

Trimestre record con Uffici e Logistica, Leisure e Living in crescita

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**, dato più che raddoppiato rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2021, con 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** hanno assorbito nel semestre oltre il **60%** dei volumi, mentre continua a mantenersi elevata l'attenzione per il **Living** e il comparto **Leisure** ha ritrovato la fiducia degli investitori.

Il segmento **Uffici**, con volumi pari a **Euro 817 milioni** nel trimestre e **Euro 2.200 milioni** nel semestre, si dimostra l'*asset class* più attrattiva dei primi sei mesi dell'anno proseguendo il *trend* avviato 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%** dei volumi, 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 del lavoro dopo il periodo pandemico. I volumi assorbiti nel corso degli ultimi sei mesi 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.

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 prime* al di sotto del **4% netto**. Nel corso del trimestre si sono registrate importanti operazioni fra le quali spicca la più grande transazione, su un singolo *asset*, registrata in Italia nel comparto.

Il mercato degli **Hotel** ha registrato volumi di poco inferiori a **Euro 450 milioni**, ovvero **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 hanno interessato la città di **Roma** che ha assorbito il **79%** dei volumi investiti nel comparto con operazioni che riguardano, soprattutto, prodotto *value add*. Interessante, in questo senso, la transazione di Palazzo Marini in piazza San Silvestro, complesso storico destinato ad ospitare il futuro **Four Seasons**.

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** (*built to rent*) localizzate, principalmente, nelle aree 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 180 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 secondo trimestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali investiti**, 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**.

Evoluzione degli investimenti nel corso del Q2 2022 *

Investimenti complessivi
€ 2,96 mld

Investimenti uffici
€ 817 mln

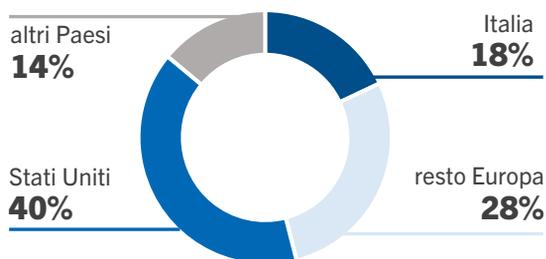
Investimenti retail
€ 244 mln

Investimenti logistica
€ 990 mln

Investimenti hotel
€ 450 mln

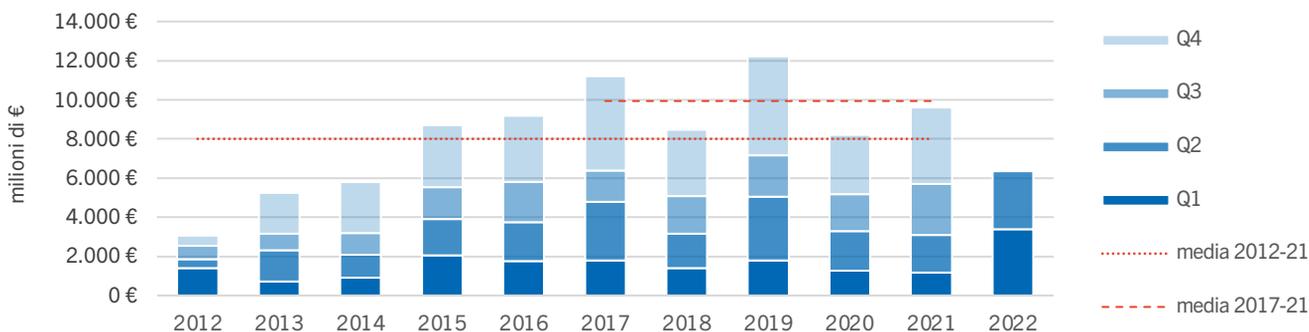
Altri investimenti
€ 463 mln

Provenienza degli investitori

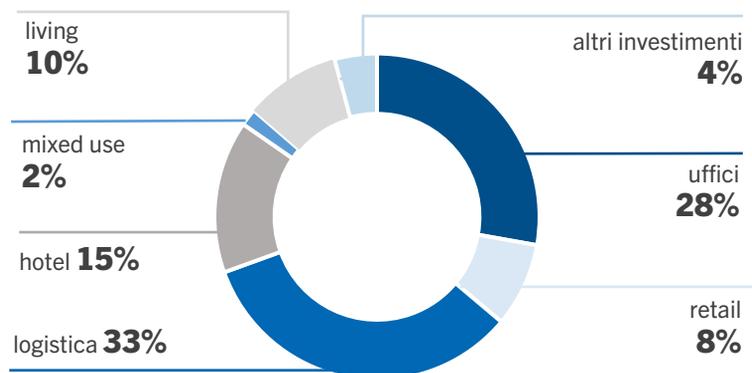


* Confronto con il Q2 2021

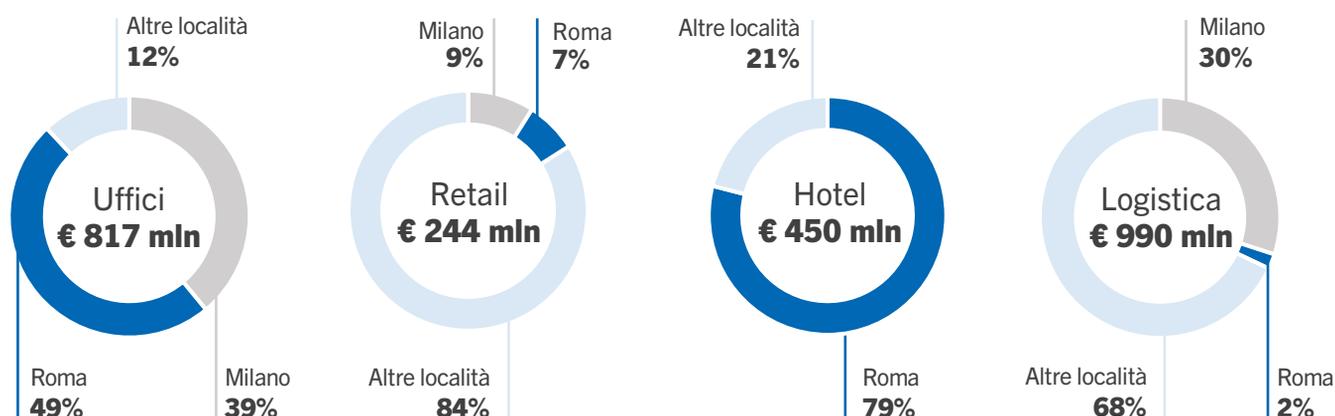
Andamento degli investimenti per periodo



Investimenti nel Q2 2022 per asset class



Ripartizione degli investimenti



Investimenti Q2 2022 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.