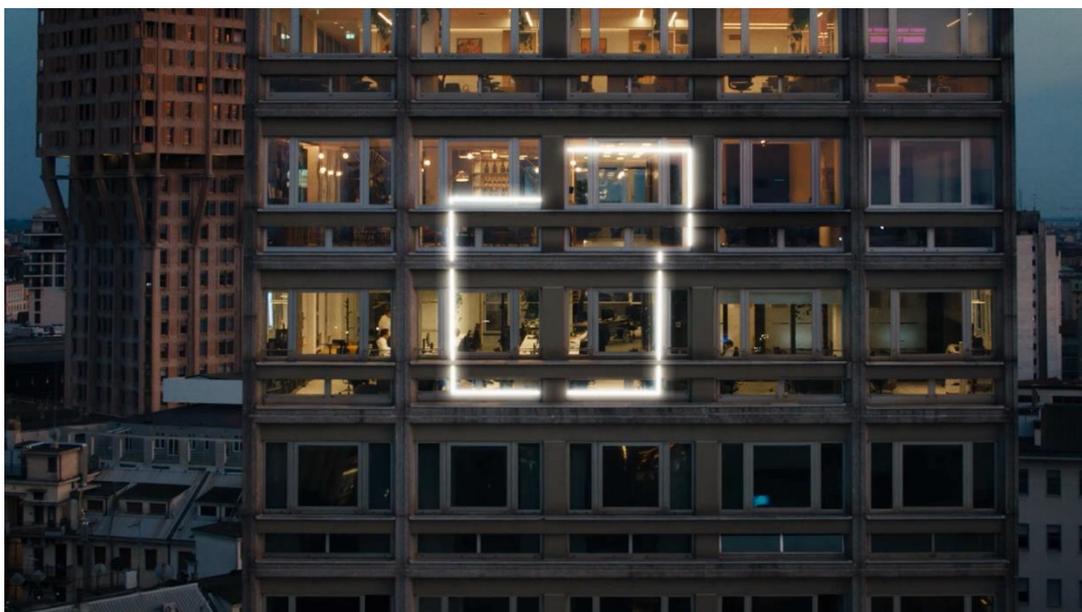


COMUNICATO STAMPA**NEL PRIMO SEMESTRE 2024 CIRCA €3,5 MILIARDI DI INVESTIMENTI  
NEL SETTORE IMMOBILIARE****I SETTORI OFFICE, RETAIL E HOSPITALITY TRAINANO LA RIPRESA  
SOLIDO IL TAKE-UP DI UFFICI A MILANO, FASE DI STABILIZZAZIONE  
PER LA LOGISTICA**

Milano, 4 luglio 2024 – Secondo l'analisi del **Team Research di Dils**, il secondo trimestre del 2024 vede il volume degli investimenti immobiliari nel mercato italiano attestarsi a circa 1,6 miliardi di euro, che sommati al risultato del primo trimestre determinano un totale semestrale di circa 3,5 miliardi di euro. Si evidenzia quindi una notevole crescita rispetto all'anno precedente, pari a circa +65%, segno della ripresa dell'attività di investimento nel settore real estate, che ci aspettiamo prosegua anche nei prossimi mesi.

Una particolare spinta al positivo risultato del Q2 arriva dal closing di deal di medio-grande dimensione nei settori **Retail** e **Hospitality**, che risultano le principali asset class di questo trimestre, nonché dagli **Uffici**, a conferma della progressiva ripresa delle transazioni. Inoltre, prosegue la fase di ritrovata centralità nel panorama degli investimenti immobiliari per la città di **Roma**, che nel secondo trimestre ha attirato circa il 40% dei volumi.

Gli **Uffici** tornano a rappresentare, nel primo semestre 2024, la prima asset class del mercato italiano con circa 830 milioni di euro investiti, il doppio rispetto allo stesso periodo nel 2023, di cui 300 milioni nel corso del secondo trimestre. Roma attrae il maggior volume di investimenti nel settore direzionale, superando Milano per il secondo trimestre consecutivo: insieme, le due principali città italiane rappresentano quasi il 90% del mercato degli Uffici. Il prime yield rimane stabile in entrambi i mercati, attestandosi al 4,0% a Milano e al 4,5% a Roma.

Il primo semestre del **mercato occupier milanese** è contraddistinto dalla crescita del prime rent che ora si attesta a 750€/mq/anno per gli immobili di grado A+ situati in location prestigiose ed attrattive. Questo tipo di prodotto caratterizza la domanda di mercato anche nel secondo trimestre. L'elevato numero di transazioni, concentrate soprattutto nei tagli medi e piccoli, testimonia la tenuta del mercato delle locazioni a Milano che, complessivamente, nei primi sei mesi del 2024 registra un assorbimento di 185.000 mq, di cui 90.000 mq nel secondo trimestre. Si conferma quindi la sostanziale stabilità del take-up nel mercato milanese, con una variazione minima nei confronti dell'anno precedente.

Il mercato di **Roma** mostra nel primo semestre del 2024 un volume di assorbimento pari a 70.000 mq, di cui 35.000 mq nel secondo trimestre, e una contrazione rispetto agli omologhi periodi del 2023, evidenziando una fase di ridotta attività. La maggior parte delle transazioni è concentrata su asset di grado B, principalmente a causa della scarsa disponibilità di prodotto di elevata qualità. Ciò contribuisce ad alimentare il recente trend di crescita dei canoni, con il prime rent che si attesta nel Q2 2024 a 580 €/mq/anno con outlook di potenziali incrementi nel corso del secondo semestre.

Nel secondo trimestre la **Logistica** attrae investimenti pari a circa 200 milioni di euro, per un totale nel primo semestre di quasi 500 milioni di euro, in leggera contrazione rispetto allo stesso periodo del 2023 (-8%). A differenza del trimestre precedente, in cui il comparto Light Industrial era risultato fondamentale per sostenere il mercato, nel Q2 i prodotti di pura logistica tornano predominanti, rappresentando circa il 90% del volume investito. Si conferma la stabilità del prime net yield al 5,5%, grazie alla progressiva efficacia del processo di repricing che ha avuto luogo negli ultimi due anni. Dal punto di vista del mercato occupier, nel corso del primo semestre 2024 l'assorbimento di spazi ad uso logistico è apparso in contrazione rispetto al record raggiunto l'anno precedente, con un totale di circa 1,1 milioni di mq di take-up (-25% sull'H1 2023), di cui circa 570.000 mq nel secondo trimestre. Pur nel contesto di una riduzione dei volumi, peraltro inferiore se comparata ad altre nazioni europee, il mercato logistico italiano conferma il proprio nuovo peso specifico, largamente superiore alla media storica. La solidità della domanda di mercato giustifica inoltre il trend di crescita dei canoni di locazione: a partire dal secondo trimestre, infatti, è stato

possibile riscontrare il prime rent nazionale di 67 €/mq/anno anche nel mercato di Roma, oltre che a Milano e Bologna. “Segno più” anche per il prime rent di Piacenza che raggiunge quota 58 €/mq/anno.

In continuità con le positive performance degli ultimi 12 mesi, grazie a circa 560 milioni di euro di investimenti, l'**Hospitality** traina il mercato nel secondo trimestre 2024. Il totale del primo semestre è pari a circa 790 milioni di euro, segnando una decisa crescita rispetto allo stesso periodo del 2023 (+190%). Questo importante risultato è da attribuire soprattutto all'elevato numero di deal conclusi, più che raddoppiato rispetto all'H1 2023. Anche per l'Hospitality si evidenzia la centralità del mercato romano, sebbene si segnali il ritorno di operazioni di rilievo anche a Venezia.

Il Q2 2024 è stato particolarmente positivo per il **Retail**, che registra uno dei migliori trimestri del periodo post-pandemia grazie a oltre 400 milioni di euro di investimenti, per un totale semestrale di circa 480 milioni di euro, più del triplo rispetto al primo semestre 2023. Si conferma quindi un anno favorevole per il settore che, considerando l'importante pipeline di investimenti in definizione nei prossimi mesi, potrebbe chiudere il 2024 con il miglior risultato degli ultimi cinque anni. Nel Q2, la maggior parte dei volumi investiti nel Retail è riconducibile a due deal di grandi dimensioni nel settore **Shopping Centres**, di cui un single asset e un portfolio.

Dopo aver mostrato una notevole resilienza nel corso del 2023, il settore **Living** attraversa nel primo semestre 2024 una fase di attività meno intensa con un totale di circa 180 milioni di euro di investimenti, di cui circa 40 milioni di euro nel secondo trimestre. Si evidenzia una crescita dell'interesse verso la città di Roma, oggetto della maggior parte delle operazioni nel corso del Q2, e verso il comparto **Student housing**. Per quanto riguarda il **mercato residenziale della compravendita**, in Italia il Q1 2024 si chiude con oltre 154.000 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), segnando un calo del 7,2% rispetto al Q1 2023.

**Milano** ha visto una contrazione più marcata, con una diminuzione del 13,2% delle transazioni rispetto al primo trimestre del 2023. Tuttavia, questo calo è meno pronunciato rispetto a quello registrato l'anno precedente, evidenziando un andamento che tende alla progressiva stabilizzazione. In termini di dimensione media delle abitazioni scambiate, rimangono più attrattivi i tagli piccoli: la superficie media maggiormente scambiata è inferiore a 85 mq (oltre il 65% delle vendite totali, contro il dato nazionale del 42%). Le nuove abitazioni rappresentano il 12,6% dell'intero volume transato nel capoluogo lombardo, più del doppio rispetto al valore nazionale (6,1%).

Anche a **Roma** si registra una decrescita delle NTN, seppur di minore entità (-6,9%). La quota di mercato degli appartamenti di taglio medio-grande (superiore a 85 mq) è aumentata del 3% rispetto al trimestre precedente a discapito dei tagli più piccoli. Il peso delle nuove abitazioni sul totale venduto si attesta all'8,7%.

Il settore **Alternative** e **Mixed-use** chiude il primo semestre 2024 con volumi pari a circa 650 milioni di euro, di cui 60 milioni di euro nel secondo trimestre. Nel corso degli ultimi due anni gli investimenti del settore Alternative hanno rappresentato una valida soluzione per gli investitori in cerca di diversificazione, con la crescente esplorazione di ambiti innovativi quali **Education** e **Healthcare**.

Il mercato immobiliare degli investimenti prosegue nella stabilizzazione dei volumi, mostrando segni di maggiore dinamismo. Esaurita la “coda” delle operazioni avviate prima del rialzo dei tassi di interesse, assistiamo alla formazione di una nuova pipeline di deal, in cui il fenomeno di repricing rappresenta la condizione ideale per intensificare l'attività di scambio. Inoltre, l'avvio di una fase meno restrittiva da parte delle autorità di politica monetaria, iniziata con il primo taglio dei tassi nel mese di giugno, potrà alimentare la crescita degli investimenti.

L'andamento positivo dei settori di Uffici e Hospitality, insieme ad alcuni deal di grande dimensione nel settore Retail - chiusi o prossimi alla chiusura - testimonia la fiducia dei mercati nelle asset class più consolidate, che vengono interpretate sempre più secondo chiavi di lettura innovative, puntando su formati ibridi e sulla qualità degli spazi.

## Dils

Dils è un gruppo internazionale leader nel real estate presente in Italia, Olanda e Portogallo, protagonista del processo di trasformazione e rinnovamento dell'intero settore attraverso le leve dell'innovazione e della digitalizzazione. Con un team di circa 300 professionisti e uffici a Milano, Roma, Amsterdam, Lisbona e Porto, 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 in ambito immobiliare nei settori Uffici, Retail, Logistica, Hospitality, Living & Residenziale. Il Gruppo si avvale anche di un Transformation Team interno, specializzato in Technology, IT, Marketing & Digital, Graphic Design, 3D visual e Research, con l'obiettivo di massimizzare la spinta al cambiamento. Forte di una storia di oltre 50 anni nel mercato italiano con Redilco e Sigest, nel 2021 l'Azienda cambia nome e diventa Dils. Dopo l'ingresso in Olanda con Van Gool Elburg nel 2023 e in Portogallo con Castelhana Real Estate nel 2024, il Gruppo prosegue nel progetto di espansione europea per esportare la vision e il modello distintivo di business anche in Spagna, Francia, Germania, Polonia e UK. Dils esprime la propria volontà di innovare anche attraverso un nuovo modello di business basato sulla responsabilità sociale con un programma pluriennale di give back finalizzato a valorizzare e promuovere il territorio e le diverse identità che lo abitano.

[Sito](#)

[LinkedIn](#)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

## **PER ULTERIORI INFORMAZIONI**

### **Per Dils:**

Research

Valentina Pinzi, Davide Bassini, Alice Spreafico

[research@dils.com](mailto:research@dils.com)

Comunicazione

Sara Taddei, Francesca Bombelli

[press@dils.com](mailto:press@dils.com)

+39 02 802921

### **Media Agency Dils:**

Image Building

Cristina Fossati, Federica Corbeddu, Maria Clara Bertolli

[dils@imagebuilding.it](mailto:dils@imagebuilding.it)

+39 02 89011 300