



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – H1 2024

I dati relativi alla prima metà del 2024 confermano la crescita del **mercato degli investimenti** consolidando il miglioramento avviato a partire dall'ultimo trimestre del 2023. Nel corso del semestre il volume investito è stato pari a Euro 3,58 miliardi, di cui Euro 1,62 miliardi nel secondo trimestre. Tale valore, solo in leggera contrazione (pari al 4%) rispetto alla media degli ultimi 5 anni, rappresenta una significativa ripresa rispetto allo stesso periodo del 2023 (nel H1 2023 si sono registrati volumi per un importo pari a Euro 1,96 miliardi). La buona *performance* è trainata dal ritorno degli investimenti nel comparto **Office**, oltre che dalla chiusura di alcune importanti operazioni nel **Retail** e **Hospitality**. Nel corso del semestre si sono registrate **137 transazioni**, di cui 7 al di sopra di Euro 100 milioni, mentre il volume medio investito è pari a circa Euro 26 milioni. La domanda continua a rimanere focalizzata, trasversalmente per tutte le *asset class*, su immobili di qualità, ubicati in *prime location*, con alti standard in termini di efficienza e sostenibilità.

Nel corso del Q2 2024 gli **Uffici** hanno registrato volumi pari a **Euro 290 milioni** portando il totale, da inizio anno, a circa **Euro 800 milioni** (oltre il 22% dei volumi complessivi) che rappresenta il doppio rispetto allo stesso periodo nel 2023. **Roma** attrae il maggior volume di investimenti nel settore direzionale, superando **Milano** per il secondo trimestre consecutivo. A livello di **assorbimento**, si conferma la dinamicità del mercato, con **Milano** che raggiunge circa **177.000 mq** (in contrazione del 6% rispetto al H1 2023) e **Roma** che raggiunge un assorbimento di spazi pari a circa **72.000 mq** (-50% rispetto allo stesso periodo del 2023 dove però si era registrata una transazione atipica pari a circa 45.000 mq). Nel corso del semestre si conferma la stabilità dei *prime rent* a Milano che si assesta a 700 Euro /mq/anno e a Roma con



500 Euro/mq/anno nel CBD e nell'Eur Core a 360 Euro /mq/anno. I rendimenti netti nelle due città sono stabili e pari, rispettivamente, al 4,0% e al 4,75%.

Il mercato **Hospitality**, con 38 operazioni monitorate (di cui 26 nel Q2), ha registrato da inizio anno volumi pari a circa **Euro 740 milioni**, confermando l'interesse degli investitori per questa *asset class* caratterizzata dai principali indicatori sul turismo ormai in miglioramento consolidato e tornati ai livelli pre-pandemici. Le operazioni più significative, nel corso del periodo, hanno riguardato Roma, Milano e le principali *location* turistiche.

Registra un lieve rallentamento il settore della **Logistica**, che registra circa **Euro 679 milioni**, di cui **Euro 246 milioni** nel Q2 2024. Malgrado la contrazione dei volumi, il comparto si conferma maturo e caratterizzato da una domanda dinamica soprattutto verso le componenti *industrial* e *light industrial* con una quota dei volumi assorbita dalla logistica tradizionale pari al 45% dei volumi. Si registra una stabilità dei canoni *prime* e dei rendimenti, che si confermano al di sopra del 5,50%. Stabile il mercato delle locazioni.

Con **Euro 583 milioni** di volume investito, il settore **Mixed-use** si posiziona al quarto posto per volumi investiti. Tale risultato è stato possibile attraverso l'operazione di compravendita dell'area dell'ex Scalo Farini che ha rappresentato, nel primo trimestre, l'operazione più significativa in termini di volume investito (Euro 489,5 milioni).

Ottimi risultati per il comparto **Retail** che, nel corso del semestre ha assorbito volumi pari a circa **Euro 468,75 milioni** (di cui Euro 403 milioni nel secondo trimestre), segnando volumi pari al triplo di quanto registrato nello stesso periodo del 2023. Tale risultato è stato possibile grazie alla chiusura di due importanti operazioni che hanno riguardato la componente "Shopping center" (un singolo asset localizzato a Roma oltre ad un *portfolio*).

Il settore del **Living**, in controtendenza rispetto alle altre *asset class*, segna una battuta d'arresto registrando, nel semestre, volumi pari a **Euro 219 milioni** (Euro 80



milioni nel Q2 2024). Si tratta di un rallentamento fisiologico dovuto alla mancanza di transazioni relative a prodotti completati sia per quanto riguarda il segmento relativo agli studentati che per quello relativo alla componente residenziale di nuova generazione. La domanda potenziale rimane comunque in forte aumento.

I restanti volumi investiti, pari a circa **Euro 86,6 milioni**, riguardano investimenti in alcune operazioni più contenute che riguardano Centraline telefoniche, *Self Storage*, attività ricreative ed educative.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il 34% delle operazioni (pari a circa **Euro 1,22 miliardi**), mentre gli investimenti a **Roma** il 29% del volume complessivo (pari a **Euro 987 milioni**); le altre località hanno totalizzato investimenti per il 37%, pari a Euro 1,37 miliardi grazie, soprattutto, agli investimenti nel comparto Hospitality in diverse località turistiche.

Le operazioni chiuse nel corso del primo semestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una predominanza della componente internazionale (58% dei volumi complessivi) a conferma di una ritrovata attenzione degli investitori internazionali in linea con il trimestre precedente.

Torino, 15 luglio 2024



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

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 presta tutti 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 patrimonio immobiliare proprio di oltre 230 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand: IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all'attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. 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.