

Q3 2023



Investimenti



Continua il rallentamento degli investimenti

Logistica e Living registrano i migliori risultati nel periodo

Investimenti ancora in contrazione in un contesto macroeconomico complesso

I dati relativi ai primi nove mesi del 2023 confermano la contrazione del mercato degli investimenti. La stretta creditizia, l'aumento del costo del finanziamento e la competizione dei Titoli di Stato concorrono a prolungare il rallentamento delle operazioni di investimento sul mercato immobiliare italiano e dell'Eurozona malgrado un quadro macro-economico in miglioramento.

Il risultato da inizio anno è pari a **Euro 3,16 miliardi**, in contrazione del 65% circa rispetto allo stesso periodo del 2022 e di circa il 67% rispetto alla media tendenziale quinquennale. I dati relativi al terzo trimestre hanno registrato operazioni pari a **Euro 1,072 miliardi**, sostanzialmente in linea con quanto registrato nei precedenti trimestri dell'anno. Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il **38%** delle operazioni (pari a circa Euro 402 milioni, Euro 1,04 miliardi da inizio anno), mentre gli investimenti a **Roma** l'**8%** del volume complessivo (pari a Euro 90 milioni); le **altre località** hanno totalizzato investimenti per il **54%**, pari a Euro 580 milioni.

Le **operazioni chiuse** nel corso dei tre trimestri evidenziano, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una netta predominanza della componente **internazionale** (ca. **60%** dei volumi complessivi) focalizzati, in primis, su Logistica, Living e Office.

Traversalmente, a livello di tutti i comparti, si evidenzia, ai fini dell'attrattività degli immobili, l'attenzione crescente verso i **fattori ESG**, oltre che alle certificazioni degli asset.

In conclusione, si conferma la forte contrazione evidenziata a partire dall'ultimo trimestre del 2022, mentre si demanda la ripresa dell'attività transattiva ai mesi centrali del 2024 con la chiusura di diverse importanti operazioni.

Principali indicatori del mercato

Volumi di investimento € 1,072 miliardi

↓ contrazione 65% rispetto Q3 2022

LOGISTIC

46,5%

€ 499 mln

(55% nord-ovest | 35% nord-est | 6% centro | 4% sud e isole)

LIVING

15%

€ 165 mln

(84% Milano | 16% altre città)

OFFICE

10%

€ 105 mln

(75% Milano | 20% Roma | 5% altre città)

LEISURE

10%

€ 107 mln

(27% Roma | 63% altre città turistiche)

RETAIL

9%

€ 94 mln

(46% centri commerciali)

HEALTHCARE

2,5%

€ 25 mln

(53% Torino)

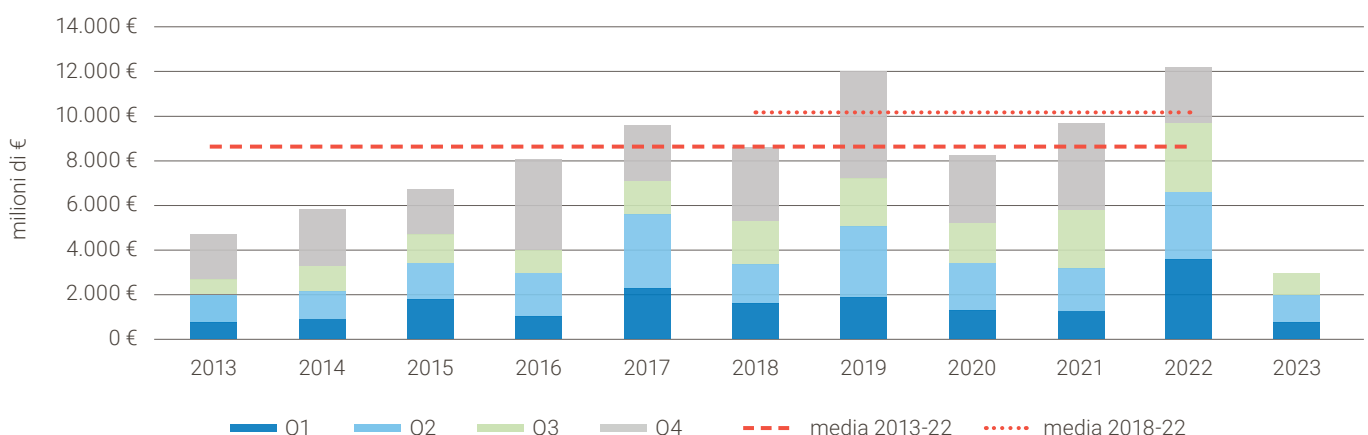
OTHER

7%

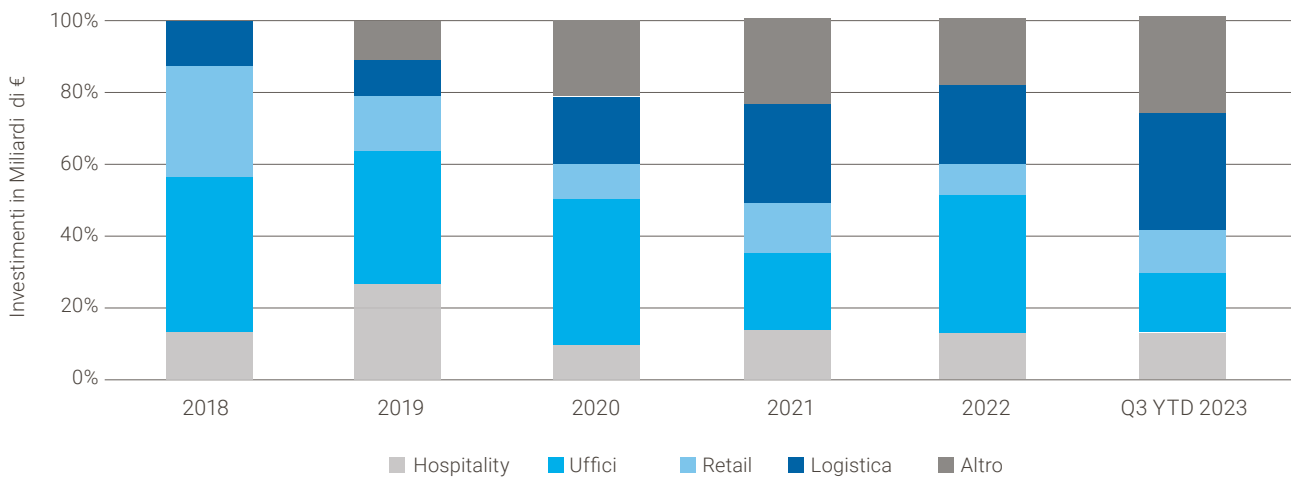
€ 75 mln

(75% Mixed use | 10% centraline telefoniche | 15% altri immobili)

Andamento degli investimenti per periodo



Volume degli investimenti per *asset class*



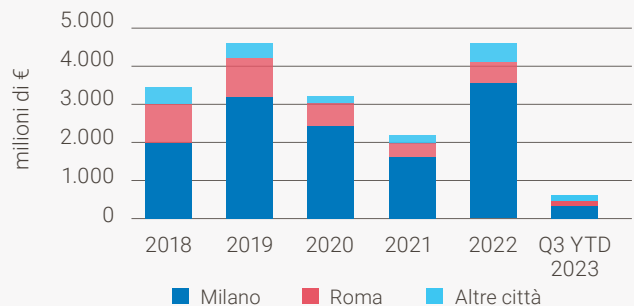
La **Logistica**, nelle diverse declinazioni, si conferma il settore più dinamico, raccogliendo circa **Euro 499 milioni**, oltre il **46%** degli investimenti complessivi, localizzati principalmente nel nord Italia. Da inizio anno si sono raggiunti volumi di investimento pari a circa Euro 1,05 miliardi. Il segmento si conferma maturo, caratterizzato da una domanda dinamica verso le diverse tipologie di prodotto.

Continua l'ottimo momento del comparto **Living**, con volumi di investimento nel trimestre pari a **Euro 165 milioni** (15% ca. del totale del periodo), per un totale di **Euro 455 milioni** da inizio anno. Nel corso del trimestre l'**84%** 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 di più alle mutate esigenze abitative.

Il mercato **Leisure**, spinto dall'ottima ripresa dei flussi turistici, ha registrato volumi pari a circa **Euro 107 milioni**, per un totale di **Euro 387 milioni** da inizio anno.

Nel corso del trimestre l'*asset class* **Office**, con **Euro 105 milioni** di compravendite, per un totale di **Euro 552 milioni da inizio 2023**, continua a evidenziare la fase di attendismo generale degli investitori verso il comparto.

Investimenti in uffici per *location*



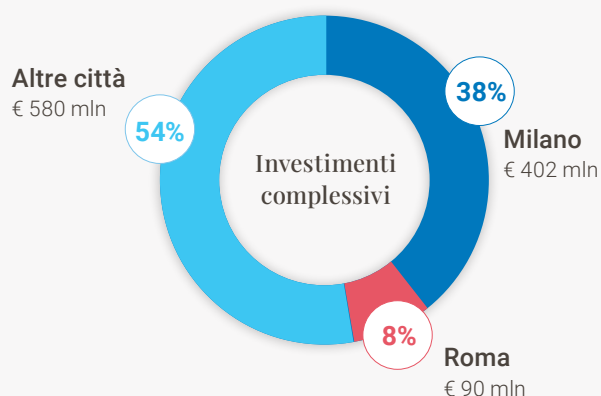
Principali investimenti Leisure per *location*



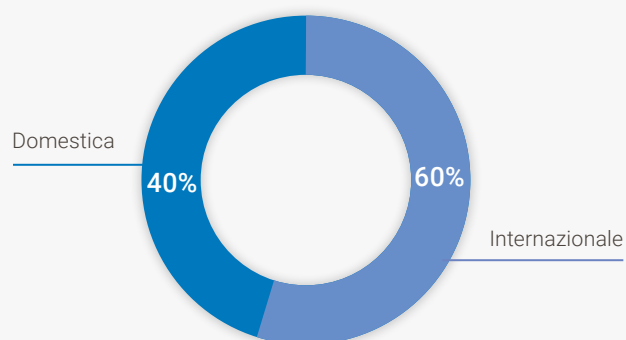
Il comparto **Retail** ha assorbito volumi pari a circa **Euro 94 milioni**, che porta il totale per i primi tre trimestri a **Euro 345 milioni**, in crescita grazie ad alcune operazioni che hanno riguardato la parte relativa ai **Centri Commerciali** localizzati in mercati regionali.

I restanti volumi investiti, pari a circa **Euro 100 milioni**, riguardano investimenti in immobili **Mixed use (Euro 56 milioni)**, il comparto **Healthcare (Euro 25 milioni)** e alcune operazioni più contenute nel comparto **Alternative** (principalmente **Centraline telefoniche** per un totale di **Euro 18 milioni** circa). Nello specifico, per il comparto **Healthcare**, sono attese alcune importanti operazioni in *pipeline* per la seconda parte del 2024.

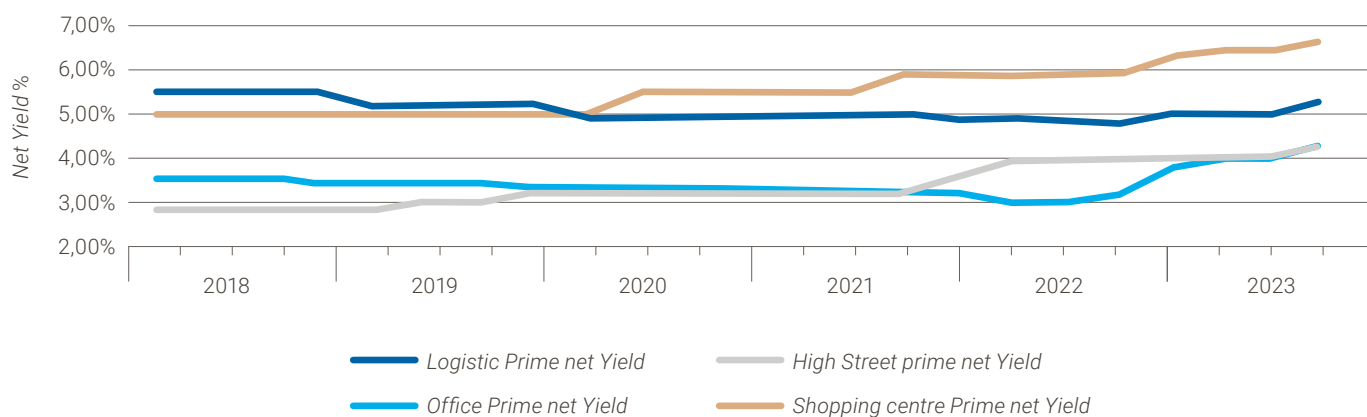
Ripartizione degli investimenti



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