

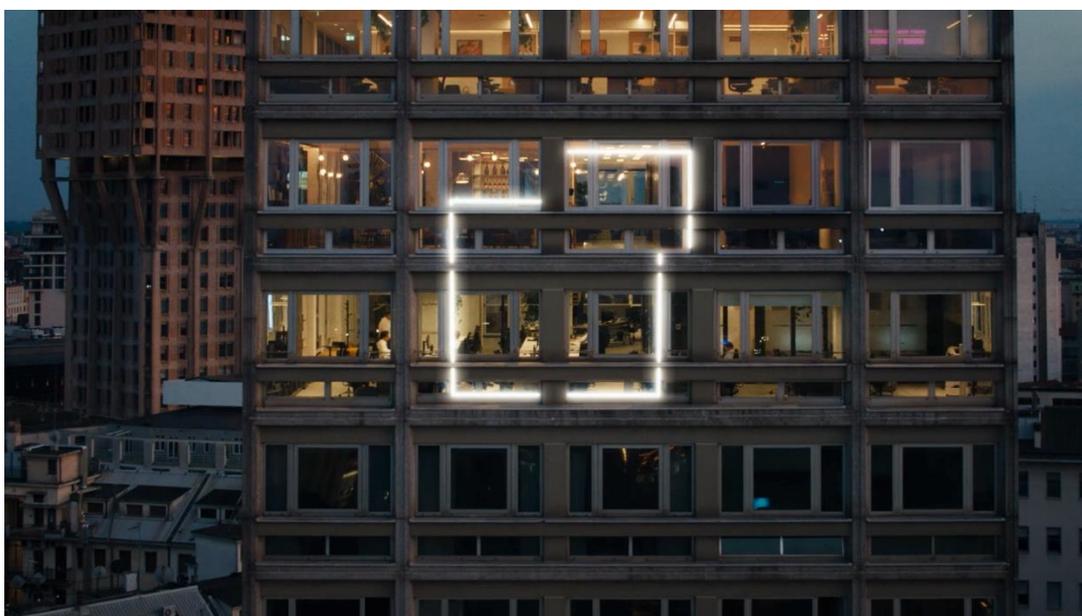
COMUNICATO STAMPA

**NEL Q1 2024 SI REGISTRANO CIRCA € 1,9 MILIARDI DI INVESTIMENTI
NEL SETTORE IMMOBILIARE**

**OFFICE, LOGISTICA E HOSPITALITY REGISTRANO BUONE
PERFORMANCE**

PRUDENZA SUI NUOVI SVILUPPI A MILANO

**IL MERCATO OCCUPIER DEGLI UFFICI RIMANE POSITIVO, LEGGERO
RALLENTAMENTO PER LA LOGISTICA**



Milano, 9 aprile 2024 – Secondo l'analisi del **Team Research di Dils**, il volume degli investimenti immobiliari in Italia nel primo trimestre del 2024 risulta pari a circa 1,9 miliardi di euro, una performance doppia (+98%) rispetto allo stesso periodo del 2023. Si conferma pertanto il trend di progressiva stabilizzazione del mercato avviato nella seconda metà dell'anno precedente.

Il maggiore contributo per il raggiungimento di questo risultato è arrivato dal closing di due importanti operazioni nei mercati di Milano e Roma, che ancora una volta costituiscono i principali catalizzatori di investimenti, attraendo complessivamente oltre due terzi dei capitali investiti in Italia nel trimestre.

Il settore **Alternative** e la componente **Mixed-use** in ambito nuovi sviluppi rappresentano insieme la voce più rilevante nel volume di investimenti del Q1 2024, con quasi 600 milioni di euro. Il principale contributo deriva dalla compravendita

dell'area dell'ex Scalo Farini a Milano, che nei prossimi dieci anni sarà oggetto di uno dei più importanti progetti di rigenerazione urbana mai realizzati. In crescita anche la rilevanza degli investimenti immobiliari in ambito **Education**, che raggiunge quasi 50 milioni di euro nel Q1.

Il settore degli **Uffici** dà continuità alla positiva chiusura del 2023, registrando nel primo trimestre 2024 investimenti per circa 530 milioni di euro. Fra questi, è particolarmente rilevante la compravendita di un trophy asset in via Vittorio Veneto, nel Central Business District di Roma, che costituisce la più grande transazione single-asset mai registrata nel settore degli Uffici della Capitale. Il deal testimonia il potenziale del mercato romano, oggetto di un crescente interesse anche da parte degli investitori internazionali. L'andamento dei prime net yield, inoltre, si è mantenuto stabile nel corso di questo trimestre, confermando quindi il dato di 4,0% a Milano e 4,5% a Roma.

Nel primo trimestre del 2024 Milano registra un volume di assorbimento nel mercato degli uffici pari a circa 100.000 mq, un risultato in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente. La vitalità del mercato occupier è inoltre confermata dall'elevato numero di transazioni, soprattutto nei tagli medi e piccoli. Il prime rent si conferma pari a 700 €/mq/anno ed è previsto in crescita, anche grazie alla ridotta disponibilità di spazi di grado A/A+, a fronte di una domanda sempre più focalizzata su questa categoria di prodotti.

Il take-up nel mercato di Roma raggiunge un volume pari a 34.000 mq, un risultato in linea con la media storica relativa al primo trimestre seppur in contrazione rispetto alla performance da record del Q1 2023. L'elevato potenziale del mercato romano appare frenato dalla scarsità di prodotto di elevata qualità, testimoniata dalla concentrazione della maggior parte delle transazioni su asset di grado B. Dopo i recenti rialzi, il prime rent è stabile a 580 €/mq/anno.

Nel primo trimestre il volume investito nel settore della **Logistica** equivale a circa 300 milioni di euro, registrando quindi una crescita (+15%) rispetto allo stesso periodo del 2023. Il settore risulta sostenuto in particolare dal comparto **Light industrial**, che già nell'anno precedente aveva attirato crescenti investimenti e che nel Q1 vede la transazione di due importanti portafogli sale & leaseback. Dopo sei rialzi consecutivi, si evidenzia invece stabilità nel prime net yield, che si attesta a 5,5%.

Dal punto di vista dell'assorbimento di spazi si registra invece un take-up pari a circa 540.000 mq, in contrazione rispetto al Q1 2023 (-16%). Il mercato più richiesto si conferma la Lombardia, che rappresenta circa un terzo del take-up totale. Si segnala inoltre la crescita del prime rent nel mercato di Roma, ora pari a 66 €/mq/anno, mentre restano invariati i canoni degli altri principali mercati, con il valore massimo a livello nazionale riscontrabile a Milano e Bologna (67 €/mq/anno).

Dopo aver dimostrato una notevole resilienza nel corso del secondo semestre 2023, il settore **Hospitality** registra un ulteriore risultato positivo nel Q1 2024, con investimenti per un totale di 240 milioni di euro e una crescita di oltre il 90% rispetto al Q1 2023. L'asset class si conferma inoltre la più diffusa dal punto di vista della distribuzione geografica degli investimenti, pur registrando una maggiore concentrazione delle operazioni del primo trimestre nel Nord-Ovest e nel Sud del Paese (circa il 40% ciascuno).

Il **Living** continua a dimostrarsi un'asset class in ascesa nelle preferenze degli investitori, con volumi pari a quasi 140 milioni di euro nel Q1. Di questi, oltre l'80% è concentrato a Milano, che si conferma il mercato di riferimento per il settore. Tuttavia, si registra una maggiore cautela da parte degli sviluppatori dovuta al crescente livello di incertezza legata alle procedure amministrative, le cui conseguenze potrebbero impattare la pipeline di investimenti in nuovi sviluppi principalmente in ambito residenziale, limitando pertanto l'offerta di nuove unità abitative in città nel medio termine.

La maggior parte delle operazioni è di natura value-add e consiste nel riposizionamento residenziale di asset terziari non più performanti che, per le loro caratteristiche e posizioni, possono però continuare a produrre valore soprattutto in ottica di rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda il mercato delle compravendite, a livello italiano il 2023 si chiude con quasi 710.000 transazioni, in calo del 9,5% rispetto al 2022 sebbene ancora saldamente al di sopra della media annua pre-Covid (circa 535.000 transazioni normalizzate dal 2015 al 2019). Il valore totale è stimato poco sotto i 100 miliardi di euro: Milano e Roma crescono in termini di quote di mercato con circa 9 miliardi di euro di transato ciascuna.

In termini di numero di compravendite, nel Q4 il mercato residenziale di Milano rallenta la propria contrazione, chiudendo a -2,2% rispetto al Q4 2022, nonostante la performance annuale si attesti a -13% per il rallentamento dell'attività registrato nel primo semestre del 2023. Nessun rilevante fenomeno di repricing è stato rilevato dagli operatori: le nuove costruzioni, in particolare, mostrano una domanda dinamica che continua a superare l'offerta disponibile, sebbene si evidenzia l'allungamento delle tempistiche necessarie alla chiusura delle trattative. In termini di dimensione media delle abitazioni scambiate, rimane preponderante la market share delle unità di piccolo taglio: oltre il 60% delle vendite totali in città riguarda abitazioni sotto gli 85 mq, dato molto differente dalla media italiana.

Rispetto agli altri principali mercati italiani, Roma mostra un ritardo nella stabilizzazione dei volumi transati: il Q4 evidenzia la contrazione del -11% rispetto allo stesso trimestre del 2022 e la variazione complessiva annua pari al -14%. I prezzi sono

sostanzialmente stabili dopo una lieve contrazione nella prima metà dell'anno. In termini dimensionali, si registra il crescente interesse per abitazioni di ampia metratura, che guadagnano quote di mercato e risentono meno della contrazione dei volumi di compravendita.

Il settore **Retail** ha attirato circa 80 milioni di euro di investimenti nel corso del Q1 2024, un volume in contrazione rispetto al positivo quarto trimestre 2023, sebbene migliore rispetto al primo trimestre dello scorso anno (+90%). Prosegue la fase di attività del comparto dell'**Out of town** e dei **Supermercati**, registrata da alcuni trimestri; si tratta spesso di operazioni che vedono il coinvolgimento diretto degli operatori di settore in deal end user o sale and leaseback, in un contesto dunque di revisione strategica dei propri portafogli immobiliari. Anche il settore **High street** evidenzia un maggiore dinamismo, con un'importante pipeline in chiusura nei prossimi trimestri. In questo ambito, merita una menzione straordinaria l'annuncio dell'acquisizione da parte di Kering di un prestigioso immobile in via Montenapoleone a Milano.

Dopo la forte spinta del quarto trimestre 2023, caratterizzato da un elevato numero di transazioni e da un volume di investimenti in linea con la media quinquennale, il Q1 2024 continua a mostrare segnali di progressiva stabilizzazione. La positiva performance in termini di capitali investiti appare però particolarmente legata a una stretta cerchia di deal di dimensioni medio grandi, mentre il numero complessivo di transazioni registrate evidenzia il persistere di una fase di minore attività da parte degli investitori in attesa di una auspicata nuova fase meno restrittiva della politica monetaria, già parzialmente anticipata dai mercati con l'esaurimento del trend di crescita nei costi di finanziamento.

Nei prossimi trimestri prevediamo che l'andamento del mercato sarà legato al processo di ripresa delle asset class più consolidate come Uffici, Logistica e Retail, che potranno dare un contributo positivo al rilancio dell'attività di investimento anche attraverso l'innovazione dei propri format, in un'ottica di maggiore integrazione e di ibridazione degli spazi. Inoltre, scommettiamo sul proseguimento della crescita di asset class emergenti quali Education e Infrastructure e sulla resilienza del settore Living.

Dils

Dils è il nuovo nome di Redilco & Sigest, azienda leader nel real estate, presente sul mercato da più di cinquant'anni e protagonista del processo di trasformazione e rinnovamento dell'intero settore attraverso le leve dell'innovazione e della digitalizzazione. Con un team di oltre 200 professionisti e uffici a Milano, Roma e Amsterdam, Dils è il punto di riferimento per imprese nazionali e multinazionali, investitori, operatori finanziari e privati per la ricerca e lo sviluppo delle migliori opportunità di investimento. Offre ai propri clienti un servizio a 360 gradi nella consulenza, nell'intermediazione e nei servizi immobiliari integrati nei settori Uffici, Retail,

Logistica, Hospitality, Living & Residenziale. Con l'acquisizione di Van Gool Elburg, società di servizi immobiliari con oltre 45 anni di esperienza in Olanda, Dils ha ufficialmente avviato il progetto di internazionalizzazione per esportare la vision e il modello distintivo di business sviluppati con successo in Italia in altri mercati europei.

[Sito](#)

[LinkedIn](#)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Per Dils:

Research

Valentina Pinzi, Davide Bassini, Alice Spreafico

research@dils.com

Comunicazione

Sara Taddei, Francesca Bombelli

press@dils.com

+39 02 802921

Media Agency Dils:

Image Building

Cristina Fossati, Federica Corbeddu, Maria Clara Bertolli

dils@imagebuilding.it

+39 02 89011 300