni o acquisizioni societarie.



Totale dei volumi in miliardi di €

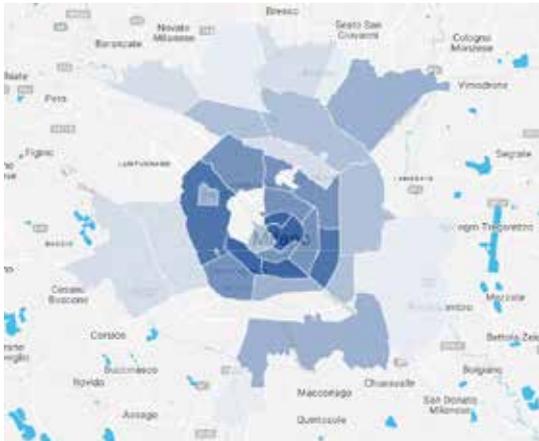
Di seguito si riportano le principali transazioni per il primo semestre dell'anno 2023:

KEY TRANSACTION 2023					
Città	GLA	Period	Buyer	Seller	Value €
Coop Alleanza Portfolio 3 assets	N.D.	Q2 2023	Società di gestione e del risparmio	Società di gestione e del risparmio	50.000.000
Tecnomat Portfolio 5 assets	41.999 mq	Q2 2023	Società di gestione e del risparmio	Società di gestione e del risparmio	70.000.000
Le Piazze	20.999 mq	Q2 2023	Società di gestione e del risparmio	Società privata	15.000.000
Milano	245 mq	Q1 2023	Società privata	Società di gestione e del risparmio	2.500.000
Napoli	800 mq	Q1 2023	Società privata	Società privata	5.500.000
Roma	810 mq	Q1 2023	Società di gestione e del risparmio	Società privata	10.000.000



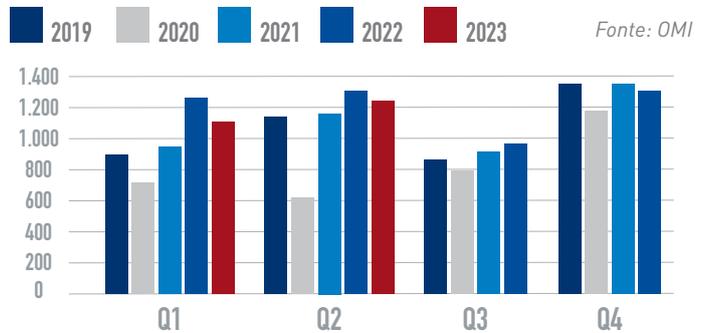
H1 2023 COMMERCIALE MILANO

VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2023

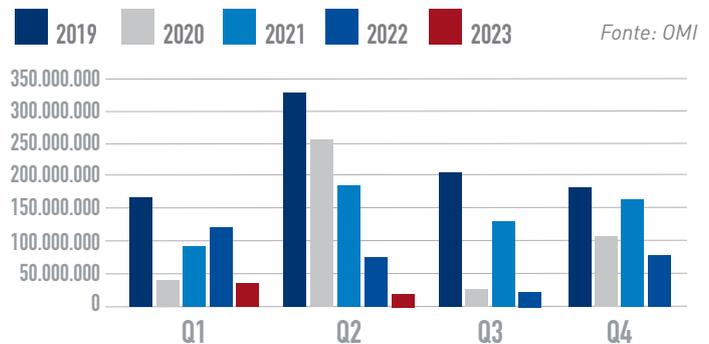


Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
0	250	[Lightest Blue]
250	500	[Light Blue]
500	1.000	[Medium Light Blue]
1.000	2.000	[Medium Blue]
2.000	3.000	[Dark Blue]
3.000	4.000	[Darkest Blue]
>4.000		[Darkest Blue]

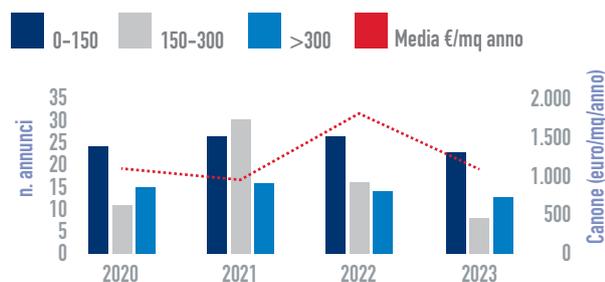
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



TAGLI (mq) E CANONE MEDIO (€/mq anno)



Analisi svolta su spazi commercializzati, canoni richiesti e quantità di annunci disponibili. Gli annunci hanno visto il raggiungimento di un picco in termini canoni €/mq/anno richiesti nel 2022 e una discesa nel 2023.

La riduzione dell'offerta di spazi è indice di un probabile take up in crescita nella zona, viceversa l'aumento degli annunci porta ad un incremento teorico della vacancy. L'aumento della vacancy dovrebbe tradursi in una contrazione dei canoni di locazione, mentre una riduzione dell'offerta in un aumento dei canoni. Nel caso che stiamo osservando per il 2023 vediamo un andamento differente, ossia alla diminuzione dei mq disponibili sul mercato si osserva anche una contrazione del canone. Questa situazione è connessa alla minore appetibilità dei locali grandi, che non vengono assorbiti: tali annunci riguardano spazi di difficile locazione date le dimensioni e il posizionamento non ottimale.

Dal 2021 al 2023, infatti, vediamo come si assista a una sempre minore disponibilità di locali commerciali di taglio intermedio che vengono assorbiti maggiormente sul mercato e, viceversa, una situazione quasi invariata per il numero di annunci proponenti locali di piccolo e grande taglio dimensionale.

MQ DISPONIBILI E CANONE MEDIO



Per le vie dello shopping di Milano si assiste generalmente a una leggera crescita dei canoni medi richiesti. Si specifica che la diminuzione riportata nel grafico è connessa alla presenza sul mercato di unità di taglio grande poco appetibili e di difficile locazione.

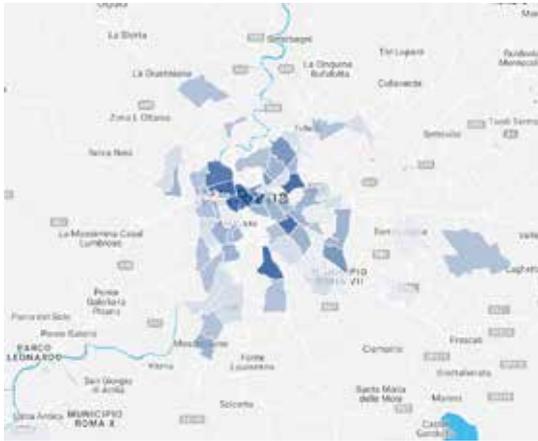
Osservando l'andamento dei mq disponibili, si osserva un incremento tra il 2020 e il 2021 (momento di massima "vacancy") e una successiva leggera riduzione nel corso del 2022, che si è protratta fino al 2023. I canoni di locazione medi richiesti hanno seguito coerentemente un trend di decrescita, seppur molto lieve, dal 2020 al 2021 per poi iniziare una ripresa, concretizzatasi definitivamente nel 2022. Come confermato dall'andamento del grafico si ritiene plausibile che la diminuzione dei canoni sia legata alla permanenza di tagli grandi non assorbiti. Per quanto riguarda i tagli di piccole dimensioni si sottolinea che, nonostante il numero di annunci sia costante, si osserva un continuo ricambio sul mercato degli stessi.

KEY TRANSACTION 2023					
Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Porta Vigentina, Porta Romana	509 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	3.900.000
Brera	124 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	3.100.000
Porta ticinese, porta genova, via san vittore	254 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	2.500.000
Pisani, buenos aires, regina giovanna	405 mq	Q2-2023	N.D.	N.D.	2.345.000
Venezia, porta vittoria, porta romana	246 mq	Q2-2023	N.D.	N.D.	2.100.000
Turati, moscova, corso venezia	131 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	2.000.000



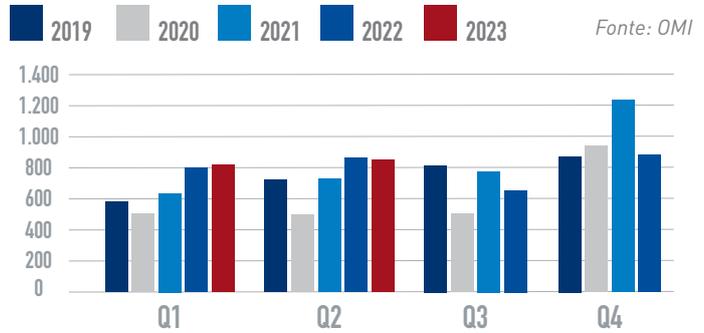
H1 2023 COMMERCIALE ROMA

VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2023

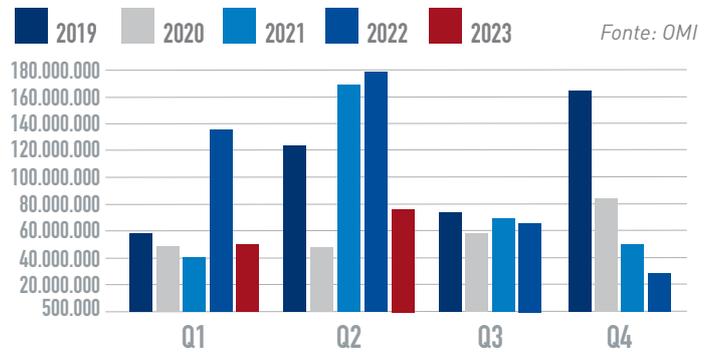


Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
0	250	[Lightest Blue]
250	500	[Light Blue]
500	1.000	[Medium Light Blue]
1.000	2.000	[Medium Blue]
2.000	3.000	[Dark Blue]
3.000	4.000	[Darkest Blue]
>4.000		[Darkest Blue]

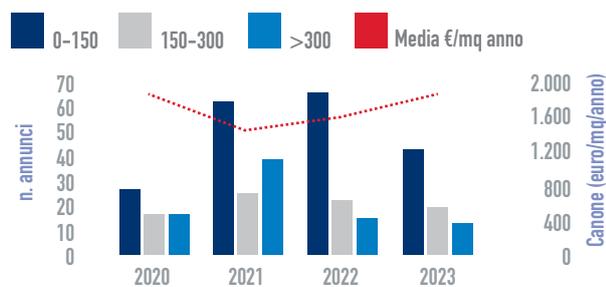
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



TAGLI (mq) E CANONE MEDIO (€/mq anno)



Analisi svolta su spazi commercializzati, canoni richiesti e quantità di annunci disponibili. Tra il 2020 e il 2021 gli annunci hanno visto la massima decrescita, per poi cambiare rotta e crescere linearmente a partire dal 2021, andamento che si mantiene anche per il 2023.

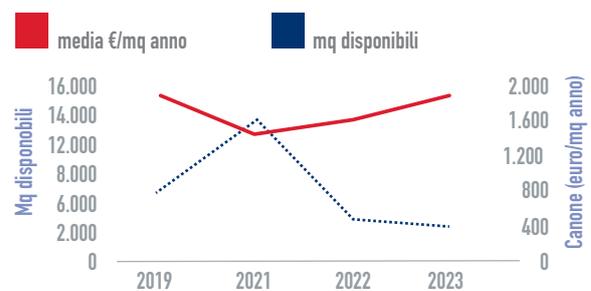
L'aumento della vacancy dovrebbe tradursi in una contrazione dei canoni di locazione, mentre una riduzione dell'offerta in un aumento dei canoni. Situazione che infatti ha iniziato a verificarsi dal 2021 e che sta procedendo anche per il 2023.

Dai dati recepiti si nota come nel 2020, in accordo con il complesso periodo pandemico, si assista a una decrescita dei canoni di locazione e un conseguente aumento della vacancy dei locali commerciali. Situazione che ha iniziato a cambiare rotta già nel 2021 e che si è mantenuta costante sia per il 2022 che per il periodo appena passato del 2023.

Tale trend ha riguardato tutti i tagli dimensionali.

È possibile che il trend relativo all'aumento/riduzione dei canoni di locazione subisca un ritardo rispetto all'offerta presente in zona, con un adattamento dei prezzi che si potrebbe verificare in tempi successivi.

MQ DISPONIBILI E CANONE MEDIO



Per le vie dello shopping di Roma si assiste a un'ascesa dei canoni medi richiesti. Andamento coerente con il periodo di lockdown e di restrizione. Già dal 2021 si nota un'inversione di rotta con una diminuzione di mq disponibili, derivante da un incremento della domanda, accompagnato da un conseguente aumento dei canoni.

Osservando l'andamento dei mq disponibili, si osserva un incremento tra il 2020 e il 2021 (momento di massima "vacancy") e una successiva riduzione a partire dal 2021, che si è protratta fino al 2023. I canoni di locazione medi richiesti hanno seguito coerentemente un trend di leggera decrescita dal 2020 al 2021 per poi cambiare rotta a partire dal 2021, in concomitanza alla diminuzione dei mq disponibili.

KEY TRANSACTION 2023					
Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Viminale	N. D.	Q2-2023	N.D.	N.D.	27.000.000
Appio villa Fiorelli	N. D.	Q2-2023	N.D.	N.D.	6.800.000
Tor Marancia navigatori	1152 mq	Q2-2023	N.D.	N.D.	4.600.000
Centro storico: tridente	78 mq	Q2-2023	N.D.	N.D.	3.400.000
Viminale	364 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	2.600.000



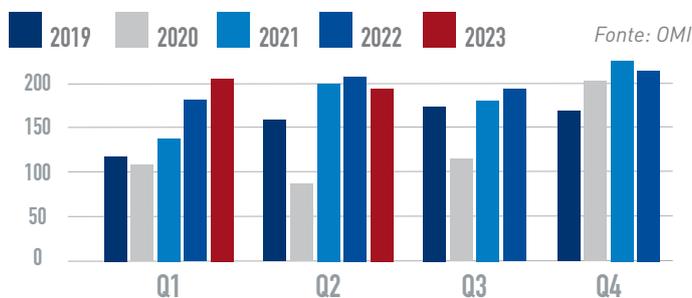
H1 2023 COMMERCIALE BERGAMO

VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2023

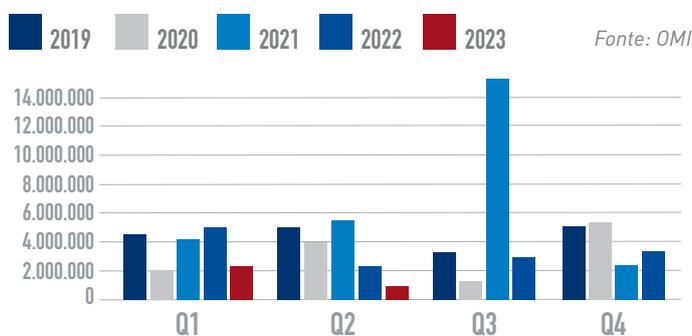


Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
0	150	
150	300	
300	500	
500	750	
750	1.000	
1.000	2.000	
>2.000		

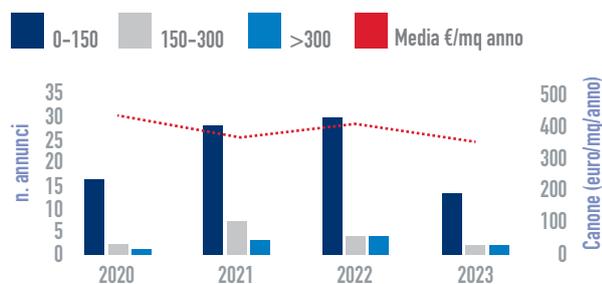
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



TAGLI (mq) E CANONE MEDIO (€/mq anno)



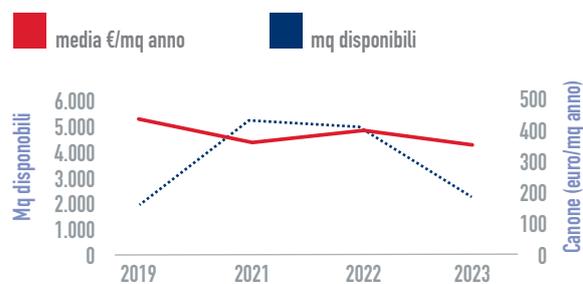
Analisi svolta su spazi commercializzati, canoni richiesti e quantità di annunci disponibili. Gli annunci presentano un andamento costante in termini di canoni €/mq/anno in leggera discesa nel 2023.

Si assiste a una riduzione dell'offerta di spazi. Tale fenomeno è indice di un probabile take up in crescita nella zona, viceversa l'aumento degli annunci avrebbe portato ad un incremento teorico della vacancy.

L'aumento della vacancy dovrebbe tradursi in una contrazione dei canoni di locazione, mentre una riduzione dell'offerta in un aumento dei canoni. Nel caso che stiamo osservando vediamo un andamento differente, ossia alla diminuzione dei mq disponibili sul mercato si osserva anche una contrazione del canone medio. Questa situazione è connessa alla minore appetibilità dei locali rimasti a disposizione sul mercato: si tratta principalmente delle offerte di locali di grandi dimensioni, mentre sono state assorbite le offerte di locali di piccolo taglio, che hanno più mercato. Dal 2020 al 2023, infatti, vediamo come la maggiore offerta di locali commerciali sia di piccolo taglio e di come rimanga comunque una componente fissa e costante nel lungo periodo di tagli medio/grandi.

È possibile che il trend relativo all'aumento/riduzione dei canoni di locazione subisca un ritardo rispetto all'offerta presente in zona, con un adattamento dei prezzi che si potrebbe verificare in tempi successivi.

MQ DISPONIBILI E CANONE MEDIO



Per le vie dello shopping di Bergamo si assiste a una discesa dei canoni medi richiesti. Osservando l'andamento dei mq disponibili, si osserva un incremento tra il 2020 e il 2021 (momento di massima "vacancy") e una successiva leggera riduzione nel corso del 2022 che si è intensificata nel 2023. I canoni di locazione medi richiesti hanno seguito coerentemente un trend di leggera decrescita, seppur molto lieve, dal 2020 al 2022. Nel corso del 2023 si è verificata una diminuzione del canone richiesto, rispetto al picco dell'anno appena trascorso.

Come confermato dagli annunci presenti sul mercato, è plausibile che la diminuzione dei canoni sia legata alla permanenza di tagli medio/grandi non assorbiti.

KEY TRANSACTION 2023

Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Città Alta e Colli	347 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	1.250.000



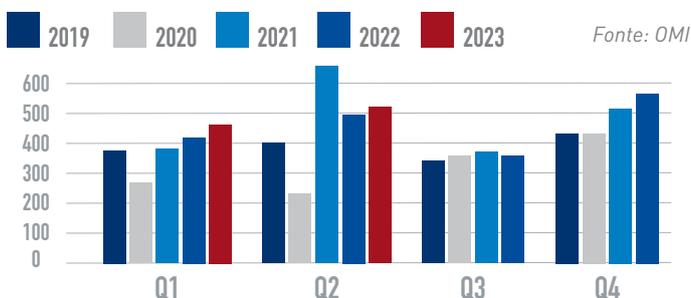
H1 2023 COMMERCIALE NAPOLI

VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - H1 2023

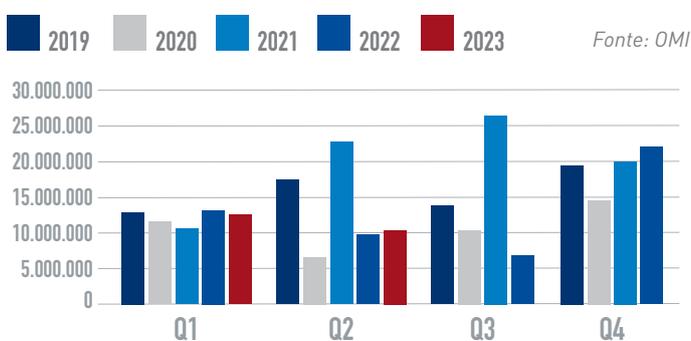


Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
0	150	[Lightest Blue]
150	300	[Light Blue]
300	500	[Medium Light Blue]
500	750	[Medium Blue]
750	1.000	[Dark Blue]
1.000	2.000	[Darkest Blue]
>2.000		[Darkest Blue]

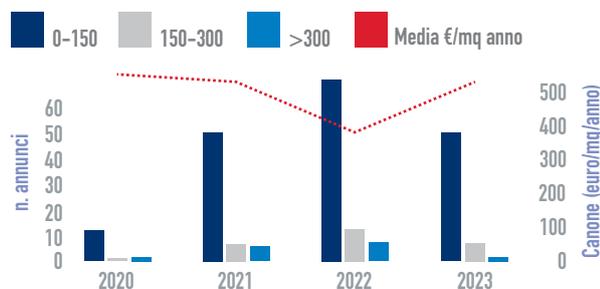
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



TAGLI (mq) E CANONE MEDIO (€/mq anno)

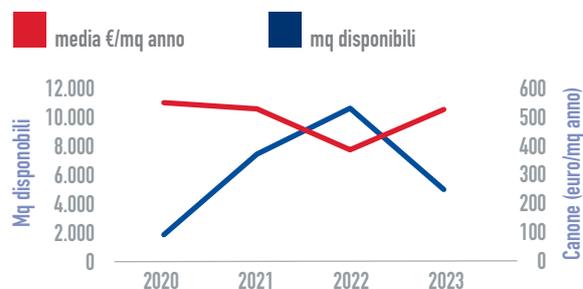


Analisi svolta su canoni contrattualizzati, canoni richiesti e quantità di annunci disponibili. Tra il 2020 e il 2022 i canoni hanno visto la massima decrescita, per poi cambiare rotta e crescere nuovamente tra 2022 e 2023.

La riduzione dell'offerta di spazi è indice di un probabile take up in crescita nella zona, viceversa l'aumento degli annunci porta ad un incremento teorico della vacancy. L'aumento della vacancy dovrebbe tradursi in una contrazione dei canoni di locazione, mentre una riduzione dell'offerta in un aumento dei canoni. Situazione che, infatti, ha iniziato a verificarsi dal 2022 e che sta procedendo anche per il 2023.

Si nota come tra il 2020 e il 2022 ci sia stato un costante e sempre crescente aumento dei locali commerciali liberi sul mercato, principalmente per tagli piccoli, in accordo con il complesso periodo post pandemia e una ripresa a partire dal 2022. È possibile che il trend relativo all'aumento/riduzione dei canoni di locazione subisca un ritardo rispetto dall'offerta presente in zona, con un adattamento dei prezzi che si potrebbe verificare in tempi successivi.

MQ DISPONIBILI E CANONE MEDIO



Per le vie dello shopping di Napoli si assiste a un andamento piuttosto coerente con i periodi di lockdown e di restrizione. Dal 2022 al 2023 si nota un'inversione di rotta con una diminuzione di mq disponibili, derivante da un incremento della domanda, accompagnato da un conseguente aumento dei canoni. In particolare, si nota un incremento della "vacancy" in corrispondenza dei periodi più difficili dal punto di vista di gestione della pandemia e dei flussi turistici. Coerente con l'assorbimento è l'andamento dei prezzi richiesti, che si muove con trend opposto e che, come anticipato, sta attualmente attraversando un momento di ripresa.

KEY TRANSACTION 2023

Zona	GLA	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Piazza Vanvitelli	90 mq	Q1-2023	N.D.	N.D.	1.500.000
Parte est centro antico	N.D.	Q1-2023	N.D.	N.D.	1.250.000

LA PAROLA A...



LUCA D'ANTRASSI

Responsabile Funzione Valutazione
DeA Capital Real Estate SGR

“Credo che anche i cosiddetti high street diventeranno sempre più un elemento indistinguibile.”

I processi di lease agreement si sono mostrati, nell'ultimo periodo, più lunghi rispetto al passato, per le richieste da parte dei tenant di requisiti più specifici con contratti più flessibili. Tale svolta, consentendo di avere un canone più stabile e sicuro grazie al soddisfacimento di condizioni ad hoc richieste dal tenant, è considerabile un fattore positivo anche per la proprietà?

Non credo che questo fenomeno possa essere classificato come positivo o negativo. Esso rappresenta più probabilmente un elemento endogeno di mercato su cui si misura il successo della politica commerciale di un gestore immobiliare moderno. È del tutto evidente, anche nel settore immobiliare, la necessità di un approccio flessibile di mercato senza la necessità di essere forzatamente ancorati a vecchi schemi contrattuali.

In termini di transazioni, sia come volume investito sia come numero di operazioni, siamo ancora lontani dai numeri pre-pandemia. Date le condizioni macroeconomiche, siamo ancora in una fase di stallo in cui gli investitori sono incerti sul futuro del retail per come lo conosciamo? Oppure si tenta di trasformarlo in qualcosa di misto con servizi ed entertainment per attirare footfall?

La fase attendista è probabilmente frutto della necessità di capire l'evoluzione dei meccanismi distributivi e di consumo post pandemici prima di tornare a investire nel retail. Atteggiamento che viene altrettanto probabilmente amplificato dall'attuale congiuntura internazionale non favorevole, se consideriamo il perdurare della

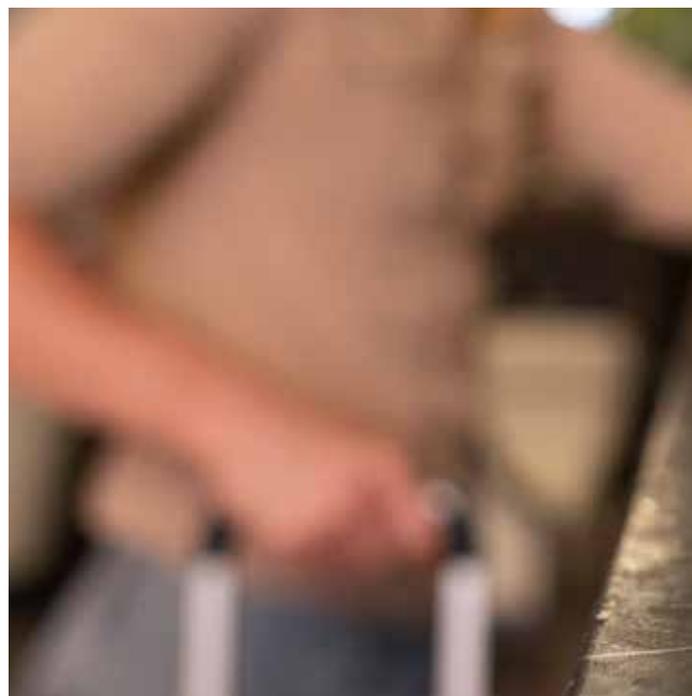
guerra in Ucraina e l'attuale scenario rialzista dei tassi che frenano in maniera evidente gli investimenti alternativi. È poi altrettanto innegabile, a mio avviso, la tendenza (e la necessità) a caricare di significato esperienziale il comportamento d'acquisto del consumatore che non può fare a meno di superfici e strutture adeguate.

Negli ultimi sei mesi si è verificata un'inattesa ripresa delle locazioni nelle maggiori high street italiane (il caso di Via Montenapoleone ne è l'esempio). Alcune di queste operazioni mostrano anche il loro carattere "online", funzionando da punti di ritiro per acquisiti. Si può quindi pensare che gli store fisici, ovviamente in location prime, rimangano la chiave per la vendita al consumatore finale, o siano fondamentali per la customer's shopping experience con una soluzione mista?

Anche in questo caso credo di intravedere una dinamica maggiormente legata all'evoluzione dei meccanismi e delle sperienze di consumo, che trovano riflesso nell'aggiornamento delle dinamiche distributive, piuttosto che a trend immobiliari chiari. A esclusione di flagship store chiaramente iconici, quasi sovrapponibili al marchio, credo che anche i cosiddetti high street diventeranno sempre più un elemento indistinguibile, una commodity indifferenziata, di un servizio, al contrario, assolutamente prioritario e identificabile. E non è detto che questo sia necessariamente un elemento negativo perché incentiverebbe una maggiore flessibilità delle superfici e delle tipologie offerte e richieste a parità di appeal commerciale e location.

2.5

MERCATO
RICETTIVO



1 Analisi dei flussi turistici

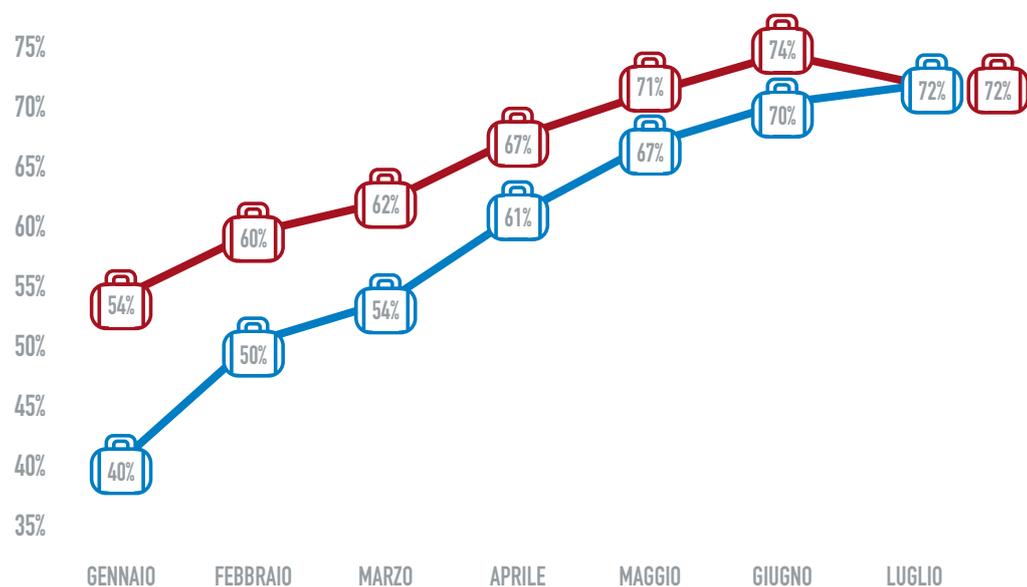
I flussi turistici nella penisola italiana nella prima metà del 2023 confermano il trend di riavvicinamento ai livelli pre-Covid, con una crescita dell'occupancy rispetto ai dati del 2022 particolarmente sentita nei primi mesi dell'anno: l'uscita dallo stato di emergenza ha permesso una ripresa marcata dei risultati (+14% relativo al mese di gennaio, +4% relativo al mese di giugno e una sostanziale stabilità nel mese di luglio). Rispetto ai valori del 2019, quelli odierni risultano ancora sottoperformanti, attestandosi ad un -1,5% di occupancy, che, però, è accompagnato da un complessivo +41% in termini di ADR.



TASSO DI OCCUPAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE

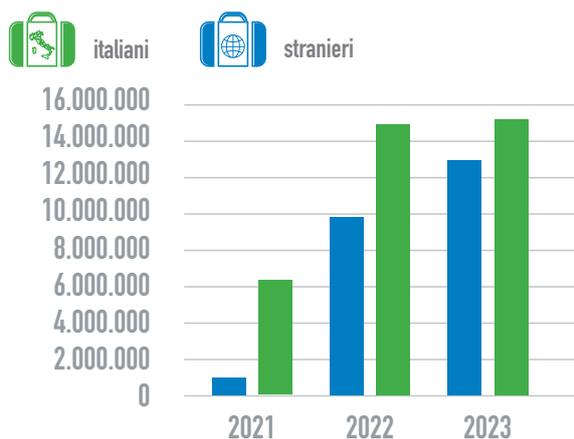
— 2022 — 2023

Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia



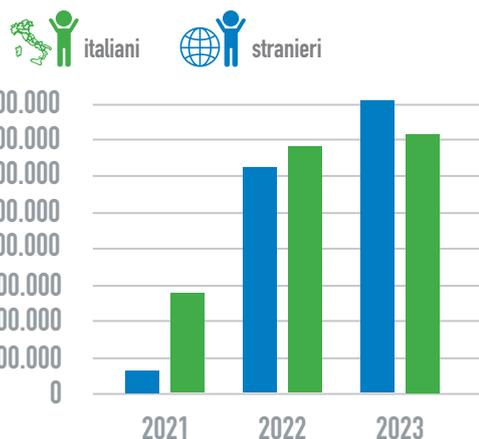
Il superamento degli effetti della crisi pandemica è ulteriormente visibile nel trend degli arrivi e delle presenze nelle strutture ricettive: i dati ISTAT aggiornati a maggio 2023 mostrano l'importante incremento di flussi, in particolare provenienti dall'estero (+24% sugli arrivi, +22% sulle presenze).

ARRIVI NELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE GENNAIO - MAGGIO



PRESENZE NELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE GENNAIO - MAGGIO

Fonte: elaborazione Avalon su dati ISTAT



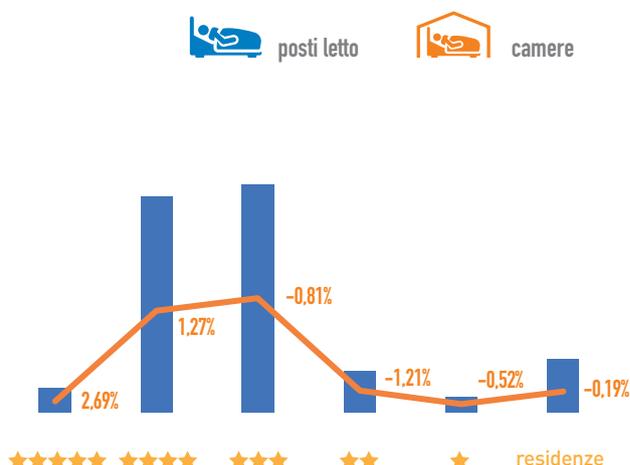
2 Analisi dei fondamentali

Nel 2022 il numero di esercizi alberghieri (comprese le residenze turistico-alberghiere) ha raggiunto i 32.425 (+1% rispetto al 2021). La moderata crescita del numero delle strutture a 4 e 5 stelle (rispettivamente +2,5% e +6,8% di variazione sul totale di strutture rilevate), esprime il seguito del nuovo trend che vede nello sviluppo di strutture di fascia alta una preferenza rispetto a quelle di fascia medio-bassa che risultano, invece, in calo.

NUMERO DI POSTI LETTO E DI CAMERE (var. % camere 2022/21)



Fonte: elaborazione Avalon su dati ISTAT



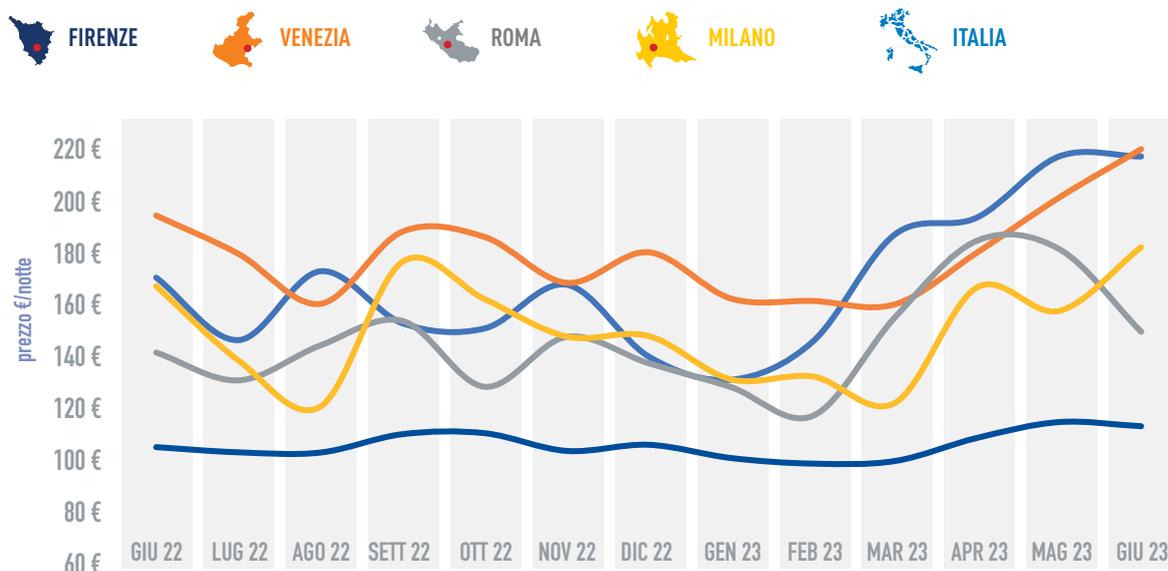
NUMERO DI ESERCIZI (var. % 2022/21)

Fonte: elaborazione Avalon su dati ISTAT



PREZZO CAMERA MEDIO 4 STELLE

Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia



Prendendo come riferimento il prezzo medio a camera in strutture a 4 stelle e considerando le quattro città primarie (Milano, Roma, Venezia e Firenze), il 2023 è caratterizzato da una crescita rispetto al 2022 che va da un minimo di +8 €/notte (dato di Roma) ad un massimo di +47 €/notte (dato di Firenze), corrispondenti ad aumenti percentuali all'interno di una forbice tra il +6% e il +27%. Tali aumenti, parzialmente riconducibili all'inflazione crescente, descrivono anche una tendenza di aumento di prezzi nell'ottica di valorizzazione del prezioso patrimonio italiano.

3 Nuovi trend emergenti e prospettiva futura

Affitti brevi: la nuova normativa

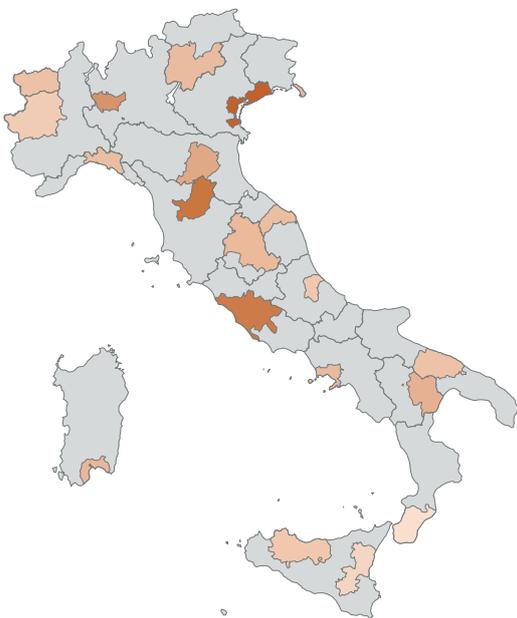
Nei mesi di agosto e settembre 2023 il Consiglio dei Ministri ha portato in discussione un testo di Decreto Legge finalizzato all'aggiornamento di una più stringente regolamentazione del mercato dei cosiddetti "affitti brevi", mercato che ha visto un importante sviluppo, soprattutto per i piccoli investitori privati.

Tra le nuove regole in discussione, si parla di limitazioni della durata degli affitti (che non potrà essere inferiore alle 2 notti), del numero di unità dello stesso proprietario che, gestiti con la formula della locazione breve, possono essere tassati con il regime della cedolare secca (portando tale limite da 4 a 2), dei requisiti in termini di normativa antincendio e, più in generale, di sicurezza e salute degli ambienti, oltre ad un inasprimento generale delle sanzioni.

I dati relativi all'ADR per sistemazioni "short-rent" mostrano lo stesso trend crescente del settore ricettivo tradizionale, con aumenti che si attestano nell'ordine del +30/+40%.

ADR SHORT RENT 2023

€ a notte
79 205



N. ANNUNCI 2023

n. annunci
395 23.381



Fonte: elaborazione Avalon su dati AIRDNA

Complessivamente, secondo quanto riportato all'Hospitality Forum 2023 del 5 luglio (2023), la crescita tendenziale del numero di contratti d'affitto breve in Italia, rispetto al primo semestre 2022, si attesta al +15%, con picchi a Roma, Firenze e Venezia, che arrivano oltre il +17%.

Aumento estivo delle tariffe

Il 2023 e in particolar modo il periodo estivo, hanno visto un forte incremento dei valori di ADR, che riflette sia il continuo aumento dell'inflazione, sia un processo di valorizzazione del patrimonio naturale e artistico della penisola.

Benché diffuso sia nelle località marittime che in quelle caratterizzate da un turismo di tipo culturale o eno-gastronomico, questo fenomeno si è fortemente espresso nelle località dell'Italia meridionale, particolarmente votate all'attività turistica e che stanno sviluppando sempre di più delle politiche volte alla valorizzazione del territorio, anche tramite strategie di destagionalizzazione.

Tra tutti, un esempio particolarmente significativo è quello della regione Calabria, che ha strutturato un piano strategico che porterebbe il PIL da 1,9 mld € a 2,6 mld €, puntando fortemente sulle attività ricettive, anche destagionalizzate. Pesano, però, le carenze infrastrutturali, oltre alla carenza di posti letto rispetto alle altre regioni del sud Italia a vocazione fortemente turistica.

KEY TRANSACTION 2023						
Nome Hotel	Città	Categoria	N° stanze	Data Transazione	Buyer	Seller
Hotel Piaz	Pera di Fassa (TN)	★★	35	Q1 2023	Catena Alberghiera	N.D.
A&O Hotel Mestre	Venezia	★★	285	Q1 2023	Catena Studentati	N.D.
Antares Hotel Rubens	Milano	★★★★	87	Q2 2023	Catena Alberghiera	N.D.
Golf Club Poggio dei Medici Resort	Firenze	Resort	70	Q2 2023	Investitore	Fondo
Green Park	Olbia Tempio	Luxury	N.D.	Q2 2023	Sviluppatore Privato	Società di Asset Management
Duomo Luxury Apartments	Milano	Luxury	N.D.	Q3 2023	Investitori Esteri	Catena Alberghiera
Hotel Savoy	Roma	★★★★	120	Q2 2023	Catena Alberghiera	Investitori Italiani
Hotel Crivi's	Milano	★★★★	86	Q2 2023	Investitore	N.D.



FOCUS MILANO E ROMA

Le città di Roma e Milano si confermano location di forte interesse per il settore ricettivo, con particolare attenzione verso la riqualificazione di immobili storici con l'obiettivo di raggiungere segmenti upper-scale e luxury. L'attrattività delle due città si dimostra sia nei confronti di player già presenti, sia con i debutti di nuovi marchi.

A **Milano** per via della vivacità urbana, accompagnata dalla prospettiva delle Olimpiadi e Paralimpiadi Invernali del 2026, il primo semestre del 2023 è stato caratterizzato da un forte sviluppo immobiliare ricettivo, sia in termini di compravendite, sia in termini di operazioni di ristrutturazione e riqualificazione immobiliare. Rilevante l'operazione di nuova costruzione da parte di GRUPPO UNA S.p.A. con l'edificazione di un hotel a 4 stelle nel quartiere di Fiera di Milano City.

A **Roma**, a fronte di una domanda alberghiera complessiva stabile, o comunque in leggera crescita, il segmento 5 stelle ha registrato la maggior dinamicità con una variazione maggiore in termini di presenze che si attesta sul +38%. I principali mercati esteri per il lusso, a Roma, sono USA, Regno Unito, Francia, Germania e Russia, con particolare rilievo del mercato USA che pesa per circa la metà del mercato estero.



FOCUS BERGAMO

La città di Bergamo, assieme a Brescia, è stata nominata Capitale Italiana della Cultura per l'anno 2023.

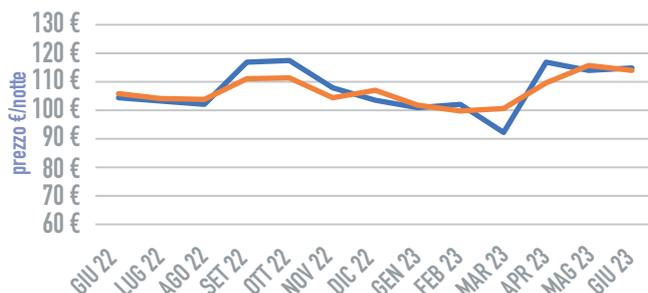
Nei prossimi mesi sono previste aperture di strutture ricettive sia gestite da player internazionali, sia di player locali. I dati di occupancy e i prezzi €/camera per strutture a 4 stelle (dati Trademark Italia) mostrano come le strutture della città siano allineate alla media italiana.

ROM OCCUPANCY E PREZZI DELLE STRUTTURE RICETTIVE A BERGAMO

Room Occupancy delle strutture ricettive a Bergamo



Prezzo camera medio 4 Stelle a Bergamo



Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia



FOCUS NAPOLI

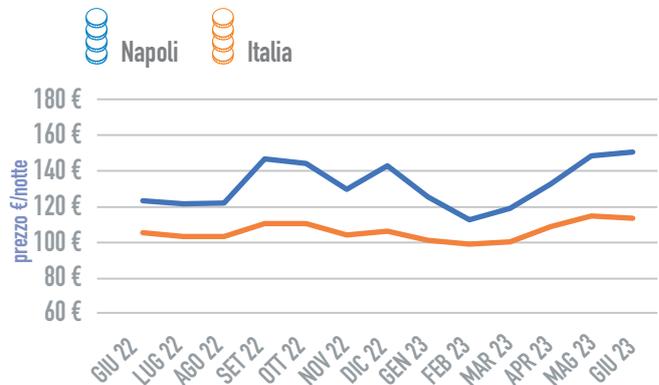
La città di Napoli rappresenta un esempio di città italiana in cui il turismo estivo e quello più destagionalizzato legato alla cultura e all'enogastronomia convivono in maniera virtuosa, rendendo le strutture ricettive in grado di mantenere alti livelli di occupancy ed ADR anche nelle stagioni autunnale e primaverile. In linea con le altre grandi città italiane, anche Napoli vede un aumento dei prezzi ed uno specifico interesse dei segmenti luxury e upper-scale, sia da parte della clientela che degli investitori.

ROM OCCUPANCY E PREZZI DELLE STRUTTURE RICETTIVE A NAPOLI

Room Occupancy delle strutture ricettive a Napoli

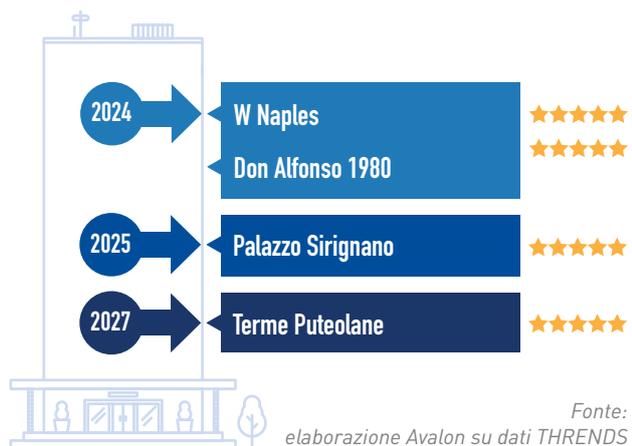


Prezzo camera medio 4 Stelle a Napoli



Fonte: elaborazione Avalon su dati Trademark Italia

Le strutture di alto profilo esistenti sfiorano i livelli pre-pandemici (si veda l'esempio del Gand Hotel Vesuvio), mentre almeno quattro nuove aperture di strutture a 5 stelle sono previste entro il 2027. Pesa la scarsità di strutture ricettive del segmento luxury, al momento solamente cinque.



Fonte: elaborazione Avalon su dati THRENDS

LA PAROLA A...



MICHELANGELO RIPAMONTI

Managing Director
Castello SGR

“ L'interesse degli investitori rimane elevato, soprattutto grazie a dati molto positivi sui flussi turistici. ”

Considerando l'andamento del mercato immobiliare 2023 e il contesto macroeconomico, quali sono le prospettive del settore ricettivo per i prossimi mesi?

Nel 2023, il settore ricettivo italiano si trova di fronte a un mercato immobiliare e a un contesto macroeconomico in evoluzione. A partire dal secondo semestre del 2022, gli investitori hanno adottato un approccio cauto e selettivo, influenzati da fattori come l'incremento dei tassi di interesse della BCE. Tuttavia, nonostante queste sfide, il settore ha dimostrato una notevole resilienza, registrando volumi di transazioni di circa €0.69 miliardi nei primi nove mesi del 2023.

L'interesse degli investitori rimane elevato, soprattutto grazie a dati molto positivi sui flussi turistici. In particolare, le città italiane di Milano e Roma nel settore degli alberghi di lusso hanno visto una crescita impressionante del +71% in termini di ADR rispetto al 2019. Inoltre, i livelli di occupazione sono tornati ai livelli del 2019. Questa notevole crescita, rispetto ad altri paesi europei, sta portando sempre più marchi alberghieri a espandersi sia nelle città come Milano, Roma, Venezia e Firenze, sia nelle destinazioni leisure italiane.

Nonostante le opportunità offerte dalla necessità di rinnovare le strutture alberghiere esistenti, le prospettive future del settore richiederanno una costante valutazione dell'ambiente macroeconomico e delle politiche monetarie al fine di prevedere l'impatto su strategie di investimento e liquidità del mercato.

Lo sviluppo delle infrastrutture, la cui insufficienza al Sud continua a frenare molti investitori, potrebbe incrementare l'interesse per queste Regioni? Quali sono le strategie adottate dagli investitori che si avvicinano a prodotti localizzati in queste zone?

L'incremento dello sviluppo infrastrutturale nel Sud Italia potrebbe certamente amplificare l'attrattiva di queste regioni per investitori e operatori alberghieri, agevolando l'accesso alle strutture ricettive per i clienti. Nonostante le attuali limitazioni infrastrutturali, alcune destinazioni meridionali, come Puglia, Taormina, Capri e la Costiera Amalfitana, attraggono significativi flussi turistici grazie anche agli investimenti di catene alberghiere di lusso come Belmond,

Four Seasons e Rocco Forte. Gli investitori, orientati ai mercati del Sud Italia, tendono a valorizzare l'offerta turistica locale e a perseguire strategie che coniughino sostenibilità e rispetto del tessuto culturale e paesaggistico, oltre a puntare su forme di turismo esperienziale e su iniziative di marketing territoriale.

Alla luce della rapida crescita del mercato degli affitti brevi, delle nuove proposte per la loro regolamentazione e delle esperienze di altri contesti in cui è già stata formalizzata una normativa specifica (es. New York) cosa possiamo aspettarci dal mercato e, soprattutto, dagli investitori istituzionali?

Il mercato degli affitti brevi sta vivendo un'accelerazione notevole, e questa crescente domanda sta incidendo in modo significativo sul mercato degli affitti a medio-lungo termine nelle principali città. Per far fronte a questa situazione, il governo italiano ha introdotto una serie di misure al fine di stabilire norme uniformi a livello nazionale e combattere l'abusivismo nel settore. Tuttavia, a differenza di altri paesi, non sono state adottate iniziative per limitare il turismo eccessivo rispetto alle capacità di accoglienza locali o per preservare la residenzialità dei centri storici prevenendo il loro svuotamento.

In questo contesto, sta emergendo una tendenza simile a quella di altri paesi europei, ossia la crescita di operatori professionali specializzati nella gestione di Serviced Apartments (come ad esempio Numa Group, Italianway, Sonder e Limehome).

Inoltre, si osserva un aumento dell'interesse da parte di catene alberghiere per entrare in questo segmento attraverso il concetto delle Branded Residences. In questo caso, gli investitori e i proprietari di appartamenti affiliati a rinomate catene alberghiere li affittano a terzi, che possono beneficiare dei servizi e delle comodità di alta qualità offerti dal marchio. In Italia, ad esempio, uno dei primi format è stato quello di Rocco Forte House, seguito da Star Hotel e da grandi player come Marriott con il lancio di brand dedicati come "Apartments by Marriott Bonvoy". Si tratta un segmento che sta già riscuotendo molto successo all'estero ed è, quindi, una tendenza da tenere in considerazione per futuri investimenti.

CONCLUSIONI



Residenziale

sentiment



Outlook incerto e volatile. Rimangono valide le aspettative per la seconda parte dell'anno, nonostante i dati sull'occupazione di settembre siano migliori del previsto. Probabile un consolidamento nel quarto trimestre e un deterioramento del contesto nella prima parte del 2024. L'effetto combinato di una diminuzione del numero delle transazioni e di una contrazione dei prezzi degli immobili, rappresenta un rischio per i professionisti dell'immobiliare. I suggerimenti rimangono quelli di una pianificazione prudente delle attività e una più efficiente profilazione dei clienti. Mantenere una liquidità adeguata al contesto e ragionare in termini di scenari. Focalizzarsi sulla produttività.

	Andamento	Forecast
Incarichi (Attivi e Acquisiti)		
Transazioni		
Prezzi		
Tassi di interesse		
Crescita economica		
Occupazione		



Logistico

sentiment



Nel corso del primo semestre 2023, la domanda e l'esigenza di rispondere a standard qualitativi e di sostenibilità elevati hanno comportato un aumento generalizzato dei canoni di locazione, riducendo il divario con i principali mercati europei: gli operatori cercano immobili su misura, sostenibili e di qualità, a fronte di una carenza di prodotti finiti adeguati e costi elevati delle materie prime e dei terreni per sviluppi nuovi. Tale trend ha trovato conferma in base ai primi dati del terzo trimestre 2023.

Nel secondo semestre, la strategia prevalente degli investitori sarà ancora orientata al "wait and see", con possibilità di un allentamento nella parte finale dell'anno. Il volume degli investimenti sarà in linea con il primo semestre, concentrato principalmente su transazioni speculative; la domanda di spazi continuerà a guidare il settore.



Direzionale

sentiment



L'incertezza rilevata già a fine del 2022 per l'evoluzione delle circostanze macroeconomiche ha impattato negativamente sugli investimenti nel settore direzionale, manifestandosi durante il primo semestre 2023 con maggiore intensità. L'approccio da parte degli operatori è stato di tipo attendista, con un rallentamento dell'attività a fronte di un maggiore costo del capitale.

In generale, si nota una carenza di immobili di alta qualità sul mercato: ciò favorisce la stipula di accordi di pre-locazione per immobili in fase di costruzione o in fase di ristrutturazione, specialmente per edifici di pregio, portando a un aumento dei canoni di locazione, soprattutto nelle zone centrali. Per i prossimi mesi si prevede che l'atteggiamento conservativo degli investitori possa allentarsi, grazie alla prevista stabilizzazione delle condizioni economiche generali.



Commerciale

sentiment



Nonostante la riduzione di volumi che ha riguardato il comparto retail, il mercato italiano sta mostrando di reagire positivamente alle difficoltà del contesto economico. In particolare, si è verificata un'inattesa ripresa dei canoni nelle maggiori high street italiane e, anche per quanto riguarda i consumi, non ci sono state modifiche significative nelle abitudini di acquisto: nonostante la crescita del commercio online, infatti, lo store fisico continua ad avere un ruolo fondamentale, anche se sempre più come parte di soluzioni miste assieme alla componente online stessa e con grande attenzione alla location. Per quanto riguarda gli spazi, si è osservata una preferenza verso soluzioni di riqualificazione a discapito delle nuove costruzioni.

Per i prossimi mesi, emerge dagli operatori un certo ottimismo, con propensione verso l'esplorazione di nuovi mercati.



Fondata in USA nel 1973 da Dave e Gail Liniger, RE/MAX approda in Italia nel 1996 grazie alla lungimirante visione di Dario Castiglia, tutt'oggi alla guida del network immobiliare. Anno dopo anno RE/MAX rafforza la leadership a livello mondiale, dove oggi è presente in oltre 110 Paesi con quasi 9.000 agenzie e 142.000 agenti affiliati, operando con un esclusivo modello di business basato sullo studio associato che massimizza le opportunità offerte dal settore immobiliare. Un metodo rivoluzionario fondato su un sistema di collaborazione capace di far crescere la produttività degli agenti immobiliari, offrire un servizio di qualità superiore ai clienti e aumentare la redditività il giro d'affari delle agenzie immobiliari. Massima produttività, massima innovazione, massima redditività: in una parola RE/MAX.

Nel 2022 RE/MAX Italia ha messo a segno il miglior fatturato di sempre, superando quota 117 milioni di

euro. In crescita anche il volume transato che si attesta oltre i 3,7 miliardi. Traguardi frutto di una strategia fortemente orientata all'innovazione, anche grazie all'utilizzo di strumenti tecnologici, a programmi formativi d'eccellenza erogati da RE/MAX University in collaborazione con prestigiosi istituti universitari e al recruitment dei migliori professionisti attivi sul mercato.

Per il 2023, l'obiettivo stimato per l'Italia è un'ulteriore crescita del fatturato e un potenziamento del network, puntando a superare i 5.500 professionisti del settore immobiliare affiliati su scala nazionale. Il tutto con la promessa al cliente di trovare il miglior acquirente, e trovarlo rapidamente, rendendo la customer experience più confortevole e più soddisfacente in termini economici.



Avalon Real Estate, società certificata RICS, nasce nel 2002 da un gruppo di professionisti provenienti da ambiti specialistici eterogenei che decidono di mettere a fattor comune il proprio know-how e la propria passione e di finalizzarli al mondo del Real Estate.

La cultura aziendale viene fondata sulla diversificazione delle competenze e sulla sinergia fra di esse, sulla volontà di garantire ai clienti risultati affidabili e tempestivi, sulla formazione e crescita continua.

Negli anni Avalon ha acquisito un grado sempre maggiore di riconoscimento e fiducia fra i propri clienti e si è affermata nel ruolo di consulente immobiliare, dando prova delle proprie capacità nell'individuare

soluzioni su misura per ogni esigenza che può sorgere in fase di acquisizione, gestione e dismissione di patrimoni immobiliari.

A completare il percorso di crescita nel 2017 nasce Avalon Technical Services, focalizzata sui servizi di natura tecnica per affiancare i propri clienti nei momenti di indagine, progettazione, realizzazione e trasformazione dei propri asset immobiliari.

Avalon opera come unico advisor attraverso le proprie competenze multidisciplinari garantendo un supporto strategico completo in ogni fase del processo di valorizzazione immobiliare.



24MAX S.p.A. è la società di mediazione creditizia di RE/MAX Italia ideata e realizzata per dare una risposta concreta all'esigenza di una consulenza finanziaria della clientela che compra casa affidandosi ad una agenzia Immobiliare RE/MAX, in tempo reale.

La mission è completare la Customer Experience della clientela, dalla scelta dell'abitazione all'ottenimento delle risorse finanziarie necessarie per l'acquisto. Nelle oltre 450 agenzie RE/MAX in Italia, in cui operano più di 4.600 consulenti immobiliari affiliati, sono stati allestiti oltre 100 corner finanziari in cui operano i Credit Specialist di 24MAX. professionisti selezionati tra i migliori presenti sul mercato del credito per la loro competenza ed esperienza.

Sono oltre 20 gli accordi bancari in vigore tra 24MAX e i seguenti istituti di credito: Agos Ducato S.p.A., Banca di Credito Cooperativo di Roma, Banca di Sconto S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banca Progetto S.p.A., BiverBanca S.p.A., Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., Centroveneto Bassano Banca, CheBanca! S.p.A., Compass S.p.A., Crédit Agricole Italia S.p.A., Crédit Agricole FriulAdria S.p.A., Extrabanca S.p.A., Fincontinuo S.p.A., IBL Banca S.p.A., Ing Bank, Prestiamoci S.p.A., Prestito Felice S.p.A., Younited SA, Top Insurance Broker S.r.l.

DATA HUB

REAL ESTATE

Fonti:

Centro Studi Avalon
Centro Studi RE/MAX
Ufficio Studi 24MAX

Agenzia delle Entrate
Aice
AIRDNA
ARERA (Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente)
Banca Centrale Europea
Banca d'Italia
Banca dati AVALON
Bloomberg
Camera
Deutsche Bundesbank
EBA (European Bank Authority)
EIA (US Energy Information Administration)
ENEA (Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente)
ESRB (Comitato Europeo per il Rischio Sistemico)
Europa.eu
Eurostat
Federal Reserve Bank of St. Louis
Fondo Monetario Internazionale
FRED (Federal Reserve Economic Data)
Horwath HTL
Immobiliare.it
Investing.com
ISTAT
italiadomani.gov.it
Legambiente
MEF
OMI
PoliS-Lombardia
Quotidiano immobiliare
RCA
Report FIAIP
Scenari Immobiliari
Trademark Italia
Uffici Statistica Regionali

Grafica e stampa

Nuly&Nuly Pubblicità srl

DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare 1° semestre 2023

MILANO | ROMA | BERGAMO | NAPOLI



RE/MAX
Italia

centrostudi@remax.it
remax.it



AVALON

analytics@avalonconsulting.it
avalonconsulting.it



info@24max
24max.it