

Trimestre in crescita con conferme per i settori logistica e uffici

Il **terzo trimestre 2021** si è chiuso con volumi di investimento pari a **Euro 2,3 miliardi**, in crescita del 22% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Complessivamente, da inizio anno, si sono registrati investimenti per un totale pari a **Euro 5,21 miliardi**, dato in sostanziale stabilità rispetto allo stesso periodo del 2020 e in contrazione del 10% rispetto alla media dei primi tre trimestri degli ultimi 5 anni.

Nel corso del periodo il segmento **Uffici** ha registrato un'ottima *performance* con investimenti pari a **Euro 890 milioni**, portando il totale da inizio anno a **Euro 1,42 miliardi**. Il risultato, anche se ancora inferiore ai livelli pre-pandemici, è estremamente positivo. Si conferma l'attenzione verso prodotti *core* ma si registra un interesse crescente verso prodotti *value add* e anche verso i mercati regionali. I rendimenti *prime* risultano sostanzialmente in linea con i trimestri precedenti.

Il comparto **Retail**, con **Euro 92 milioni**, continua a essere caratterizzato da operazioni più contenute portando gli investimenti, da inizio anno, a un totale di Euro 182 milioni, in linea con i trend e le cautele già registrati nel biennio precedente; nel corso del trimestre si sono registrate le principali operazioni hanno riguardato la componente *high street*.

Il comparto **Logistica** ha registrato nel periodo **Euro 808 milioni** segnando, da inizio anno, volumi di poco inferiori a Euro 1,6 miliardi, record di capitali investiti nel segmento. A contribuire a tale risultato sono state alcune importanti transazioni di portafogli localizzati principalmente al nord e al centro del Paese. La logistica rappresenta oggi un riferimento per il mercato italiano grazie a fattori quali lo sviluppo dell'*e-commerce*, la domanda inesausta di grandi operatori internazionali, il *vacancy rate* basso e i tassi di rendimento interessanti che, per il *prime*, si assestano sotto il 4,5% netto.

Il comparto **Hotel** ha registrato 11 operazioni, in località turistiche consolidate, pari a **Euro 297 milioni**, portando il totale da inizio anno a Euro 679 milioni. Il successo delle campagne di vaccinazione e l'allentamento delle restrizioni hanno consentito un'accelerazione della *performance* del settore consolidando l'interesse verso questa *asset class*.

Continua l'ottimo momento per il comparto **residenziale** con oltre **Euro 100 milioni** di investimenti, localizzati soprattutto a Milano e nell'Hinterland; si consolidano infine le buone *performance* dei **prodotti alternativi** (centraline, data center, RSA) con volumi complessivi pari a ca. **Euro 113 milioni**.

A livello geografico si evidenzia la forte polarizzazione degli investimenti verso il **Nord del Paese** con il **70%** circa del totale. L'area della città di **Milano**, da sola, include circa il **36%** delle operazioni (pari a oltre **Euro 820 milioni**); la città di Roma attrae capitali per Euro 280 milioni, pari a circa il 12% dei volumi totali.

Le **58 operazioni** complessive nel trimestre evidenziano, per quanto riguarda la **provenienza dei capitali**, un aumento della **componente domestica** che si attesta al **34%** dei volumi; il 29% degli investimenti ha origine da Paesi europei (con la Francia *in primis*), il 27% circa dagli Stati Uniti e il restante 10% da altri Paesi.

Evoluzione degli investimenti nel corso del Q3 2021 *

Investimenti complessivi
€ 2,30 mld

Investimenti uffici
€ 890 mln

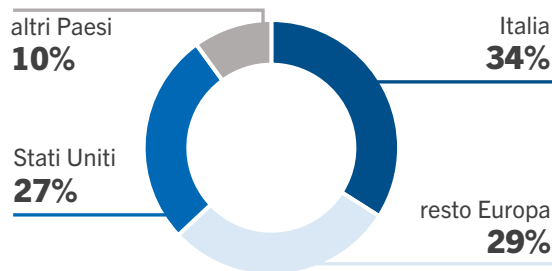
Investimenti retail
€ 92 mln

Investimenti logistica
€ 808 mln

Investimenti hotel
€ 297 mln

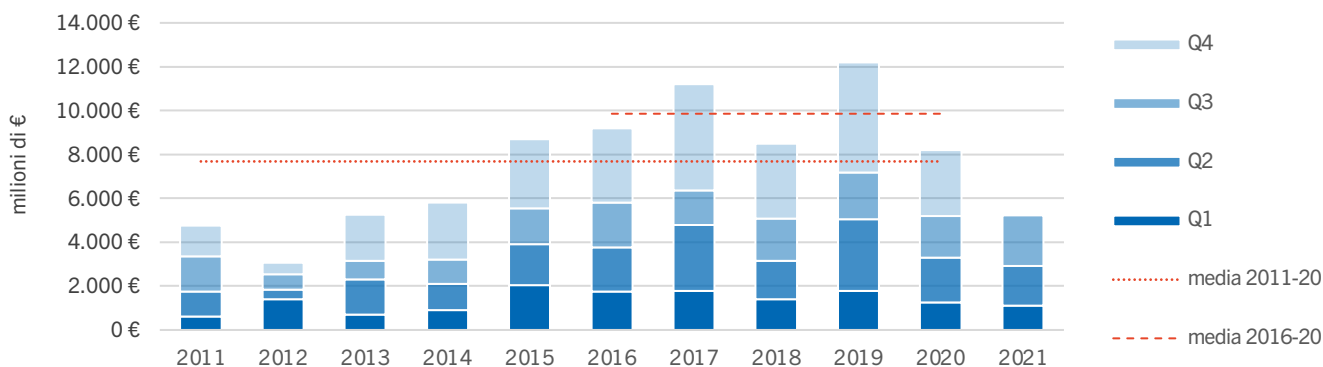
Altri investimenti
€ 213 mln

Provenienza degli investitori

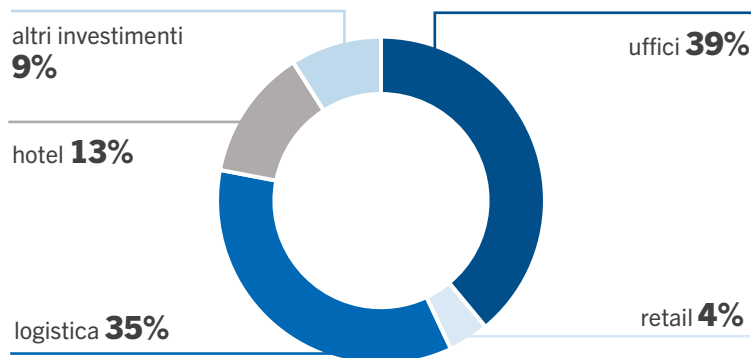


* Confronto con il Q3 2020

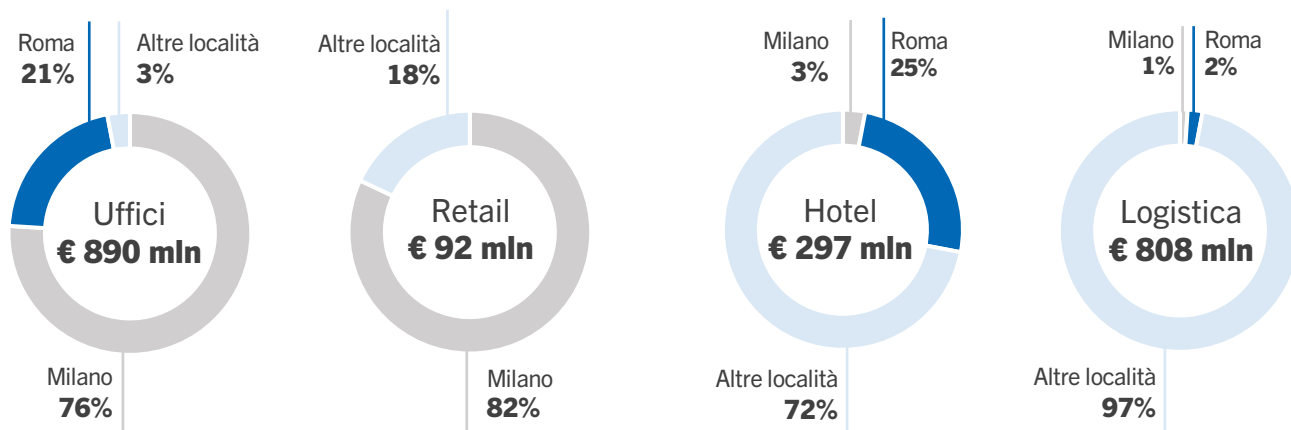
Andamento degli investimenti per periodo



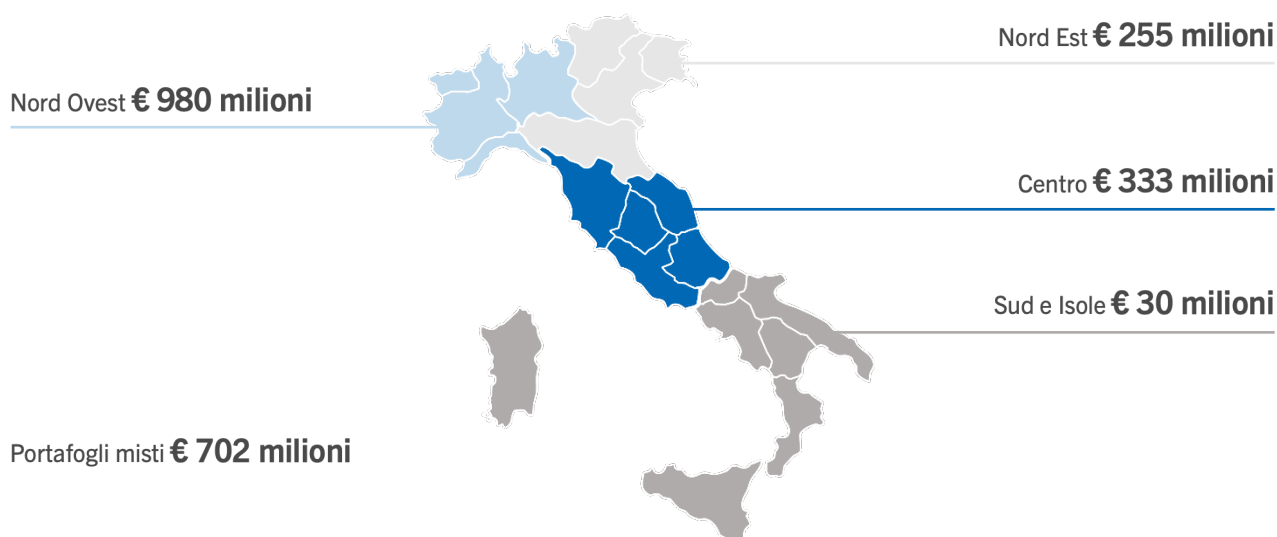
Investimenti nel Q3 2021 per asset class



Ripartizione degli investimenti



Investimenti Q3 2021 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.