

Scenari Immobiliari presenta il “Rapporto 2025 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia” durante il convegno “L’ALTRA FACCIA DELLA MEDAGLIA - Retail: dal successo delle high street alle opportunità nei mercati secondari”

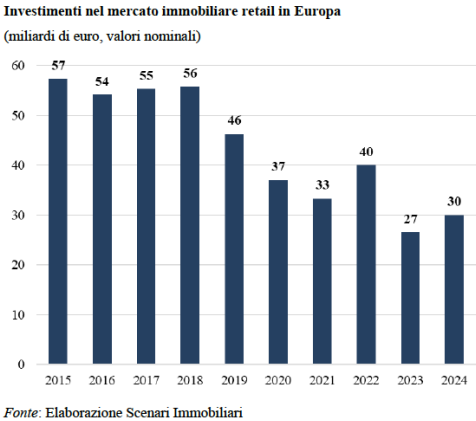
CERCASI NEGOZIO TOP LOCATION: 550 MILIONI DI EURO INVESTITI NEI PRIMI MESI DEL 2025 TRA FIRENZE, SANREMO E MILANO

In Europa gli immobili commerciali restano attrattivi: 30 miliardi di euro investiti nel 2024, fino a 35 miliardi nel 2025

Seguendo il trend degli scorsi anni, anche nel 2024 gli investitori hanno mostrato grande interesse nei confronti del **mercato immobiliare commerciale europeo**, anche se con livelli di dinamicità ridotti rispetto a quanto stimato: i volumi totali d’investimento hanno raggiunto **30 miliardi di euro**, con un consolidamento dei trend nei mercati di Regno Unito (7,5 miliardi di euro), Germania (poco più di 6,7 miliardi di euro) e Francia (quasi 4,5 miliardi di euro) e un’ulteriore crescita in Spagna (quasi 2,5 miliardi di euro) e Italia (circa 2,6 miliardi di euro). I centri commerciali sono tornati sotto la lente degli investitori, soprattutto se ben posizionati, moderni e capaci di garantire flussi di cassa costanti e rendimenti migliori rispetto a quelli delle altre asset class. Anche le principali high street del Continente sono state interessate, nel corso del 2024, da una serie di importanti transazioni. Si stima che i **volumi degli investimenti retail** possano crescere di circa il venti per cento nel corso del **2025**, fino a **35 miliardi di euro**, grazie a una possibile riduzione dei tassi di interesse da parte della Bce e all’allineamento dell’inflazione al livello obiettivo del due per cento, con un aumento della potenziale capacità di spesa dei consumatori dovuta alla crescita delle retribuzioni e al raggiungimento del livello più basso di disoccupazione. Sono questi alcuni dei dati che emergono dal **“Rapporto 2025 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia”** di Scenari Immobiliari presentato durante il convegno **“L’ALTRA FACCIA DELLA MEDAGLIA - Retail: dal successo delle high street alle opportunità nei mercati secondari”**.

*“Le strategie di investimento degli operatori istituzionali sono in continua evoluzione - commenta **Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari** - e stanno sviluppando modelli di leasing innovativi che non si concentrano esclusivamente sullo spazio fisico di vendita ma includono servizi immobiliari a più elevato valore aggiunto, strumenti di comunicazione digitali e marketing partnership strategiche. Le principali high street europee hanno vissuto negli ultimi anni una fase di rinascita guidata dal progressivo ritorno dei flussi turistici a livelli pre-pandemici e dal loro successivo superamento. L’interesse crescente per il posizionamento lungo le high street delle principali città europee si riflette direttamente sugli incrementi dei valori di locazione registrati nel 2024, nonostante alcune location inizino a mostrare elementi di criticità soprattutto in quelle città dove il mix relativo all’offerta commerciale inizia a non essere più allineato e coerente con le nuove esigenze dei consumatori. Anche per le high street i modelli di locazione convenzionali risultano ormai obsoleti, sostituiti da accordi flessibili tra proprietari e inquilini capaci di rappresentare una opportunità, non solo per marchi emergenti e di ridotte dimensioni societarie di occupare i rari*

spazi liberi disponibili lungo le principali vie dello shopping, ma anche per l'innovazione, la vivacità e dinamicità delle stesse. Nonostante il continuo sviluppo e diffusione dell'e-commerce, che richiede agli operatori un continuo adattamento e investimento nella digitalizzazione, quanto registrato nel 2024 consolida l'andamento, già rilevato nella scorsa edizione del report, di ritorno all'acquisto presso il negozio fisico dopo la crescita esponenziale del periodo pandemico”.



Nel 2024 nei principali Paesi europei i valori di **vendita** e i canoni di **locazione** hanno mostrato ancora una volta un incremento medio dell’**1,5 per cento**, che si prevede possa essere seguito da un ulteriore **rialzo di quasi il due per cento**, durante l’anno in corso. Tale consolidamento e incremento delle dinamiche di crescita del comparto retail è riconducibile a una nuova convergenza tra settore turistico e mercato degli shopping center soprattutto in location, ormai erroneamente, considerate secondarie e connotate da crescenti e destagionalizzati livelli di attrattività e sempre più considerati alla stregua di servizi, luoghi di aggregazione e spazi per eventi e iniziative di riferimento per le comunità locali.

Andamento dei prezzi medi nominali del settore commerciale

Cinque principali Paesi europei

(base 2015=100)

Paese	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Francia	100,0	101,5	103,4	108,1	110,0	106,0	102,0	103,8
Germania	100,0	101,7	103,2	103,4	102,6	96,0	92,0	92,8
Inghilterra ^	100,0	101,0	99,2	100,7	100,8	97,2	92,0	93,2
Spagna	100,0	104,8	108,0	113,1	114,4	107,6	104,5	105,2
Italia	100,0	100,5	101,2	101,4	101,5	97,4	94,4	93,9
Media EUS	100,0	101,9	103,0	105,4	105,8	100,8	97,0	97,8

Paese	2023	2024	2025*	Var. % 2024/2023	Var. % 2025*/2024
Francia	105,2	106,3	108,1	1,1	1,7
Germania	94,4	95,7	97,4	1,4	1,8
Inghilterra ^	95,9	98,2	99,6	2,3	1,5
Spagna	106,2	108,1	110,5	1,8	2,2
Italia	94,4	95,0	95,9	0,6	1,0
Media EUS	99,2	100,6	102,5	1,4	1,9

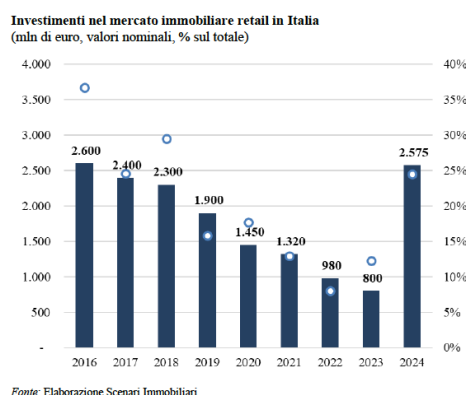
(*) Previsione

(^) Esercizi di vicinato

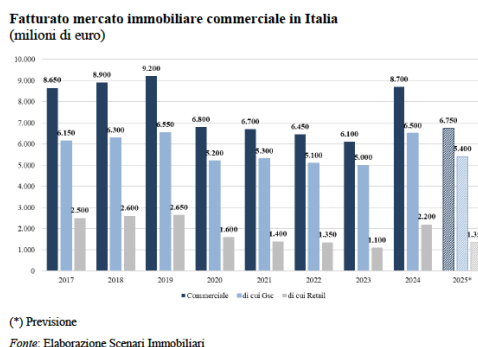
(^*) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles) – Dal 1° gennaio 2021 il Regno Unito non fa più parte della Ue

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

In **Italia** nel 2024, nonostante la brusca battuta d'arresto registrata per gli sviluppi immobiliari all'interno della città di Milano, le **dinamiche di investimento** nel comparto commerciale sono risultate positive, grazie al perdurare del progressivo miglioramento del contesto finanziario e macroeconomico, al processo di repricing ormai prossimo alla conclusione e all'espansione dei rendimenti che hanno interessato il mercato nazionale. I quasi **2,6 miliardi di euro** rappresentano più del triplo della quota registrata nel 2023 e la miglior performance degli ultimi 7 anni. Anche al netto dell'importante transazione di Monte Napoleone 8, il volume raggiunto dagli investimenti sarebbe risultato prossimo ai livelli registrati nell'anno pre-pandemia. Anche questi primi mesi dell'anno hanno fatto registrare un volume di investimenti superiore ai **550 milioni di euro**, grazie al livello più alto mai raggiunto dal 1° trimestre negli ultimi 5 anni. A questo importante risultato hanno contribuito le compravendite di outlet situati in Toscana e Liguria e di alcuni spazi commerciali nelle high street di Milano e Firenze. Location attenzionate da family office e occupier nonché nelle strategie di espansione della grande distribuzione.



Nel corso del 2024 il mercato immobiliare a vocazione commerciale ha fatto registrare un **fatturato complessivo** di circa **8,7 miliardi di euro**, con un **incremento** rispetto all'anno precedente superiore a **quaranta punti percentuali**. Dopo un quinquennio nel corso del quale il peso delle Grandi superfici commerciali sulla composizione del fatturato immobiliare di settore è passato dal settanta per cento a più dell'ottanta per cento, le grandi transazioni che nel 2024 hanno interessato gli spazi retail lungo le principali high street e secondary street italiane hanno portato la quota del fatturato a raggiungere il 25 per cento, interrompendo una dinamica di medio periodo apparentemente consolidata. Il rilievo delle transazioni avvenute nel 2024 ha confermato le dinamiche positive già registrate nel corso del 2023 consolidando i trend rispetto al periodo pre-pandemico. Il mercato immobiliare retail delle regioni centrali si è mostrato quello maggiormente dinamico rispetto ai risultati ottenuti nel 2023, seguito dalle regioni del nord, le quali continuano a concentrare quasi la metà degli scambi, in prevalenza localizzati nei mercati del nord-ovest.



Le quotazioni delle Grandi superfici commerciali (Gsc) e dei negozi sono cresciute rispettivamente dello 0,4 per cento e dello 0,6 per cento nel 2024, mentre i canoni di locazione hanno registrato un aumento dello 0,6 per cento e dello 0,4 per cento. Le regioni settentrionali hanno evidenziato migliori dinamiche per quanto riguarda i valori unitari di vendita degli Esercizi di vicinato e i canoni di locazione delle Gsc, cresciuti entrambi dell'un per cento rispetto al 2023. Quest'ultimo incremento è la diretta conseguenza delle buone prestazioni in termini di occupancy e di rendimenti delle maggiori strutture commerciali del territorio, localizzate sia nei principali capoluoghi che in ambiti urbani secondari, caratterizzati da solidi bacini di utenza e da footfall consolidati. Ancora una volta le regioni del centro e del sud hanno fatto registrare variazioni positive, pur con livelli di dinamicità inferiori, ricomprese rispettivamente tra lo 0,1 per cento dei canoni di locazione degli Esercizi di vicinato dei territori meridionali e insulari della Penisola e lo 0,6 per cento dei valori unitari di vendita dei negozi delle quattro regioni centrali.

I negozi di città e lo spazio pubblico: High street, Secondary street e località del lusso nel nuovo decennio

Secondo il Rapporto di Scenari Immobiliari, che ha analizzato più di 28 chilometri di high street e 42 chilometri di secondary street dei principali centri urbani della Penisola, le grandi vie dello shopping italiano non hanno mostrato, nel corso dell'ultimo anno, profonde evoluzioni e trasformazioni: le maggiori variazioni sono state rilevate in tema di vacancy.

La **Capitale** vanta una percentuale di vacancy per lo più inferiore al dieci per cento, con performance positive soprattutto nelle high street. Fa eccezione Galleria Alberto Sordi, con una quota di unità ancora vuote maggiore: questa condizione deriva dalla recente riapertura dello spazio commerciale, all'inizio del 2024 ancora in fase di commercializzazione, ma si stima che l'intervento complessivo, una volta concluso, porterà ricadute significative in termini di qualità dell'offerta, soprattutto in un tale nodo strategico per lo shopping romano urbano e internazionale.

Le vie commerciali milanesi del **"Quadrilatero della moda"** sono da alcuni anni oggetto di profonde trasformazioni, con interventi di ampliamento, riqualificazione, avvicendamento di marchi e ridisegno degli spazi. L'interesse per la zona, già consolidato a livello internazionale, è destinato a crescere ulteriormente con il posizionamento di via Montenapoleone in cima alla classifica delle principali vie dello shopping mondiale, come da rilievo di mercato effettuato da Scenari Immobiliari. Nel corso del 2024 è apparso invece lievemente in aumento il tasso di vacancy delle secondary street meneghine, con un incremento anno su anno di quasi due punti percentuali.

La città di **Venezia** conta diverse high street che si caratterizzano per l'assenza di unità commerciali non utilizzate, migliorando le performance generali delle principali vie dello shopping, nonostante le problematiche che stanno interessando il Fondaco dei tedeschi. Piccoli progressi si registrano anche per le vie commerciali di Mestre, con un tasso di vacancy che, rispetto al 2023, è calato di circa un punto percentuale.

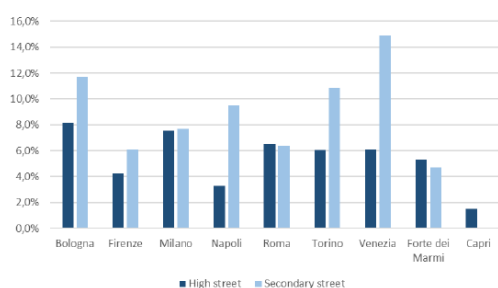
Firenze, consolidato centro culturale di respiro nazionale e internazionale, come nel 2023 mostra un livello di occupancy stabile nelle vie commerciali principali, ben posizionate sui primari circuiti turistici cittadini, mentre sconta qualche chiusura nelle strade secondarie, frequentate per lo più dagli acquirenti locali.

Migliora, a livello complessivo, anche la prestazione di **Napoli**, dove si è rilevato un tasso di vacancy inferiore al sette per cento nelle sue vie commerciali più prestigiose, con la sola eccezione di via Calabritto (che sfiora una vacancy del quattordici per cento). Le secondary street della città partenopea mostrano segnali di crescita, con una diminuzione del numero di unità vuote di oltre due punti percentuali, sebbene i valori rimangano puntualmente elevati.

Rimangono stabili le percentuali di occupacy nelle vie dello shopping di massa di **Torino**, mentre appare in lieve aumento il tasso di vacancy delle strade considerate maggiormente attrattive.

Bologna sconta qualche chiusura sia nelle high street non strettamente legate al lusso sia nelle secondary street cittadine, con variazioni comprese tra uno e due punti percentuali. La città deve ancora evolversi, in ambito commerciale, per poter sfruttare al meglio le opportunità che la sua riscoperta vocazione turistica può favorire e sostenere.

Tasso di vacancy medio – novembre 2024-gennaio 2025
(High street e secondary street)



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - 335 7233872

Fabio Santilio - fabio.santilio@secnewgate.it - 339 8446521