

Investimenti nel settore immobiliare

Introduzione

Il mercato immobiliare italiano nel 2024 ha registrato una ripresa significativa, con un incremento del 66% degli investimenti rispetto all'anno precedente. Il settore ha mostrato segnali di recupero in un contesto macroeconomico più favorevole, caratterizzato da un afflusso di capitali esteri.

Il mercato immobiliare si compone di **una pluralità di attori con caratteristiche e obiettivi differenti**. I privati comprendono sia piccoli risparmiatori che acquistano immobili per uso personale o investimento, sia soggetti con patrimoni elevati che diversificano il proprio portafoglio attraverso asset immobiliari. I **fondi di investimento** operano su larga scala, gestendo capitali destinati all'acquisizione, valorizzazione e dismissione di immobili, con strategie che variano a seconda della natura del fondo, sia esso speculativo, conservativo o a impatto sociale.

Gli investitori istituzionali, tra cui assicurazioni, banche e fondi pensione, si concentrano generalmente su operazioni di lungo termine, privilegiando asset che garantiscano rendimenti stabili e sostenibili. **Gli operatori stranieri**, invece, possono includere sia fondi internazionali che gruppi privati interessati a diversificare il loro portafoglio con investimenti nel mercato italiano.

Un altro attore rilevante è rappresentato dagli **imprenditori e dagli sviluppatori immobiliari**, che si occupano della costruzione, riqualificazione e gestione di nuovi progetti, adattandosi alle esigenze del mercato e alle normative vigenti. Infine, il settore coinvolge anche **enti pubblici e amministrazioni locali**, che regolano il mercato attraverso politiche urbanistiche, incentivi e normative volte a indirizzare lo sviluppo immobiliare in funzione delle esigenze territoriali.

Per comprendere l'andamento futuro del settore, sarà necessario monitorare l'evoluzione delle principali variabili di mercato e dei volumi di investimento, oltre alla distribuzione geografica delle operazioni. **Le dinamiche del 2025 dipenderanno da fattori economici e finanziari ancora in evoluzione**, il cui impatto sulle diverse tipologie di operatori potrà essere valutato sulla base di dati aggiornati.

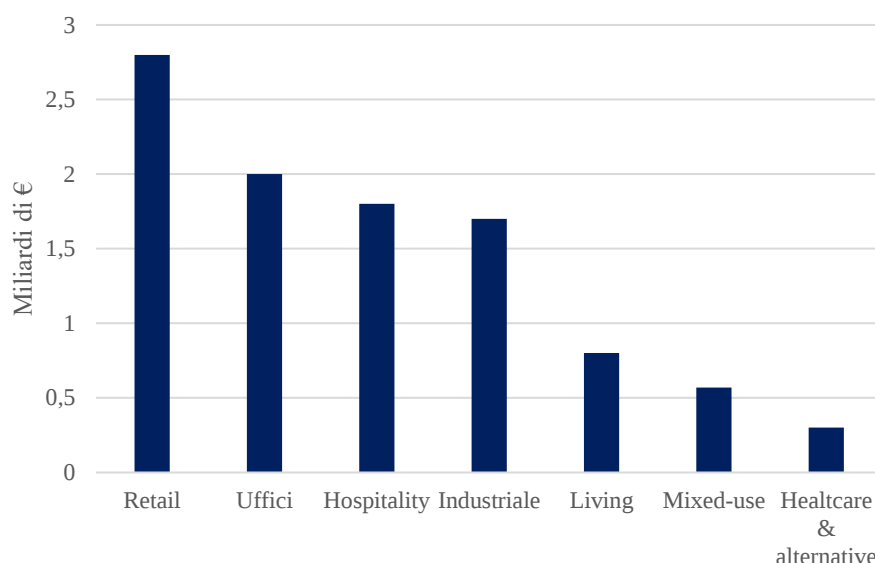
Il mercato nel 2024

La ricerca annuale dell'Ufficio Studi Gabetti mostra che nell'anno passato **il mercato immobiliare italiano ha registrato una significativa ripresa**, con investimenti che hanno raggiunto **i 9,9 miliardi di euro**, segnando un incremento del 66% rispetto ai 6 miliardi del 2023. Questa crescita è stata particolarmente evidente nel secondo semestre dell'anno, con il terzo e quarto trimestre che hanno registrato volumi di investimento rispettivamente di 3 e 3,3 miliardi di euro, rappresentando i migliori risultati degli ultimi due anni. **Un contributo rilevante è derivato dai capitali esteri**, che hanno avuto un ruolo predominante in questo rilancio.

La ripresa del mercato immobiliare è stata favorita da un contesto macroeconomico più stabile, segnato da un calo dell'inflazione all'1,3% a dicembre 2024, rispetto al 5,3% registrato nel 2023. Questo scenario ha consentito alla BCE di ridurre i tassi di interesse dal 4,50% al 3,15% tra giugno e dicembre, **aumentando l'attrattività del settore immobiliare rispetto al mercato obbligazionario**. La riduzione dei tassi ha infatti avuto un duplice effetto: da un lato ha indebolito il comparto obbligazionario, rendendolo meno remunerativo per gli investitori, dall'altro ha favorito un maggiore accesso al capitale, grazie alla diminuzione del costo del debito. Di conseguenza, gli investitori hanno potuto ottenere finanziamenti a condizioni più vantaggiose, destinandoli a nuove operazioni nel real estate.

Analizzando le diverse asset class, il settore retail ha guidato il mercato con investimenti pari a 2,8 miliardi di euro, seguito dagli uffici con 2 miliardi di euro. Il comparto hospitality ha raggiunto la seconda miglior performance annuale di sempre, totalizzando 1,8 miliardi di euro. Anche i settori industriale/logistico e living hanno mostrato dinamismo, con investimenti rispettivamente di 1,7 miliardi e 800 milioni di euro. Di seguito Figura 1 mostra questo spaccettamento.

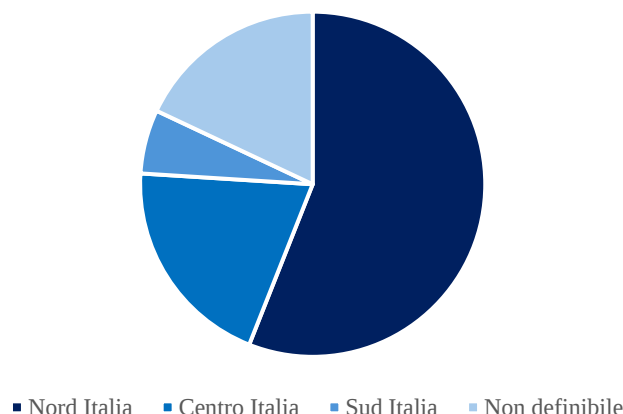
Figura 1: Distribuzione degli investimenti effettuati nel 2024 tra le varie asset class del real estate



Suddivisione geografica degli investimenti

La distribuzione geografica dei capitali raccolti nel settore evidenzia una netta concentrazione nel **Nord Italia**, che ha attratto il 56% degli investimenti totali, seguito dal Centro con il 20% e dal Sud con appena il 6%, nonostante le significative potenzialità turistiche di quest'ultimo¹.

Figura 2: Distribuzione geografica degli investimenti effettuati nel 2024



Analizzando più nel dettaglio le città rispetto alle macroaree geografiche, emerge il ruolo predominante del Centro-Nord. **Milano** si conferma la meta più ambita per gli investitori, seguita da città come **Roma, Firenze e Venezia**. Queste località attirano l'interesse soprattutto nei settori office, hospitality e living, grazie all'importante afflusso di attività economiche e-business (office e living), oltre alla forte attrattiva turistica che caratterizza il territorio (hospitality).

Le diverse tipologie di investimenti

Esistono **numeroso modalità per investire nel settore immobiliare**, ciascuna con caratteristiche e livelli di coinvolgimento differenti. Tuttavia, per una **prima distinzione**, è possibile suddividerle in due categorie principali: **investimenti diretti**, che prevedono l'acquisto e la gestione diretta degli immobili, e **investimenti indiretti**, che consentono di ottenere esposizione al mercato immobiliare attraverso strumenti finanziari o veicoli di investimento collettivo.

L'investimento diretto richiede fin da subito un **importante esborso di capitale** da parte dell'investitore, poiché è necessario acquistare l'immobile su cui si intende speculare. Le modalità per individuare gli immobili con il

¹ Il restante 18% degli investimenti considerati, invece, risulta distribuito in maniera più eterogenea su tutto il territorio nazionale, senza una predominanza geografica specifica.

maggior potenziale sono molteplici: dall'**analisi del mercato locale**, che consente di individuare il prezzo medio di mercato e confrontarlo con il prezzo d'acquisto per valutare se l'operazione avviene a un valore superiore o inferiore, fino ad altre **strategie basate sull'esperienza e sulle competenze del singolo investitore**.

Un aspetto fondamentale da considerare riguarda i **costi accessori** legati all'acquisto dell'immobile, che vanno sommati, quando necessario, alle **spese per la ristrutturazione**. Questi richiedono un'analisi approfondita da parte dell'investitore, che deve bilanciare l'obiettivo di massimizzare il potenziale profitto con quello di contenere le spese. Questa operazione è complessa, poiché gli elementi estetici e di appeal dipendono dai gusti soggettivi dei potenziali acquirenti. Pertanto, l'obiettivo è **attrarre il maggior numero di compratori possibili, mantenendo i costi sotto controllo**. Dopo l'acquisto, è cruciale valutare la **liquidità del mercato** in cui si è investito. Anche se un'opportunità sembra profittevole sulla carta, è indispensabile verificare che esista un mercato reale in grado di **trasformare il potenziale profitto in un guadagno concreto**.

Di conseguenza, l'investimento diretto richiede competenze avanzate, capacità decisionali costanti e una propensione al rischio elevata. Si tratta di **qualità che si avvicinano più a quelle di un imprenditore** che a quelle di un investitore tradizionale.

L'**investimento indiretto**, al contrario, **non richiede necessariamente un grande investimento iniziale**, grazie alla natura stessa di questo tipo di operazione. Infatti, acquistando strumenti finanziari specifici, è possibile stabilire a priori quanto capitale di rischio impiegare, proporzionando rendimento e rischio all'ammontare investito.

Il primo metodo per investire nel settore immobiliare consiste nell'acquisto di **azioni di società immobiliari, quote di fondi immobiliari e REIT (Real Estate Investment Trusts)**. Questi strumenti permettono di ottenere esposizione al mercato immobiliare senza dover acquistare e gestire direttamente un immobile. I **fondi immobiliari** sono veicoli di investimento collettivo che raccolgono capitali per acquistare e gestire immobili. Sono generalmente fondi chiusi, con durata prestabilita e liquidità limitata. I rendimenti derivano dalla rivalutazione degli asset e dagli affitti, con utili distribuiti secondo le regole del fondo. I **REIT (Real Estate Investment Trusts)**, invece, sono società quotate in borsa che possiedono o gestiscono immobili generando reddito. Devono distribuire **almeno il 90% degli utili** agli azionisti sotto forma di dividendi, offrendo rendite periodiche e maggiore liquidità rispetto ai fondi immobiliari. Inoltre, spesso beneficiano di **agevolazioni fiscali** se rispettano determinati requisiti.

Questo tipo di investimento consente di **partecipare all'andamento delle società immobiliari**, delegando la gestione degli immobili ai professionisti. Tuttavia, comporta un **costo di gestione annuo**, simile a quello dei fondi di investimento attivi tradizionali. Infine, questi strumenti offrono **maggior liquidità** rispetto all'investimento diretto in immobili e possono essere utilizzati in un portafoglio diversificato per **bilanciare rischio e rendimento**.

Un'altra opzione interessante è il **crowdfunding immobiliare**, un modello di **finanziamento collettivo** che consente a più investitori di unirsi per partecipare a un investimento diretto nel settore immobiliare. Questo approccio sfrutta piattaforme digitali specializzate, che **facilitano la raccolta di capitali e la selezione di progetti**, rendendo l'accesso al mercato più semplice e trasparente. I capitali raccolti vengono destinati al finanziamento di un progetto specifico e, in base alla quota investita, ciascun partecipante ottiene una proporzionale condivisione dei ricavi futuri. Questo tipo di investimento ha un **duplice vantaggio**: da un lato, permette anche ai **piccoli investitori** o a chi dispone di risorse finanziarie limitate di **accedere al mercato immobiliare diretto**; dall'altro, consente una **diversificazione del rischio**, poiché gli investitori possono distribuire il proprio capitale su più progetti, riducendo l'impatto di eventuali insuccessi individuali.

In conclusione, il mercato immobiliare offre **molteplici opportunità di investimento**, ognuna con caratteristiche diverse. Nuovi strumenti emergono costantemente, poiché il settore è da sempre considerato un investimento solido e sicuro. Tuttavia, **non è privo di rischi**: basti pensare alla crisi del 2008, causata dai mutui sub-prime e dagli strumenti finanziari derivati, che inizialmente **sembravano investimenti sicuri ma si rivelarono disastrosi**. Questo dimostra come il settore rimane comunque **sempre attraente per gli investitori**, anche con i suoi scivoloni storici. Questo è palese se si guarda alla sua **continua evoluzione**, con strumenti che nascono, si trasformano o scompaiono nel tempo.

Differenza tra investimenti in immobili ad uso commerciale e ad uso residenziale

Quando si investe in immobili, è fondamentale comprendere le differenze tra **immobili residenziali e immobili commerciali**, poiché le dinamiche di mercato e i ritorni sugli investimenti variano notevolmente tra queste due tipologie. Gli **immobili residenziali** tendono a garantire maggior **stabilità nei flussi di cassa**, in quanto la domanda di abitazioni è costante, derivante dalla necessità di un alloggio. In questo caso, gli investitori spesso scelgono di **affittare** l'immobile, poiché ciò permette di ottenere una rendita regolare. Il rendimento degli immobili residenziali, tuttavia, è generalmente più contenuto rispetto a quello degli **immobili commerciali**, ma

comporta anche un **minor rischio**, soprattutto nelle aree più richieste e ad alta domanda (per intenderci quelle citate nel paragrafo precedente).

Al contrario gli **immobili commerciali**, che includono uffici, negozi, centri commerciali e altre strutture destinate ad attività aziendali, vengono solitamente **locati** per periodi più lunghi, che possono arrivare anche fino a 10 anni. Questo consente agli investitori di godere di una **rendita stabile** per un lungo periodo di tempo, ma il **rischio** risulta essere **maggiore** in caso di crisi economiche o fluttuazioni di mercato.

Gli investitori esteri, per esempio, sono particolarmente attratti da **uffici, centri logistici e hotel** del mercato immobiliare italiano, settori che offrono un potenziale di rendimento economico interessante, ma che sono sensibili alle oscillazioni di mercato. Infatti, nel 2025 si prevede un ritorno significativo di tali investimenti. Per quanto concerne le stime delle compravendite residenziali, nel 2025 ci potrebbe essere un incremento delle transazioni pari a circa 760mila contro le 720mila del 2024. Questo dinamismo è accompagnato da un aumento dei prezzi delle abitazioni, particolarmente evidente nelle grandi città come Milano, Venezia e Roma, dove la domanda di immobili di qualità continua a superare l'offerta.

Le principali società di investimento immobiliare in Italia

Queste aziende non solo selezionano e gestiscono portafogli di immobili, ma offrono anche consulenze specializzate a chi desidera entrare nel mercato o espandere le proprie attività. Gli investimenti immobiliari possono essere effettuati in due modi principali, come precedentemente accennato, diretti e indiretti. La selezione degli immobili è un aspetto cruciale in entrambi i casi, con le società immobiliari che analizzano attentamente location, condizioni di mercato e tendenze economiche, con la crescita demografica o l'emergere di nuove esigenze, per scegliere gli asset con il maggior potenziale di apprezzamento e/o rendimento. Le società immobiliari più influenti nel mercato italiano sono:

- **Prelios:** è una delle principali società italiane di gestione degli investimenti immobiliari, specializzata in immobili residenziali e commerciali, opera attraverso fondi immobiliari e offre soluzioni per investitori istituzionali e privati.
- **COIMA:** attiva principalmente nel mercato degli uffici a Milano, COIMA risulta essere il leader nel settore di investimenti immobiliari con focus su sostenibilità e innovazione. È riconosciuta per la sua capacità di trasformare il paesaggio urbano e per l'attenzione alla qualità degli spazi.
- **Hines Italia:** fa parte del gruppo internazionale Hines, questa società si concentra su investimenti in immobili di lusso e progetti commerciali nelle principali città italiane. Hines è nota per la sua esperienza nella realizzazione di progetti di grande impatto e per il suo approccio strategico al mercato immobiliare.
- **Investire SGR:** gestisce fondi immobiliari focalizzati su immobili residenziali e commerciali e offre opportunità per investimenti a lungo termine in vari segmenti del mercato immobiliare.

Queste aziende non solo gestiscono portafogli di immobili, ma offrono anche consulenze specializzate a chi desidera entrare nel mercato o espandere le proprie attività.

Conclusioni e prospettive per il 2025

Il mercato immobiliare italiano sta vivendo un momento di crescente dinamismo, con un forte contributo degli investitori esteri, attratti soprattutto da settori come gli uffici, la logistica e l'hospitality. Le prospettive per il 2025 sono promettenti, con un ulteriore aumento delle transazioni residenziali e un'ulteriore spinta alle compravendite, in particolare nelle principali città italiane. Tuttavia, le sfide rimangono, soprattutto per quanto riguarda la gestione dei costi accessori negli investimenti diretti e la necessità di monitorare attentamente le dinamiche del mercato. Con la giusta pianificazione e conoscenza del settore, il mercato immobiliare italiano continua a rappresentare una solida opportunità di investimento, sia per gli operatori locali che per i capitali internazionali.

Fonti

<https://www.venionaire.com/first-chicago-method-valuation/>

<https://capitalventureconsulting.com/valutazione-startup-il-metodo-berkus/>

[Investimenti immobiliari in Italia, i numeri della ripartenza — idealista/news](#)

[- Le prospettive positive del mercato immobiliare italiano per il 2025 - Properties & Life](#)

[Investire in immobili residenziali: come sono fatti e dove punteranno nelle diverse città — idealista/news](#)

[Investimenti immobiliari: come farli e dove puntare nel 2024](#)

[Immobiliare: Cbre, investimenti commercial real estate Italia +47% a 9,9 mld in 2024 -2- - Borsa Italiana](#)

[Homepage | Investire SGR](#)

[Coima - Homepage](#)

[Prelios Corporate Website |](#)

[Italy - Hines](#)