

Y 2023



Investimenti



Si conferma il forte rallentamento degli investimenti per il 2023

Ottimi risultati nel quarto trimestre

Dopo tre trimestri in forte contrazione il Q4 2023 si registra in miglioramento

Dopo un 2022 estremamente positivo, il **2023** si chiude con un atteso rallentamento dei volumi d'investimento che hanno raggiunto quota **Euro 6 miliardi**.

L'inflazione elevata, unita alla stretta creditizia, oltre all'aumento del costo del finanziamento e dei rendimenti dei titoli di Stato, hanno causato un rallentamento delle operazioni di investimento sul mercato immobiliare italiano e dell'Eurozona.

Il risultato da inizio anno risulta in contrazione del 50% circa rispetto al 2022 e del 40% circa rispetto alla media tendenziale quinquennale. I dati relativi al **quarto trimestre** hanno registrato, tuttavia, operazioni pari a **Euro 2,62 miliardi**, in miglioramento con quanto registrato nei precedenti trimestri dell'anno e sostanzialmente in linea con il Q4 2022. Tale evidenza si è verificata anche a seguito di una prima distensione della Banca Centrale Europea sulla politica dei tassi.

Logistica, Office, Leisure e Living registrano i migliori risultati. Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il **34%** delle operazioni (pari a oltre **Euro 2 miliardi**), mentre gli investimenti a Roma il 15% del volume complessivo (pari a **Euro 890 milioni**) focalizzati principalmente nel comparto **Leisure**.

Il **numero delle operazioni registrate** (circa **250**), evidenzia la **dinamicità del mercato** con una netta predominanza, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, della **componente internazionale** pari a **circa il 60%** dei volumi complessivi, focalizzati, *in primis*, su Logistica, Living e Office.

La **decompressione dei rendimenti** ha interessato quasi tutte le asset class anche nell'ultimo trimestre; per i prossimi 6 mesi si prevede una sostanziale stabilizzazione dei valori registrati nel Q4 2023 per il *prime* e un'ulteriore polarizzazione per i *secondary asset* alla luce di un miglioramento macroeconomico. Un ritorno alla crescita è demandato alla seconda parte del 2024.

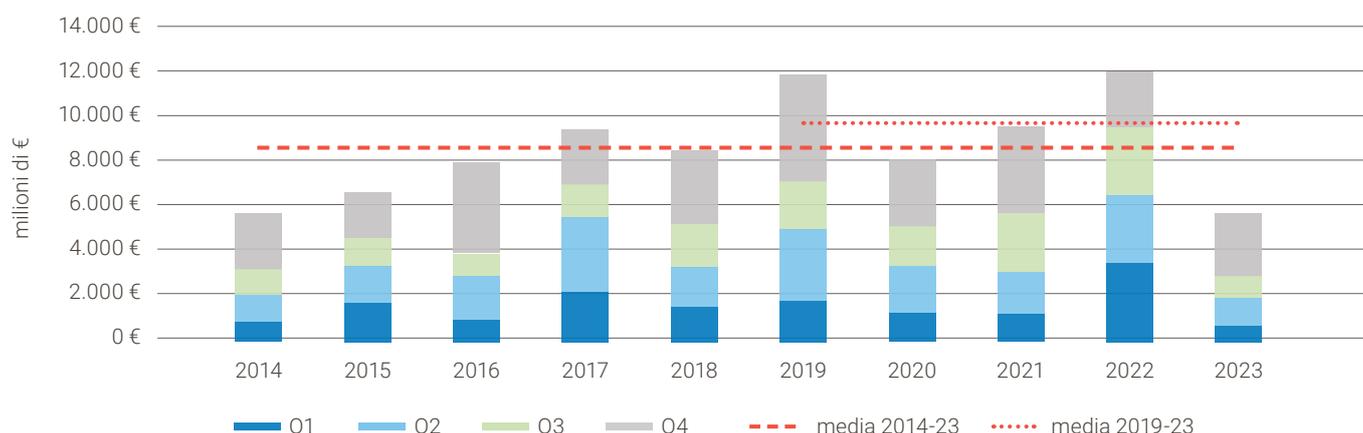
Principali indicatori del mercato

Volumi di investimento € 6 miliardi

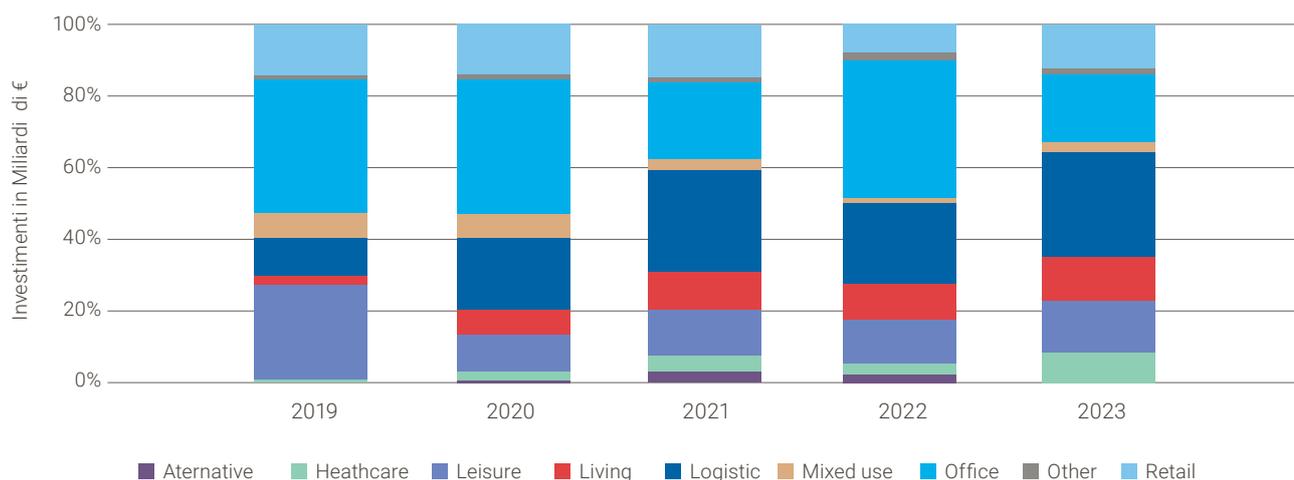
↓ Contrazione 50% rispetto al 2022

ASSET CLASS	PERCENTUALE	VOLUME
LOGISTIC	28%	€ 1,675 mld
OFFICE	21%	€ 1,265 mld
LEISURE	14,60%	€ 880 mln
LIVING	12,50%	€ 750 mln
RETAIL	12%	€ 730 mln
HEALTHCARE	9%	€ 530 mln
MIXED USE	2%	€ 115 mln
ALTERNATIVE	0,50%	€ 30 mln
OTHER	0,40%	€ 25 mln

Andamento degli investimenti per periodo



Volume degli investimenti per *asset class*



La **Logistica**, nelle diverse declinazioni, si conferma il **settore più dinamico**, raccogliendo circa **Euro 1,675 miliardi**, pari al **28%** degli investimenti complessivi, localizzati principalmente nel **Nord Italia**. Nel corso del quarto trimestre si sono registrati **Euro 625 milioni** di volumi transati. Il segmento si conferma maturo, caratterizzato da una domanda dinamica verso le diverse tipologie di prodotto. **Prime rent e Prime Net Yield si registrano in aumento**.

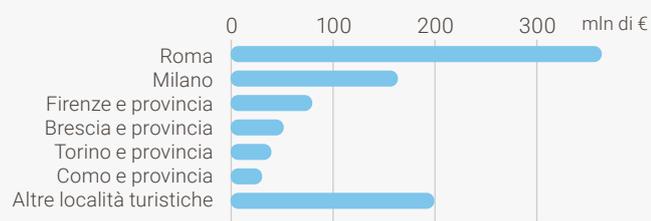
Riprende la crescita del comparto **Office** che segna investimenti pari a **Euro 1,265 miliardi**, di cui oltre **Euro 700 milioni** nell'ultimo trimestre. Il mercato lato *occupiers* continua a essere estremamente dinamico e focalizzato sul prodotto di qualità.

% Investimenti in uffici per *location*



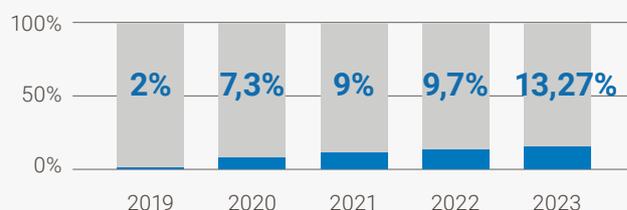
Il mercato **Leisure**, spinto dall'ottima ripresa dei flussi turistici, ha registrato nel corso del 2023 volumi pari a circa **Euro 880 milioni**, di cui oltre **Euro 460 milioni** nel trimestre. Il mercato risulta frenato dall'offerta limitata di *trophy assets*.

Investimenti *leisure* per *location*



Continua l'ottimo momento del comparto **Living**, con volumi di investimento nel trimestre pari a **Euro 300 milioni**, per un totale di **Euro 750 milioni** nel 2023. L'attenzione per questa *asset class*, che mostra solidi fondamentali, è fortemente cresciuta nel corso degli anni. Nel 2023, l'80% dei capitali investiti si sono polarizzati su Milano con iniziative di sviluppo residenziale e di riqualificazione urbana, in prevalenza correlate al *Build to Rent*, un *format* capace di rispondere sempre più alle mutate esigenze abitative.

% Investimenti *living* sui volumi totali

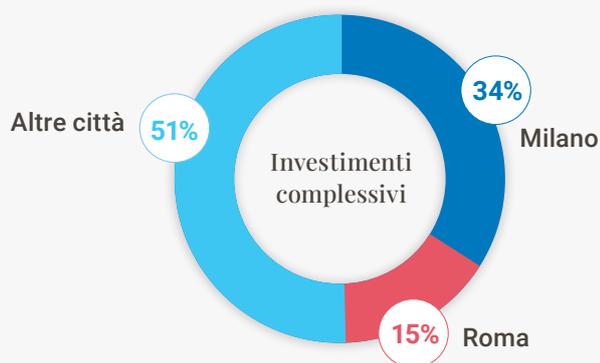


Il comparto **Retail** ha assorbito volumi pari a circa **Euro 730 milioni**, di cui **Euro 380 milioni** nel corso dell'ultimo trimestre. Il ritrovato interesse degli investitori per questa *asset class* ha riguardato principalmente la parte relativa ai **Big Box (Euro 230 milioni investiti)** e ai **Centri Commerciali** localizzati in mercati regionali (ca. **Euro 200 milioni**).

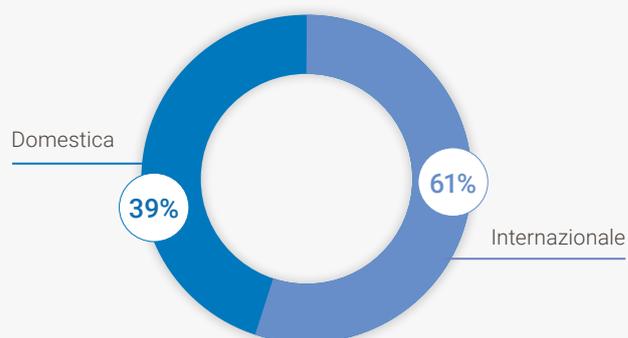
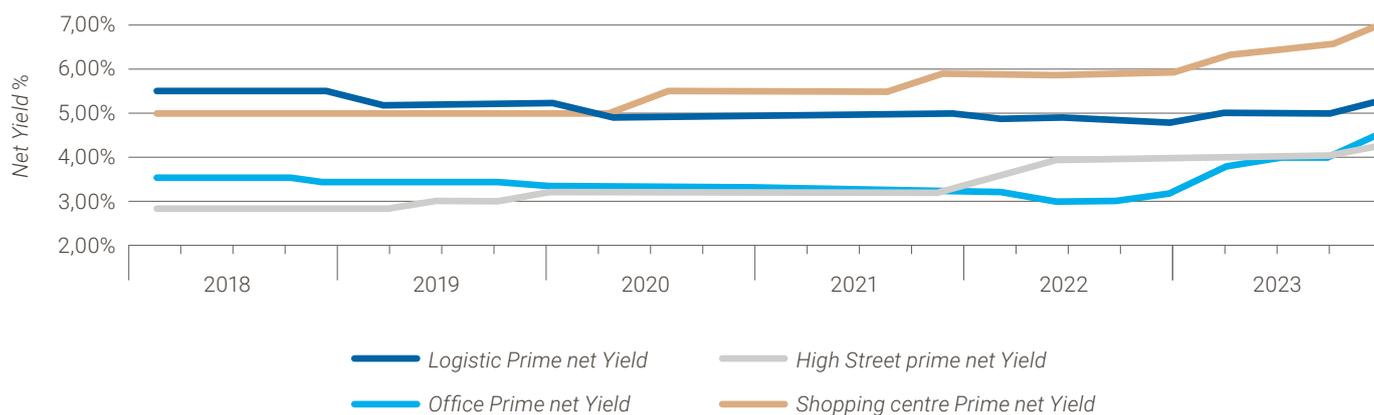
Gli investimenti pari a **Euro 530 milioni** nel comparto **Healthcare** evidenziano la grande attenzione, nello specifico da parte di operatori internazionali.

I restanti volumi investiti riguardano **Mixed use (Euro 115 milioni)**, oltre ad alcune operazioni più contenute nel comparto **Alternative** (principalmente **Centraline telefoniche**) per un totale di **Euro 30 milioni** circa.

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