

COMUNICATO STAMPA**€ 2 MILIARDI DI INVESTIMENTI NEL PRIMO SEMESTRE 2023:  
IMMOBILIARE COMMERCIALE IN CONTRAZIONE MA MEGLIO DELLE  
ASPETTATIVE****UFFICI E LOGISTICA TRAINANO IL MERCATO DEI CAPITALI  
TAKE-UP POSITIVO: SPICCANO ROMA E LA LOGISTICA**

*Milano, 5 luglio 2023* – Il secondo trimestre del 2023 ha visto il volume di investimenti immobiliari nel mercato italiano attestarsi a circa 1,1 miliardi di euro, in crescita (+19%) rispetto al quarter precedente ma ancora in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il risultato semestrale supera i 2 miliardi di euro, pari a circa un terzo del volume registrato nel primo semestre record del 2022.

La fase di ridotta attività degli investimenti in immobili commerciali, in linea con gli altri principali mercati europei, evidenzia rispetto al Q1 segnali di dinamismo che dovranno essere confermati nella seconda metà dell'anno.

Uno di questi indicatori si rileva nel comparto degli **Uffici** che, con circa 300 milioni di euro nel trimestre, torna ad essere la prima asset class per volumi di investimento, più che duplicando i risultati del quarter precedente, per un totale semestrale pari a 410 milioni di euro. In tale contesto, si segnala il ritorno di operazioni rilevanti nel mercato di Milano, nonostante un leggero rialzo del prime net yield (pari a 3,80%) e il momentaneo mismatch tra domanda e offerta.

Le aspettative sul comparto sono sostenute anche dal fermento legato al **mercato delle locazioni**. Nel primo semestre del 2023, **Milano** ha registrato un assorbimento di 202.000 mq, di cui 105.000 mq nel Q2 2023, in crescita rispetto al primo trimestre. L'H1 2023 evidenzia una domanda di spazi ad uso ufficio principalmente orientata verso **prodotti di grado A/A+, in location prestigiose e attrattive**, con i più alti standard qualitativi e con certificazioni internazionali di efficienza energetica e sostenibilità, adatti ad accogliere nuovi format innovativi per layout e gestione degli spazi. Tali considerazioni valgono soprattutto per il mercato letting di **Roma** che, con un take-up di 69.000 mq nel solo Q2 e un totale di circa 162.000 mq nella prima metà dell'anno, registra il miglior primo semestre di sempre, complice la finalizzazione di operazioni rilevanti in termini di location, qualità degli asset e *standing* dei tenant.

La **Logistica** si conferma un settore leader per gli investimenti immobiliari in Italia, rappresentando con circa 525 milioni di euro investiti la prima asset class del semestre (di cui 266 milioni nel Q2) e con una quota di circa il 26% del totale.

Il take-up registrato nel primo semestre è pari a 1.478.000 mq (di cui 852.000 mq nel Q2), segnando un leggero incremento rispetto ai primi sei mesi del 2022 (+3%). È quindi confermato l'elevato dinamismo del settore logistico italiano, caratterizzato da una forte domanda che fatica a trovare risposta nella limitata offerta di spazi moderni, testimoniata dalla vacancy ai minimi storici.

La forte domanda, unitamente alla generale dinamica inflattiva degli ultimi due anni, spinge al rialzo i canoni prime dei principali mercati: il nuovo prime rent italiano corrisponde a 65 €/mq/anno, canone riscontrabile nei mercati di Milano, Roma e Bologna. Registriamo aumenti anche nei mercati di Piacenza (55 €/mq/anno) e Verona (52 €/mq/anno), mentre è stabile Torino a 50 €/mq/anno.

Il **Living**, con investimenti pari a 106 milioni di euro nel Q2 e un totale di circa 301 milioni nella prima metà dell'anno, evidenzia una contrazione di minore entità rispetto ad altre asset class, confermando l'interesse da parte degli investitori per il settore.

Dal punto di vista del **mercato residenziale della compravendita**, in Italia il Q1 2023 si chiude con oltre 166.000 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), segnando una contrazione dell'8% rispetto al Q1 2022.

Nonostante Milano evidenzi un mercato in flessione rispetto al Q1 2022 (-23%), occorre ricordare che il primo trimestre dello scorso anno ha registrato un record positivo assoluto in città; rispetto alla rilevazione storica dell'ultimo decennio, infatti, il Q1 2023 rappresenta il terzo miglior risultato e un incremento del 5% rispetto al Q1 2021. Inoltre, da un'analisi qualitativa del dato, va sottolineato che tale decremento ha

riguardato principalmente immobili periferici e/o di qualità medio-bassa, in contrasto con la tenuta delle vendite relative ai progetti di nuova costruzione.

Anche a Roma si rileva una decrescita delle NTN seppur di minore entità (-10%) ma, come per Milano, se confrontato con le rilevazioni del periodo 2012-2022, il Q1 2023 appare come il terzo miglior trimestre.

Gli elevati livelli di liquidità e i volumi, in contrazione solo se confrontati con l'eccezionale performance del 2022, permettono di leggere una stabilizzazione del mercato piuttosto che una flessione. Tuttavia, anche in considerazione dell'andamento dei tassi di interesse, sarà necessario attendere l'entità delle compravendite e lo stato dei fondamentali nei prossimi quarter per meglio comprendere il reale comportamento del mercato.

Il Q2 2023 vede una ripresa dei volumi investiti nei settori dell'**Hospitality** e del **Retail**. Il primo comparto attrae nel Q2 investimenti per circa 147 milioni di euro, con un totale semestrale di poco oltre i 270 milioni di euro, principalmente distribuiti in deal di size medio-piccole. Il secondo ha registrato nel corso del trimestre investimenti per circa 120 milioni di euro, in ripresa rispetto al periodo precedente, per un totale da inizio anno di circa 160 milioni di euro, grazie soprattutto ai comparti **big box** e **out of town**.

Gli asset del settore **Alternative** hanno attirato un volume di investimenti pari a 175 milioni di euro nel corso del secondo trimestre, particolarmente concentrati nel segmento Healthcare dove sono stati registrati importanti operazioni di soggetti istituzionali. Nel semestre, gli investimenti ammontano a 377 milioni di euro.

In generale, trasversalmente a tutte le asset class, si evidenzia un incremento dell'interesse degli investitori in operazioni value-add che consentano la creazione di nuovo prodotto, come l'acquisto di terreni, edifici vuoti da riposizionare e progetti in fase di sviluppo.

*“Come previsto, nel secondo trimestre 2023 prosegue il rallentamento degli investimenti nel settore immobiliare in Italia e in Europa - ha dichiarato **Giuseppe Amitrano**, Ceo e Founder di Dils -. Nonostante il continuo rialzo dei tassi negli ultimi 12 mesi e il permanere di una situazione di forte incertezza a livello macro, manteniamo una visione moderatamente positiva. Riteniamo che il superamento dell'attuale fase sia possibile adottando una prospettiva di medio-lungo periodo che prenda in considerazione i principali driver di innovazione della industry. Il primo è senza dubbio la transizione green e socialmente sostenibile, con importanti possibilità di riposizionamento e conseguente rivalutazione del patrimonio immobiliare italiano, tra i più obsoleti d'Europa. Il secondo è la rielaborazione della rigida distinzione tra asset*

*class attraverso l'introduzione di nuovi format ibridi in ambito uffici e retail, oltre a una particolare attenzione ai settori emergenti e più promettenti quali healthcare, longevity ed education".*

## **Dils**

Dils è il nuovo nome di Redilco & Sigest, azienda leader nel real estate, presente sul mercato da più di cinquant'anni e protagonista del processo di trasformazione e rinnovamento dell'intero settore attraverso le leve dell'innovazione e della digitalizzazione. Con un team di oltre 200 professionisti e uffici a Milano, Roma e Amsterdam, Dils è il punto di riferimento per imprese nazionali e multinazionali, investitori, operatori finanziari e privati per la ricerca e lo sviluppo delle migliori opportunità di investimento. Offre ai propri clienti un servizio a 360 gradi nella consulenza, nell'intermediazione e nei servizi immobiliari integrati nei settori Uffici, Retail, Logistica, Hospitality, Living & Residenziale. Con l'acquisizione di Van Gool Elburg, società di servizi immobiliari con oltre 45 anni di esperienza in Olanda, Dils ha ufficialmente avviato il progetto di internazionalizzazione per esportare la vision e il modello distintivo di business sviluppati con successo in Italia in altri mercati europei.

[Sito](#)

[LinkedIn](#)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

## **PER ULTERIORI INFORMAZIONI**

### **Per Dils:**

Sara Taddei, Francesca Bombelli

[press@dils.com](mailto:press@dils.com)

+39 02 802921

### **Media Agency Dils:**

Image Building

Cristina Fossati, Marco Gabrieli, Matteo Chiesa

[dils@imagebuilding.it](mailto:dils@imagebuilding.it)

+39 02 89011 300