



COMUNICATO STAMPA

JLL: secondo il nuovo report Italian Real Estate Perspective, secondo semestre 2021 positivo e forte ripresa del mercato immobiliare nel 2022

L'Italia si posiziona al 13° posto tra i principali mercati in termini di investimenti nel commercial real estate

Milano, 26 Aprile 2021 – Secondo il nuovo report *Italian Market Perspective 2021* di JLL, società leader nella consulenza specializzata per il settore immobiliare e nella gestione degli investimenti, il periodo di incertezza scaturito dalla pandemia globale ha spinto gli investitori a ripensare al settore immobiliare, non considerandolo più come una alternative asset class, bensì come core.

L'Italia si posiziona al 13° posto tra i principali mercati in termini di investimenti in *commercial real estate*: logistica, residenziale, settori alternativi e *healthcare* stanno progressivamente guadagnando quote di mercato. Nel 2020 l'allocazione di capitale nel settore è rimasta stabile ma ci aspettiamo una forte crescita nei prossimi mesi. Il breve periodo sarà ancora caratterizzato dall'incertezza ma si prospetta un secondo semestre del 2021 positivo, con una solida ripresa nel 2022.

Il real estate come driver di innovazione e visione strategica

Il mercato immobiliare è destinato a essere influenzato da 5 trend che rivoluzioneranno non solo l'intero settore, ma anche il concept delle città e della società in cui viviamo. Secondo JLL, infatti, le corporate tenderanno sempre di più a esternalizzare le funzioni legate alla gestione del loro portafoglio immobiliare. Le città continueranno ad essere al centro della vita sociale, culturale e lavorativa, ma si trasformeranno, da un lato per rispondere a nuove esigenze e stili di vita, dall'altro per attrarre giovani e talenti. La tecnologia è destinata a cambiare il modo in cui viviamo gli immobili e diventerà lo strumento in grado di rendere le città più vivibili, sostenibili e competitive nel panorama mondiale. Da ultimo, la sostenibilità sarà sempre più un imperativo per società e investitori con significativi impatti sui valori e sulle performance degli edifici.

Milano e Roma si attestano tra le città più dinamiche e in crescita

Dal punto di vista delle città italiane, Milano si conferma il mercato più liquido, ma per i prossimi mesi, anche grazie alla crescita della logistica e del living, ci si aspetta sempre più interesse da parte degli investitori per Roma e per le città emergenti. Milano non è più soltanto il principale centro economico e finanziario italiano ma le trasformazioni in atto negli ultimi 10 anni l'hanno resa una destinazione unica. La rigenerazione urbana ha avuto un ruolo centrale nella nuova identità del capoluogo meneghino e molti sono i progetti in corso per renderla una città sempre più innovativa e green. Roma si attesta la città italiana più popolosa e il 1° centro turistico italiano. La capitale ospita il più elevato numero di studenti universitari e la presenza di numerosi brand internazionali, questo contribuisce a rendere la città un importante centro del design e della moda. Lo stock immobiliare datato costituisce una importante opportunità di rinascita e di riconversione per molti asset con attenzione crescente alla sostenibilità e alla salute.

Le novità nei singoli settori

Il settore office, la logistica, il multifamily, i data center e tutti gli asset alternativi continueranno a beneficiare delle strategie difensive degli investitori. Il settore retail e quello dell'hospitality subiranno profonde trasformazioni che li porteranno a fare un salto tecnologico importante. Le corporate trasformeranno il loro portafoglio immobiliare per adattarlo a nuovi modelli di workplace con una attenzione crescente alla collaborazione, alla connettività, alla salute e al benessere dei propri dipendenti.



Nell'ambito uffici, destinati ad adattarsi alle nuove esigenze (minore densità nell'occupazione degli spazi, presenza sia di zone formali che di spazi informali dedicati alla collaborazione, spazi flessibili e adattabili in base ai picchi di utilizzo, presenza di servizi e spazi dedicati alla salute e al benessere), sarà sempre più centrale l'attenzione all'impatto ambientale. Il nuovo workplace è destinato a diventare ibrido e l'ufficio diviene uno strumento a supporto della corporate identity.

Il settore logistico si è dimostrato molto resiliente nel 2020 grazie alla forte spinta derivante da e-commerce, grocery e farmaceutico. A breve termine ci si attende che questo tipo di domanda continuerà a trainare il mercato delle locazioni e crescerà la richiesta di strutture last mile aumentando il focus su sostenibilità, tecnologia e supply chain; si prospetta un trend crescente che riguarda la conversione di asset prima destinati ad altri usi oltre ad un nuovo design degli immobili (immobili multi piano e micro-centri di distribuzione a livello locale).

Il retail è il settore che più ha sofferto la crisi. Nei prossimi anni si assisterà ad una profonda trasformazione come conseguenza delle mutate abitudini di consumo (maggiore ricorso all'e-commerce anche per il settore food, attenzione alla sostenibilità e alla salute, ai prodotti locali, al packaging e al tracciamento), sempre maggiore commistione tra on-line e off-line, nuovi formati e contratti d'affitto flessibili.

Per quanto riguarda il settore dell'hospitality, la pandemia ha accelerato alcune tendenze in atto, come l'innovazione tecnologica e l'attenzione alla sostenibilità, incoraggiando gli operatori alberghieri a essere più creativi nell'attrarre ospiti e nel diversificare i flussi di reddito. Il settore sarà interessato anche da fenomeni di riconversione degli spazi in co-working, aree per lo sport&wellness o spazi dedicati alla ristorazione. A partire dalla seconda metà del 2021 ci si aspetta una significativa ripresa dell'attività transattiva grazie all'immissione sul mercato di distressed asset.

Il settore living sarà completamente rivoluzionato. Il vecchio stock residenziale italiano non è in grado di rispondere alla nuova domanda di servizi e comfort e questo apre la strada a nuovi settori e a uno spostamento della domanda verso il mercato degli affitti. Tuttavia, per soddisfare le esigenze della domanda e ottenere un vantaggio competitivo rispetto al tradizionale settore residenziale, i nuovi prodotti abitativi dovranno essere focalizzati sui servizi e sulla flessibilità al fine di facilitare e adattarsi alla molteplicità di scopi che devono soddisfare.

L'Healthcare è in rapida crescita in quanto rappresenta un'opportunità per il settore immobiliare di migliorare la qualità della vita delle persone investendo in un settore che presenta rendimenti interessanti e stabili. A causa del costante invecchiamento della popolazione, l'attenzione è rivolta principalmente al settore delle case di cura e alla relativa domanda in rapida crescita. Gli attuali trend suggeriscono la necessità di 80.000 posti letto in più nei prossimi anni.

Da ultimo, anche lo Student housing è destinato a subire profondi cambiamenti. L'anno accademico 2020/2021 mostra un panorama universitario più vario e diffuso sul territorio nazionale. Il Covid non ha inciso sul numero degli studenti ma ha determinato una maggiore distribuzione degli stessi nei diversi atenei, da Nord a Sud. La pipeline di studentati per i prossimi anni è consistente e ci si aspetta che questo sostenga un mercato verso il quale è elevato l'interesse sia da parte di investitori italiani che stranieri.

*“L'attenzione al tema della sostenibilità, l'innovazione tecnologica, la rigenerazione urbana e la flessibilità caratterizzeranno gli immobili del futuro” ha affermato **Barbara Cominelli, CEO di JLL Italia**. “Il settore del real estate è destinato ad acquisire il ruolo di driver dello sviluppo economico e sociale in grado di portare innovazione e visione strategica.”*

**About JLL**

JLL (NYSE: JLL) è una società leader nella consulenza specializzata per il settore immobiliare e nella gestione degli investimenti. L'obiettivo di JLL è di re-immaginare il futuro del settore immobiliare per costruire un mondo migliore, utilizzando le tecnologie più avanzate per creare spazi innovativi e soluzioni immobiliari sostenibili per i nostri clienti, le nostre persone e le nostre comunità. JLL è una società Fortune 500 con un fatturato annuo di 16.6 miliardi di dollari, operazioni in oltre 80 paesi e un team globale di oltre 91.000 dipendenti (dati al 31 dicembre 2020). JLL è il nome del brand, e un marchio registrato, di Jones Lang LaSalle Incorporated. Per ulteriori informazioni, visitare il sito www.jll.it.

Contatti: Barabino & Partners
Claudio Cosetti
c.cosetti@barabino.it
335 7491683
Carlotta Bernardi
c.bernardi@barabino.it
333 9477814