

## Trimestre positivo malgrado alcuni segnali di cautela

Il **terzo trimestre 2022** si è chiuso con volumi di investimento pari a circa **Euro 2,7 miliardi**, in crescita del 22% rispetto allo stesso trimestre del 2021. Complessivamente, da inizio anno, si sono registrati investimenti per un totale pari a **Euro 9,1 miliardi**, + 57% rispetto allo stesso periodo del 2021 e + 41% rispetto alla media dei primi tre trimestri degli ultimi 5 anni. **Uffici** e **Logistica** assorbono nel periodo oltre il 75% dei volumi investiti, mentre continua a mantenersi elevata l'attenzione degli investitori per il **Living**.

Nel corso del trimestre il segmento **Uffici** ha registrato un'ottima performance con investimenti pari a **Euro 1,26 miliardi**, portando il totale da inizio anno a **Euro 3,45 miliardi**. Il risultato è da attribuire alla forte domanda di spazi di qualità caratterizzati da elevati standard ESG. **Milano** si è mostrata la piazza più dinamica registrando, nel trimestre, transazioni per **Euro 1,17 miliardi**, pari al 92% circa del totale investito nel comparto, mentre a **Roma** si sono registrate operazioni pari a **Euro 63 milioni**. In aumento, in considerazione dell'attuale contesto macroeconomico, i *prime net yield*, che si attestano rispettivamente al **3,20%** a **Milano** e al **3,80%** a **Roma**.

La **Logistica** ha registrato nel periodo **Euro 766 milioni** segnando, da inizio anno, volumi pari a **Euro 2,38 miliardi**. A contribuire a tale risultato sono state alcune importanti transazioni fra cui una superiore a Euro 300 milioni che ha riguardato un portafoglio *last mile* localizzato principalmente in Lombardia e nel Lazio. Le prospettive per il comparto continuano a mostrarsi ottimistiche, mentre si registra l'aumento dei canoni di locazione e dei rendimenti *prime* che si attestano al **4,3% netto**.

Il settore **Retail**, con volumi pari a circa **Euro 40 milioni**, continua a essere caratterizzato da operazioni più contenute portando gli investimenti, da inizio anno, a un totale di **Euro 533 milioni**. Il dato, particolarmente contenuto per il trimestre, evidenzia l'incertezza che sta attraversando il comparto in linea con i *trend* e le cautele già precedentemente evidenziati, sebbene rimanga forte l'interesse per il segmento *high street*.

Il comparto **Hotel** ha registrato volumi pari a **Euro 207 milioni**, portando il totale da inizio anno a **Euro 1,23 miliardi**, in rialzo del 66% rispetto allo stesso periodo del 2021. Le 11 operazioni sono localizzate, principalmente, in località turistiche consolidate.

Continua l'ottimo momento per il **Residenziale** con circa **Euro 234 milioni** di investimenti, che porta il totale investito da inizio anno a **Euro 812 milioni**. Si conferma l'attenzione per il comparto e per le operazioni *BtR (Built to Rent)*, anche se si registra l'aumento della cautela degli investitori in operazioni *value add* a causa delle incertezze legate all'incremento dei costi delle materie prime e delle aree edificabili oltre alla dilatazione delle tempistiche di realizzazione.

Si consolidano infine le buone performance dei comparti **Healthcare**, con volumi pari a **Euro 53 milioni** e dei **prodotti Alternativi**, con circa **Euro 52 milioni**.

I restanti volumi investiti riguardano investimenti in immobili **Mixed use** per circa **Euro 48 milioni** e immobili **Produttivi** per **Euro 34 milioni**.

A livello geografico, con l'esclusione dei portafogli in località miste, si evidenzia la forte **polarizzazione degli investimenti** verso il Nord del Paese con il **75%** circa del totale. L'area della città di **Milano**, da sola, include circa il 55% delle operazioni (pari a oltre **Euro 1,47 miliardi**).

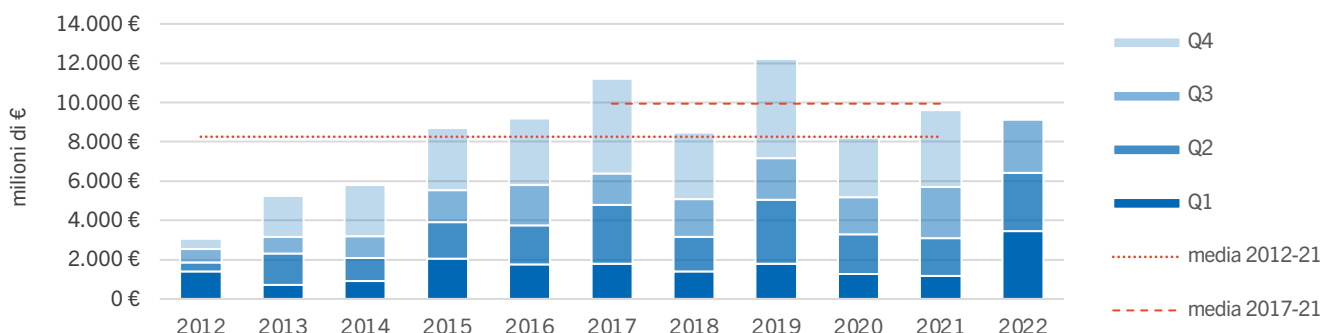
Le **76** operazioni tracciate nel trimestre evidenziano, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una importante quota della **componente domestica istituzionale** che si attesta al **45%** dei volumi; il **28%** degli investimenti ha origine da **Paesi europei** (con la Francia *in primis*), il **20%** circa dagli **Stati Uniti** e il restante **7%** da **altri Paesi**.

## Evoluzione degli investimenti nel corso del Q3 2022 \*

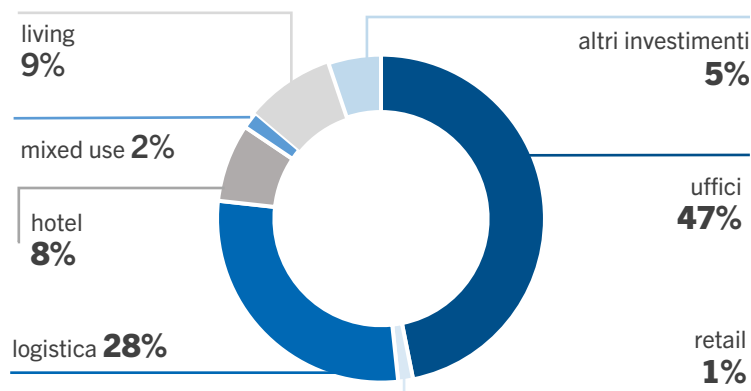


\* Confronto con il Q3 2021

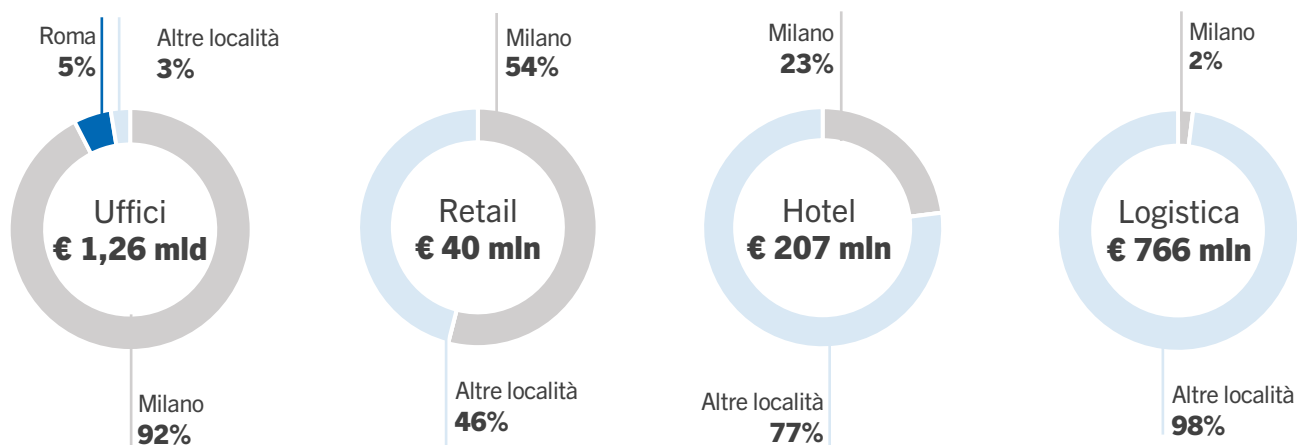
## Andamento degli investimenti per periodo



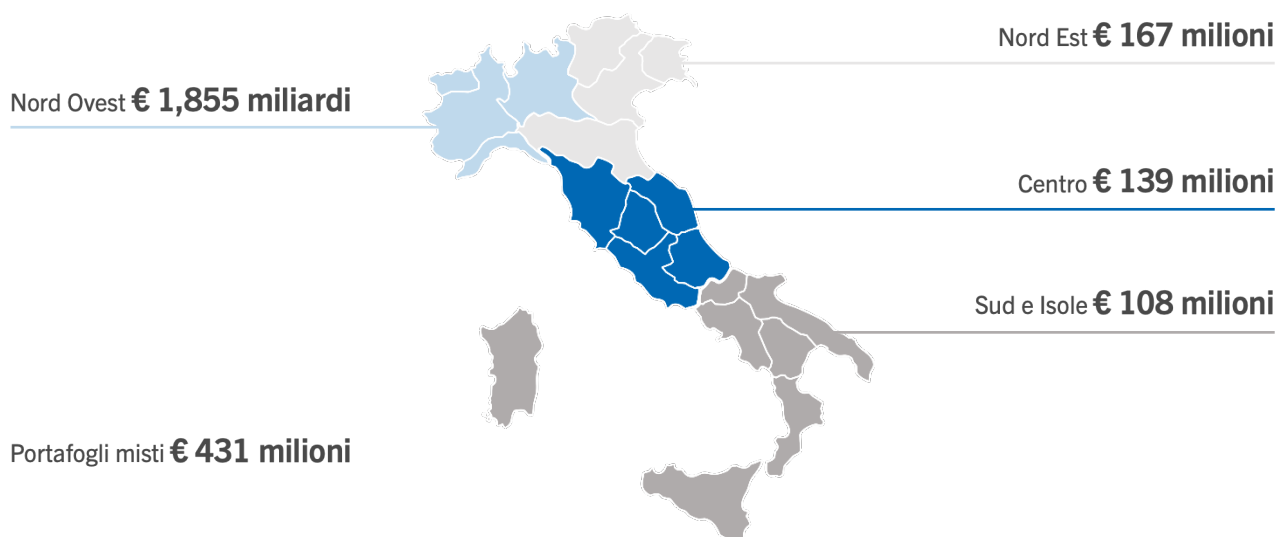
## Investimenti nel Q3 2022 per asset class



## Ripartizione degli investimenti



## Investimenti Q3 2022 per macroarea



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto: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.