



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – Q2 2022

Il **secondo trimestre 2022**, con volumi di investimento pari a **Euro 2,96 miliardi**, evidenzia l'ottimo momento del mercato portando il semestre a **Euro 6,36 miliardi**, un dato più che raddoppiato rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2021 e un incremento del 51% rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Tale *performance* è stata raggiunta principalmente grazie a quattro *asset class*: **Uffici e Logistica** assorbono nel semestre oltre il 60% dei volumi investiti mentre continua a mantenersi elevata l'attenzione degli investitori per il **Living** e il comparto **Leisure** che ha definitivamente ritrovato la fiducia degli investitori.

Il segmento **Uffici**, con volumi pari a **Euro 817 milioni** nel trimestre e **Euro 2.194 milioni** nel semestre, si conferma l'*asset class* più attrattiva a conferma del *trend* evidenziato nella seconda parte del 2021. **Milano** ha registrato nel trimestre transazioni per circa **Euro 318 milioni**, pari al **39%** circa del totale investito nel comparto, mentre è **Roma**, con oltre **Euro 400 milioni** pari a circa il 49%, a raggiungere livelli di investimenti record grazie a due importanti acquisizioni nel centro città. A livello di **assorbimento** di spazi ad uso locativo, si conferma l'attenzione per la componente *prime* del mercato, mentre si registra una maggiore diversificazione territoriale dovuta anche alla bassa *vacancy* di prodotto di grade A. In termini di assorbimento di spazi appaiono pienamente superate le incertezze innescate dalle necessità di riorganizzazione il lavoro dopo il periodo pandemico. I volumi assorbiti nel corso del semestre mostrano un pieno recupero non solo per Milano e Roma, ma anche per alcuni mercati regionali quali, *in primis*, Torino, Bologna e Napoli, anche se questi ultimi sono caratterizzati da operazioni sempre più mirate e selettive. Nel corso del trimestre sulla



piazza di **Milano** sono stati locati poco meno di **144.000 mq** (circa 255.000 mq da inizio anno, +43% vs. H1 2021), mentre **Roma** sfiora **32.000 mq** (circa 85.500 mq nel semestre, +31% vs. H1 2021). I *prime rent* risultano stabili sia a Milano sia a Roma, attestandosi rispettivamente a 650 €/mq/anno nel CBD Duomo a Milano e a 450 €/mq/anno nel CBD Centro a Roma. Stabili i *prime net yield*, che si attestano rispettivamente al 3% a Milano e al 4% a Roma.

Continua l'ottimo momento della **Logistica**, con volumi di investimento pari a **Euro 990 milioni** nel trimestre, che porta il totale complessivo a **Euro 1.705 milioni** da inizio anno (+114% vs H1 2021). Gli investimenti si confermano sostenuti da una forte domanda generalizzata verso le diverse tipologie di prodotto, mentre si conferma la contrazione dei rendimenti al di sotto del 4% netto.

Il mercato degli **Hotel** ha registrato volumi di poco inferiori a **Euro 500 milioni**, pari a **Euro 1.020 milioni** nel semestre, in rialzo del 167% rispetto allo stesso periodo del 2021. Nel corso del trimestre la maggior parte delle operazioni ha interessato la città di Roma che assorbe il 79% dei volumi investiti nel comparto con operazioni che riguardano prodotto *value add*.

Ottimi risultati per il comparto **Living**, con **Euro 282 milioni** di investimenti che portano il totale da inizio anno a poco meno di **Euro 600 milioni**. Si conferma l'attenzione per il comparto anche se si registra l'aumento della cautela degli investitori in operazioni *value add* a causa delle incertezze legate all'incremento dei prezzi delle materie prime e delle aree edificabili oltre alla dilatazione delle tempistiche di realizzazione. Nel trimestre si sono registrate diverse operazioni che hanno riguardato il comparto BTR localizzate, principalmente, nelle aree metropolitane di Milano e Roma.

Il comparto **Retail** ha registrato transazioni per circa **Euro 244 milioni** nel corso del trimestre, portando i volumi da inizio anno a **Euro 450 milioni**, in forte recupero rispetto al primo semestre 2021. Oltre a una serie di operazioni più contenute, spiccano le transazioni che hanno riguardato il comparto *food*.



I restanti volumi investiti, pari a circa **Euro 175 milioni** complessivi, riguardano investimenti in prodotti alternativi, immobili Mixed use oltre al comparto Healthcare.

Con l'esclusione dei portafogli in località miste (che rappresentano il 44% dei capitali investiti), si registra un equilibrio fra Milano e Roma che assorbono ciascuna il 28% circa delle transazioni.

Le operazioni chiuse nel corso del primo trimestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una leggera contrazione della componente domestica rispetto al trimestre precedente (18% dei volumi complessivi), mentre il 28% proviene da Paesi europei, il 40% circa dagli Stati Uniti, il 14% circa da altri Paesi.

Torino, 14 luglio 2022

Contatti

Ufficio Studi IPI

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino
+39 011 4277111
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino
+39 011 4277816
a.bonichi@ipi-spa.com

Media Relations

Marco Rubino di Musebbi

Community
+39 02 89 40 42
marco.rubino@communitygroup.it



IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI copre a 360 gradi i servizi al real-estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio.

Fanno parte Gruppo IPI i seguenti brand:

IPI Intermediazione, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari, è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. AGIRE è tra le principali società in Italia indipendente di servizi immobiliari. IPI vanta oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà, tra cui il Lingotto. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.