

Uffici sotto le attese, buone performance per logistica e mixed use

Il **primo trimestre 2021** si apre con volumi di investimento pari a **Euro 1,1 miliardi** con un calo del **-12,5%** rispetto allo stesso trimestre del 2020. Si tratta di una *performance* che evidenzia, a un anno dall'inizio dell'emergenza sanitaria, il perdurare dell'incertezza degli investitori verso alcune *asset class*.

Nel corso del trimestre il segmento **Uffici**, con circa **Euro 158 milioni**, registra una contrazione pari al 40% circa rispetto al Q1 2020 dovuta alla mancanza di prodotto di qualità e alle cautele degli investitori condizionati dall'evoluzione della domanda futura di spazi.

Il comparto **Retail**, già in calo nel 2019, segna volumi di investimento nel 2020 pari a circa **Euro 31 milioni**. Le operazioni registrate hanno riguardato principalmente la media e grande distribuzione organizzata.

In controtendenza il settore della **Logistica**, con circa **Euro 273 milioni** nel corso del trimestre, (+40% rispetto al Q1 2020), che si conferma in forte crescita, con alcune grandi operazioni concentrate principalmente nel Nord Italia e nel Lazio. L'interesse degli investitori è trainato dalla domanda sostenuta di immobili di *Grade A* e dal comparto *last mile*.

Il comparto degli **Hotel** ha registrato volumi pari a circa **Euro 141 milioni**, in crescita di circa il 30% rispetto allo stesso periodo del 2020 grazie soprattutto ad una rilevante operazione a Venezia, che riafferma le aspettative di ripresa del settore.

Spicca, nel trimestre, la componente di immobili **mixed-use** che ha toccato volumi di investimento pari a circa **Euro 392 milioni**, con alcune grandi operazioni registrate nell'area centrale di Milano che evidenzia l'ampliamento in atto dello spettro delle tipologie di investimento da parte degli operatori.

Continua l'ottima performance per il comparto dei **prodotti alternativi** con investimenti complessivi pari a circa **Euro 108 milioni**, di cui oltre **Euro 81 milioni**, (75% circa), riguardanti le **centraline telefoniche**, a conferma dell'interesse crescente verso questo prodotto che offre rendimenti elevati su orizzonti temporali di lungo periodo.

Complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il **43%** delle operazioni (pari a oltre **Euro 477 milioni**), mentre gli investimenti a **Roma** hanno registrato il **10%** (pari a **Euro 106 milioni** circa) del volume complessivo.

Le **40 operazioni registrate nel trimestre evidenziano**, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una **contrazione** della componente domestica (18% dei volumi), mentre il 37% proviene da Paesi europei (*in primis* Germania e Francia), il 31% circa dagli Stati Uniti e il restante 14% da altri Paesi.

Evoluzione degli investimenti nel corso del Q1 2021 *

Investimenti complessivi
€ 1,1 mld

Investimenti uffici
€ 158 mln

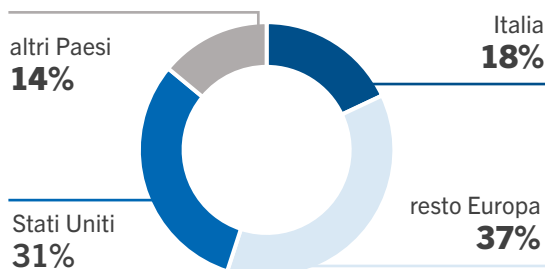
Investimenti retail
€ 31 mln

Investimenti logistica
€ 273 mln

Investimenti hotel
€ 141 mln

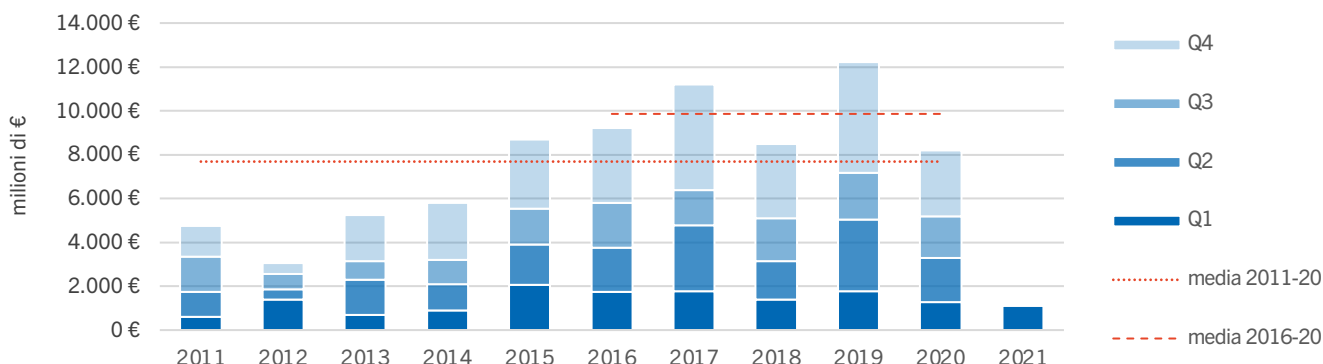
Investimenti *mixed use*
€ 392 mln

Provenienza degli investitori

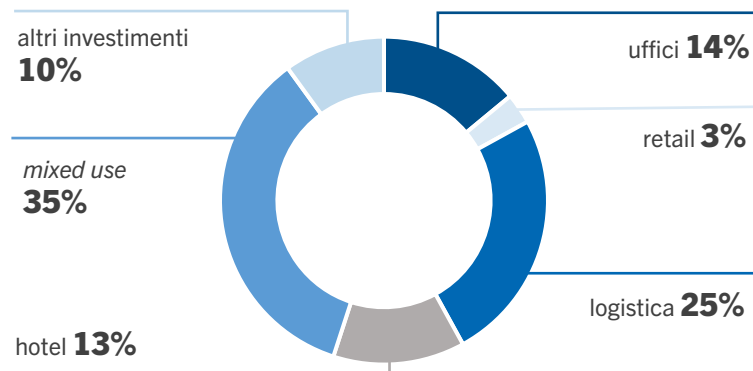


* Confronto con il Q1 2020

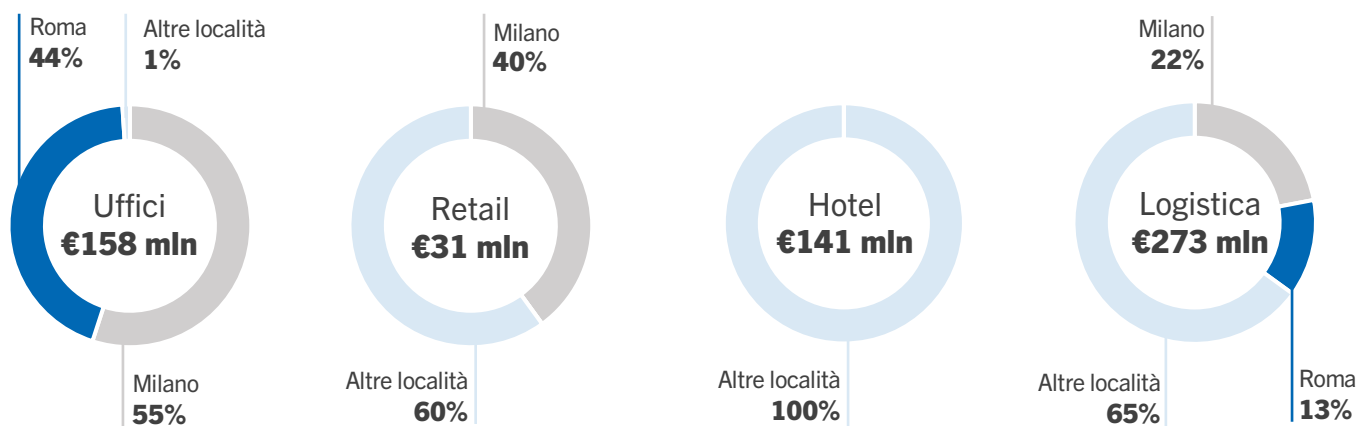
Andamento degli investimenti per periodo



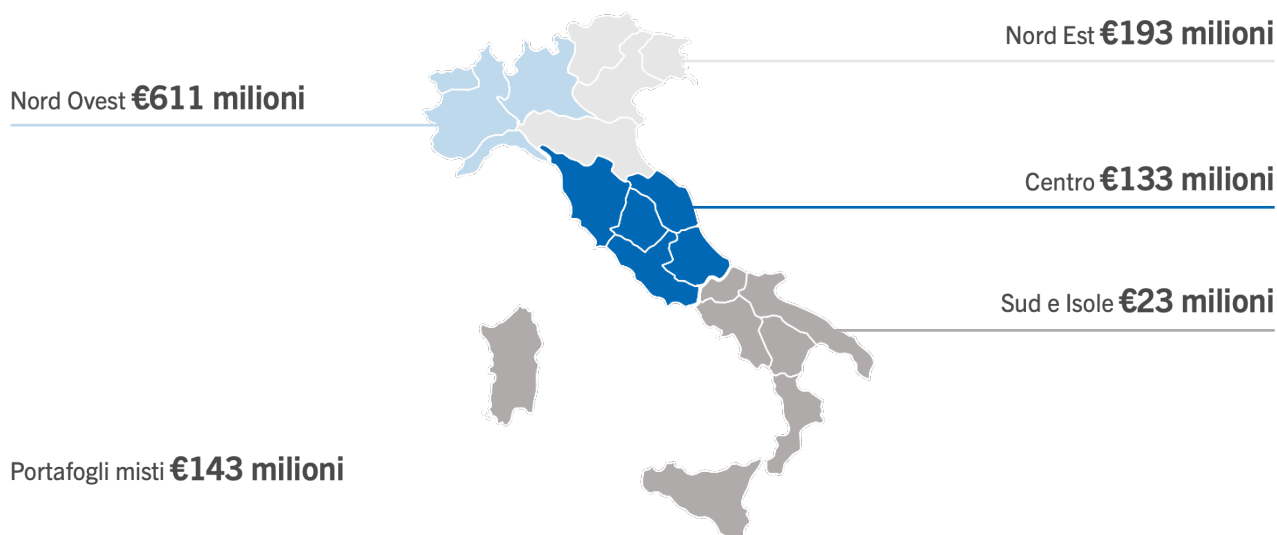
Investimenti nel Q1 2021 per asset class



Ripartizione degli investimenti



Investimenti Q1 2021 per macroarea



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.