

Q1 2023



# Investimenti



## Brusca contrazione degli investimenti

Le incertezze macroeconomiche influiscono negativamente sui volumi trimestrali

## Volumi ridimensionati nel trimestre: Logistica e Living si confermano le *asset class* più resilienti

Il **primo trimestre 2023**, con volumi di investimento pari a **Euro 886 milioni**, apre l'anno in contrazione del 74% circa rispetto allo stesso periodo del 2022 e del 26% rispetto al Q1 2021.

L'evidenza della timida attività transattiva del trimestre riflette il momento di grande cautela degli investitori a seguito dei rialzi dell'inflazione e dei costi di finanziamento oltre alle incertezze del quadro geopolitico. **Logistica e Living**, nelle diverse declinazioni, si confermano i settori più dinamici, mentre continua a mantenersi elevata l'attenzione degli investitori per il **Leisure**.

La domanda rimane focalizzata, trasversalmente per tutte le asset class, su immobili di qualità con alti standard in termini di efficienza e sostenibilità situati nelle location più attrattive.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il 35% delle operazioni (pari a oltre Euro 306 milioni), gli investimenti a **Roma** il 12% del volume complessivo (pari a Euro 111 milioni) mentre le altre località hanno totalizzato investimenti per il 53%, pari a Euro 469 milioni.

Le operazioni chiuse nel corso del primo trimestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una netta predominanza della componente domestica (69% dei volumi complessivi), mentre il 16% proviene da Paesi europei (Francia *in primis*), l'11% circa dagli Stati Uniti e il restante 4% da altri Paesi.

La contrazione evidenziata nel corso del trimestre rappresenta la naturale conseguenza del rallentamento già registrato nel corso del Q4 2022: si rilevano comunque segnali incoraggianti di ripresa con la chiusura prevista di diverse operazioni nei prossimi mesi a venire.

### Principali indicatori del mercato

#### Volumi di investimento € 886 milioni

contrazione 74% rispetto Q1 2022

##### LOGISTICS

33%

€ 293 mln

(45% capitali internazionali)

##### LIVING

25%

€ 220 mln

(80% Milano - Build to Rent)

##### LEISURE

13%

€ 116 mln

(46% Lombardia | 33% Toscana | 19% Roma | 2% Altro)

##### OFFICE

11%

€ 98 mln

(31% Milano | 32% Roma | 37% Altre città)

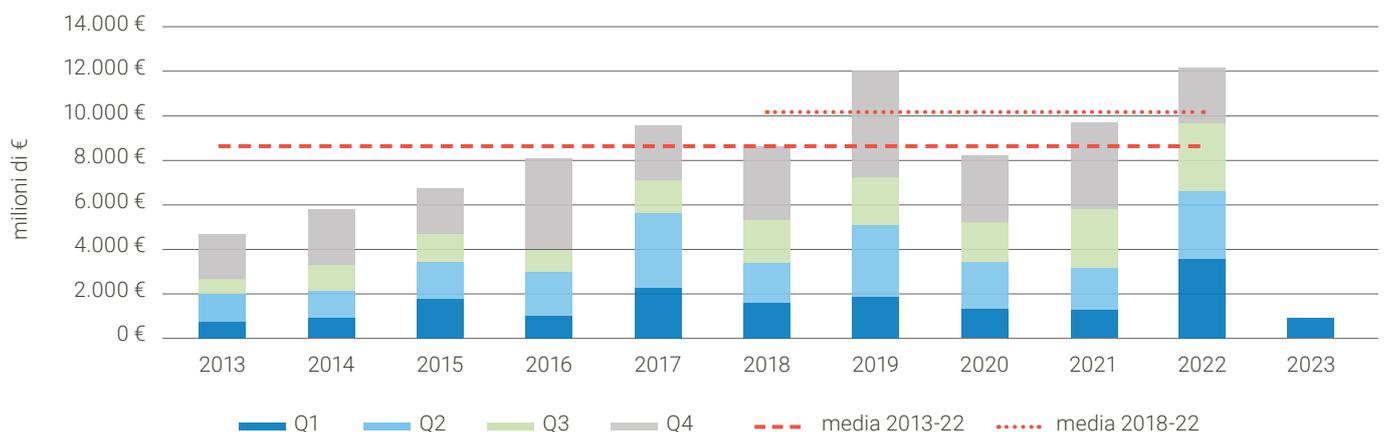
##### OTHER

18%

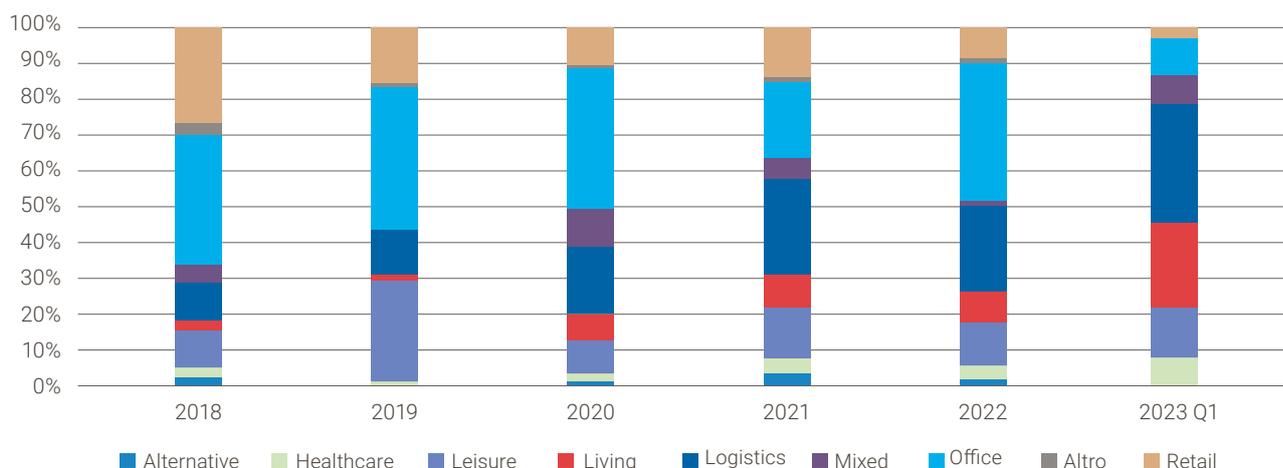
€ 159 mln

(Healthcare | Mixed use | Retail)

### Andamento degli investimenti per periodo



## Volume degli investimenti per *asset class*

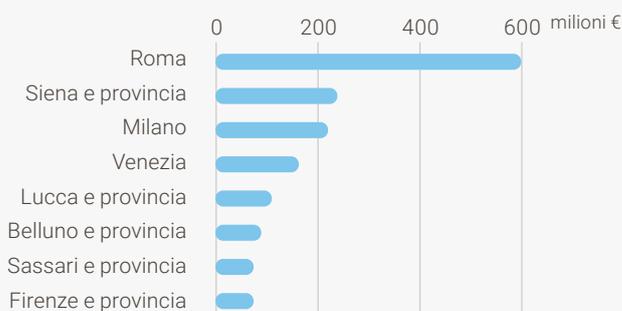


Il segmento **Logistica**, con volumi pari a circa **Euro 293 milioni** (che rappresentano il 33% del volume complessivo) si conferma essere una *asset class* matura e definitivamente non più residuale. La domanda è dinamica e generalizzata verso le diverse tipologie di prodotto, mentre si registra un ulteriore aumento dei canoni *prime* e la decompressione dei rendimenti che si attestano al di sopra del 5,00% netto. I capitali internazionali rappresentano il 45% del mercato del comparto.

Continua l'ottimo momento del comparto **Living**, con volumi di investimento pari a **Euro 220 milioni** (25% ca. del totale). L'attenzione degli investitori è sostenuta dalla domanda e dalle prospettive, più che positive, del comparto. Nel corso del trimestre 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*. La pipeline per il comparto risulta particolarmente ricca a evidenza dell'interesse crescente per questa *asset class* malgrado l'impennata dei prezzi delle materie prime e il conseguente aumento dei costi di sviluppo.

Il mercato **Leisure** ha registrato volumi pari a circa **Euro 116 milioni**, confermando l'interesse degli investitori per questa *asset class* caratterizzata dai principali indicatori in netto miglioramento. Le principali operazioni, nel corso del periodo, hanno riguardato, principalmente, le *location* turistiche della Lombardia per oltre il 46%, la Toscana per il 33%, oltre alla Capitale per il 19%.

### Principali investimenti *leisure* per *location*



Volume investito complessivo 2022 – Q1 2023

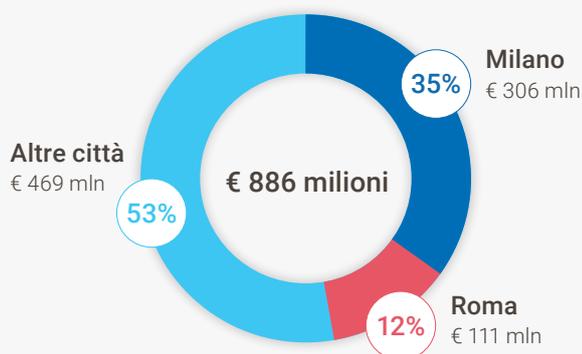
Il mercato degli **Uffici** è stato caratterizzato da un trimestre anomalo con investimenti di poco inferiori a **Euro 100 milioni**, in forte contrazione rispetto alla media dei trimestri precedenti. Tale ridimensionamento evidenzia il momento di attendismo generale degli investitori malgrado i buoni risultati a livello di assorbimento di spazi.

### Investimenti in uffici per *location*



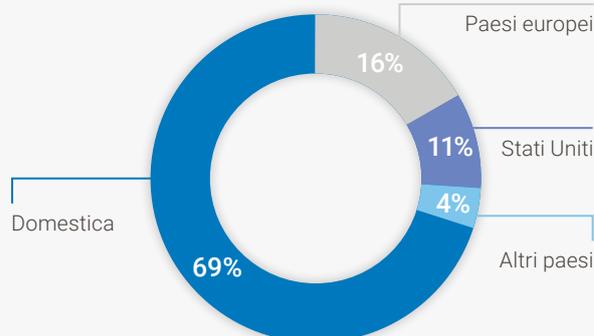
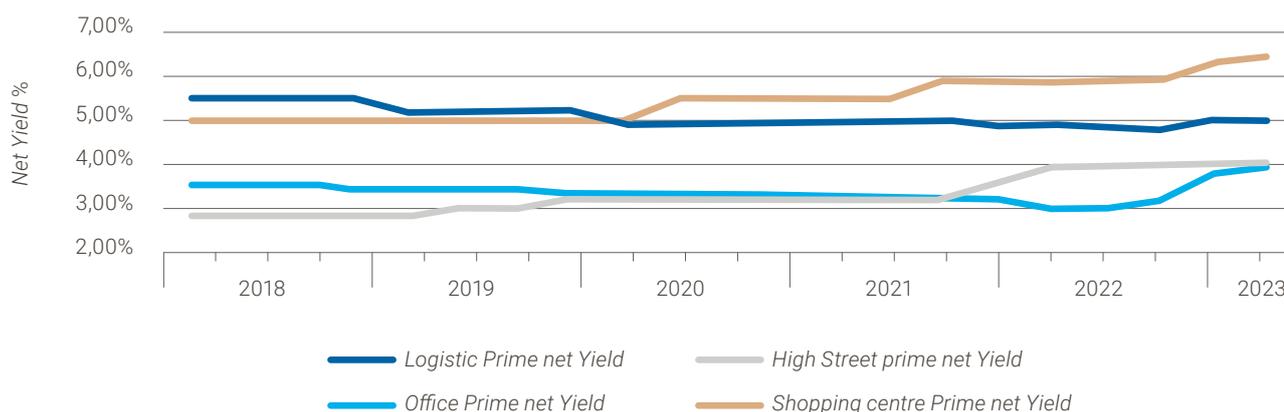
## Ripartizione degli investimenti

Q1 2023



## Provenienza dei capitali

Q1 2023

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 SPA**

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

[www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)