

REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2025
Numero 434
19 - 25 Luglio

ALESSANDRO
PETRUZZI
CBRE

LOGISTICA SEMPRE PIÙ VELOCE In sei mesi 800 mln investiti in Italia

SAVILLS: IL MERCATO DEGLI
UFFICI A MILANO CONTINUA A
CRESCERE NEL 2025

p.05

L'IMPATTO NEGATIVO DEI DAZI
STATUNITENSIS SUL REAL ESTATE
EUROPEO

p.07

PATRIGEST: INVESTIMENTI
CORPORATE, SUPERATI I 5 MLD
DI EURO NELL'H1 2025

p.10

SOMMARIO

03 LOGISTICA SEMPRE PIÙ VELOCE IN SEI MESI 800 MLN INVESTITI IN ITALIA

Il comparto logistico si conferma una delle voci più resilienti e attrattive del settore immobiliare, nonostante il contesto macroeconomico sfidante. La domanda di spazi resta sostenuta, in particolare per immobili di nuova generazione e con caratteristiche ESG.



05 SAVILLS: IL MERCATO DEGLI UFFICI A MILANO CONTINUA A CRESCERE NEL 2025

Secondo il report di Savills "Italian office spotlight", nel primo semestre dell'anno il settore ha registrato un volume di investimenti complessivo di circa 900 milioni di euro, confermando la centralità di questa asset class nel mercato italiano pur a fronte di investitori sempre più selettivi.



07 L'IMPATTO NEGATIVO DEI DAZI STATUNITENSIS SUL REAL ESTATE EUROPEO

Nel corso dell'ultimo anno, il volume globale degli investimenti nel real estate ha raggiunto i 2,14 mila miliardi di dollari. Il calo registrato nell'Asia-Pacifico sembra essersi stabilizzato, mentre sia gli USA sia l'Europa mostrano segnali di ripresa del volume degli investimenti.



10 PATRIGEST: INVESTIMENTI CORPORATE, SUPERATI I 5 MLD DI EURO NELL'H1 2025

Il primo semestre del 2025 ha visto un incremento significativo degli investimenti immobiliari corporate in Italia, superando i 5 miliardi di euro, con una crescita del 44% rispetto allo stesso periodo del 2024



REVIEW
KINE EDITORIAL

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi

Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
+39 0236752546
info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte
del contenuto senza l'autorizzazione
dell'Editore

Seguici su :

[@monitorimmobiliare](https://www.facebook.com/monitorimmobiliare)

[@monitorimmobili](https://twitter.com/monitorimmobili)

[linkedin.com/in/monitorimmobiliare](https://www.linkedin.com/in/monitorimmobiliare)

[@monitorimmobiliare](https://www.youtube.com/monitorimmobiliare)

03

LOGISTICA SEMPRE PIÙ VELOCE IN SEI MESI 800 MLN INVESTITI IN ITALIA

Il comparto logistico si conferma una delle voci più resilienti e attrattive del settore immobiliare, nonostante il contesto macroeconomico sfidante.

La domanda di spazi resta sostenuta, in particolare per immobili di nuova generazione e con caratteristiche ESG.

Nei primi sei mesi del 2025, il settore ha registrato circa 800 milioni di euro in investimenti, segnando un incremento rispetto allo stesso periodo del 2024.

Il ritorno degli investitori istituzionali di lungo periodo, favoriti da una politica monetaria espansiva della BCE, indica una fase di consolidamento del mercato e questo passaggio dai capitali a valore aggiunto a quelli core rafforza la stabilità e la prospettiva di crescita del comparto logistico.

I fondamentali del mercato restano solidi: i canoni continuano a salire, con contratti che superano i livelli di prime rent e indicano ulteriori margini di crescita.

La vacancy, pur in lieve aumento, rimane contenuta rispetto ai principali mercati europei. Inoltre, il rinnovo dello stock rappresenta un driver importante per lo sviluppo e la riqualificazione, confermando la centralità della logistica nel futuro del real estate italiano.

Alessandro Petruzzi, Head of Logistics di CBRE, racconta l'evoluzione del mercato e della società.

Guarda l'intervista





BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



AVVISI DI VENDITA

La Banca d'Italia ha avviato le procedure per la dismissione degli immobili, già sedi delle ex Filiali, di:

BRINDISI, Piazza Vittorio Emanuele II n. 4 - sup. lorda mq 4.606,57
classe energetica: Classe G EPtot 24,91 kWh/m³/anno

PESARO, Via Gioacchino Rossini n. 79 sup. lorda mq 4.274,40
classe energetica: Classe G EPtot 85,174 kWh/m³/anno

PISA, Via San Martino n. 100 sup. lorda mq 7.123,25
classe energetica: Classe G EPtot 64,50 kWh/m³/anno

RAVENNA, Via Raul Gardini n. 13 sup. lorda mq 5.957,55
classe energetica: Classe G EPtot 235,09 kWh/m²/anno

SAVONA, Piazza Goffredo Mameli, 1/3 sup. lorda mq 8.328,98
classe energetica: Classe G EPtot 25,75 kWh/m³/anno

VITERBO, largo Guglielmo Marconi, 15 sup. lorda mq 9.521,55
classe energetica: Classe G EPtot 178,482 kWh/m²/anno



Gli avvisi di vendita che regolano la procedura per la dismissione di ciascun immobile sono consultabili sul sito internet della Banca d'Italia



Per informazioni e sopralluoghi: IMM.GEPACO.DismissioniAvvisi@bancaditalia.it



Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 13/08/2025

05

SAVILLS: IL MERCATO DEGLI UFFICI A MILANO CONTINUA A CRESCERE NEL 2025

Il mercato degli uffici continua a crescere nel 2025, continuando la ripresa registrata nel 2024. Secondo il report di Savills “Italian office spotlight”, nel primo semestre dell’anno il settore ha registrato un volume di investimenti complessivo di circa 900 milioni di euro, confermando la centralità di questa asset class nel mercato italiano pur a fronte di investitori sempre più selettivi.

Milano si conferma la location più ricercata, attraendo il 79% dei volumi totali con 19 transazioni; l’attività si è concentrata principalmente nel CBD centro storico CBD e nel CBD Porta Nuova, ma gli investitori confermano il loro interesse anche per opportunità selezionate in periferia e nell’hinterland. Roma ha invece visto diminuire la propria

quota di mercato, con uno share del 9% dell’attività complessiva.

La dimensione media delle transazioni si conferma in diminuzione, mentre l’attività di capitali esteri rimane presente ma cede il passo a quella domestica: la moneta internazionale ha infatti caratterizzato il 34% dell’attività.

I rendimenti netti prime restano stabili, proseguendo il trend dello scorso anno, con Milano al 4,25% e Roma al 4,75%. Nonostante l’elevata incertezza che continua a caratterizzare il periodo, l’allentamento della politica monetaria dovrebbe continuare nei prossimi mesi contribuendo a una maggiore liquidità verso il settore, seppur in modo selettivo, e sostenuta da buoni fondamentali lato leasing.



Nel primo semestre del 2025, il mercato degli uffici a Milano ha registrato un assorbimento pari a circa 206.000 mq, segnando un incremento del 17% rispetto allo stesso periodo del 2024. Si tratta del secondo miglior primo semestre degli ultimi cinque anni, a conferma della solidità del comparto.

Anche il numero di transazioni è in aumento, con un +15% anno su anno, e una netta prevalenza di spazi di Grado A (77%), evidenziando una domanda sempre più orientata verso immobili di qualità elevata, certificati ESG e con tagli più contenuti. La disponibilità complessiva resta modesta, soprattutto nelle aree centrali e per asset prime, dove l'offerta è sempre più limitata.

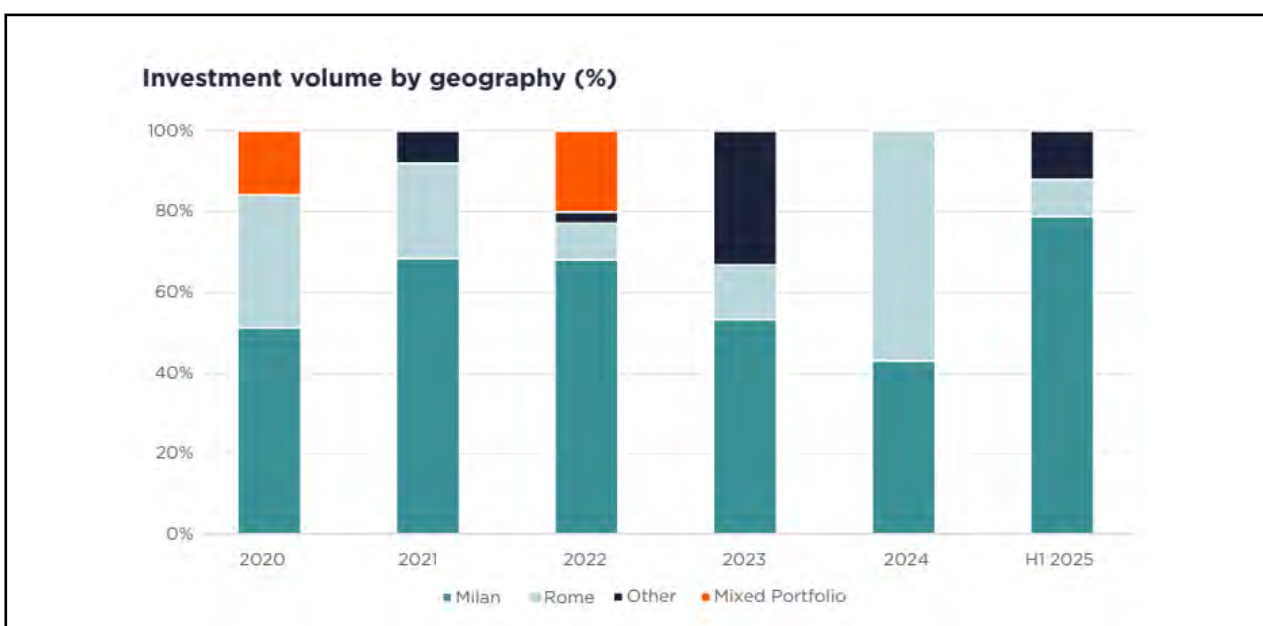
I canoni prime si mantengono stabili a 750 euro/mq/anno, dopo l'aumento registrato nel trimestre precedente, spingendo una parte della domanda verso zone semicentrali e periferiche.

A offrire un parziale sollievo alla

pressione sul mercato contribuirà il completamento di 44 nuovi progetti entro il 2027, per un totale stimato di circa 483.000 mq, destinati a rinnovare e ampliare lo stock disponibile nei prossimi anni.

Eros Chiodoni, Head of Office Leasing: "Una domanda di spazi uso uffici che cambia, un'offerta che si adegua per adattarsi al cambiamento. Sembra essere questo il binomio in via di consolidamento in questa prima parte dell'anno. I fondamentali restano buoni e le aspettative di performance del mercato del letting dovrebbero attestarsi sui valori degli ultimi anni".

Marco Montosi, Head of Investment: "Il settore uffici conferma il suo ruolo centrale nel mercato italiano, con segnali incoraggianti sia sul fronte investimenti che occupier. La combinazione di take-up in crescita, canoni sostenuti e offerta prime limitata alimenta una dinamica positiva, soprattutto a Milano, dove qualità e location continuano a guidare le scelte degli operatori".



07

L'IMPATTO NEGATIVO DEI DAZI STATUNITENSIS SUL REAL ESTATE EUROPEO

Le valutazioni del real estate hanno subito una flessione nella maggior parte dei mercati, creando un entry-point potenzialmente interessante per gli investitori. Nel corso dell'ultimo anno, il volume globale degli investimenti nel real estate ha raggiunto i 2,14 mila miliardi di dollari. Il calo registrato nell'Asia-Pacifico sembra essersi stabilizzato, mentre sia gli USA sia l'Europa mostrano segnali di ripresa del volume degli investimenti.

Un impatto negativo dei dazi sull'economia sembra inevitabile, ma l'Europa potrebbe subirlo solo marginalmente. I settori che dipendono dal clima di fiducia delle imprese, come uffici e logistica, risentono più direttamente del sentiment negativo; il settore residenziale è quello meno colpito. La logistica potrebbe risentire del calo degli scambi, ma l'effetto positivo della Brexit sulla domanda nel settore dello stoccaggio fa sperare in uno scenario più favorevole, secondo le rilevazioni di Nuveen.

Settore residenziale europeo

I prezzi delle case in Europa stanno recuperando dal calo registrato alla fine del 2022 e nel 2023: Oxford Economics prevede che quest'anno cresceranno del 3,7%. L'incertezza economica avrà un impatto sul segmento residenziale, ma il settore sembra più protetto, grazie

alle caratteristiche della domanda e dell'offerta a livello locale. È probabile che un impatto significativo sull'economia limiti la disponibilità di alloggi e continui a spingere le persone verso il mercato degli affitti.

L'aumento dei prezzi ostacolerà l'acquisto di una casa e, nonostante i tassi di interesse siano in calo, sono più elevati rispetto al ciclo precedente e continueranno a spingere verso il mercato degli affitti.

I dati Eurostat sugli affitti del Q1 del 2025 hanno registrato un aumento in tutti i Paesi, con il picco in Svezia (6,2%) e il minimo in Finlandia (1,7%) rispetto al Q1 2024.



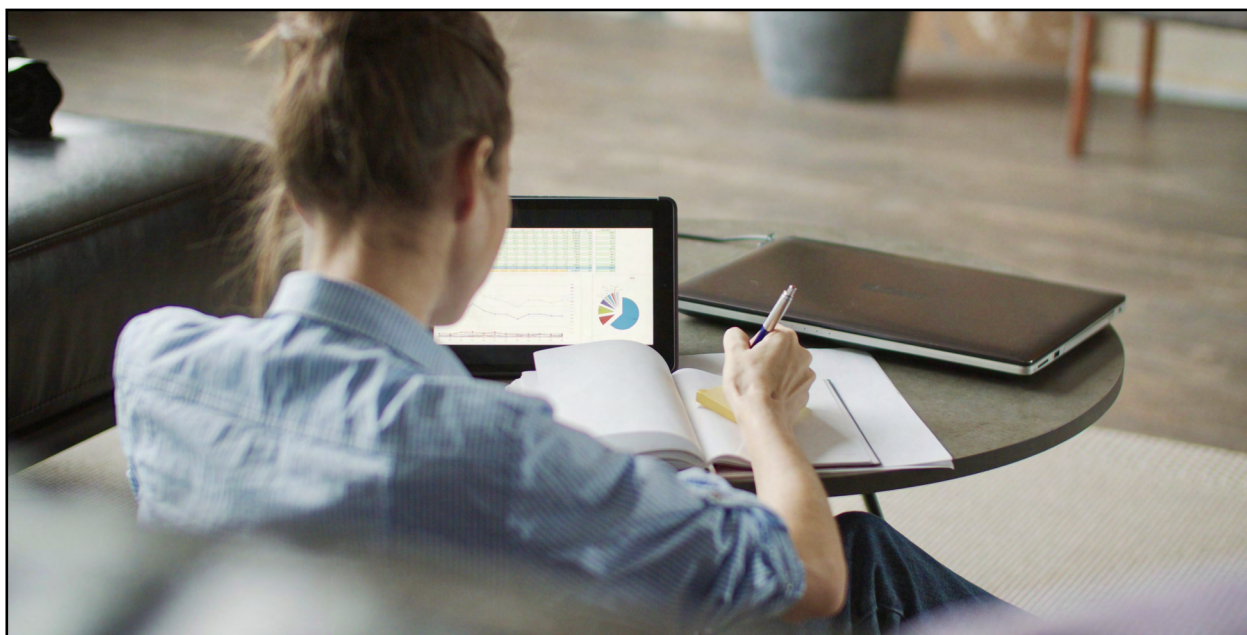
La Spagna ha registrato un aumento del 2,4%, che sembra sottostimato rispetto ai dati di mercato di Idealista, che riportano un aumento del 74% a Valencia, del 62% a Barcellona e del 44% a Madrid in meno di cinque anni. I dati Eurostat considerano tutti i tipi di immobili in affitto, dagli affitti sociali a quelli di mercato, ai contratti di locazione nuovi ed esistenti.

Siamo consapevoli che l'aumento degli affitti per le nuove costruzioni è stato superiore alla media del mercato. La carenza di alloggi rimane una criticità ben nota alle città europee.

La carenza di offerta continuerà nel medio termine e sosterrà domanda e crescita degli occupanti, ma va considerata l'accessibilità degli affitti e riteniamo che la crescita tornerà a livelli più sostenibili, con un tasso inferiore rispetto alle posizioni elevate registrate nel 2023/2024. Si prevede che gli affitti aumenteranno in modo sostenuto del 3-4% nel medio termine.

Alloggi per studenti

Il 2024 segna il sesto anno consecutivo di crescita degli affitti per gli alloggi per studenti, con un aumento medio del 5%. Tuttavia, l'andamento è stato diverso a seconda dei mercati. Il Regno Unito è rimasto in testa con una crescita dell'11%, seguito da Portogallo (8,4%) e Danimarca (7,8%). Al contrario, abbiamo assistito a un rallentamento in Italia (1,0%), Austria (1,8%) e Svezia (1,8%). Nel 2024 il tasso di occupazione medio è rimasto stabile nella maggior parte dei Paesi europei, attestandosi intorno al 97%. Tuttavia, alcuni mercati hanno visto un leggero calo, con Germania e Austria in ribasso del 3% e Italia e Regno Unito del 2%. Sebbene quest'anno l'andamento generale del settore abbia subito un rallentamento, è importante ricordare che il livello di partenza era particolarmente elevato. I fondamentali sottostanti rimangono solidi e beneficeranno dell'afflusso di nuovi studenti internazionali, alla luce dei cambiamenti politici e delle misure adottate in altri principali Paesi di destinazione.



Settore retail europeo

L'impatto delle politiche commerciali statunitensi aumenterà l'incertezza sui mercati globali, ma i consumatori europei sono in posizione difensiva. A medio termine è prevista una ripresa della crescita dei consumi in tutti i settori del commercio al dettaglio e in tutti i Paesi. Questo, insieme ai crescenti piani di espansione dei locali, pone i fondamentali del settore retail su basi solide. Nonostante alcuni segnali di cautela, il sentiment degli investitori retail continua a migliorare e RCA ha registrato nel Q1 del 2025 un aumento del 17% dei volumi di investimento su base annua rispetto al Q1 2024. Gli investitori privilegeranno il retail legato alla vendita di generi alimentari, più difensivo in periodi di volatilità.

Nuveen Research sostiene i parchi commerciali diversificati e legati alla vendita di generi alimentari, che offrono accesso a fondamentali solidi in lotti di dimensioni più piccole e liquide, sostenuti da redditi

forti, stabili e diversificati. I parchi commerciali offrono opportunità di vendita multi-canale, contratti di locazione indicizzati all'inflazione, asset con rendimenti più elevati, bassi investimenti in conto capitale e immobili sostenibili e compatibili.

Settore logistico europeo

La fiducia nei mercati immobiliari industriali e logistici europei è tornata a crescere all'inizio del 2025, dopo il calo registrato alla fine del 2024, con il livello più basso dal luglio 2020. Nel Q1, il volume degli investimenti nel settore logistico è stato pari a circa 8,2 miliardi di euro, in calo del 5% rispetto al Q1 del 2024. Il Regno Unito è tornato in testa alla classifica dell'anno con transazioni per un valore di 1,5 miliardi di euro e una quota del 18% del mercato logistico europeo totale, seguito dalla Germania con 1,2 miliardi di euro di transazioni (quota del 15%) e un calo del 30% rispetto allo stesso trimestre del 2024. I prezzi degli asset logistici sono rimasti sostanzialmente stabili nel Q1 del 2025, dopo essere aumen-



10

PATRIGEST: INVESTIMENTI CORPORATE, SUPERATI I 5 MLD DI EURO NELL'H1 2025

Il primo semestre del 2025 ha visto un incremento significativo degli investimenti immobiliari corporate in Italia, superando i 5 miliardi di euro, con una crescita del 44% rispetto allo stesso periodo del 2024, anche grazie alla presenza più attiva di investitori esteri, che rappresentano circa il 55% del totale. Questo quanto emerge dalla ricerca di Patrigest, gruppo Gabetti.

Il settore dell'hospitality ha registrato la miglior performance semestrale dal periodo Covid, con volumi transati pari a oltre 1,2 miliardi di euro. Anche il retail ha mostrato una ripresa, sfiorando 1,2 miliardi di euro, sostenuto da investimenti di grandi dimensioni. L'interesse per il mercato immobiliare logistico italiano si è confermato con oltre 700 milioni di euro investiti, principalmente da capitali esteri. Il comparto direzionale ha riportato investimenti per 970 milioni di euro, superando i volumi del primo semestre 2024.

Secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale, il PIL italiano dovrebbe crescere dello 0,4% nel 2025. Lo spread tra BTP italiani e Bund tedeschi è sceso sotto i 100 punti base, indicando una percezione di minore rischiosità per l'Italia e un aumento della fiducia dei mercati.

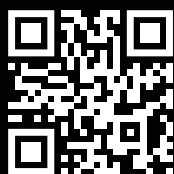
Il settore direzionale ha totalizzato oltre 970 milioni di euro, con Milano che contribuisce per circa il 62% dei capitali investiti. Tra le operazioni più importanti si segnalano vendite di trophy asset a Milano. Il settore è stato interessato da riconversioni d'uso verso il residenziale e l'alberghiero. Nel settore logistico, gli investimenti hanno raggiunto circa 700 milioni di euro nel primo semestre, in aumento del 16% rispetto al 2024. Le operazioni si concentrano nei mercati chiave dell'Italia settentrionale. Il settore living ha visto investimenti per 280 milioni di euro, con una crescita dell'8% rispetto al primo semestre del 2024. Milano e Bologna sono le città principali per questo comparto.



Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & **Sigest'**

DEA CAPITAL REAL ESTATE vende due complessi industriali in Spagna

La joint venture tra DeA Capital Real Estate ("DeA Capital RE") e Corebridge Real Estate Investors ("CREI") ha annunciato oggi la vendita di due complessi industriali di Classe A a Madrid, in Spagna.



LEGGI
L'ARTICOLO 

JLL ITALIA: nel primo semestre 2025, investimenti capital markets a 5,6 miliardi

Il mercato immobiliare italiano continua a mostrare dinamismo, sostenuto dall'allentamento della politica monetaria che ha riacceso l'interesse degli investitori e stimolato una ripresa delle transazioni.



LEGGI
L'ARTICOLO 

IL FENOMENO DEL DELISTING nel mercato italiano: profili normativi e casi recenti

Diverse società, anche storiche, hanno scelto di abbandonare Piazza Affari, spingendo osservatori e operatori a interrogarsi sulle ragioni economiche e giuridiche di questa tendenza.



LEGGI
L'ARTICOLO 

STUDIO INZAGHI: un bilancio a 18 mesi dalla fondazione

A un anno e mezzo dalla costituzione, SI - Studio Inzaghi conferma la solidità del proprio progetto, fondato su specializzazione e visione strategica.



LEGGI
L'ARTICOLO 