



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – Q1 2022

Il **primo trimestre 2022**, con volumi di investimento pari a **Euro 3,4 miliardi**, apre l'anno con un risultato fra i migliori di sempre (nel Q1 2021 si erano registrati investimenti pari a circa Euro 1,2 miliardi). Tale risultato è stato in parte raggiunto grazie alla chiusura di alcune operazioni, straordinarie, avviate nel 2021. **Uffici**, **Logistica** e il comparto **Leisure** si confermano i settori più dinamici, mentre continua a mantenersi elevata l'attenzione degli investitori per il **Living**.

Il segmento **Uffici**, con volumi pari a **Euro 1,38 miliardi** (che rappresentano oltre il 40% del volume complessivo) ritorna a essere l'*asset class* più attrattiva. **Milano** ha registrato nel periodo transazioni per oltre **Euro 870 milioni**, pari al **64%** circa del totale investito, mentre **Roma** per oltre **Euro 128 milioni**. A livello di **assorbimento**, si registra la forte crescita del *take-up*, con **Milano** che raggiunge **110.000 mq** (+48% rispetto al Q1 2021) e **Roma** che sfiora **51.500 mq** (+99%). I *prime rent* risultano in crescita sia a Milano sia a Roma, attestandosi rispettivamente a 650€/mq/anno nel CBD Duomo a Milano e a 450€/mq/anno nel CBD Centro a Roma. I *prime net yield* risultano in contrazione, attestandosi rispettivamente al 3% a Milano e al 3,75% a Roma.

Il comparto **Retail** ha registrato transazioni per circa **Euro 200 milioni** nel corso del trimestre, mostrando segnali incoraggianti di recupero. Oltre a una serie di operazioni più contenute, spiccano le transazioni di un *retail park* nel Nord Est del Paese oltre a un'operazione nel comparto *food & beverage* a Milano.

Continua l'ottimo momento della **Logistica**, con volumi di investimento di poco inferiori a **Euro 650 milioni** nel trimestre (19% dei volumi complessivi investiti). La domanda si conferma generalizzata verso le diverse tipologie di prodotto, mentre si



registra un'ulteriore contrazione dei rendimenti che si attestano al di sotto del 4% netto.

Il mercato degli **Hotel** ha registrato volumi pari a circa **Euro 572 milioni**, in forte rialzo rispetto allo stesso periodo del 2021. Nel corso del trimestre si è registrata la compravendita di un importante portafoglio oltre a una rilevante operazione in Toscana. Si afferma l'interesse verso le principali località turistiche a conferma del *trend* avviato nel 2021 e al miglioramento del clima di fiducia degli operatori rispetto alla riduzione di eventuali rischi pandemici.

Ottimi risultati per il comparto **Living**, con **Euro 300 milioni** di investimenti caratterizzati da operazioni *value add* localizzate, principalmente, nelle aree metropolitane di Milano e Roma. Nello specifico è soprattutto il capoluogo meneghino a polarizzare gli investimenti attraverso iniziative di sviluppo residenziale e di riqualificazione urbana. La *pipeline* per il comparto risulta particolarmente ricca a evidenza dell'interesse crescente per questa *asset class*. Incertezze, tuttavia, si stanno realizzando sul fronte dei costi di sviluppo in aumento che dipendono non solo dalla domanda crescente, ma anche dall'impennata dei prezzi delle materie prime e delle aree edificabili.

I restanti volumi investiti, pari a circa **Euro 290 milioni** complessivi, riguardano investimenti in **prodotti alternativi** quali centraline telefoniche, asset produttivi, oltre al comparto Healthcare che ha registrato, nel trimestre, volumi di investimento pari a Euro 95 milioni.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il 37% delle operazioni (pari a oltre Euro 1,25 miliardi), mentre gli investimenti a **Roma** hanno rappresentato il 7% del volume complessivo (pari a Euro 230 milioni circa).

Le operazioni chiuse nel corso del primo trimestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una sostanziale stabilità della componente domestica



rispetto al 2021 (22% dei volumi complessivi), mentre il 27% proviene da Paesi europei (*in primis* Germania e Francia), il 37% circa dagli Stati Uniti, il 9% circa dalla Gran Bretagna e il restante 5% da altri Paesi.

Torino, 19 aprile 2022

Contatti

Ufficio Studi IPI

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino
+39 011 4277111
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino
+39 011 4277816
a.bonichi@ipi-spa.com

Media Relations

Marco Rubino di Musebbi

Community
+39 02 89 40 42
marco.rubino@communitygroup.it

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI copre a 360 gradi i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

AGIRE è tra le principali società in Italia indipendente di servizi immobiliari. IPI Intermediazione, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma e Napoli, è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. IPI vanta oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà tra cui il Lingotto. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.