



Comunicato stampa

Mercato Immobiliare – H1 2023

I dati relativi alla prima metà del 2023 confermano il **rallentamento del mercato degli investimenti**. Incertezza macroeconomica, inflazione elevata, stretta creditizia e aumento del costo del finanziamento e dei rendimenti dei titoli di stato concorrono a generare una contrazione delle operazioni di investimento sul mercato italiano, un *trend* in linea con il resto dei Paesi europei.

Il **primo semestre** 2023, con volumi di investimento pari a **Euro 2,1 miliardi**, è risultato in contrazione del 67% circa rispetto allo stesso periodo del 2022 e di circa il 38% rispetto alla media quinquennale. I dati relativi al **secondo trimestre** hanno evidenziato, tuttavia, segnali incoraggianti registrando compravendite per **Euro 1,2 miliardi**, in aumento del 38% rispetto al primo trimestre dell'anno. **Logistica, Office, Leisure e Living**, nelle diverse declinazioni, si confermano i settori più dinamici, raccogliendo oltre il **70%** degli investimenti. 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.

Nonostante il rallentamento dei volumi, il settore della **Logistica**, con circa **Euro 550 milioni**, di cui **Euro 257 milioni** nel secondo trimestre, si è dimostrato il più resiliente e attrattivo dei comparti (26% degli investimenti complessivi) grazie a una serie di operazioni localizzate principalmente nel nord Italia. Il segmento si conferma maturo, caratterizzato da una domanda dinamica e generalizzata verso le diverse tipologie di prodotto. Si registra una stabilità dei canoni *prime* e dei rendimenti, che si confermano al di sopra del 5,00%.

Nel corso del Q2 2023 l'asset class **Office**, con Euro 342 milioni di compravendite, ha superato la battuta d'arresto registrata nel corso del primo trimestre. I volumi



complessivi nel corso del semestre, pari a **Euro 440 milioni**, evidenziano tuttavia il momento di attendismo generale degli investitori. **Milano** e **Roma** hanno rispettivamente registrato nel periodo transazioni per circa **Euro 220 milioni** e **Euro 120 milioni**, mentre i restanti **mercati regionali** hanno registrato investimenti per **Euro 72 milioni** con buone *performance* per **Firenze** e **Napoli**. A livello di **assorbimento**, si conferma la dinamicità del mercato, con **Milano** che raggiunge **189.000 mq** (in contrazione del 26% rispetto al H1 2022) e **Roma** che, grazie a un'operazione atipica, tocca quasi **155.000 mq** assorbiti (+80% rispetto allo stesso periodo del 2022). A Milano si registra l'aumento dei *prime rent* che raggiunge 690 €/mq/anno, mentre Roma si mantiene stabile a 475 €/mq/anno nel CBD e a 360€/mq/a all'Eur. I rendimenti netti nelle due città si confermano stabili e rispettivamente pari al 4,0% e al 4,25%.

Il mercato **Leisure** ha registrato volumi pari a circa **Euro 290 milioni**, confermando l'interesse degli investitori per questa *asset class* caratterizzata dai principali indicatori in netto miglioramento. Le operazioni più significative, nel corso del periodo, hanno riguardato Milano per circa il 46%, Roma per l'8% e il restante 46% le principali *location* turistiche del nord Italia.

Continua l'ottimo momento del comparto **Living**, con volumi di investimento pari a **Euro 265 milioni** (13% ca. del totale). L'attenzione degli investitori è sostenuta dalla domanda e dalle prospettive, più che positive, del comparto sia per i livelli di *vacancy*, sia per gli andamenti previsti dei canoni. Nel corso del trimestre il 75% 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.

Nel corso del semestre il comparto **Retail** ha assorbito volumi pari a circa **Euro 236 milioni**, in crescita rispetto ai primi tre mesi del 2023, grazie ad alcune operazioni che hanno riguardato la componente "Big box" oltre all'High Street.



Ottime *performance* per il comparto **Healthcare** che, nel corso del periodo, ha segnato **Euro 206 milioni** di volumi investiti nel comparto grazie, soprattutto, a un'importante operazione M&A di un gruppo francese. Gli investitori sono sempre più attenti al mercato sanitario, soprattutto perché la pandemia ha accentuato l'importanza di un sistema di cura ben funzionante, sostenibile e innovativo. Un quadro che lascia intuire ampi margini di crescita per questa *asset class* caratterizzata da una domanda potenziale in forte aumento.

I restanti volumi investiti, pari a circa **Euro 120 milioni**, riguardano investimenti in immobili **Mixed use** (Euro 109 milioni) e alcune operazioni più contenute nel comparto **Alternative** che riguardano Centraline telefoniche e *Self Storage* per un totale di **Euro 11 milioni** circa.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a **Milano** hanno rappresentato circa il 30% delle operazioni (pari a circa Euro 640 milioni), gli investimenti a **Roma** l'11% del volume complessivo (pari a Euro 238 milioni), mentre le altre località hanno totalizzato volumi per il 58%, pari a Euro 1,23 miliardi grazie, soprattutto, agli investimenti nei comparti della Logistica, Leisure e Retail localizzati in diversi mercati regionali.

Le operazioni chiuse nel corso del primo semestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, una netta predominanza della componente internazionale (60% dei volumi complessivi) segnale di una ritrovata attenzione degli investitori internazionali rispetto al trimestre precedente.

In conclusione, continua la contrazione evidenziata a partire dall'ultimo trimestre del 2022; si rilevano comunque segnali incoraggianti di ripresa con la chiusura prevista di diverse operazioni nei prossimi mesi a venire.

Torino, 19 luglio 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.