

INVESTIMENTI Q1 2022



Trimestre record con Uffici in forte recupero, si confermano Logistica e Leisure

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.

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).

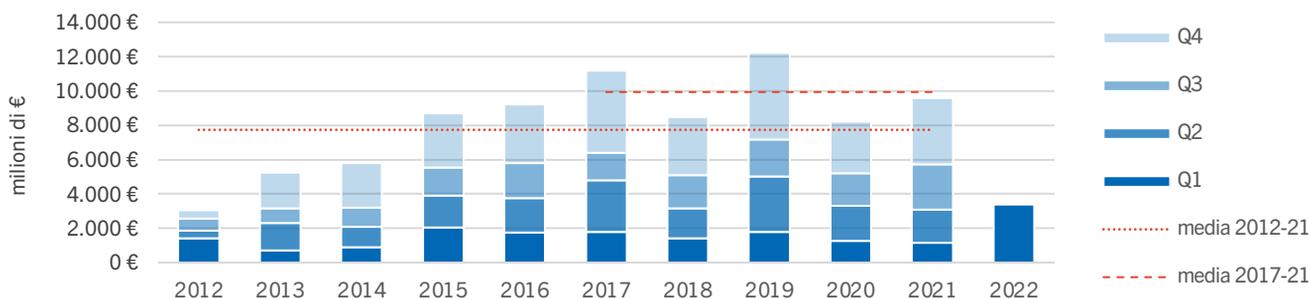
Le operazioni chiuse nel corso del primo trimestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una sostanziale stabilità della componente domestica rispetto al 2021 (22% dei volumi complessivi), mentre il 27% proviene da Paesi europei (*in primis* Germania e Francia), il 37% circa dagli Stati Uniti, il 9% circa dalla Gran Bretagna e il restante 5% da altri Paesi.

Evoluzione degli investimenti nel corso del Q1 2022 *

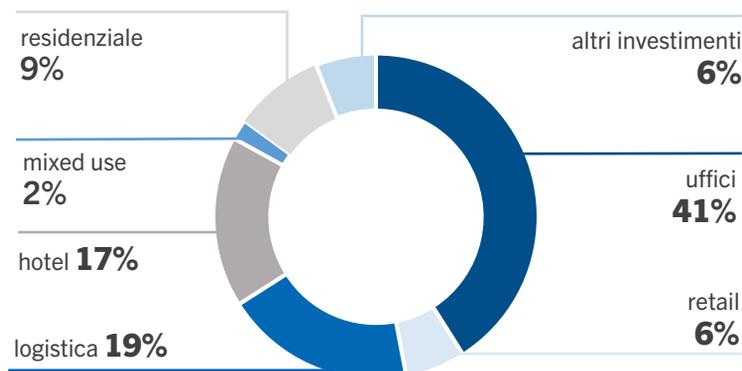


* Confronto con il Q1 2021

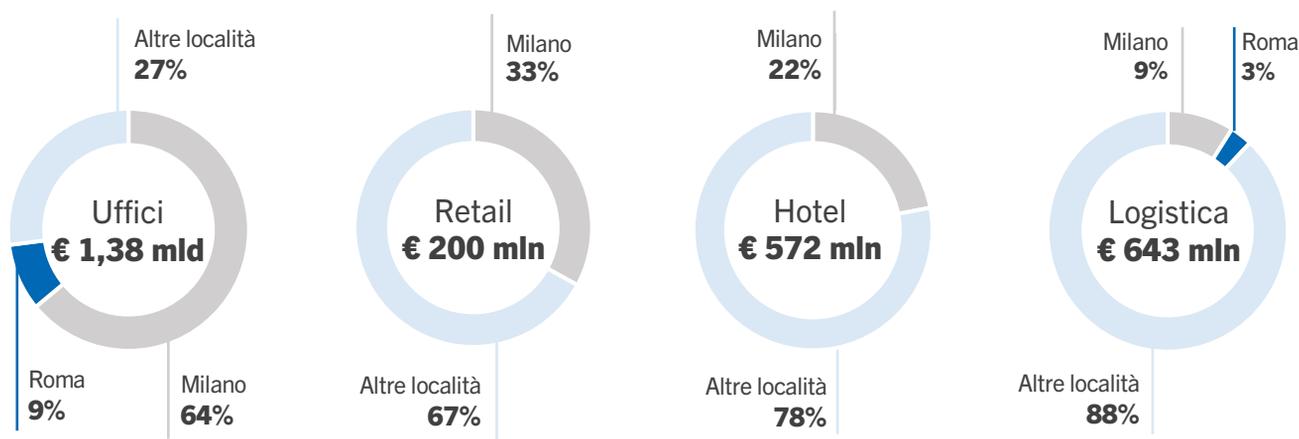
Andamento degli investimenti per periodo



Investimenti nel Q1 2022 per asset class



Ripartizione degli investimenti



Investimenti Q1 2022 per macroarea



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | 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.