



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – Q3 2023

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.

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 e generalizzata verso le diverse tipologie di prodotto. Si registra un aumento generalizzato dei canoni *prime* e dei rendimenti netti, che si confermano al di sopra del 5,25%, con un aumento di 25 *bps* rispetto al primo semestre.

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. La *pipeline* per il comparto risulta particolarmente ricca a evidenza dell'interesse crescente per questa *asset class* malgrado l'aumento generalizzato dei costi di sviluppo.

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, che confermano il forte interesse degli investitori per il comparto. Le operazioni più significative, nel corso del periodo, hanno riguardato le principali *location* turistiche del centro Italia. Si confermano in chiusura, per i prossimi trimestri, alcune importanti operazioni per il comparto.

Nel corso del Q3 2023 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. **Milano** e **Roma** hanno rispettivamente registrato nel periodo transazioni per circa **Euro 79 milioni** e **Euro 21 milioni**, mentre fra i restanti **mercati regionali** si conferma la buona *performance* di **Napoli**. A livello di **assorbimento**, anche grazie a un ritorno dell'occupazione fisica degli spazi che si assesta al di sopra del 70%, si conferma la dinamicità del mercato, con **Milano** che raggiunge **102.000 mq**, per un totale di **294.000 mq** nei tre trimestri, e **Roma** che segna un assorbimento trimestrale pari a **27.000 mq**, portando il dato, da inizio anno a circa **185.000 mq**. Si registra **l'aumento** dei *prime rent* oltre che dei rendimenti netti: Milano raggiunge 690 €/mq/anno e 4,25% per il *prime net yield*, mentre Roma tocca 490 €/mq/anno nel CBD e il 4,40% per il rendimento netto.

Nel corso del trimestre 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 rispetto allo spesso periodo del 2022, 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.

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*.

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.

Torino, 19 ottobre 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



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.