

H1 2023



Investimenti



Mercato in rallentamento nel primo semestre

Continua la contrazione delle operazioni di investimento sul mercato italiano, *trend* in linea con il resto dei Paesi europei

Continua il rallentamento del mercato immobiliare: Logistica, Living, Office e Leisure rappresentano il 70% degli investimenti

Il **primo semestre 2023**, con volumi di investimento pari a **Euro 2,1 miliardi**, è risultato in contrazione del 67% circa rispetto allo stesso periodo del 2022 e di circa il 38% rispetto alla media quinquennale. I dati relativi al **secondo trimestre** hanno evidenziato, tuttavia, segnali incoraggianti registrando compravendite per **Euro 1,22 miliardi**, in aumento del 38% rispetto al primo trimestre dell'anno.

Logistica, Office, Leisure e Living, nelle diverse declinazioni, si confermano i settori più dinamici, raccogliendo oltre il **70% degli investimenti**. La domanda rimane focalizzata, trasversalmente per tutte le *asset class*, su immobili di qualità, ubicati in *prime location*, con alti *standard* in termini di efficienza e sostenibilità.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il 30% delle operazioni (pari a circa **Euro 640 milioni**), gli investimenti a **Roma** l'11% del volume complessivo (pari a **Euro 238 milioni**), mentre le altre località hanno totalizzato investimenti per il 58%, pari a Euro 1,23 miliardi grazie, soprattutto, agli investimenti nei comparti della Logistica, Leisure e Retail localizzati in diversi mercati regionali.

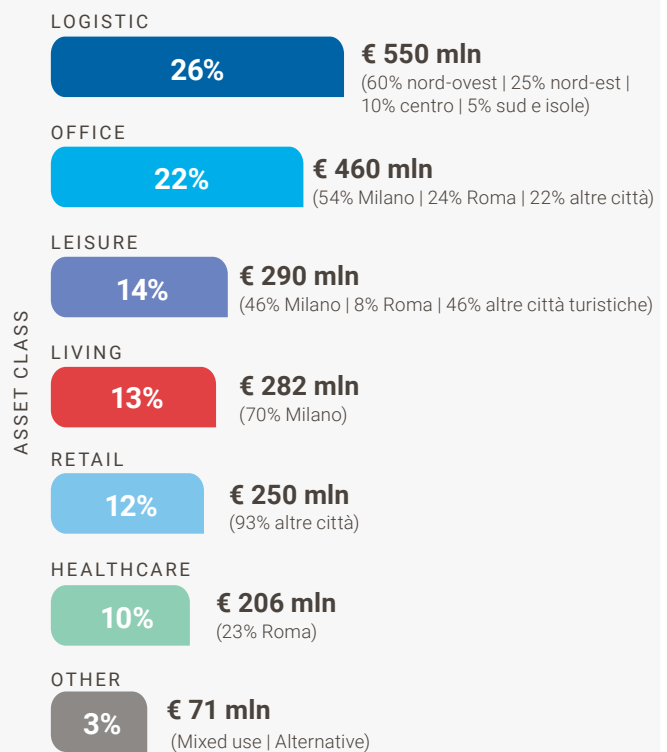
Le operazioni chiuse nel corso del primo semestre evidenziano, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una netta predominanza della componente internazionale (60% dei volumi complessivi), segnale di una ritrovata attenzione degli investitori internazionali rispetto al trimestre precedente.

In conclusione, continua la contrazione evidenziata a partire dall'ultimo trimestre del 2022; si rilevano comunque segnali incoraggianti di ripresa con la chiusura prevista di diverse operazioni nei prossimi mesi a venire.

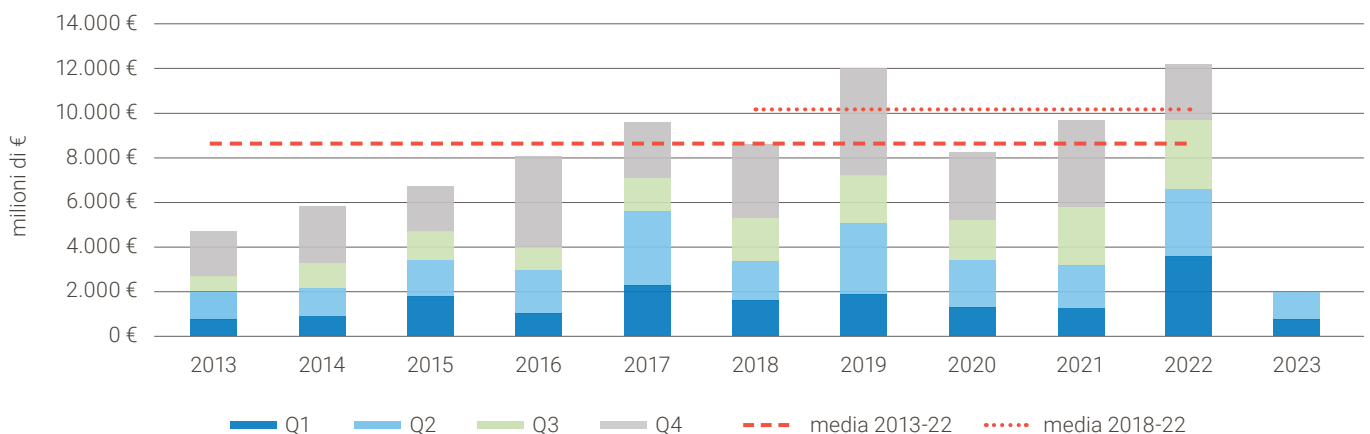
Principali indicatori del mercato

Volumi di investimento € 2,1 miliardi

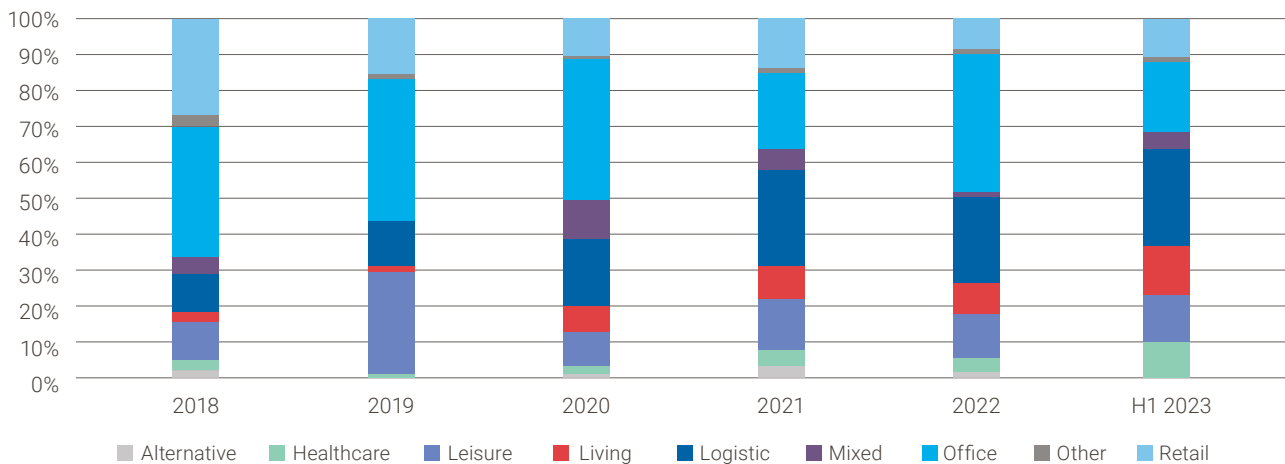
↓ contrazione 67% rispetto H1 2022



Andamento degli investimenti per periodo



Volume degli investimenti per *asset class*



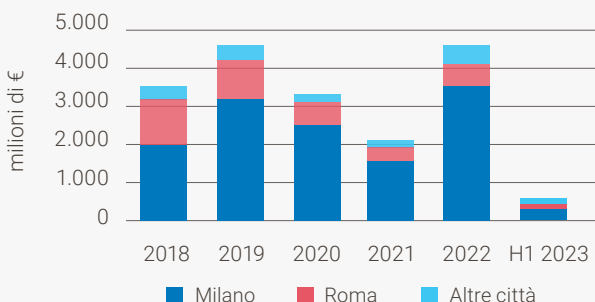
Il settore della **Logistica**, con circa **Euro 550 milioni** complessivi e **Euro 257 milioni** nel secondo trimestre, si è dimostrato il più resiliente e attrattivo dei comparti grazie a una serie di operazioni localizzate principalmente nel **nord Italia**. Stabilità dei canoni *prime* e dei rendimenti, che si confermano al di sopra del 5,00%.

I volumi registrati nel corso del semestre per l'**Office** (**Euro 460 milioni** di cui 330 milioni nel secondo trimestre) evidenziano il momento di attendismo generale degli investitori. Si registra l'aumento generalizzato del *prime rent* a Milano che raggiunge 690 €/mq/anno nel CBD, mentre Roma si mantiene stabile a 475 €/mq/anno nel CBD e a 360€/mq/anno all'EUR. I rendimenti netti nelle due città si confermano stabili e rispettivamente pari al 4,0% e al 4,25%.

Principali investimenti *leisure* per *location*



Investimenti in uffici per *location*



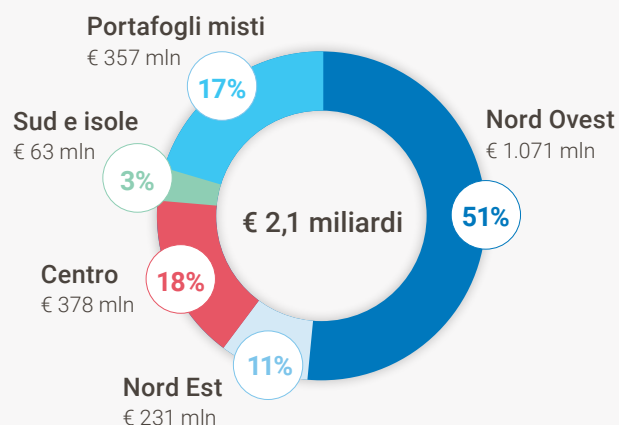
Il mercato **Leisure** ha registrato volumi pari a circa **Euro 290 milioni**, confermando l'interesse degli investitori per questa *asset class* caratterizzata dai principali indicatori in netto miglioramento.

Continua l'ottimo momento del comparto **Living**. L'attenzione degli investitori è sostenuta dalla domanda e dalle prospettive, più che positive, del comparto sia per i livelli di *vacancy*, sia sui canoni. Nel corso del trimestre il 70% dei capitali investiti si sono polarizzati su Milano con sviluppi residenziali e di riqualificazione urbana, in prevalenza correlate al *Build to Rent*.

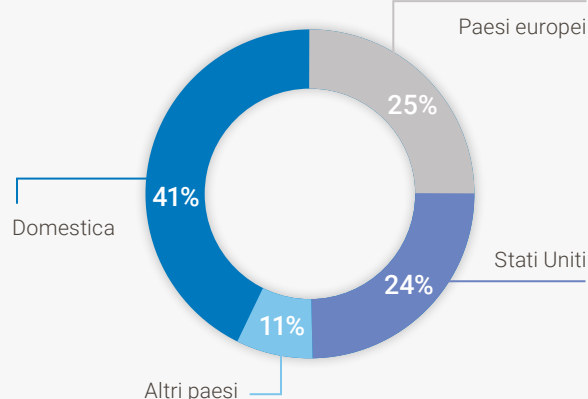
Nel corso del semestre, il comparto **Retail** ha assorbito volumi pari a circa Euro 250 milioni, in crescita rispetto ai primi tre mesi del 2023, grazie ad alcune operazioni che hanno riguardato la componente "Big box" oltre all'High Street.

Ottime performance per il comparto **Healthcare** che, nel corso del periodo, ha segnato Euro 206 milioni di volumi investiti. Gli investitori sono sempre più attenti a quello che succede sul mercato sanitario. Un quadro che lascia intuire ampi margini di crescita.

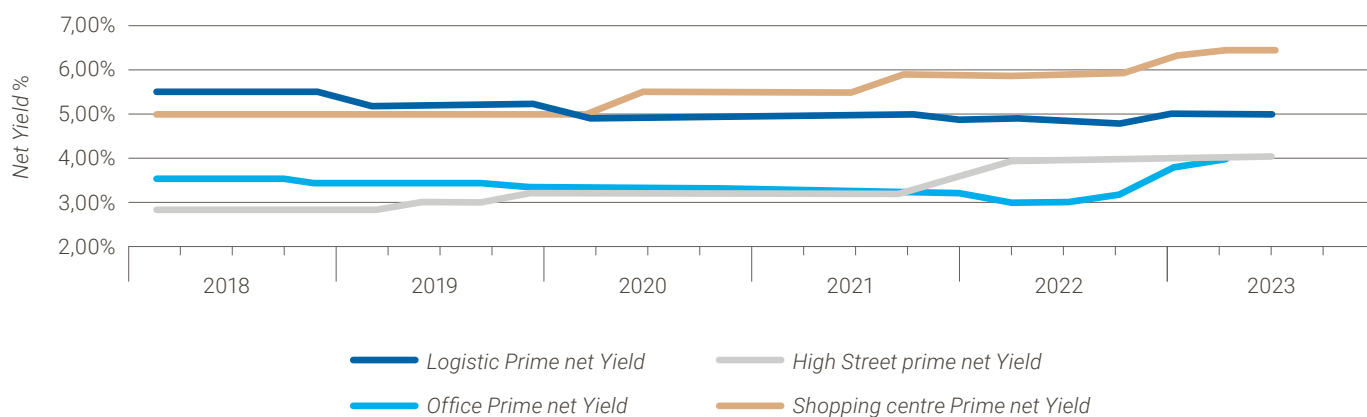
Ripartizione degli investimenti



Provenienza dei capitali



Andamento dei rendimenti netti per le principali asset class



Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@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.



IPI S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

www.ipi-spa.com