



Vlaanderen

is internationaal
ondernemen



DE VASTGOEDMARKT

IN ITALIË

FLANDERS INVESTMENT & TRADE MARKETSTUDIE



DE ITALIAANSE VASTGOEDMARKT

De laatste cijfers en ontwikkelingen van de sector

Publicatiedatum / November 2023



Flanders Investment & Trade Milaan

T +39 02 29 00 70 80

milan@fitagency.com

INHOUD

1.	De Italiaanse vastgoedmarkt.....	3
1.1	Inleiding: Algemene gegevens & residentiële markt	3
1.2	Commerciële vastgoedmarkt	4
1.3	Vastgoedmarkt voor kantoren	6
1.4	De laatste trends bij de logistieke vastgoedsector	6
1.5	Toeristische vastgoedmarkt	7
2.	Energie-efficiënte gebouwen: regelgeving en stand van zaken in Italië.....	8



1. DE ITALIAANSE VASTGOEDMARKT

1.1 INLEIDING: ALGEMENE GEGEVENS & RESIDENTIËLE MARKT

Ondanks de economische situatie, blijft de vastgoedsector in Italië positieve trends vertonen, en dit ook in 2023.

Voor gedetailleerde informatie verwijzen we graag naar het [Onderzoek van de woningmarkt](#) uitgevoerd door FIMAA (*Federazione italiana mediatori agenti d'affari* - Italiaanse Federatie van Bedrijfsagenten Makelaars) & Confcommercio (*Confederazione Generale Italiana delle Imprese, delle Attività Professionali e del Lavoro Autonomo* - Italiaanse Algemene Confederatie van ondernemingen, vrije beroepen en zelfstandigen). Deze geeft de laatst beschikbare cijfers van de Italiaanse vastgoedmarkt (enkel beschikbaar in het Italiaans)¹.

In bijlage hebben we ook een interessante studie toegevoegd "*Rapporto Immobiliare 2022 – settore residenziale*" (Vastgoedrapport 2022 - residentiële sector, enkel beschikbaar in het Italiaans) opgemaakt door de Agenzia delle Entrate (Italiaanse belastingdienst) & ABI (Italiaanse bank vereniging). Dit rapport bevat de laatste beschikbare cijfers van de vastgoedmarkt.

Nomisma (consultancy bedrijf) – heeft een dienst ter beschikking '*Osservatorio Immobiliare*' – ze verzamelen de meest actuele informatie over de Italiaanse vastgoedmarkt en maken uitgebreide rapporten. Hun diensten zijn enkel beschikbaar mits inschrijving (en tegen betaling). Voor bijkomende informatie verwijzen we graag rechtstreeks naar [hun website](#).

[Op de website van Banca d'Italia](#) is er een samenvatting beschikbaar in het Engels van het "*Onderzoek van de Italiaanse huizenmarkt van Q2/2023*". De volledige versie van dit onderzoek is enkel beschikbaar in het Italiaans.

[Immobiliare.it](#) (één van de grotere immobiënpportalen in Italië) heeft onlangs de laatste cijfers van de vastgoedmarkt op hun website gezet. De informatie is enkel beschikbaar in het Italiaans, maar de grafieken geven een goed overzicht van de huidige situatie. Daarnaast is er op [hun website](#) een Engelstalige artikel verschenen over de trends in de residentiële woningmarkt 2023-2025.

[Op de website van Immobiliare.it](#) is er een interactief prijsoverzicht raadpleegbaar voor de residentiële, immobiënmakrt.

¹ www.confcommercio.it/-/mercato-immobiliare

1.2 COMMERCIELE VASTGOEDMARKT²

De niet-residentiële vastgoedmarkt heeft in 2022 een aanzienlijke groei gekend. Volgens het *Real Estate Report 2023* over vastgoed voor tertiair, commercieel en productiegebruik, dat is uitgevoerd door Osservatorio OMI van de Agenzia delle Entrate in samenwerking met de Italiaanse leasingassociatie Assilea, zijn er vorig jaar meer dan 68.000 eenheden (winkels, kantoren, magazijnen) gekocht en verkocht voor een totale waarde van 18,2 miljard euro (+8,5% t.o.v. 2021). Er werden meer dan 13.000 kantoren verkocht (+7,6% ten opzichte van 2021), 39.000 winkels (+4,7%) en meer dan 16.000 eenheden in de productiesector, (+6,9%). De grootste stijging werd genoteerd voor kantoren (+27,9%) en in het bijzonder in noordwest en centrum Italië. Wat kantoren betreft, wordt de stijging van de transacties opnieuw in het hele land geregistreerd, maar is deze meer uitgesproken in de zones centrum-noord.

Wat winkels betreft, was meer dan 30% van de nationale aan- en verkopen geconcentreerd in het noordwesten, terwijl de grootste veranderingen werden geregistreerd op de eilanden (+9,4% ten opzichte van 2021) en in het zuiden (+8,1%). Op nationaal niveau bedraagt de gemiddelde jaarlijkse prijs voor kantoren ongeveer € 1.330/vierkante meter; die voor winkels € 1.420/vierkante meter. Voor vastgoed in de productiesector ligt de gemiddelde prijs daarentegen rond de € 450/vierkante meter.

In Italië heeft de onzekere economische en globaal politieke situatie, direct en indirect invloed gehad op de retailsector, met name op de vastgoedactiva (retailparken) die buiten de belangrijkste stedelijke centra liggen. De investeringstrend bedroeg de eerste helft van het jaar meer dan 550 miljoen euro. Het totale volume aan investeringen in de detailhandel dat in 2022 werd geregistreerd, lag met bijna 1 miljard euro (980 miljoen euro) 26% lager dan in 2021 en bijna 50% lager dan in 2019. Lombardije is goed voor meer dan 25% van de totale investeringen op nationaal niveau (270 miljoen euro), gevolgd door Veneto en Emilia Romagna, met respectievelijk bijna 15% (134 miljoen) en 10% (84 miljoen).

² <https://www.idealista.it/news/immobiliare/asset-alternativi/2023/05/31/173866-cresce-il-non-residenziale-nel-2022-oltre-68mila-compravendite>



1.3 VASTGOEDMARKT VOOR KANTOREN

In de eerste helft van 2023 ondervindt de kantoormarkt in Italië een aanzienlijke daling, na het uitzonderlijke resultaat dat in 2022 werd behaald. Dit blijkt uit gegevens van het rapport [‘Italy Office Spotlight’](#) (het volledig rapport is beschikbaar in het Engels en wordt toegevoegd als bijlage) van Savills, waaruit blijkt dat de totale waarde van de investeringsvolumes 370 miljoen euro bedraagt, wat een daling weergeeft van ongeveer 80% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

1.4 DE LAATSTE TRENDS BIJ DE LOGISTIEKE VASTGOEDSECTOR³

De logistieke vastgoedsector bevestigt zijn positieve trend en meldt een investeringsvolume in Italië van ongeveer 3 miljard euro in 2022. Dit blijkt uit de laatste versie van *“Borsino Immobiliare della Logistica”*, een onderzoek van de WCG in samenwerking met Nomisma.

De vraag naar ruimte blijft dus zeer sterk onder logistieke operatoren, ondanks het feit dat het vierde kwartaal van vorig jaar een vertraging liet zien in de investeringen in nieuwe ontwikkelingen.

Er lijkt een beperkt aanbod van logistiek vastgoed te zijn, vooral in gebieden dicht bij grote stedelijke centra, dat de huurprijzen opdrijft. Het leeuwendeel gaat nog steeds naar de noordelijke gebieden met steden als Florence, Milaan, Rome en Genua, wat de voorkeuren van de afgelopen zes maanden bevestigt. In detail variëren de huurprijzen in Florence van 62 tot 83 € /sq m/jaar, in Milaan van 60 tot 68 € /sq m/jaar, in Rome van 57 tot 68 € /sq m/jaar en in Genua van minimaal 55 tot maximaal 70 € /sq m/jaar.

De meest gewilde grootte, door 56% van de betrokken populatie, is tussen 5.000 en 15.000 vierkante meter, terwijl 24% zich richt op ruimtes groter dan 15.000 vierkante meter. De grotere aantrekkingskracht van locaties in Noord-Italië wordt gerechtvaardigd door de grotere concentratie van logistieke bedrijven.

³[Logistica immobiliare: un asset strategico in continua crescita - Logistica \(logisticnews.it\)](#)



2. ENERGIE-EFFICIËNTE GEBOUWEN: REGELGEVING EN STAND VAN ZAKEN IN ITALIË

In 2018 kwam EPBD III, de meest recente herziening van EU-richtlijn 2018/844 betreffende de energieprestaties van gebouwen. Deze richtlijn, die op 24 december 2018 van kracht werd, verving richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen en richtlijn 2012/27/EU, de belangrijkste wetgeving op het gebied van energie-efficiëntie die in de EU van kracht was.

EPBD III werd geïmplementeerd door Wetgevingsdecreet nr. 48/2020. Het decreet definieerde de criteria voor de voorbereiding van de renovatiestrategie op lange termijn voor het gebouwenbestand. Bovendien introduceerde dit decreet o.a. belangrijke nieuwigheden voor de APE (Attestato di prestazione energetica), een verplicht document dat de energie-efficiëntie van elk Italiaans gebouw categoriseert.

Wetgevingsdecreet nr. 73/2020, 'Implementatie van Richtlijn (EU) 2018/2002' en gewijzigd Wetgevingsdecreet nr. 102 van 4 juli 2014. Het decreet dicteert een reeks maatregelen ter verbetering van de efficiëntie die gericht zijn op de nationale energiebesparingsdoelstelling "en die bijdragen aan de uitvoering van het Europese beginsel dat energie-efficiëntie vooropstelt"⁵.

Dit decreet maakt deel uit van het Nationaal Geïntegreerd Energie- en Klimaatplan (PNIEC in het Italiaans), dat in 2020 is opgesteld door de ministeries van Economische Ontwikkeling, Milieu en Infrastructuur en Vervoer⁶.

Met het PNIEC zijn nationale doelstellingen vastgesteld voor 2030 inzake energie-efficiëntie, hernieuwbare energiebronnen en vermindering van de CO₂-uitstoot, alsook doelstellingen inzake energiezuinigheid, interconnecties, de eengemaakte energiemarkt, concurrentievermogen, ontwikkeling en duurzame mobiliteit, waarbij voor elk van deze doelstellingen de maatregelen worden geschetst die zullen worden geïmplementeerd om de verwezenlijking ervan te garanderen.

De uitvoering van het plan werd verzekerd door de wetgevende decreten tot omzetting van de Europese richtlijnen inzake energie-efficiëntie, hernieuwbare energiebronnen en de elektriciteits- en gasmarkten, die in de loop van 2020 werden uitgevaardigd⁷.

In juli 2023 werd een nieuwe versie van het PNIEC opgesteld. Het ministerie van Milieu en Energiezuinigheid (MASE) heeft een nieuwe versie van het PNIEC (Piano Nazionale Integrato Energia e Clima - Nationaal Geïntegreerd Energie- en Klimaatplan) met strategische ontwikkelingsrichtlijnen voor Italië op het gebied van energie en klimaat ter goedkeuring voorgelegd aan de Europese Commissie. De gevolgde richting bleef de richting die al was voorzien in termen van decarbonisatie, energieautonomie en de ontwikkeling van hernieuwbare energiebronnen, maar het blijft aanleiding geven tot veel onduidelijkheden. De doelstelling voor 2030 voor hernieuwbare energie in het eindverbruik van energie is gestegen tot 40 procent, 10 procentpunten hoger dan het plan dat in 2020 werd goedgekeurd. Het is daarom noodzakelijk om

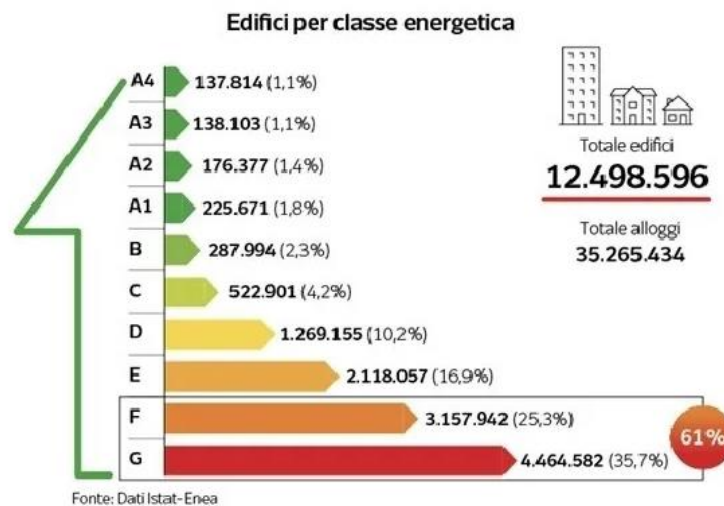
⁵ [Normativa energetica del settore edilizio: come si è evoluta \(infobuildenergia.it\)](https://www.infobuildenergia.it)

⁶ Volledig document (in het Engels): [PNIEC 2020 Italië](#)

⁷ [Pubblicato il testo definitivo del Piano Energia e Clima \(PNIEC\) | Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica \(mase.gov.it\)](#)

een meer realistische en haalbare manier te vinden om de energietransitie te versnellen, en warmtekrachtkoppeling is daarbij een waardevol hulpmiddel⁸.

Volgens een recente studie van Federcepiccostruzioni moet 77,9 procent van de 12 miljoen gebouwen in Italië (d.w.z. 9.740.581 gebouwen) worden gerenoveerd om in energieklassie D van Europa te vallen. 61% van de gebouwen (7.622.524) valt buiten de minimum energieklassen die Europa nu aangeeft (D en E). De huidige regering heeft de laatste beslissingen van de Europese Unie hard bekritiseerd – de indruk is dat premier Meloni geen ruimte meer wil geven aan initiatieven, subsidies en bonussen voor het verbeteren van energie efficiëntie bij oudere gebouwen, zoals het afschaffen van “Superbonus 110%” aan het einde van dit jaar bewijst⁹.



De superbonus is een aftrek van 110% van de gemaakte kosten voor energie-efficiënte initiatieven en bouwwerken die het seismische risico van gebouwen verminderen. Dit werd in juli 2020 gelanceerd.

De superbonus is gericht op werkzaamheden zoals:

- thermische en isolatie interventies;
- vervanging van winterklimaatregelingsystemen in gemeenschappelijke gebouwen;
- vervanging van winterklimaatregelingsystemen op eengezinsgebouwen of op de bouweenheden van functioneel onafhankelijke meergezinsgebouwen;
- aardbevingsbestendig werk.

De Superbonus 110% is ook ontworpen voor een hele reeks andere programma's ter verbetering van de energie-efficiëntie thuis:

- energie-efficiënte interventies;
- installatie van fotovoltaïsche zonne-energiesystemen en opslagsystemen;
- infrastructuur voor het opladen van elektrische voertuigen;
- interventies om architecturale barrières weg te werken.

⁸ [Nuovo Pniec, rinnovabili al 40% ma il ministero ascolti le parti - ilSole24ORE](#)

⁹ [Superbonus 110%, Meloni's attack: "Scam against the state, costs 3,5 billion a month". But Conte arises - FIRSTonline](#)

Disclaimer

De informatie die u in deze publicatie vindt, is bedoeld als achtergrondinformatie die u moet in staat stellen een beeld te vormen met betrekking tot de hierin behandelde materie. Zij is met de grootste zorg verzameld op basis van de beschikbare data en documentatie op het ogenblik van de publicatie. Deze publicatie heeft bijgevolg niet de ambitie van volledigheid of geldigheid voor uw specifieke situatie. Zij kan bijgevolg nooit beschouwd worden als een juridisch, financieel of ander gespecialiseerd advies. Flanders Investment & Trade (FIT) kan in die zin nooit verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke foutieve vermeldingen, weglatingen of onvolledigheden in deze publicatie. FIT kan evenmin verantwoordelijk worden gesteld voor het gebruik of de interpretatie van de informatie in deze publicatie. De verwijzingen in deze publicatie naar bepaalde entiteiten, bedrijven en/of personen houden geen bijzondere aanbevelingen in die voor Flanders Investment & Trade enige verantwoordelijkheid zou kunnen teweegbrengen.

datum van publicatie: November 2023

