



COMUNICATO STAMPA

JLL Italia: 11,7 miliardi di euro gli investimenti Capital Markets realizzati in Italia nel 2022 (+22% a/a)

Milano guida il mercato con 4 miliardi di euro, con un focus sugli uffici e tornando ai livelli pre-Covid in termini di take-up

Rigenerazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, insieme ad un upgrade tecnologico degli uffici: queste le tendenze nel 2023.

Milano, 25 gennaio 2023 – Il 2022 si è chiuso positivamente per il mercato real estate italiano, che ha evidenziato una **crescita del 22%** rispetto all'anno precedente, con investimenti Capital Markets pari a **11,7 Miliardi** di euro.

La crescita è stata molto sostenuta nei primi nove mesi dell'anno, mentre il quarto trimestre è stato sensibilmente segnato dall'incertezza dovuta alla situazione macroeconomica, registrando un calo nei volumi. Lato leasing si sono registrati dati positivi nel complesso del 2022 sia per l'assorbimento di spazi ad uso ufficio che logistico. Nel contesto europeo, l'Italia si è distinta per le performance positive a dimostrazione della tenuta dei fondamentali del nostro mercato.

È quanto emerge dall'analisi del mercato immobiliare elaborata da JLL – leader mondiale nei servizi e nella gestione degli investimenti per il settore real estate.

Office

Il settore **office**, con **oltre 5 miliardi** di euro di investimenti, valore quasi doppio rispetto al 2021, ha rappresentato circa il **40%** del totale di mercato. Lato locazioni di spazi, l'aggregato di Milano e Roma ha registrato un aumento di circa **+30% a/a**, in un contesto di canoni e rendimenti in crescita.

Si delinea il cosiddetto “flight to quality”, la tendenza a ricercare immobili accessibili, che offrano un buon livello di vivibilità, favorendo il benessere degli occupier. Si delinea un certo interesse anche per immobili situati in aree al di fuori del CBD e in zone periferiche, soprattutto se interessate da progetti di rigenerazione e purché ben collegate e servite, parte di uno sviluppo urbano più policentrico.

Gli edifici che non rispondono ai parametri ESG, per aumentare la loro attrattiva tendenzialmente dovranno andare incontro a opere di riqualificazione e, in alcuni casi, di conversione d'uso; nascono così opportunità di trasformazione da direzionale ad altre destinazioni d'uso.

Logistica

Il settore della **logistica** ha mostrato una stabilità dei volumi rispetto al 2021, realizzando circa **3 Mld di euro**, attestandosi come seconda asset class in termini di quota sul totale. Dopo 9 mesi di crescita sostenuta, il quarto trimestre ha registrato un calo. Dal punto di vista del mercato delle locazioni i valori sono stati positivi con un take-up totale di circa **2.8 Mln di mq**.



L'interesse degli investitori continuerà a rivolgersi a immobili core, ma anche ad asset con possibilità di reversion e riposizionamento in ottica ESG. L'attenzione verso i parametri legati alla sostenibilità da parte di investitori e tenant si riflette anche nel contenuto dei contratti di locazione, che cominciano ad includere le prime green clauses.

Nell'ambito dei data center, si prevede che la domanda di asset continui ad aumentare, contestualmente alla crescente tendenza verso la digitalizzazione. L'offerta di nuovi data center sarà vincolata alla disponibilità di terreni e di energia elettrica, spingendo l'espansione al di fuori degli hub tradizionali.

Hotel

Gli investimenti nel settore **hotel** hanno registrato volumi pari a circa **1,2 Mld di euro**, confermando l'Italia come uno dei mercati più rilevanti per i principali investitori del settore alberghiero, con un interesse rivolto soprattutto verso le destinazioni Resort e Leisure, da parte di investitori e operatori. A testimonianza della crescita di interesse per il settore, si segnala che a questi volumi si aggiungono quelli relativi ad altre asset class, che vedranno come futura destinazione d'uso quella alberghiera.

La recente crescita del settore conferma un andamento positivo, con risultati di trading superiori al periodo pre-Covid anche a livello globale. Si ritiene che questo trend possa proseguire, seppure con un regime più prudenziale. Aspetti quali costi operativi più elevati, insieme all'inflazione crescente e ad un limitato accesso al credito determinano criticità per il settore, che si orienterà verso un approccio più cautelativo (Flight to Quality), sebbene l'interesse ed il dinamismo registrato nel settore ad inizio dell'anno, conferma il forte interesse per il mercato alberghiero italiano.

Living

Tra i settori emergenti, il **living** ha raggiunto complessivamente circa **0,6 Mld** di euro. L'interesse degli investitori, sia per operazioni Built-to-Rent che Built-to-Sell, si è concentrato prevalentemente su Milano e Roma, anche se recenti transazioni hanno dimostrato l'attrattività di altri mercati, quali Torino e Firenze. Cresce l'interesse per operazioni di riconversione da altre destinazioni d'uso – prevalentemente ad uso ufficio – al residenziale, che complessivamente hanno generato transazioni per oltre **300 Mln di euro**, che porterebbero quindi il volume di investimenti living a quasi **1 Mld di euro**.

L'Healthcare, che ha raggiunto nel 2022 **€0,4 miliardi** di investimenti (+20% YoY), si dimostra un settore di interesse, in cui la domanda a lungo termine sarà trainata dall'allungamento delle aspettative di vita e che conferma i fondamentali, oltre a rappresentare un asset class d'investimento difensivo.

Un potenziale di sviluppo, grazie alla domanda insoddisfatta di alloggi per studenti, si prospetta anche per lo Student Housing. Questo settore al momento presenta volumi ancora contenuti in Italia, ma è caratterizzato da una maggiore semplicità di implementazione ESG, si dimostra meno ciclico e più in grado di resistere all'aumento dell'inflazione rispetto ad altri comparti immobiliari.



Retail

L'impatto della situazione macroeconomica è stato evidente sul settore **retail**, che ha registrato circa **0,8 Mld di euro** di investimenti; in questo caso, dopo la crescita dei primi due trimestri, si è evidenziato un calo nella seconda parte del 2022.

Per quanto riguarda i **rendimenti** nei diversi settori, il prime net yield office del terzo trimestre è stato pari a **3,75%**, in aumento rispetto al trimestre precedente. Il dato **retail** è in crescita sia nei **centri commerciali** (6%) che sugli **High Street** (3,7%), mentre la **logistica** si attesta al **5%**.

I **canoni prime** hanno mostrato un aumento generalizzato per tutte le asset class.

Milano e Roma

Milano continua a guidare il mercato in termini di volumi di investimento, raggiungendo una quota di **4 miliardi** di euro, per la gran parte **riconducibili al settore office**. Anche il mercato degli occupiers ha registrato una crescita, con un take-up uffici totale di **circa 506.000 mq (+42% a/a)**, **superando i livelli del 2019, e di più di 1mln di mq in logistica**.

Nel 2022 a Roma si sono invece conclusi investimenti per un totale di circa **1,4 miliardi di euro**, di cui circa **0,8 miliardi di euro** nel settore office. Anche nella capitale, rispetto al 2021, si è registrato un incremento delle superfici assorbite ad uso uffici, per un take-up totale di quasi **150.000 mq (+5% a/a)**.

Nel Q4 2022, rispetto al trimestre precedente, i **rendimenti** netti prime office sono aumentati sia a **Milano (3,75%)** che a **Roma (4%)**. Rispetto al trimestre precedente, i canoni prime sono cresciuti a **Milano**, arrivando a **690 euro/mq/a**, mentre sono rimasti stabili a **quota 520 euro/mq/a** a **Roma**.

Energia ed Infrastrutture (energia, telecomunicazioni e trasporti)

Il settore Energia ed Infrastrutture nel 2022 ha mostrato un sostanziale incremento di volumi di investimento rispetto al 2021, attestandosi intorno ai **55 Mld** (fonte dati Infralogic, 2022) - quasi il doppio rispetto ai valori per il 2021 - guidato principalmente dal flusso di investimenti legati al PNNR e alla trasformazione energetica.

In particolare, il settore delle energie rinnovabili si è attestato intorno ai **10 Mld** di volumi (fonte dati Infralogic, 2022) evidenziando un forte trend di crescita che potrebbe continuare nel 2023 in funzione soprattutto degli obiettivi di indipendenza energetica del paese.

Il contesto macroeconomico e l'aumento dei costi energetici, nonché i target di sostenibilità legati al "Fit for 55", potrebbero ulteriormente spingere investitori anche nel settore real estate ad implementare strategie di investimento dirette sui propri immobili per velocizzare la transizione energetica e ridurre sia i consumi che l'impatto dei costi in bolletta.



NPL

Nonostante il significativo lavoro di tutti gli operatori del mercato negli ultimi anni, supportato anche dalle garanzie statali, un incremento nel deterioramento del credito rimane plausibile nei prossimi due anni, a causa dell'alta inflazione, dell'incremento dei tassi, dell'incertezza nel conflitto Russi-Ucraina e del punto di domanda ancora aperto sulla pandemia

Le prospettive per il 2023

Tra gli aspetti più rilevanti per il 2023 vi saranno la rigenerazione e l'upgrade tecnologico degli asset ad uso ufficio. In particolare, in termini di rigenerazione, nelle principali città del mondo circa l'80% degli edifici direzionali oggi esistenti sarà ancora in uso nel 2050¹; per raggiungere il net zero, bisognerebbe riqualificare tra il 3% e il 3,5% dello stock esistente all'anno, mentre gli attuali progetti retrofitting interessano solo l'1% degli immobili.

Una profonda riqualificazione garantisce inoltre una considerevole riduzione dei costi dell'energia, fino al 40%-60% a parità di superficie commerciale.

Anche la **tecnologia** continuerà a rivestire un ruolo chiave nel corso del 2023. In un contesto in cui gli spazi vengono utilizzati in modo più dinamico e la composizione dei portafogli sta diventando più complessa, le aziende si rivolgono ai dati e all'intelligenza artificiale per ridurre i costi, ottimizzare le decisioni di investimento e per realizzare un ecosistema di lavoro realmente ibrido. Il 56% delle aziende prevede di adottare nel prossimo futuro sistemi predittivi per il facility management dei propri edifici, così da migliorarne le prestazioni².

“Nonostante la forte incertezza da un punto di vista macroeconomico globale, nel 2022 l'Italia si è mostrata resiliente nel contesto europeo. Nel settore real estate, Milano si è confermata alla guida del mercato, con risultati lato office leasing paragonabili alla situazione pre-Covid.” commenta **Barbara Cominelli, Amministratore Delegato di JLL Italia** *“Per il 2023 ci attendiamo un clima di cauta positività, con fondamentali solidi e una ripresa dei volumi nella seconda parte dell'anno”.*

About JLL

JLL (NYSE: JLL) è una società leader nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare. JLL si impegna a re-immaginare il futuro del settore immobiliare per un mondo migliore, utilizzando le tecnologie più avanzate per creare opportunità di business, spazi innovativi e soluzioni immobiliari sostenibili per i propri clienti, persone e comunità. JLL è una società Fortune 500 con un fatturato annuo di 19,4 miliardi di dollari, operazioni in più di 80 paesi e un team globale di oltre 102.000 dipendenti (dati al 30 giugno 2022). JLL è il nome del brand, e un marchio registrato, di Jones Lang Lasalle Incorporated. Per ulteriori informazioni, visitare il sito www.jll.it.

Contatti: Barabino & Partners
Claudio Cosetti
c.cosetti@barabino.it
335 7491683
Carlotta Bernardi
c.bernardi@barabino.it
333 9477814

¹ Decarbonizing Cities and Real Estate, JLL 2022

² Technology and innovation in the hybrid age, JLL 2022