

Y 2024



Investimenti



Investimenti immobiliari in Italia in forte crescita

Volumi investiti per oltre €10 miliardi nel 2024

Investimenti immobiliari: cresce l'attenzione per i settori con fondamentali solidi e domanda resiliente

I risultati del 2024, con oltre **Euro 10,16 miliardi di investimenti**, hanno confermato il trend di una significativa ripresa negli **investimenti immobiliari**, supportata dai miglioramenti nel contesto finanziario e dal continuo processo di adeguamento dei prezzi.

Le strategie degli investitori si sono concentrate su settori caratterizzati da fondamentali solidi e da una domanda resiliente.

Dal punto di vista dei capitali, gli **investitori esteri** hanno rappresentato circa il **70%** degli investimenti complessivi, confermando l'attrattiva del mercato immobiliare italiano e la sua capacità di mantenere un profilo competitivo a livello globale.

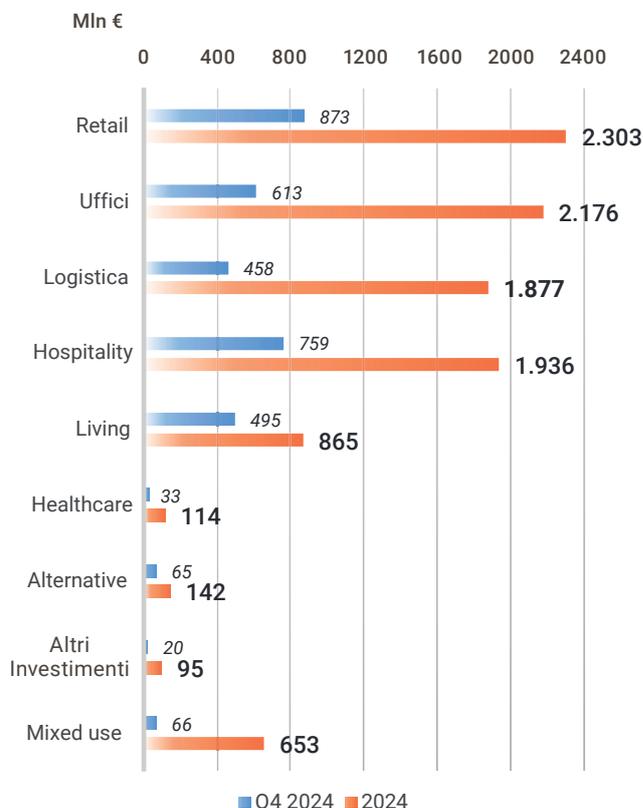
Milano si è confermata la destinazione di investimento preferita, con il **38%** del volume complessivo, seguita da **Roma** con il **16%**, che ha registrato un aumento della propria quota di mercato rispetto al 2023. Altre città quali Venezia, Firenze, Napoli e Torino, hanno rappresentato il 46% del totale degli investimenti, supportate dalle buone performance dei settori Retail, Hospitality e Logistica.

I settori del **Retail** e quello degli **Uffici** si sono confermati come i principali segmenti per volume di investimento grazie anche all'operazione più grande dell'anno – l'acquisizione di Via Montenapoleone 8 a Milano – che ha rappresentato un elemento chiave per raggiungere questo risultato.

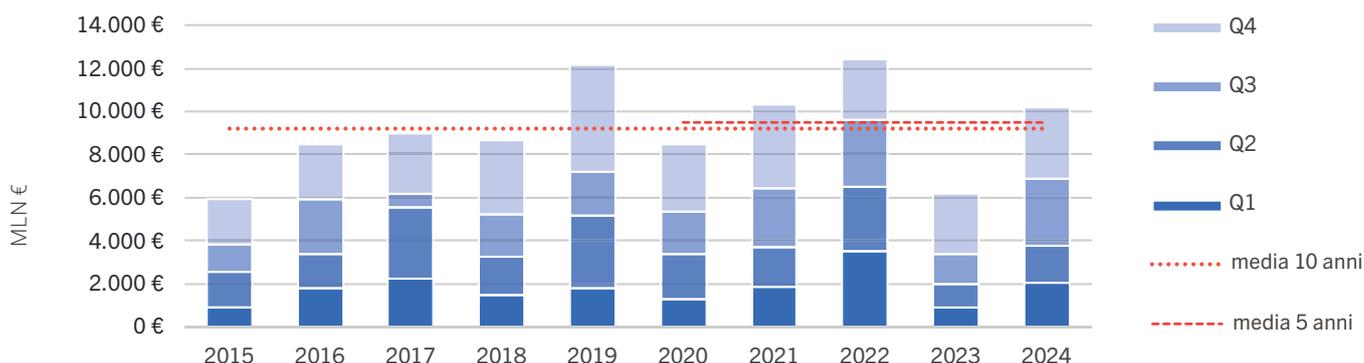
Guardando al **2025**, il mercato sembra destinato a mantenere un'intensa attività transattiva, sostenuta dalla presenza di capitali internazionali e da una costante domanda di operazioni di riqualificazione e sviluppo urbano.

Tuttavia, l'evoluzione delle condizioni macroeconomiche e geopolitiche continuerà a rappresentare un fattore chiave, influenzando sia la direzione degli investimenti sia la sostenibilità della crescita del comparto.

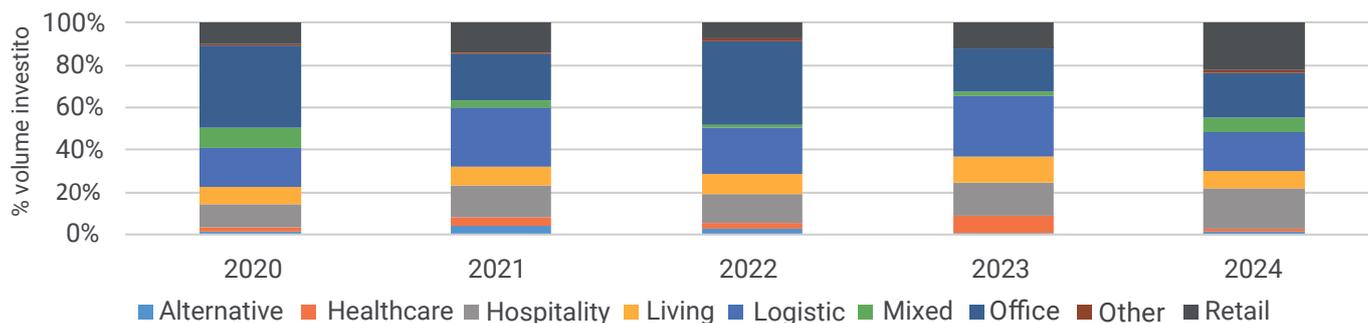
Andamento dei volumi assorbiti per asset class



Andamento degli investimenti per periodo



Volume degli investimenti per *asset class*



Analizzando i dati in dettaglio, il settore **Retail** è ritornato a rappresentare la principale *asset class* per volume di investimenti, raggiungendo **Euro 2,3 miliardi**, con un incremento più che raddoppiato rispetto al 2023 grazie anche a una ritrovata convergenza delle aspettative di prezzo tra acquirenti e venditori. Questa crescita è stata sostenuta dal retail extraurbano (centri commerciali, shopping center e "big box") oltre che dalle opportunità in mercati high-street di pregio.

Gli investimenti nel settore degli **Uffici**, che hanno rappresentato il 20% del totale degli investimenti nel 2024, hanno registrato un aumento significativo raggiungendo **Euro 2,17 miliardi**. Le operazioni sono state prevalentemente concentrate nelle città di Milano e Roma, che hanno attratto rispettivamente il 45% e il 40% del totale annuo. Le maggiori cinque transazioni hanno raggiunto complessivamente oltre Euro 900 milioni, con la predominanza di capitali nazionali, seguiti da capitali di origine tedesca e francese.

Il settore dell'**Hospitality**, con investimenti superiori a **Euro 1,9 miliardi** nel corso dell'anno – quasi il doppio rispetto al 2023 – ha rafforzato la propria posizione, confermandosi uno dei segmenti più attrattivi per gli investitori. Il comparto ha registrato un aumento della domanda internazionale, mentre è proseguito il miglioramento della qualità media dell'offerta, favorito anche dall'interesse degli investitori stranieri attratti dalle ottime *performance* delle strutture ricettive.

Nel 2024, le destinazioni di lusso, come Roma e Venezia, hanno catalizzato l'attenzione degli investitori, anche attraverso la chiusura di operazioni di rilievo.

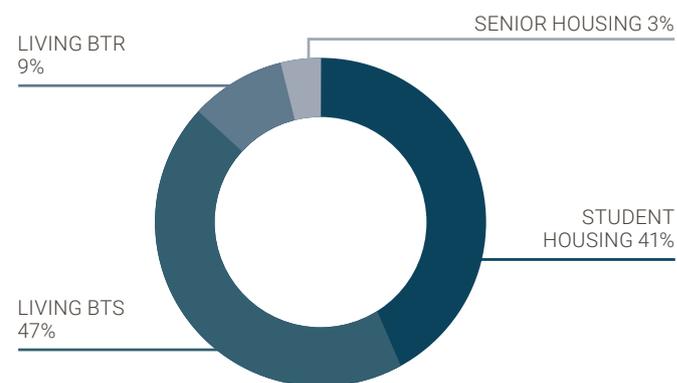
Prime 10 *Top location* per investimenti *Hospitality*



Nel 2024, la **Logistica** ha continuato a mostrare una performance solida, registrando investimenti complessivi per circa Euro 1,87 miliardi (18,5% del volume totale degli investimenti), in linea con i livelli dell'anno precedente. La chiusura di 12 diverse importanti operazioni su portafogli ha contribuito al rafforzamento della logistica tradizionale sul mercato. Roma, Piacenza e Milano si sono confermati come principali poli logistici del Paese, attirando un volume significativo di capitali.

Continua l'ottimo momento del **Living**, con volumi di investimento pari a **Euro 865 milioni**, in crescita del 15% rispetto al 2023. L'attenzione è cresciuta nel corso degli anni trainata dal residenziale (nelle declinazioni del **Build to Sell** e **Build to Rent**) e dagli alloggi per studenti, che hanno rappresentato oltre il 40% del volume totale delle transazioni.

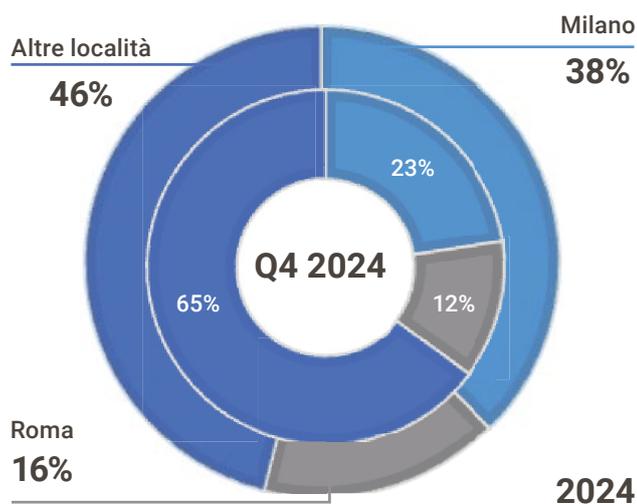
Volume investito nel comparto *Living* per sub segmento



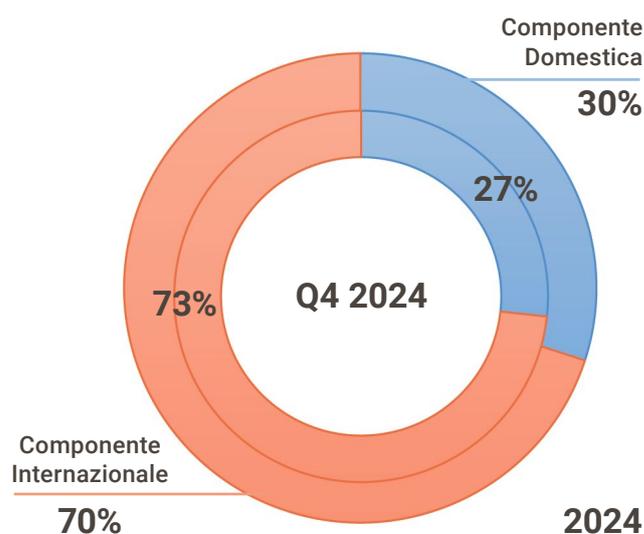
Il settore **Mixed Use** ha chiuso il 2024 con investimenti pari a circa **Euro 650 milioni**. Una quota significativa di questi investimenti, circa Euro 490 milioni, è legata alla transazione degli ex-scali FS Farini e San Cristoforo a Milano, che nei prossimi dieci anni saranno protagonisti di un importante processo di trasformazione e rigenerazione urbana.

Rispetto agli anni precedenti, si è osservata una riduzione degli investimenti nel settore **Healthcare** (**Euro 114 milioni** investiti), che nel 2023 aveva rappresentato una delle principali tendenze del mercato. Nel 2024, invece, è stato il **comparto Alternative - Data Center** a confermare una crescita significativa con volumi pari a **Euro 142 milioni**.

Ripartizione degli investimenti



Provenienza dei capitali



Andamento dei rendimenti netti per le principali asset class



Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



IPI S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

www.ipi-spa.com