

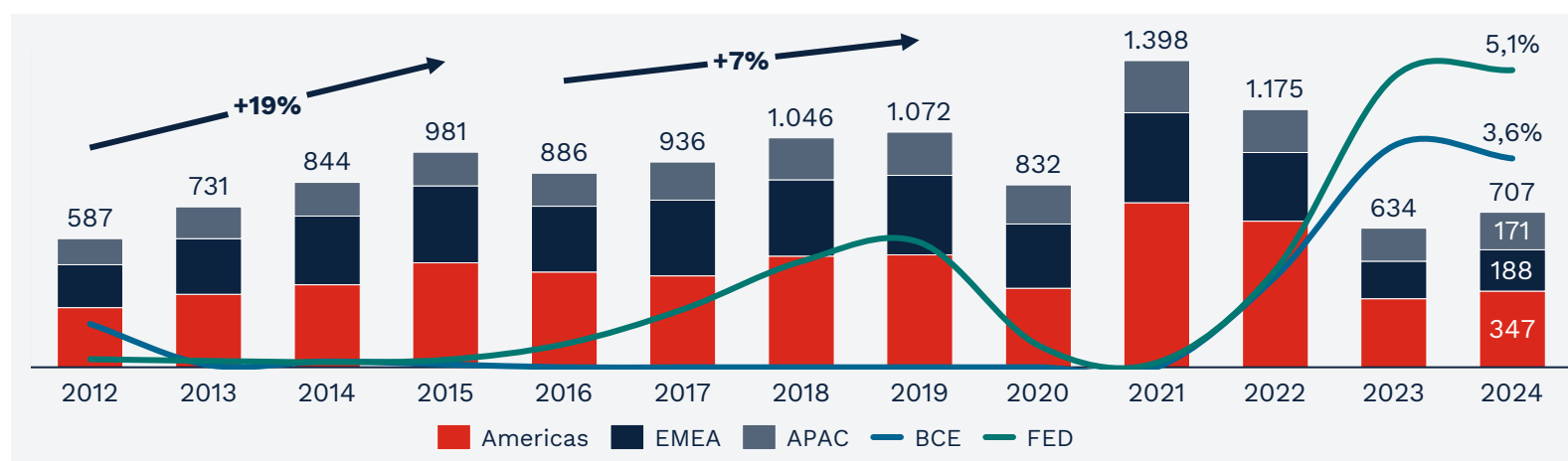


SUMMIT REAL ESTATE 2025 PAMBIANCO

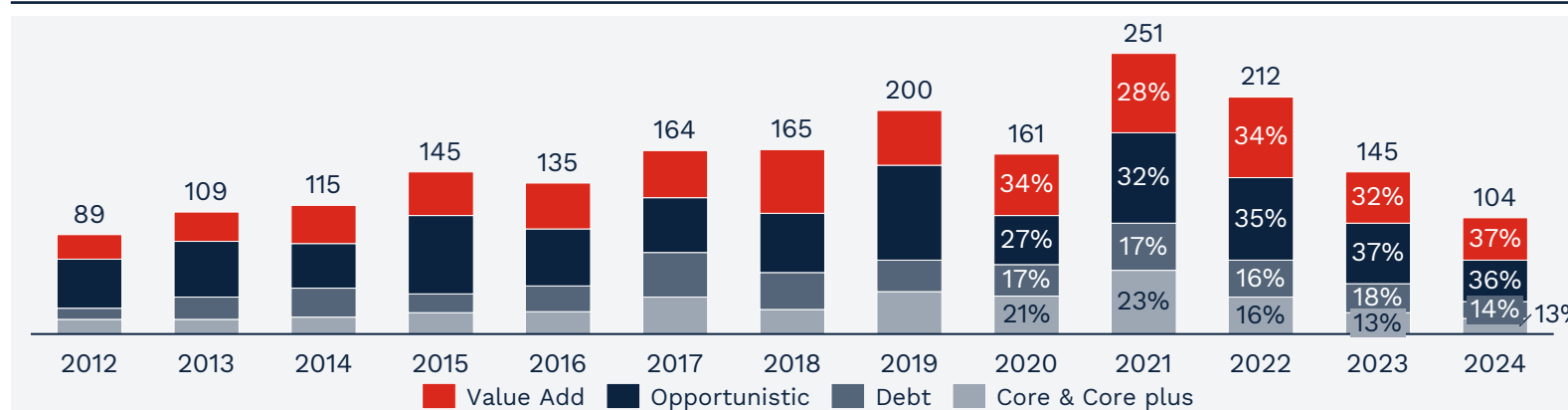
# Trend emergenti e opportunità di investimento nel Real Estate post-ripresa

# Nel 2024 il mercato immobiliare torna a crescere a livello globale, grazie a tassi di interesse in calo, liquidità disponibile e *dry powder* accumulata

**Volumi di investimento globali (\$mld) e tassi di interesse<sup>1</sup> (%)**



**Raccolta di capitali a livello globale da fondi immobiliari chiusi (€mld)<sup>2</sup>**



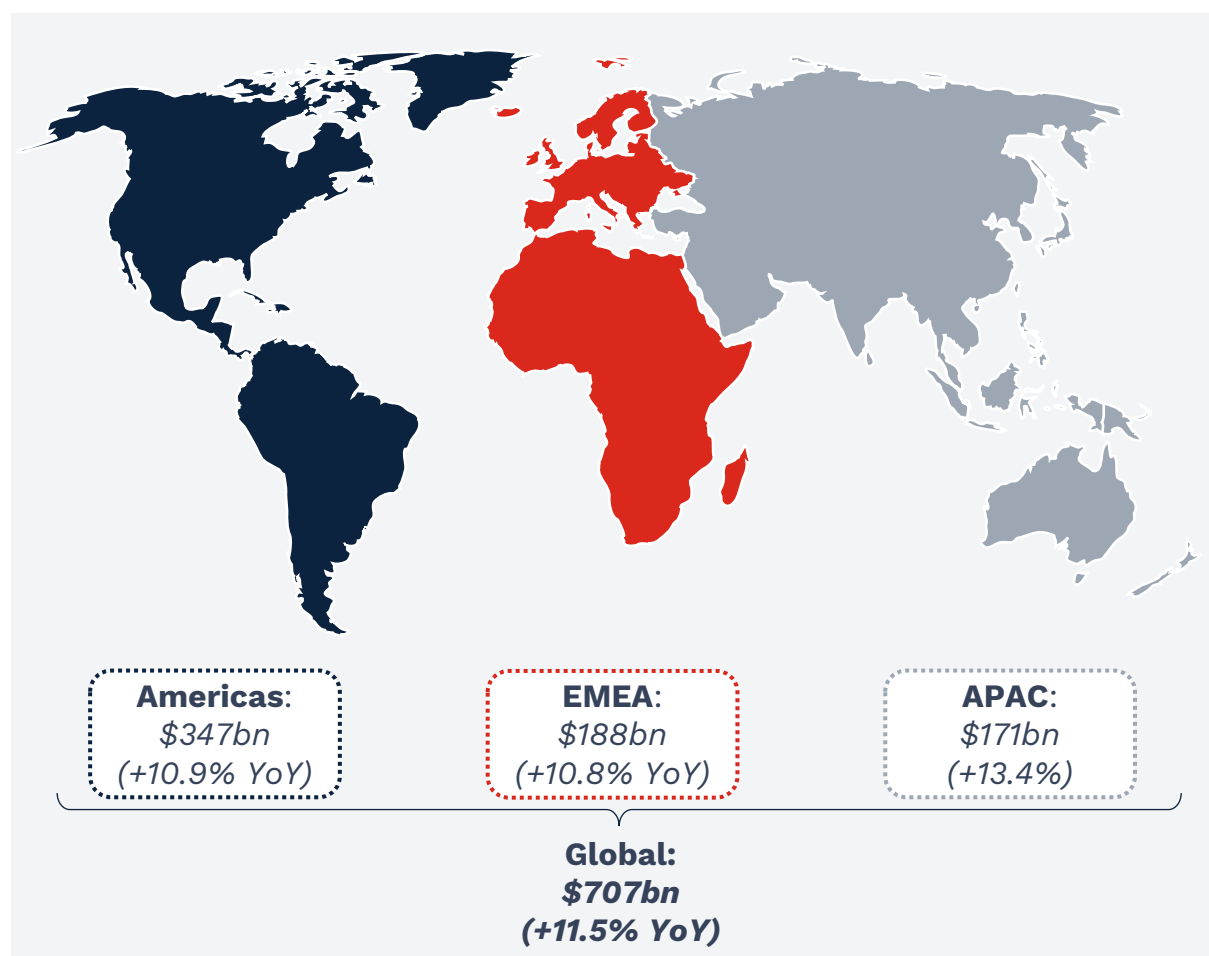
**Commento:**

- Dopo il picco di \$1.398 mld nel 2021, i volumi hanno toccato il picco minimo degli ultimi 10 anni nel 2023 e mostrato segni di **ripresa** nel **2024** (11,5% yoy).
- Si conferma la sensibilità del mercato ai costi di finanziamento in **correlazione inversa** agli **investimenti** : la discesa dei tassi nel 2024, insieme alla liquidità disponibile, sostiene la crescita delle transazioni.
- Nel **2024**, il **fundraising** globale si è **ridotto** (\$104 mld), mentre gli **investimenti** sono **cresciuti**. Questo suggerisce che il settore sta **impiegando** la **dry powder** accumulata negli anni precedenti, senza però incrementare la raccolta di capitale in modo proporzionale.
- Nel 2024-2025, i **rendimenti** più elevati si registrano nei segmenti **Distressed** (12-18%), **Opportunistic** (10-15%), **Hospitality** (6-12%) e **Data Center** (6-10%). Seguono **Value-Add** (7-10%), **Logistica** (5-8%), **Core Plus** (5-7%), **Build-to-Rent** (4-8%) e infine i **Core** (3-5%).

Fonti: McKinsey Report Private Markets 2025, European Central Bank website, Federal Reserve Bank of St. Louis website  
 Note: (1) BCE indica il Marginal Refinancing Operations rate, FED indica il Fed Funds Effective rate; (2) Core: rischio minimo ed investimento in prime asset; Core Plus: rischio medio/basso prime asset con minori lavori di ristrutturazione; Value Add: rischio medio alto con significativi lavori di ristrutturazione; Opportunistic: alto rischio ed investimento in asset in fase di sviluppo e/o distressed.

# L'America si conferma la regione principale a livello globale per volumi di transazioni, seguita dall'Europa con tassi di crescita *double digit*













## Volumi di investimento, 2024



## Principali trend per area geografica:

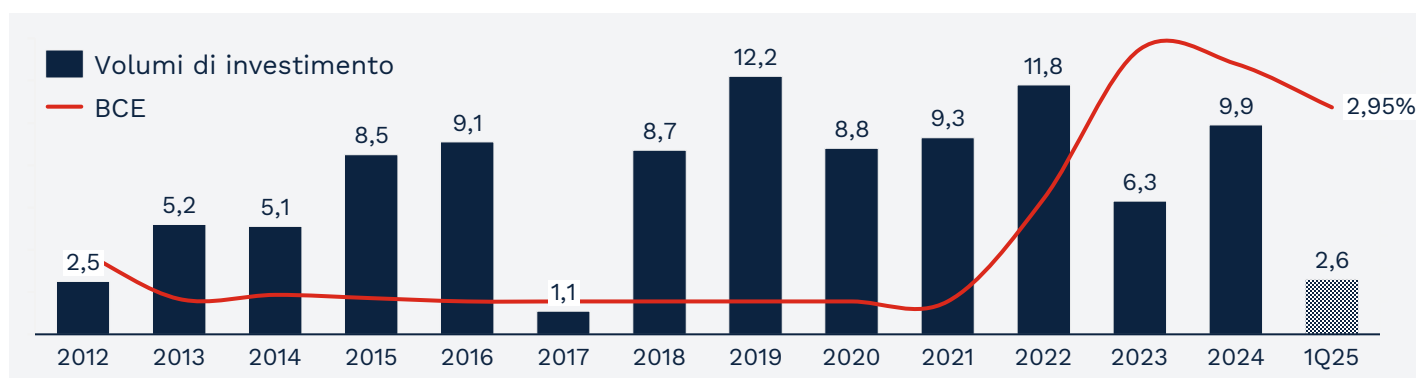
- America**
  - Il Nord America è la **regione più attiva a livello globale**.
  - Forte crescita nei settori **data centers** e **logistica** (+32% YoY), guidati dalla domanda di **AI, cloud e infrastrutture digitali** e modernizzazione delle supply chain (incluso last-mile a supporto di e-commerce e reshoring).
  - Il settore **Residenziale** resta **resiliente**: assorbimento record di oltre 528k unità nel 2024 e crescita degli affitti a NYC e in New Jersey.
- EMEA**
  - Volumi in **crescita** trainati da investimenti in **logistica** e **living** (student housing, edifici multifamiliari e residenze per anziani), soprattutto nel Regno Unito;
  - Il segmento Uffici rimane debole, con volumi ai minimi storici.
  - I canoni di locazione industriali sono cresciuti del 33% rispetto al 2019, ma l'assorbimento netto è calato del 20% per decisioni rimandate e incertezza sui costi.
- APAC**
  - **Il fundraising e le transazioni nel settore del Real Estate privato restano altamente frammentati**, con ampie disparità tra mercati come Giappone, Australia e Cina
  - **Assorbimento logistico in calo**, in particolare in Cina a causa della scarsa fiducia degli utilizzatori; crescita contenuta in Giappone (+2% affitti)
  - **I mercati emergenti del Sud-Est asiatico** (Vietnam, Indonesia) mostrano potenziale a lungo termine ma restano relativamente illiquidi

# Retail, Hospitality, Industriale e Logistica trainano la ripresa dei mercati immobiliari

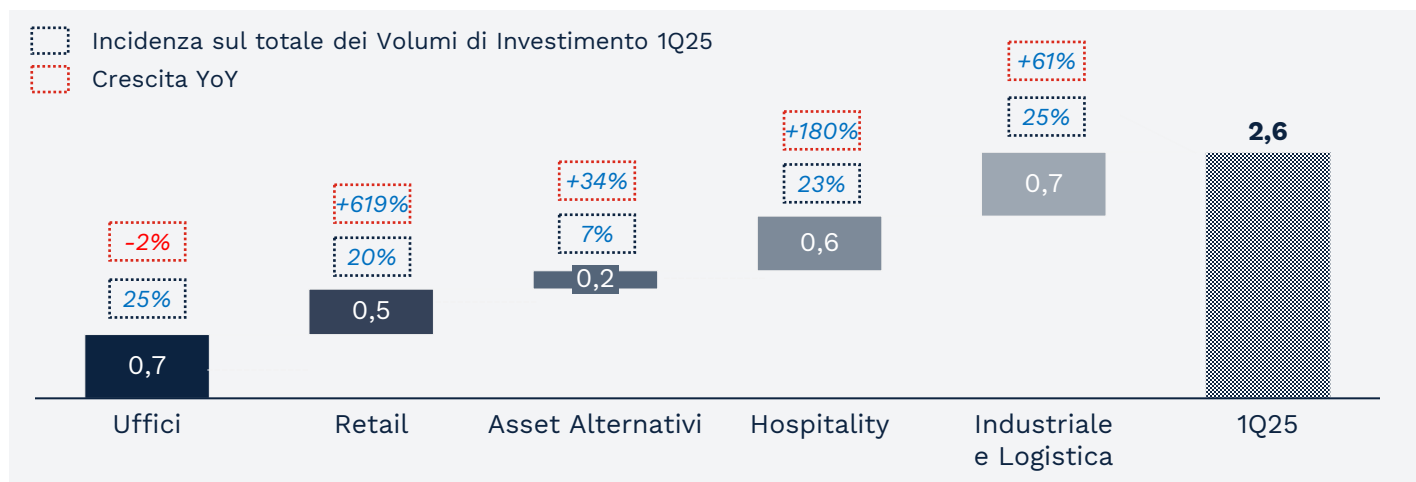
Asset	Trend	Crescita
 <b>Retail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripresa dei volumi di investimento</li> <li><b>Offerta limitata di spazi retail di qualità</b> in diversi mercati chiave, che ostacola l'espansione nonostante una domanda attiva.</li> <li><b>Crescente preferenza</b> degli investitori per asset retail con <b>redditività stabile e potenziale di crescita</b>.</li> </ul>	
 <b>Hospitality</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ripresa solida post-pandemia</b>, con occupazione e tariffa media giornaliera oltre i livelli pre-Covid (2023–2024).</li> <li>Focus su <b>destinazioni leisure</b> e <b>nicchie in crescita</b>: resort di lusso, serviced apartments.</li> <li>Preferenza per <b>asset prime</b> rispetto a secondari.</li> </ul>	
 <b>Industriale e Logistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ripresa globale</b> della logistica industriale, in graduale riallineamento con la crescita del PIL.</li> <li><b>Crescita</b> delle <b>transazioni internazionali</b> e ripresa dei valori nel settore.</li> <li><b>Transizione verso asset moderni</b> e aumento della vacancy negli immobili obsoleti.</li> </ul>	
 <b>Assets Alternativi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Data centers</b> in forte espansione: guidati dall'AI e dalla crescente domanda per capacità di calcolo cloud, soprattutto in Nord America.</li> <li>Vacancy al <b>5%</b>, con <b>84%</b> degli spazi pre-affittati.</li> <li>Crescente interesse per <b>student housing, senior housing e life sciences</b>.</li> </ul>	
 <b>Residenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento moderato ma costante degli affitti in mercati primari (<b>+0,8% YoY a gennaio 2025</b>).</li> <li>Forte appetibilità per <b>investitori istituzionali</b> data la stabilità e prevedibilità dei flussi.</li> </ul>	
 <b>Uffici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Domanda debole</b>: calo occupazione (dal 91% all'86%), introduzione del WFH e vacancies elevate.</li> <li><b>Polarizzazione</b>: tenuta degli asset prime (moderni, ESG-compliant), penalizzazione del resto.</li> </ul>	

# Il mercato Real Estate Italiano mostra interessanti segnali di ripresa dal 2024, specialmente nei segmenti Industriale & Logistica, Hospitality e Retail

## Volumi di investimento in Italia (\$mld) e tassi di interesse<sup>1</sup> (%)



## Valore delle operazioni per categoria di asset, 1Q25



## Commento:

Il mercato italiano, coerentemente con i trend globali, segna un brusco rallentamento nel 2023. Tuttavia, già nel 2024 e a proseguire nel **1Q25**, si registrano segnali di **ripresa** (+57% YoY nel 2024) grazie al calo dei tassi d'interesse<sup>2</sup>, suggerendo un possibile rilancio del comparto immobiliare.

In 1Q25, in particolare, a sostenere la **crescita** degli investimenti sono **Industriale e Logistica, Hospitality e Retail** che si confermano trainanti.

Le **asset class alternative** restano **marginali**, ma esprimono potenziale di crescita

Benchè il comparto continui a rappresentare un volume rilevante (ca. 25% del totale investimenti), si registra un **calo della domanda per Uffici** dovuto al trend verso lo smartworking. La domanda si fa più selettiva orientandosi a soluzioni di **alta qualità e sostenibili**.

Crescente l'interesse da parte di investitori istituzionali per asset di tipo **Co-living** / managed apartments, Student accommodations e assisted living / senior housing.

Ca. €650m in asset Industriale & Logistica (+61% YoY), trainati da fattori strutturali come la necessità di hub logistici last-mile e il nearshoring

### Volume di investimento per Geografia, 1Q25



### Volume di investimento per area geografica, 1Q25



### Principali operazioni, 1Q25

Asset (# asset)	Investitore	Regione	Ubicazione	Valore (€m)
<b>Techbau Portfolio (4)</b>	Starwood Capital Group	Mix	Nord	260
<b>Project Zephir (12)</b>	EQT Real Estate	Mix	Nord-Est	200
<b>Vigasio District Park Phase 3 (2)</b>	BNP Paribas REIM	Veneto	Vigasio (VR)	45

Fonti: BNP Capital Markets Italy Q1 2025

### Commento:

Il settore della **logistica** in Italia continua a trarre beneficio da trend strutturali di lungo periodo, quali l'espansione dell'**e-commerce** e il ricorso al **nearshoring**. Il livello di **assorbimento** degli **spazi** si mantiene **elevato**, in particolare nelle aree primarie (tassi di sfritto < 3%). Si registra inoltre un incremento della **domanda** per **immobili** di **nuova generazione**, sostenibili e ad alta efficienza energetica. In 1Q25 sono state particolarmente rilevanti le transazioni riguardanti portafogli di asset immobiliari situati in luoghi diversificati, definiti come «Mix».

I **prime yields** sono rimasti sostanzialmente stabili con i rendimenti per grandi depositi intorno al 5,5% e i rendimenti per asset Last-Mile attestatisi al 5,1%

Le PMI, spesso escluse dal credito tradizionale, richiedono spazi innovativi e modulari per manifattura leggera. Mentre abbondano ex capannoni e **aree** industriali **dismesse da convertire** in hub produttivi urbani, con il supporto di fondi immobiliari, SGR e partnership pubblico-private.

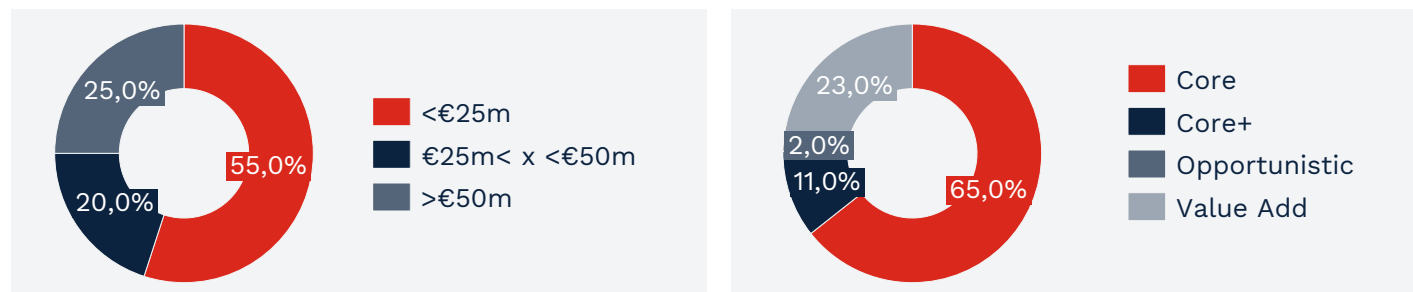
**Modelli operativi emergenti:** leasing operativo, Rent-to-Own e spazi condivisi gestiti in logica FaaS (i.e. Factory-as-a-Service).

€650m di investimenti in Uffici concentrati principalmente a Milano (65%) con prime yield stabili; rilevante il trend di conversione a diverse destinazioni d'uso e le riqualificazioni

### Volumi di investimento per Geografia, 1Q25



### Volumi di investimento per dimensione e profilo di rischio<sup>1</sup>, 1Q25



### Principali operazioni, 1Q25

Asset	Ubicazione	Investitore	Tipologia	Valore (€m)
Via Principe Amedeo, 5	Milano	Fabbrica Immobiliare	Core	110
Kilometro Rosso	Strezzano, BG	N/A	Core	85
Via Durini 16/18	Milano	Same Holding	Core	70

### Commento:

Il mercato Uffici italiano presenta una netta divisione tra **asset prime** e **secondari**. Le aziende puntano su Uffici di **alta qualità** e **sostenibili**, situati nei **Central Business Districts** (CBD). La domanda di Uffici prime resta solida, con canoni elevati e bassi tassi di vacancy.

I **prime yields**<sup>2</sup> negli Uffici CBD di Milano sono rimasti **stabili** rispetto al Q1 2024 (4,25%), mentre a Roma sono aumentati leggermente, passando a 4,75% (rispetto al Q1 2024).

Un trend rilevante riguarda il **cambio di destinazione d'uso**: €40 mln di investimenti nel Q1 2025 hanno interessato asset destinati alla conversione, di cui €13,5 mln verso Hospitality e €5 mln verso Residenziale.

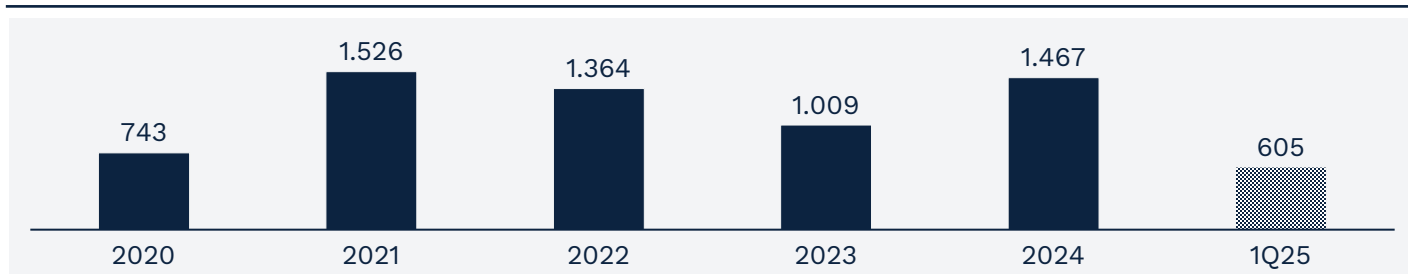
Molti operatori si stanno focalizzando sulla **riqualificazione di immobili meno efficienti** per trasformarli in prodotti moderni e sostenibili.

Fonti: JLL Italy Real Estate Market Q1 2025, JLL Italian Market Living Q1 2025, Real Estate Market Overview PWC, E&V Market Report Italy 2025.

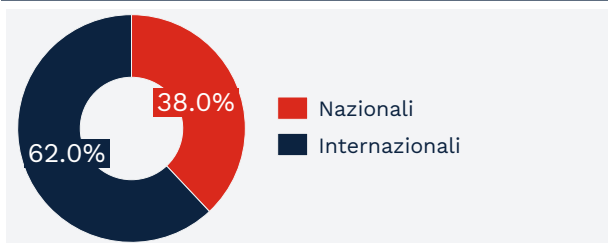
Note: (1) Core: rischio minimo ed investimento in prime asset; Core Plus: rischio medio/basso prime asset con minori lavori di ristrutturazione; Value Add: rischio medio alto con significativi lavori di ristrutturazione; Opportunistic: alto rischio ed investimento in asset in fase di sviluppo e/o distressed; (2) Il prime yield è una misura specifica del cap rate per immobili di prima qualità, che spesso funge da riferimento di mercato per investimenti a basso rischio.

€605m di investimenti in Hospitality (+180% YoY), prevalentemente localizzati tra Milano e Roma; i capitali internazionali finanziano oltre il 60% delle operazioni

### Volume di investimento nell'Hospitality italiana (€m)



### Investimenti per fonte di capitale, 1Q25



### Volume di investimento per Geografia, 1Q25



### Principali operazioni, 1Q25

Asset	Ubicazione	Investitore	Valore (€m)
Mandarin Oriental	Roma	Merope Asset Management	170
Hotel Ceasar Augustus	Anacapri (NA)	Gruppo Statuto	160
NH Collection	Milano	Schroders Capital	90

Fonti: BNP Report Q1 2025; Savills Italy Prime Residential 2024

### Commento:

Il **turismo** in Italia sta vivendo una fase di piena **ripresa**. Nel 2024, gli investimenti nel settore dell'Hospitality hanno superato i 1,4 mld di euro, con una significativa espansione nei **segmenti luxury, lifestyle e resort**. L'Italia si conferma tra le **destinazioni turistiche più attrattive a livello globale**, attestandosi al quarto posto mondiale per numero di visitatori. Il Paese continua a beneficiare di una combinazione distintiva di patrimonio culturale, elevata qualità della vita e straordinaria varietà paesaggistica, fattori che alimentano la domanda sia nei principali centri urbani sia nelle località costiere e rurali.

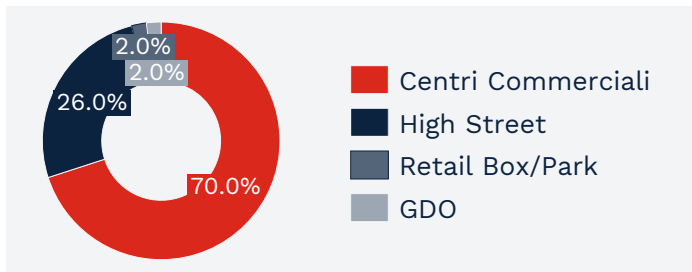
Il volume di investimento nel settore Hospitality è stato di circa **€600 mln** nel **1Q25**, un valore quasi **triplo** rispetto a quello del 1Q24. Questo valore è indicativo dell'andamento eccezionalmente positivo e conferma un forte ritorno dell'interesse degli investitori, trainato soprattutto da **capitali internazionali (62%)**, affiancati da una quota significativa di **investitori nazionali (38%)**.

Attesi nuovi **brand, rebranding** e aperture in **boutique hotel, aparthotel** e formule ibride orientate al turismo esperienziale (anche camping e glamping).

I **prime yields** per il settore Hospitality si attestano attualmente intorno al 4,5%.

# €505m il comparto Retail Italiano che mostra segnali di ripresa trainata dai segmenti Centri Commerciali e *luxury / high street*

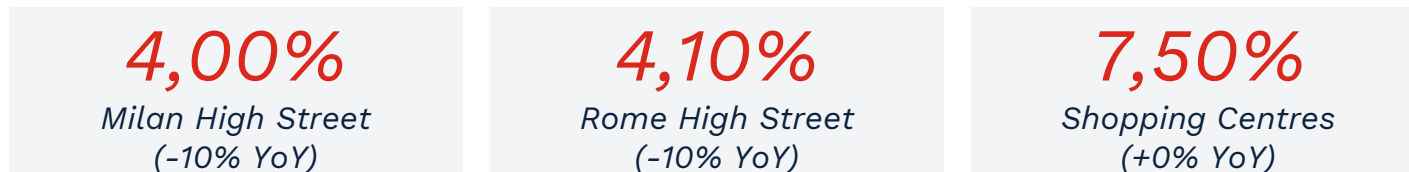
## Investimenti per categoria, 1Q25



## Volume di investimento per Geografia, 1Q25



## Prime yields, 1Q25



## Principali operazioni, 1Q25

Asset	Ubicazione	Investitore	Tipologia	Valore (€m)
The Mall Luxury Outlet	Sanremo (IM)	Simon Property Group	Outlet	250
Garage Traversi	Milano (MI)	Grimaldi	High Street	120
The Mall Luxury Outlet	Leccio (FI)	Simon Property Group	Outlet	100

## Commento:

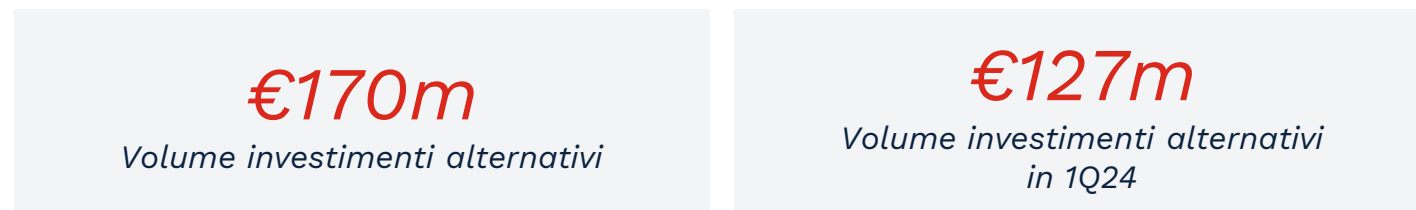
Il **Retail tradizionale** in Italia mostra un **recupero selettivo**. Dopo le difficoltà legate alla pandemia, gli asset di qualità situati in location prime come Milano continuano ad attrarre investimenti, con rendimenti compresi intorno al 3-4%, a conferma di una domanda solida per immobili di pregio.

Il **settore Retail** si evolve verso **format più snelli**, esperienziali e integrati con **logica omnicanale**, come dark store e pick-up point. Inoltre, gli ex supermercati della Grande Distribuzione Organizzata e alcuni centri commerciali offrono un significativo potenziale di riconversione in spazi multifunzionali e ibridi, rispondendo così alle nuove esigenze del mercato.

I **rendimenti** nel settore Retail in Italia si mantengono **stabili** e il mercato mostra un buon dinamismo, anche grazie a **importanti operazioni su asset high street e out-of-town**. Queste dinamiche confermano l'interesse degli investitori verso il comparto Retail, visto come un'opportunità di investimento capace di adattarsi alle trasformazioni in corso.

# €170m di investimenti in Assets Alternativi (+34% YoY) trainati dal comparto Living (76% del totale): asset residenziali, *student accommodation* e *senior housing*

## Volumi di investimento, 1Q25



## Volumi di investimento per categoria, 1Q25



## Principali operazioni, 1Q25

Asset	Investitore	Ubicazione	Valore (€m)
Beyoo Laude Living (Student Housing)	Ardian and Rockfield R.E.	Bologna	75
Massimo Ferrero Cinemas (Portfolio)	Colliers Global Investors	Roma	40
Corso Vercelli 22	Apeiron	Milano	25

## Commento:

- Nel primo trimestre 2025, il settore degli Assets Alternativi ha contribuito per il **7%** al volume totale degli investimenti, registrando una crescita del **34%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.
- Il segmento **Living** (edifici residenziali multifamiliari, student housing e residenze per anziani) si è distinto per una crescita straordinaria del **244%**, rappresentando il **76%** del totale investito nel settore Assets Alternativi. Questo riflette una domanda sempre più solida di **soluzioni abitative moderne**, come **student housing** e **Residenziale flessibile**.
- Nel mercato degli edifici residenziali multifamiliari italiano, le vendite di immobili hanno registrato un incremento del **7,8%** su base annua nel **4Q24**, con circa **217.000** proprietà scambiate. Le regioni del sud e nord-est hanno mostrato la crescita più forte.
- Le principali città hanno guidato la dinamica positiva con un aumento del **9,8%**, più marcato rispetto al **+6,6%** osservato nei **centri minori**.

# Da una visione patrimoniale a una logica funzionale e rigenerativa

*Opportunita' concrete in asset ibridi, living alternativo, hospitality e rigenerazione urbana*



## **RIGENERAZIONE URBANA E RIQUALIFICAZIONE**

Conversione di immobili industriali obsoleti in asset moderni e multifunzionali, con focus crescente su sostenibilità e benessere



## **INFRASTRUTTURE DIGITALI LOGISTICHE**

Crescita della domanda digitale, espansione del cloud e dell'AI, trasformazione delle supply chain globali; data centers e hub logistici sono le asset class più dinamiche e attrattive del mercato immobiliare



## **HOSPITALITY E RETAIL**

Turismo in crescita, domanda per format esperienziali e di lusso, e una rinnovata attrattività degli asset prime e high street, con focus su trasformazione degli spazi.



## **LIVING TEMATICO E RESIDENZIALITA' ALTERNATIVA**

Student housing, co-living e senior living, nuove esigenze abitative più flessibili, format ibridi, integrati con servizi e tecnologia offrono rendimenti stabili e flussi costanti

*Modelli emergenti: leasing operativo, **rent-to-own** e spazi condivisi gestiti in logica **'factory-as-a-service'***

***Dismissione patrimoni immobiliari non-core** da parte di istituzioni finanziarie. Sale & leaseback, conferimenti in fondi immobiliari, cartolarizzazioni*

*Opportunità su asset **value-add** e fuori dai poli tradizionali*



קול.

SUMMIT REAL ESTATE 2025 PAMBIANCO

HERE TO DARE

Grazie

2 luglio 2025

