

Si chiude un anno record con segnali di cautela per i prossimi mesi

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. 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 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 e dalla domanda in crescita di spazi.

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.

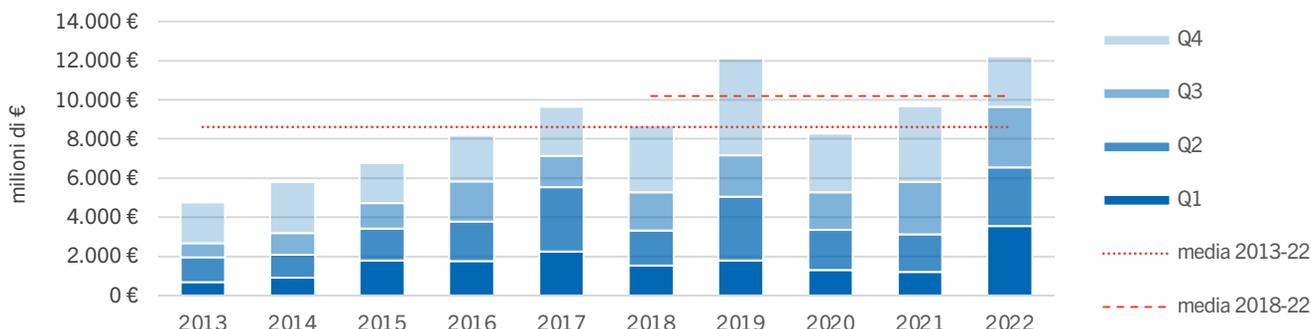
Per la prima parte del **2023** sono destinate a mantenersi le incertezze degli operatori dovute, principalmente, al rallentamento macroeconomico e alle dinamiche inflattive, per poi stabilizzarsi nella seconda parte dell'anno.

Evoluzione degli investimenti nel corso del 2022 *

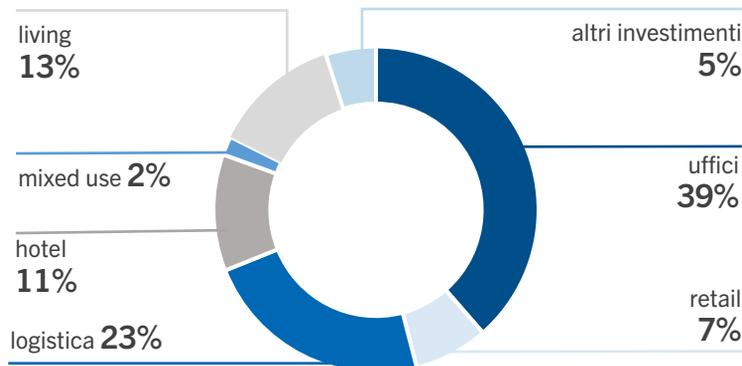


* Confronto con il 2021

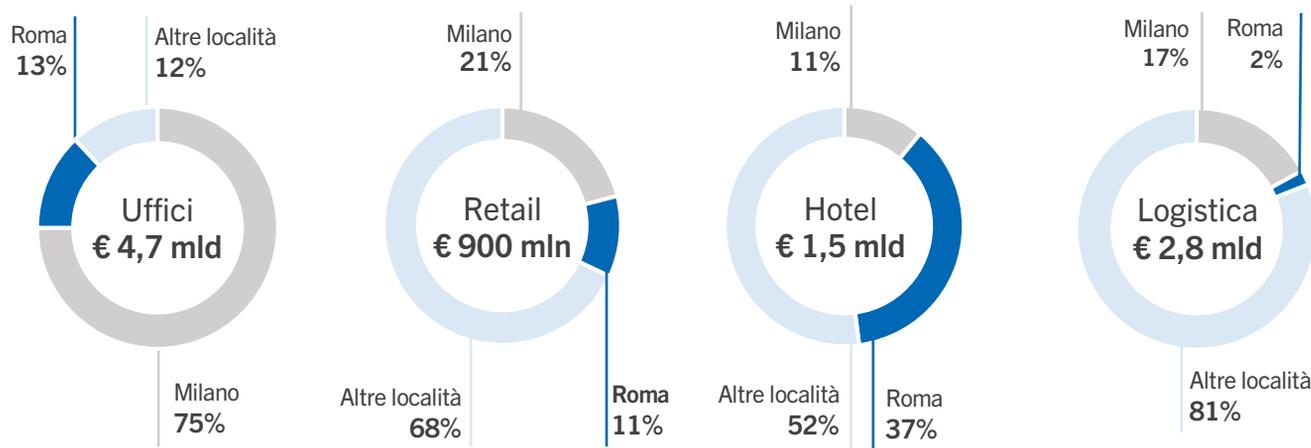
Andamento degli investimenti per periodo



Investimenti nel 2022 per *asset class*



Ripartizione degli investimenti per il 2022



Investimenti 2022 per macroarea



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@ipi-spa.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.