

Rimbалzo per l'immobiliare in Italia: un trimestre positivo nell'anno nero

Real estate

Il settore non residenziale trainato da logistica, hotel e uffici di ultima generazione

Le previsioni per il 2024 migliorano grazie alle attese di riduzione dei tassi

Paola Dezza

Hanno aleggiato per tutto l'anno, finalmente le nubi si diradano. Il settore immobiliare negli ultimi tre mesi del 2023, soprattutto nel comparto non residenziale, ha visto un miglioramento nei numeri. Lo registrano gli ultimi dati pubblicati ieri dalla società di advisory Dils.

L'ultimo trimestre con volumi di investimento pari a 2,6 miliardi di euro si è rivelato il migliore dell'anno, in crescita di oltre il 70% rispetto al precedente e superando del 14% circa lo stesso periodo 2022. I volumi complessivi dell'anno appena passato si sono comunque fermati a 6,2 miliardi di euro, la metà rispetto al controvalore registrato nei 12 mesi precedenti, quando il mercato italiano aveva messo a segno una delle migliori performance storiche del settore.

Il 2023 è stato un anno in sofferenza per il real estate in generale e per il non residenziale in particolare, minato dalla situazione geopolitica, dal rialzo dei tassi di interesse e dai dubbi sulla tenuta dell'economia.

Come sarà il 2024? «La stabilizzazione dei volumi e il miglioramento delle performance delle asset class più consolidate possono contribuire a creare un'inversione di tendenza - fa sapere Giuseppe Amitrano, ceo di Dils -. Con una stabilizzazione nel primo semestre e una crescita nel se-



Milano. L'ultimo deal 2023 è quello dell'ex Scalo Farini, il cui rogito sarà nel 2024

IN NUMERI

Volumi a sei miliardi

È il controvalore degli investimenti registrati nel corso del 2023 nel settore non residenziale, grazie a un quarto trimestre più vivace del previsto.

Le previsioni migliorano anche per il 2024, grazie alle attese di riduzione, lenta, dei tassi di interesse.

Ospitalità oltre il miliardo

È il settore che più ha beneficiato della ripresa post Covid grazie al ritorno dei turisti in Italia.

Molte le indiscrezioni su prossime operazioni di investimento e nuove aperture.

Roma», dicono dalla società. Nel 2023 a Milano, il mercato degli affitti ha registrato un take-up di spazi direzionali di poco inferiore a 500mila mq (in leggera riduzione rispetto al 2022). Di questi, circa 160mila mq risultano locati nell'ultimo trimestre. Dal punto di vista dei canoni, si conferma il prime rent (canone di spazi di alto livello) di 700 euro al mq all'anno, con un outlook di potenziale crescita nei prossimi trimestri. A Roma il take-up ha raggiunto circa 255mila mq nel corso dell'anno, di cui quasi 70mila metri quadri nel quarto trimestre, in aumento di circa il 65% rispetto al 2022. Restano da sciogliere i nodi sulle strutture secondarie, sempre meno interessanti e sul fatto che molti uffici sono ancora sottoutilizzati nel post covid.

Il retail torna nei radar dopo semestri di dimenticatoio, a volte anche ingiustificato. Rimane vivace il settore ospitalità che attira grandi investitori e catene alberghiere non an-

cora presenti in Italia o intenzionate a espandersi nel paese. Nel solo quarto trimestre sono stati 600 milioni gli investimenti che ne fanno il miglior trimestre negli ultimi due anni. Il 2023 si chiude quindi in decisa ripresa con un volume totale di circa 1,1 miliardi di euro, risultando una delle asset class in minore contrazione rispetto al 2022. Molte le indiscrezioni che si rincorrono su nuove acquisizioni e aperture.

Tra le ultime operazioni realizzate l'acquisizione da parte di Giuseppe Statuto del Six Senses di Roma per 245 milioni di euro, che ne fanno l'operazione più elevata per controvalore per single asset. Intanto circolano indiscrezioni su un interesse di Statuto per il lago di Como, dove vorrebbe acquisire una struttura per portare Six Senses sul lago. Altro voci, confermate dalla società, riguardano la vendita del Castello di Urlo al gruppo francese Lvmh.

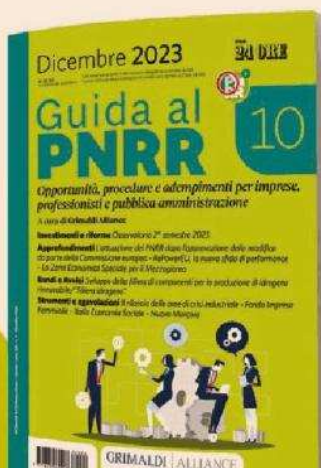
Tra i grandi brand ci sono Mandarin Oriental che dovrebbe aprire a Roma, negli ex villini Unicredit, mentre il brand Edition, di Marriott, aprirà nell'ex Britannia, acquisito da Bain Capital e Omnam Group, sempre sul lago di Como.

Il segmento del living, il residenziale gestito dai grandi operatori, rimane di nicchia ma sempre più interessante (pari al 12% dei volumi investiti totali), oggi che aumentano, anche se lentamente le riqualificazioni e gli sviluppi da gestire in affitto. Nel segmento gli investimenti sono stati pari a quasi 200 milioni di euro negli ultimi tre mesi 2023, di cui quasi il 90% concentrati a Milano, mentre il totale è arrivato a 730 milioni di euro nel corso dell'anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'operazione sull'ex Scalo Farini, gara aggiudicata alla cordata Hines, Unicredit e Prelios, sarà conteggiata quest'anno

condo. Grazie anche al repricing. Già in queste settimane si stanno concretizzando deal importanti che porteranno il primo trimestre 2024 a superare il miliardo di euro di investimenti. Il mercato nei prossimi 12 mesi sarà caratterizzato dalla combinazione di due fenomeni: da una parte una stabilizzazione delle attività di investimento nei settori più consolidati, come gli uffici e la lo-



Guida al PNRR 10, oltre al consueto appuntamento con l'Osservatorio per l'attuazione delle riforme e degli investimenti (per il secondo semestre 2023), fornisce il quadro dettagliato del Piano dopo il via libera dato dalla Commissione europea alla nuova architettura di revisione del Governo italiano.

gistica, e dall'altra lo sviluppo di comparti legati a macro-trend sociali ed economici in forte crescita quali Education, Healthcare e Wellbeing».

A fare la parte del leone nel 2023 il segmento della logistica, che negli ultimi tre mesi dell'anno ha conquistato una quota di volumi di investimento pari al 27% del totale, con operazioni per un controvalore di circa 650 milioni di euro, che portano la cifra annuale a 1,6 miliardi di euro, «nonostante prosegua la fase di crescita dei rendimenti con il prime net yield che nell'ultimo trimestre tocca il 5,5%» dicono dalla società. Nell'ultimo periodo dell'anno si è assistito a un assorbimento di spazi in linea con quello dei trimestri precedenti, pari a circa 680.000 mq. La forte domanda, a fronte della limitata offerta, è stata decisiva nel determinare la sostenuta crescita dei canoni di locazione, con il prime rent italiano che nei mercati di Milano e Bologna è pari a 67 euro/mq/anno (+12% sul 2022).

Ritorna anche l'appeal di asset class tradizionali, come uffici, ospitalità e retail. Negli uffici i volumi tornano sopra un miliardo di euro nell'anno, con una pipeline di nuove operazioni comunque vivace, anche sul mercato di Roma, la cui chiusura è attesa nei prossimi mesi. «Il prime net yield vede un ritocco al rialzo, sfiorando il 4% a Milano e il 4,5% a

Guida al PNRR 10



Opportunità, procedure e adempimenti per imprese, professionisti e pubblica amministrazione

A cura di Grimaldi Studio Legale

IN EDICOLA DAL

CON IL SOLE 24 ORE A

13 | **10,90*** €

DICEMBRE

*Oltre al prezzo del quotidiano

DISPONIBILE ANCHE PRESSO LE LIBRERIE PROFESSIONALI E ONLINE SU:
offerte.ilsole24ore.com/pnrr10

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 27 GENNAIO 2024

Per trovare l'edicola più vicina vai sul sito
www.24orepoint.ilsole24ore.com

Il Sole
24 ORE