



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – Q1 2023

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 del rialzo dei costi di finanziamento oltre che delle 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, ubicati in *prime location*, con alti standard in termini di efficienza e sostenibilità.

Il segmento **Logistica**, con volumi pari a circa **Euro 293 milioni** (che rappresentano il 33% del volume complessivo degli investimenti del trimestre) 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'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 prevalentemente le *location* turistiche della Lombardia per oltre il 46%, la Toscana per il 33%, e la Capitale per il 19%.

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. **Milano** e **Roma** hanno rispettivamente registrato nel periodo transazioni per circa **Euro 31 milioni** e **Euro 32 milioni**, mentre i restanti **mercati regionali** hanno registrato investimenti per **Euro 36 milioni**, pari a oltre il 36% dei volumi complessivi. A livello di **assorbimento**, si conferma la dinamicità del mercato, con **Milano** che raggiunge **92.600 mq** (in contrazione del 16% rispetto al Q1 2022) e **Roma** che, grazie a una operazione atipica, tocca quasi **93.000 mq** assorbiti (con un aumento pari all'80% rispetto allo stesso periodo del 2022). Si registra l'aumento generalizzato dei *prime rent*, con Milano che raggiunge 680 €/mq/anno e Roma che tocca i 475 €/mq/anno. In aumento i rendimenti netti rispettivamente pari al 4,0% e al 4,25%.

I restanti volumi investiti, pari a circa **Euro 159 milioni**, riguardano investimenti nel comparto Healthcare (Euro 75 milioni), immobili Mixed use (Euro 66 milioni) e alcune operazioni più contenute nel comparto Retail per un totale di Euro 18 milioni circa.

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.

Torino, 18 aprile 2023

Contatti

Centro 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 Agency, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari, è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. IPI vanta oltre 300 milioni di euro 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.