

Q3 2024



Investimenti



Il mercato immobiliare italiano accelera

Investimenti per €6,78 miliardi nei primi tre trimestri del 2024.

Investimenti immobiliari in Italia in forte crescita: Milano e Roma guidano il mercato

Nel terzo trimestre del 2024, il settore degli investimenti immobiliari in Italia ha registrato un volume di Euro 3,1 miliardi, portando il totale dall'inizio dell'anno a Euro 6,78 miliardi.

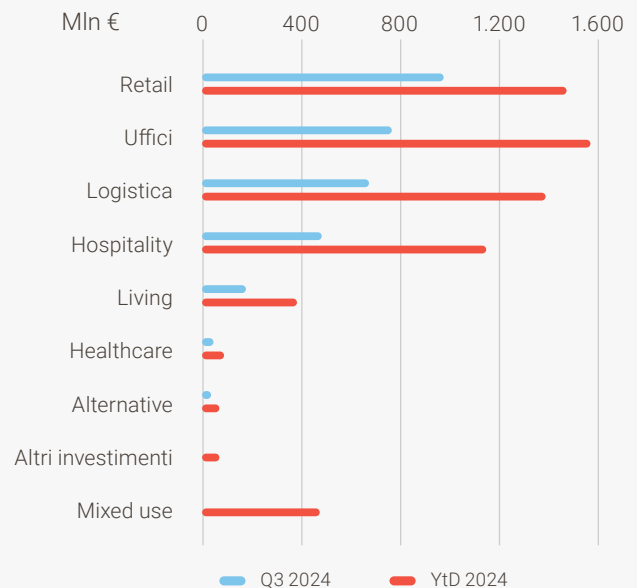
Il dato segna una crescita significativa rispetto all'intero 2023. Un contributo fondamentale a questo risultato è stato dato dalla compravendita del gruppo Kering, che ha acquisito un prestigioso immobile a destinazione retail e uffici in via Montenapoleone a Milano per Euro 1,3 miliardi, la più grande operazione mai registrata in Italia per un singolo asset.

In aggiunta, nel trimestre, si sono concluse due transazioni di portafogli logistici nei mercati di Milano, Roma e Piacenza, il cui valore complessivo supera Euro 400 milioni.

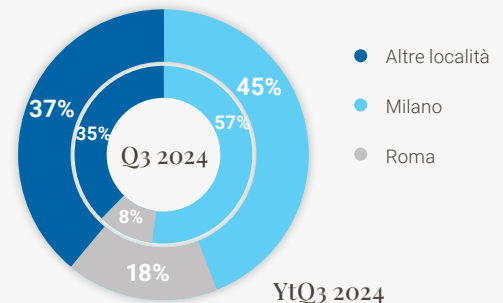
Milano e Roma continuano a configurarsi quali i motori per gli investimenti nel paese, con Milano che si conferma la città più ambita dagli investitori, avendo attirato Euro 3 miliardi dall'inizio dell'anno. Roma, con Euro 1,22 miliardi di investimenti, attira particolarmente investitori internazionali nel settore dell'ospitalità, come evidenziato dalle significative transazioni concluse.

Il trimestre ha mostrato una crescente attività nella maggioranza dei diversi comparti, sostenuta da un contesto finanziario favorevole, grazie ai recenti tagli dei tassi d'interesse e alla stabilizzazione dei rendimenti. Di conseguenza, gli investitori istituzionali stanno tornando a orientarsi verso il mercato italiano, con un interesse crescente per trophy asset e, più in generale, in settori caratterizzati da solidi fondamentali.

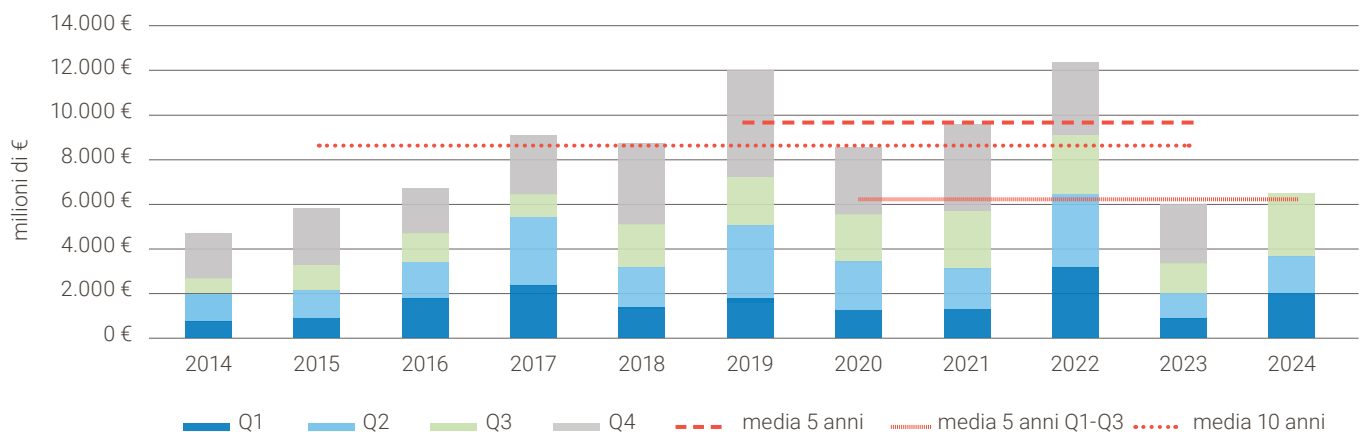
Andamento dei volumi assorbiti per asset class



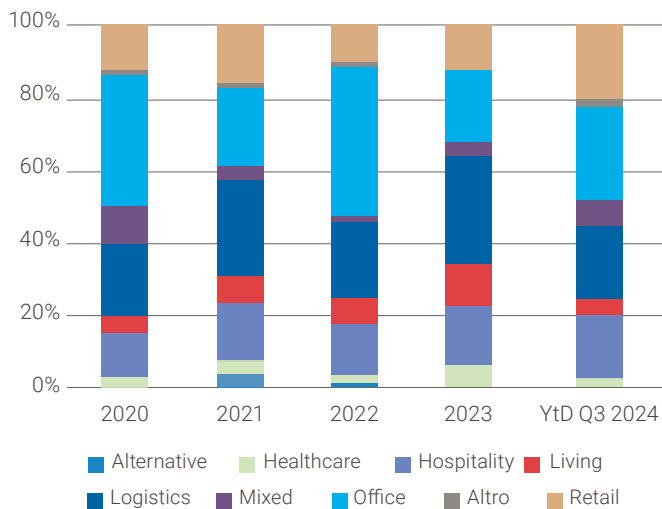
Ripartizione dei volumi assorbiti per location



Andamento degli investimenti per periodo

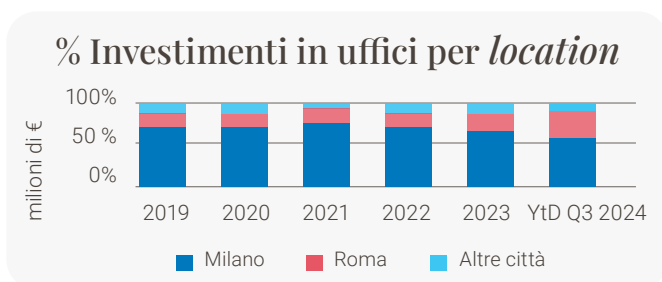


Volume degli investimenti per asset class



Analizzando i dati in dettaglio, il settore **Retail** ha registrato il maggior volume di investimenti, con **Euro 965 milioni** nel terzo trimestre e un totale di **Euro 1,43 miliardi** dall'inizio dell'anno. Sebbene la vendita di via Montenapoleone abbia rappresentato quasi la totalità degli investimenti del trimestre, sono emerse altre transazioni significative nei primi nove mesi, soprattutto nel comparto **high street**, che ha assorbito il **65%** dei volumi investiti da inizio anno, oltre a operazioni nei segmenti **out of town** e **supermercati**.

Il settore degli **Uffici** ha totalizzato **Euro 765 milioni** nel trimestre, portando il totale a **Euro 1,56 miliardi** da inizio anno, segnando uno dei migliori risultati trimestrali del comparto. Le operazioni sono state concentrate principalmente nel mercato di **Milano**, con **Euro 614 milioni**, seguito da **Roma** con **Euro 148 milioni**. Si è osservato un significativo ritorno degli investitori internazionali, che hanno rappresentato il **57%** dei volumi.

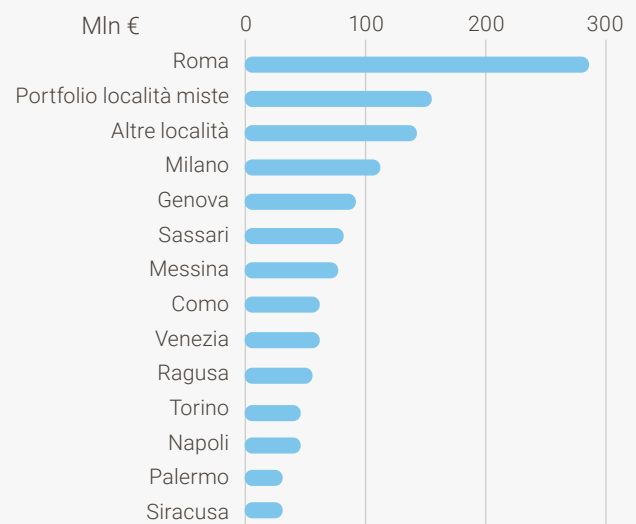


Nei primi tre trimestri dell'anno, il settore della **Logistica** ha raggiunto un volume di circa **Euro 1,4 miliardi** (di cui **Euro 682 milioni** nel periodo), registrando un incremento del **17%** rispetto allo stesso periodo del 2023. Nel terzo trimestre, sono state completate alcune transazioni significative di grandi dimensioni da parte di investitori internazionali, riguardanti portafogli di magazzini logistici tradizionali situati a **Milano**, **Roma** e **Castel San Giovanni (PC)**, i quali hanno rappresentato complessivamente il **59%** del totale dei volumi del trimestre. In generale, in

riferimento alle transazioni del periodo, si è osservato, oltre alla componente **core**, un importante incremento nelle operazioni **value-add**, a testimonianza della solidità del settore e delle aspettative di crescita della domanda e dei canoni di locazione.

Il segmento **Hospitality**, spinto dall'ottima ripresa dei flussi turistici, ha registrato nel corso dei primi tre trimestri 2024 volumi pari a circa **Euro 1,18 miliardi**, di cui **Euro 437 milioni** nel trimestre. Il comparto, oltre all'ottima **performance** di **Roma**, ha visto gradualmente incrementare nel corso del 2024 il numero di transazioni nelle regioni del Nord-Ovest e del Sud.

Investimenti *leisure* per location YtQ3 2024

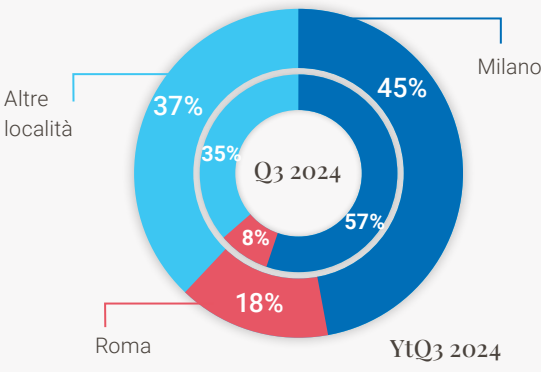


Il comparto **Living**, con volumi di investimento nel trimestre pari a **Euro 168 milioni**, ha totalizzato da inizio anno **Euro 370 milioni** e, a differenza delle altre **asset class**, ha registrato una forte contrazione in termini di volumi investiti rispetto all'anno precedente. L'attenzione per il segmento, che mostra solidi fondamentali, rimane comunque elevata e concentrata principalmente nella città di **Milano**, **Roma** e **Torino**. Le transazioni si riferiscono principalmente a riconversioni di immobili terziari in abitazioni **build-to-sell**. Nel corso del trimestre sono stati inoltre investiti volumi pari a circa **Euro 110 milioni** nel segmento **Studentati** localizzati, principalmente, a **Roma**, **Milano** e **Bologna**.

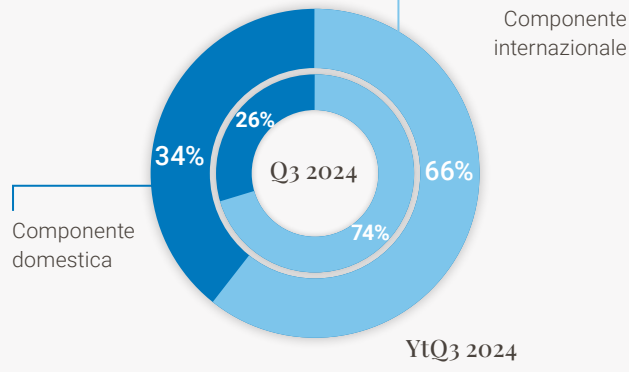
I restanti investimenti, pari a circa **Euro 85 milioni** nel trimestre, riguardano principalmente i comparti **Healthcare** (47%) e **Alternative** (42%).

In generale, per i prossimi trimestri, è prevista una crescita nei settori della **logistica**, del **retail**, del **residenziale**, degli **uffici** e dell'**hospitality**, grazie alla posizione strategica dell'Italia e all'evoluzione delle tendenze di mercato, fattori che contribuiscono ad attrarre investimenti a lungo termine.

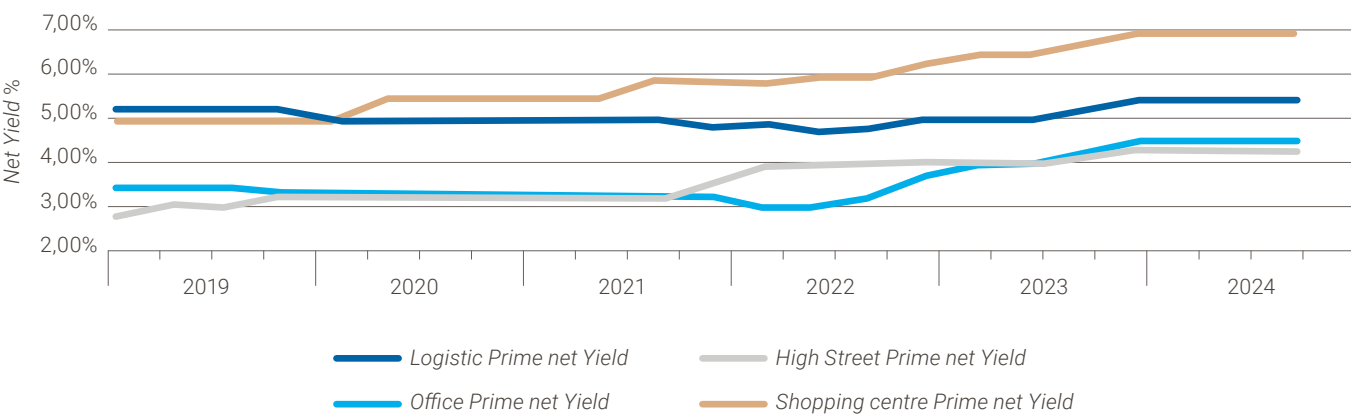
Ripartizione degli investimenti



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.

