

Q1 2024



Investimenti



Trend in consolidamento per gli investimenti immobiliari

Milano e Roma trainano il mercato

Il Q1 2024 si consolida grazie ai comparti Uffici e Mixed use Le location di Milano e Roma trainano gli investimenti

Nel 1° trimestre 2024 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano all'incirca **Euro 2 miliardi**, dato in netto miglioramento (circa Euro 1 miliardo in più) rispetto al Q1 2023 e sostanzialmente in linea con la media dei primi trimestri degli ultimi 5 anni. Si conferma, quindi, la crescita degli investimenti, già avviata nel Q4 2023, che dovrebbe ulteriormente consolidarsi nella seconda parte del 2024.

La performance positiva del trimestre è peraltro fortemente influenzata da **3 operazioni** che rappresentano, complessivamente, oltre il **50% dei volumi** e che riguardano **due immobili iconici ad uso uffici** localizzati a **Milano e Roma** oltre alla transazione degli **ex-scali FS Farini e San Cristoforo** a Milano che, nei prossimi dieci anni, saranno oggetto di un importante processo di trasformazione e rigenerazione urbana. Sempre nel trimestre, inoltre, è stato sottoscritto un importante preliminare che ha riguardato un immobile High Street a Milano.

In generale, **le strategie** degli investitori rimangono focalizzate su **settori caratterizzati da una tenuta della domanda e da buone prospettive di crescita dei valori** quali logistica, uffici e living.

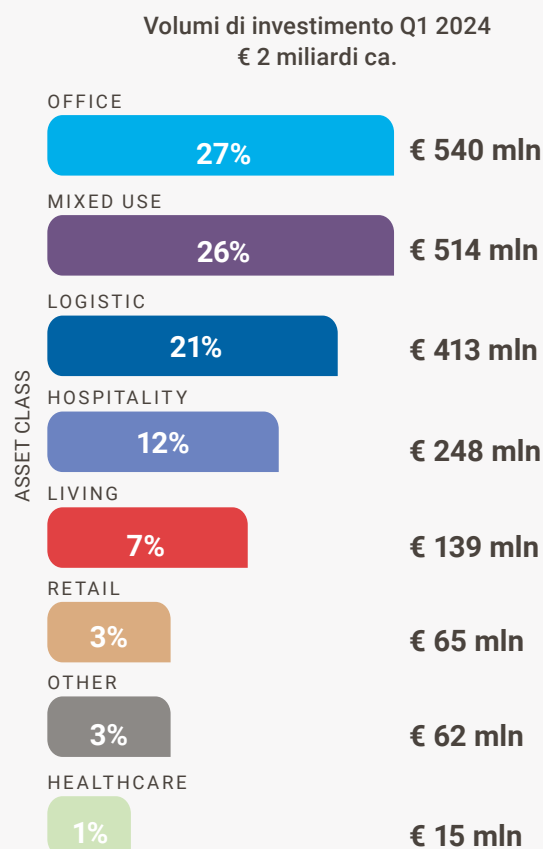
Escludendo i portafogli in località miste, gli investimenti a Milano hanno rappresentato circa il **49%** delle operazioni (pari a oltre Euro 966 milioni), mentre gli investimenti a Roma hanno riguardato il **17%** del volume complessivo (pari a Euro 343 milioni) focalizzati, per l'**87%**, nel comparto Office.

Il numero delle operazioni registrate (circa 60) evidenzia una dinamicità del mercato caratterizzata dalla netta

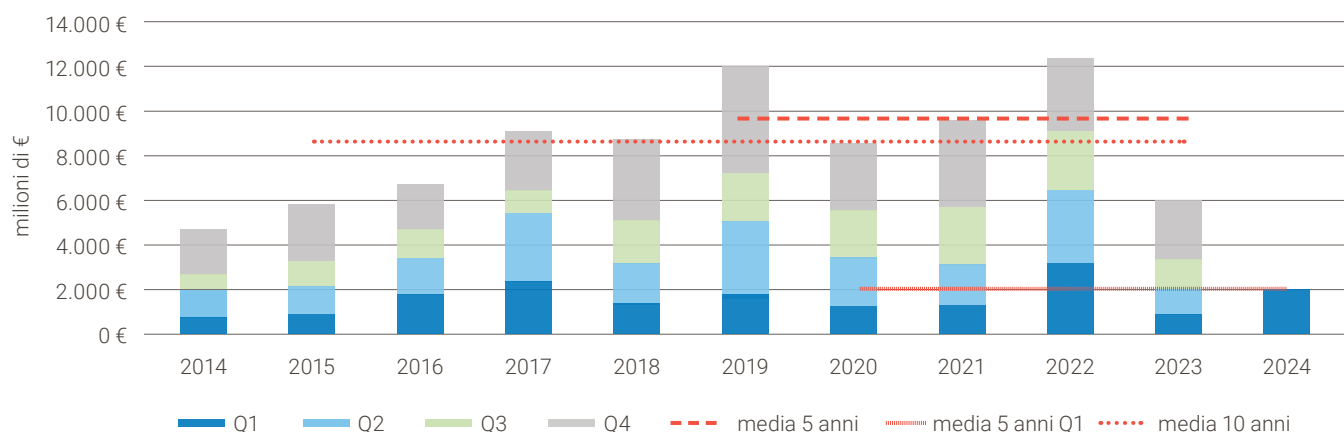
predominanza di operazioni al di sotto di Euro 50 milioni che, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, rimane fortemente caratterizzato dalla componente internazionale pari a circa il **58%** dei volumi complessivi, focalizzati principalmente su Logistica, Living e Office.

Si confermano **stabili i rendimenti** dopo la decompressione registrata nei precedenti periodi.

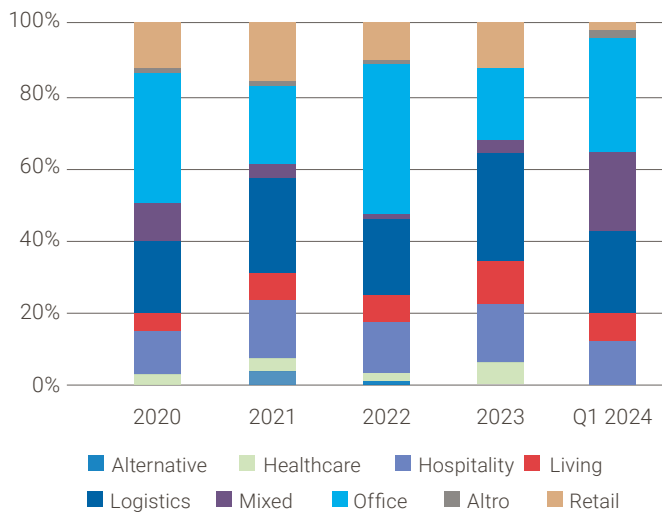
Principali indicatori del mercato



Andamento degli investimenti per periodo

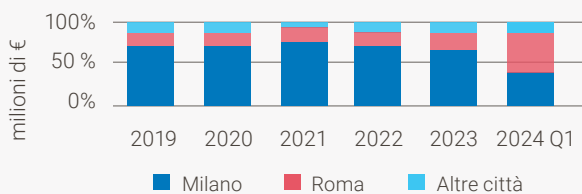


Volume degli investimenti per asset class



Nello specifico, il comparto **Office** è ritornato a essere la prima *asset class* per investimenti totalizzando, nel trimestre, **Euro 540 milioni**, con volumi più che raddoppiati rispetto allo stesso periodo del 2023. Nel corso del periodo sono state registrate alcune transazioni particolarmente importanti a Milano e, *in primis*, a Roma dove è stata finalizzata un'operazione per un valore di poco inferiore a Euro 300 milioni. L'esiguità dei volumi investiti in uffici in altre *location* evidenzia la scarsa attrattiva per l'indisponibilità di prodotto *prime*.

% Investimenti in uffici per location



Con **Euro 514 milioni** di volume investito, il settore **Mixeduse** si posiziona al secondo posto dopo gli uffici. Tale risultato è stato possibile attraverso la compravendita dell'area dell'**ex Scalo Farini** che rappresenta l'operazione più significativa in termini di volume investito del trimestre (Euro 489,5 milioni).

La **Logistica**, assieme al comparto **Industrial**, raccoglie circa **Euro 413 milioni**, pari al **21%** degli investimenti complessivi, localizzati in aree logistiche di particolare

pregio. Si sottolinea come i volumi registrati, per oltre il 60% ca., sono iniziative di *sale & lease back*.

Il settore **Hospitality**, spinto dall'ottima ripresa dei flussi turistici, ha confermato il trend già avviato nel corso del 2023 con volumi pari a circa **Euro 248 milioni** localizzati anche in *location* turistiche alternative.

In generale, nel corso del trimestre, gli investitori si sono mossi con una strategia *value-add* anche in considerazione dell'offerta limitata di *trophy assets*.

Investimenti *leisure* per location

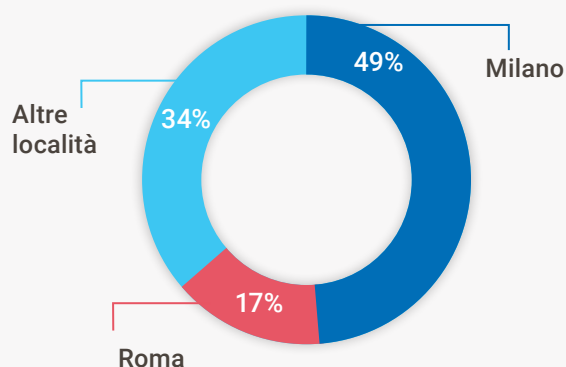


Continua l'ottimo momento del comparto **Living**, con volumi di investimento nel trimestre pari a **Euro 139 milioni**. L'**80%** dei capitali investiti si sono polarizzati su **Milano**, mercato anticipatore per il settore, con iniziative di sviluppo residenziale e, soprattutto, di riqualificazione urbana e di riposizionamento di immobili terziari non efficienti, in prevalenza correlate ad operazioni *Build to Rent*.

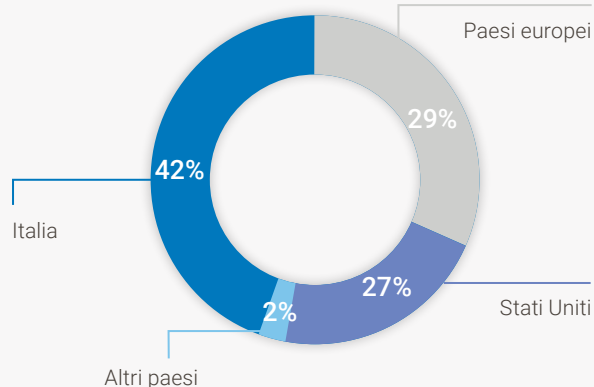
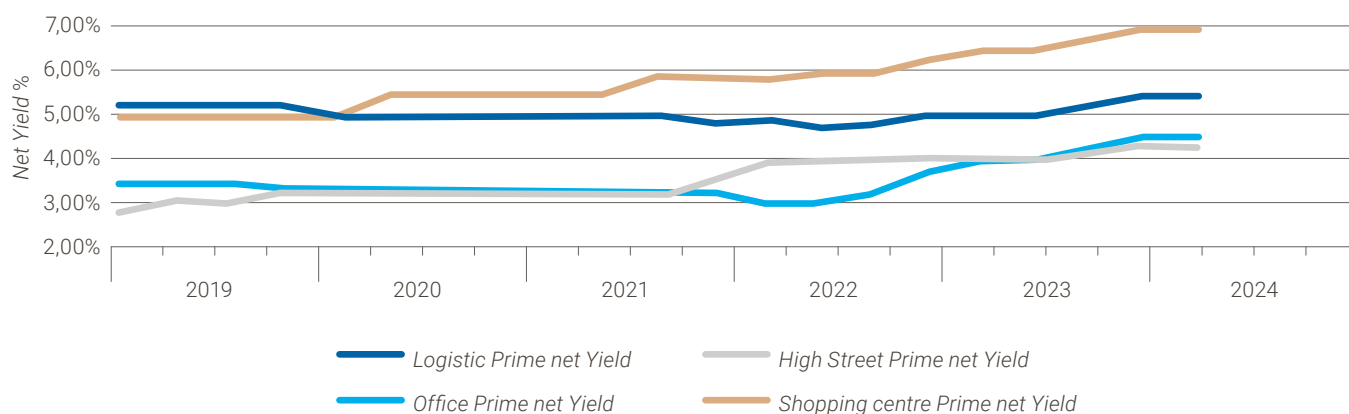
Il comparto **Retail** ha assorbito volumi pari a circa **Euro 65 milioni** nel corso dell'ultimo trimestre grazie a una serie di operazioni localizzate al di fuori dei centri urbani che hanno riguardato la parte relativa ai **Big Box** e ai **Centri Commerciali**.

I restanti investimenti, pari al 4% dei volumi complessivi (**Euro 77 milioni**), hanno riguardato il comparto **Healthcare** e alcune operazioni in comparti emergenti **Alternative** quali **Educational** e **Infrastructure** destinati ad accrescere l'attenzione di investitori, soprattutto internazionali, alla ricerca della diversificazione degli investimenti.

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