



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – Q3 2022

Il **terzo trimestre 2022** si è chiuso con volumi di investimento pari a circa **Euro 2,7 miliardi**, in crescita del 22% rispetto allo stesso trimestre del 2021. Complessivamente, da inizio anno, si sono registrati investimenti per un totale pari a **Euro 9,1 miliardi**, + 57% rispetto allo stesso periodo del 2021 e + 41% rispetto alla media dei primi tre trimestri degli ultimi 5 anni. **Uffici e Logistica** assorbono nel periodo oltre il 75% dei volumi investiti mentre continua a mantenersi elevata l'attenzione degli investitori per il **Living**.

Nel corso del trimestre il segmento **Uffici** ha registrato un'ottima *performance* con investimenti pari a **Euro 1,26 miliardi**, portando il totale da inizio anno a **Euro 3,45 miliardi**. Il risultato è da attribuire alla forte domanda di spazi di qualità caratterizzati da elevati standard ESG. **Milano** si è mostrata la piazza più dinamica registrando, nel trimestre, transazioni per **Euro 1,17 miliardi**, pari al **92%** circa del totale investito nel comparto, mentre a **Roma** si sono registrate operazioni pari a **Euro 63 milioni**. A livello di **assorbimento di spazi ad uso locativo**, nel corso del trimestre sulla piazza di **Milano** sono stati locati poco meno di **120.000 mq** (circa 377.000 mq da inizio anno, +40% rispetto allo stesso periodo del 2021), mentre **Roma** si attesta a **35.700 mq** (circa 121.600 mq da inizio anno, +31% rispetto ai primi tre trimestri del 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. In aumento, in considerazione dell'attuale contesto macroeconomico, i *prime net yield*, che si attestano rispettivamente al 3,20% a Milano e al 3,80% a Roma.

La **Logistica** ha registrato nel periodo **Euro 766 milioni** segnando, da inizio anno, volumi pari a Euro 2,38 miliardi. A contribuire a tale risultato sono state alcune



importanti transazioni fra cui una superiore a Euro 300 milioni che ha riguardato un portafoglio *last mile* localizzato principalmente in Lombardia e nel Lazio. Le prospettive per il comparto continuano a mostrarsi ottimistiche, mentre si registra l'aumento dei canoni di locazione e dei rendimenti *prime* che si attestano al 4,3% netto.

Il settore **Retail**, con volumi pari a circa **Euro 40 milioni**, continua a essere caratterizzato da operazioni più contenute portando gli investimenti, da inizio anno, a un totale di Euro 533 milioni. Il dato, particolarmente contenuto per il trimestre, evidenzia l'incertezza che sta attraversando il comparto in linea con i *trend* e le cautele già precedentemente evidenziati, sebbene rimanga forte l'interesse per il segmento *high street*.

Il comparto **Hotel** ha registrato volumi pari a **Euro 207 milioni**, portando il totale da inizio anno a Euro 1,23 miliardi, in rialzo del 66% rispetto allo stesso periodo del 2021. Le 11 operazioni sono localizzate, principalmente, in località turistiche consolidate.

Continua l'ottimo momento per il **Residenziale** con circa **Euro 234 milioni** di investimenti, che porta il totale investito da inizio anno a Euro 812 milioni. Si conferma l'attenzione per il comparto e per le operazioni BtR (*Built to Rent*) anche se si registra l'aumento della cautela degli investitori in operazioni *value add* a causa delle incertezze legate all'incremento dei costi delle materie prime e delle aree edificabili oltre alla dilatazione delle tempistiche di realizzazione.

Si consolidano infine le buone *performance* dei comparti **Healthcare**, con volumi pari a **Euro 53 milioni** e dei **prodotti Alternativi** con circa **Euro 52 milioni**.

I restanti volumi investiti riguardano investimenti in immobili **Mixed use** per circa **Euro 48 milioni** e immobili **Produttivi** per **Euro 34 milioni**.



A livello geografico, con l'esclusione dei portafogli in località miste, si evidenzia la forte polarizzazione degli investimenti verso il **Nord del Paese** con il **75%** circa del totale. L'area della città di **Milano**, da sola, include circa il **55%** delle operazioni (pari a oltre **Euro 1,47 miliardi**).

Le **76 operazioni** tracciate nel trimestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una importante quota della **componente domestica istituzionale** che si attesta al **45%** dei volumi; il 28% degli investimenti ha origine da Paesi europei (con la Francia *in primis*), il 20% circa dagli Stati Uniti e il restante 7% da altri Paesi.

Torino, 13 ottobre 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 del Gruppo IPI i seguenti brand:



AGIRE è tra le principali società in Italia indipendente di servizi immobiliari. IPI Intermediazione, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari, è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. IPI vanta oltre 300 milioni di euro 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.