

L'andamento del mercato immobiliare

Il mercato Corporate in Italia

Nel corso del primo trimestre del 2024, gli investimenti Corporate in Italia hanno raggiunto circa 1,8 miliardi di euro sostenuti soprattutto da due transazioni, una a Milano e l'altra a Roma che da sole hanno totalizzato circa 760 milioni di euro. Rispetto al medesimo periodo del 2023, gli investimenti sono comunque più che raddoppiati, evidenziando una ripresa rispetto al calo osservato nel 2023. Nel corso del secondo trimestre, gli investimenti hanno raggiunto circa 1,6 miliardi di euro al netto di eventuali ultime transazioni di fine giugno, portando il semestre a circa 3,5 miliardi di euro.

Gli effetti pandemici e quelli derivanti dall'aumento dei tassi di interesse della BCE dovrebbero essere stati ormai metabolizzati, anche se solo nei prossimi mesi si potrà valutare se la ripresa è solida e duratura. Nel frattempo, gli operatori italiani sono arrivati a rappresentare il 37% del mercato rispetto al 27% del 2023. Tale quota arriva al 51% se si prende in considerazione la transazione dello Scalo Farini a Milano (fig. 1).

Le difficoltà registrate a livello europeo hanno spinto al rialzo l'incidenza del nostro Paese sul totale continentale, arrivata al 4,9%, ossia un livello mai raggiunto in precedenza.

Per quanto riguarda l'asset allocation tipologica, nel primo semestre 2024 la quota maggiore degli investimenti ha riguardato ancora gli immobili direzionali, con il 23,9% del totale. A seguire si conferma il settore della logistica, con un volume di investimenti pari al 14,4% del totale. Il segmento commerciale, invece, non manifesta segnali di ripresa, mantenendosi su quote del tutto minoritarie.

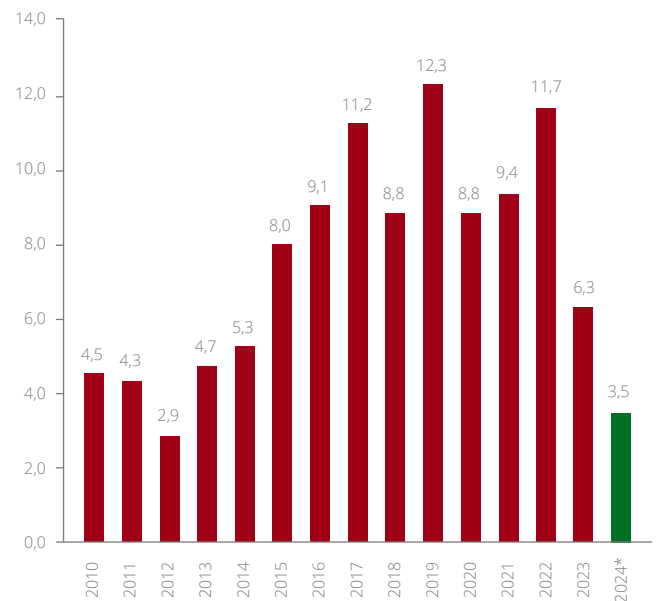
Al contrario, la quota di asset alternativi è arrivata al 48%, grazie al contributo di differenti segmenti di mercato: da un lato, il comparto residenziale ha contribuito in maniera ridotta, con appena un 5,2% degli investimenti, mentre quello alberghiero è risultato in ripresa, arrivando ad attestarsi al 21,8% degli investimenti nazionali. La quota residuale è rappresentata da terreni edificabili e, in misura minore, da RSA o da altri tipi di investimenti.

Milano si conferma la città maggiormente attrattiva, soprattutto grazie all'operazione dello Scalo Farini. Anche la quota di mercato di Roma è cresciuta, arrivando al 18%. La quota restante (35%) si distribuisce sull'intero territorio nazionale, con netta prevalenza nelle regioni del Centro-Nord.

A Milano, il primo trimestre 2024 ha registrato investimenti per oltre 850 milioni di euro, di cui il 57% derivante dalle operazioni degli Scali Farini e San Cristoforo. Si tratta di un incremento di oltre il 100% annuo. Il resto degli investimenti riguarda gli uffici (23%) e asset alternativi. Gli investimenti sono concentrati nel CBD (Central Business District) e nel centro, dove i rendimenti sono tornati a crescere, grazie a un repricing generalizzato.

A Roma, gli investimenti hanno raggiunto circa 330 milioni di euro, di cui 270 milioni per la sola transazione della sede di Deloitte da parte di Deka Immobilien. Roma continua a rappresentare un mercato ad elevato potenziale, ma senza un riscontro nei volumi. Gli investimenti in uffici hanno rappresentato l'88%, mentre il resto degli investimenti ha riguardato asset alternativi.

Figura 1. Volume degli investimenti immobiliari Corporate in Italia (miliardi di euro)



Nota*: primo semestre 2024 (stima).

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International Italia.