



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – Investimenti 2022

Il **quarto trimestre 2022**, con volumi di investimento pari a **Euro 2,57 miliardi**, chiude l'anno con un totale pari a circa **Euro 12,2 miliardi** (+26% circa rispetto al 2021 e +20% rispetto alla media degli ultimi cinque anni), con un risultato fra i migliori di sempre in termini di volumi investiti grazie ai primi tre trimestri record. I settori trainanti sono stati gli **Uffici** e la **Logistica**, che hanno rappresentato oltre il 61% del totale degli investimenti.

Il segmento **Uffici**, con volumi pari a **Euro 4,7 miliardi** (di cui circa Euro 964 milioni nel quarto trimestre), si conferma il comparto più attrattivo anche alla luce di alcune importanti operazioni. **Milano** ha registrato nell'anno transazioni per oltre **Euro 3,5 miliardi**, pari al **74%** circa del totale investito, mentre **Roma** oltre **Euro 600 milioni**. 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, le prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio continuano a essere stabili e positive, con una occupazione fisica degli spazi in media pari all'80%. I volumi assorbiti nel corso dell'anno mostrano ottime *performance* non solo per Milano (con il dato record di oltre 500.000 mq di *take up*) e Roma (145.000 mq), 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. In generale, la domanda per immobili *prime*, in particolare nelle città supportate da una forte infrastruttura di trasporto, elevati servizi e attenzione alla sostenibilità ambientale, è destinata a rimanere elevata, mentre *asset* datati e non conformi alle attuali esigenze di mercato rischiano di diventare obsoleti a meno che non vengano considerati come opportunità da ristrutturare in un'ottica *value add*.



Il comparto **Retail** ha mostrato una discreta tenuta registrando circa **Euro 900 milioni** nel corso dell'anno (di cui circa Euro 300 milioni nel quarto trimestre). La domanda rimane forte per la componente *High Street*.

A guidare i volumi di investimento per il 2022, insieme al comparto uffici, è il settore della **Logistica**, che rappresenta oggi un riferimento per il mercato italiano degli investimenti caratterizzato ancora da un basso profilo rischio-rendimento. I volumi registrati sono pari a circa **Euro 2,8 miliardi**, di cui **Euro 315 milioni** nel trimestre, che confermano il dato registrato nel corso del 2021 (+3,30%). L'interesse degli investitori è generalizzato verso le diverse tipologie di prodotto ed è spinto dalla trasformazione del mercato della distribuzione, dalla domanda in crescita di spazi e dai rendimenti interessanti.

Il mercato degli **Hotel** ha registrato volumi pari a circa **Euro 1,41 miliardi**, in rialzo (+11%) rispetto al 2021. L'interesse degli investitori si è rivolto soprattutto verso strutture ricettive rilevate per rinnovare il mercato con prodotti di alto *standard* qualitativo.

Nel corso del 2022 la componente di immobili **Mixed-use** ha toccato volumi di investimento pari a circa **Euro 225 milioni**, in contrazione del 56% rispetto al 2021, anno caratterizzato dalla chiusura di alcune operazioni particolarmente rilevanti.

Ottimi risultati per il comparto **Living** con **Euro 1,54 miliardi** (+11% rispetto al 2021), di cui Euro 186 milioni registrati nel quarto trimestre. Il comparto, declinato in diverse categorie che vanno dallo *Student* al *Senior housing*, è guidato dagli investimenti nel *Multi family*, localizzati principalmente nelle aree metropolitane di Milano e Roma. Si registrano le buone *performance* per il prodotto in affitto BTR (*Built To Rent*). Il segmento *Student Housing* ha fatto registrare numerose operazioni principalmente *value add* e iniziative di *forward purchase* in alcune città italiane.

Continua l'ottima *performance* per il comparto dei **prodotti alternativi** quali *Data center* e Centraline telefoniche che, *in primis*, sono strettamente correlati all'economia



del Paese e allo sviluppo tecnologico incoraggiato dal PNRR. Gli investimenti complessivi registrati sono stati pari a circa **Euro 292 milioni**, di cui Euro 93 milioni registrati nel corso dell'ultimo trimestre a conferma dell'interesse crescente verso questi prodotti che offrono rendimenti elevati su orizzonti temporali di lungo periodo.

Il comparto **Healthcare** ha registrato volumi di investimento pari a **Euro 367 milioni**, in linea con il 2021, a conferma del consolidamento di questa *asset class*. Il prodotto RSA continua a pesare notevolmente sul totale attraverso numerose transazioni e operazioni di *sale & lease-back* di portafogli.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente, gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il 44% delle operazioni (pari a oltre Euro 4,8 miliardi), mentre gli investimenti a **Roma** hanno rappresentato il 12% (pari a Euro 1,46 miliardi circa) del volume complessivo.

Le operazioni chiuse nel corso del 2022 evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, un leggero aumento (28%) della componente domestica rispetto al 2021 (20% dei volumi), mentre il capitale straniero rappresenta complessivamente il 72%.

I risultati raggiunti nel corso del 2022 sottolineano l'attrattività del mercato italiano nonostante il rallentamento registrato nel corso dell'ultima parte dell'anno causato dall'aumento del costo del debito e dei tassi di interesse oltre che dalla crescita dei prezzi energetici e dei materiali per le costruzioni.

Per la prima parte del 2023 sono destinate a mantenersi le incertezze degli operatori dovute, principalmente, al rallentamento macroeconomico e alle dinamiche inflattive, per poi stabilizzarsi nella seconda parte dell'anno.

Torino, 20 gennaio 2023



Contatti

Ufficio Studi IPI

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino
+39 011 4277111
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino
+39 011 4277816
a.bonichi@ipi-spa.com

Media Relations

Marco Rubino di Musebbi

Community
+39 02 89 40 42
marco.rubino@communitygroup.it

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI copre a 360 gradi i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

AGIRE è tra le principali società in Italia indipendente di servizi immobiliari. IPI Intermediazione, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari, è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. IPI vanta oltre 300 milioni di euro di asset immobiliari di proprietà tra cui il Lingotto. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.