

11
pubblicazione n.

DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare 2024/2025

MILANO | ROMA | BARI | TORINO



 **REMAX**
Italia

 YARD REAS

 24/7 MAX

DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare 2024/2025

MILANO | ROMA | BARI | TORINO

a cura di

Centro Studi REMAX Italia e Ufficio Studi YARD REAAS
e con la collaborazione dell'Ufficio Studi 24MAX

Pubblicazione n. 11 - Maggio 2025

PREFAZIONE

Benvenuti nel Real Estate DATA HUB, la pubblicazione consolidata che analizza l'evoluzione del mercato immobiliare in Italia. Giunta alla sua undicesima edizione, questa reportistica continua a offrire analisi dettagliate e approfondite sull'andamento del settore.

In questo volume ci concentreremo sul panorama immobiliare relativo a questo ultimo anno e alle prospettive per il 2025, suddividendo i contenuti in segmenti specifici per restituire una visione completa e articolata. Questa edizione, realizzata dal **Centro Studi REMAX Italia**, dall'**Ufficio Studi YARD REAAS** e dall'**Ufficio Studi 24MAX**, dedica particolare attenzione alle dinamiche di **Milano, Roma, Bari e Torino**, insieme alle rispettive regioni, analizzando le asset class del **living**, del **lusso**, della **logistica e data center**, **direzionale**, **retail** e **hospitality**.

Il **Real Estate DATA HUB** si conferma uno strumento analitico

di riferimento per tutti gli operatori del mercato immobiliare. Unendo la rilevazione puntuale dei dati relativi alle transazioni immobiliari (in termini di compravendita e locazione) con l'analisi degli attuali trend di mercato, la pubblicazione restituisce una prospettiva originale e aggiornata sul settore immobiliare italiano. Le considerazioni sul contesto attuale e sulle prospettive di sviluppo del mercato sono supportate da **tabelle, grafici e infografiche dettagliate**, frutto della sinergia tra i Centri Studi di REMAX Italia e YARD REAAS, in collaborazione con l'Ufficio Studi 24MAX. Lo studio è arricchito dalle **testimonianze di opinion leader** e dei **principali investitori e player del settore**.

Ci auguriamo che questo market report possa offrirvi una lettura chiara, informativa e ricca di spunti utili per orientare al meglio le vostre strategie di investimento nel mercato immobiliare.

SOMMARIO

1. OVERVIEW 2024/2025	p. 9
1.1 Indicatori macroeconomici italiani nel 2024 ed evoluzione nel 2025	p. 9
1.2 Andamento generale del mercato immobiliare	p. 14
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Sandro Campora - Country Manager Italy di CBRE IM</i>	p. 17
1.3 Andamento dei mutui	p. 18
1.4 Direttiva casa green e ripercussioni sul mercato	p. 19
2. ANALISI DEI SINGOLI MERCATI	p. 22
2.1 Mercato Residenziale	p. 22
1 Analisi dell'offerta	p. 22
2 Analisi della domanda e tendenze delle sue determinanti	p. 23
3 Capoluogo vs Provincia – Immobili Transati	p. 26
4 Analisi dei tempi di vendita e locazione	p. 26
5 Trend dei prezzi	p. 27
6 Outlook del mercato Residenziale	p. 28
7 Mutui	p. 29
Overview Lombardia	p. 31
Milano	p. 33
Overview Lazio	p. 36
Roma	p. 38
Overview Puglia	p. 41
Bari	p. 43
Overview Piemonte	p. 46
Torino	p. 48
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Maurizio Croce - Consulente immobiliare REMAX VALORI di Milano</i>	p. 51
<i>Valentina Lucia - Consulente immobiliare REMAX ABACUS di ROMA</i>	p. 52
<i>Carlo Federico Cipriani - Consulente Immobiliare REMAX Oltre di Bari</i>	p. 53
<i>Marco Paolini - Consulente immobiliare agenzia REMAX UP di Torino</i>	p. 54
<i>Donatello De Maio Bruno - Broker dell'agenzia The REMAX COLLECTION AQUADULZA di Como</i>	p. 55
2.2 Mercato Logistico	p. 56
1 Logistica & datacenter 2024 - Q1 2025	p. 56
2 Logistica: Innovazione e Riorganizzazione della Supply Chain	p. 58
3 Data Center: l'Italia si candida a leader nell'infrastruttura digitale europea	p. 58
4 Canoni di locazione, rendimenti e transazioni rilevanti	p. 59

Milano	p. 63
Roma	p. 65
Bari	p. 67
Torino	p. 68
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Carlo Romanò - Head of Investments Italy di Invesco Real Estate</i>	p. 69
2.3 Mercato Direzionale	p. 70
Milano	p. 72
Roma	p. 75
Bari	p. 78
Torino	p. 80
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Marisa Spisso - Director Fund Management per DeA Capital RE SGR S.p.A.</i>	p. 82
2.4 Mercato Retail	p. 83
1 High street - urban retail e nuove aperture	p. 83
2 Nuove aperture	p. 84
3 Grocery/GDO	p. 85
4 Outlet/Retail Park	p. 86
5 Investimenti	p. 87
Milano	p. 89
Roma	p. 91
Bari	p. 93
Torino	p. 95
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Umberto Trussoni - Chief Investment Officer per Klépierre</i>	p. 97
2.5 Mercato Ricettivo	p. 98
1 Analisi dei flussi turistici	p. 98
2 Analisi dei fondamentali	p. 100
3 Nuovi trend emergenti e prospettiva futura	p. 101
4 Transazioni rilevanti	p. 103
Roma e Milano	p. 104
Bari	p. 106
Torino	p. 107
I protagonisti del settore e le loro opinioni	
<i>Michelangelo Ripamonti - Responsabile Investments Hospitality di Castello SGR</i>	p. 108
3. CONCLUSIONI	p. 109

1.OVERVIEW

1.1

INDICATORI MACROECONOMICI



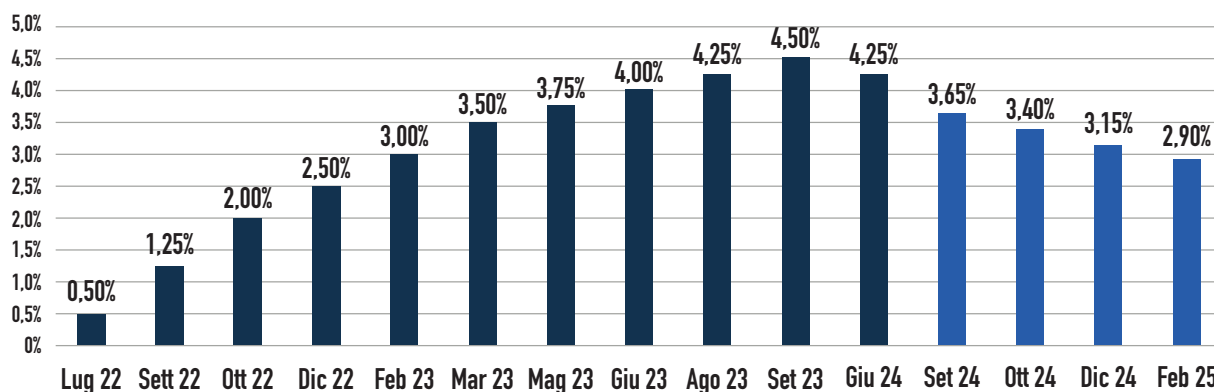
Quadro generale

Nel corso dell'ultimo anno l'economia italiana ha mostrato segnali di moderata espansione, sebbene permangano fattori di incertezza legati al contesto geopolitico e al rallentamento degli investimenti. L'inflazione si mantiene su livelli contenuti, sostenuta dalla stabilizzazione dei prezzi delle importazioni, mentre la Banca Centrale Europea ha avviato dallo scorso giugno un graduale allentamento monetario. Il mercato del lavoro registra un miglioramento, con l'occupazione in crescita e il tasso di disoccupazione in calo. Tuttavia, la dinamica della domanda interna resta debole, riflettendo la fine di alcuni incentivi fiscali e un clima di fiducia ancora incerto.

Politica monetaria

Analizzando il quadro complessivo dal 2024 a oggi, si evidenzia che nei primi mesi dello scorso anno la BCE ha mantenuto il tasso di riferimento stabile al 4,50%, adottando un approccio prudente e mirato. Questa scelta è stata dettata dalla necessità di valutare gli effetti delle misure restrittive adottate nell'anno precedente, con particolare attenzione all'andamento del mercato del lavoro e dei consumi, indicatori fondamentali per la stabilità economica dell'Eurozona. In periodi di incertezza, le banche centrali tendono a seguire una strategia di "wait and see", e la BCE non ha fatto eccezione, preferendo un atteggiamento cauto di fronte a segnali economici contrastanti.

BCE - VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE DI RIFERIMENTO



Nel secondo semestre 2024, la politica monetaria in Europa ha segnato un cambio di rotta iniziando un graduale allentamento delle condizioni finanziarie da parte della Banca Centrale Europea. Dopo un periodo di tassi di interesse elevati volti a contrastare l'inflazione, il miglioramento del quadro inflazionistico ha permesso un primo taglio del costo del denaro a giugno 2024 segnando l'inizio di una fase più accomodante. Nel corso dell'anno si sono susseguiti ulteriori tagli registrati nei mesi di settembre, ottobre e dicembre. Questa scelta mira a sostenere la crescita economica e ad alleviare la pressione su imprese e famiglie, che negli ultimi anni hanno affrontato costi di finanziamento elevati. Tuttavia, la BCE sta procedendo con cautela, monitorando l'evoluzione dell'inflazione e delle condizioni economiche globali per evitare un allentamento eccessivo che potrebbe riaccendere pressioni sui prezzi. Un rischio che l'istituto di Francoforte vuole assolutamente scongiurare è la stagflazione, ossia una combinazione di crescita economica debole e inflazione elevata. Un contesto di questo tipo renderebbe meno efficace la po-

litica monetaria, limitando la capacità di stimolare l'economia senza alimentare ulteriori tensioni inflazionistiche. Anche per il 2025, la politica monetaria della BCE dovrebbe proseguire nel percorso di graduale allentamento, con ulteriori tagli ai tassi di interesse, condizionati dall'andamento dell'inflazione e della crescita economica. Questo scenario potrebbe favorire condizioni di credito più vantaggiose, stimolando investimenti e consumi. Un costo del denaro più basso rappresenterebbe un'opportunità per le imprese, facilitando nuovi progetti di crescita ed innovazione, mentre le famiglie potrebbero beneficiare di condizioni più favorevoli per il credito al consumo e i mutui. Per l'Italia, il contesto di tassi in calo, potrebbe rappresentare un'occasione per rilanciare gli investimenti e rafforzare la crescita strutturale nel medio termine.

Inflazione

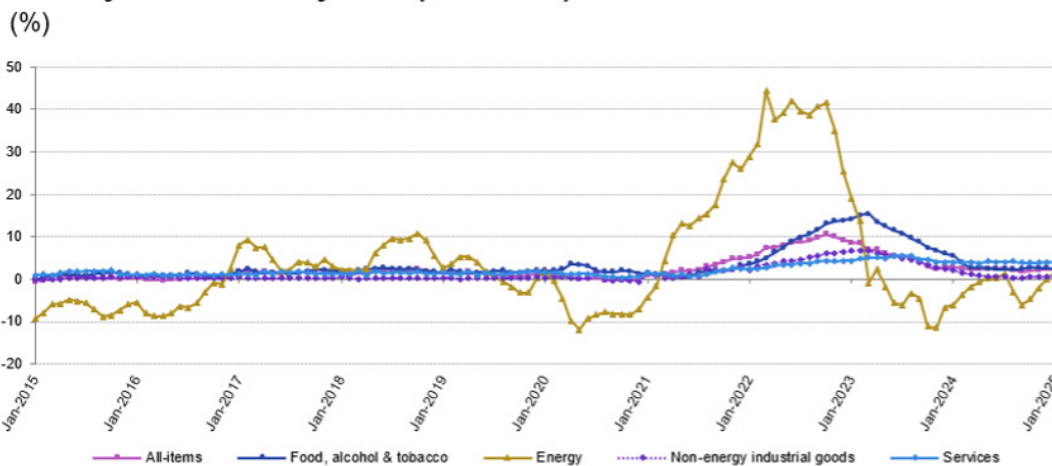
A dicembre 2024, il tasso di inflazione nell'Eurozona si è attestato al 2,4%, segnando un progressivo rientro rispetto ai livelli elevati registrati negli anni precedenti. Tuttavia, l'inflazione core, che esclude le componenti più volatili come energia e alimentari, è risultata leggermente più alta, pari al 2,7%. Questo indicatore è particolarmente rilevante per le banche centrali, in quanto fornisce una misura più accurata delle pressioni inflazionistiche di fondo, indipendenti dalle oscillazioni dei prezzi delle materie prime. La BCE monitora con attenzione

l'andamento dell'inflazione core per valutare la persistenza dell'inflazione e orientare le proprie decisioni di politica monetaria. Un'inflazione core elevata potrebbe indicare che le pressioni sui prezzi sono ancora radicate, rendendo necessario un approccio più cauto nell'allentamento delle condizioni monetarie. La stabilizzazione dell'inflazione potrebbe avere un impatto positivo sul

mercato immobiliare, aumentando la possibilità di un taglio dei tassi di interesse. Un contesto di tassi più bassi o stabili favorirebbe l'accesso al credito, rendendo i mutui più accessibili e incentivando la domanda di acquisto. Allo stesso tempo,

un'inflazione moderata contribuirebbe a contenere la crescita dei prezzi degli immobili, rendendo il mercato più equilibrato e sostenibile nel lungo periodo.

Euro area annual inflation and its main components, January 2015 - January 2025 (estimated)



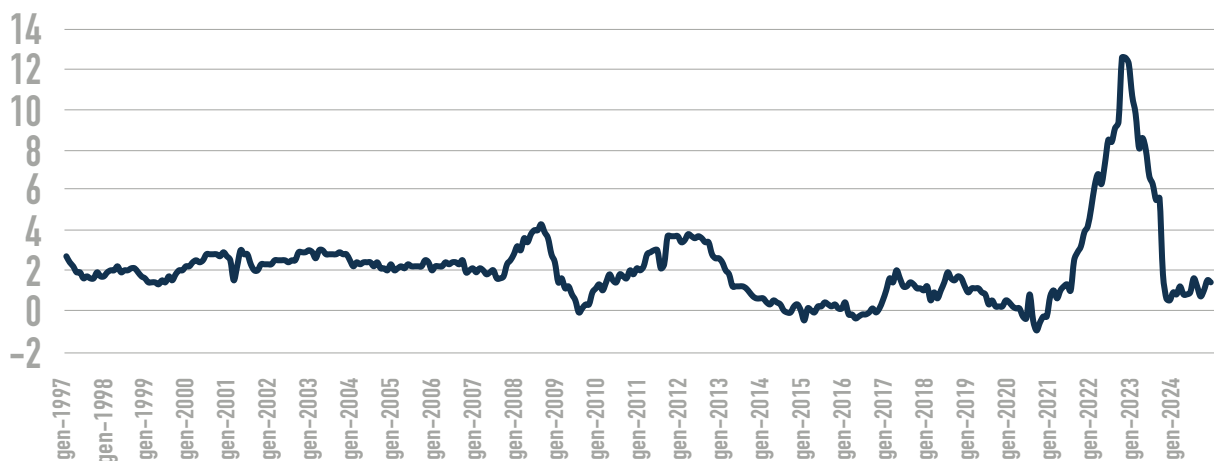
Source: Eurostat (online data code: prc_hicp_manr)



In Italia, l'inflazione a dicembre si è attestata all'1,4%, con un'inflazione core pari all'1,8%, valori inferiori rispetto alla media dell'Eurozona. Questo divario è attribuibile a diversi fattori, tra cui una domanda interna più debole, il rallentamento degli investimenti e un mercato del lavoro che, pur in miglioramento, presenta dinamiche salariali meno pressanti rispetto ad altri Paesi europei. Inoltre, il calo dei costi energetici ha avuto un impatto significativo, anche se permangono incertezze legate alla volatilità dei prezzi delle materie

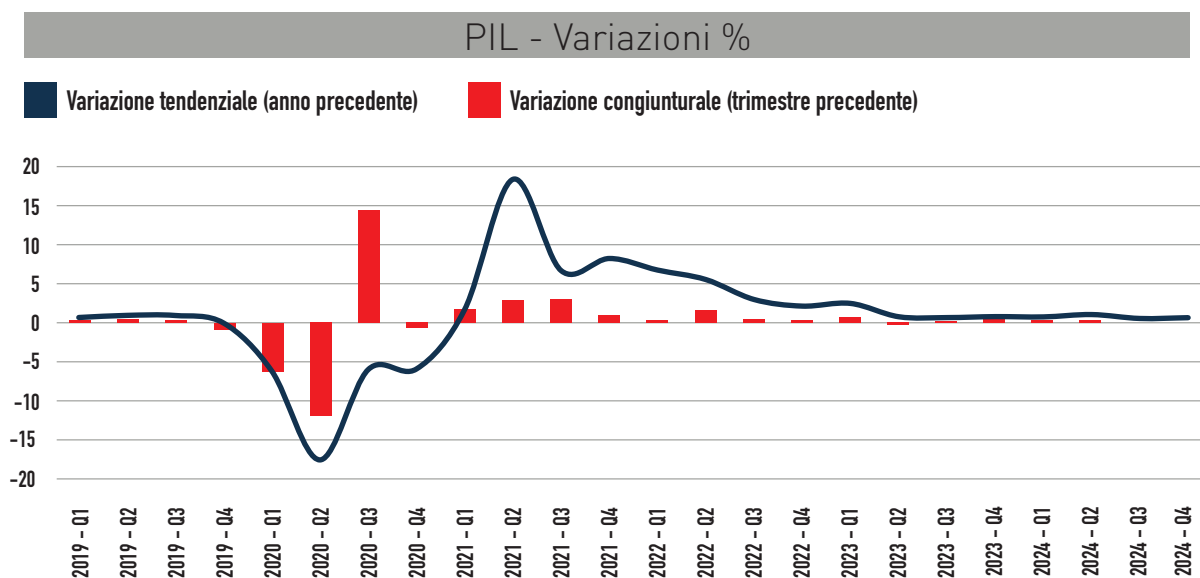
prime e alle tensioni geopolitiche. Il contesto internazionale resta complesso, con il rischio che nuovi shock possano incidere sulla stabilità economica. In questo scenario, la moderazione dell'inflazione in Italia offre un margine di manovra per le politiche economiche, ma l'incertezza sulle prospettive future continua a rappresentare un elemento di fragilità per imprese e consumatori.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ARMONIZZATO (HICP - ITALIA)

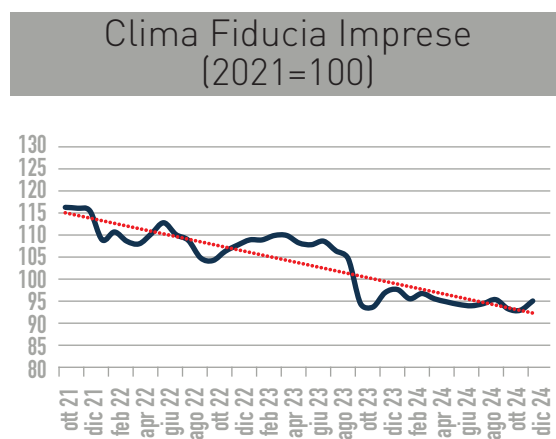
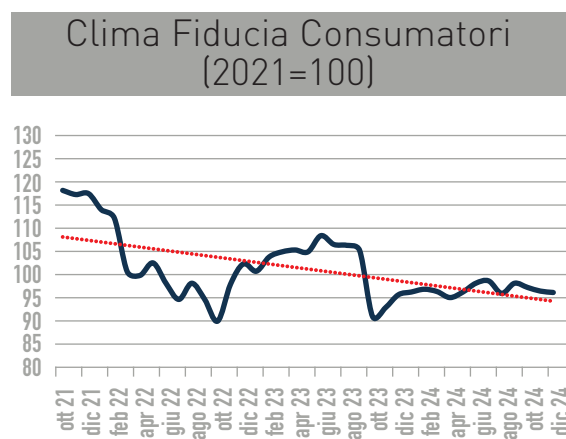


Attività economica

L'economia italiana ha registrato una crescita modesta nel 2024, con il PIL in aumento dello 0,8% su base annua. Questo incremento è stato trainato principalmente dalle esportazioni, sempre più fondamentali nel guidare la crescita del paese, ed in parte dagli investimenti, mentre i consumi delle famiglie sono rimasti molto deboli a causa del calo dei redditi reali e dei tassi di interesse ancora elevati.



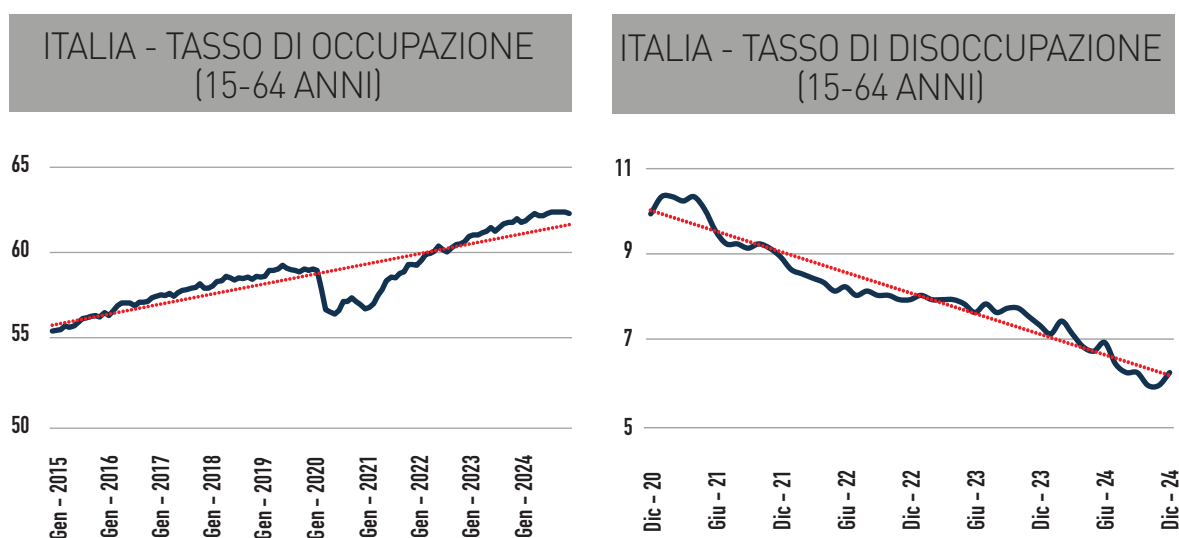
Nel 2024, la fiducia dei consumatori si mantiene su livelli stazionari, con un lieve calo rispetto all'anno precedente, sebbene emergano alcuni segnali di miglioramento. Tuttavia, il contesto economico incerto, influenzato dall'andamento dell'inflazione e dalle tensioni geopolitiche, continua a rappresentare un fattore di rischio per le prospettive di spesa delle famiglie. Più preoccupante è la situazione delle imprese, la cui fiducia è in peggioramento da due anni consecutivi, riflettendo le difficoltà di alcuni settori chiave, come le costruzioni e i servizi di mercato. Questo deterioramento è accompagnato da una contrazione della produzione industriale, che sta registrando un calo quasi ininterrotto da due anni, segnalando una crescente debolezza del tessuto produttivo. In questo scenario, il prolungato pessimismo delle imprese potrebbe avere ripercussioni sull'occupazione e sugli investimenti, rendendo ancora più incerta la traiettoria di crescita dell'economia italiana nei prossimi mesi.



Occupazione

Nel 2024, il mercato del lavoro italiano continua a seguire il trend positivo degli ultimi anni, con il tasso di occupazione che prosegue la sua crescita, attestandosi a dicembre al 62,3%. Questo incremento costante nell'occupazione, che dura ormai da un decennio, riflette una migliorata partecipazione al mercato del lavoro e un consolidamento dell'economia. Nonostante il rallentamento nel ritmo di crescita, l'occupazione continua a essere un punto di forza, con segnali di resilienza anche nei periodi di incertezze economiche.

Al contempo, il tasso di disoccupazione ha continuato la sua discesa, arrivando al 6,3% a dicembre 2024. Questo calo costante negli ultimi anni è un indicatore positivo, anche se persistono sfide, come la disoccupazione giovanile e la differenza tra le regioni. Sebbene il miglioramento complessivo sia evidente, la qualità dei posti di lavoro e la loro sostenibilità a lungo termine rimangono questioni cruciali.



Impatto sul mercato immobiliare in Italia

Nel 2024, il mercato immobiliare italiano ha mostrato segnali di consolidamento, con una ripresa delle transazioni nel secondo semestre dopo una flessione nei primi mesi dell'anno. Il periodo iniziale dell'anno è stato caratterizzato dalla combinazione di tassi di interesse elevati e prezzi vicini ai massimi storici, che hanno contribuito ad indebolire la domanda. Tuttavia, a partire dal terzo trimestre, la riduzione dei tassi di interesse ha contribuito a stimolare la fiducia degli acquirenti, rendendo i mutui più convenienti e incentivando il ritorno delle transazioni. Nonostante ciò, il mercato rimane cauto, con un forte senso di prudenza dovuto all'incertezza economica e alle fluttuazioni inflazionistiche che continuano a influenzare le decisioni di acquisto.

Guardando al 2025, le prospettive sono di un

cauto ottimismo. Il previsto abbassamento dei tassi di interesse, unito al miglioramento delle condizioni economiche, potrebbe favorire una ripresa più sostenuta. Tuttavia, la situazione sarà differenziata da città a città, con alcune aree che potrebbero beneficiare maggiormente di queste dinamiche. Le previsioni per la seconda metà dell'anno sono miste: se da un lato ci saranno opportunità per gli investitori, dall'altro sarà fondamentale monitorare attentamente l'evoluzione dei fattori economici, sia globali che locali, che potrebbero influenzare l'andamento del mercato immobiliare.

1.2

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'inizio del 2025 ha mostrato un andamento in crescita rispetto all'inizio dello scorso anno, trend che avrà seguito nei restanti mesi dell'anno. Nel 2024, il mercato immobiliare italiano ha attraversato una fase di transizione, mostrando segnali di ripresa dopo le sfide degli anni precedenti. Le politiche monetarie più accomodanti della Banca Centrale Europea, con il proseguimento delle riduzioni dei tassi d'interesse, hanno favorito l'accesso al credito per famiglie e imprese; in questo clima, il volume degli investimenti ha quasi raggiunto i 10 miliardi di euro, con un incremento di oltre il 50% rispetto al 2023.

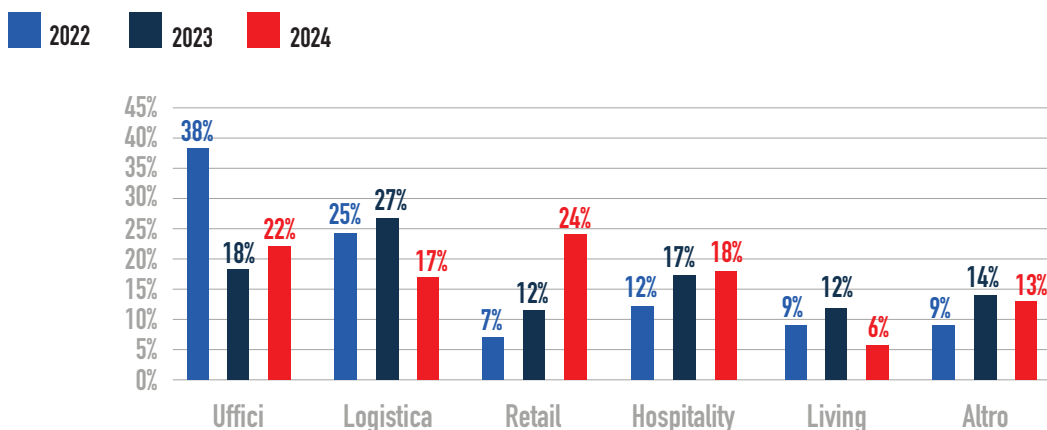
Per quanto riguarda il volume degli investimenti, l'andamento nel corso dello scorso anno è stato diverso per le destinazioni analizzate; il **setto-**



re direzionale ha manifestato una forte crescita, quasi raddoppiando il volume dell'anno precedente e ancora più intensa è stata la crescita del retail, che ha superato i 2,3 miliardi di euro investiti. Significativo anche l'aumento di investimenti per il **settore dell'hospitality e degli Alternative**, mentre si è rilevata una riduzione per il living e una sostanziale stabilità per la logistica.

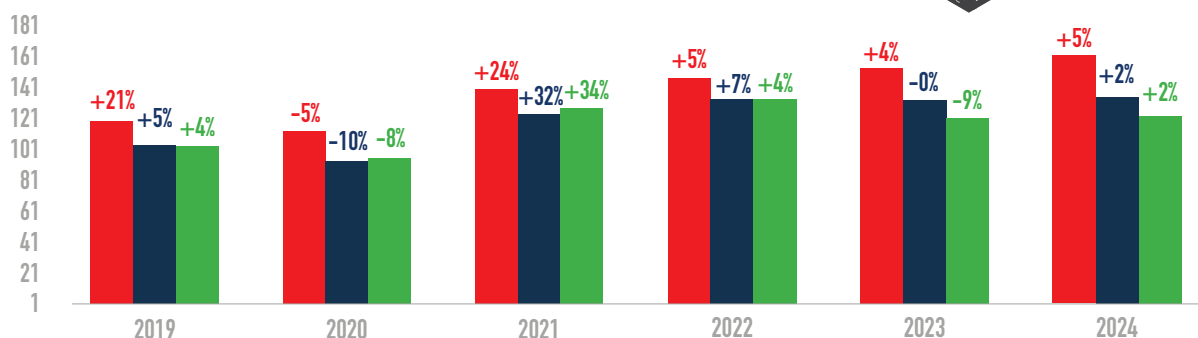
Nell'ambito residenziale, il segmento del **Build To Rent** sta iniziando ad attrarre investimenti di operatori stranieri interessati a rendimenti stabili nel lungo periodo.

DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER DESTINAZIONE D'USO



In base alle analisi di YARD REAAS il peso delle destinazioni sul totale investito e la distribuzione dei volumi tra le principali asset class nell'ultimo triennio mostra un cambiamento nell'allocazione dei capitali: in particolare si è ridotta significativamente la quota degli uffici, così come quella della logistica (anche se con intensità minore), in favore del retail, che ha raggiunto la quota di un quarto degli investimenti nel 2024 a fronte di meno del 10% nell'anno precedente.

NTN PER ANNO, NUMERI INDICE (base 2018)



Per quanto riguarda l'ultimo trimestre dello scorso anno, il mercato non residenziale nel complesso consolida l'andamento degli ultimi mesi, caratterizzato da un'espansione degli scambi. Considerando il numero di transazioni nell'anno, è visibile come il retail abbia avuto un percorso di crescita negli ultimi anni, mentre uffici e residenziale sono caratterizzati da una sostanziale stabilità. In particolare, per quanto riguarda gli uffici, la crescita è contenuta e si

segnala un calo delle compravendite, così come in altre città, a Milano e Roma, mentre un forte rialzo nella città di Torino. Per il retail, invece, la crescita ha riguardato tutte le aree del territorio nazionale ad esclusione del Centro, ed è stata particolarmente intensa nel Nord Est, seguito dal Nord Ovest e dal Sud. Gli scambi nella città di Milano restano stabili e sono in riduzione a Roma;

anche in questo caso si registra un significativo incremento per Torino.

Per quanto riguarda il volume degli investimenti per le principali destinazioni d'uso, il settore uffici conferma il suo ruolo fondamentale per gli investitori, con investimenti che continuano a essere focalizzati principalmente su Milano e Roma. Il mercato immobiliare direzionale in Italia ha registrato un impatto significativo dovuto al crescente interesse verso gli asset sostenibili: gli investitori istituzionali italiani e internazionali hanno manifestato una netta preferenza per gli immobili che soddisfano i criteri ESG, influenzati sia dal maggiore rigore normativo che dalla crescente attenzione degli stakeholder verso le tematiche ambientali, sociali e di governance.

Il mercato retail si è rivelato il segmento principale del 2024, dando continuità alla crescita dei volumi che si era osservata già nella prima parte dello scorso anno, con l'ingresso di nuovi operatori nel mercato italiano. In particolare, nell'ultimo trimestre sono stati centrali i segmenti dei supermercati e dei centri commerciali, che potrebbero continuare ad avere un ruolo trainante anche nel corso del 2025. Per quanto riguarda le location, anche città secondarie come Bergamo, Treviso, Aosta e Pisa stanno acquisendo importanza.

Per quanto riguarda il comparto della logistica, il 2024 è stato caratterizzato da un assestamento, sia in termini di volumi investiti che di take up. I canoni di locazione degli immobili di nuova costruzione a livello nazionale sono aumentati del 10%. A livello italiano si è rilevato un incremento dei prime rent, del 10%, accompagnato da un tasso di vacancy che ha toccato i minimi storici e da una stabilità dei prime yield.

Il mercato ricettivo alberghiero ha mostrato resilienza nel 2024, confermando l'interesse crescente degli investitori per gli asset alberghieri; anche il segmento dei resort ha avuto un ruolo fondamentale, rappresentando circa il 40% del volume investito e in crescita rispetto allo scorso anno. Per quanto riguarda la domanda turistica, è rimasta solida, ma si sono avvertiti segnali di rallentamento nella parte finale dello scorso anno. Il principale trend del 2025 sarà costituito dalle branded residence, che si stanno facendo spazio anche nel mercato italiano dell'immobiliare di lusso.

LA PAROLA A...



SANDRO CAMPORA

Country Manager Italy di CBRE IM

“I principali investitori nel settore del BTR sono gli investitori core”

In considerazione del vostro ruolo di first mover nel mercato del BTR in Italia, quali sono i fattori trainanti per gli investimenti in questo segmento? Guardando più nello specifico alla vostra esperienza, quali sono state le motivazioni che vi hanno portato a scegliere di investire nel residenziale in locazione?

Le nostre scelte di investimento sono sempre supportate dalla ricerca, a partire ad esempio dall'analisi dei grandi trend demografici. Nel caso del residenziale si possono identificare tre driver principali che ci hanno guidato verso questo segmento: la crescita della popolazione urbana a livello globale e, con riferimento allo specifico contesto italiano, il forte sbilanciamento tra domanda e offerta di residenziale in locazione e la sostanziale mancanza di un prodotto realizzato e gestito in modo professionale.

Su quest'ultimo aspetto credo sia importante sottolineare che una maggior presenza di investitori istituzionali in questo comparto consentirebbe diverse economie di scala, eleverebbe gli standard gestionali, manutentivi e di sicurezza delle strutture, arricchirebbe l'offerta dei servizi alla persona consentendo complessivamente di raggiungere una maggiore efficienza. La crescita del mercato, unitamente all'adeguato sviluppo della rete di servizi necessari, consentirà di ampliare l'offerta e rispondere almeno in parte alle attuali necessità abitative.

Quali sono i maggiori destinatari e le principali caratteristiche degli investimenti in BTR (rendimenti attesi dagli investitori, tempi di ritorno, size dell'intervento, distribuzione geografica, ecc.)? E quali gli elementi che distinguono questa asset class dalle altre?

I principali investitori nel settore del BTR sono gli investitori core (Fondi pensione pubblici e privati e compagnie di assicurazione) che cercano un rendimento stabile nel lungo periodo. I rendimenti attesi in questa asset

class sono compresi tra il 5 e 7%.

In ogni caso il mercato italiano è ancora acerbo e non risulta semplice identificare operazioni in linea con le aspettative degli investitori.

Per quanto riguarda i requisiti richiesti, dal nostro punto di vista la size minima prevede strutture con almeno 150 appartamenti (così come prendiamo in considerazione studentati oltre le 200-250 camere) e, per quanto riguarda la location, al momento la ricerca si concentra ancora solo su Milano e Roma, ma non escludiamo la possibilità che in un orizzonte di 5 anni si possano prendere in considerazione altre città italiane, che inizialmente risultano meno interessanti per gli investitori internazionali.

L'elemento distintivo del residenziale in locazione, infine, è dato dai servizi offerti: "comunità" è la parola chiave che guida questi sviluppi. E nel nostro caso un vantaggio competitivo è rappresentato dalla possibilità di trasferire in questo segmento l'esperienza maturata con la gestione degli studentati, dove la componente "comunità" è molto elevata.

In considerazione dell'importanza per gli investitori dei fattori ESG nelle proprie scelte e delle criticità abitative che caratterizzano le grandi città, c'è spazio anche per gli aspetti sociali negli investimenti in un'asset class così rilevante per la sostenibilità sociale?

Le strategie degli investitori non si focalizzano esclusivamente sul ritorno dell'investimento, ma includono, con sempre maggiore attenzione anche obiettivi di sostenibilità sociale. All'interno del nostro gruppo, ad esempio, gestiamo un fondo che prevede canoni ridotti rispetto al mercato di riferimento: i loro valori sono parametrati al reddito medio degli abitanti della città che ospita l'investimento allo scopo garantire un canone abitativo sostenibile. Il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità deve essere periodicamente mostrato agli investitori, che operano scelte di investimento anche con l'intenzione di assolvere a una funzione sociale.

1.3

ANDAMENTO DEI MUTUI

Nello scorso anno, il mercato dei mutui in Italia ha evidenziato segnali di ripresa, trainato da una serie di misure favorevoli introdotte dalla Banca Centrale Europea (BCE). A giugno, la BCE aveva avviato un processo di allentamento della politica monetaria con un primo taglio dei tassi di interesse dello 0,25%, seguito da ulteriori riduzioni nei mesi di settembre, ottobre e dicembre, creando un contesto più favorevole per i mutuatari.

In parallelo, le politiche nazionali giocano un ruolo determinante nel sostenere il mercato dei mutui. Gli incentivi all'acquisto della prima casa, in particolare per i giovani under 36, e i finanziamenti agevolati per abitazioni ad alta efficienza energetica ("case green") rafforzano la domanda. Grazie al Fondo di Garanzia Prima Casa, i giovani accedono a mutui con alti loan-to-value e tassi ridotti. Per le case green, le banche offrono soluzioni con condizioni particolarmente vantaggiose, in linea con le priorità ESG e le politiche di sostenibilità promosse dall'Unione Europea.

Il calo dei tassi di interesse ha un impatto immediato sui mutui a tasso variabile, che registrano una significativa riduzione delle rate mensili. Questo fornisce un sostegno concreto ai mutuatari già esistenti e incentiva la domanda di nuovi finanziamenti. Anche i mutui a tasso fisso beneficiano di condizioni competitive: nel secondo semestre del 2024, 24MAX propone soluzioni a tasso fisso sotto il 2,5% per durate fino a 30 anni, grazie a consolidati accordi con le principali banche italiane.

Il Centro Studi 24MAX rileva che il trend positivo proseguirà anche nel 2025, sostenuto da un contesto macroeconomico favorevole e da una politica monetaria ancora accomodante. Gli ultimi tagli dei tassi di interesse da parte della BCE, uniti alla riduzione dei tassi applicati dalle banche convenzionate con 24MAX, contribuiscono a rafforzare la domanda di mutui.

Il trend positivo nei prossimi mesi del 2025 proseguirà grazie ad alcune promozioni, infatti 24MAX registra un tasso fisso particolarmente competitivo del 2,19% per l'acquisto di immobili con classe energetica A e B, per durate fino a 30 anni. Tutto ciò in linea con le priorità ESG e con la crescente attenzione al risparmio energetico.

In ultimo, si terrà monitorato l'andamento dell'Euribor (Es Euribor a 3 mesi passato dal 2,73% a gennaio 2025 al 2,17% odierno) che continua a calare creando nei prossimi mesi un possibile vantaggio a favore del tasso variabile e ciò evidenzia l'impegno di 24MAX nel rendere il credito più accessibile e nel promuovere soluzioni sostenibili.

1.4

DIRETTIVA CASE GREEN E IMPATTO SUL MERCATO



Effetti sul mercato: valore, impatto percepito e costi

Il rilevante contributo che gli edifici danno ai consumi finali di energia (40%) e alle emissioni di gas serra legate all'energia (36%) ne determina il ruolo cruciale per il raggiungimento degli obiettivi energetici e climatici prefissati per il 2030 (riduzione delle emissioni del 55% rispetto al 1990) e il 2050 (zero emissioni nette) a livello europeo. La direttiva sulla performance energetica degli edifici (Direttiva 2002/91/UE, EPBD) è stata rivista recentemente, prevedendo un percorso di riduzione graduale dei consumi fino a raggiungere zero emissioni nette nel 2050¹.

La revisione si è resa necessaria per il raggiungimento di tali obiettivi anche in considerazione dello stato del patrimonio immobiliare; ciò è particolarmente vero per l'Italia, che presenta un patrimonio vetusto e in maggioranza distribuito tra le classi energetiche

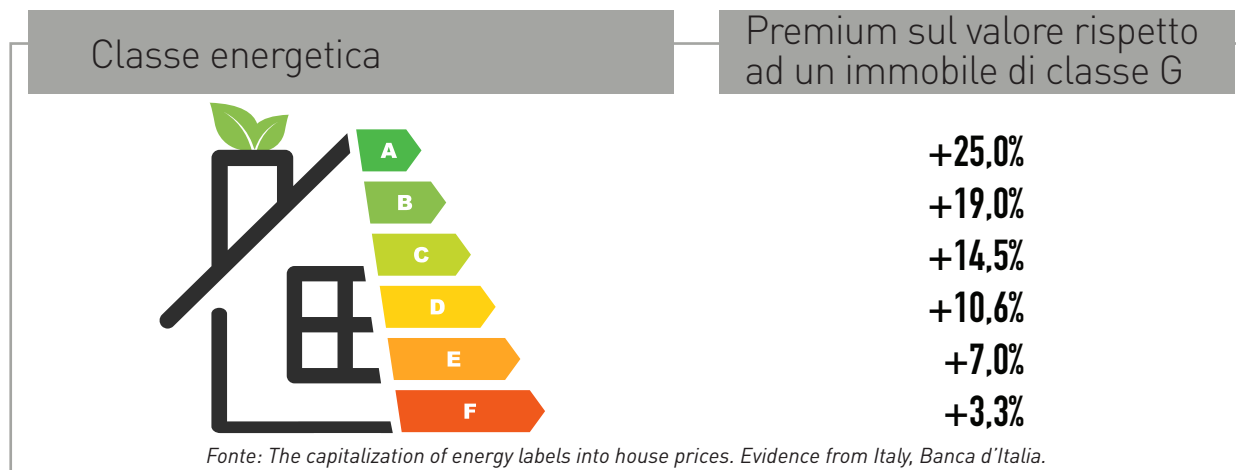
più basse, G ed F, mentre solo una minoranza ha classe energetica A o B.

Le prescrizioni di legge hanno intensificato la valorizzazione sul mercato della classe energetica; difatti, se fino all'introduzione della normativa la preferenza per una classe energetica più alta poteva essere data da una riduzione dei costi di gestione e/o da una volontà di ridurre i propri consumi, con la nuova direttiva potrebbe sussistere un obbligo che in maniera graduale escluderà dal mercato gli immobili *non compliant*. Quanto il mercato riconosca il valore dell'efficienza energetica è un punto

¹ L'approfondimento sul contenuto della direttiva e della revisione è disponibile nella edizione n.9 del report.

di grande interesse indagato dalla letteratura scientifica. Secondo un'analisi di Banca d'Italia, l'effetto dell'efficienza energetica sul valore varia in base alla classe raggiunta, con una maggiore intensità per le classi più elevate: il premium parte dal +25% per un **immobile residenziale di classe A rispetto ad uno di classe G**, riducendosi man mano fino ad arrivare al **+3,3% di un immobile di classe F**.

Tali evidenze **variano** significativamente **sul territorio** nazionale: limitando infatti l'analisi solo ad alcune province, l'impatto sul valore della classe energetica A varia, in base alla provincia, **dal 7% al 45%** e assume **valori** generalmente **più elevati nel Nord Italia**. Anche considerando



diverse zone climatiche, l'analisi mostra **valori diversi in base alla temperatura** dell'area geografica di interesse, con un impatto sul valore più alto rilevato nelle zone fredde rispetto a quelle calde: si registra dunque una evidente correlazione positiva tra il *premium* riconosciuto dal mercato e la rigidità del clima locale.

L'analisi di Banca d'Italia viene aggiornata con cadenza annuale in base ai dati più recenti disponibili al momento dell'elaborazione, e ciò consente di rilevare un ulteriore elemento: in alcune zone il *premium* riconosciuto nel 2021 e 2022 **risulta maggiore** rispetto agli anni precedenti. Ciò è riconducibile in parte all'aumento dei costi di costruzione e in parte alla regolamentazione più stringente.

I trend rilevati dai dati sono confermati anche dal **sentiment di mercato**: secondo una recente indagine², il **68% degli intervistati** ritiene che gli immobili con una classe energetica compresa tra la E e la G subiranno una **forte perdita di valore**; infatti, è ragionevole aspettarsi che, in considerazione dell'inasprimento della normativa, la differenza di valore rilevata tra immobili con diversa efficienza energetica si manifesti in termini di sconto sul valore di quelli meno efficienti piuttosto che come premio per gli immobili più efficienti. Dall'indagine emergono anche preoccupazioni sui **costi delle ristrutturazioni**, che **aumenteranno** per il **73% degli intervistati**. Esiti positivi riguardano invece

la percezione della Direttiva, che viene considerata come un'**opportunità** per rinnovare il patrimonio residenziale italiano rendendolo **più efficiente e sicuro** e per **rigenerare** le zone attualmente **in stato di degrado**.

Per quanto riguarda l'impatto che la EPBD avrà sul mercato in termini di costi, una recente pubblicazione di Banca d'Italia ha fornito una **stima del costo** dell'applicazione **normativa**. L'analisi parte dai dati delle regioni Lombardia e Piemonte (le uniche per le quali siano disponibili informazioni sulle certificazioni energetiche degli edifici): utilizzando il DEL, gli autori fanno riferimento alle raccomandazioni sulle opere di ristrutturazione necessarie e sulla classe energetica che sarebbe raggiunta se quanto consigliato venisse realizzato (informazioni contenute nell'APE) per applicare i costi unitari e stimare il costo per un edificio residenziale per le due regioni e per tre diversi passaggi di classe energetica: dalla G alla E, dalla F alla E, dalla E alla (almeno) D. Per ottenere il costo complessivo, la distribuzione del campione rispetto alle classi energetiche viene "spalmata" sul totale degli edifici residenziali presenti

² Fonte: Casavo.

nelle regioni Lombardia e Piemonte, ottenendo un costo totale di **118,9 miliardi di euro**. Estendendo il calcolo all'intera Nazione e assumendo che i costi di ristrutturazione nelle altre regioni siano

pari a una media pesata di quelli di Lombardia e Piemonte, si otterrebbe un costo complessivo di **440 miliardi di euro**, pari al **20% del PIL italiano**.

COSTO UNITARIO PER EDIFICIO RESIDENZIALE, IN EURO

Area	Dalla classe G alla F	Dalla classe F alla E	Dalla classe E alla D (almeno)
Lombardia	30.682	14.632	15.507
Piemonte	27.460	13.421	15.369

Fonte: The 'Green buildings' directive: A quantification of its costs and benefits in two Italian regions, Banca d'Italia

Prodotti per il finanziamento: mutui green

Una chiave di lettura alternativa per capire come la nuova normativa stia impattando sul mercato risiede nell'analizzare la diffusione degli strumenti finanziari collegati. Uno dei mezzi di finanziamento principali utilizzati per incentivare l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica e le ristrutturazioni che comportino un miglioramento di almeno due classi è costituito dai ben noti **mutui green**; questi hanno conosciuto una crescita negli ultimi anni proprio a causa della normativa sempre più stringente e per le condizioni più favorevoli: nel 2020 costituivano solo il 3% del totale dei mutui erogati, nel 2023 il 6,5% e nel 2024 il 10%³.

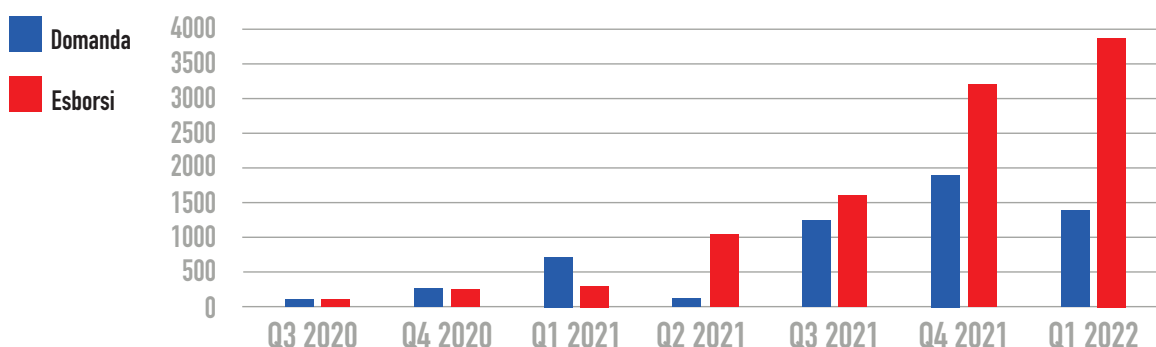
Questo dato è confermato anche da quanto emerso da un'analisi di mercato realizzata da Banca d'Italia: per le 29 banche parte del campione sottoposte a quesiti relativi all'erogazione di **mutui green**, i mutui legati all'efficienza energetica **ammontavano a 3,5 miliardi di euro nel 2022**, pari al **6% del totale dei nuovi mutui erogati** dalle banche parte del

campione. Considerando i dati delle richieste e degli esborsi⁴, la domanda di prodotti di finanziamento green è aumentata in misura significativa dal 2020 e in misura ancora più intensa sono aumentati i relativi esborsi; sulla base di questo set di dati, **i mutui green corrispondono a circa il 35% dei mutui legati all'acquisto di prima casa**, valore che è rimasto stabile tra settembre 2022 a giugno 2023. Infine, l'ultima parte dell'analisi statistica condotta sui prezzi mostra che i mutui green sono associati a tassi di interesse **inferiori di circa 7 punti base** sullo stesso periodo, che corrispondono a circa 6 euro su una rata mensile per un prestito di 200.000 euro ventennale a tasso fisso e un LTV dell'80%.

3 Osservatorio Qualis Credit Risk.

4 L'analisi si basa sul dataset di MutuiOnline, come riportato nel testo dell'Occasional Paper "Is the Italian green mortgage market ready to take off?", Banca d'Italia (Luglio 2024)

DOMANDA E ESBORSI NEL MERCATO DEI MUTUI GREEN (2020=100)



2. ANALISI DEI SINGOLI MERCATI

2.1

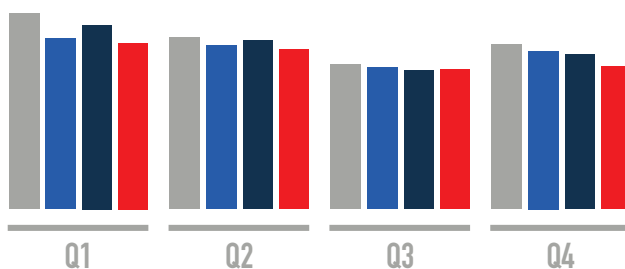
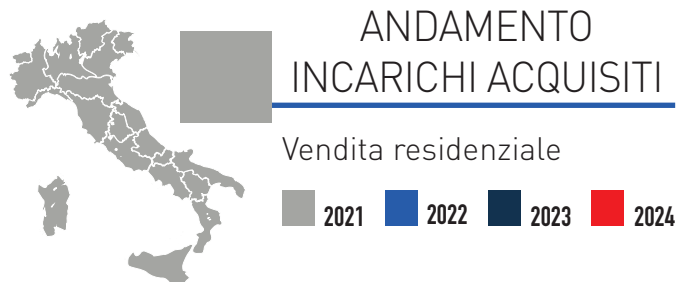
MERCATO RESIDENZIALE



1 Analisi dell'offerta

L'analisi dell'offerta, basata sui dati della rete REMAX Italia, mette in luce un trend significativo per il 2024, caratterizzato da una contrazione nell'acquisizione di nuovi incarichi rispetto agli anni precedenti. Nello specifico, il primo, il secondo e il quarto trimestre hanno registrato una flessione, mentre il terzo trimestre si è mantenuto su livelli sostanzialmente stabili. In dettaglio, il primo trimestre del 2024 ha evidenziato una riduzione del 8,5% nell'acquisizione di nuovi incarichi rispetto allo stesso periodo del 2023, segnando un rallentamento più marcato rispetto ai trimestri successivi. Anche il secondo trimestre ha mostrato una dinamica negativa, con un calo del 6% rispetto all'anno precedente. Negli ultimi due trimestri, invece, la contrazione si è limitata al 2%.

Questa tendenza, osservata a livello nazionale, sembra riflettere una crescente incertezza nel mercato immobiliare, determinata da molteplici fattori, tra cui l'andamento dei tassi di interesse, l'accesso al credito e l'evoluzione del quadro economico generale. Inoltre, si rileva un cambiamento nelle aspettative dei venditori, che appaiono più cauti nel conferire nuovi incarichi, probabilmente a causa di una percezione di maggiore instabilità nei valori immobiliari e di un'attesa di condizioni di mercato più favorevoli.

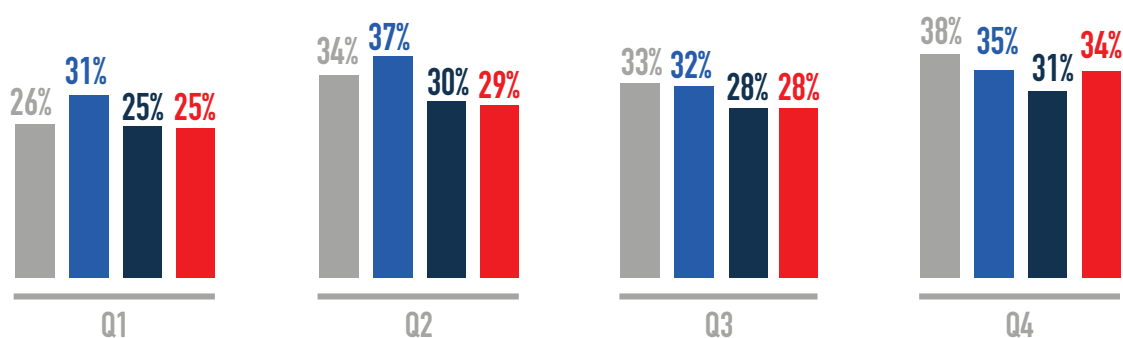


2 Analisi della domanda e tendenze delle sue determinanti

% IMMOBILI VENDUTI SU ACQUISITI

2021 2022 2023 2024

Vendita residenziale



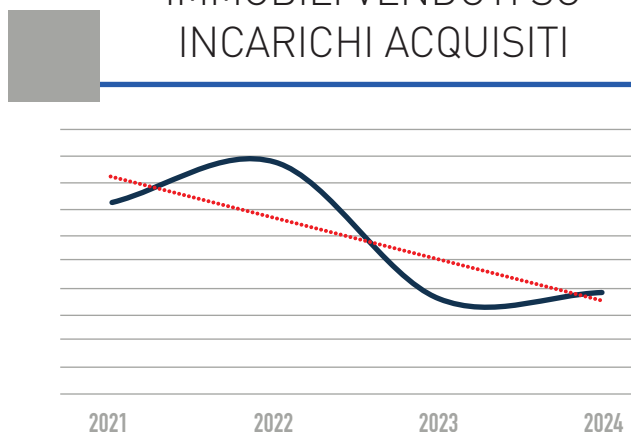
L'analisi dei dati sulla percentuale di immobili venduti rispetto agli acquisiti dalla rete REMAX Italia evidenzia una sostanziale tenuta nei primi tre trimestri del 2024, segnalando una relativa stabilità nelle performance di vendita, nonostante le sfide del mercato. Questo equilibrio suggerisce che, pur in un contesto economico più complesso, la capacità di assorbimento del mercato immobiliare è rimasta solida per buona parte dell'anno. Un dato particolarmente significativo emerge nel quarto trimestre del 2024, in cui la percentuale di venduto ha raggiunto il 34%, segnando un netto incremento rispetto al 31% registrato nello stesso periodo del 2023.

Tale crescita è attribuibile principalmente ad un miglioramento delle vendite, che sono tornate su livelli del 2023. Per il 2025, si prevede un ulteriore rafforzamento di questo indicatore, sostenuto dall'aumento del numero di immobili venduti, in linea con il trend positivo dell'ultimo semestre del 2024.

2.1 Crescita anno su anno

L'analisi dei dati relativi al periodo 2022-2024 evidenzia una generale tendenza al ribasso. Nel 2022, la percentuale di immobili venduti rispetto agli incarichi acquisiti ha raggiunto un picco significativo del 34%. Tuttavia, nel 2023, tale valore è sceso al 29%, registrando una contrazione del 13%. È importante, tuttavia, contestualizzare questa flessione all'interno del più ampio andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da dinamiche complesse e multifattoriali.

IMMOBILI VENDUTI SU INCARICHI ACQUISITI

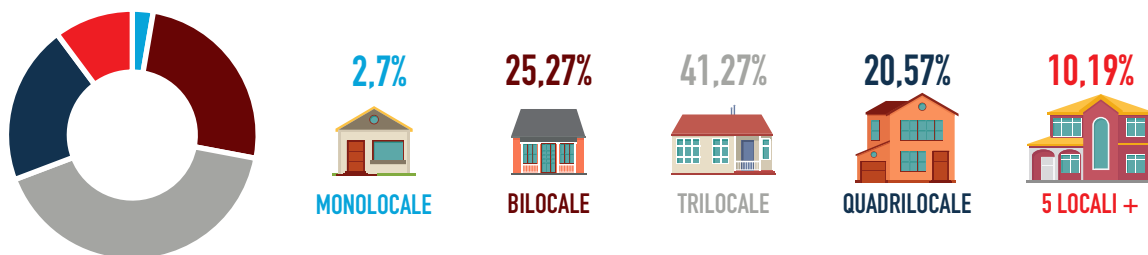


Nel 2024 si osserva una prima fase di stabilizzazione dell'indicatore nel primo semestre, seguita da un'inversione di tendenza nella seconda metà dell'anno. Questo dato suggerisce una possibile ripresa del mercato.

Sebbene la linea di tendenza complessiva mostri una flessione nel corso del quadriennio, un'analisi più approfondita del mercato a lungo termine indica segnali di miglioramento. In un contesto dinamico e in continua evoluzione, risulta fondamentale adottare un approccio proattivo, rivedendo e adattando le strategie operative per cogliere al meglio le opportunità emergenti e garantire il successo nel settore.

2.2 Preferenze del consumatore

Preferenze sul numero di locali



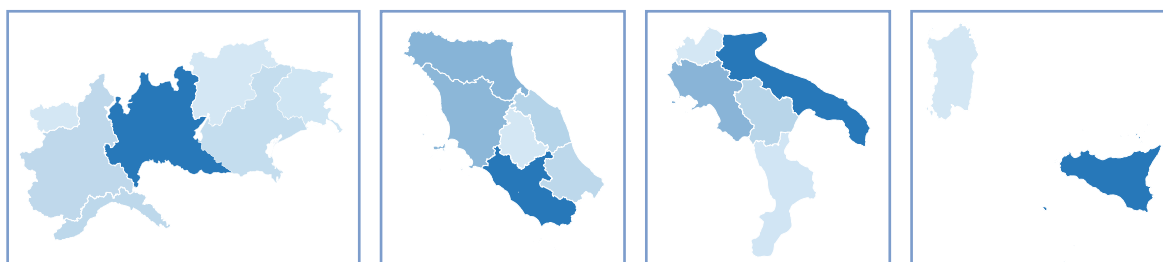
I dati sulle preferenze dei clienti REMAX riguardo al numero di locali negli immobili residenziali evidenziano tendenze significative nel mercato attuale, confermando l'evoluzione delle esigenze abitative. I trilocali si confermano la scelta più diffusa, rappresentando il 41,27% delle compravendite. Questo dato suggerisce una forte domanda per soluzioni che bilancino spazio e costo, risultando particolarmente adatte sia a famiglie sia a professionisti che necessitano di un'area dedicata al lavoro da casa. I bilocali seguono con una quota del 25,27%, segnalando una rilevante attrattiva tra giovani coppie e single, che privilegiano ambienti pratici e funzionali senza un'eccessiva incidenza economica. Anche i quadrilocali, con il 20,57% delle preferenze, mantengono un buon livello di domanda, rispecchiando l'interesse di famiglie più numerose o di chi desidera abitazioni con spazi più flessibili e adattabili alle nuove esigenze dell'abitare contemporaneo.

Di contro, la domanda per i monocalci appare limitata, con una quota pari al 2,7%, a conferma di un cambiamento nelle abitudini abitative: sempre più acquirenti sembrano orientarsi verso soluzioni che garantiscano maggiore vivibilità e versatilità. Parallelamente, il 10,19% di preferenze per immobili con cinque locali indica la persistenza di un segmento di clientela che ricerca spazi ampi, pur in un contesto in cui la tendenza generale sembra favorire stili di vita più dinamici e meno vincolati a grandi superfici abitative.

Queste dinamiche forniscono spunti rilevanti per gli operatori del settore, suggerendo la necessità di adattare le strategie di offerta alle nuove esigenze del mercato. La crescente enfasi su soluzioni abitative pratiche e funzionali, capaci di coniugare comfort e ottimizzazione degli spazi, rappresenta un fattore chiave per intercettare al meglio la domanda e rispondere alle evoluzioni del settore immobiliare.

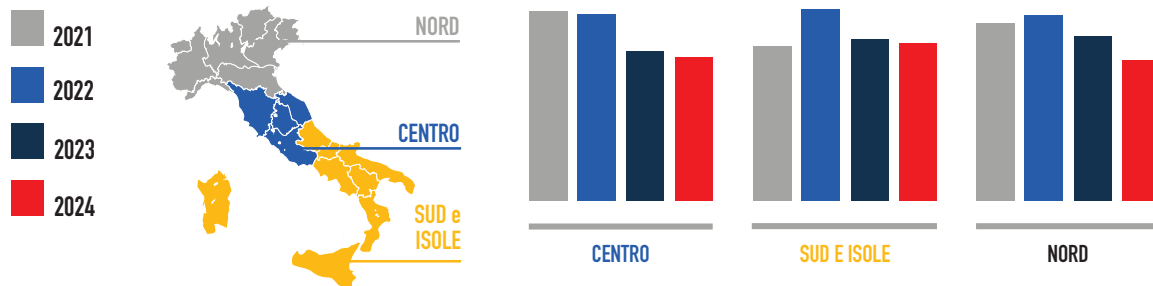
2.3 Analisi per aree geografiche

MAPPE DI CALORE



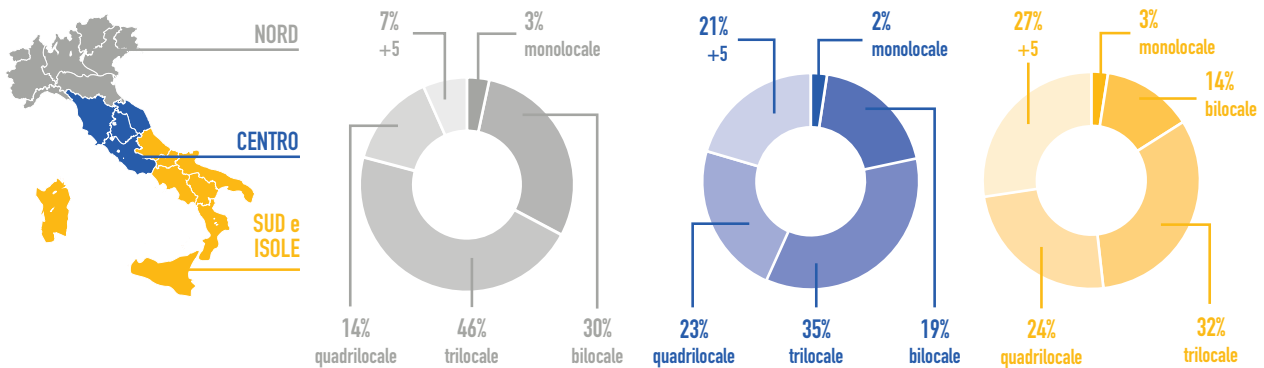
Secondo le analisi del Centro Studi REMAX Italia, la Lombardia si conferma la regione leader nel mercato immobiliare nazionale, rappresentando circa il 35% delle transazioni concluse. Questo dato è ulteriormente supportato dalla capillare presenza di REMAX nella regione, dove si registra la percentuale più elevata di agenzie e agenti immobiliari operativi. Nel Nord Italia, si segnalano performance in crescita per Liguria, Veneto e Piemonte, che mostrano un incremento delle transazioni rispetto al 2023. Al Centro, il Lazio occupa la posizione di vertice, seguito da Emilia Romagna e Toscana, entrambe caratterizzate da un'attività dinamica. Nel Sud, Puglia e Campania si distinguono per un volume di compravendite significativo, mentre tra le isole è la Sicilia a confermarsi come il mercato più rilevante, consolidando il proprio ruolo di riferimento nell'area.

ANDAMENTO TRANSAZIONI PER AREA



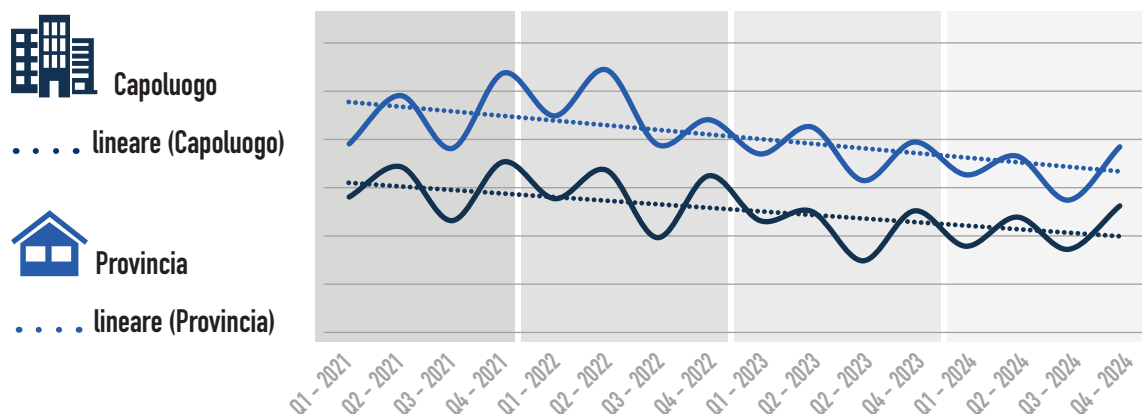
I dati evidenziano un lieve calo delle transazioni immobiliari in tutto il paese, ma con entità variabile nelle diverse regioni. In particolare, il calo risulta più contenuto al Centro e nel Sud, mentre più pronunciato al Nord, passando dal 25% al 21%, riflettendo una contrazione della domanda. Diversamente, il Sud e le Isole evidenziano una maggiore stabilità, attestandosi al 24% negli ultimi due anni, dopo aver raggiunto un picco del 29% nel 2022. Questo andamento indica una maggiore resilienza del mercato immobiliare in queste aree, probabilmente dovuta a un crescente interesse per località meno centrali e più convenienti dal punto di vista economico.

AREE



La preferenza per il trilocale è una costante in tutte le regioni italiane. Al Nord, questa tendenza è particolarmente forte, con il 46% delle preferenze, mentre al Centro si attesta al 35% e al Sud e nelle Isole al 32%. Anche i bilocali sono molto richiesti, soprattutto nel Nord dove rappresentano il 30% delle scelte. Al Centro, la domanda per i bilocali è più contenuta (19%), mentre nel Sud e nelle Isole predomina l'interesse per immobili più spaziosi, come quadrilocali (24%) e abitazioni con oltre cinque locali (27%), grazie ai prezzi medi più accessibili. I monolocali restano la tipologia meno richiesta in tutte le aree, con percentuali che variano tra il 2% e il 3,5%.

3 Capoluogo vs Provincia – Immobili Transati



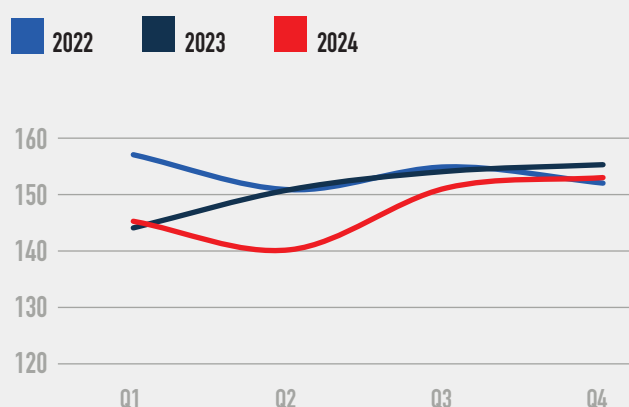
Negli ultimi anni, il mercato immobiliare ha mostrato un andamento caratterizzato dalla stagionalità, mostrando una tendenza complessiva al ribasso sia nei capoluoghi che nelle province. Il secondo e quarto trimestre risultano i periodi più attivi, mentre il primo e il terzo registrano cali ricorrenti. Sebbene nel secondo semestre del 2024 si osservi una ripresa, i volumi restano inferiori rispetto ai picchi degli anni precedenti.

La provincia mostra una stagionalità pressoché identica a quella dei capoluoghi, benché risulti una maggiore stabilità, mantenendo sempre un numero maggiore di compravendite.

Questa dinamica suggerisce che il mercato immobiliare provinciale, pur risentendo di fattori macroeconomici come l'inflazione e l'incertezza finanziaria, mostra una maggiore resilienza. Al contrario, le città stanno attraversando una fase di maggiore contrazione, probabilmente legata a cambiamenti demografici, alla diversa domanda abitativa e alla crescente preferenza per spazi più ampi e periferici, che le province possono offrire.

4 Analisi dei tempi di vendita e locazione

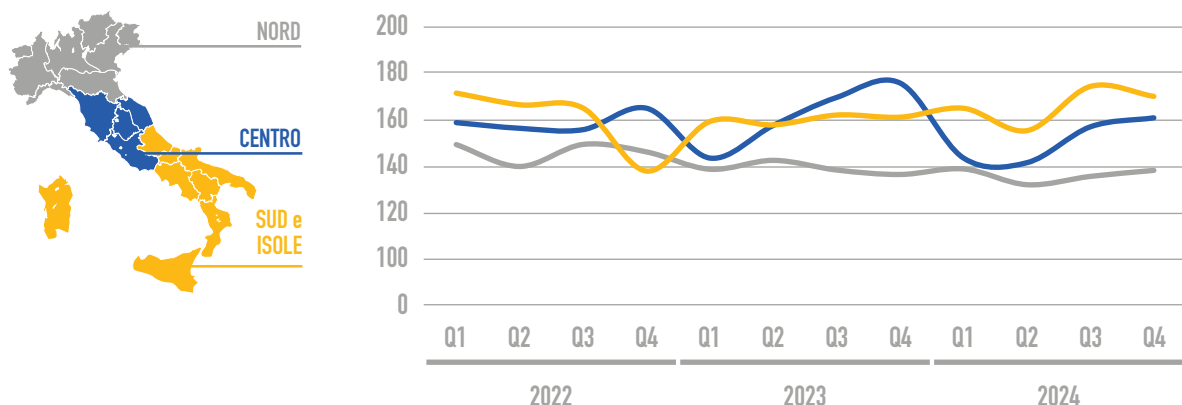
GIORNI SUL MERCATO VENDITA



L'andamento dei giorni medi di vendita degli immobili in Italia tra il 2022 e il 2024 evidenzia una certa stabilità, con alcune variazioni che riflettono le dinamiche del mercato immobiliare. Nel primo trimestre del 2023 si osserva una riduzione significativa dei tempi di vendita, scesi a 144 giorni rispetto ai 157 registrati nel 2022. Nei trimestri successivi del 2023, tuttavia, i giorni medi di vendita si stabilizzano, oscillando senza variazioni significative. Il quarto trimestre segna un leggero rialzo, con un picco di 155 giorni, indicando una possibile temporanea flessione della rapidità delle compravendite.

Nel 2024, invece, il trend sembra nuovamente volgere verso un miglioramento: il primo trimestre registra un ulteriore calo a 145 giorni, mentre nel secondo trimestre si scende a 140 giorni. Questo andamento suggerisce un mercato più dinamico e reattivo, con tempi di vendita più rapidi rispetto al biennio precedente. Tuttavia, nella seconda metà dell'anno, il trend positivo tende a riassorbirsi, riportando i tempi di vendita in linea con quelli del 2022-2023.

GIORNI DI MERCATO PER AREA

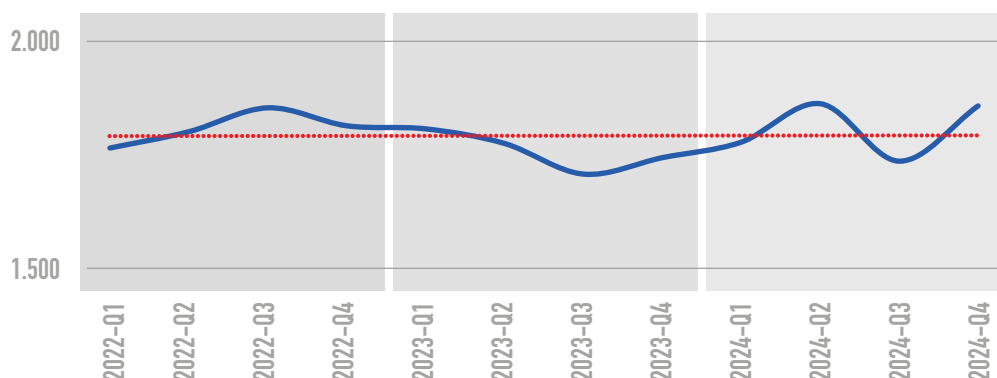


Nel Nord Italia, i tempi di vendita si mantengono relativamente stabili nel periodo analizzato, attestandosi attorno ai 140 giorni. Questo dato suggerisce un mercato più efficiente e dinamico rispetto ad altre aree, con una maggiore velocità nelle transazioni immobiliari.

Per quanto riguarda il Centro e il Sud con le Isole, il numero di giorni necessari per la vendita di immobili residenziali risulta mediamente più elevato rispetto al Nord. Dal grafico si nota anche una maggiore variabilità tra i trimestri, segnalando un mercato meno stabile e più soggetto a oscillazioni. Questa volatilità potrebbe essere influenzata da fattori come una domanda meno costante, condizioni economiche differenti e una maggiore dipendenza da dinamiche locali, tra cui variazioni nelle politiche di credito e nell'offerta immobiliare.

Nel secondo semestre del 2024, il divario temporale tra le diverse aree si fa ancora più evidente: mentre nel Centro Italia i tempi di vendita risultano superiori di 22 giorni rispetto al Nord, nel Sud e nelle Isole il distacco si amplia a ben 37 giorni. Questi dati confermano come il mercato immobiliare nel Nord goda di una maggiore stabilità e attrattività, mentre le altre aree continuano a risentire di una più lunga fase di assorbimento delle transazioni.

5 Trend dei prezzi

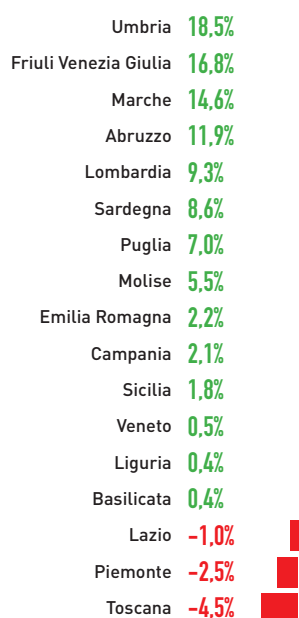


Nel secondo semestre 2024 si conferma il trend di rialzo dei prezzi già riscontrato nel primo semestre. Questo aumento, dopo le fluttuazioni del 2023, indica una crescente fiducia nel mercato immobiliare, suggerendo che la domanda sta ritornando in modo robusto, complici il graduale abbassamento dei tassi ipotecari e una ripresa della fiducia dei consumatori.

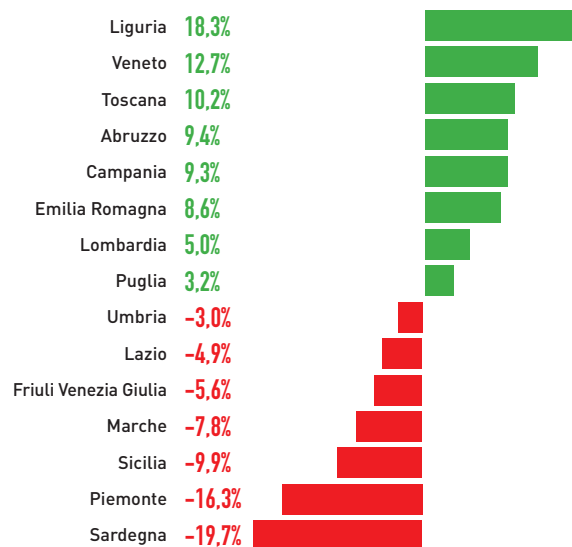
Guardando al futuro, il 2025 si preannuncia un anno cruciale per comprendere se questa ripresa sarà effettivamente consolidata o se il mercato continuerà a mostrare segnali di incertezza. Le previsioni attuali indicano la possibilità di ulteriori ribassi dei tassi di interesse, un fattore che potrebbe stimolare ulteriormente la domanda e sostenere il trend positivo dei prezzi immobiliari, rafforzando la fase di crescita del settore. Tuttavia, sarà importante monitorare anche altri elementi, come l'andamento dell'inflazione e le politiche economiche, che potrebbero influenzare il mercato nei prossimi mesi.

ANDAMENTO PREZZI PER REGIONE

CAPOLUOGHI



PROVINCE

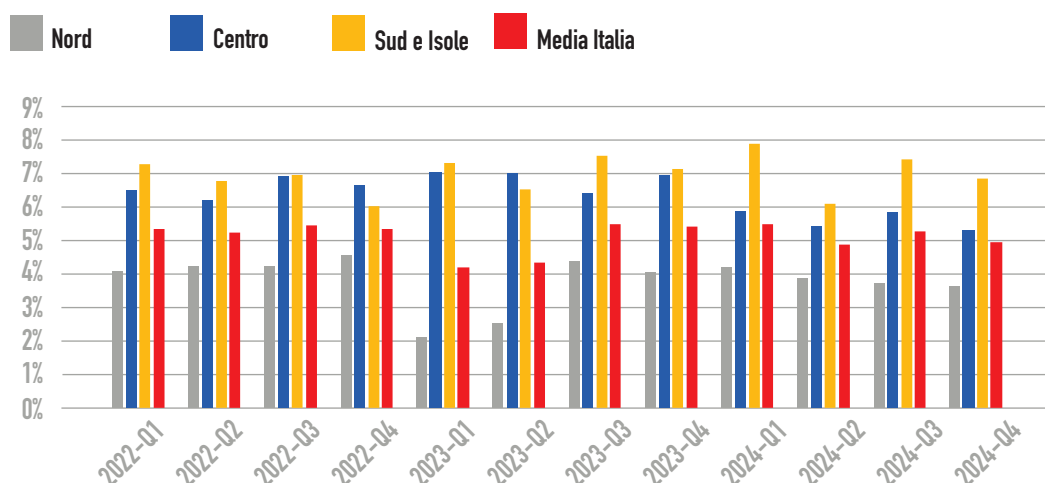


Confrontando l'andamento dei prezzi del secondo semestre 2024 rispetto al semestre precedente, si osserva che le regioni che hanno visto una crescita più forte sono Umbria, Friuli Venezia Giulia e Marche. La Toscana e il Piemonte hanno una riduzione dei prezzi, rispettivamente del 4,5% e 2,5%.

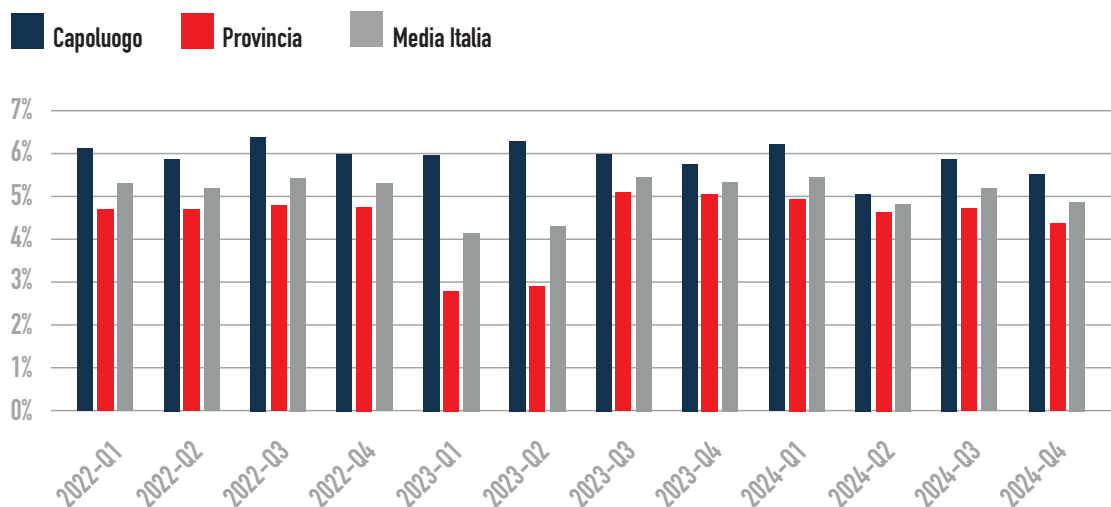
Cresce molto la Liguria, che registra un aumento dei prezzi pari al 18,3%, seguito dal Veneto al 12,7%. Altre tre regioni mostrano un aumento elevato, di circa il 10%, ovvero Toscana, Abruzzo e Campania.

6 Outlook del mercato Residenziale

SCONTO MEDIO RICHIESTO - AREE



SCONTO MEDIO RICHIESTO - CAPOLUOGO VS PROVINCE



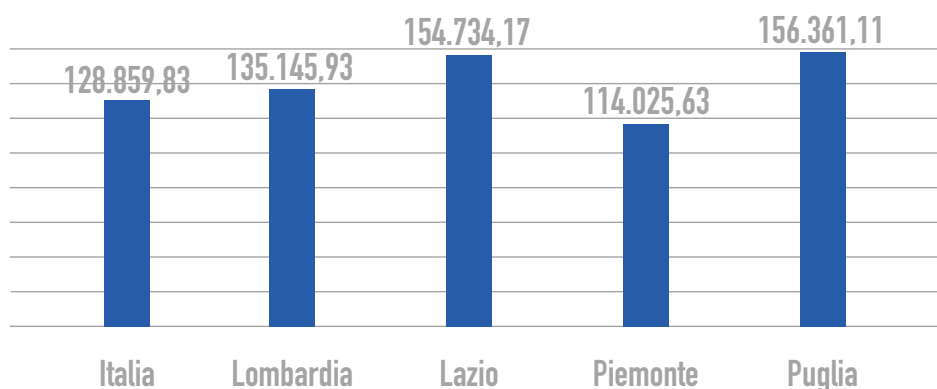
Nel secondo semestre del 2024, lo sconto medio richiesto nelle trattative immobiliari si presenta significativamente inferiore al Nord, con un valore pari al 3,65%, confermando un mercato più solido e competitivo. Al contrario, il Sud registra lo sconto medio più elevato, attestandosi al 7,06%, mentre il Centro Italia si colloca in una posizione intermedia con uno sconto medio del 5,52%.

Analizzando l'andamento rispetto all'anno precedente, si nota un leggero incremento dello sconto richiesto al Nord, segnale di un mercato che, pur rimanendo forte, sta mostrando un certo irrigidimento nelle condizioni di vendita. Al Centro, invece, si registra una significativa riduzione dello sconto medio, suggerendo una maggiore stabilità nelle dinamiche negoziali e un equilibrio più marcato tra domanda e offerta.

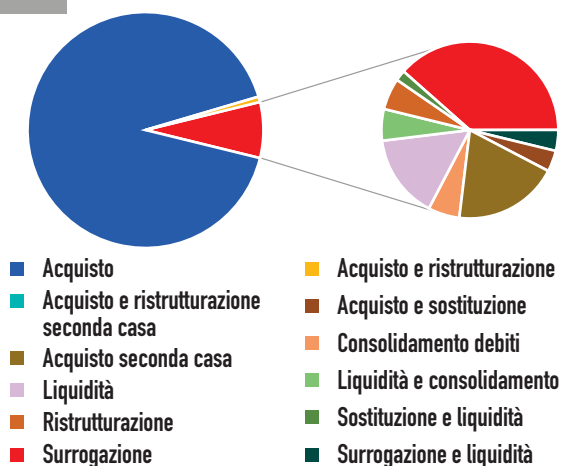
Il Nord, con un mercato più dinamico e attrattivo, offre margini di trattativa più ristretti, poiché la domanda resta elevata e i prezzi tendono a mantenersi più vicini alle richieste iniziali. Al contrario, al Sud, i venditori sono generalmente più disposti a concedere sconti maggiori per favorire la chiusura delle trattative, segno di un mercato più orientato verso la domanda e caratterizzato da una maggiore flessibilità. Il Centro Italia si configura come una via di mezzo, con una situazione più equilibrata, in cui gli sconti si riducono ma restano comunque superiori a quelli del Nord.

7 Mutui

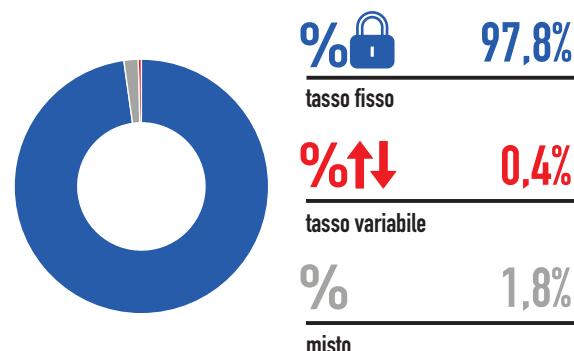
MEDIA EROGATO



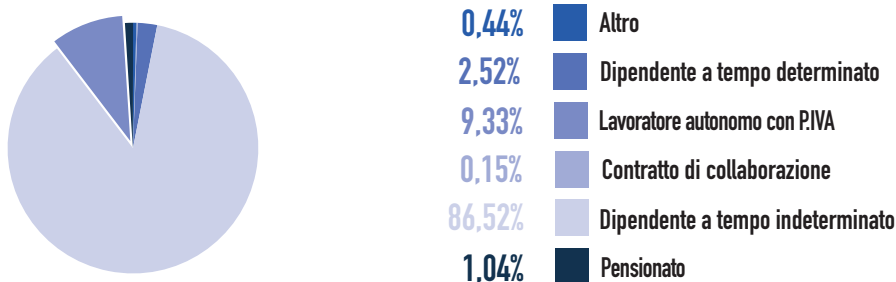
FINALITÀ MUTUO



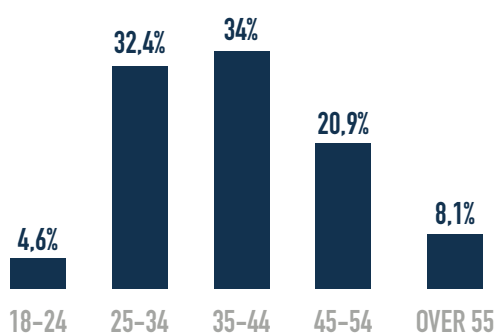
TASSO FISSO VS VARIABILE



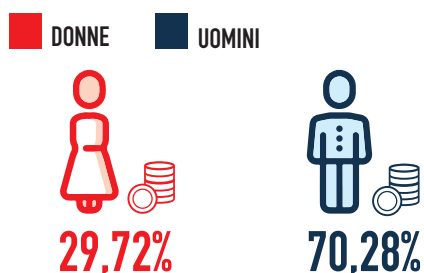
OCCUPAZIONE



FASCE DI ETÀ



GENERE



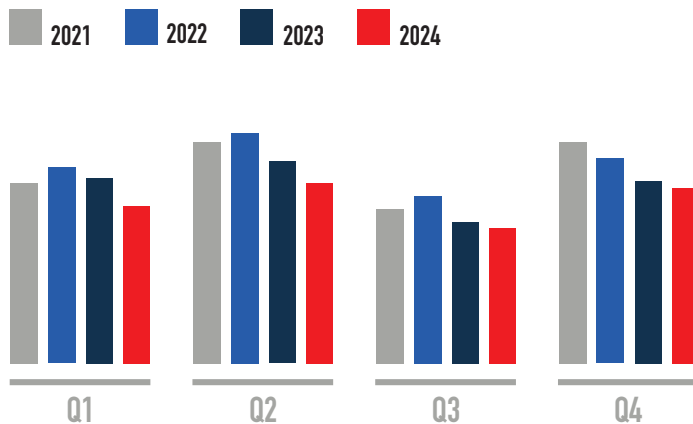
Dei richiedenti mutuo nel secondo semestre 2024, il 97,55% dichiara come finalità principale l'acquisto della prima casa. La quasi totalità di essi, pari al 97,8%, opta per il tasso fisso, preferendolo per la stabilità e la prevedibilità dei costi nel tempo. Per quanto riguarda il profilo dei richiedenti, emerge che l'86,52% dei richiedenti mutuo è composto da lavoratori con contratto a tempo indeterminato. Ovviamente richiedenti con questa forma contrattuale rappresentano una garanzia maggiore per gli istituti creditizi che saranno perciò maggiormente invogliati ad erogare prestiti a questa categoria. I lavoratori autonomi con partita IVA, invece, rappresentano una quota più ridotta del 9,33%, riflettendo la maggiore difficoltà di accesso al credito per chi opera in condizioni di minor stabilità occupazionale. L'analisi per classi di età evidenzia che la fascia compresa tra i 35 e i 44 anni costituisce il 34% dei richiedenti mutuo, seguita dalla fascia dei giovani con età compresa tra i 25 e 34 anni, che costituiscono il 32,4% dei richiedenti. Gli over 55, invece, rappresentano solo l'8,1%, mentre i richiedenti sotto i 25 anni si fermano al 4,6%. Infine, la partecipazione femminile alle richieste di mutuo rimane piuttosto contenuta, con le donne che rappresentano solo il 29,72% del totale.



OVERVIEW LOMBARDIA

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

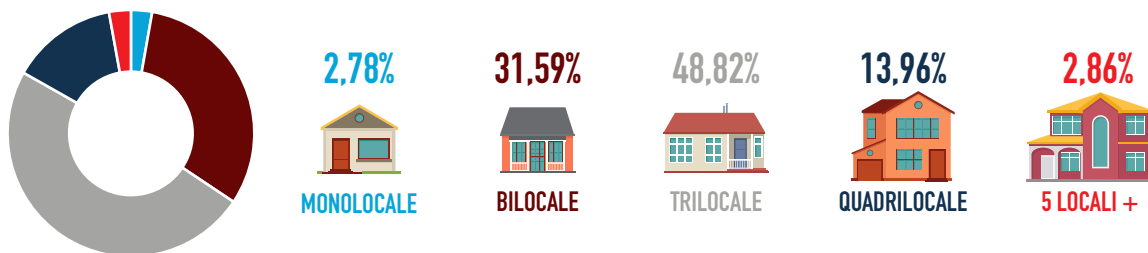


Nel secondo semestre del 2024, la Lombardia registra una riduzione delle transazioni immobiliari del 4% rispetto allo stesso periodo del 2023. Questo calo, iniziato già nel 2022 a seguito dell'aumento dei tassi di interesse, risulta più marcato rispetto alla media nazionale, dove la riduzione si attesta all'1%.

Nonostante il segno negativo sull'anno, nel secondo semestre 2024 si osserva un parziale recupero rispetto al primo semestre, quando la contrazione delle transazioni aveva superato il 10%. Questo potrebbe indicare un graduale assestamento del mercato Lombardo.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



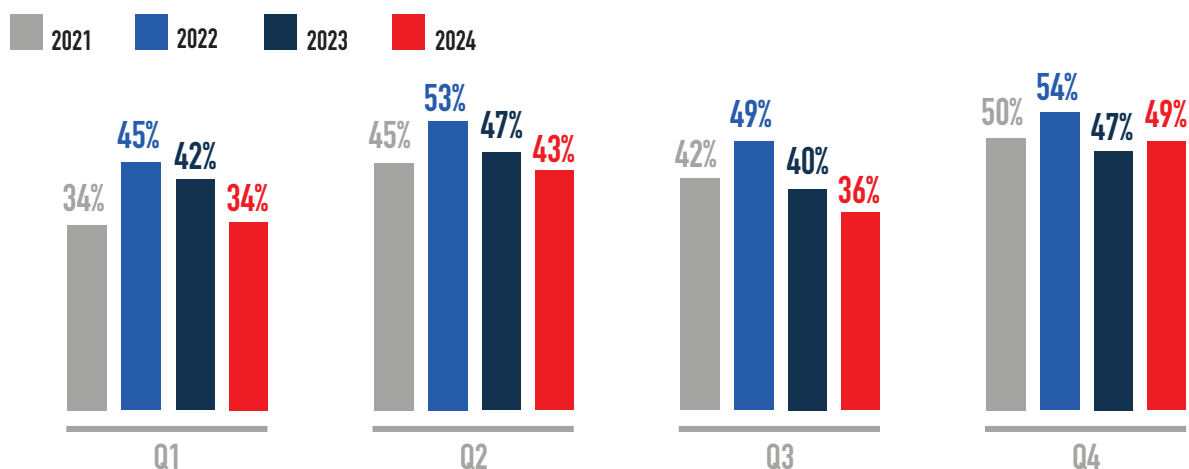
In Lombardia, la tipologia di immobile più transata è rappresentata dal trilocale, che raccoglie il 48,82% delle preferenze, seguita dal bilocale con il 31,59% e dal quadrilocale con il 13,96%. Abbastanza residuali invece le transazioni di monolocali e di abitazioni con 5 o più locali, che rappresentano rispettivamente il 2,78% ed il 2,86% delle transazioni. È interessante notare che la domanda di trilocali in Lombardia supera significativamente la media nazionale, che si attesta al 41,27%, confermando una preferenza più marcata per questa tipologia nella regione.

Un'analisi delle preferenze per provincia rivela ulteriori differenze. Nella provincia di Cremona, i bilocali registrano la percentuale più alta di transazioni, indicando una maggiore predilezione per soluzioni abitative di dimensioni più contenute. Al contrario, la provincia di Mantova si distingue per una quota di transazioni più elevata per immobili di ampie dimensioni (cinque o più locali), con un 14,3%, superiore alla media regionale. Infine, la provincia di Pavia è quella in cui si registra la maggiore preferenza di monolocali, con una quota del 7,7%.

Questi dati evidenziano una variabilità nelle preferenze abitative all'interno delle diverse province lombarde, influenzata da fattori demografici, economici e dalle caratteristiche del mercato immobiliare locale.

2 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



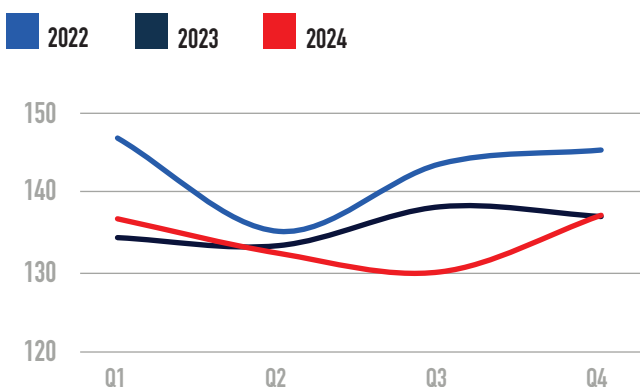
Nel secondo semestre del 2024, l'indice si mantiene stabile rispetto ai primi sei mesi dell'anno, con un netto incremento nel quarto trimestre, che lo riporta a livelli simili a quelli degli anni precedenti (49%). Questo miglioramento dell'indice è dovuto ad una combinazione di fattori: da un lato, un aumento delle transazioni, pari al +28%, e dall'altro una contenuta riduzione degli incarichi, circa -6% rispetto all'anno precedente.

Nonostante il contesto generale, il mercato immobiliare lombardo continua a distinguersi per una maggiore dinamicità rispetto alla media nazionale. Questo risultato evidenzia la capacità del settore di adattarsi rapidamente alle condizioni macroeconomiche, dimostrando una resilienza superiore rispetto ad altre aree del Paese.

L'andamento complessivo rimane positivo, con segnali di miglioramento più evidenti nella seconda metà del 2024. Questo sviluppo è favorito dalla progressiva riduzione dei tassi di interesse, che contribuisce a migliorare l'accessibilità al credito, e da una domanda che si mantiene elevata, sostenuta da un tessuto economico solido e da un interesse costante per gli investimenti immobiliari.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



Nel corso del 2024, i tempi medi di vendita di immobili residenziali hanno mostrato una riduzione rispetto ai due anni precedenti, con un trend in costante diminuzione nei primi tre trimestri dell'anno. In particolare, il periodo medio necessario per concludere una transazione si è ridotto di 9 giorni rispetto al 2022 e di 2 giorni rispetto al 2023, segnalando un mercato più fluido e dinamico.

Tuttavia, nel quarto trimestre si registra un'inversione di tendenza, con un allungamento dei tempi medi di vendita che tornano ai livelli del 2023, attestandosi intorno ai 137 giorni. Questo dato potrebbe riflettere una temporanea fase di assestamento del mercato,

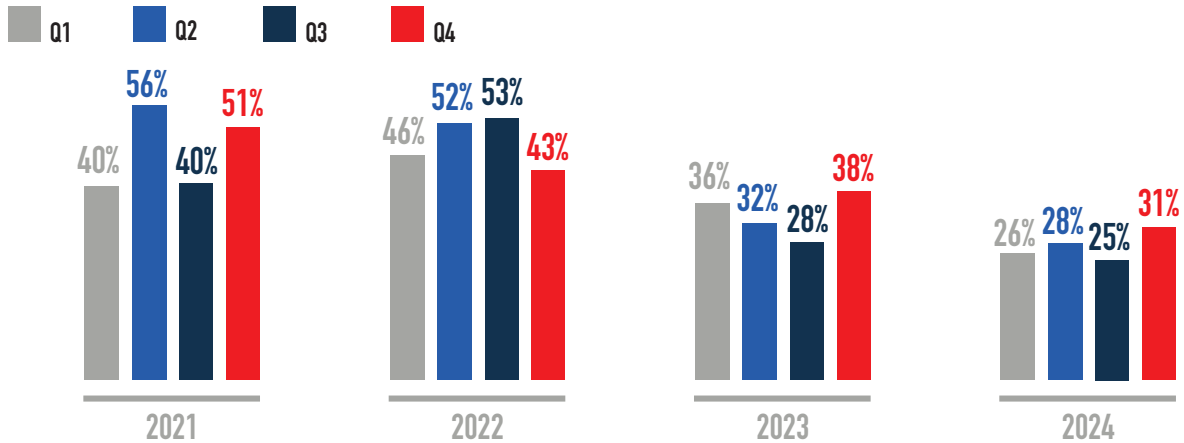
influenzata da fattori stagionali o da un rallentamento della domanda.

Nel complesso, il mercato immobiliare lombardo si conferma particolarmente dinamico, con tempi di vendita inferiori rispetto alla media nazionale, che si attesta sui 150 giorni. Questo risultato è in gran parte trainato dall'attrattività del mercato immobiliare di Milano, dove si registrano i tempi medi di vendita più bassi d'Italia, con un valore di 103 giorni nel 2024. La vivacità del capoluogo lombardo continua quindi a rappresentare un elemento chiave nella rapidità delle transazioni della regione, consolidandone la posizione come uno dei mercati più competitivi e richiesti del Paese.



1 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



Se nel terzo trimestre dell'anno si è confermata la tendenza al forte ribasso già osservata nei primi due trimestri, il quarto trimestre lascia intravedere segnali di ripresa. In particolare, il dato del 31% risulta superiore alla media registrata nei primi nove mesi dell'anno.

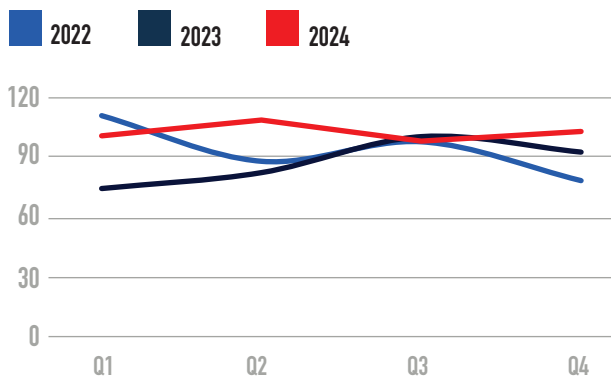
Questo incremento nel quarto trimestre può essere attribuito ad un aumento della domanda, che si riporta su livelli comparabili a quelli del 2023.

La tendenza negativa ha avuto origine nel 2023, anno in cui l'indicatore annuale si è attestato al 34%, evidenziando un netto calo rispetto al 48% registrato nel 2022.

Un'analisi più dettagliata del mercato nelle principali città italiane evidenzia che Milano ha subito un rallentamento della domanda più marcato rispetto a Roma. Questo fenomeno ha portato l'indicatore della città lombarda a livelli inferiori rispetto a quelli della capitale, una dinamica influenzata anche dall'aumento dei prezzi di vendita, che ha reso il mercato milanese meno accessibile e più selettivo.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA

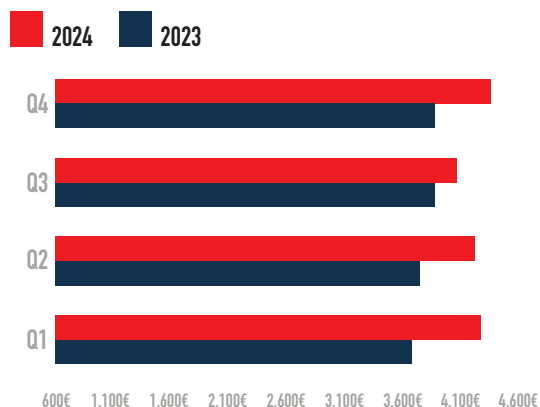


Nel secondo semestre del 2024, i tempi medi di vendita hanno registrato una lieve riduzione rispetto ai primi sei mesi dell'anno, passando da 105 a 101 giorni. Questo miglioramento riporta i tempi medi di vendita a valori più prossimi a quelli osservati negli anni precedenti, pari a 94 giorni nel 2022 e 88 giorni nel 2023. Nonostante l'incremento registrato nell'ultimo anno, Milano continua a distinguersi per la sua dinamicità e competitività nel mercato immobiliare. I tempi di vendita nel capoluogo lombardo risultano infatti significativamente inferiori rispetto alla media nazionale, che nell'ultimo semestre si è attestata a 147 giorni. Anche nel confronto con Roma, Milano

conferma la propria efficienza, con un tempo medio di vendita pari a 103 giorni, nettamente inferiore ai 136 giorni registrati nella capitale. Questo dato evidenzia una maggiore reattività del mercato immobiliare milanese, sostenuta da una forte attrattività sia per gli investitori sia per gli acquirenti. Nonostante un contesto generale di rallentamento del settore, Milano continua a mostrare una vivacità che la distingue dalle altre principali città italiane, consolidando il suo ruolo di punto di riferimento per il mercato immobiliare nazionale.

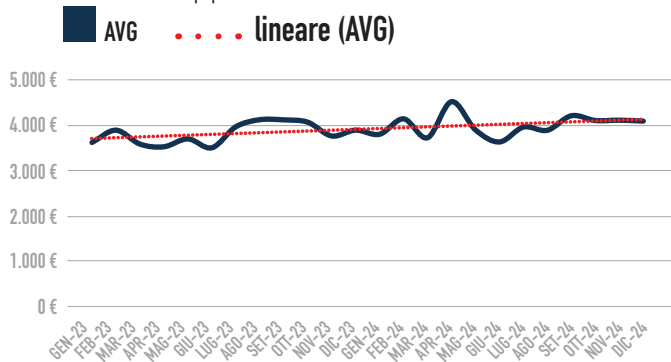
3 Media Prezzi

MEDIA PREZZI AL MQ



ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti*

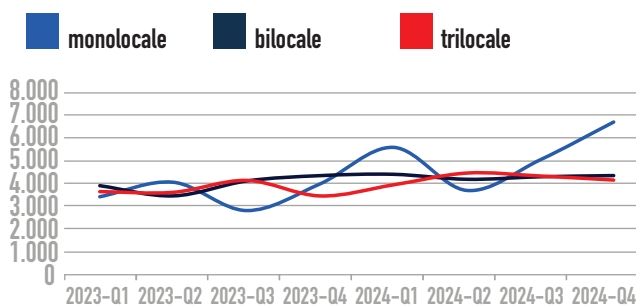


*escluse nuove costruzioni e nude proprietà

Nel secondo semestre del 2024, il prezzo medio al metro quadrato nella città di Milano ha continuato la sua traiettoria di crescita, raggiungendo i 4.378 euro nel quarto trimestre. Questo dato rappresenta un incremento significativo del 5,2% rispetto allo stesso periodo del 2023, quando il valore medio si attestava a 4.023 euro. Milano si conferma, ancora una volta, la città con i prezzi immobiliari più elevati rispetto ad altre realtà italiane di rilievo. In particolare, il divario con Roma rimane marcato: nella capitale, il prezzo medio al metro quadrato per il secondo semestre del 2024 è pari a 2.960 euro, evidenziando una differenza sostanziale tra i due mercati. Un'analisi più approfondita delle diverse tipologie di immobili mostra come la crescita dei prezzi abbia riguardato in modo trasversale tutte le categorie. L'incremento è infatti evidente sia per le unità di metratura più contenuta, come monolocali, bilocali e trilocali, sia per gli appartamenti di dimensioni maggiori. Questo trend conferma la solidità e l'attrattività del mercato immobiliare milanese, che continua a mantenere una posizione di primo piano nel panorama nazionale. La dinamica dei prezzi, complessa e diversificata in base alla tipologia di immobile, riflette la costante domanda e l'interesse degli investitori, contribuendo a consolidare Milano come una delle piazze immobiliari più competitive d'Italia.

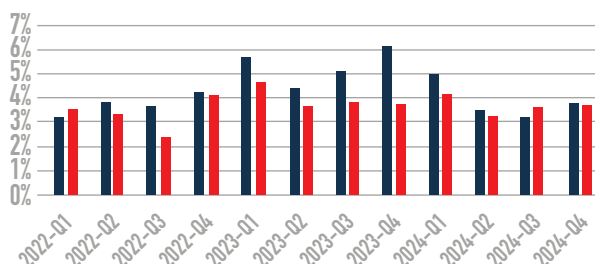
MEDIA PREZZI AL MQ

per tipologia di immobile



SCONTO MEDIO RICHIESTO

Capoluogo Provincia

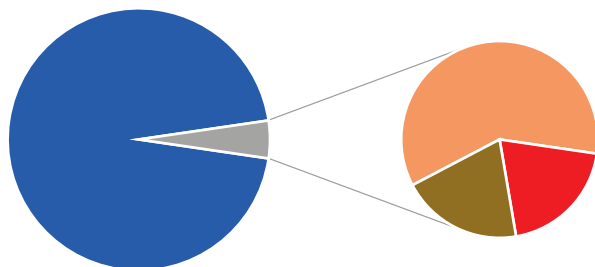


L'analisi relativa allo sconto medio applicato nel mercato immobiliare di Milano nel secondo semestre del 2024 evidenzia una riduzione rispetto all'anno precedente, con una contrazione più marcata in città. Questa tendenza si è confermata in entrambi i trimestri del periodo analizzato, indicando un mercato caratterizzato da una maggiore stabilità dei prezzi e da una minore necessità di trattativa da parte dei venditori.

Nel complesso, per l'intero anno 2024, lo sconto medio si è attestato al 3,86%, registrando un calo significativo rispetto al 5,32% rilevato nel 2023. Un andamento simile si osserva anche nella provincia di Milano, dove lo sconto medio richiesto si è mantenuto in linea con quello della città, raggiungendo il 3,69% nel secondo semestre del 2024. Anche in questo caso si tratta di una riduzione rispetto al valore del 3,99% registrato nello stesso periodo dell'anno precedente. Questi dati confermano una progressiva contrazione della forbice di negoziazione, segnale di un mercato sempre più solido e orientato verso una maggiore aderenza tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente di vendita.

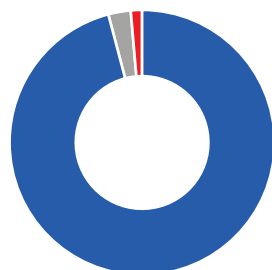
4 Curiosità

FINALITÀ MUTUO



- Acquisto
- Acquisto e ristrutturazione
- Acquisto seconda casa
- Surrogazione

TASSO FISSO VS VARIABILE

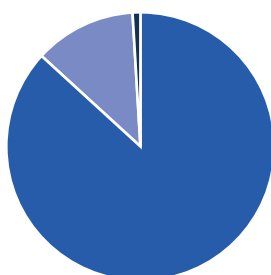


95,9%
tasso fisso

1,37%
tasso variabile

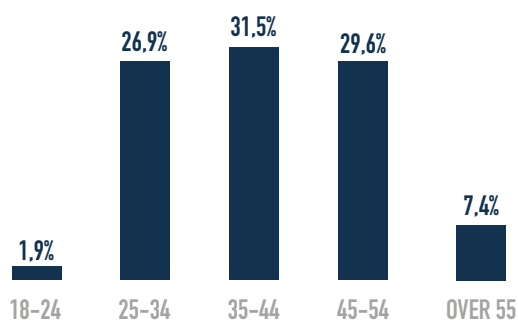
2,7%
misto

OCCUPAZIONE 2024



- 86,8%** ■ Dipendente a tempo indeterminato
- 12,3%** ■ Lavoratore autonomo con PIVA
- 0,9%** ■ Pensionato

FASCE DI ETÀ



GENERE

- DONNE
- UOMINI



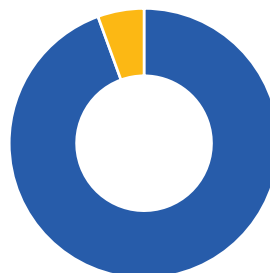
32,1%



67,9%

1 o 2 CASA

- PRIMA CASA
- SECONDA CASA



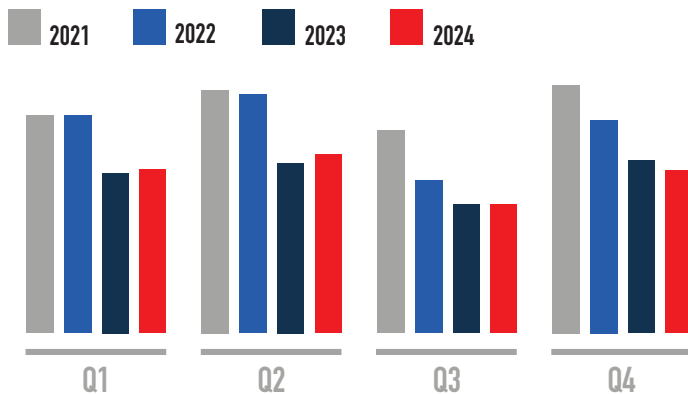
A Milano, l'obiettivo principale del mutuo continua ad essere l'acquisto della prima casa, con una percentuale del 94,4% e la scelta preferita rimane di gran lunga il tasso fisso, apprezzato per la maggiore stabilità e prevedibilità. Per quanto riguarda invece la tipologia contrattuale dei richiedenti mutuo, l'86,8% dei contraenti è costituito da lavoratori a tempo indeterminato, un dato in decrescita rispetto al semestre precedente. Altro dato molto interessante riguarda l'età dei richiedenti mutuo. La fascia di età che registra il maggior numero di transazioni è quella tra i 35 e i 44 anni, seguita dalla fascia 25-34 e quella 45-54, entrambe con il 29,6%. Questo denota una differenza rispetto al mercato italiano dove è meno preponderante rispetto a Milano dove sono protagonisti di una fetta importante delle transazioni. In sintesi, il mercato dei mutui a Milano appare dinamico, con una prevalenza di giovani professionisti che cercano di acquistare la loro prima casa, preferendo la sicurezza offerta dai mutui a tasso fisso.



OVERVIEW LAZIO

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI



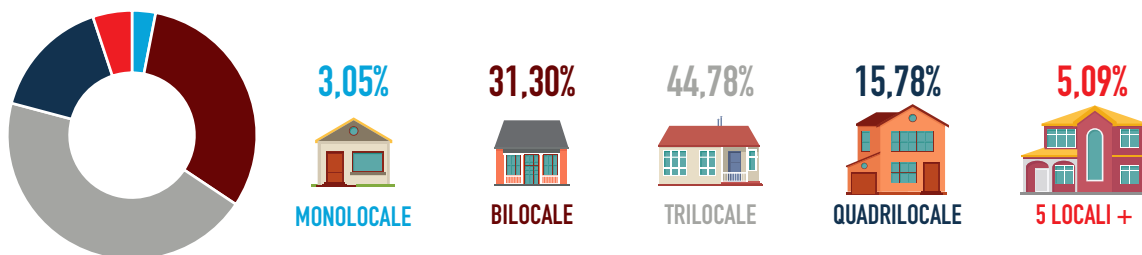
Nei primi tre trimestri del 2024, la regione Lazio ha registrato un incremento delle transazioni immobiliari rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'analisi trimestre su trimestre evidenzia una crescita del 2% nel primo trimestre, seguita da un aumento più marcato del 5% nel secondo e da un ulteriore incremento dell'1% nel terzo. Tuttavia, negli ultimi tre mesi dell'anno, il trend si è invertito, con una contrazione del 5% rispetto all'ultimo trimestre del 2023.

Nel complesso, il confronto tra il 2024 e il 2023 evidenzia una sostanziale stabilità

del numero di transazioni nella regione. Questo andamento si discosta dalla tendenza osservata a livello nazionale, dove il volume delle compravendite nel 2024 ha registrato un calo rispetto all'anno precedente. Questi dati confermano la dinamicità del mercato immobiliare laziale, sostenuto in particolare dal ruolo trainante della capitale. Roma, infatti, rappresenta non solo il fulcro del mercato regionale, ma anche un punto di riferimento per l'intero panorama immobiliare nazionale, contribuendo a mantenere una maggiore stabilità nelle transazioni rispetto ad altre aree del Paese.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



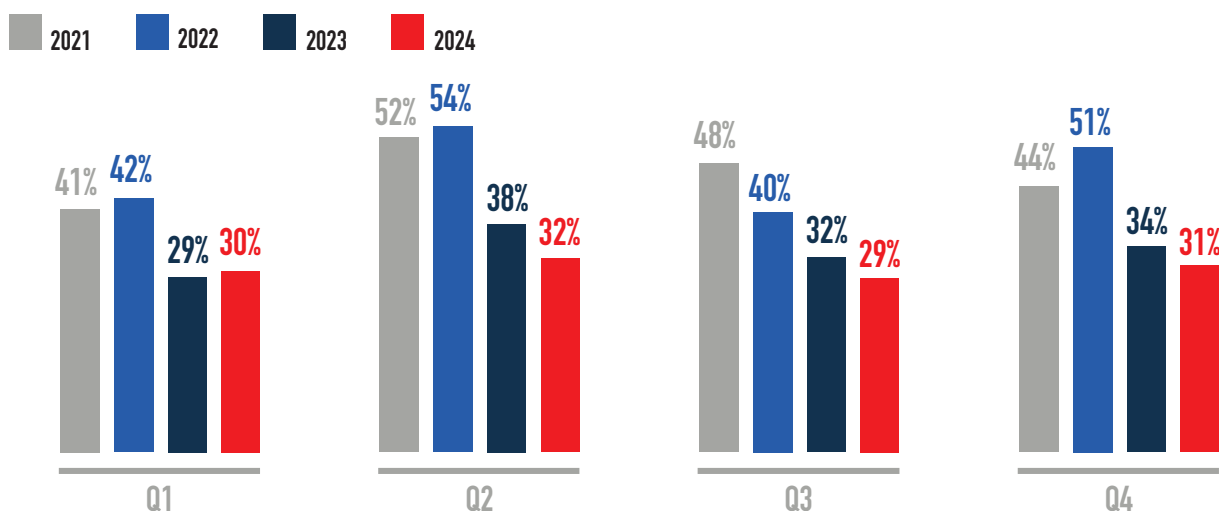
Il trilocale continua a essere la tipologia abitativa più richiesta dai consumatori, con una quota del 44,78% delle preferenze, seguito dal bilocale, che si attesta al 31,30%, e dal quadrilocale, scelto nel 15,78% dei casi. Gli immobili con cinque o più locali rappresentano una quota più contenuta, pari al 5,09%, mentre i monolocali si collocano all'ultimo posto tra le preferenze, con una domanda del 3,05%.

Questa distribuzione delle scelte rispecchia sostanzialmente la tendenza nazionale, con il trilocale che si conferma come la soluzione abitativa prediletta, seguito dal bilocale. Tuttavia, nel Lazio si osserva un'incidenza maggiore di preferenze per queste due tipologie rispetto alla media nazionale: il trilocale registra un incremento del 3,52%, mentre il bilocale segna un aumento del 6,02%.

Tale fenomeno è influenzato in particolare dal mercato immobiliare di Roma, dove i prezzi degli immobili risultano superiori rispetto alla media nazionale. Questo scenario porta i consumatori a orientarsi maggiormente verso soluzioni abitative di dimensioni più contenute, che meglio si adattano alle esigenze economiche e alla disponibilità di spesa nella capitale.

2 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI

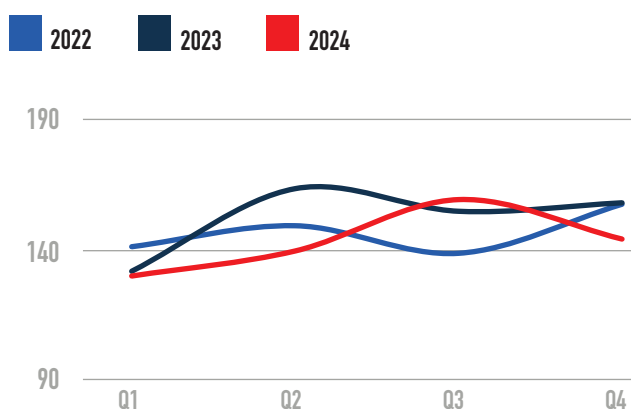


Nel 2024, l'indicatore relativo al rapporto tra immobili transati e incarichi si è attestato su una media del 30%, evidenziando un calo rispetto al 33% registrato nel 2023 e al 47% del 2022.

Mentre la diminuzione osservata nel 2023 rispetto al 2022 è stata principalmente determinata dalla contrazione del numero di transazioni, la lieve flessione del 2024 rispetto all'anno precedente trova la sua causa principale in un incremento degli incarichi a un ritmo superiore rispetto alla crescita delle transazioni. Questo andamento riflette un mercato in cui sia la domanda che l'offerta risultano in aumento, sebbene l'incremento dell'offerta abbia superato quello della domanda. Di conseguenza, il rapporto tra immobili effettivamente transati e incarichi si è ridotto, segnalando una maggiore disponibilità di immobili sul mercato rispetto alla capacità di assorbimento da parte degli acquirenti.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



Nel 2024, il mercato immobiliare laziale ha mostrato una maggiore dinamicità rispetto all'anno precedente, con una riduzione dei tempi medi di vendita. In particolare, il tempo necessario per concludere una compravendita si è attestato a 143 giorni, in diminuzione rispetto ai 152 giorni registrati nel 2023.

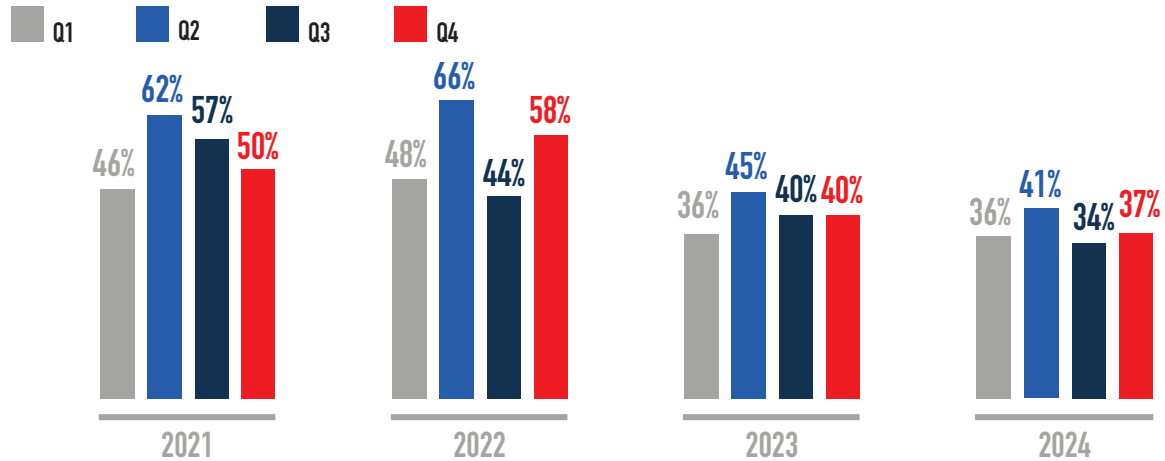
Nel confronto con la Lombardia, il Lazio si rivela un mercato meno dinamico. Infatti, nella regione lombarda il tempo medio di vendita nel 2024 è stato pari a 134 giorni,

risultando quindi inferiore di circa 9 giorni rispetto alla media laziale. Questo dato conferma una maggiore rapidità delle transazioni in Lombardia, probabilmente influenzata da una domanda più sostenuta e da un mercato immobiliare più reattivo.



1 Transazioni su incarichi

% TRANSAZIONI SU INCARICHI



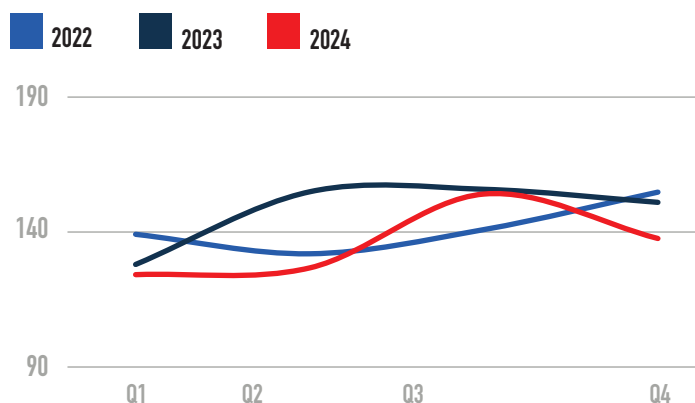
Nel 2024, il numero di immobili transati è risultato sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, si registra infatti una lieve variazione del -0,95%. Parallelamente, il numero di incarichi ha evidenziato una crescita significativa, segnando un incremento dell'8% rispetto al 2023.

Questa dinamica ha determinato una ulteriore riduzione del rapporto tra immobili transati e incarichi, proseguendo il trend di calo già osservato a partire dal 2021. Tuttavia, il mercato immobiliare della capitale si conferma relativamente dinamico nel confronto con il resto del Paese. A livello nazionale, infatti, il numero di transazioni ha subito una flessione più marcata, registrando una contrazione del 5%.

Questi dati suggeriscono che, nonostante il progressivo aumento dell'offerta, il mercato di Roma mantiene una maggiore capacità di assorbimento rispetto ad altre aree del territorio nazionale, preservando un livello di attività relativamente più elevato.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA

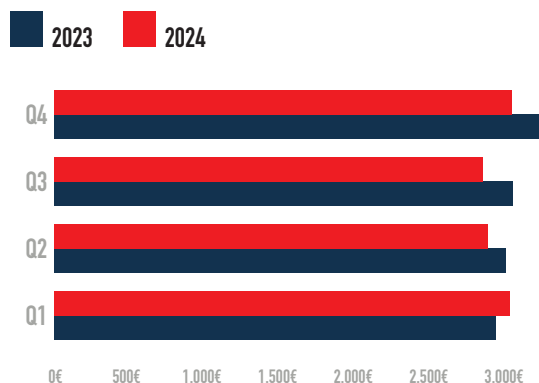


Nel 2024, il mercato immobiliare della capitale ha mostrato una maggiore dinamicità rispetto all'anno precedente, con una riduzione dei tempi medi di vendita. In particolare, per concludere una compravendita di un immobile residenziale sono stati necessari in media 136 giorni, in calo rispetto ai 148 giorni registrati nel 2023. Questo dato evidenzia un'accelerazione delle transazioni, con una tempistica inferiore di circa 11 giorni rispetto alla media nazionale. Tuttavia, nel confronto con Milano, il mercato romano risulta meno dinamico.

Nel capoluogo lombardo, infatti, il tempo medio di vendita si attesta a 103 giorni, evidenziando una maggiore rapidità nelle operazioni di compravendita. Questo divario riflette le differenti caratteristiche dei due mercati, con Milano che continua a distinguersi per una maggiore attrattività e reattività della domanda immobiliare.

3 Media Prezzi

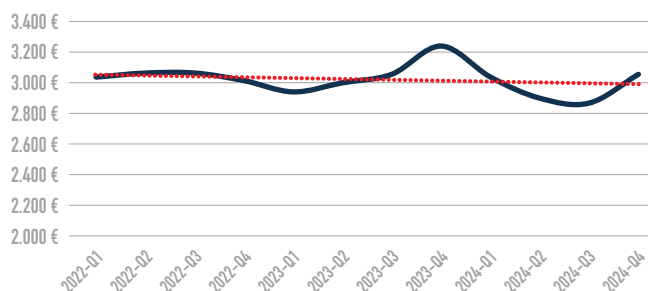
MEDIA PREZZI AL MQ



ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti*

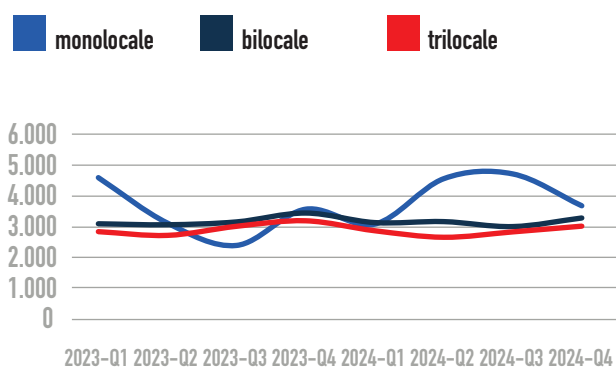
■ AVG lineare (AVG)



Dopo una lieve crescita registrata nel 2023 rispetto al 2022, il 2024 ha evidenziato una contrazione complessiva dei prezzi immobiliari, con una riduzione del 3,2% su base annua. Nel secondo semestre dell'anno, i valori hanno mostrato una sostanziale stabilità rispetto ai primi sei mesi, indicando un possibile rallentamento della fase di flessione. Tuttavia, confrontando il secondo semestre del 2024 con lo stesso periodo del 2023, si osserva una diminuzione più marcata, pari al 6,3%. Questo dato suggerisce un mercato caratterizzato da un progressivo adeguamento dei prezzi rispetto alle condizioni della domanda e dell'offerta. Tra le diverse tipologie di immobili, i monocalci risultano essere i più soggetti a variazioni di prezzo, poiché maggiormente sensibili alle fluttuazioni del mercato. Al contrario, i bilocali e i trilocali presentano una maggiore stabilità, confermandosi segmenti meno esposti alla volatilità del settore.

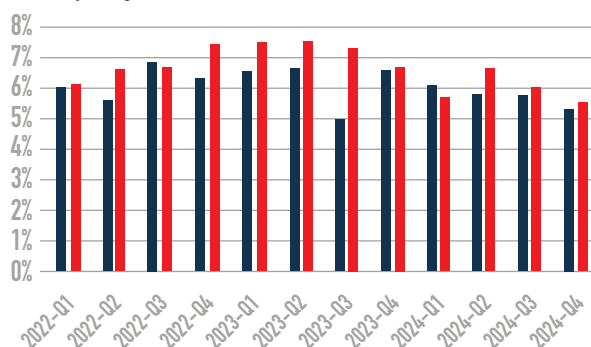
MEDIA PREZZI AL MQ

per tipologia di immobile



SCONTO MEDIO RICHIESTO

■ Capoluogo ■ Provincia

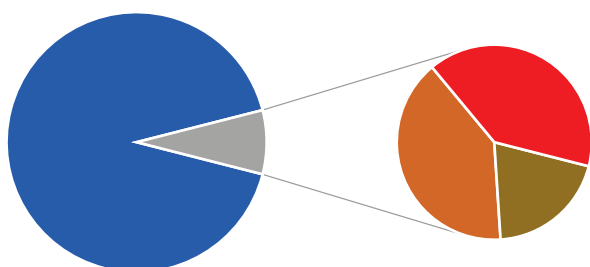


Nel 2024, lo sconto medio richiesto per le compravendite immobiliari si è confermato leggermente più elevato nella provincia di Roma rispetto alla città. Nello specifico, lo sconto medio in provincia si è attestato al 6%, mentre nella in città è stato pari al 5,76%.

La seconda metà dell'anno ha evidenziato una leggera riduzione degli sconti in entrambe le aree. In provincia, il valore è passato dal 6,19% registrato nel primo semestre al 5,82% nella seconda parte dell'anno. Allo stesso modo, nella città di Roma, lo sconto medio è sceso dal 5,96% dei primi sei mesi al 5,56% nel secondo semestre. Analizzando l'andamento su base annua, il 2024 ha mostrato una diminuzione dello sconto medio rispetto al 2023. Se nel 2023 il valore medio si attestava al 6,20%, nel 2024 è sceso al 5,76%, confermando una tendenza alla contrazione degli sconti applicati sulle transazioni immobiliari.

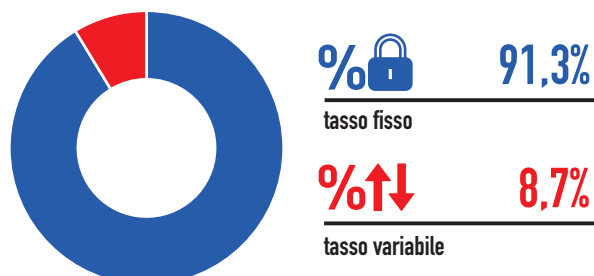
4 Curiosità

FINALITÀ MUTUO

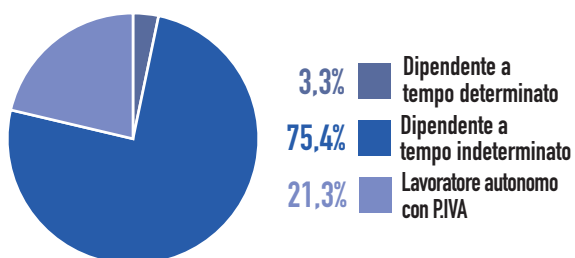


- Acquisto
- Acquisto seconda casa
- Liquidità
- Surrogazione

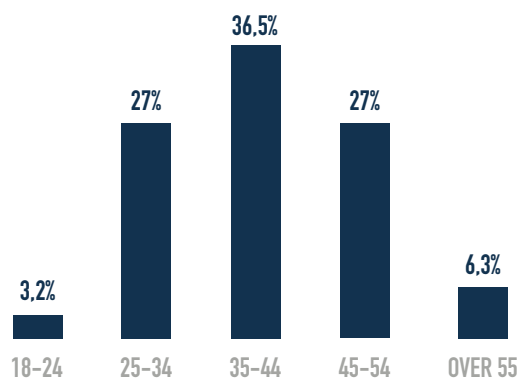
TASSO FISSO VS VARIABILE



OCCUPAZIONE 2024



FASCE DI ETÀ



GENERE

- DONNE
- UOMINI



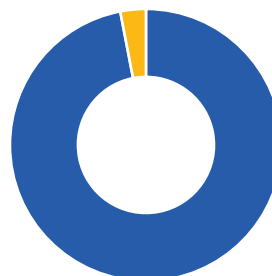
41%



59%

1 o 2 CASA

- PRIMA CASA
- SECONDA CASA



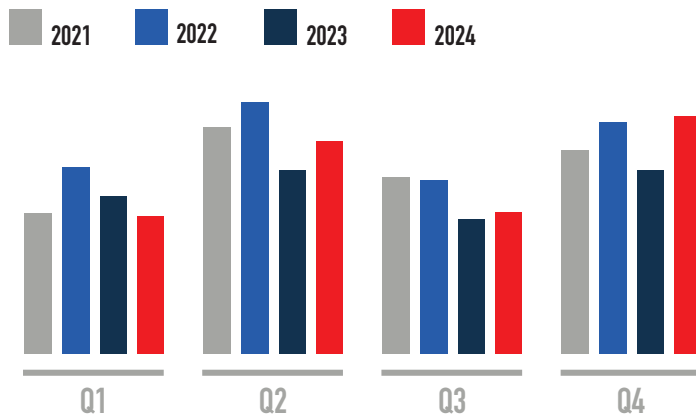
Nella capitale il 97% dei richiedenti mutuo è rappresentato da coloro che desiderano acquistare la prima casa, in crescita rispetto al semestre precedente. Il tasso fisso resta la soluzione preferita al 91,3%, segnando una leggera flessione dal 93,1% del semestre precedente, ma segnala ancora una schiacciante predominanza del mutuo a tasso fisso. I lavoratori a tempo indeterminato rappresentano ovviamente la maggioranza con il 75,4% seguito dai lavoratori autonomi con P.IVA al 21,3%. La fascia di età compresa tra i 35-44 è quella più rappresentativa in linea con la tendenza nazionale e delle altre grandi città.



OVERVIEW PUGLIA

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

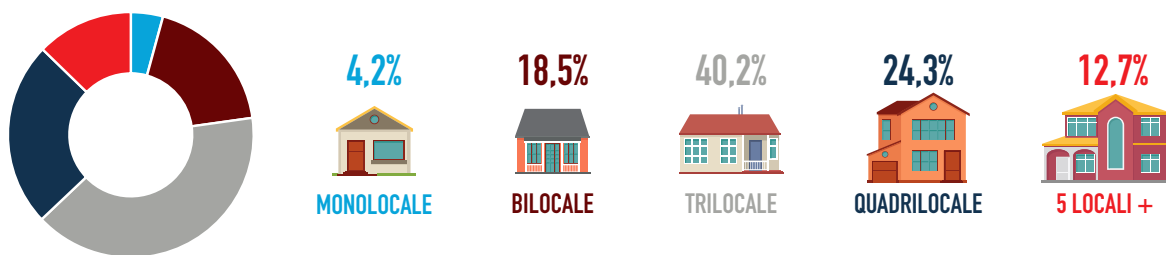


L'analisi delle transazioni immobiliari nel settore residenziale della regione Puglia evidenzia un trend di crescita nel periodo considerato. In particolare le transazioni residenziali sono aumentate del 13% nel 2022, dell'8% nel 2023 e dell'11% nel 2024 mostrando un continuo interesse per il mercato immobiliare regionale. Questa crescita suggerisce una crescita del mercato, con una domanda che continua a manifestarsi, nonostante le fluttuazioni economiche generali. Un'analisi più

dettagliata dei singoli trimestri evidenzia una certa stagionalità nelle transazioni. In particolare, i primi e terzi trimestri dell'anno registrano un volume di transazioni inferiore rispetto agli altri periodi, riflettendo una tradizionale pausa nel mercato durante la stagione estiva e le festività.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

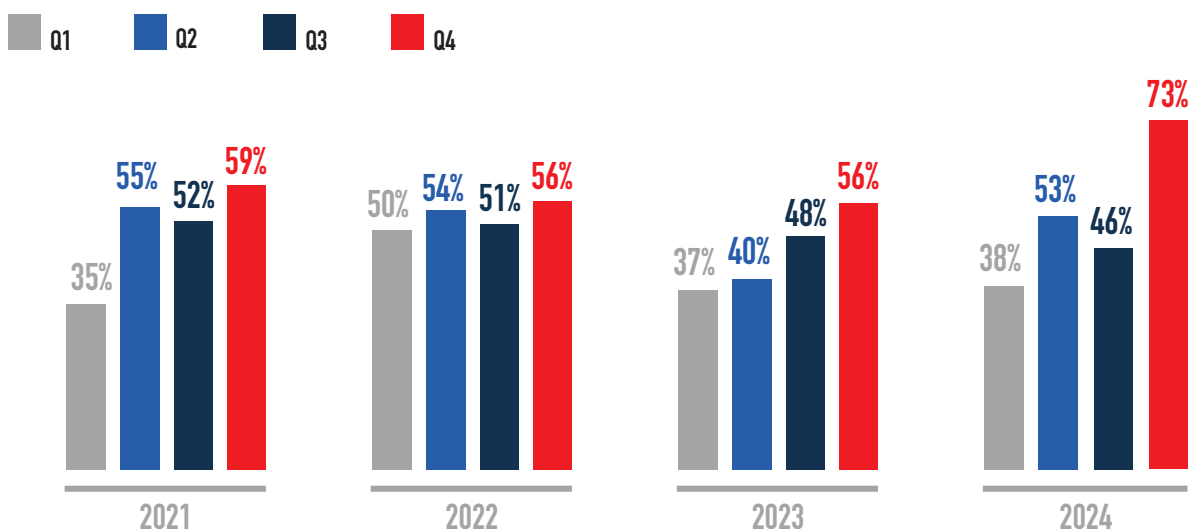
PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



Così come osservato a livello nazionale, anche in Puglia la tipologia di immobile più transata è il trilocale, con il 40,2% delle transazioni nel 2024. Questo dato evidenzia una preferenza marcata da parte degli acquirenti per abitazioni che offrono un buon equilibrio tra spazio e funzionalità, soddisfacendo le esigenze di famiglie medie e coppie. A seguire, con una percentuale del 24,3% si collocano i quadrilocali, seguiti dai bilocali con il 18,5%. Queste due tipologie riflettono una domanda stabile per soluzioni che spaziano dal più ampio quadrilocale, ideale per famiglie più numerose, al bilocale, spesso preferito da giovani coppie o single in cerca di soluzioni più contenute. Sono invece più marginali le case con 5 o più locali che rappresentano il 12,7% delle transazioni, ed ancor di più i monolocali, con il 4,2% che rimangono una tipologia marginale, concentrata soprattutto in aree urbane o turistiche.

2 Transazioni su incarichi

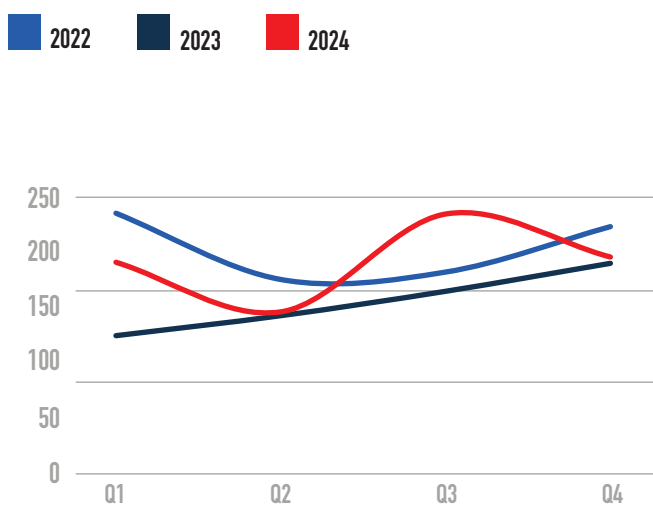
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



La percentuale di immobili transati su incarichi in Puglia si è mantenuta abbastanza costante negli anni, con una media che si attesta intorno al 50%. Da evidenziare il quarto trimestre 2024 che mostra un rialzo molto consistente, raggiungendo il 73% nel quarto trimestre. Questo incremento è il risultato di una forte crescita delle transazioni, che ha avuto luogo in un periodo in cui l'offerta è rimasta relativamente più contenuta.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



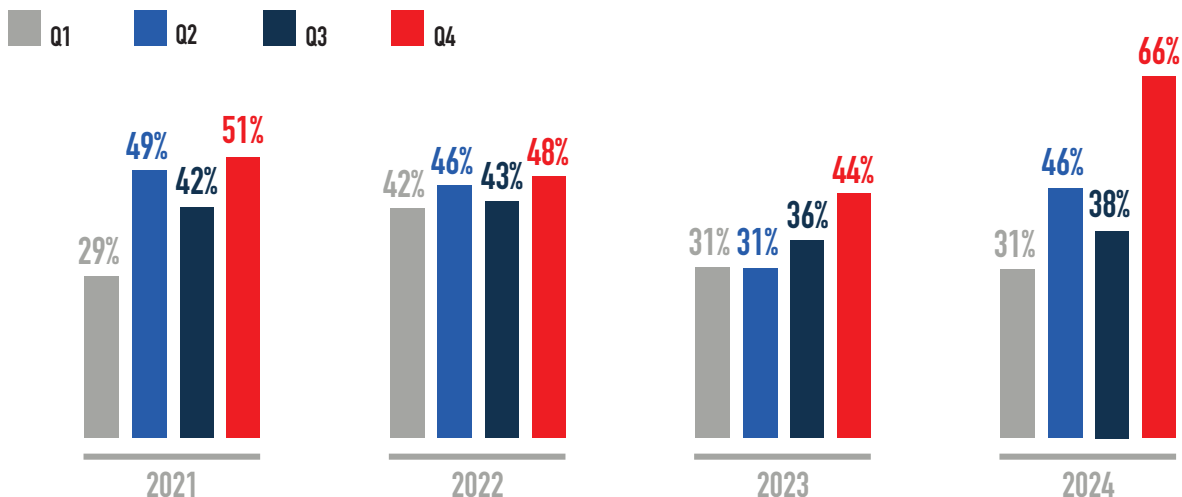
Nel primo semestre del 2024, i tempi di vendita degli immobili in Puglia si sono mantenuti in linea con gli anni precedenti, mostrando una certa stabilità. Tuttavia, nella seconda parte dell'anno, si è registrato un aumento dei tempi di vendita, che ha portato a un incremento complessivo dell'indicatore annuale, passando da un valore medio di 194 giorni a 216 giorni. I tempi di vendita rimangono sostanzialmente più elevati che nella media nazionale.

Nonostante l'aumento della domanda e del volume di transazioni, i tempi di vendita in Puglia rimangono sostanzialmente più elevati rispetto alla media nazionale, dove in media sono necessari 153 giorni per concludere una transazione immobiliare.



1 Transazioni su incarichi

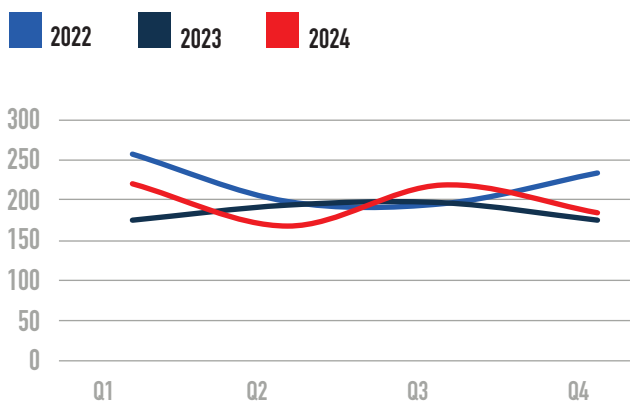
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



A Bari, nel 2024, si registra un significativo aumento della percentuale di transazioni su incarichi acquisiti, miglioramento che interessa tutti i trimestri dell'anno. In particolare, il quarto trimestre segna un valore record del 66%, evidenziando una performance particolarmente positiva. Questo aumento può essere attribuito principalmente a due fattori: da un lato, una crescita delle transazioni, che ha spinto il numero di immobili venduti, e dall'altro, una moderata diminuzione degli incarichi acquisiti, che ha ridotto l'offerta. La combinazione di questi due elementi ha contribuito a migliorare l'efficacia delle transazioni rispetto agli incarichi acquisiti.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



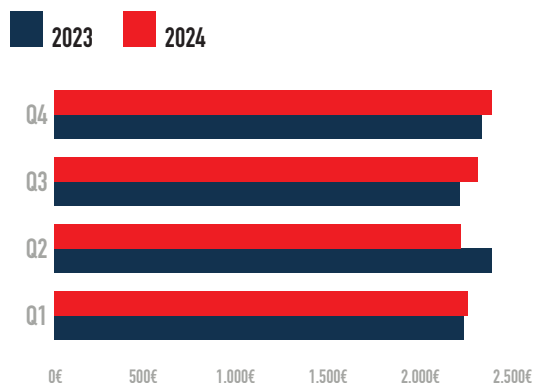
L'analisi dei tempi di vendita sulla piazza di Bari mostra un leggero aumento nel 2024, quando in media sono serviti 203 giorni per la vendita di un immobile residenziale, rispetto ai 186 del 2023. Nonostante il rialzo dell'ultimo anno, si riscontra comunque un calo rispetto al 2022, quando il valore era di 223.

Tuttavia, la distanza rispetto ad altre grandi città italiane, come Roma e Milano, rimane significativa, con tempi di vendita decisamente più bassi nelle due metropoli. Questo gap può riflettere le dinamiche specifiche del mercato barese, caratterizzato da

una domanda meno intensa o una maggiore difficoltà nel concludere le transazioni rispetto alle città più grandi, dove la liquidità e la rapidità delle transazioni sono tipicamente superiori.

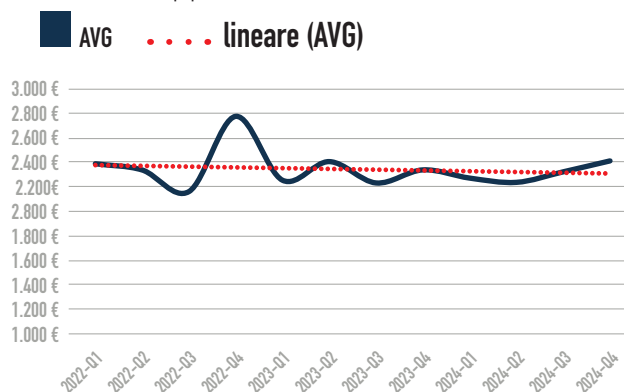
3 Media Prezzi

MEDIA PREZZI AL MQ



ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti*

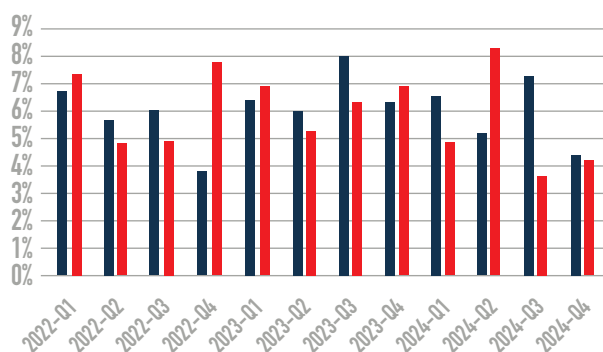


Nel secondo semestre del 2024, il prezzo medio al metro quadrato nella città di Bari ha registrato un lieve aumento, raggiungendo i 2.416 euro nel quarto trimestre. Questo incremento del 3,1% rispetto allo stesso periodo del 2023, quando il valore medio era di 2.342 euro, suggerisce una crescita moderata ma comunque significativa nel mercato immobiliare cittadino.

Guardando a un orizzonte temporale più ampio, si nota che, sebbene ci siano state fluttuazioni annuali, il prezzo medio al metro quadrato è rimasto sostanzialmente stabile nei tre anni presi in considerazione. Questo riflette una certa stabilità del mercato, con una crescita contenuta che non ha portato a cambiamenti radicali nei valori immobiliari, ma piuttosto a un andamento equilibrato, in linea con le dinamiche economiche locali e regionali. Vedremo se l'aumento dell'ultimo anno proseguirà anche in futuro.

SCONTO MEDIO RICHIESTO

Capoluogo Provincia



L'analisi relativa allo sconto medio applicato nel mercato immobiliare di Bari nel secondo semestre del 2024 evidenzia una riduzione rispetto all'anno precedente, calo sostanziale sia in città che in provincia. Questa indica un mercato caratterizzato da una maggiore stabilità dei prezzi e da una minore necessità di trattativa da parte dei venditori.

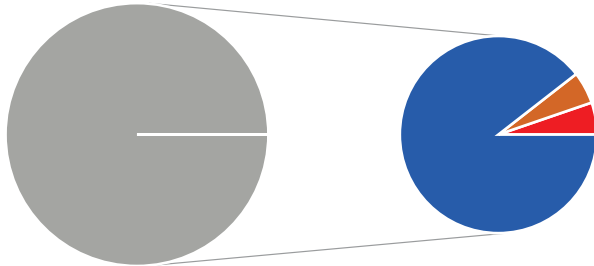
Nel complesso, per l'intero anno 2024, lo sconto medio si è attestato al 5,88%, registrando un calo significativo rispetto al

6,70% rilevato nel 2023. Un andamento simile si osserva anche nella provincia di Bari, dove lo sconto medio richiesto si è abbassato al 5,21% nel 2024, dal 6,37% dell'anno precedente. Anche in questo caso si tratta di una riduzione significativa, di oltre l'1% rispetto al 2023.

Questi dati confermano una progressiva contrazione della forbice di negoziazione, segnale di un mercato sempre più solido e orientato verso una maggiore aderenza tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente di vendita.

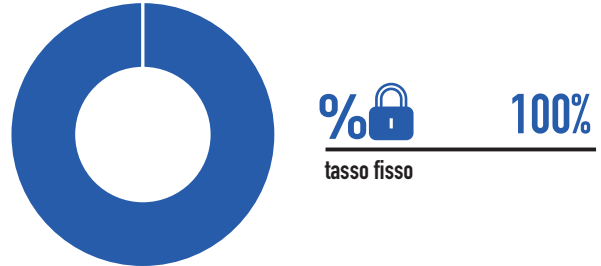
4 Curiosità

FINALITÀ MUTUO

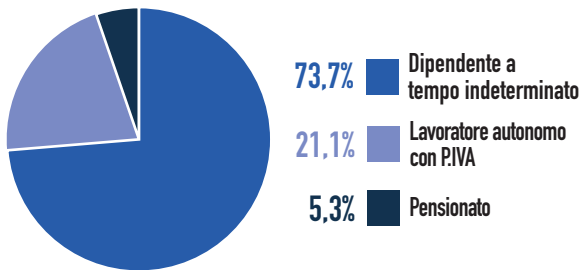


■ Acquisto ■ Liquidità ■ Surrogazione

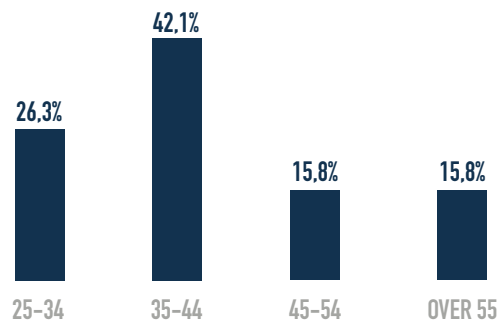
TASSO FISSO VS VARIABILE



OCCUPAZIONE 2024



FASCE DI ETÀ



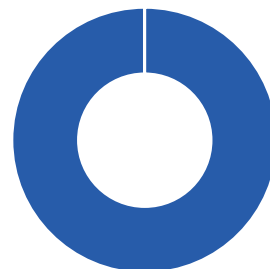
GENERE

■ DONNE ■ UOMINI



1 o 2 CASA

■ PRIMA CASA ■ SECONDA CASA



L'analisi dei richiedenti mutuo nella città di Bari evidenzia alcuni dati in linea con la media nazionale ed altri invece in controtendenza. Le motivazioni della richiesta del mutuo sono al 100% per acquisto di prima casa. Anche le preferenze riguardo il tasso scelto per il mutuo, risulta essere in linea con la media nazionale, dove la quasi totalità dei richiedenti opta per un tasso fisso.

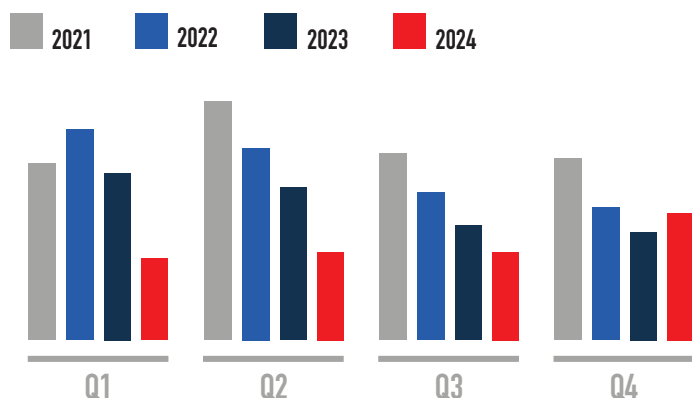
Una importante divergenza rispetto ad altre regioni riguarda l'età dei mutuatari. C'è una forte preponderanza di richiedenti di età compresa tra i 35 ed i 44 anni, con il 42,1% delle richieste. Seguiti dagli under 34 con il 26,2%. Risulta invece meno preponderante la fascia dei 45-54 che formano il 15,8% delle richieste di mutuo. Altra divergenza sostanziale con la media nazionale riguarda il genere dei mutuatari, a Bari infatti, il 42,1% dei richiedenti mutuo sono donne, cifra ben lontana dal 29,72% in Italia.



OVERVIEW PIEMONTE

1 Immobili transati

ANDAMENTO IMMOBILI TRANSATI

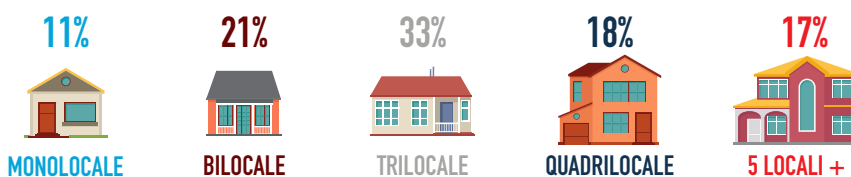
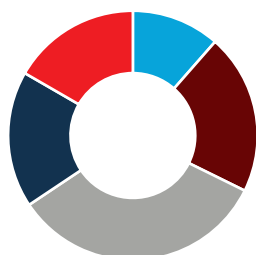


L'analisi delle transazioni immobiliari nel settore residenziale della regione Piemonte per l'anno 2024 evidenzia un andamento negativo, con una flessione che si attesta intorno al 29% rispetto all'anno precedente. Tuttavia, è interessante notare come nel corso del quarto trimestre si sia verificata una ripresa, seppur parziale. Le transazioni, infatti, hanno registrato un incremento rispetto allo stesso periodo del 2023, suggerendo che, sebbene l'anno abbia visto un declino complessivo, c'è stato un

rinnovato interesse da parte degli acquirenti verso la fine dell'anno. Questo dato potrebbe essere indice di un possibile recupero nel prossimo futuro, seppur in un contesto di incertezza legata alle condizioni macroeconomiche attuali.

PREFERENZE DEL CONSUMATORE

PREFERENZE SUL NUMERO DI LOCALI



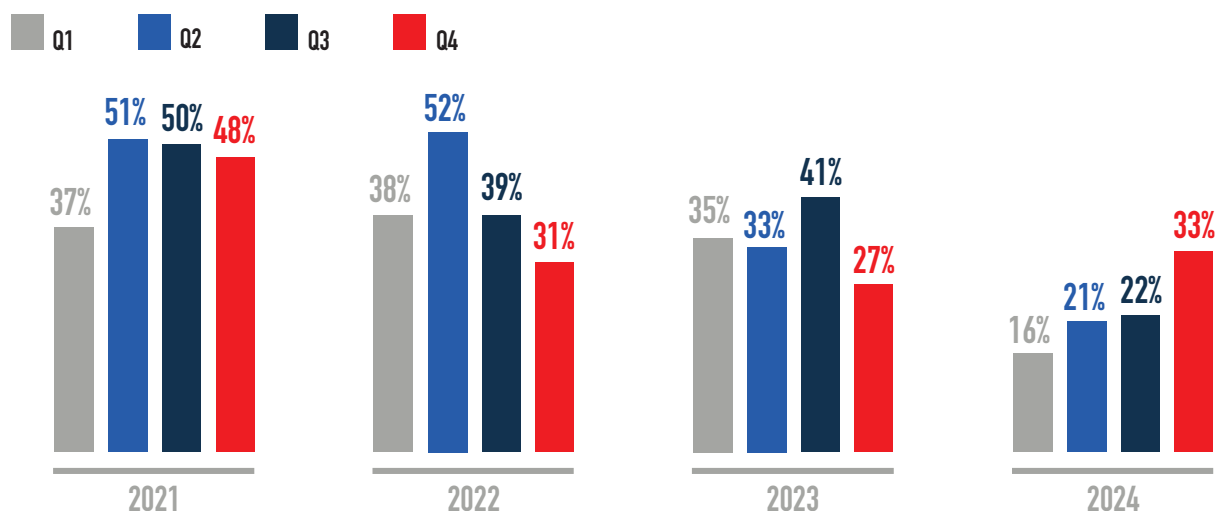
Analizzando la distribuzione delle compravendite immobiliari in Piemonte nel 2024, emerge un quadro interessante riguardo le tipologie di immobili acquistati. I trilocali si confermano la tipologia più richiesta, rappresentando il 33% delle transazioni. Questo dato indica un chiaro interesse per soluzioni abitative di dimensioni medie, che offrono un buon compromesso tra spazio e accessibilità economica. I bilocali, seguono con una quota del 21%, suggerendo che una parte significativa della domanda provenga da acquirenti alla ricerca di soluzioni più contenute, probabilmente per motivi di investimento o come prima abitazione in ambito urbano.

I quadrilocali, con il 18% delle transazioni, mantengono una presenza rilevante, evidenziando come una parte del mercato resti attratta da abitazioni più spaziose, adatte a famiglie in crescita o a chi cerca maggiore comfort. Gli immobili con 5 o più locali, che coprono il 17% delle compravendite, rivelano un interesse per soluzioni ampie, sebbene meno diffuse rispetto ad altre tipologie. Infine, i monolocali, pur rappresentando una quota più ridotta (11%), si confermano una scelta valida per coloro che cercano abitazioni compatte, magari in zone urbane o come investimento per locazioni brevi.

Nel complesso, i dati suggeriscono una domanda equilibrata tra soluzioni di dimensioni medie, ideali per una vasta fascia di acquirenti, e soluzioni più ampie, destinate a un segmento di mercato specifico, in gran parte orientato verso le famiglie o acquirenti con esigenze abitative più articolate.

2 Transazioni su incarichi

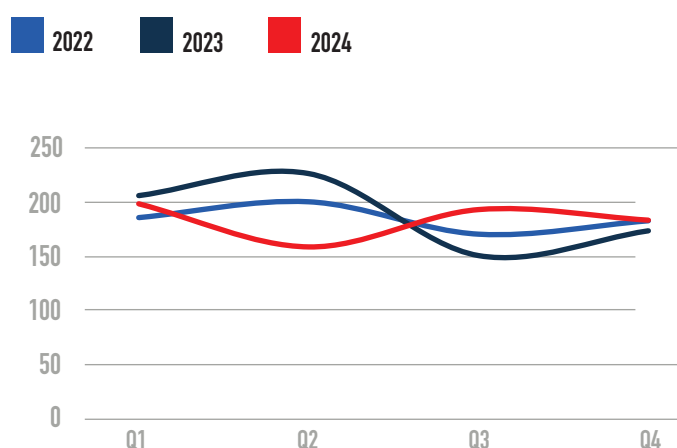
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



Anche l'analisi degli immobili transati su incarichi conferma il trend negativo delle transazioni nel corso del 2024, che ha visto una flessione significativa rispetto all'anno precedente. Tuttavia, come già osservato nel dato complessivo, nel quarto trimestre si nota una ripartenza, con un incremento delle transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Questo potrebbe suggerire una parziale inversione di tendenza, alimentata da una ripresa della fiducia degli acquirenti e da fattori economici che hanno stimolato nuovamente il mercato immobiliare.

3 Giorni di permanenza sul Mercato

VENDITA



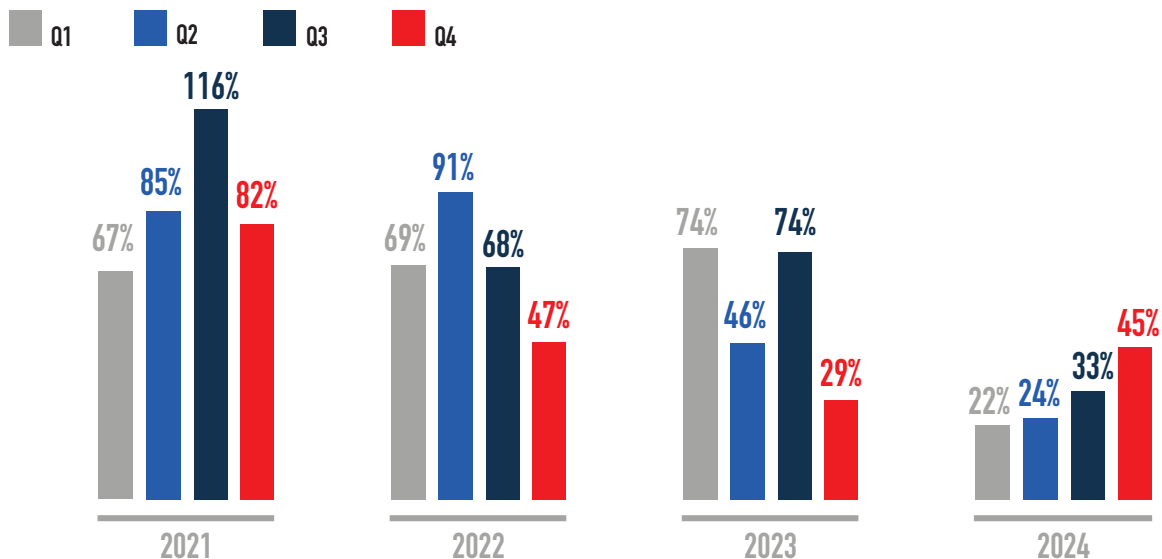
Nel 2024, sono scesi i tempi medi di vendita rispetto ad i due anni precedenti presi in analisi. Nel dettaglio, se nel 2022 erano necessari in media 183 giorni per concludere una vendita e nel 2023 186 giorni, nel 2024 questo valore è sceso a 181 giorni, riflettendo una maggiore efficienza nel processo di compravendita. Tuttavia, negli ultimi due trimestri del 2024 si registra un lieve peggioramento, con valori superiori a 184 giorni.

Nonostante questa fluttuazione, i tempi medi di vendita in Piemonte rimangono comunque superiori alla media nazionale, dimostrando una certa lentezza rispetto ad altre realtà italiane. In particolare, il confronto con regioni come il Lazio e la Lombardia, dove la presenza di grandi centri urbani come Roma e Milano determina dinamiche immobiliari molto più rapide, evidenzia una differenza significativa nelle tempistiche di conclusione delle trattative. In queste regioni, infatti, l'alta domanda e la densità urbana spingono verso transazioni più veloci, un fenomeno che non si riscontra nella stessa misura in Piemonte.



1 Transazioni su incarichi

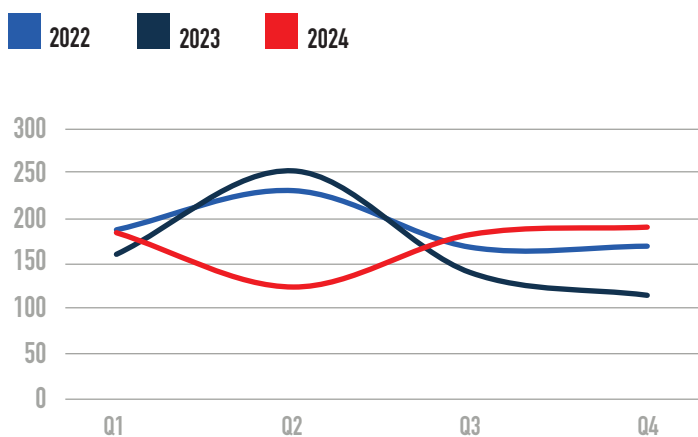
% TRANSAZIONI SU INCARICHI



L'analisi delle transazioni su incarichi per la città di Torino evidenzia, per il 2024, una tendenza al ribasso che segue l'andamento registrato nell'intera regione Piemonte, con una diminuzione complessiva delle transazioni che ha portato a una riduzione dell'indice. Tuttavia, nel quarto trimestre si osserva un significativo rialzo, che porta il dato al 45%. Questo incremento, pur rimanendo al di sotto dei valori registrati negli anni precedenti, segnala una possibile inversione di tendenza, suggerendo una moderata ripresa a fine anno, sostenuta da una ripresa della domanda.

2 Giorni di permanenza sul Mercato

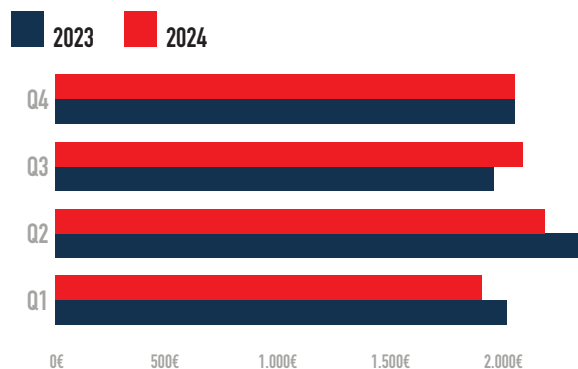
VENDITA



Negli ultimi due anni, si osserva una certa stabilità nei tempi medi di vendita a Torino, che si attestano attorno ai 169 giorni. Questo dato, pur risultando in calo rispetto al 2022, quando i giorni necessari risultavano 185, rimane significativamente superiore alla media nazionale, che si aggira intorno ai 150 giorni. Inoltre, Torino mostra tempi di vendita decisamente più lunghi rispetto ad altre grandi città italiane come Milano e Roma, dove i tempi medi sono rispettivamente di 103 e 136 giorni. Questa differenza può riflettere caratteristiche specifiche del mercato torinese, come una domanda meno dinamica o una maggiore difficoltà nel concludere transazioni in tempi brevi.

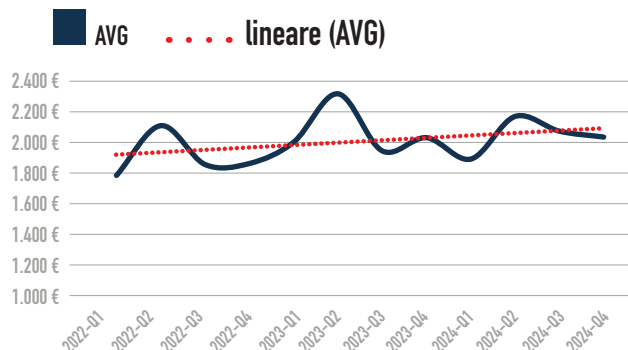
3 Media Prezzi

MEDIA PREZZI AL MQ



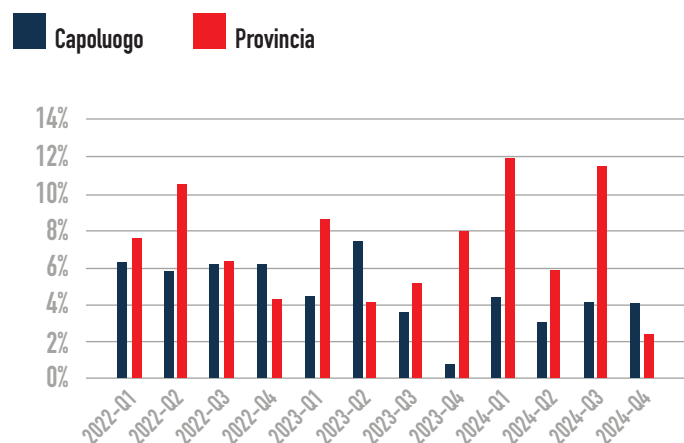
ANDAMENTO MEDIO PREZZI

Vendita appartamenti*



Il trend dei prezzi al metro quadro ha mostrato un andamento in crescita nel periodo preso in considerazione, culminando nel secondo trimestre del 2023 con un picco di 2.329 euro al mq. Tuttavia, tale incremento è stato seguito da una fase di decrescita nei trimestri successivi dello stesso anno, riflettendo una contrazione del mercato. Nel primo semestre del 2024, i prezzi al metro quadro hanno nuovamente registrato un rialzo, arrivando a 2.181 euro al mq nel secondo trimestre. Questo aumento indica un parziale recupero rispetto alla flessione precedente, segnalando una ripresa della domanda o una rinnovata fiducia nel mercato immobiliare. Nonostante questa recente ripresa, il confronto tra il primo semestre del 2023 e lo stesso periodo del 2024 evidenzia una leggera flessione complessiva del 2,1% nei prezzi al metro quadro, indicando che, sebbene ci sia stato un rimbalzo, i valori immobiliari non sono ancora tornati ai livelli di un anno fa. Questo scenario potrebbe suggerire un mercato ancora in fase di recupero, ma con segnali di stabilizzazione più evidenti.

SCONTO MEDIO RICHIESTO

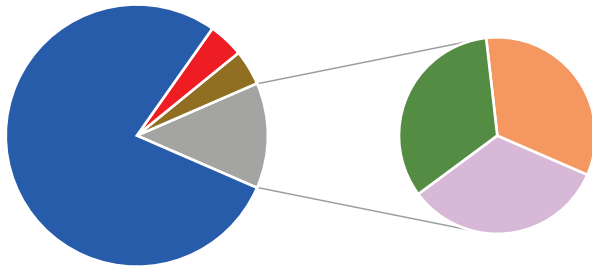


Nel primo semestre del 2024, lo sconto medio richiesto dagli acquirenti per l'acquisto di immobili risulta più elevato nella provincia di Torino rispetto alla città stessa. A Torino, lo sconto medio si è attestato al 3,96%, un dato in diminuzione rispetto sia al 2023, quando era del 4,11%, sia in particolare rispetto al 2022, quando era pari al 6,17%. Questo dato suggerisce una certa stabilizzazione del mercato cittadino, con una contrazione degli sconti.

Al contrario, nella provincia di Torino si osserva un trend opposto. Lo sconto medio richiesto dagli acquirenti è aumentato, arrivando al 7,98% nel 2024, un dato che segna un incremento rispetto agli anni precedenti. Questo rialzo potrebbe riflettere una maggiore difficoltà nel concludere le transazioni nella provincia, dove il mercato potrebbe essere più sensibile a fattori esterni come l'offerta più ampia e la domanda meno concentrata. Di conseguenza, gli acquirenti nelle aree periferiche sembrano avere maggiori margini di negoziazione rispetto a quelli in città, suggerendo una situazione di maggiore flessibilità nei prezzi per gli immobili provinciali.

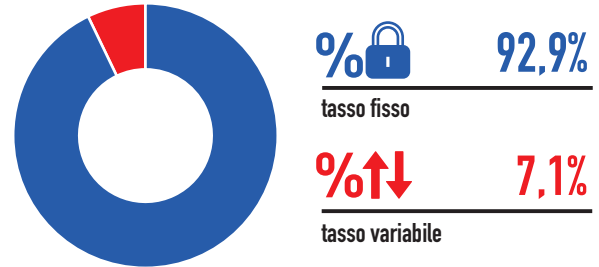
4 Curiosità

FINALITÀ MUTUO

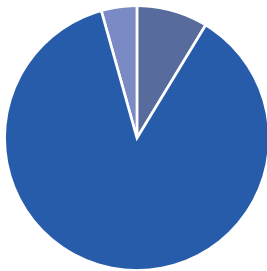


- Acquisto
- Acquisto e ristrutturazione
- Acquisto seconda casa
- Surrogazione
- Liquidità
- Sostituzione e liquidità

TASSO FISSO VS VARIABILE

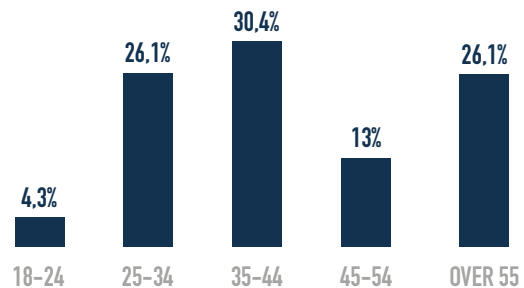


OCCUPAZIONE 2024



- Dipendente a tempo determinato
- Dipendente a tempo indeterminato
- Lavoratore autonomo con P.IVA

FASCE DI ETÀ



GENERE

- DONNE
- UOMINI



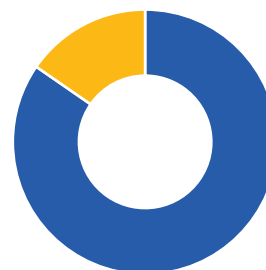
30,4%



69,6%

1 o 2 CASA

- PRIMA CASA
- SECONDA CASA



Anche nella città di Torino, la finalità principale della maggior parte dei richiedenti mutuo rimane l'acquisto diretto di un immobile, rappresentando il 78,3% del totale delle richieste. In termini di tipologia di mutuo, il tasso fisso si conferma come la scelta preferita dai richiedenti, a riprova della volontà di mantenere stabilità e prevedibilità nei pagamenti nel corso del tempo, in particolare i mutui a tasso fisso sono il 92,9%. Dal punto di vista lavorativo, i richiedenti con contratto a tempo indeterminato rappresentano ben l'87% del totale, con solo il 4,3% costituito da P.IVA. In linea con la media nazionale, nella città di Torino, la fascia d'età prevalente tra i richiedenti mutuo è quella compresa tra i 35 e i 44 anni, mentre vi è una alta fetta di richieste portate avanti da persone con età superiore a 55 anni. In termini di distribuzione di genere, il 57,9% dei richiedenti è rappresentato da uomini, mentre le donne costituiscono il 42,1%.

LA PAROLA A...



MAURIZIO CROCE

Consulente immobiliare REMAX VALORI di Milano

“ Il 2025 dovrebbe confermare il trend di crescita moderata ”

Nel secondo semestre del 2024 il mercato immobiliare milanese ha mostrato un andamento eterogeneo. I prezzi medi degli immobili sono cresciuti in modo moderato rispetto allo stesso periodo del 2023, ma hanno registrato una lieve flessione rispetto ai primi sei mesi dell'anno. La crescita annuale complessiva si è mantenuta inferiore all'1%, mentre il numero di compravendite è diminuito di circa il 10% rispetto all'anno precedente, con un totale di circa 11.250 transazioni.

A confermare la solidità del mercato milanese sono le zone centrali, che hanno continuato a crescere, sostenute dai numerosi interventi di riqualificazione urbana. Anche alcune aree periferiche in fase di sviluppo si sono distinte, con prezzi che in determinate zone hanno raggiunto i 4.500 euro al metro quadro, a conferma di un interesse crescente da parte di investitori e acquirenti alla ricerca di nuove opportunità.

I fattori che influenzano domanda e offerta in vista del 2025

Il mercato milanese si prepara al 2025 condizionato da una serie di fattori economici, normativi e sociali. Gli aumenti dei prezzi previsti si collocano tra il 2% e il 4%, a seconda della fascia di mercato, con una domanda sostenuta sia a livello nazionale che internazionale. Milano rimane una piazza attrattiva grazie alla solidità economica e ai rendimenti competitivi rispetto ad altre città europee.

La direttiva europea sull'efficienza energetica inciderà ulteriormente sulla disponibilità degli immobili, riducendo l'offerta di quelli non a norma e spingendo il mercato verso soluzioni più efficienti. A ciò si aggiungono i cambiamenti demografici, con nuclei familiari sempre più ridotti e una conseguente richiesta di abitazioni di metratura contenuta e layout funzionali. La rigenerazione urbana e i nuovi interventi nelle periferie continueranno a ridisegnare le mappe della domanda cittadina.

L'impatto delle Olimpiadi Invernali 2026 sul mercato residenziale

Le Olimpiadi Invernali Milano-Cortina 2026 stanno già lasciando il segno sul mercato immobiliare della città. I progetti di riqualificazione urbana, come quello del Villaggio Olimpico nell'ex scalo di Porta Romana, contribuiranno a valorizzare intere aree. Gli edifici previsti saranno successivamente destinati a student housing e social housing, rendendo la zona più attrattiva anche nel lungo periodo.

Anche il nuovo palazzetto del ghiaccio a Santa Giulia e altri interventi infrastrutturali andranno a migliorare la vivibilità e i servizi in più quartieri. Porta Romana, Santa Giulia e le aree in riqualificazione sa-

ranno tra le principali beneficiarie degli investimenti e della maggiore visibilità internazionale che la città riceverà in occasione dell'evento.

Il segmento del lusso e il mercato degli affitti brevi

Il mercato del lusso a Milano continua a crescere, con un aumento del fatturato dell'8,2% nel centro storico nel corso del 2024. La domanda rimane alta, sia per l'acquisto che per la locazione di immobili di pregio. Le previsioni per il 2025 parlano di un incremento medio dei canoni di affitto pari al 3% e di un aumento dei prezzi di vendita di circa il 5%.

Parallelamente, anche il mercato degli affitti brevi ha registrato una forte espansione negli ultimi anni, con un +35% di annunci tra il 2018 e il 2023. Nel 2024 si è osservata una lieve flessione, segnale di una possibile fase di assestamento dopo anni di crescita costante. Il turismo in crescita e la recente consacrazione di Milano come capitale dello shopping di lusso — con Via Monte Napoleone tra le vie più costose al mondo — continuano però a sostenere la domanda sia per il settore degli affitti turistici sia per gli immobili di fascia alta.

Le previsioni per il mercato milanese nel 2025

Il 2025 dovrebbe confermare il trend di crescita moderata, con aumenti di prezzo sia nel comparto compravendite che nelle locazioni. Milano resterà una piazza di forte interesse per gli investitori, trainata dai progetti di rigenerazione urbana che stanno trasformando interi quartieri periferici in nuove aree residenziali di qualità.

Mentre nelle zone centrali si prevede una stabilizzazione dei valori, le aree interessate dalle riqualificazioni e dagli interventi legati alle Olimpiadi potrebbero registrare incrementi più consistenti. Opportunità di investimento interessanti arriveranno anche dal segmento degli immobili sostenibili e dai progetti legati alla nuova edilizia a basso impatto ambientale.

L'effetto anticipato del Decreto Casa Green

Anche se non ancora operativo, il Decreto Casa Green sta già incidendo sulle dinamiche di mercato. Cresce l'interesse per gli immobili con elevate prestazioni energetiche, mentre quelli con classi inferiori iniziano a subire una lieve contrazione di valore, complice il timore di futuri costi di adeguamento.

Gli operatori del settore stanno adattando l'offerta, puntando su immobili già in linea con gli standard richiesti per il 2030. Milano, ancora una volta, anticipa le tendenze e si conferma mercato attento alla sostenibilità ambientale e alla qualità energetica degli edifici.

LA PAROLA A...



VALENTINA LUCIA

Consulente immobiliare REMAX ABACUS di ROMA

“ Per il 2025 si prevede una stabilizzazione dei prezzi, soprattutto nelle zone centrali e turistiche ”

Nel secondo semestre del 2024, il mercato immobiliare di Roma ha mostrato una sostanziale stabilità dei prezzi, con incrementi più marcati nelle zone centrali rispetto alle periferiche. Quartieri come il Centro Storico, Prati e Pinciano hanno registrato una crescita dei valori immobiliari, sostenuta dalla domanda di acquirenti italiani e internazionali. Il mercato residenziale ha mantenuto una domanda solida, mentre il comparto commerciale ha continuato a soffrire, fatta eccezione per alcune aree moderne e ben collegate, come l'EUR, dove si è rilevata una lieve ripresa nelle locazioni di uffici.

Affitti brevi in forte crescita

Un fenomeno particolarmente rilevante è stato il forte sviluppo degli affitti brevi, che hanno conosciuto un aumento considerevole soprattutto nelle aree turistiche del centro storico e nei pressi della Stazione Termini, trainati dalla crescente presenza di visitatori e turisti.

Tassi d'interesse e credito ancora sotto osservazione

Nel 2025, diversi fattori economici e sociali continueranno a influenzare l'andamento del mercato immobiliare della capitale. L'inflazione e i tassi di interesse, pur registrando una leggera flessione, limitano ancora la capacità di accesso al credito e condizionano la domanda. Il contesto resta incerto sul fronte dei mutui, con la sostenibilità delle rate ancora al centro dell'attenzione.

L'impatto del Giubileo 2025

Il Giubileo 2025 ha già iniziato a produrre effetti sul mercato immobiliare romano sin dalla metà del 2024. La domanda di affitti brevi da parte di pellegrini e turisti ha spinto il settore delle locazioni turistiche, soprattutto nelle zone limitrofe al Vaticano e alle principali basiliche. In parallelo si prevede una crescita degli investimenti in infrastrutture e interventi di ristrutturazione finalizzati proprio a rispondere a questa esigenza temporanea. Aumenta anche l'interesse degli investitori, nazionali e internazionali, attratti dalle prospettive di rendimento, sebbene resti evidente il limite rappresentato dalla complessa burocrazia locale.

Nuove esigenze abitative e lavoro da remoto

A incidere sul mercato residenziale contribuisce anche il cambiamento delle abitudini abitative introdotte dal lavoro da remoto. Si consolida la domanda di immobili più ampi, possibilmente dotati di spazi esterni, situati in zone tranquille e ben collegate, capaci di garantire una qualità della vita più elevata rispetto al passato.

Sostenibilità ed efficientamento energetico

Nel prossimo anno, le politiche di sostenibilità e il Decreto Casa Green influenzeranno ulteriormente le scelte dei compratori e degli investitori. La domanda si orienta sempre più verso immobili energeticamente efficienti, in classe A o B, anche grazie ai mutui green proposti dagli istituti di credito, che offrono condizioni vantaggiose. Allo stesso tempo, crescono le preoccupazioni dei proprietari in merito ai costi necessari per adeguare gli immobili esistenti agli standard richiesti, nonostante non siano ancora state definite le eventuali sanzioni per chi non si adegua.

Residenziale di lusso e rendimenti dagli affitti brevi

Roma continua a confermarsi un mercato attrattivo nel segmento residenziale di lusso. La domanda rimane particolarmente forte in quartieri storici e di pregio come il Centro Storico, Prati e Salario-Pinciano, alimentata da acquirenti italiani e internazionali. Parallelamente, il settore degli affitti brevi mantiene un ritmo di crescita sostenuto, favorito dai rendimenti più elevati rispetto alle locazioni tradizionali, in particolare nelle aree turistiche ad alta densità. Questo fenomeno riduce l'offerta destinata alle prime case e alle locazioni a lungo termine, contribuendo a sostenere i prezzi e rendendo più difficile l'accesso al mercato per residenti e giovani coppie.

Tendenze e opportunità per il 2025

Per il 2025 si prevede una stabilizzazione dei prezzi, soprattutto nelle zone centrali e turistiche, mentre le aree periferiche ben collegate continueranno a offrire opportunità interessanti, anche se a ritmi di crescita più contenuti rispetto al recente passato. Le occasioni di investimento saranno concentrate su progetti di recupero urbano e di riqualificazione energetica, in linea con le politiche ambientali e le nuove esigenze abitative che stanno ridisegnando il mercato immobiliare romano.

LA PAROLA A...



CARLO FEDERICO CIPRIANI

Consulente Immobiliare REMAX Oltre di Bari

“ Il 2025 sarà l'anno della crescita selettiva e delle Case Green ”

Il mercato immobiliare di Bari sta attraversando una fase di consolidamento e crescita moderata, caratterizzata da dinamiche differenti tra le diverse zone della città e da nuove tendenze legate all'efficienza energetica e al turismo. Facciamo il punto sull'andamento del secondo semestre 2024 e sulle previsioni per il 2025.

Andamento del Mercato nel Secondo Semestre 2024

Nel secondo semestre del 2024, il mercato residenziale di Bari ha registrato segnali positivi, con un incremento dei prezzi medi di compravendita. Tra le zone più richieste spicca il Borgo Antico, particolarmente apprezzato dagli investitori per la realizzazione di strutture ricettive, come bed & breakfast e case vacanza. Buona la performance anche per il quartiere Murat, dove i prezzi per le abitazioni usate variano tra 2.500 € e 3.100 € al metro quadro, con picchi fino a 5.500 € al metro quadro per le proprietà di prestigio. Complessivamente, la domanda si è mantenuta sostenuta in tutta la città, confermando Bari come una piazza immobiliare solida e attrattiva.

Previsioni per il 2025: Crescita Selettiva e Focus Green

Per il 2025 si prevede una prosecuzione del trend positivo, con un incremento dei prezzi compreso tra lo 0% e il 2%, a seconda delle zone e della tipologia di immobile. A trainare la crescita saranno soprattutto le nuove costruzioni e le abitazioni già ristrutturate con elevati standard energetici, destinate a vedere un ulteriore aumento delle quotazioni.

Al contrario, gli immobili che necessitano di interventi di riqualificazione potrebbero subire una lieve svalutazione. Le zone storiche e centrali – Borgo Antico, Murattiano e San Pasquale – continueranno a essere tra le più ambite, sia per uso residenziale che per investimento.

Case Green: Come Cambiano le Preferenze degli Acquirenti

La recente approvazione della Direttiva Europea sulle “Case Green” a maggio 2024, che impone

entro il 2030 il raggiungimento della classe energetica E e della classe D entro il 2033, sta già modificando le preferenze degli acquirenti sul mercato.

Cresce l'interesse per immobili con elevata efficienza energetica, considerati un investimento più sicuro e appetibile nel medio-lungo periodo. Le banche stanno inoltre proponendo condizioni di mutuo più vantaggiose per chi acquista immobili green, spingendo il mercato verso una maggiore attenzione alla sostenibilità.

Turismo e Immobiliare: Cresce la Domanda per Affitti Brevi e Seconde Case

Il turismo rimane un fattore strategico per il mercato immobiliare barese. Il crescente flusso di visitatori ha favorito lo sviluppo degli affitti brevi e l'acquisto di seconde case a scopo di investimento. Le zone più richieste per queste operazioni restano il Borgo Antico, il quartiere Murat, Madonnella, Japigia, San Pasquale e Carrassi.

Particolarmente interessante l'evoluzione del mercato degli affitti brevi, che ha visto aumentare i contratti transitori e la nascita di nuove strutture ricettive. Un fenomeno destinato a proseguire anche nei prossimi anni.

Dove Investire a Bari nel 2025

Per chi intende investire nel mercato immobiliare barese nel 2025, le migliori opportunità si concentrano nelle zone turistiche e centrali, ideali per locazioni brevi e attività extralberghiere. Borgo Antico e Murattiano restano le aree a maggiore redditività, grazie alla domanda costante e ai rendimenti garantiti dal turismo. In parallelo, quartieri come San Pasquale e Carrassi offrono occasioni interessanti per chi cerca immobili a prezzi accessibili da riqualificare o destinare agli affitti transitori.

Bari si conferma una città in fermento, capace di attrarre investitori e residenti grazie a un mercato immobiliare dinamico e a una crescente attenzione alle tematiche ambientali ed energetiche. Il 2025 sarà l'anno della crescita selettiva e delle Case Green, con il turismo che continuerà a trainare domanda e investimenti nelle aree più strategiche della città.

LA PAROLA A...



MARCO PAOLINI

Consulente immobiliare agenzia REMAX UP di Torino

“ Torino è una piazza in forte ascesa ”

Il mercato immobiliare di Torino sta vivendo una fase di fermento concreto. Attualmente il valore medio degli immobili si attesta intorno ai 2.000 euro al metro quadro, con una crescita del 5% solo nell'ultimo semestre. Un dato che si affianca all'incremento delle locazioni, aumentate del 10,8% secondo i dati di Immobiliare.it. La domanda è alimentata non soltanto da chi acquista casa, ma anche da un mercato delle locazioni vivace, trainato dalle esigenze turistiche e studentesche, che negli ultimi mesi hanno mostrato un'impennata significativa. Un segnale tangibile della rinnovata attrattività della città sabauda.

Un riconoscimento europeo che accende i riflettori sulla città

A confermare questo momento positivo è arrivato anche il riconoscimento del Financial Times, che ha inserito Torino nella Top 10 delle città europee più attrattive per gli investimenti immobiliari nel report "European Cities and Regions of the Future 2025". La città si è classificata al sesto posto, grazie a una crescita dell'80% degli investimenti esteri e a un totale di 12 miliardi di euro investiti in 27 nuovi progetti. Un risultato che non è frutto del caso, ma conseguenza diretta di una città che ha saputo reinventarsi, attirando oltre 4.000 nuove aziende e generando circa 150.000 nuovi posti di lavoro. Un ambiente dinamico che stimola ulteriormente l'interesse degli investitori nazionali e internazionali.

Strategie di rilancio e politiche a sostegno degli investimenti

A rendere Torino così competitiva contribuisce una politica cittadina e regionale lungimirante, supportata anche dalla Camera di Commercio. Le missioni internazionali, gli eventi di respiro globale come l'ATP Finals e la partecipazione al MIPIIM di Cannes hanno acceso i riflettori sulla città, promuovendo il suo potenziale a livello internazionale. Non mancano, inoltre, strumenti pratici per chi decide di investire: dalla consulenza per i business plan all'assistenza nel business setup e alla ricerca di incentivi fiscali. Un sistema di accoglienza dedicato agli investitori di qualità, pensato per agevolare il loro ingresso e lo sviluppo di nuove iniziative.

Turismo, tecnologia e student housing: i settori più promettenti

Tra i comparti più dinamici emergono l'automotive, l'intelligenza artificiale, il turismo e naturalmente il real estate. Il settore turistico, in particolare, beneficia di un calendario di eventi culturali e sportivi di rilievo internazionale: dal Salone del Libro al Cioccolatò, dall'ATP Finals ai festeggiamenti per il bicentenario del Museo Egizio, senza dimenticare le competizioni di sport alpino. Questo fermento si riflette sulla richiesta di locazioni brevi, sempre più numerose e redditizie. Altro segmento ad alto potenziale è quello delle locazioni per studenti. Con oltre 82.000 studenti e ricercatori presenti in città e una popolazione residente di oltre 860.000 abitanti, la domanda supera abbondantemente l'offerta. Una condizione che offre margini di manovra interessanti per chi voglia investire in soluzioni abitative dedicate.

Grandi progetti e una visione ottimista per il futuro

Il volto di Torino sta cambiando anche grazie a importanti progetti immobiliari. Dal Palazzo Contemporaneo, con i suoi 94 appartamenti nel cuore di Crocetta progettati dall'architetto Fabio Fantolini, al Campus Castelfidardo che trasformerà un'area di 100.000 mq in un polo residenziale e culturale a basso impatto ambientale, destinato a ospitare oltre 280 camere per studenti. Da segnalare anche il nuovo campus della ESCP Business School, che sorgerà nell'ex sede BNL, per un investimento superiore ai 20 milioni di euro. In parallelo, il progetto Aurora Lab punta a riqualificare zone centrali attraverso iniziative pensate dagli studenti di architettura e finanziate dal settore pubblico. Secondo Marco Paolini, consulente immobiliare RE/MAX Up, il futuro del mercato torinese appare decisamente promettente: il contesto favorevole, le politiche di sostegno e la crescita demografica rendono la città una meta ideale per investimenti immobiliari di qualità. Un consiglio chiaro agli investitori: Torino è una piazza in forte ascesa, capace di offrire opportunità concrete sia per i grandi player internazionali che per i piccoli investitori che desiderano puntare su un mercato solido e dinamico.

LA PAROLA A...



DONATELLO DE MAIO BRUNO

Broker dell'agenzia The REMAX COLLECTION AQUADULZA di Como

“ Il mercato luxury sul Lago di Como ha mostrato una costante crescita dei prezzi ”

Nel secondo semestre del 2024, il mercato degli immobili di lusso sul Lago di Como ha registrato una crescita significativa, confermandosi tra le destinazioni più ambite a livello internazionale. Con circa 1.500 annunci attivi di proprietà di pregio, la domanda è stata guidata soprattutto da acquirenti stranieri provenienti da Stati Uniti, Regno Unito e Paesi del Golfo. A rendere il Lago di Como così attrattivo per il segmento alto-spendente è una combinazione di elementi: la bellezza paesaggistica, la vicinanza strategica a Milano e alla Svizzera e una qualità della vita superiore rispetto ad altre destinazioni internazionali. Il mercato di questa area continua a posizionarsi tra i più stabili e desiderati del settore luxury in Italia.

Le tipologie di proprietà più richieste: tra ville storiche e residenze moderne con vista lago

Gli investitori di fascia alta cercano principalmente tre tipologie di immobili, ognuna con caratteristiche specifiche che rispondono a esigenze e gusti differenti. Le ville storiche ristrutturate restano tra le più richieste, in particolare dagli acquirenti europei e americani, attratti dal fascino architettonico e dal valore storico di queste dimore, spesso circondate da giardini all'italiana e affacci panoramici. Parallelamente cresce l'interesse per le residenze moderne vista lago, preferite da una clientela più giovane e da investitori provenienti dall'Asia e dagli Stati Uniti, sempre più attenti a criteri di sostenibilità energetica e materiali di alta gamma. Infine, le proprietà con accesso diretto al lago rappresentano il segmento più esclusivo e costoso, con valori che superano del 40-50% quelli di immobili simili senza sbocco sull'acqua. Tra i servizi più apprezzati figurano darsene private, eliporti e concierge dedicati.

L'andamento dei prezzi: valori in aumento e investimenti sempre più attrattivi

Negli ultimi anni, il mercato luxury sul Lago di Como ha mostrato una costante crescita dei prezzi, favorita da fattori economici e dinamiche internazionali. Le proprietà fronte lago raggiungono oggi valori fino a 10.000 euro al metro quadro, con alcune ville che superano i 10-30 milioni di euro. La presenza di una domanda internazionale solida, che rappresenta circa il 70% degli acquirenti, ha contribuito a rafforzare ulter-

riormente il mercato, insieme alla stabilità che il comparto immobiliare di fascia alta in Italia ha saputo mantenere rispetto ad altre destinazioni estere. A rendere ancora più interessante l'investimento, ha inciso anche l'introduzione di regimi fiscali vantaggiosi come la flat tax per i nuovi residenti, misura che ha rafforzato l'appeal del Lago di Como per i grandi patrimoni internazionali.

Marketing esclusivo e strategie su misura per una clientela internazionale di alto profilo

Per promuovere immobili di lusso in un contesto così competitivo e riservato, il marketing deve essere sartoriale e mirato a un pubblico internazionale. Le campagne di comunicazione puntano a valorizzare il patrimonio storico delle ville d'epoca o l'innovazione progettuale delle nuove costruzioni, raccontando l'immobile attraverso il lifestyle unico che il Lago di Como sa offrire. L'utilizzo di tour virtuali immersivi e video emozionali girati con droni consente agli investitori di esplorare le proprietà a distanza, rendendo il processo di acquisto più fluido e immediato. Rispetto ad altre destinazioni di lusso come Costa Azzurra o Miami, il Lago di Como si distingue per discrezione, autenticità e una presenza contenuta di turismo di massa, caratteristiche molto apprezzate da un target selezionato ed esigente.

Perché il Lago di Como continua a conquistare investitori e celebrità da tutto il mondo

A rendere il Lago di Como una delle località più desiderabili al mondo è un mix di fattori difficilmente replicabili altrove. La bellezza naturale, il clima mite, la ricchezza culturale e storica e la posizione strategica rispetto a Milano e alla Svizzera offrono agli acquirenti internazionali un'esperienza abitativa esclusiva, lontana dal caos delle grandi metropoli ma facilmente raggiungibile. Il lifestyle di alto profilo, i ristoranti stellati, le boutique di lusso e gli eventi mondani completano un'offerta di valore che continua a richiamare celebrità e investitori. Inoltre, la capacità delle proprietà di mantenere valore nel tempo o di registrare ulteriori incrementi fa del Lago di Como una destinazione non solo affascinante, ma anche strategica dal punto di vista immobiliare e patrimoniale.

2.2

MERCATO LOGISTICO



1 Logistica & datacenter 2024 - Q1 2025

Nell'ultimo anno, il mercato immobiliare logistico italiano ha registrato investimenti complessivi pari a **1,7 miliardi di euro**, rappresentando il 26% del totale degli investimenti nel real estate nazionale. Questo dato evidenzia una leggera contrazione, ma conferma la resilienza del settore nonostante le sfide macroeconomiche.

Secondo quanto riscontrato da YARD REAAS i canoni di locazione hanno mostrato un incremento del 10% per gli immobili di nuova costruzione a livello nazionale. Le principali città come Milano, Roma, Bologna, Firenze e Napoli hanno registrato aumenti nei prime rent, con valori che si attestano rispettivamente a 67 €/mq/anno per Milano e 65 €/mq/anno per Roma.

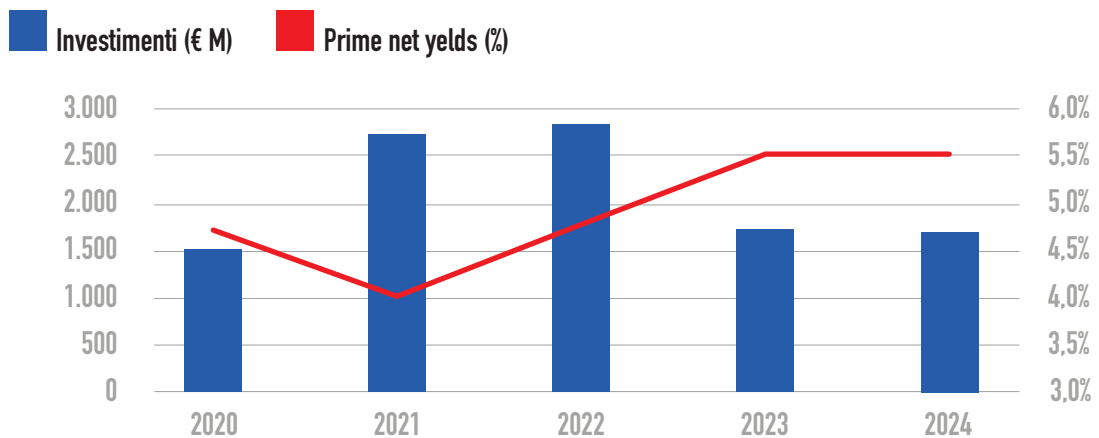
Il tasso di vacancy ha raggiunto minimi storici,

scendendo sotto l'1,5%, mentre il prime yield si è mantenuto stabile al 5,5%.

La domanda di spazi logistici sostenibili e tecnologicamente avanzati continuerà a crescere, trainata dalla riorganizzazione delle catene di approvvigionamento e dall'espansione dell'e-commerce. Si prevede che i canoni di locazione manterranno una tendenza rialzista, supportata dalla limitata disponibilità di spazi moderni e dalla crescente domanda. Inoltre, l'attenzione verso la sostenibilità e l'efficienza energetica diventerà sempre più centrale, influenzando le scelte di investimento e sviluppo nel settore logistico.



VOLUME INVESTIMENTI LOGISTICA



2 Logistica: Innovazione e Riorganizzazione della Supply Chain

Il settore logistico italiano sta vivendo una fase di trasformazione grazie all'automazione, all'Intelligenza Artificiale (AI) e a nuove strategie di Contract Logistics, che stanno ridefinendo le supply chain globali. L'adozione dell'AI consente un'ottimizzazione avanzata della gestione delle scorte e delle rotte di distribuzione, migliorando l'efficienza e riducendo i costi, mentre l'automazione, con l'uso di magazzini robotizzati e veicoli autonomi, velocizza le operazioni di movimentazione e consegna.

Il crescente fenomeno del reshoring e nearshoring, favorito dall'instabilità geopolitica e dagli incentivi governativi, sta spingendo le aziende a riportare la produzione vicino ai mercati di consumo, aumentando la domanda di spazi logistici avanzati e sostenibili.

Parallelamente, la Contract Logistics sta diventando sempre più strategica, con operatori che offrono

soluzioni end-to-end per la gestione delle supply chain, integrando magazzini flessibili, tecnologie di tracciabilità in tempo reale e servizi a valore aggiunto per rispondere alla crescente domanda dell'e-commerce e della logistica dell'ultimo miglio. L'attenzione alla sostenibilità, con la creazione di magazzini green certificati, l'uso di energie rinnovabili e l'ottimizzazione dei trasporti per ridurre le emissioni, è un ulteriore driver di crescita.

Il settore si evolve rapidamente, offrendo nuove opportunità di investimento e innovazione per le aziende capaci di adattarsi a questo scenario in continua evoluzione.

3 Data Center: l'Italia si candida a leader nell'infrastruttura digitale europea

In Italia, il **comparto dei data center è in forte sviluppo**, con una capacità complessiva che ad oggi è arrivata a circa 513 MW IT, +17% rispetto all'anno precedente. Milano è l'hub più grande del paese, con 238 MW IT, e si avvicina ai nuovi mercati emergenti europei come Madrid e Varsavia. La forte domanda di infrastrutture digitali, trainata da IA, cloud computing e edge computing, sta spingendo gli investimenti, i quali dovrebbero ammontare a oltre 5 miliardi di euro tra il 2023 e il 2024 e i **10 miliardi entro il 2026**.

L'Italia si sta posizionando come un nuovo polo strategico, grazie alla scarsità di nuovi sviluppi nei tradizionali hub europei FLAPD (Francoforte, Londra, Amsterdam, Parigi, Dublino) e a un interesse crescente da parte degli operatori globali. Tra i principali investitori figurano colossi Big Tech che rappresentano cloud provider globali (AWS, Google, Microsoft), operatori di colocation (Equinix, Aruba, Data4) e fondi infrastrutturali. La carenza di aree greenfield sta favorendo la riconversione di siti industriali dismessi (brownfield), sebbene con costi aggiuntivi di bonifica. Sarà di fondamentale

importanza saper cogliere questa finestra di opportunità intervenendo su alcuni punti deboli: potenziare la capacità energetica in modo da abbattere costi e impatto ambientale, snellire processi autorizzativi e garantire un quadro normativo adeguatamente stabile.

Se si osservano gli attori coinvolti in queste tipologie di investimento, spesso si assiste a collaborazioni tra queste figure con partnership strategiche, cloud provider e operatori locali per sviluppare campus di data center avanzati. Un caso emblematico è quello di Aruba, provider italiano che ha anticipato il mercato costruendo un grande campus data center a Ponte San Pietro (BG) e nel 2023 ha inaugurato l'Hyper Cloud Data Center di Roma, una struttura all'avanguardia in termini di efficienza energetica e sicurezza.

4 Canoni di locazione, rendimenti e transazioni rilevanti

La domanda di spazi traina gli headline rent in linea con quanto osservato nell'anno 2023, con una ripartizione più omogenea tra i player principali del mercato; i canoni di locazione stanno crescendo anche a causa dell'inflazione. Il take-up rimane trainato da settori come farmaceutico, alimentare e manifatturiero. Per quanto riguarda la domanda di spazi da parte degli operatori dell'e-commerce, è più stabile rispetto agli anni precedenti. L'adozione di soluzioni tecnologiche e costruttive volte a limitare le emissioni nell'ottica di ottenere immobili prestanti e certificati porta a un incremento degli investimenti e un ulteriore aumento dei canoni di locazione richiesti.

In base alle elaborazioni di YARD REAAS, il canone prime che viene registrato nella provincia di Milano si assesta nell'intorno dei 67 €/mq/anno; nel caso di immobili last mile di recente edificazione il dato medio si posiziona a 110 €/mq/anno. Scende per le altre province lombarde nell'intorno dei 55 €/mq/anno.

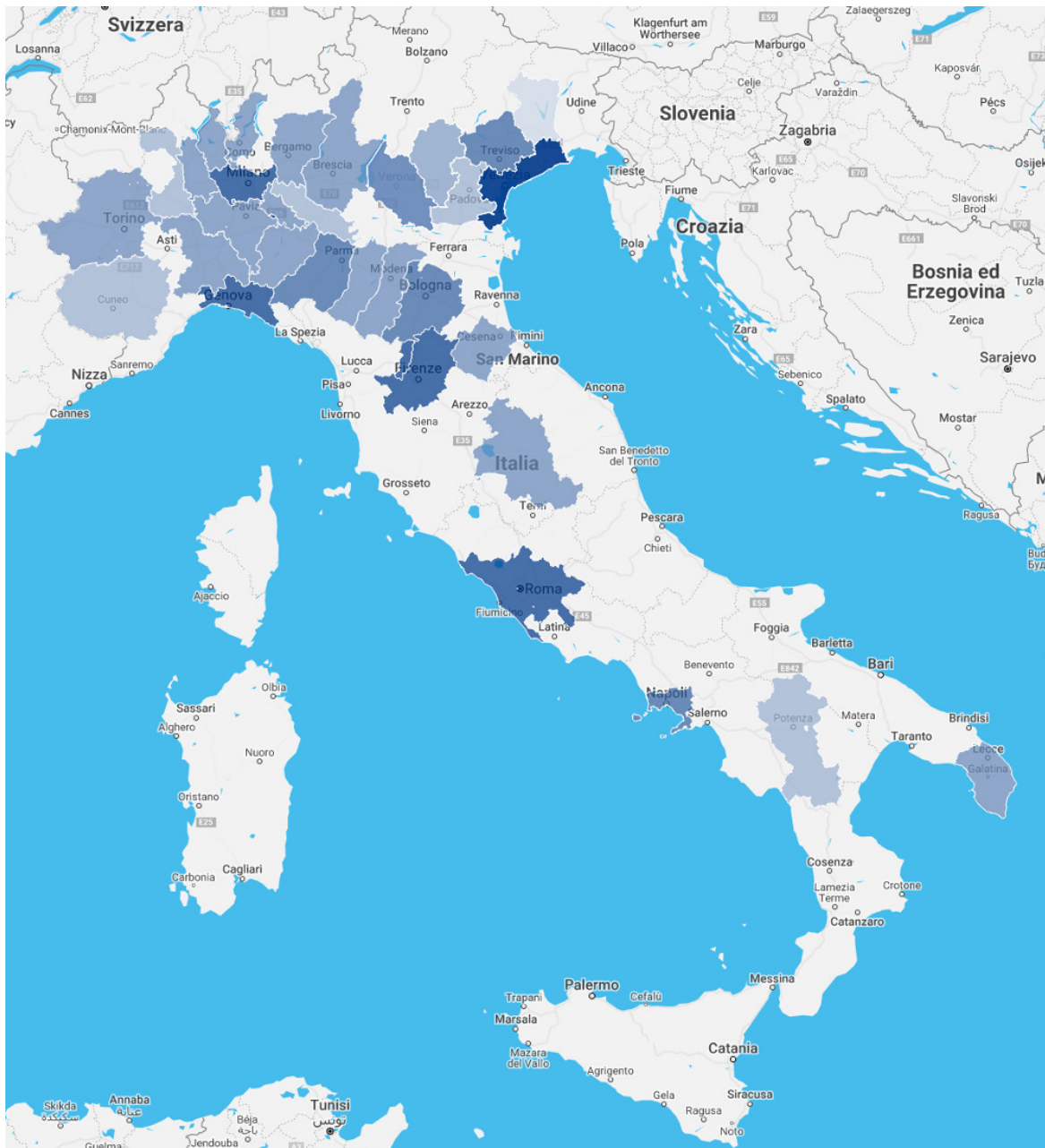
Canoni in crescita nella restante parte del Nord-Italia: nella provincia di Verona i canoni medi rilevati pareggiano il dato lombardo, mentre nella provincia di Torino si assestano nell'intorno dei 50 €/mq/anno. Si allinea ai precedenti valori registrati anche l'asse Parma-Modena-Reggio Emilia, collegato dalla A1, registrando canoni medi di 52 €/mq/anno.

Le località strategiche di Piacenza e Bologna fanno registrare un canone medio rispettivamente di 55 €/mq/anno e 64 €/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	CANONE (€/mq/anno)
Milano	67
Milano Last Mile	110
Lombardia - Altre province	55
Roma	65
Roma Last Mile	105
Verona	55
Torino	50
Asse Reggio Emilia - Parma	52
Piacenza	55
Bologna	64
Firenze	75
Bari	57








Fonte: LIUC Green Transition Hub

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



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

NET YIELD 2024 (%)

Città		Prime Yield
MILANO		5.50
ROMA		5.50
PIACENZA		5.75
BOLOGNA		5.75
VERONA		6.00
TORINO		6.25
BARI		6.75

KEY LEASE AGREEMENT 2024 - 2025				
Zona	GLA (mq)	Data	Tenant	Canone €/mq/anno
Città Metropolitana di Milano	11.514	Q1-2024	Azienda produttiva	80
Città Metropolitana di Milano	10.764	Q1-2024	Azienda produttiva	85
Provincia di Pavia	13.216	Q1-2024	Azienda produttiva	58
Provincia di Bologna	14.107	Q1-2024	Trasporti e logistica	62
Provincia di Bergamo	24.445	Q3-2024	Trasporti e logistica	66
Provincia di Bologna	30.690	Q1-2024	Azienda produttiva	81
Provincia di Bologna	19.504	Q2-2024	Azienda produttiva	77
Provincia di Bologna	23.000	Q2-2024	Trasporti e logistica	65
Piemonte	52.625	Q3-2024	Azienda vendita al dettaglio	57
Piemonte	63.633	Q3-2024	Azienda distribuzione	59
Città Metropolitana di Milano	16.780	Q3-2024	Operatore istituzionale	72
Città Metropolitana di Milano	7.856	Q4-2024	Azienda produttiva	70
Città Metropolitana di Milano	30.091	Q1-2025	Azienda trasporti e logistica	77
Città Metropolitana di Milano	8.008	Q1-2025	Azienda trasporti e logistica	75
Città Metropolitana di Milano	10.322	Q1-2025	Azienda produttiva	63
Città Metropolitana di Roma	11.853	Q1-2025	Azienda trasporti e logistica	80
Città Metropolitana di Roma	11.310	Q1-2025	Azienda commercio all'ingrosso	72

LOGISTIC - KEY TRANSACTION 2024 - 2025					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo €
Città Metropolitana di Milano	9.235	Q1-2024	SGR	N.D.	10.000.000
Città Metropolitana di Milano	47.445	Q1-2024	SGR	N.D.	33.850.000
Provincia di Brescia	88.565	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	69.264.802
Provincia di Alessandria	8.921	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	6.976.707
Provincia di Verona	2.026	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	1.584.463
Provincia di Bergamo	65.998	Q2-2024	SGR	Developer	60.500.000
Città Metropolitana di Milano	ND	Q2-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	9.000.000
Provincia di Mantova	89.998	Q2-2024	N.D.	N.D.	70.000.000
Provincia di Rieti	155.664	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Developer	143.477.007
Provincia di Piacenza	47.799	Q3-2024	SGR	Trasporti e logistica	44.056.588
Città Metropolitana di Torino	28.299	Q3-2024	SGR	Trasporti e logistica	26.083.712
Città Metropolitana di Milano	76.403	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	46.952.755
Milano	-	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	9.000.000
Città Metropolitana di Torino	89.998	Q3-2024	Investitore specializzato locale	Investitore specializzato locale	-
Provincia di Verona	9.740	Q3-2024	REIT	-	6.100.000
Pisa	9.200	Q3-2024	REIT	SGR	9.800.000
Livorno	19.600	Q4-2024	REIT	Investitore specializzato locale	10.600.000
Alessandria	158.496	Q4-2024	Investitore specializzato estero	-	136.150.000
Verona	116.497	Q1-2025	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato estero	64.000.000
Bergamo	58.999	Q1-2025	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato estero	48.900.000
Rovigo	85.998	Q1-2025	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato estero	66.950.000
Alessandria	53.499	Q1-2025	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato estero	44.550.000

LOGISTIC - KEY TRANSACTION 2024 - 2025					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo €
Provincia di Messina	7.300	Q2-2024	SGR	-	8.082.142
Provincia di Prato	3.900	Q2-2024	SGR	-	4.317.857



LOGISTICA MILANO 2024 - Q1 2025

Il mercato immobiliare logistico a Milano ha mostrato una crescita costante nel primo trimestre del 2025. Secondo le elaborazioni di YARD REAAS il prime rent nell'area metropolitana di Milano ha registrato un incremento, attestandosi a 70 €/mq/anno, rispetto ai 67 €/mq/anno dello scorso anno. Il segmento della logistica "last mile" ha continuato a crescere, con canoni che possono raggiungere i 115 €/mq/anno per immobili di recente costruzione. Milano si conferma quindi una delle aree più ambite per gli investimenti nel settore logistico.

In termini di prime yield, la tendenza alla stabilizzazione osservata nel biennio scorso prosegue anche nel 2025, con rendimenti che si attestano intorno al 5,40%, mostrando un leggero calo rispetto al 5,50% del 2024. Milano si mantiene un punto di riferimento stabile per gli investitori nel mercato logistico italiano, nonostante un contesto macroeconomico ancora incerto.

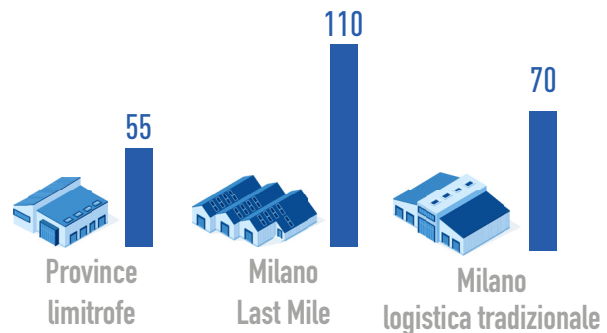
Il volume complessivo delle transazioni ha visto una lieve ripresa rispetto allo scorso anno, con una domanda trainata principalmente dal settore e-commerce e dalla necessità di spazi di stoccaggio avanzati. Il settore logistico rimane sostenuto anche dalla richiesta di nuove soluzioni sostenibili e tecnologiche per migliorare l'efficienza operativa degli asset.

In provincia di Milano, un'indagine focalizzata sulla ricerca di spazi adibiti a fini logistici ha individuato 9 annunci di vendita, per un totale di circa 50.000 metri quadrati, con un prezzo medio di vendita di 745 euro al metro quadrato.

NET YIELD 2024 (%)

	Min	Max
Milano	5,40	6,00

CANONI €/MQ/ANNO



Key Metric - Volume di investimenti
2024 - Q1 2025

+350 Mln

Annunci attivi

n. Annunci	9
mq disponibili	49.996
€/mq medio	745

Di seguito le principali transazioni del 2024:

KEY TRANSACTION 2024-2025					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Città Metropolitana di Milano	9.235	Q1-2024	Società di gestione risparmio	N.D.	10.000.000
Città Metropolitana di Milano	47.445	Q1-2024	Società di gestione risparmio	N.D.	33.850.000
Provincia di Brescia	88.565	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	69.264.802
Provincia di Bergamo	65.998	Q2-2024	SGR	Developer	60.500.000
Città Metropolitana di Milano	N.D.	Q2-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	9.000.000
Provincia di Mantova	89.998	Q2-2024	N.D.	N.D.	70.000.000
Città Metropolitana di Milano	76.403	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	46.952.755
Città Metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	15.500.000
Città Metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	10.800.000
Città Metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	7.902.742
Città Metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	6.216.946
Città Metropolitana di Milano	N.D.	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Multinazionale estera	9.000.000
Provincia di Bergamo	58.999	Q1-2025	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato estero	48.900.000

KEY TRANSACTION 2024 - BUILDABLE LAND					
Zona	Land Area	Data	Buyer	Seller	Prezzo
Provincia Monza-Brianza	70.000	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato nazionale	6.400.000
Città Metropolitana di Milano	175.000	Q2-2024	SGR	Investitore specializzato estero	24.200.000
Provincia Monza-Brianza	34.000	Q2-2024	SGR	Investitore specializzato nazionale	3.930.000
Provincia Monza-Brianza	33.999	Q2-2024	SGR	N.D.	N.D.

Di seguito i principali Lease Agreement del 2024

KEY LEASE AGREEMENT 2024				
Zona	GLA	Data	Tenant	Canone €/mq/anno
Città Metropolitana di Milano	11.514	Q1-2024	Azienda produttiva	80
Città Metropolitana di Milano	10.764	Q1-2024	Azienda produttiva	85
Città Metropolitana di Milano	16.780	Q3-2024	Operatore istituzionale	72
Città Metropolitana di Milano	7.856	Q4-2024	Azienda produttiva	70
Città Metropolitana di Milano	30.091	Q1-2025	Azienda trasporti e logistica	77
Città Metropolitana di Milano	8.008	Q1-2025	Azienda trasporti e logistica	75
Città Metropolitana di Milano	10.322	Q1-2025	Azienda produttiva	63



LOGISTICA ROMA 2024 - Q1 2025

Nel primo trimestre del 2025, il valore medio del canone per la logistica tradizionale a Roma ha registrato un lieve incremento, attestandosi a 68 €/mq/anno rispetto ai 66 €/mq/anno del 2024. Come riscontrato dalle analisi di YARD REAS la logistica last mile ha mantenuto valori elevati, con canoni che possono raggiungere i 108 €/mq/anno, riflettendo l'elevata domanda per spazi di distribuzione urbana.

L'offerta di spazi logistici a Roma continua a essere insufficiente rispetto alla domanda, con un tasso di occupazione prossimo al 100%. Questo squilibrio ha mantenuto una pressione sui prezzi di locazione, con un conseguente aumento dei canoni richiesti. L'area metropolitana di Roma rimane un hub strategico per la logistica, con particolare interesse nelle zone limitrofe al Grande Raccordo Anulare.

Per quanto riguarda i rendimenti, il prime net yield per la logistica a Roma si attesta al 5,5%, in leggera contrazione, segnalando un mercato logistico ancora molto competitivo e attrattivo per gli investitori, nonostante le sfide legate alla carenza di spazi moderni e tecnologicamente avanzati.

Nel territorio della provincia di Roma, un'indagine recente ha individuato 4 annunci di vendita per immobili logistici, con una superficie complessiva disponibile di circa 32.000 metri quadrati e un prezzo medio di vendita aumentato a 490 €/mq.

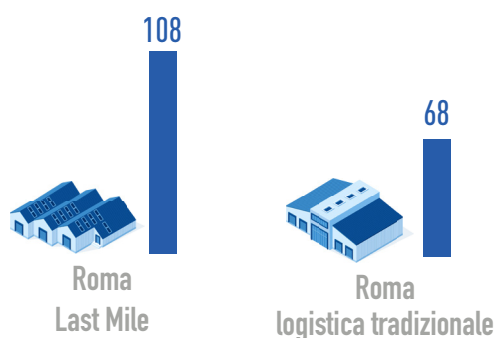
Di seguito le principali transazioni del 2024:

KEY TRANSACTION 2024-2025						
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)	
Città Metropolitana di Roma	N.D.	Q1-2024	N.D.	N.D.	6.750.000	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	13.207.296	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	9.235.289	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	4.234.240	
Città Metropolitana di Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	3.750.000	
Città Metropolitana di Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	3.150.000	
Roma	N.D.	Q2-2024	N.D.	N.D.	2.000.000	
Provincia di Rieti	155.664	Q3-2024	Investitore specializzato estero	Developer	143.477.007	
Roma	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	4.000.000	
Città Metropolitana di Roma	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	2.400.000	
Città Metropolitana di Roma	N.D.	Q3-2024	N.D.	N.D.	2.100.000	
Città Metropolitana di Roma	18.000	Q3-2024	SGR	N.D.	-	

NET YIELD 2024 (%)

	Min	Max
Roma	5,50	6,50

CANONI €/MQ/ANNO



Key Metric - Volume di investimenti 2024 - Q1 2025

+180 Mln

Annunci attivi

n. Annunci	4
mq disponibili	32.000
€/mq medio	490

KEY TRANSACTION 2024 - BUILDABLE LAND					
Zona	Land Area	Data	Buyer	Seller	Prezzo
Città Metropolitana di Roma	24.999	Q2	SGR	N.D.	N.D.
Città Metropolitana di Roma	51.999	Q1	SGR	N.D.	N.D.
Città Metropolitana di Roma	149.996	Q1	SGR	N.D.	N.D.

KEY LEASE AGREEMENT 2024				
Zona	GLA (mq)	Data	Tenant	Canone €/mq/anno
Città Metropolitana di Roma	11.853	Q1-2025	Azienda trasporti e logistica	80
Città Metropolitana di Roma	11.310	Q1-2025	Azienda commercio all'ingrosso	72



Negli ultimi anni, Bari si è affermata come una realtà logistica consolidata, grazie alla sua posizione strategica e alla presenza di infrastrutture chiave come il porto e l'interporto. L'interesse da parte di gruppi internazionali è in continua crescita, con un aumento significativo degli investimenti e del numero di aziende logistiche insediate nella regione Puglia. La città si configura sempre più come un hub di riferimento per i collegamenti tra l'Italia, l'Europa orientale e il Mediterraneo, offrendo opportunità strategiche per operatori del settore.

Questa evoluzione è riflessa anche nei canoni di locazione degli immobili logistici, che hanno registrato un incremento rispetto agli anni precedenti. Per gli immobili di nuova costruzione, i valori si attestano tra i 59 €/mq/anno e i 64 €/mq/anno, mentre il mercato dell'usato presenta canoni compresi tra 42 €/mq/anno e 52 €/mq/anno.

La solidità del mercato è confermata anche dal prime net yield, che si è stabilizzato intorno al 6,75%.

Il settore della logistica a Bari continua a rafforzarsi grazie anche a nuovi investimenti e progetti infrastrutturali. Il porto di Bari, insieme a quello di Brindisi, hanno ottenuto 6,2 milioni di euro di finanziamenti destinati a migliorare la logistica agroalimentare, con la realizzazione di aree di sosta attrezzate per supportare il trasporto di prodotti legati a pesca, acquacoltura, silvicoltura e floricoltura. In particolare. Il porto di Bari nello specifico vedrà l'attrezzamento di 15 nuovi stalli per autoarticolati in un'area già dedicata alla sosta dei mezzi pesanti. Sul fronte degli sviluppi immobiliari, è in fase di realizzazione il Weerts Logistic Park XXVII, un nuovo hub logistico da 50.000 mq promosso da SFRE, con un valore stimato tra 10 e 30 milioni di euro. Questo progetto si inserisce in un contesto di crescente domanda per asset logistici moderni e ben connessi, consolidando Bari come un nodo strategico per la distribuzione nel Mezzogiorno e nel Mediterraneo.

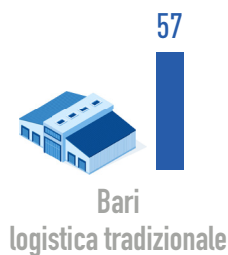
Per quanto riguarda il mercato dei Data Center, la Puglia, e in particolare Bari, ha visto un crescente interesse in questo segmento di mercato. La regione offre una combinazione di fattori favorevoli, tra cui una posizione geografica strategica nel Mediterraneo, una bassa sismicità e una produzione significativa di energia da fonti rinnovabili, come l'eolica e la solare. Per sfruttare al meglio tali condizioni, la Regione Puglia ha istituito un gruppo di lavoro intersettoriale con l'obiettivo di definire linee guida e procedure operative per la localizzazione e la realizzazione di data center sul territorio. Eventi come il "Mediterranean Data Center Meeting", tenutosi a Bari nel novembre 2024, hanno ulteriormente evidenziato l'interesse e le potenzialità della regione in questo settore.

Nel territorio della provincia di Bari sono attivi tre annunci di vendita riguardanti immobili con potenziale logistico. La superficie totale disponibile ammonta a circa 93.075 mq metri quadrati.

NET YIELD 2024 (%)

	Min	Max
Bari	6,75	7,25

CANONI €/MQ/ANNO



Key Metric - Volume di investimenti
2024 - Q1 2025

~ 50 Mln

Annunci attivi

n. Annunci	3
mq disponibili	93.075



LOGISTICA TORINO 2024 - Q1 2025

Secondo le elaborazioni di YARD REAAS, nel corso dello scorso anno, il mercato logistico di Torino ha mostrato segnali di stabilità, con canoni di locazione per immobili logistici tradizionali attestati intorno ai 50 €/mq/anno. La città continua a rivestire un ruolo chiave per la logistica nel Nord-Ovest, grazie alla sua posizione strategica e alle connessioni con le principali infrastrutture di trasporto.

Il prime net yield si è mantenuto in un range compreso tra il 6,25% e il 7,00%. Nel periodo 2024 - Q1 2025, il volume degli investimenti ha superato i 180 milioni di euro, segnalando un interesse costante da parte degli operatori del settore.

Nonostante la crescente domanda di asset moderni e sostenibili, il mercato di Torino e provincia offre attualmente diverse opportunità, con immobili di varie dimensioni disponibili sia per la locazione che per la vendita.

Il mercato immobiliare logistico di Torino e provincia ha evidenziato una crescente attenzione verso lo sviluppo di progetti sostenibili e tecnologicamente avanzati, in linea con le tendenze nazionali. Un esempio significativo è rappresentato dall'iniziativa di Invesco Real Estate, che ha avviato un progetto logistico in Piemonte, preaffittato a Conad Nord-Ovest, parte del Gruppo Conad. Questo asset, la cui consegna è prevista per il 2026, sottolinea l'importanza strategica della regione nel settore logistico italiano.

Nel territorio della provincia di Torino sono stati pubblicati nove annunci di vendita riguardanti immobili con potenziale logistico. La superficie totale disponibile ammonta a circa 433.153 metri quadrati. Oltre a questi

annunci, vi sono anche opportunità riguardanti terreni con potenzialità logistiche, tra cui un'area di 413.000 mq situata a sud-ovest di Torino.

Di seguito le principali transazioni del 2024:

KEY TRANSACTION 2024-2025					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Piemonte	8.921	Q1-2024	Investitore specializzato estero	Azienda produttiva	7.000.000
Città Metropolitana di Torino	28.299	Q3-2024	SGR	Trasporti e logistica	26.100.000
Città Metropolitana di Torino	89.998	Q3-2024	Investitore specializzato locale	Investitore specializzato locale	-
Piemonte	158.496	Q4-2024	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato estero	136.150.000
Piemonte	53.499	Q1-2025	Investitore specializzato estero	Investitore specializzato estero	44.550.000

KEY LEASE AGREEMENT 2024				
Zona	GLA (mq)	Data	Tenant	Canone €/mq/anno
Piemonte	52.625	Q3-2024	Azienda vendita al dettaglio	57
Piemonte	63.633	Q3-2024	Azienda distribuzione	59

KEY TRANSACTION 2024 - BUILDABLE LAND					
Zona	Land Area	Data	Buyer	Seller	Prezzo
Piemonte	77.998	Q1-2024	Investitore specializzato estero	N.D.	N.D.
Piemonte	264.994	Q4-2024	Investitore specializzato estero	N.D.	N.D.

NET YIELD 2024 (%)

	Min	Max
Torino	6,25	7,00

CANONI €/MQ/ANNO



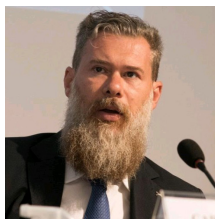
Torino - logistica tradizionale

Key Metric - Volume di investimenti
2024 - Q1 2025

+180 Mln

Annunci attivi	
n. Annunci	9
mq disponibili	433.153

LA PAROLA A...



CARLO ROMANÒ

Head of Investments Italy di Invesco Real Estate

“*Gli investitori si stanno adeguando a un contesto che sempre più premia la riduzione dell'impatto ambientale*”

Il settore della logistica immobiliare continua a evolversi rapidamente, spinto dall'e-commerce, dall'innovazione tecnologica e dalla crescente attenzione alla sostenibilità. Quali sono le principali tendenze che Invesco sta monitorando per identificare nuove opportunità di investimento?

Oltre al ben noto tema della sostenibilità, ormai ampiamente integrato nei criteri di investimento di tutti gli operatori istituzionali, la tendenza principale è quella di focalizzarsi sulle location davvero strategiche per la supply chain: le opportunità di sviluppo green field saranno sempre più rare e inevitabilmente queste aree aumenteranno di valore. Il nostro focus è quindi concentrato su queste tipologie di siti, localizzate all'interno o in prossimità dei maggiori centri urbani e vicine ai cosiddetti nodi infrastrutturali (gli incroci dei corridoi del sistema Trans-European Transport Network "TEN-T"), ai porti marittimi, agli aeroporti e ai railhub intermodali. Riteniamo infatti che - nel medio/lungo termine - gli operatori del settore e gli end users preferiranno posizionarsi in queste aree, pagando un premio sul canone, piuttosto che in location meno costose ma non in grado di offrire al cliente finale (B2B o B2C) un servizio efficiente. Peraltro, non è un caso che ci siano dinamiche molto simili nella definizione di location "prime" tra il settore della logistica e quello dei Data Center.

Guardando al futuro, quali sono le location in Italia che ritenete più interessanti per lo sviluppo o l'acquisizione di asset logistici? Ci sono aree geografiche o tipologie di immobili che rappresentano una priorità strategica per il vostro gruppo nei prossimi anni?

In termini di aree geografiche, la fascia del Nord Italia che va dal Piemonte al Friuli Venezia Giulia (area dove si incrociano ben 4 corridoi del

sistema "TEN-T") è per noi prioritaria rispetto ad altre. In termini di tipologie di immobili, oltre ai tradizionali "urban logistics", ai magazzini "XXL" e ai già citati Data Center, riteniamo molto interessante il settore dei magazzini a temperatura controllata: l'evoluzione dei consumi nel settore alimentare, la crescita del settore farmaceutico e gli obblighi ESG renderanno questi immobili un elemento sempre più fondamentale all'interno della supply chain. Alla luce di una componente tecnologica ormai decisamente matura e stabile, della possibilità per gli operatori di offrire ai clienti servizi a più alto valore aggiunto e della critical mission che questi edifici rappresentano per i conduttori, pensiamo che questa asset class offrirà attraenti opportunità di investimento.

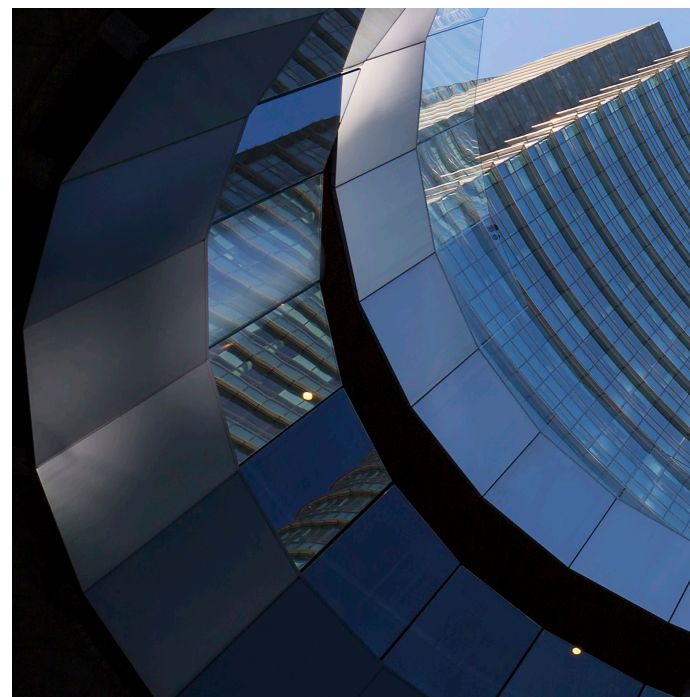
Quali sono le principali differenze tra le strategie adottate nella scelta di nuovi investimenti immobiliari rispetto ad altri mercati europei?

Non vediamo enormi differenze tra il mercato italiano e quelli europei: la sostenibilità è un tema chiave per tutti, così come il focus sulle aree strategiche per la supply chain. La principale differenza risiede probabilmente nello stock disponibile: mentre in Italia siamo ancora in una fase di espansione del mercato, con ampliamento del patrimonio immobiliare attuale mediante sviluppo del prodotto ex novo, in molti mercati europei si è raggiunto l'equilibrio tra domanda e offerta, e si è quindi avviata una fase orientata al miglioramento dello stock esistente, soprattutto in prossimità dei grandi centri urbani e delle location strategiche.

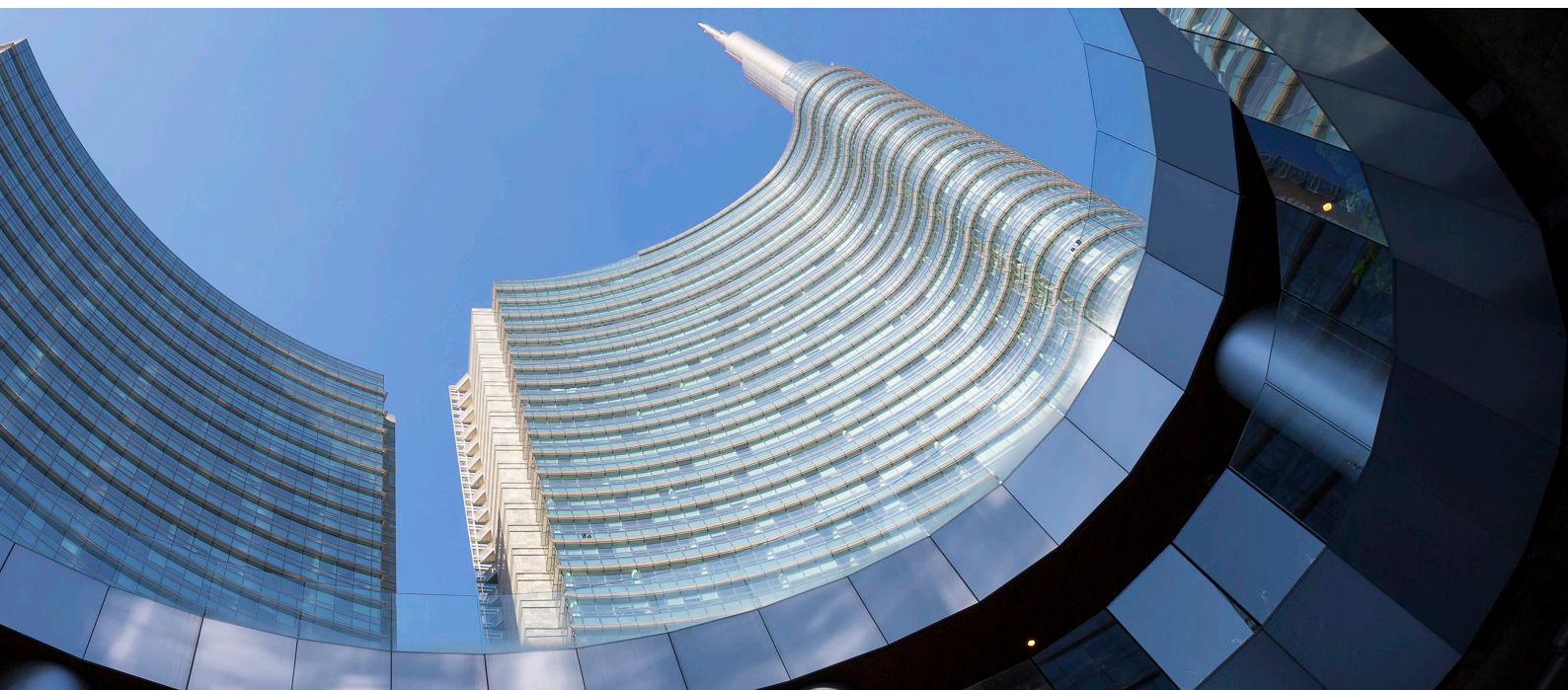
2.3

MERCATO DIREZIONALE

L'analisi del mercato immobiliare nello scorso anno ha evidenziato una netta ripresa, con l'asset class uffici che ha riguadagnato una posizione di rilievo rispetto alle altre destinazioni d'uso. Questo recupero, inaspettato inizialmente per molti osservatori, è avvenuto dopo un anno di difficoltà, segnato da un significativo calo degli investimenti nel settore direzionale, dovuto a un contesto macroeconomico sfavorevole e all'incertezza globale post-pandemia. Lo scorso anno ha rappresentato una svolta, con gli investimenti negli uffici che hanno invertito il trend negativo, riportando fiducia tra operatori e investitori. Il livello degli investimenti porta a pensare che il periodo di incertezza e rallentamento sia ormai superato e che si possa puntare a raggiungere i numeri registrati negli anni precedenti, anche se siamo ancora lontani dai livelli record del 2022. **Nei primi mesi del 2025, il settore direzionale sta mostrando un trend in linea con il Q1 2024 catalizzando la maggior parte degli investimenti immobiliari a livello nazionale.** Nel 2024 il mercato ha registrato un volume di



investimenti di circa **2,2 miliardi di euro**, circa il 25% del volume totale nazionale, di cui circa il 30% registrato nell'ultimo trimestre. In particolare, il mercato di Milano ha partecipato a circa il 45% del totale nazionale, mentre Roma circa il 40% superando i livelli registrati negli ultimi 4 anni. Gli operatori, sia nazionali che internazionali, hanno ripreso ad allocare capitali significativi nel comparto degli uffici, attratti da un contesto inflazionistico in via di stabilizzazione, dalla crescente attenzione verso asset immobiliari con caratteristiche ESG (Environmental, Social, Governance) e da tassi di interesse relativamente bassi. Quest'ultimo fattore influisce in particolare sugli asset situati in location centrali e ben collegate. Nel corso degli anni Milano ha sempre mantenuto il suo ruolo di capitale



finanziaria e centro nevralgico dell'attività immobiliare del Paese, ma nell'ultimo trimestre dello scorso anno Roma ha attirato un volume di investimenti maggiore superando il capoluogo lombardo.

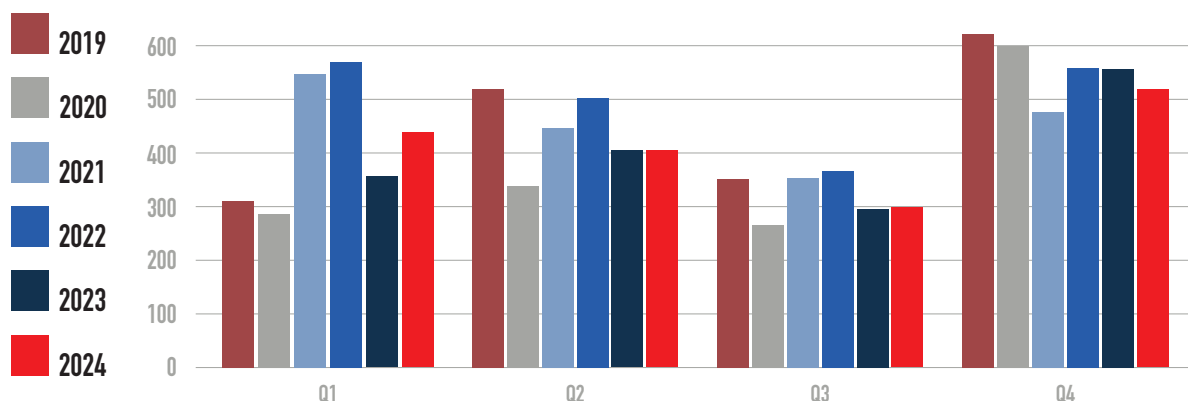
Il mercato immobiliare direzionale italiano è stato fortemente influenzato dal crescente interesse per gli asset sostenibili. Gli investitori istituzionali, sia nazionali che internazionali, hanno mostrato una chiara preferenza per immobili in linea con gli standard ESG, spinti dalla crescente pressione della normativa e dalla sensibilità degli stakeholder. Le aziende adottano un approccio selettivo nella scelta degli immobili, dando priorità non solo alla sostenibilità ambientale, ma anche al benessere e alla salute degli occupanti. Ciò rispecchia l'evoluzione delle esigenze del mercato. Tuttavia, la scarsità di immobili di questo tipo ha portato a una concentrazione della domanda su un numero limitato di asset, incrementando ulteriormente i valori per gli immobili sostenibili di alta qualità, grazie al calo del livello di vacancy e al costante

rialzo dei canoni di locazione.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni a Milano, in base alle elaborazioni di YARD REAAS, sono stati assorbiti circa 370.000 mq (inclusi sia let che sub-let), confermando una domanda vivace da parte delle aziende, in particolare nei settori della finanza, tecnologia e consulenza. La vacancy si attesta intorno a una media del 9,3%, con i livelli inferiori nel CBD della città (circa 5%). Diversa la situazione per il mercato romano dove sono stati assorbiti circa 160.000 mq di spazi a uso ufficio. In questo caso la vacancy è nell'intorno dell'8% e, analogamente a Milano, nel CBD le percentuali di sfritto sono minime (circa 2,3%). In entrambe le location è forte la domanda di immobili di grado A: sia a Milano che a Roma la richiesta di spazi di qualità supera il 40% della domanda totale.



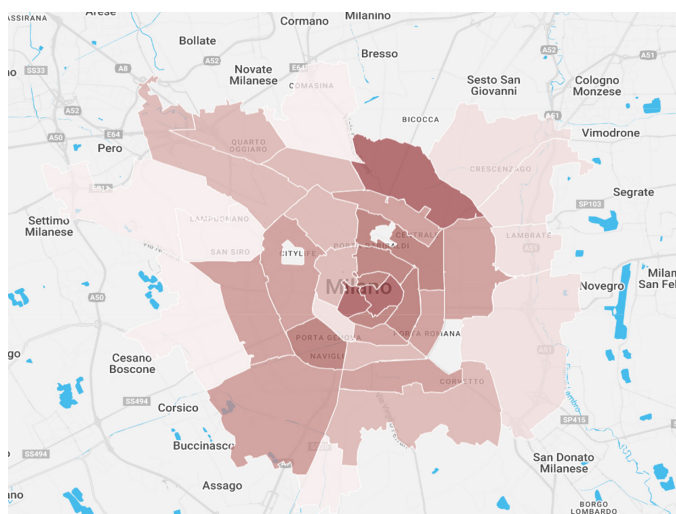
UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



Il grafico rappresenta il numero delle transazioni normalizzate per trimestre registrate nel periodo compreso tra il 2019 e il 2024. Analizzando i dati sopra riportati si osserva che, a seguito di un incremento delle transazioni nel biennio 2021-2022, nel 2024 il numero di immobili compravenduti ha subito un lieve decremento, con una flessione variabile tra il -23% e il -7% a seconda dei trimestri. I valori del 2024 sono complessivamente in linea con quelli del 2023, evidenziando un progressivo riallineamento al trend storico: nel primo trimestre si registra un livello leggermente più alto, mentre nell'ultimo trimestre si osserva un lieve calo rispetto all'anno precedente.

VOLUME INVESTIMENTI 2024

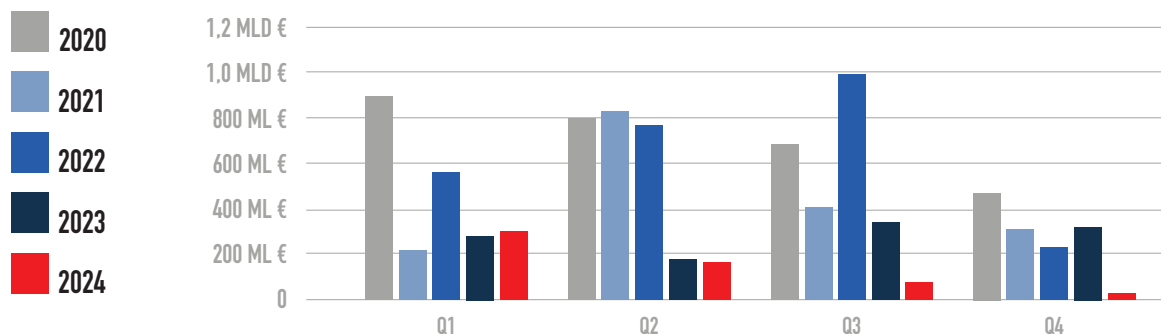
Fonte: Reopla



Valori 000€		Colore
Da	a	
	300	
300	500	
500	2.000	
2.000	5.000	
5.000	25.000	
25.000	50.000	

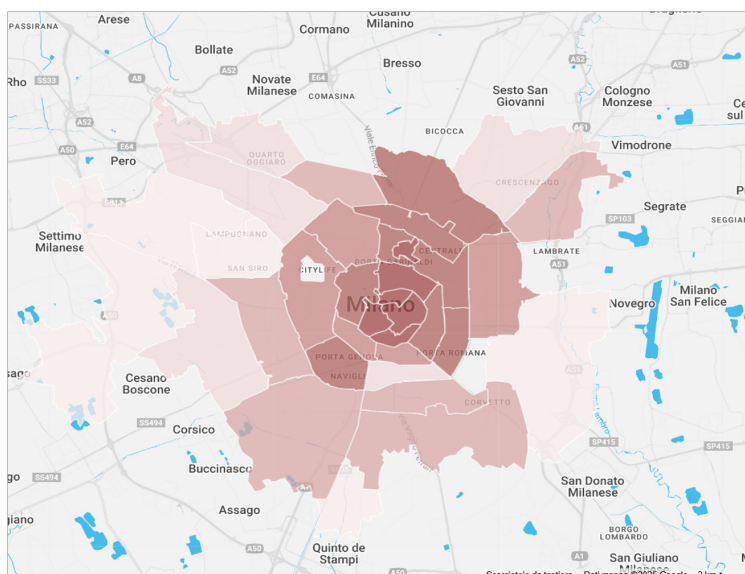
La mappa di calore evidenzia i quartieri di Milano nei quali si sono concentrate le transazioni durante il corso del 2024. Le location prime situate nel centro storico della città, così come nel CDB, registrano un volume di investimenti elevato, in linea con il trend riscontrato nei periodi precedenti. Al contempo, è evidente un interesse consolidato verso zone periferiche nelle fasce Sud-Ovest e Nord-Est.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



Per quanto riguarda il volume di investimenti trimestrale, il 2024 segue la marcata riduzione iniziata nel corso dell'anno precedente, con un calo continuo (-50% rispetto al 2023). Il secondo semestre 2024 registra un'ulteriore contrazione, confermando la tendenza al ribasso. Pertanto, prosegue l'approccio prudentiale già osservato in precedenza.

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	180	Lightest shade
181	250	Light shade
251	300	Medium-light shade
301	350	Medium shade
351	500	Dark shade
>500		Darkest shade

L'analisi dei canoni medi in offerta nell'area del comune di Milano per il 2024 evidenzia valori maggiori nelle zone del centro storico e nel CDB di Porta Nuova.

In particolare, si registrano canoni asking che raggiungono picchi di 900/1.000 €/mq/anno per immobili di prestigio situati, rispettivamente, nel centro storico e a Porta Nuova. In questi casi i valori medi richiesti partono dai 650 €/mq/anno e, a seconda della zona, superano anche i 700 €/mq/anno.

Nello specifico, le aree semicentrali hanno un canone di locazione richiesto medio nell'intorno dei 400-500 €/mq/anno, mentre nelle periferie e nell'hinterland il range risulta decisamente più contenuto, con valori pari a 200-300 €/mq/anno.

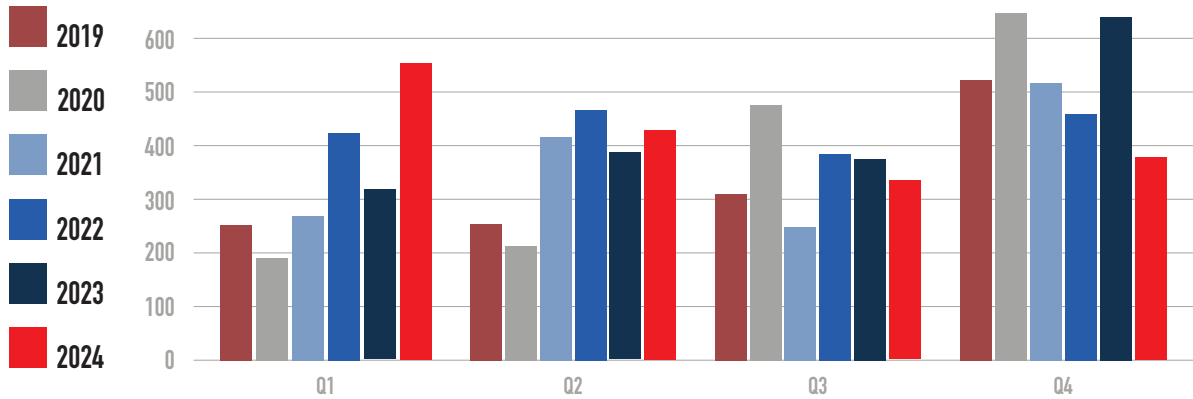
NET YIELD		
	Minimo	Massimo
CBD - Centro	4,00%	5,00%
Semicentro	5,00%	6,00%
Periferia	6,00%	7,00%
Hinterland	7,00%	7,50%

Per quanto riguarda i rendimenti, a partire dal 2024 si sta assistendo ad una stabilizzazione a livello generale rispetto all'anno precedente, in parte dovuta anche alle politiche monetarie espansive avvenute nel corso del 2024 e ribadite a marzo 2025.

KEY TRANSACTION 2024					
Indirizzo	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Price (€)
Loreto	4.700	Q1 - 2024	Società asset management	Società di gestione risparmio	70.330.000
Lorenteggio	9.000	Q1 - 2024	Società di scopo	Società di gestione risparmio	24.410.000
Centro storico	10.600	Q1 - 2024	Società settore alimentare	REIM	110.000.000
Turati	4.000	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	27.000.000
Gorla	15.000	Q1 - 2024	Fondo di investimento	Società di gestione risparmio	71.000.000
Centro storico	750	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	8.415.000
Parco Sempione	8.600	Q2 - 2024	N.D.	N.D.	56.000.000
Cenisio	17.432	Q2 - 2024	Società di investimento	N.D.	14.000.000
Centro storico	4.000	Q2 - 2024	Società asset management	Holding company	38.000.000
Centro storico	3.000	Q3 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	28.820.000
Stazione Centrale	11.000	Q3 - 2024	Fondo di investimento	Società di investimento immobiliare	84.500.000
Centro storico	3.000	Q3 - 2024	Società di gestione risparmio	Società asset management	39.500.000
Zona Forlanini	6.744	Q4 - 2024	Società settore informatico	N.D.	10.680.000
Vigentino	38.000	Q4 - 2024	Società di investimento immobiliare	Società asset management	200.000.000
Stazione centrale	6.260	Q4 - 2024	Holding company	N.D.	22.000.000
Zona Farini	1.270	Q1 - 2025	Istituto Bancario Italiano	Società di gestione risparmio	3.000.000
Crescenzago	31.000	Q1 - 2025	Società di investimento immobiliare	Società di gestione risparmio	50.000.000
Isola	8.780	Q1 - 2025	Società di investimento immobiliare	Società di investimento immobiliare	55.000.000



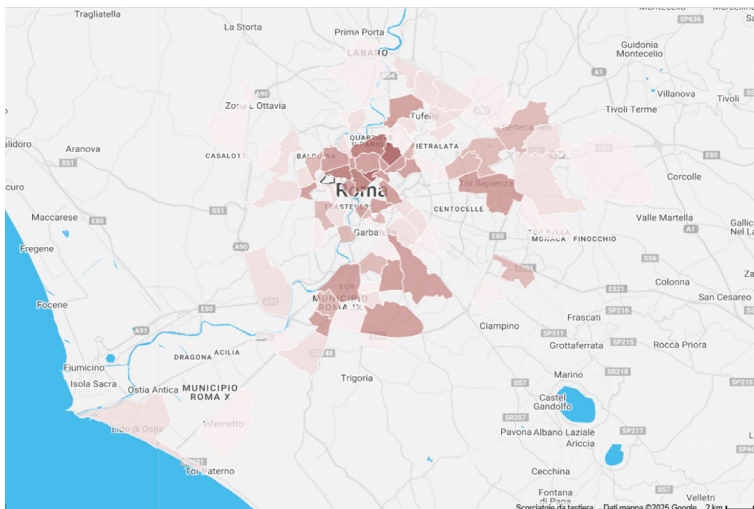
UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



Dall'elaborazione di YARD REAAS dei dati relativi al numero di transazioni normalizzate per trimestre, si osserva che, a seguito di una parziale ripresa del settore avvenuta nello scorso biennio, nel 2024 il numero di immobili compravenduti ha subito un incremento del 31% nel primo trimestre. Tuttavia, nel secondo trimestre si registra un lieve decremento dell'8%. Questo andamento riflette una fase di crescita e successivo assestamento, con una dinamica diversa rispetto all'anno precedente, quando il calo delle transazioni era più pronunciato, soprattutto nei primi due trimestri.

VOLUME INVESTIMENTI 2024

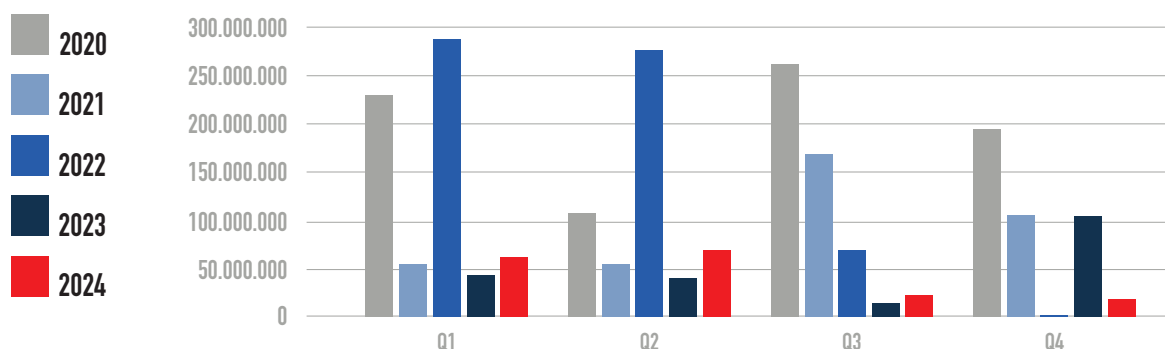
Fonte: Reopla



Valori 000€		
Da	a	Colore
-	200	[Lightest shade]
200	500	[Light shade]
500	1000	[Medium-light shade]
1.000	7.500	[Medium shade]
7.500	20.000	[Dark shade]
20.000	100.000	[Darkest shade]
100.000	200.000	[Darkest shade]

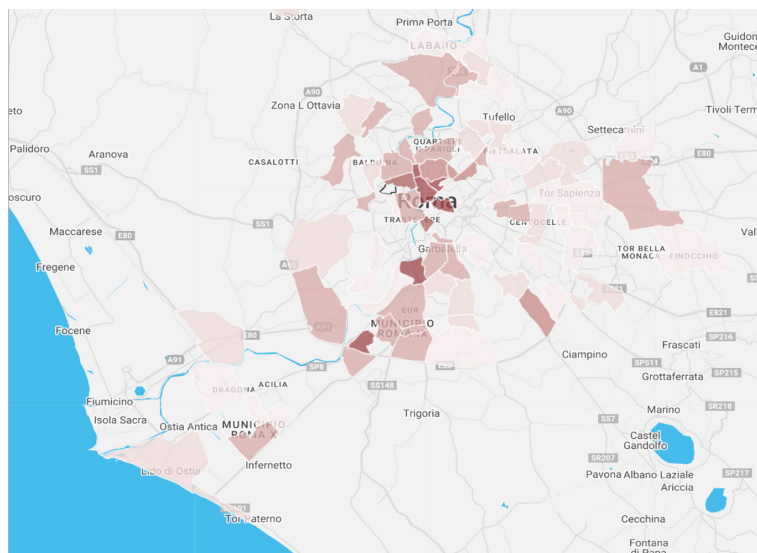
La mappa di calore degli investimenti nella città di Roma evidenzia una selezione mirata delle zone di interesse, concentrate principalmente nel centro storico e nelle aree limitrofe a est, oltre che nel quartiere Parioli, all'EUR e nella zona di Val Melaina. Si rilevano inoltre investimenti di minore entità in altre aree sparse a nord della città e a Lido di Ostia.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



Per quanto riguarda il volume di investimenti, il 2024 segue la tendenza avviata nell'anno precedente, registrando una riduzione complessiva. Tuttavia, nei primi tre trimestri dell'anno si è osservato un andamento in controtendenza rispetto all'anno precedente, con un incremento del 65%, segnalando una fase di ripresa. Nel quarto trimestre, invece, si è verificata un'inversione di tendenza, con un calo significativo degli investimenti pari all'80% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, evidenziando un ritorno a una maggiore cautela nel mercato.

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	150	Light Pink
150	200	Light Red
201	300	Medium Red
301	350	Dark Red
351	400	Very Dark Red
>400		Dark Red

L'analisi di YARD REAS dei canoni medi in offerta nell'area del comune di Roma nel 2024 evidenzia una omogeneità di valori. Le zone periferiche e semicentrali sono caratterizzate da canoni più alti rispetto all'anno precedente. Si distinguono, in questo senso, zone estremamente periferiche caratterizzate da medie canoni simili a quelle relative alle zone più di pregio.

L'analisi condotta ha riportato canoni medi intorno ai 450 €/mq/anno nelle zone prime, 350-450 €/mq/anno nelle zone più centrali e intorno ai 350 €/mq/anno nelle zone dell'EUR. Nelle periferie e fuori dal GRA si registrano range di canoni inferiori, pari a 100-200 €/mq/anno.

NET YIELD

	Minimo	Massimo
CBD Centro	4,50%	5,00%
CBD Eur	5,50%	6,00%
Semicentro	6,50%	7,00%
Periferia	9,00%	10,00%

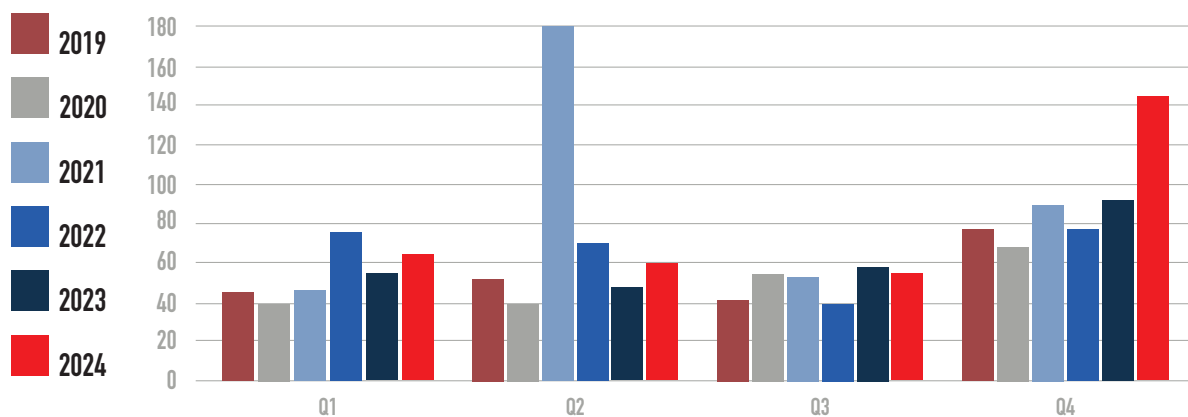
Per quanto riguarda i rendimenti, a partire dell'inizio del 2024 si sta assistendo a una stabilizzazione a livello generale.

KEY TRANSACTION 2024

Indirizzo	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Price (€)
Salario Trieste	3.200	Q1 - 2024	Repubblica extra UE	Società di gestione risparmio	21.000.000
Centrale/Ludovisi	23.000	Q1 - 2024	SICAF	Società di gestione risparmio	250.900.000
Centrale/Ludovisi	8.100	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	33.978.377
Centrale/Ludovisi	10.100	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	42.368.100
Salario Trieste	3.500	Q1 - 2024	N.D.	Società di gestione risparmio	21.000.000
Centrale/Ludovisi	22.999	Q1 - 2024	Fondo di investimento	Società di gestione risparmio	250.850.701
Centro storico	29.799	Q2 - 2024	Società di gestione risparmio	Società di investimento	203.000.000
Centrale/Ludovisi	2.280	Q2 - 2024	N.D.	Società settore industriale	25.000.000
Rione III Colonna	10.650	Q3-2024	Fondo di investimento	Società di investimento	45.000.000

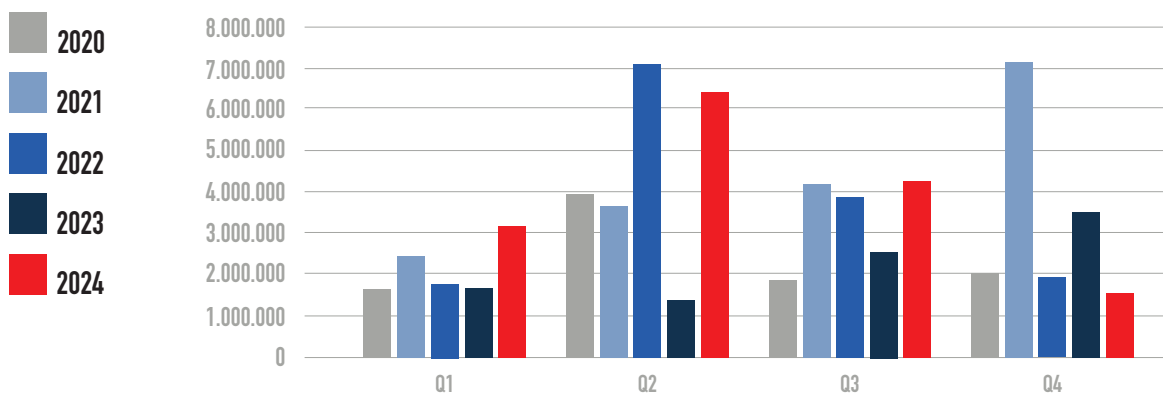


UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



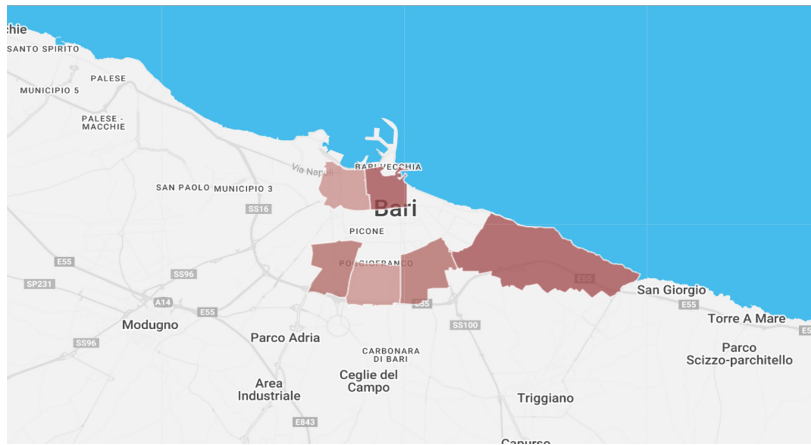
Il grafico rappresenta il numero delle transazioni normalizzate per trimestre registrate nel periodo compreso tra il 2019 e il 2024. Dall'analisi emerge una tendenza pressoché positiva per tutti gli anni. In particolare, nel 2024 si rileva una crescita nei volumi dell'ultimo trimestre rispetto agli anni precedenti, con un incremento del 40% rispetto all'anno precedente.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



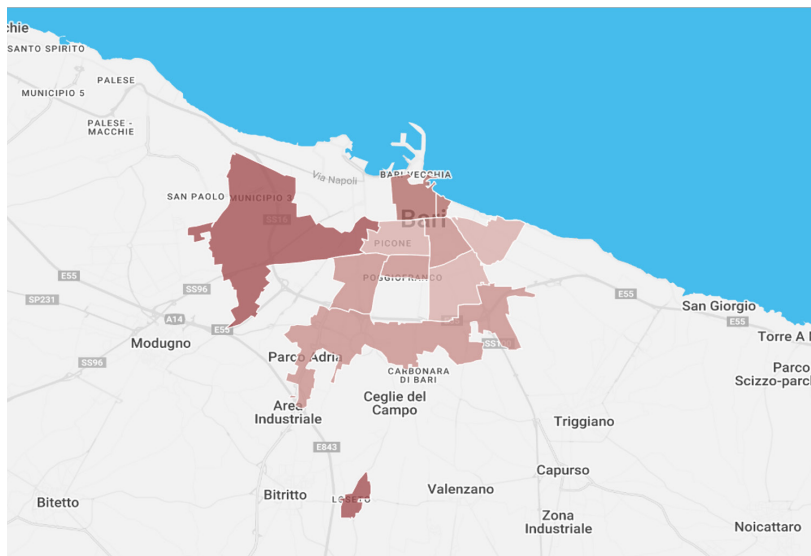
Per quanto riguarda gli investimenti, il 2024 evidenzia una netta ripresa, già avviata nel periodo precedente, riallineandosi alla tendenza osservata nel 2021. In particolare, si rileva che la maggior parte delle transazioni, per un valore complessivo di circa 6 milioni di euro, si concentra nel centro storico della città (zona OMI B1).

PREZZI ASKING €/MQ PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	1.000	[Color gradient from light to dark red]
1.001	1.750	
1.751	2.300	
>2300		

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



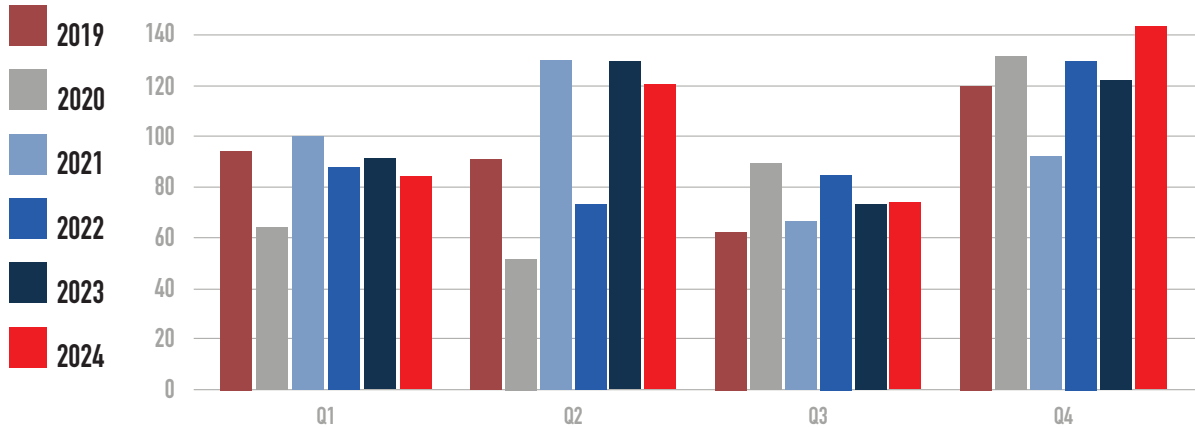
Valori €		
Da	a	Colore
0	120	[Color gradient from light to dark red]
121	160	
161	200	
>200		

In linea con quanto rappresentato anche dalla mappa di calore, i rendimenti relativi al 2024 indicano una maggiore preferenza per il centro della città; valori più alti si riscontrano nelle zone semicentrali e periferiche.

NET YIELD		
	Minimo	Massimo
CBD - Centro	7,50%	8,50%
Semicentro	8,50%	9,50%
Periferia	> 10%	

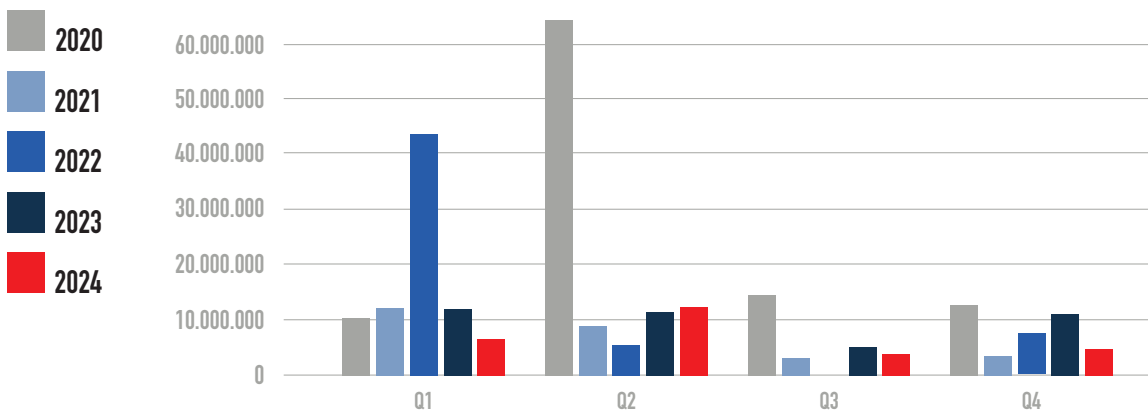


UNITÀ TRANSATE DIREZIONALE CITTÀ E PROVINCIA - NTN



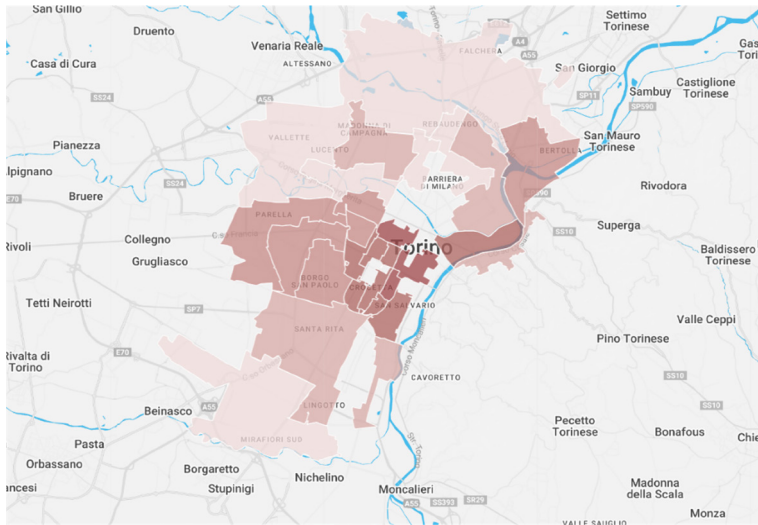
Il grafico illustra l'andamento delle transazioni normalizzate per trimestre nel periodo compreso tra il 2019 e il 2024. Dall'analisi emerge che, nel 2024, il volume degli immobili compravenduti ha registrato un lieve calo, con una flessione di circa il 10% nel primo semestre rispetto all'anno precedente. Nel quarto trimestre, tuttavia, si osserva un'inversione di tendenza, con un incremento significativo del 15% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

VOLUME INVESTIMENTI PER TRIMESTRE



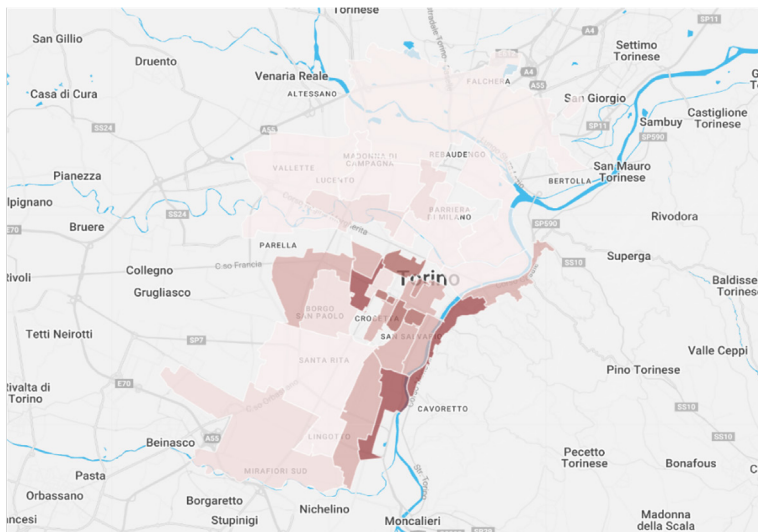
Il 2024 conferma la flessione degli investimenti avviata nel corso del precedente anno, registrando un calo del 45% rispetto al 2022. Complessivamente, la contrazione prosegue anche rispetto all'anno precedente, con una riduzione del 30% rispetto al 2023, evidenziando un trend negativo persistente.

PREZZI ASKING €/MQ PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	1000	
1001	1500	
1501	1900	
1901	2500	
>2500		

CANONI MEDI ASKING €/MQ/ANNO PER ZONA OMI 2024



Valori €		
Da	a	Colore
0	100	
101	120	
121	150	
151	200	
201	300	
>300		

In linea con quanto rappresentato anche dalla mappa di calore, i rendimenti relativi al 2024 indicano una maggiore preferenza per il centro della città; valori più alti si riscontrano nelle zone periferiche.

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

LA PAROLA A...



MARISA SPISSO

Director Fund Management per DeA Capital RE SGR S.p.A.

“ Gli spazi di flex-office rimangono di forte interesse per le aziende e le start-up ”

Il 2024 registra un volume di investimenti superiore del 25% circa rispetto al 2023, superando l'approccio conservativo dell'anno precedente. Tale incremento sarà sempre più evidente nel 2025? A livello nazionale, Roma ha contribuito per il 46% degli investimenti soprattutto nell'ultimo semestre. È un caso che Roma abbia registrato volumi maggiori di Milano?

L'attrattività dimostrata dagli investitori andrà sempre più affermandosi nei prossimi anni?

La graduale ripresa dei volumi di investimento nel comparto direzionale è confermata anche per l'anno 2025 nonostante sia molto alta l'attenzione ai rischi geopolitici e alle politiche monetarie.

La città di Roma è stata stimolata dalla necessità di "correre per recuperare" rispetto ad altre città, come ad esempio Milano, che anno dopo anno si sono trasformate.

I volumi generati da Roma sono stati maggiori anche grazie all'accesso e all'ottenimento di fondi legati al Giubileo e al Pnrr.

L'attrattività di Roma per gli investitori continuerà a crescere perché la città offre una combinazione unica di storia, cultura e opportunità sociali ed economiche che la rendono un luogo interessante per gli investimenti immobiliari.

Fattori quali: la semplificazione amministrativa incentrata sullo snellimento delle norme e delle procedure, le sinergie tra pubblico e privato che premiano la condivisione di obiettivi ed interessi, lo sviluppo di infrastrutture, il tutto unito ad una buona qualità urbana ed architettonica colma di sostenibilità ambientale, rappresentano il giusto mix che può contribuire a questo trend di crescita.

I recenti sviluppi direzionali hanno dimostrato l'importanza di avere immobili certificati (LEED o BREEAM) al fine di non essere esclusi dal mercato immobiliare. In tale ambito, quanto può essere un elemento chiave l'utilizzo di tecnologie avanzate o dell'intelligenza artificiale per monitorare l'andamento di indicatori di prestazioni del building (KPI)?

L'intelligenza artificiale e l'utilizzo di tecnologie avanzate stanno trasformando profondamente molteplici settori economici, e il mercato immobiliare non fa eccezione. I nuovi sistemi di property management basati sull'intelligenza

artificiale possono monitorare in tempo reale lo stato delle proprietà, identificare eventuali anomalie o necessità di manutenzione e persino risolvere problemi tecnici.

Il combinato disposto tra intelligenza artificiale e mercato immobiliare rappresenta dunque una frontiera strategica per chi desidera operare con successo nel mercato del futuro. Trattasi di opportunità che porranno in una posizione di vantaggio competitivo il soggetto che le coglierà sapendo che stiamo vivendo in un contesto sempre più orientato alla digitalizzazione e all'efficienza tecnologica.

A Milano circa il 30% degli edifici interessati da rigenerazione urbana è a destinazione direzionale. Immobili vetusti, dismessi, di scarsa qualità e con una componente di obsolescenza importante si prestano facilmente non solo a interventi di miglioramento o riqualificazione, ma anche a cambio di destinazione d'uso. In quest'ottica, in particolare nelle location secondarie in cui si riscontrano canoni e rendimenti limitati, è possibile che prendano sempre più piede interventi di sviluppi nei campi del residenziale, dell'hospitality e del living in generale (es. student housing, senior living...)?

Si riscontra un maggiore avvicinamento alle location secondarie legate ai, e dipendenti da, trend sociali e demografici che fanno registrare - conseguentemente - segnali più marcati di repricing.

Un forte impulso a tale avvicinamento è in capo anche alle amministrazioni locali che dovranno essere in grado di attrarre dimostrando vicinanza, snellezza e trasparenza nei confronti di nuovi investitori che, nel porre le basi per futuri investimenti, contribuiranno - tra l'altro - all'espansione delle città secondarie.

L'attuazione di leggi di rigenerazione urbana che permettono interventi di riqualificazione con l'applicazione di indici di premialità, rappresentano pertanto una ulteriore opportunità di sviluppo finalizzata, tra l'altro, a vedere ricucito il tessuto urbano che beneficerebbe, anche, di un impatto positivo sulla qualità sociale, ambientale e architettonica dello spazio insediato e di un aumento delle dotazioni pubbliche.

2.4

MERCATO RETAIL



L'attività del settore immobiliare commerciale rimane sostenuta, anche grazie all'ingresso di nuovi operatori sul mercato italiano. I brand più noti del settore stanno osservando anche location secondarie, in grado di offrire soluzioni attraenti con canoni di locazione ragionevoli. Alcune città stanno quindi riscontrando un inaspettato interesse, tra queste Bergamo, Treviso, Aosta e Pisa. La prima parte del 2025 conferma l'andamento positivo rilevato nel corso del 2024. Per il breve periodo, i trend prevalenti saranno quello della rigenerazione e dell'attenzione ai temi sociali da parte dei principali brand, accanto alla crescente importanza delle location secondarie.

1 High street - urban retail e nuove aperture

Nel settore del lusso, spicca la vivace attività delle location prime, Via Montenapoleone a Milano su tutte, in cui alcuni top brand stanno investendo in importanti ristrutturazioni sugli edifici in loro utilizzo. Questi interventi mirano a creare spazi retail di grande impatto in quella che continua a essere la via commerciale più costosa al mondo.

Secondo le elaborazioni YARD REAAS nell'ultimo trimestre dello scorso anno, i canoni di locazione nelle high street sono rimasti stabili rispetto al semestre precedente. Tuttavia, si è registrato un aumento dei canoni di locazione in quelle strade caratterizzate da un'offerta limitata o inesistente e da una domanda particolarmente elevata.

In linea generale la domanda per le principali vie dello shopping si è mantenuta elevata e la competizione tra i brand è rimasta intensa, confermando il ruolo centrale dei negozi fisici nel rafforzare il rapporto con la clientela. A livello di transazioni si segnala l'operazione immobiliare più grande mai registrata su singolo asset: trattasi dell'acquisizione di Palazzo del Monte, in Via Montenapoleone 8, palazzo storico di 5 piani di oltre 11.000 metri quadri di superficie lorda e più di 5.000 metri quadri di superficie destinata a retail.

2 Nuove aperture

Nell'ultimo anno, sono stati contrattualizzati nuovi spazi posti nelle location prime delle principali città italiane. Di seguito alcune delle principali aperture avvenute nell'anno 2024, tra boutique di lusso, gioielleria e brand dedicati al vintage.

Milano:

- **North Sails:** Via Dante, apertura a dicembre del nuovo flagship store;
- **Soeur:** Via Orefici, a novembre apre il suo più grande negozio al mondo in Italia e sceglie Milano;
- **Salomon:** Corso Garibaldi, a novembre apre il primo brand store in Italia;
- **Legami:** Piazza Gae Aulenti, a dicembre apre lo store;
- **Atelier Emé:** Via Della Spiga, apertura a dicembre della boutique del noto brand di abiti da sposa e cerimonia;
- **Parah:** Corso Como 11, apre a novembre il primo flagship store;
- **Scaglione:** Piazza Wagner 1, a novembre apre il nuovo flagship a Milano;
- **Shop The Story:** Via Melzo 10, ottobre, apre un nuovo negozio di contemporary vintage nel cuore di Porta Venezia;

Verona:

- **Golden Goose:** Vicolo Crocioni, apertura a dicembre 2024 del primo store a Verona

Firenze:

- **Jil Sander:** Via de' Tornabuoni, 47R/49R, a ottobre 2024 apre un nuovo store a Firenze

Roma:

- **Diesel:** Via del Corso 118, riapertura a ottobre 2024 dello store;
- **PDPAOLA:** Via Frattina, a ottobre 2024 apre il suo primo negozio a Roma, consolidando la sua presenza in Italia dopo l'apertura dello store milanese.

Queste nuove aperture contribuiscono a mantenere molto elevato il livello dei canoni di locazione, soprattutto nel Quadrilatero della moda, dove i prezzi raggiungono i 14.000-15.000 €/mq/anno. Come indicato in precedenza, la punta di diamante rimane Via Montenapoleone che si conferma la via più cara d'Europa con canoni di locazione che raggiungono i 20.000 €/mq/anno.

Di seguito si riporta l'andamento medio dei tassi registrati negli anni e aggiornati al Q4 2024:

ANDAMENTO PRIME YIELD						
Tipologia	2019	2020	2021	2022	2023	2024
High Street - Milano	2,75%	3,00%	3,00%	3,50%	4,00%	4,00%
High Street - Roma	2,75%	3,00%	3,00%	3,50%	4,00%	4,00%
High Street - Venezia	3,75%	4,00%	4,00%	4,50%	5,00%	5,25%
High Street - Firenze	3,50%	3,75%	3,75%	4,25%	5,00%	5,25%
High Street - Torino	4,00%	4,25%	4,25%	4,75%	5,75%	6,00%
Shopping Centre	5,50%	5,80%	5,80%	6,40%	6,75%	7,00%
Retail Parks	6,50%	6,75%	6,75%	6,75%	7,00%	7,25%

La tabella mostra l'aumento dei rendimenti nel settore immobiliare retail in Italia dal 2020 al 2024. Dopo una fase di stabilità (2020-2021), i rendimenti crescono in tutte le categorie, con l'**High Street retail** che sale fino al **4%** nelle città di Milano e Roma, mentre si attesta sul **5,25%-6%** nelle altre città. L'asset che continua a dare segno di maggiore incertezza sono i **Centri commerciali**: che da **5,8%** sono sul **7%**.

Infine, abbiamo la categoria dei **Retail Parks** che riportano una crescita dei tassi più contenuta, da **6,75%** a **7,25%**.

Qui di seguito si riporta l'andamento medio dei canoni registrati negli anni e aggiornati al Q4 2024:

ANDAMENTO CANONI €/MQ/ANNO					
Tipologia	2020	2021	2022	2023	2024
High Street - Milano	13.700	14.000	15.000	18.000	20.000
High Street - Roma	12.500	12.800	12.800	15.000	15.000
High Street - Venezia	7.200	7.000	7.500	8.000	8.000
High Street - Firenze	6.300	6.000	6.000	6.000	6.000
High Street - Torino	2.200	2.200	2.000	2.000	2.000
Shopping Centre	-	900	900	1.000	1.100
Retail Parks	-	-	-	-	220

La tabella mostra l'**andamento dei canoni di locazione prime (€/mq/anno)** nel settore retail in Italia **dal 2020 al 2024**.

Dalla sintesi sopra riportata si evince come **Milano** e **Roma** si attestino come le città con i valori più alti: Milano cresce da **13.700€ (2020) a 20.000€ (2024)**, Roma da **12.500€ a 15.000€**. Le città di **Venezia, Firenze e Torino** invece, hanno valori più bassi e abbastanza stabili, con Torino ferma dal 2022.

In ultimo, i **Centri commerciali** e i **Retail Parks**, in base ai dati disponibili, riportano valori contenuti.

3 Grocery/GDO

Nel 2024, il fatturato complessivo della Grande Distribuzione Organizzata (GDO) in Italia, considerando tutti i canali (omni-channel), ha raggiunto i **135,1 miliardi di euro**, registrando un incremento dell'**1,8%** rispetto all'anno precedente. La maggior parte dei canali distributivi ha mostrato una crescita positiva, con il settore Casa in testa (+8,8%), seguito da **supermercati** (+2,6%), **discount** (+2,3%) e **superstore** (+2,1%).

Nel mese di Dicembre 2024, il fatturato della GDO ha raggiunto i **14,4 miliardi di euro**, con una dinamica positiva per la maggior parte dei canali distributivi.



Dalle analisi condotte dagli specialisti di settore, emerge che, come reazione al contrasto del caro vita, i consumatori hanno adottato strategie di risparmio per tutto l'anno, ad eccezione di Dicembre, in cui si è riscontrata una minore attenzione al contenimento delle spese, con una variazione dei prezzi più elevata rispetto all'inflazione (+0,6% vs +0,4%).

Per quanto riguarda i prodotti a marchio del distributore (MDD), la loro quota ha raggiunto il 21,6% nel largo consumo confezionato all'interno dei canali iper, super e liberi servizi, mentre considerando il totale omni-channel (inclusi i discount), la quota si è attestata al 30%.

Analisi delle Categorie di Consumo

Esaminando il rapporto tra valore e volume a livello di **totale Italia omni-channel**, nel comparto **grocery** si è registrato a Dicembre un **calo dello 0,5% sul valore** rispetto allo stesso mese del 2023, con una riduzione **dell'1,1% sul volume**.

Dal punto di vista dei canali distributivi, nel segmento grocery, i **liberi servizi** hanno subito la maggiore contrazione, con un calo del **5,6% sul volume** e del **4,9% sul valore**. Gli unici canali in crescita sono stati gli **specialisti drug** (+2,0% sul volume, +1,1% sul valore) e i **superstore**, che hanno segnato un incremento sul valore dello **0,9%**.

Infine, analizzando la crescita per canale distributivo, i **discount** hanno registrato un incremento del **2,1%**, seguiti dai **superstore** (+1,6%) e dai **supermercati** (+0,4%).

Le tendenze più evidenti del mercato:

Le principali tendenze del mercato evidenziano un'espansione della rete di **supermercati di prossimità e convenience store**, con operatori come **Carrefour Express** e **Conad City** impegnati nell'apertura di nuovi punti vendita urbani per rispondere alla crescente domanda di soluzioni pratiche e veloci.

Parallelamente, si registra un **aumento del ricorso al Sale & Leaseback** da parte dei principali player della grande distribuzione, tra cui **Esselunga, Conad e Carrefour**. Questi operatori hanno ceduto una parte del loro portafoglio immobiliare a investitori istituzionali, mantenendo la gestione operativa degli spazi attraverso contratti di locazione a lungo termine, al fine di ottimizzare il capitale e finanziare nuove strategie di sviluppo.

4 Outlet/Retail Park



I dati delle principali aziende del comparto dedicato agli Outlet continuano a dimostrare una crescita significativa degli Outlet in Italia. Uno di questi è McArthurGlen, gruppo britannico con quattro outlet in Italia, ha segnato un aumento delle vendite del 4% tra gennaio e ottobre. Neinver, operatore spagnolo con 21 centri in Europa, ha registrato una crescita a doppia cifra nel terzo trimestre per le sue strutture italiane.

Promos, ha già accolto oltre 20 milioni di visitatori nei suoi sei outlet

italiani e prevede una chiusura d'anno positiva, sostenuta da investimenti in ampliamenti e nuove food court. Scalo Milano Outlet & More ha recentemente investito 40 milioni di euro per espandersi a 44.000 mq, aumentando il numero di negozi a 180.

Gli outlet si stanno evolvendo oltre la semplice convenienza dei prezzi, offrendo esperienze più sofisticate. The Mall Luxury Outlets, con sedi a Firenze e Sanremo, integra l'esperienza di shopping con il turismo di lusso e iniziative culturali, rafforzando il ruolo degli outlet come destinazioni esperienziali di valore.

E proprio soffermandosi sui The Mall Luxury Outlets si segnala un'altra importante operazione finalizzata a gennaio 2025. Kering ha venduto alla società statunitense Simon per 350 milioni di euro il The Mall Luxury Outlets a Leccio Reggello (FI) e il The Mall Luxury Outlet a Sanremo (IM); l'intento di Kering sembra il procedere con la razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

Parallelamente a questa, Kering ha avviato altre operazioni immobiliari: a gennaio ha ceduto tre prestigiosi edifici a Parigi in una joint venture con Ardian, incassando 837 milioni di euro,

mentre ad aprile ha acquistato l'immobile (citato precedentemente nel paragrafo dedicato all'High street retail) in via Monte Napoleone 8 a Milano per 1,3 miliardi di euro.

In sintesi, quindi, i dati più recenti sull'andamento dei centri outlet smentiscono qualsiasi previsione negativa. La maggior parte dei consumatori, infatti, si orienta sempre più frequentemente verso gli outlet, attratti da prezzi ridotti rispetto al retail tradizionale. Parallelamente, le strutture e l'esperienza di shopping vengono costantemente ottimizzate per garantire un'offerta sempre più competitiva e in linea con le esigenze del mercato.

La domanda dei consumatori, quindi, cresce confermando l'attrazione verso un modello di offerta che coniuga in modo efficace brand di prestigio, prezzi competitivi e un'esperienza d'acquisto immersiva e coinvolgente.

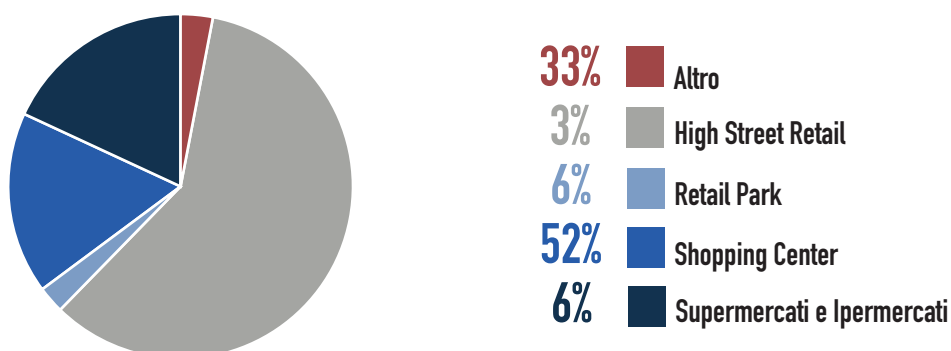
5 Investimenti

Nel quarto trimestre dell'anno 2024 appena trascorso, il settore Retail ha trainato i volumi di investimento e si è confermato la principale asset class per volumi investiti, segnando un anno unico grazie alla conclusione della più grande operazione su singolo asset mai registrata. Nello specifico, parliamo dell'acquisizione da parte di Kering – Gruppo internazionale del settore lusso, gestisce lo sviluppo di una serie di Maison di prestigio del mondo della moda, pelletteria e gioielleria – della società proprietaria dell'iconico e storico immobile sito in Via Monte Napoleone 8, uno degli incroci più prestigiosi del Quadrilatero della Moda, per un valore di circa 1,3 miliardi di €.

Questo deal ha contribuito a raggiungere un transato di poco superiore a un miliardo di euro, record per il segmento. Si sottolinea però, che anche al netto di questa transazione, il settore avrebbe comunque registrato il livello di investimenti più elevato dell'intero periodo post-pandemico.

Tale risultato, che in termini numerici rappresenta una crescita del 140% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, porta il totale degli investimenti dall'inizio dell'anno a 2,9 miliardi di euro.

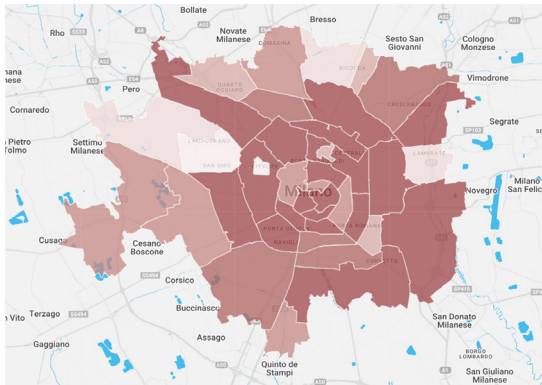
INVESTIMENTI €



Valore (€)	Seller	Buyer
248.181.703	Investitore istituzionale	Soggetto privato
101.818.135	Investitore istituzionale	Soggetto privato
222.000.000	Soggetto privato	Soggetto privato
36.500.000	Soggetto privato	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)
55.308.333	Soggetto privato	Investitore istituzionale
70.000.000	Investitore istituzionale	Investitore istituzionale
184.820.000	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Investitore istituzionale
3.200.000	Soggetto privato	N.D.
16.400.000	Soggetto privato	Soggetto privato
20.000.000	Soggetto privato/Istituto finanziario	Soggetto privato
11.477.000	Soggetto privato	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)
155.000.000	Soggetto privato	Investitore istituzionale
225.000.000	Soggetto privato	Investitore istituzionale
4.800.000	N.D.	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)
344.000.000	Soggetto privato	Soggetto privato (REIT Italiano)
1.300.000.000	Soggetto privato	Investitore istituzionale
22.428.000	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Soggetto privato
60.000.000	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Investitore istituzionale
8.461.381	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Soggetto privato
6.171.394	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Soggetto privato
10.054.032	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Soggetto privato
4.223.434	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Soggetto privato
8.089.759	Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.)	Soggetto privato



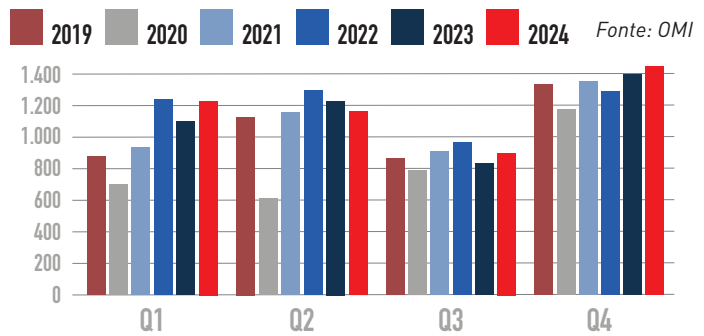
VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - 2024



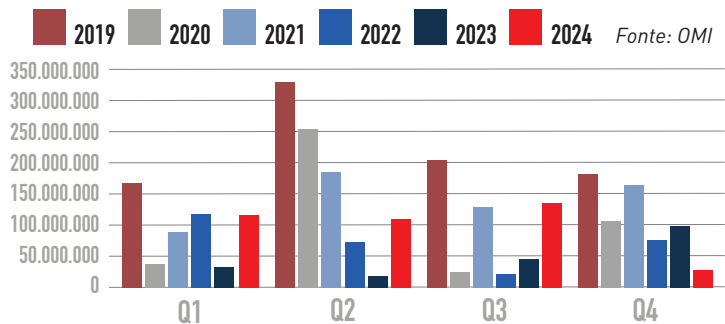
Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
-	500	
500	1.000	
1.000	2.500	
2.500	5.000	
5.000	7.500	
> 7.500		

Fonte: Reopla

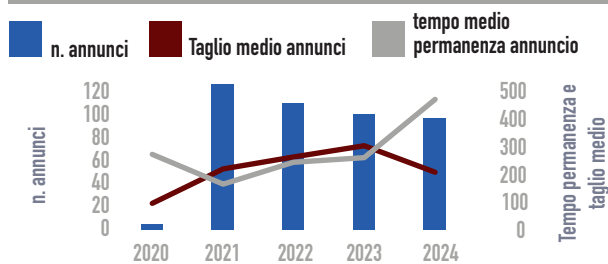
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ

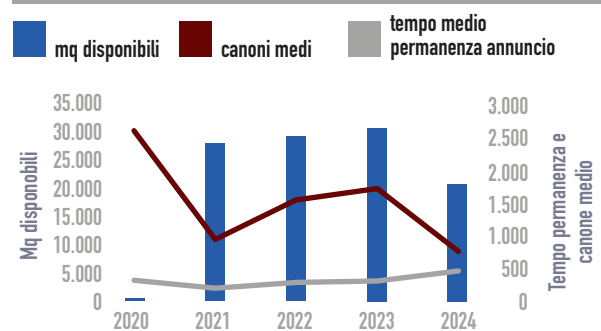


TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA



Nel corso del 2024, il numero totale di annunci disponibili è rimasto sostanzialmente in linea con il 2023, evidenziando una fase di stabilizzazione del mercato dopo la contrazione registrata nel primo semestre dell'anno precedente. Tuttavia, si osserva un incremento della superficie media degli spazi offerti, che è passata da 313 a 432 metri quadrati. Questo dato evidenzia la tendenza verso locali di dimensioni medio piccole. Tuttavia, si segnala che parte della domanda si rivolge anche a locali di maggiori dimensioni per rispondere all'evoluzione delle strategie di vendita al dettaglio, sempre più orientate alla creazione di esperienze immersive e multifunzionali per i consumatori. Contestualmente, il tempo medio di permanenza degli annunci sul mercato è cresciuto, superando i 402 giorni. Questo fenomeno suggerisce una persistente difficoltà nel reperire conduttori, probabilmente riconducibile a una maggiore selettività da parte dei retailer e a una congiuntura economica ancora incerta. Le aziende del settore, infatti, adottano un approccio più prudente nelle decisioni di locazione, valutando con maggiore attenzione le caratteristiche degli spazi e le prospettive di sostenibilità economica a lungo termine. Nel complesso, il mercato retail si configura in una fase di transizione, caratterizzata da un'evoluzione delle preferenze dimensionali degli spazi e da un prolungamento dei tempi di assorbimento. Tali dinamiche rendono necessario un monitoraggio costante per comprendere le tendenze emergenti e individuare strategie adeguate per l'ottimizzazione dell'offerta immobiliare.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA



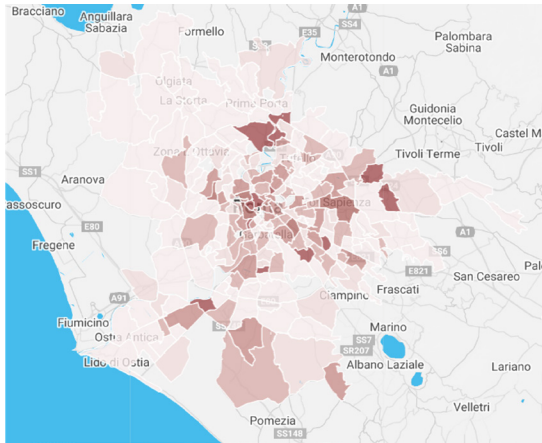
Parallelamente, il mercato retail delle High Streets milanesi continua a mostrare segnali di trasformazione. Gli spazi disponibili mostrano canoni di locazione richiesti con una significativa contrazione del valore, passando da 1.500 €/mq/anno a 750 €/mq/anno. Questa dinamica evidenzia un tentativo da parte dei proprietari di rendere più appetibili gli spazi di minor pregio o delocalizzati che sono rimasti sul mercato e stimolare la domanda in un contesto ancora caratterizzato da incertezza. Contestualmente, la superficie complessiva disponibile ha registrato una riduzione, passando da 30.000 mq a 20.500 mq. Questa contrazione dell'offerta potrebbe essere attribuibile a un parziale riassorbimento degli spazi, dovuto sia a nuove locazioni sia a una ridefinizione delle strategie di gestione immobiliare da parte dei proprietari. Tuttavia, il tempo medio di permanenza degli annunci ha continuato a crescere, raggiungendo i 477 giorni. Questo dato suggerisce che la domanda resta selettiva e i retailer adottano un approccio prudente nelle decisioni di locazione.

KEY TRANSACTION 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Centro storico - Duomo, San Babila, Missori, Cairoli	3.300	Q4-2024	N.D.	N.D.	55.000.000
Periferica - Piola, Argonne	-	Q3-2024	N.D.	N.D.	10.652.307
Centro storico - Sant' Ambrogio, Cadorna, Via Dante	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	11.800.000
Porta ticinese, porta genova, via san vittore	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	10.925.594
Centro storico - Università statale, San Lorenzo	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	8.600.000
Cenisio, Farini, Sarpi	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	8.500.000



COMMERCIALE ROMA 2024

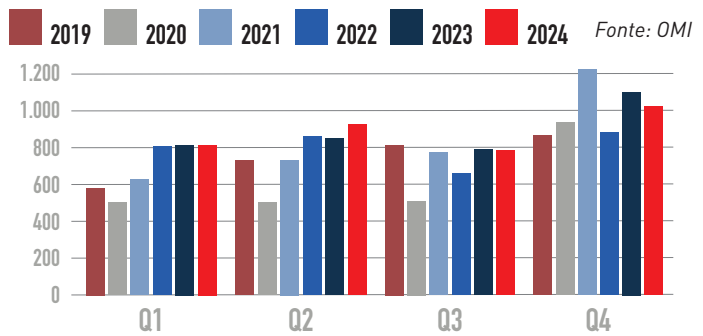
VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - 2024



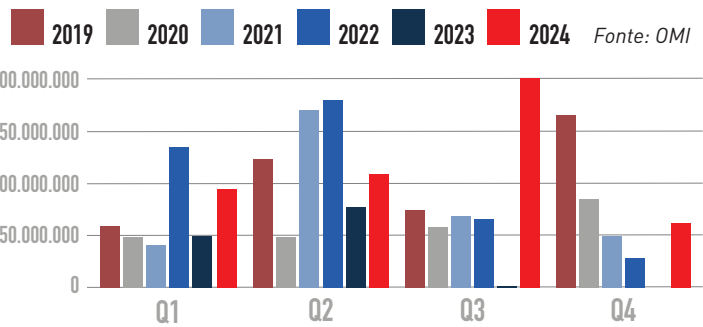
Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
-	500	[Lightest Red]
500	1.000	[Light Red]
1.000	2.500	[Medium Light Red]
2.500	5.000	[Medium Red]
5.000	7.500	[Dark Red]
> 7.500		[Darkest Red]

Fonte: Reopla

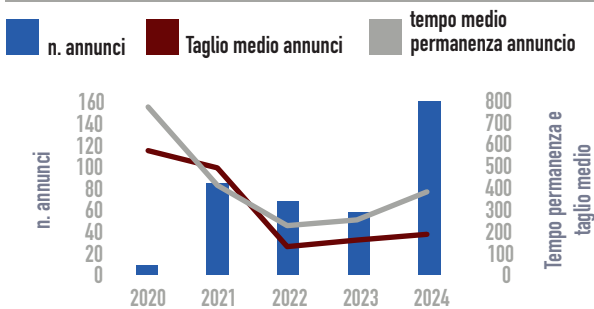
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ

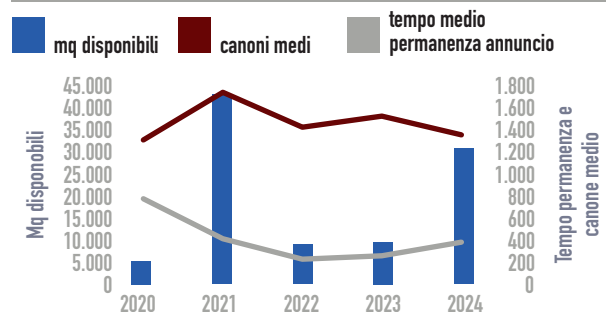


TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA



Dal 2023 al 2024, il numero di annunci sul mercato di Roma è aumentato significativamente, passando da 60 a 163, confermando la stagnazione che continua a caratterizzare il mercato. Parallelamente, anche la superficie media degli immobili offerti è cresciuta da 164 a 190 metri quadrati, indicando un possibile cambiamento nelle richieste del mercato in favore degli spazi di medio-piccola dimensione. Coerentemente, anche il tempo medio di permanenza sul mercato si è allungato considerevolmente, passando da 260 a 387 giorni. Questo incremento potrebbe riflettere una maggiore prudenza da parte degli acquirenti, che impiegano più tempo per prendere decisioni anche a causa di fattori economici incerti o di prezzi che superano la disponibilità di spesa.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA

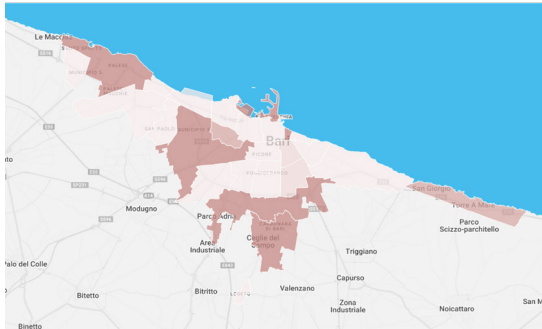


Nel medesimo periodo, i metri quadri disponibili sono aumentati in modo significativo, passando da 9.800 a 30.000, segnalando un'espansione dell'offerta immobiliare, probabilmente dovuta a un incremento dei venditori e all'immissione di nuove proprietà sul mercato. Parallelamente, il canone medio è diminuito da 1.500 a 1.300 euro al metro quadro all'anno, suggerendo un adeguamento dei prezzi per rendere più appetibili gli spazi di minor pregio o delocalizzati che sono rimasti sul mercato e stimolare la domanda in un contesto ancora caratterizzato da incertezza. Il tempo medio di permanenza sul mercato è aumentato considerevolmente, da 260 a 387 giorni, evidenziando una domanda più prudente. Gli acquirenti sembrano valutare le opportunità con maggiore attenzione, il che potrebbe rendere necessari ulteriori aggiustamenti nei prezzi o nelle condizioni contrattuali per stimolare la chiusura delle operazioni. In conclusione, l'analisi del mercato retail high streets di Roma riflette un contesto in trasformazione, caratterizzato da un'offerta in forte espansione e una domanda più selettiva. Gli operatori del settore dovranno adattarsi a queste dinamiche per affrontare le sfide e sfruttare al meglio le opportunità emergenti.

KEY TRANSACTION 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Suburbana, Giardinetti	-	Q4-2024	N.D.	N.D.	20.000.000
Periferica, Quarto miglio	-	Q4-2024	N.D.	N.D.	42.500.000
Suburbana, Vitinia	-	Q3-2024	N.D.	N.D.	13.081.381
Suburbana, Ponte di Nona	92.698	Q2-2024	N.D.	N.D.	225.000.000
Tor Sapienza-Zona Industriale Via Dell' Omo (Viale Giorgio De Chirico)	20.900	Q2-2024	N.D.	N.D.	4.800.000
Ardeatino Ottavo Colle (Via Del Serafico)	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	18.327.894
Settecamini Case Rosse (Via Delle Case Rosse)	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	15.330.764



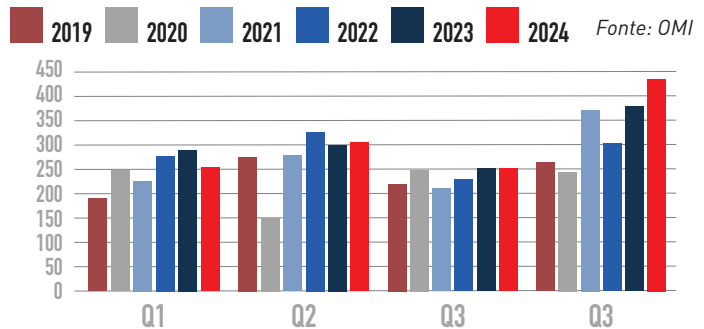
VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - 2024



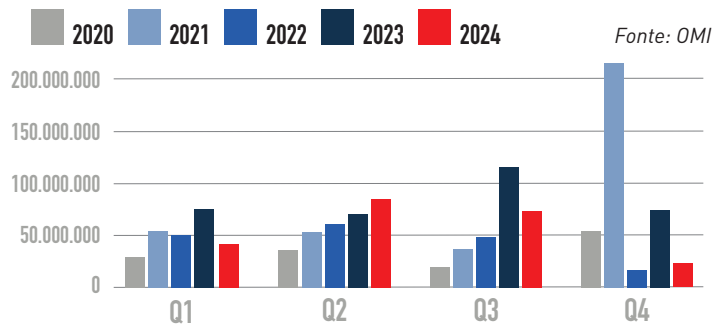
Volumi transati (espressi in 000€)		Colore
Da -	a 100	[Lightest shade]
100	250	[Light shade]
250	750	[Medium shade]
750	5.000	[Dark shade]
5.000	7.500	[Darkest shade]
> 7.500		[Red]

Fonte: Reopla

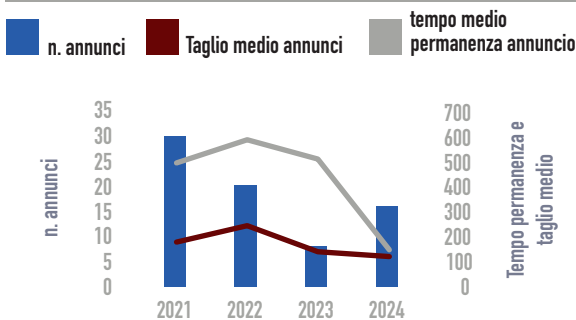
UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA

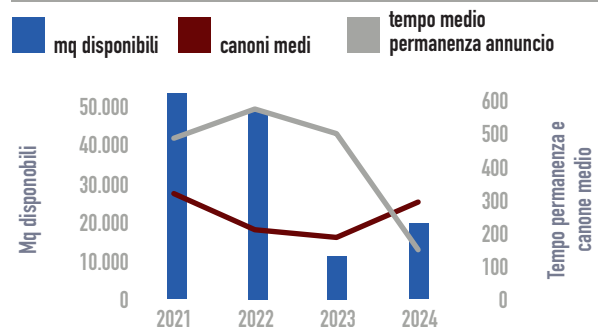


Tra il 2023 e il 2024, il mercato delle unità commerciali a Bari ha registrato un aumento dell'offerta, con il numero di annunci raddoppiato. Questo incremento suggerisce una maggiore disponibilità di spazi, probabilmente dovuta a nuove immissioni sul mercato o a un ricambio nel settore retail.

Nonostante l'aumento dell'offerta, il taglio medio richiesto è sceso da 143 a 123 metri quadri. Ciò segnala una concentrazione di spazi medio piccoli sul mercato, dovuta sia all'avvenuto assorbimento di quelli di grandi dimensioni che alla scarsa reperibilità degli stessi: è possibile che il mercato retail di Bari sia composto principalmente da tagli medio piccoli.

Nel complesso, il mercato delle unità commerciali di Bari nel 2023-2024 si è mostrato dinamico, con un'offerta in crescita, prezzi più competitivi e una domanda più reattiva, delineando un contesto favorevole per investitori e imprenditori.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA



Il mercato commerciale delle High street di Bari sta vivendo una fase di trasformazione, caratterizzata da un aumento dell'offerta e una maggiore dinamicità nelle transazioni. La superficie disponibile è cresciuta, segnalando nuovi sviluppi immobiliari e un ricambio nel settore retail.

Parallelamente, il canone medio è salito da 190 a 290 euro al metro quadro all'anno indicando un rafforzamento della domanda, soprattutto nelle zone più strategiche della città.

Un elemento chiave di questa evoluzione è la drastica riduzione del tempo medio di permanenza sul mercato, sceso da 500 a 150 giorni, segno di un'accelerazione nelle trattative e di un contesto più favorevole agli investimenti.

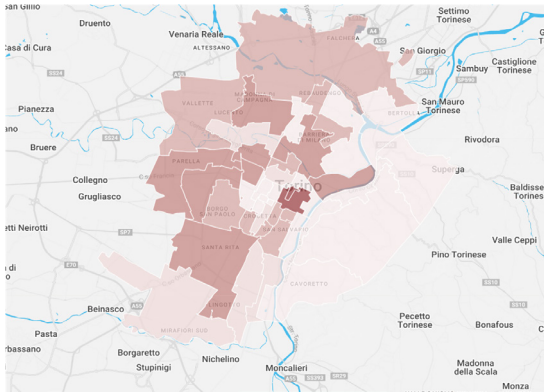
Nel complesso, tra il 2023 e il 2024, Bari si è affermata come una piazza sempre più competitiva nel settore commerciale, con nuove opportunità per investitori e operatori interessati a cogliere il potenziale di crescita della città.

KEY TRANSACTION 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Periferica	-	Q3-2024	N.D.	N.D.	2.880.000
Suburbana, Zona industriale e commerciale	-	Q3-2024	N.D.	N.D.	1.117.000
Periferica	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	3.672.568
Suburbana, Quartiri Carbonara e Ceglie del campo	-	Q2-2024	N.D.	N.D.	1.965.500
Centrale, Quartiere madonnella	-	Q1-2024	N.D.	N.D.	1.950.000



COMMERCIALE TORINO 2024

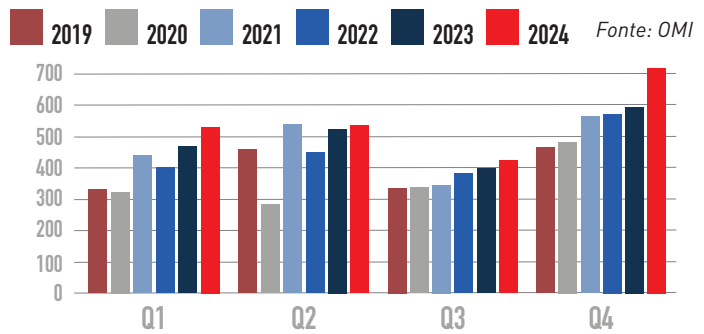
VOLUME TRANSAZIONI PER ZONA OMI - 2024



Volumi transati (espressi in 000€)		
Da	a	Colore
-	100	
100	250	
250	750	
750	5.000	
5.000	7.500	
> 7.500		

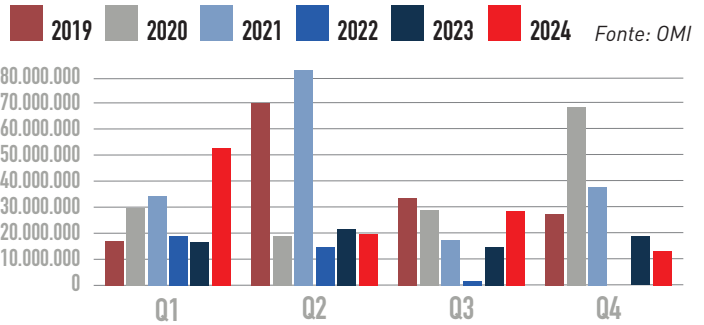
Fonte: Reopla

UNITÀ TRANSATE RETAIL CITTÀ E PROVINCIA



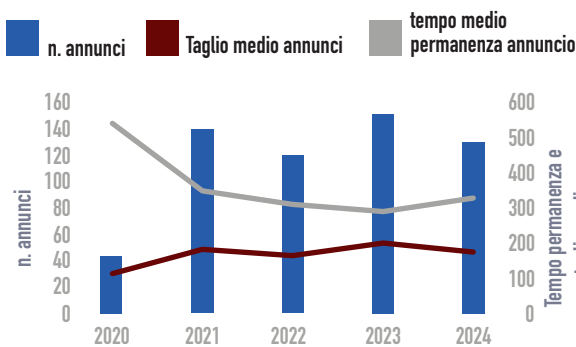
Fonte: OMI

VOLUMI INVESTIMENTI CITTÀ



Fonte: OMI

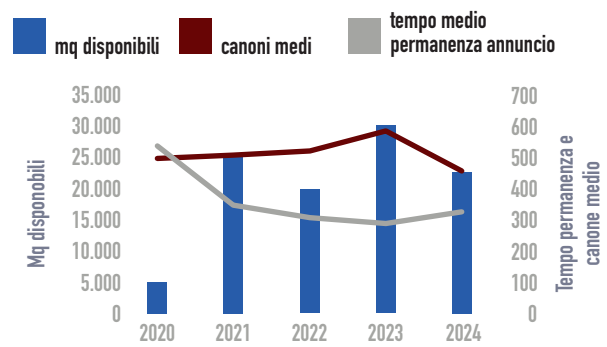
TAGLI DIMENSIONALI, NUMERO DI ANNUNCI E TEMPI DI PERMANENZA



Dal 2023 al 2024, il numero di annunci sul mercato di Torino si è ridotto, con l'offerta passata da 150 a 130 annunci. Anche il taglio medio ha seguito lo stesso andamento, con una riduzione da 200 a circa 170 mq, segnalando un assorbimento degli spazi più grandi nel corso dello scorso anno.

Il tempo medio di permanenza è aumentato, passando da 290 a 330 giorni. Questo incremento potrebbe riflettere una maggiore prudenza da parte degli acquirenti, che impiegano più tempo per prendere decisioni anche a causa di fattori economici incerti o di prezzi superiori alle disponibilità di spesa.

MQ DISPONIBILI, CANONI MEDI E TEMPI DI PERMANENZA



Nel medesimo periodo, anche i metri quadri disponibili sono diminuiti, in linea con una composizione dell'offerta costituita da tagli inferiori.

Parallelamente, il canone medio è passato da 590 a 460 euro/metro quadro/anno, suggerendo un adeguamento dei prezzi per rendere più competitive le unità meno interessanti rimaste sul mercato.

In conclusione, l'analisi del mercato retail high street di Torino riflette un contesto di stabilizzazione sia dal lato della domanda, con una maggiore cautela da parte degli acquirenti e conseguente allungamento dei tempi medi di permanenza, che dell'offerta, con riduzione del canone medio richiesto.

KEY TRANSACTION 2024					
Zona	GLA (mq)	Data	Buyer	Seller	Prezzo (€)
Centrale, Castello	15.000	Q4-2024	N.D.	N.D.	36.500.000
Centrale, Roma	-	Q3-2024	N.D.	N.D.	17.600.000
Semicentrale, Duchessa Jolanda	-	Q3-2024	N.D.	N.D.	2.710.000
Centrale, Roma	-	Q4-2024	N.D.	N.D.	7.200.000
Vanchiglia, corso Belgio, Lungo Po Antonelli	-	Q4-2024	N.D.	N.D.	1.597.000

LA PAROLA A...



UMBERTO TRUSSONI

Chief Investment Officer per Klépierre

“Tra le principali opportunità troviamo la digitalizzazione e omnicanalità”

Quali criteri adotta il vostro gruppo nella scelta di nuovi investimenti immobiliari in Italia e come si differenzia la strategia rispetto ad altri mercati europei? Ci sono differenze di approccio tra gli asset nel Nord Italia e quelli in Centro Italia?

Klépierre, leader europeo nei Centri Commerciali, con 70 assets di alto livello in 10 paesi e un patrimonio immobiliare di 20 miliardi di Euro, esamina opportunità in tutta Europa, valutando in primis qualità e potenzialità degli asset e, a seguire, la posizione. Il Gruppo è avvantaggiato negli investimenti in paesi in cui è già presente in modo importante, facendo leva sul proprio know-how e sui propri team locali. L'Italia, secondo paese più importante per il Gruppo dopo la Francia, è importante per la nostra strategia sotto il profilo rischio/rendimento: siamo leader di mercato con 11 centri premium.

I Centri Commerciali che cerchiamo sono ubicati preferibilmente in grandi città, di dimensioni importanti e dominanti nella propria catchment area, con una tenancy istituzionale e con potenziale di crescita. Siamo interessati sia al Nord che al Sud Italia se le opportunità rispecchiano i nostri criteri circa rischio del capitale e potenziale liquidità futura.

Con l'evoluzione del comportamento dei consumatori e la crescita dell'e-commerce, il vostro gruppo sta valutando di ripensare gli spazi commerciali per mantenere attrattiva l'esperienza fisica nei suoi centri? Applicate strategie differenti nei diversi asset?

Il retail mix è fondamentale per i clienti e Klépierre sa anticiparne le richieste. Nelle nostre strutture l'offerta di brand omnicanali è costantemente rinnovata e diversificata, e include anche intrattenimento, servizi, visite mediche ed eventi, elementi particolarmente apprezzati da retailer e visitatori. Il nostro slogan aziendale “Shop. Meet. Connect.” esprime tutto questo.

Due esempi significativi: il recente refurbishment di Gran Reno a Casalecchio (BO) e quello in corso di completamento di Le Gru a Grugliasco (TO); in questi Centri sono state ampliate le gallerie commerciali, le foodcourt e le aree indoor / outdoor per l'intrattenimento e il relax, per offrire ai visitatori un'esperienza moderna, sostenibile e innovativa.

Un altro caso interessante è Nave de Vero a Marghera, dove la foodcourt assolve un ruolo di àncora commerciale, e non più di mero supporto allo

shopping, con un'area multifunzionale dotata di un palcoscenico permanente con permesso di “pubblico spettacolo” e animata da un ampio calendario di eventi per i visitatori di tutte le età. Klépierre Italia ha un'offerta culturale e di intrattenimento molto varia, tra spettacoli di musica elettronica, festival jazz, conferenze TEDx, sfilate di moda, mostre archeologiche e tanto altro.

Lato ESG, vi sono delle specifiche policy che il vostro gruppo ha scelto di adottare in Italia? Quali sono le principali iniziative attuate/in programma per rendere i centri commerciali più sostenibili in termini ambientali e sociali?

Klépierre sta investendo moltissimo in obiettivi ambientali e sociali, coinvolgendo tutti gli stakeholder dei suoi Centri Commerciali per creare la piattaforma di retail più sostenibile.

Il Gruppo sta implementando il secondo piano CSR di Act 4 Good®, una policy con importanti obiettivi ambientali e sociali entro il 2030. Dal 2017 al 2024 ha ridotto dell'86% le emissioni di gas serra (Scope 1 e 2) e del 49% il consumo energetico, con traguardi ancora più ambiziosi. Inoltre, ogni Centro è impegnato a servire le comunità con una filosofia di restituzione con azioni a lungo termine e di impatto. I nostri centri commerciali contribuiranno allo sviluppo delle competenze di 50.000 persone interne ed esterne al Gruppo e ad accompagnare 50 milioni di clienti verso la sostenibilità, con attività di sensibilizzazione.

Nel 2024, gli investimenti nel settore retail in Italia hanno raggiunto circa 2,9 miliardi di euro, un record negli ultimi anni. In questo contesto, quale ruolo ha giocato Klépierre e quali sono le prospettive per il futuro in termini di nuove acquisizioni o riqualificazioni di asset esistenti?

Nel 2024, con l'acquisizione dei Centri Commerciali O'Parinor a Parigi e Roma Est a Roma, il ruolo di leadership di Klépierre nel settore retail europeo si è rafforzato ulteriormente. Abbiamo una pipeline interessante che stiamo analizzando con l'obiettivo di crescere ulteriormente nel 2025. Siamo molto attivi anche sul fronte della riqualificazione degli asset in portafoglio, con i già citati interventi al Gran Reno a Bologna – in cui abbiamo completamente riqualificato e raddoppiato la galleria – e Le Gru a Torino. Per noi è infatti fondamentale allineare i nostri Centri alle aspettative dei clienti e delle insegne.

2.5

MERCATO RICETTIVO



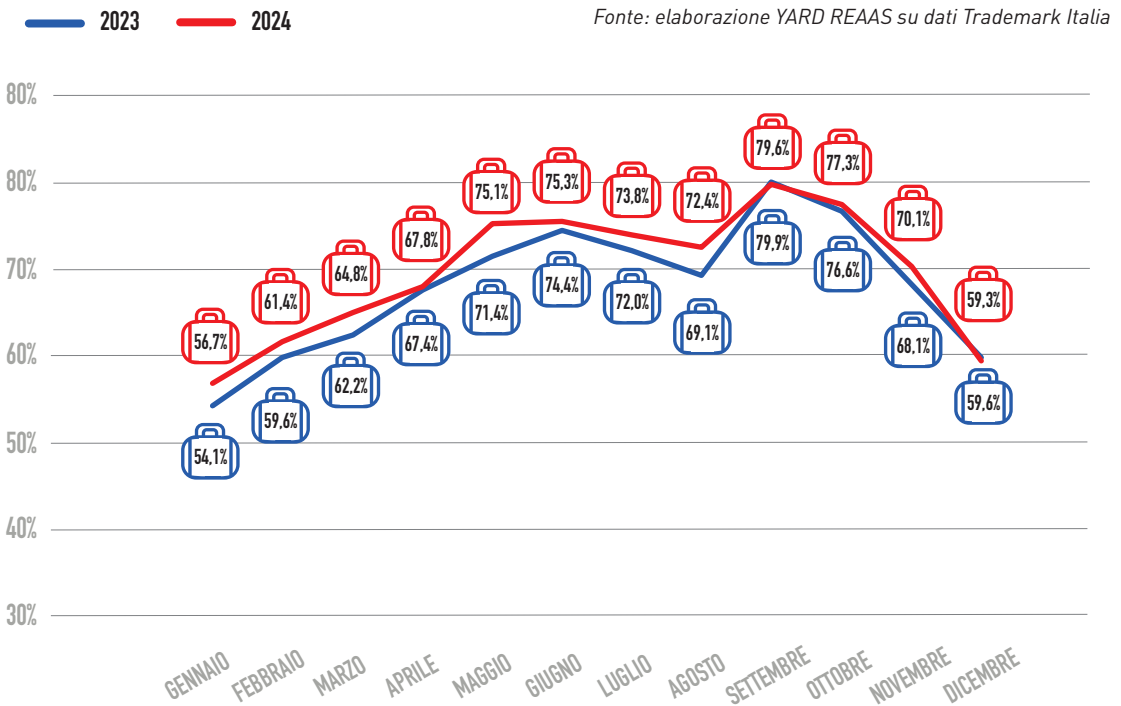
1 Analisi dei flussi turistici

I flussi turistici in Italia dello scorso anno hanno presentato un quadro misto, caratterizzato da una crescita nel primo semestre e un rallentamento nei mesi estivi. Secondo i dati dell'indagine "Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi" dell'ISTAT, il primo semestre ha mostrato una leggera crescita rispetto al 2023, con un incremento marcato a maggio.

Tuttavia, il terzo trimestre ha registrato un calo complessivo dei flussi turistici. Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, le elaborazioni YARD REAAS su dati Istat mostrano che gli arrivi nel terzo trimestre sono diminuiti del 3,6% e le presenze dell'1,4%. Luglio 2024 ha visto 17,5 milioni di arrivi (-7,7%) e circa 75 milioni di presenze (-0,8%), mentre ad agosto gli arrivi sono stati 18 milioni (-1,3%) e le presenze 81 milioni (-1,9%). Settembre ha registrato un ulteriore calo con arrivi diminuiti dell'1,2% e presenze dell'1,5%.

La domanda interna ha subito una flessione significativa: ad agosto, mese di punta per le vacanze estive, gli esercizi ricettivi hanno ospitato 2,6 milioni di clienti italiani in meno rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, pari a una riduzione del 5,7%; questo calo riflette probabilmente fattori economici, come l'aumento del costo della vita. Al contrario, il turismo internazionale ha mostrato segnali di crescita: le presenze degli stranieri sono aumentate in tutti e tre i mesi estivi: +4,5% a luglio, +3,0% ad agosto e +0,2% a settembre. Questo indica un rinnovato interesse per l'Italia da parte dei visitatori internazionali.

TASSO DI OCCUPAZIONE (%) DELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE



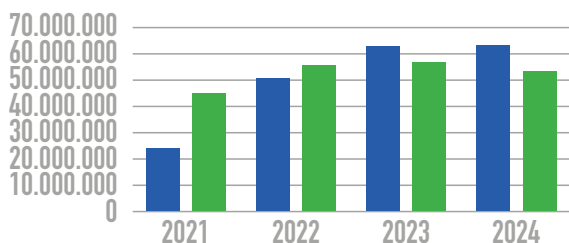
Gli alberghi, che rappresentano circa il 70% dell'offerta ricettiva, hanno registrato una variazione negativa delle presenze pari a -1,5% nel terzo trimestre. Il calo è stato trainato dalla flessione della clientela domestica (-4,8%), mentre quella internazionale ha segnato un incremento del 2,3%, con una permanenza media complessiva di 3,6 notti.

Negli esercizi extra-alberghieri, come agriturismi, campeggi e bed & breakfast, il calo delle presenze è stato leggermente più contenuto, pari a -1,3%. Anche in questo caso, il calo è stato determinato principalmente dalla clientela domestica (-6,6%), mentre quella internazionale ha registrato una crescita del 3,3%. Diversamente da quanto osservato per gli alberghi, la permanenza media è stata significativamente più alta, raggiungendo le 5 notti.

Nel complesso, il 2024 si è concluso con una flessione stimata del -2,8% di presenze e del -2,9% di arrivi per il turismo domestico, mentre il turismo internazionale ha continuato a crescere, confermando l'attrattività dell'Italia a livello globale.

ARRIVI NELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE GENNAIO - NOVEMBRE

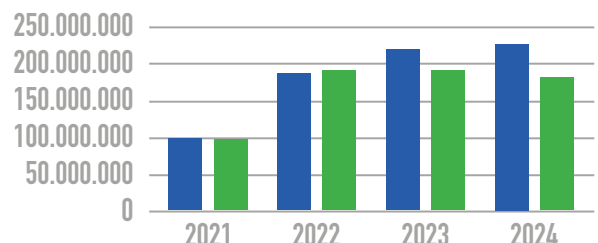
stranieri italiani



PRESENZE NELLE STRUTTURE RICETTIVE ITALIANE GENNAIO - NOVEMBRE

Fonte: elaborazione YARD REAAS su dati ISTAT

stranieri italiani



2 Analisi dei fondamentali

L'interesse crescente degli investitori per gli asset alberghieri si è confermato nel corso del 2024, trainando gli investimenti nel settore immobiliare in Italia. Il mercato nazionale degli investimenti alberghieri ha registrato una crescita significativa, raggiungendo un volume totale di 2,1 miliardi di euro, con un incremento del 30% rispetto all'anno precedente. Questo dato rappresenta il secondo volume più alto mai registrato, superato solo dal picco del 2019, e si colloca ben al di sopra della media dell'ultimo decennio (1,65 miliardi di euro). Le principali destinazioni per gli investimenti alberghieri sono state Roma, Venezia e Milano. Roma ha mantenuto la sua leadership con investimenti per 465 milioni di euro (22% del totale), seguita da Venezia con 353 milioni di euro (17%) e Milano con 173 milioni di euro (8%).

Le destinazioni resort hanno rappresentato il 39% del volume totale degli investimenti, con un incremento dell'11% rispetto al 2023. Il Lago di Como ha dominato la categoria con il 30% del totale, grazie alla vendita di hotel esistenti e progetti di conversione per lo sviluppo di proprietà ultralusso. Altre destinazioni resort rilevanti sono la Sicilia (15%) e Forte dei Marmi (11%).

Nel 2024, il 53% delle transazioni alberghiere in Italia ha coinvolto investitori internazionali, principalmente provenienti da Europa (27%), Medio Oriente (22%) e Stati Uniti (4%). Il profilo degli investitori ha visto una predominanza di operatori alberghieri (38%), seguiti da HNWI/Family offices (23%) e fondi di private equity (20%). Le transazioni a valore aggiunto (sviluppi, conversioni e miglioramenti di hotel esistenti) hanno rappresentato il 51% del totale, confermando il trend dell'ultimo decennio. Il

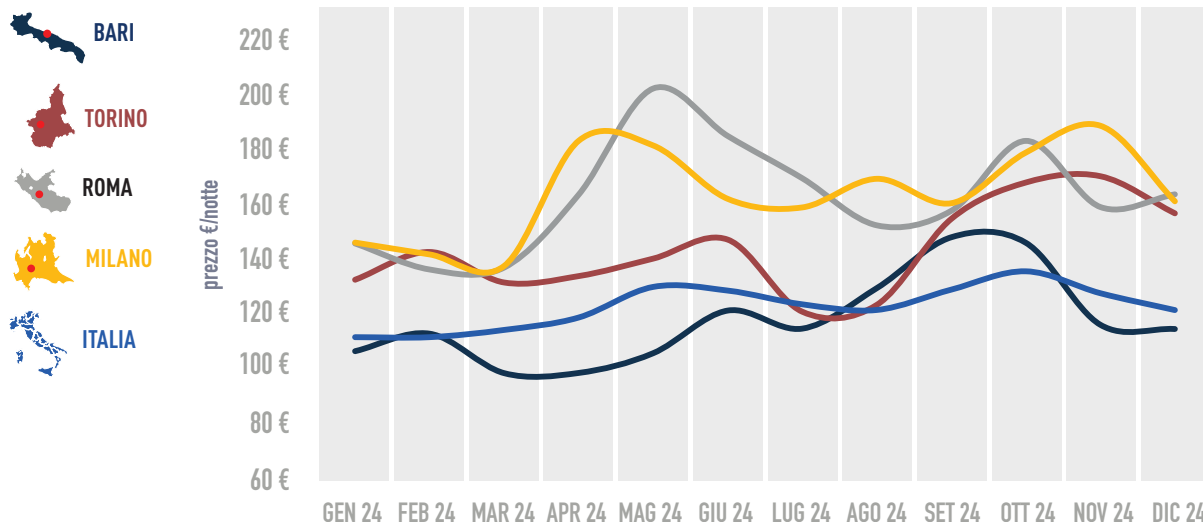
segmento dei 5 stelle ha continuato a dominare il mercato, rappresentando il 45% degli investimenti totali e il 19% delle camere transate (circa 2.300 camere), mentre i 4 stelle hanno catturato il 44% del volume degli investimenti, rappresentando il 54% delle camere totali vendute.

La vacant possession ha continuato a essere l'opzione di investimento preferita, rappresentando il 73% dei volumi di transazione nel 2024, in aumento rispetto al 58% del 2023, grazie alla maggiore quota di acquisizioni dirette da parte di operatori alberghieri e proprietari-occupanti. Nei primi sei mesi dell'anno, il RevPAR ha registrato un netto incremento rispetto al 2023, grazie alla crescita dell'ADR, che ha compensato il calo del tasso di occupazione.

Il numero di hotel a 5 stelle in Italia è in continua espansione: da 610 nel 2021, a 668 nel 2023, con una previsione di 720 strutture operative entro la fine del 2024. Roma continua a essere il fulcro degli investimenti per i principali brand di lusso, con una previsione di aumento del 30% delle camere extra-lusso nel 2025 e un raddoppio nei prossimi cinque anni. La domanda proviene sempre più dai mercati emergenti, come l'India, che compensa la riduzione di clienti da Russia e Ucraina. Tuttavia, la domanda interna per gli hotel di lusso sta calando in molte destinazioni italiane.

PREZZO CAMERA MEDIO 4 STELLE

Fonte: elaborazione YARD REAAS su dati Trademark Italia



3 Nuovi trend emergenti e prospettiva futura

Le branded residences stanno ridefinendo il settore immobiliare di lusso, creando un ponte tra proprietà residenziali e ospitalità di alto livello. Questo segmento ha origine negli Stati Uniti negli anni '20 e, nel corso degli ultimi decenni, ha registrato una crescita esponenziale grazie alla sinergia con i grandi marchi alberghieri.

In Italia, il mercato delle branded residences sta emergendo, soprattutto nelle località più esclusive come Milano, Roma, Venezia, Cortina d'Ampezzo e la Costa Smeralda, attirando sia investitori istituzionali che acquirenti privati alla ricerca di un asset che garantisca un mix tra lusso e rendimento. Secondo recenti analisi, le branded residences possono raggiungere un premium di prezzo fino al 31% rispetto alle residenze di lusso tradizionali. Questo differenziale è il risultato della percezione di qualità superiore, dei servizi offerti e della garanzia del marchio associato. A livello globale, il settore è in forte espansione: il "Global Branded Residences Report 2025" prevede un aumento del 55% dell'offerta entro il 2026, con un tasso di crescita annuale del 12%. Gli operatori principali, come Four Seasons, Ritz-Carlton e Mandarin Oriental, stanno rafforzando

la loro presenza, mentre nuovi player stanno entrando nel mercato con modelli innovativi di gestione.

Uno degli elementi chiave delle branded residences è la loro modalità di utilizzo. In Italia, è comune che i proprietari possano usufruire della propria unità solo per periodi prestabiliti durante l'anno, mentre nei restanti mesi la gestione degli affitti viene affidata al marchio alberghiero. Questo consente di massimizzare il rendimento dell'investimento: mentre le residenze tradizionali generano un rendimento lordo medio tra il 2% e il 4%, e gli hotel possono oscillare tra il 5% e l'8%, le branded residences si posizionano in una fascia intermedia, con yield annui che si stima potranno variare tra il 4% e il 7%, a seconda della localizzazione e del brand associato. Questo modello ibrido permette ai proprietari di godere dei benefici

di una seconda casa senza doversi occupare direttamente della gestione, mentre gli operatori alberghieri sfruttano la possibilità di ampliare il proprio portafoglio immobiliare senza i costi diretti dell'acquisto di nuove strutture.

Dal punto di vista dello sviluppo immobiliare, le branded residences offrono opportunità strategiche per i developer che tradizionalmente operano nel settore residenziale e vogliono diversificare il proprio business. La collaborazione con un marchio di lusso riduce il rischio di invenduto e consente di accelerare i tempi di vendita grazie alla forza del brand, spesso attirando investitori internazionali che vedono nell'Italia una destinazione ideale per la valorizzazione patrimoniale. Inoltre, i modelli di revenue-sharing con i marchi alberghieri creano sinergie vantaggiose, con un mix tra fee di gestione e una parte dei ricavi derivanti dalle locazioni. I progetti di branded residences in Italia stanno crescendo rapidamente. Mandarin Oriental ha annunciato un nuovo sviluppo a Milano, mentre a Cortina d'Ampezzo e Courmayeur stanno sorgendo iniziative che vedono coinvolti player internazionali del lusso. A Roma, il progetto Bulgari Hotel & Residences testimonia il crescente interesse per questo modello, con unità vendute a cifre che superano i 25.000 euro al metro quadro, confermando il posizionamento premium del settore.

Le prospettive per il mercato delle branded residences in Italia sono favorevoli. La crescente domanda di proprietà di lusso con servizi esclusivi, unita alla scarsità di offerta in località chiave, sta spingendo i valori verso l'alto. Gli investitori istituzionali stanno osservando il segmento con attenzione, valutando la possibilità di strutturare veicoli finanziari dedicati. Per i marchi alberghieri, questa espansione rappresenta una diversificazione strategica, mentre per gli sviluppatori immobiliari è un'opportunità per accrescere il valore dei propri asset. Il settore sta vivendo una fase di consolidamento e maturazione, ma le opportunità di crescita restano significative. L'Italia, con il suo mix unico di arte, cultura e ospitalità, rappresenta un terreno fertile per lo sviluppo delle branded residences, che nei prossimi anni potrebbero diventare una delle principali direttrici di investimento nel real estate di lusso.

4 Transazioni rilevanti

Di seguito alcune delle transazioni rilevanti avvenute nel 2024:

KEY TRANSACTION 2024						
Struttura	Città	Tipologia	N° camere	Data Transazione	Buyer	Seller
Hotel Villa Diodoro	Taormina	★★★★★	102	Q3 2024	Barletta Group	The Gais Hotel Group
Hilton Garden Inn Venice Mestre	Venezia	★★★★★	136	Q3 2024	Gruppo Della Frera (GDF Group SpA)	Venezia Capitol Srl
Club Hotel Angelini	Bellaria Igea Marina	★★★★	150	Q3 2024	Gruppo Ferretti	-
Golf Hotel Folgaria	Folgaria	★★★★★	92	Q3 2024	Blu Hotels	-
Oasi del Visir	San Vito dei Normanni	★★★★	51	Q3 2024	-	-
Hotel La Collegiata	San Gimignano	★★★★★	20	Q3 2024	-	-
Hotel Astoria	Montecatini terme	★★★★★	60	Q3 2024	-	-
Punta Nord Family Village	Torre Pedrera	★★★★★	138	Q3 2024	Club Family Hotel	-
Monastero Resort & SPA	Soiano del Lago	★★★★★	19	Q3 2024	-	-
Hotel vesuvian Inn	Castellamare di Stabia	★★★★	90	Q3 2024	-	-
Grand Hotel Cadenebbia	Grinta	★★★★★	192	Q3 2024	Gruppo Statuto	-
Hotel Astoria Sanremo	Sanremo	★★★★★	303	Q3 2024	Gruppo Marzocco	-
Hotel Caesar Augustus	Anacapri	★★★★★★	56	Q4 2024	Gruppo Statuto	Società Amministrazione Gestione Alberghi
The Unique Hotel Brera	Milano	★★★★★	14	Q4 2024	Lmdv Capital	-
l'Hotel la Pace di Pisa	Pisa	★★★★	63	Q4 2024	-	Famiglia Romanelli
Gran Hotel Imperiale	Forte dei marmi	★★★★★★	46	Q4 2024	-	-
Hotel Leonardo da Vinci	Erba	★★★★★	71	Q4 2024	-	Hotel Leonardo da Vinci s.a.s
Hotel Europa	Rimini	★★★★	70	Q4 2024	-	Ross Hospitality Group



FOCUS ROMA E MILANO

Roma e Milano continuano a giocare un ruolo chiave nel panorama immobiliare italiano, mettendo a segno operazioni di grande portata soprattutto nell'hospitality di fascia alta. Da una parte, la consolidata vocazione turistica di Roma e la sua attrattività culturale favoriscono un costante interesse da parte di investitori e brand internazionali; dall'altra, il dinamismo economico di Milano, ulteriormente sostenuto da eventi fieristici e appuntamenti internazionali, catalizza l'attenzione di marchi sia già presenti sul mercato, sia pronti ad avviare nuove strutture a cinque stelle.

Nel secondo semestre del 2024, Milano ha mantenuto il trend positivo avviato nei primi mesi dell'anno, grazie anche a nuove operazioni di investimento e a un vivo interesse da parte di brand internazionali. Il mercato ricettivo ha tratto beneficio sia dalla costante crescita dei viaggi d'affari, sostenuta dal ruolo della città quale polo fieristico e congressuale, sia dal

turismo leisure che, nei mesi estivi, ha registrato una ripresa legata a importanti eventi artistici e sociali di portata internazionale.

Per quanto riguarda l'andamento del tasso di occupazione e dei prezzi degli hotel a 4 stelle, nei mesi di luglio e agosto 2024 si è osservata una lieve flessione dell'occupancy rispetto alla media nazionale, mentre a partire da settembre, con il riavvio della stagione autunnale, i livelli di occupancy si sono rapidamente risolti. Sul versante prezzi, nel secondo semestre i 4 stelle milanesi hanno mantenuto tariffe mediamente superiori alla media italiana, pur registrando oscillazioni in corrispondenza di alcuni picchi di domanda – in particolare fra marzo-aprile e nei mesi di ottobre-novembre.

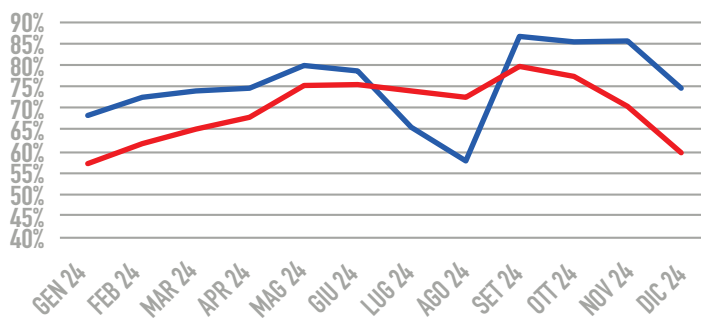
Room Occupancy delle strutture ricettive a Milano



Milano



Italia



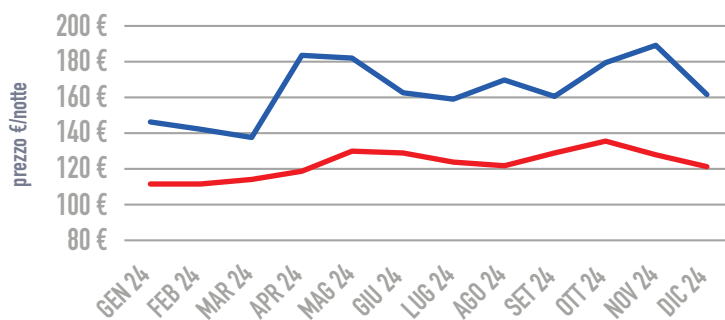
Prezzo camera medio 4 Stelle a Milano



Milano



Italia

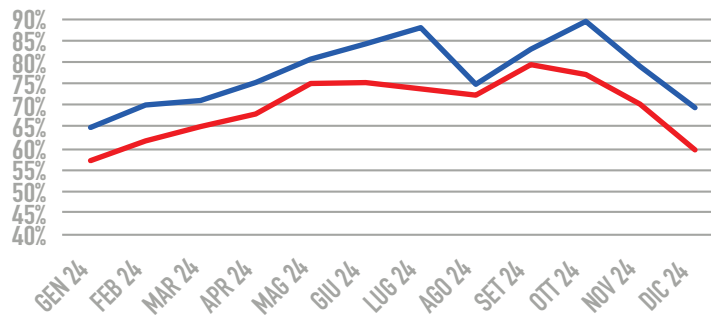


Fonte: elaborazione YARD REAAS su dati Trademark Italia

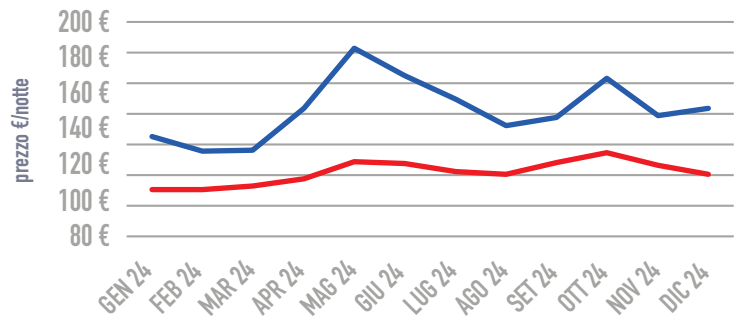
Nel secondo semestre del 2024, Roma ha continuato a espandersi nel settore alberghiero, attirando un costante afflusso di investimenti in strutture di fascia medio-alta e di lusso. La Capitale ha confermato il trend avviato a inizio anno, registrando un incremento dell'occupancy

nettamente superiore alla media nazionale e un deciso aumento delle tariffe degli hotel a 4 stelle, in particolare nei mesi estivi. A maggio si è raggiunta una media di 202,89 euro, seguita da giugno con 185,45 euro.

Room Occupancy delle strutture ricettive a Roma



Prezzo camera medio 4 Stelle a Roma



Fonte: elaborazione YARD REAAS su dati Trademark Italia



Nel corso del 2024 il settore alberghiero e dell'ospitalità a Bari ha attraversato un periodo di significativa trasformazione, trainato da una crescente domanda turistica, un rinnovato interesse da parte degli investitori e un'espansione della capacità ricettiva. La città, grazie alla sua posizione strategica nel Mediterraneo e al consolidamento delle rotte aeree internazionali, si sta affermando come una delle destinazioni emergenti sia per il turismo leisure che per quello business. Negli ultimi anni, Bari è stata al centro di diversi investimenti, tra cui l'apertura del primo B&B Hotel Bari Rotondo, che ha confermato l'interesse delle catene alberghiere per la città, e l'inaugurazione del Bra Hotel, una struttura a cinque stelle che rafforza il posizionamento della Puglia come destinazione di lusso.

A Bari, i livelli di occupancy nel primo trimestre

del 2024 si attestano su valori in linea con la media italiana e leggermente inferiori nei mesi invernali, per poi registrare un incremento nei mesi estivi di giugno e luglio. Si osserva una flessione ad agosto, seguita da una stabilizzazione in linea con l'andamento nazionale. Per quanto riguarda l'ADR delle strutture a quattro stelle, nel primo semestre del 2024 Bari registra valori inferiori alla media nazionale, con un incremento significativo nei mesi estivi, in particolare tra luglio e agosto, quando raggiunge rispettivamente poco più di 159 e 169 euro a notte. Successivamente, con l'inizio della bassa stagione e l'arrivo dei mesi invernali, l'ADR torna al di sotto della media italiana.

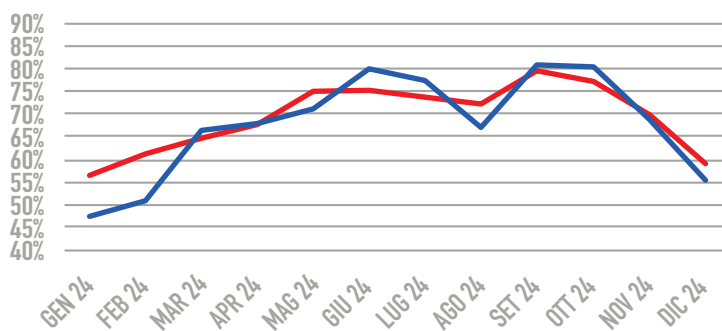
Room Occupancy delle strutture ricettive a Bari



Bari



Italia



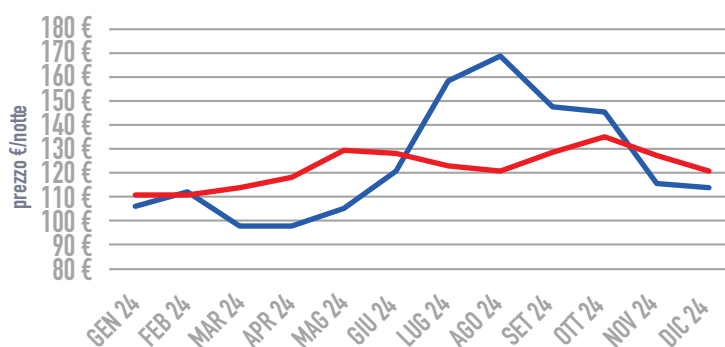
Prezzo camera medio 4 Stelle a Bari



Bari



Italia



Fonte: elaborazione YARD REAAS su dati Trademark Italia

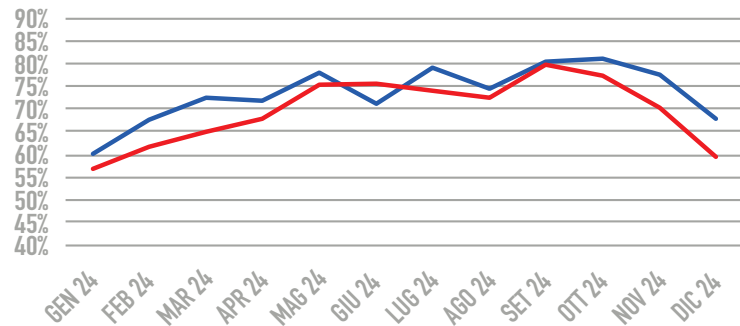


Negli ultimi anni, il mercato ricettivo di Torino ha mostrato vivacità e diversificazione, con l'espansione di boutique hotel, format personalizzati e strutture extra-alberghiere (B&B, affittacamere, short rent) soprattutto in centro e in prossimità dei poli culturali. Grandi operatori alberghieri hanno in programma nuove aperture di strutture in fascia medio-alta per intercettare sia la domanda leisure sia quella business, mentre progetti di riqualificazione interessano edifici storici di pregio con soluzioni innovative e sostenibili.

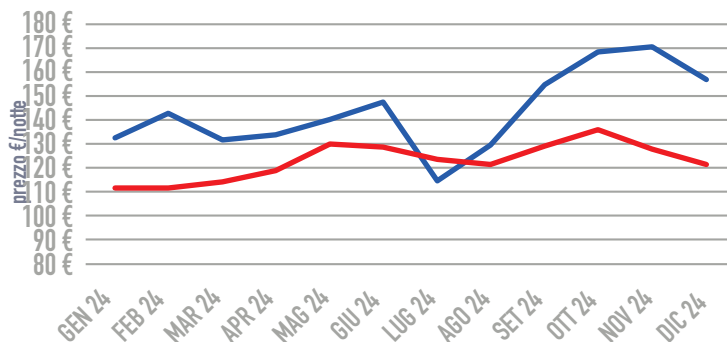
Sul fronte delle performance, l'occupancy torinese risulta mediamente superiore alla media italiana, fatta eccezione per giugno, e si allinea maggiormente ai dati nazionali in autunno. I prezzi nel segmento 4 stelle

superano quelli medi italiani, con picchi particolarmente elevati tra fine autunno e inverno (170 euro a novembre, contro 127 euro a livello nazionale). Inoltre, attualmente, nel segmento lusso Torino conta tre hotel 5 stelle (225 camere in totale): Principi di Piemonte, Grand Hotel Sitea e Royal Palace Luxury Suites. Tra le operazioni più rilevanti, il Golden Palace è stato ceduto a febbraio 2024 e passerà alla gestione Hilton, confermando l'interesse dei grandi marchi internazionali e il consolidamento di Torino come destinazione sia leisure che business.

Room Occupancy delle strutture ricettive a Torino



Prezzo camera medio 4 Stelle a Torino



Fonte: elaborazione YARD REAAS su dati Trademark Italia

LA PAROLA A...



MICHELANGELO RIPAMONTI

Responsabile Investments Hospitality di Castello SGR

“ Il segmento dell'hospitality che sta performando meglio è quello luxury ”

Il mercato italiano dell'hospitality continua ad attrarre capitali, ma in un contesto in cui la competizione con altre destinazioni europee è sempre più forte. Quali sono le principali tendenze che avete osservato nel 2024 in termini di domanda e di prodotto? Stiamo assistendo a un consolidamento su asset prime nelle principali città d'arte e nelle destinazioni leisure più rinomate, oppure c'è una maggiore apertura verso operazioni value-add e sviluppi in location emergenti?

Il mercato italiano dell'hospitality ha registrato investimenti per oltre **€650 milioni nel primo trimestre del 2025**, quasi **triplicando** i risultati del **Q1 2024**. Gli investimenti si sono concentrati principalmente tra le **città d'arte**, con focus su **Roma e Milano**, e **resort**, in particolare **Como e Capri**, confermando il crescente interesse per le destinazioni leisure, in particolare value-added.

Le location leisure con grande potenziale, come **Sardegna, Puglia e Sicilia**, stanno attirando un forte interesse da parte degli investitori grazie alla capacità di generare valore aggiunto tramite strategie di riposizionamento di asset esistenti.

La domanda turistica è sempre più diversificata, con una crescita della richiesta di **esperienze locali autentiche, wellness e turismo esperienziale**, spingendo gli operatori a ripensare la propria offerta. I brand alberghieri stanno rispondendo in modo mirato e innovativo alla crescente domanda di prodotti ed esperienze **tailor-made e di lusso**.

Per adattarsi alle nuove esigenze dei viaggiatori, soprattutto nel segmento **luxury**, i brand stanno sviluppando servizi personalizzati e proposte esclusive, elevando ulteriormente l'esperienza degli ospiti attraverso un'offerta su misura.

Con tassi d'interesse ancora elevati, l'accesso al debito è diventato più complesso, con impatto diretto sulla leva finanziaria utilizzata negli investimenti alberghieri. In questo contesto gli investitori stanno adottando strategie più conservative (ricorrendo a meno debito o riducendo l'ammontare investito) o stanno rivedendo le loro aspettative di rendimento per restare competitivi sul mercato? Inoltre, quali segmenti dell'hospitality stanno garantendo i migliori ritorni in questo scenario e su quali valori ci stiamo assestando?

La politica monetaria restrittiva e la rigidità dei criteri di concessione del credito negli anni scorsi hanno reso più complesso per investitori e sviluppatori l'accesso al debito bancario.

Questo scenario ha incentivato l'emergere di nuove soluzioni alternative, con un crescente ricorso a modalità più flessibili e meno dipendenti dal sistema bancario tradizionale.

In particolare, i fondi di private debt e direct lending sono diventati una delle opzioni preferite.

Accanto a questa figura, si sono affermati anche modelli ibridi, che combinano equity e debito, come l'equity preferred o soluzioni che vedono il ricorso al mezzanino come strumento di finanziamento aggiuntivo accanto al debito senior.

Queste modalità alternative di finanziamento risultano particolarmente attrattive per gli sviluppatori e hanno grande successo nel caso di operazioni value-added e/o di grandi dimensioni.

Il segmento dell'hospitality che sta performando meglio nel periodo post Covid è quello luxury, che ha visto il maggior incremento in termini percentuali dell'ADR e che permette ritorni importanti sull'investimento.

In Italia il mercato delle branded residences è ancora in fase di consolidamento. Perché ad oggi non è ancora così sviluppato questo prodotto? Inoltre, quali città o destinazioni italiane stanno emergendo come hub ideali per questo modello di ospitalità residenziale?

Le branded residences stanno rapidamente emergendo come un'asset class strategica a livello globale, con un crescente interesse da parte di operatori e sviluppatori immobiliari.

Sebbene stiano registrando un forte sviluppo in mercati come gli Stati Uniti, il Regno Unito e Medio Oriente, in Italia il mercato è ancora in una fase di consolidamento. In Italia si tratta di un modello che inizia a svilupparsi ora, grazie all'ingresso delle grandi catene alberghiere internazionali nel nostro paese. Infatti, questo prodotto è generalmente affiancato all'esperienza alberghiera ed è strettamente legato alla percezione del brand che rappresenta.

A nostro avviso, la crescita di questo mercato sarà legata principalmente alle destinazioni leisure, in affiancamento ad alberghi di catene internazionali.

3.CONCLUSIONI



sentiment



Residenziale

Nel corso del 2024, il mercato immobiliare ha attraversato una fase di stabilizzazione del numero di transazioni. Dopo un primo semestre caratterizzato da un calo delle compravendite, il secondo semestre ha segnato un'inversione di tendenza, con una progressiva ripresa dell'attività di mercato. Questo trend positivo si riflette anche nelle previsioni per il primo semestre del 2025, che indicano un ulteriore incremento del volume delle transazioni.

I prezzi medi degli immobili residenziali in Italia hanno registrato un aumento superiore al 3% rispetto al 2023. In particolare, i quadrilocali hanno trainato questa crescita, sostenuti da una domanda in espansione, sebbene i trilocali continuino a rappresentare la tipologia più richiesta e venduta.

Tra le principali città, Milano conferma il trend positivo dei prezzi, nonostante un lieve calo delle transazioni su base annua e una riduzione della domanda complessiva nella prima parte dell'anno. Anche Roma ha registrato un incremento dei prezzi, sostenuto da una domanda costante.

I tempi medi di vendita hanno mostrato una lieve riduzione, in linea con l'andamento osservato nel primo semestre del 2024.

Un elemento chiave per il settore è stata la riduzione dei tassi di interesse, che ha migliorato l'accessibilità ai mutui e incentivato le compravendite. Il trend al ribasso dei tassi rappresenta un fattore favorevole per chi intende investire nel mercato immobiliare, sostenendo la ripresa del settore.

Guardando al 2025, le prospettive per il mercato immobiliare restano positive. La combinazione di una domanda solida, politiche economiche di supporto e una progressiva riduzione dei tassi d'interesse delinea un contesto favorevole per le compravendite con prezzi medi che dovrebbero continuare la loro moderata crescita. Le previsioni per il primo semestre del 2025 indicano un portafoglio immobiliare stabile, con un leggero aumento delle nuove acquisizioni e un incremento delle compravendite rispetto al 2024.

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



sentiment



Logistico

Il comparto logistico, dopo anni di espansione, ha vissuto una fase di assestamento. I volumi investiti e il take up si sono mantenuti stabili, mentre i canoni di locazione per gli immobili di nuova costruzione sono aumentati del 10% a livello nazionale. Il mercato ha visto un incremento dei prime rent, una forte riduzione dei tassi di vacancy e una sostanziale stabilità dei prime yield, a conferma di una tenuta complessiva nonostante la lieve contrazione della sua quota sul totale investito. I primi dati del 2025 lasciano intravedere una continuità nella stabilizzazione, con valori in linea con quelli di inizio 2024.



sentiment



Direzionale

Il settore direzionale ha registrato una crescita significativa, quasi raddoppiando i volumi rispetto all'anno precedente. Nonostante un rallentamento delle compravendite nelle città di Milano e Roma, il comparto mantiene una posizione di rilievo per gli investitori, anche grazie alla crescente attenzione verso immobili sostenibili e conformi ai criteri ESG. In questo contesto, Torino si è distinta per un deciso aumento delle transazioni, segnando un'interessante inversione di tendenza. I risultati del primo periodo del 2025 confermano l'andamento di inizio 2024 e indicano una stabilizzazione del mercato per l'anno in corso.



sentiment



Retail

Il segmento retail è emerso come protagonista del 2024, con un volume di investimenti record e una quota sul totale passata da meno del 10% nel 2023 a circa il 25% nell'ultimo anno. La crescita si è distribuita in modo diffuso sul territorio, con particolare intensità nel Nord Est, seguito da Nord Ovest e Sud. L'ingresso di nuovi operatori e il dinamismo di settori come supermercati e centri commerciali hanno contribuito alla vitalità del comparto, coinvolgendo anche città secondarie come Bergamo, Treviso, Aosta e Pisa. L'inizio del 2025 ha confermato il trend di forte espansione, con prospettive positive per il resto del 2025.



sentiment



Ricettivo

Il settore dell'hospitality ha confermato la propria resilienza, attirando un crescente interesse da parte degli investitori. Particolarmente rilevante è stato il ruolo dei resort, che hanno rappresentato circa il 40% del volume investito nel segmento, in crescita rispetto all'anno precedente. La domanda turistica si è mantenuta solida, pur con segnali di rallentamento nella parte finale dell'anno. Le prospettive restano positive, con interesse crescente soprattutto per le destinazioni di lusso; un trend promettente per il 2025 potrebbe essere quello delle branded residence, che si stanno progressivamente affermando anche nel mercato immobiliare di lusso italiano.



Fondata negli Stati Uniti nel 1973 da Dave e Gail Liniger, REMAX arriva in Italia nel 1996 grazie alla lungimirante visione di Dario Castiglia, tutt'oggi alla guida del network immobiliare. Anno dopo anno, REMAX consolida la propria leadership a livello mondiale, operando oggi in oltre 110 Paesi con oltre 9.400 agenzie e quasi 145.000 agenti affiliati. Il suo esclusivo modello di business si basa sullo studio associato, che massimizza le opportunità offerte dal settore immobiliare. Un sistema rivoluzionario fondato su un metodo di collaborazione che permette di aumentare la produttività degli agenti, offrire un servizio di qualità superiore ai clienti e potenziare il giro d'affari delle agenzie immobiliari. Massima produttività, massima innovazione, massima redditività: in una parola REMAX. Nel 2025, l'obiettivo di REMAX Italia è continuare a crescere in termini di fatturato e ampliare il network. La promessa al cliente è di trovare il miglior acquirente nel minor tempo possibile, garantendo un'esperienza confortevole e soddisfacente anche sotto il profilo economico. REMAX Italia è Official Partner della Nazionale Italiana di Calcio, una collaborazione che si fonda su valori condivisi quali eccellenza, passione e gioco di squadra, essenziali tanto nello sport quanto nel real estate.



YARD REAAS è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. Opera sia nel mercato istituzionale sia nel segmento distressed per investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office.

YARD REAAS vanta un'esperienza di oltre 30 anni nel settore tecnico (Due Diligence, Engineering, Project Management e Monitoring), ambientale, ESG, valutativo e gestionale (Property & Building Management). Nell'ambito dei criteri ESG (Environment, Social, Governance) e di sostenibilità degli investimenti, nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI – Principles for Responsible Investment.

Conta oltre 400 risorse, un network di 600 tecnici, 1000 periti sul territorio nazionale e € 70 milioni di ricavi.

Il Gruppo è presente in Italia, con le sedi di Milano (headquarters) e Roma, e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.



PROXIPO Spa è la Società di Mediazione Creditizia del Gruppo immobiliare REMAX ideata e realizzata per dare una risposta concreta all'esigenza di consulenza finanziaria della clientela che compra casa affidandosi ad una Agenzia Immobiliare REMAX, 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 400 agenzie REMAX in Italia, in cui operano più di 4.000 professionisti del settore immobiliare, sono stati allestiti corner finanziari in cui operano i Credit Specialist di 24MAX, selezionati tra i migliori presenti sul mercato del credito per la loro competenza ed esperienza.

DATA HUB

REAL ESTATE

Fonti:

Agenzia delle Entrate
Banca Centrale Europea
Banca d'Italia
Blog REMAX Italia
Business Today
Casavo
Database REMAX Italia (MAXimizer)
Eurostat
EY
Federalberghi
Il Sole 24 Ore
Istat
JamesEdition
MonitorImmobiliare
Osservatorio Digital del Politecnico di Milano
Reopla
Retail food
Trademark

Il presente documento è redatto congiuntamente da Yard Reaas SpA, PROXIMM SPA e PROXIPO SPA e ha esclusivamente finalità divulgative e informative. I contenuti, le analisi, i dati e le opinioni ivi espressi non costituiscono attività di consulenza professionale, legale, fiscale o finanziaria, né rappresentano in alcun modo sollecitazione all'investimento, offerta contrattuale o raccomandazione personalizzata.

L'utilizzo del presente documento è consentito unicamente per scopi personali, di studio o di consultazione. È espressamente vietato qualsiasi uso a fini commerciali, pubblicitari, redazionali o di diffusione sistematica, salvo previo consenso scritto e specifico rilasciato congiuntamente da Yard Reaas SpA, PROXIMM SPA e PROXIPO SPA.

La riproduzione, anche parziale, è consentita esclusivamente con indicazione chiara e completa della fonte ("Yard Reaas SpA e PROXIMM SPA e PROXIPO SPA, Report REAL ESTATE DATA HUB N. 11") e a condizione che i contenuti non siano alterati, travisati o decontestualizzati. È vietata la riproduzione integrale o sostanziale del documento senza preventiva autorizzazione scritta dei soggetti redattori.

Le interviste contenute nel presente documento sono soggette a specifiche restrizioni d'uso. Qualsiasi riproduzione, divulgazione o rielaborazione dei contenuti estratti da tali interviste è subordinata al consenso espresso e scritto sia delle persone intervistate sia dei redattori del report.

Yard Reaas SpA, PROXIMM SPA e PROXIPO SPA, declinano ogni responsabilità per eventuali danni diretti, indiretti, consequenziali o incidentali derivanti dall'uso o dall'affidamento fatto sui contenuti del presente documento. Chiunque faccia uso, a qualsiasi titolo, delle informazioni ivi contenute lo fa sotto la propria esclusiva responsabilità, manlevando espressamente Yard Reaas SpA, PROXIMM SPA e PROXIPO SPA, da qualsivoglia pretesa, richiesta o azione derivante o connessa all'utilizzo dei contenuti medesimi.

DATA HUB

REAL ESTATE

Analisi andamento mercato immobiliare 2024/2025

MILANO | BARI | ROMA | TORINO



REMAX
Italia

YARD | REAS

24/7