

COMUNICATO STAMPA

**€ 3,6 MILIARDI DI INVESTIMENTI NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2023:
IMMOBILIARE COMMERCIALE IN CERCA DI OPPORTUNITA' NEI
SEGMENTI ALTERNATIVI**

**LOGISTICA ED HEALTHCARE TRAINANO IL MERCATO DEI CAPITALI
DAL TAKE-UP SEGNALI DI SOLIDITA': SPICCA IL NUOVO RECORD
DELLA LOGISTICA**



Milano, 4 ottobre 2023 – Il terzo trimestre del 2023 - secondo l'analisi svolta dal Team Research di Dils - ha visto il volume di investimenti immobiliari nel mercato italiano attestarsi a circa 1,5 miliardi di euro, in crescita (+27%) rispetto al quarter precedente, ma ancora in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il risultato da inizio anno raggiunge i 3,6 miliardi di euro, pari a poco più di un terzo del volume registrato nello stesso periodo del 2022, anno record. Permane infatti la fase di ridotta attività degli investimenti in immobili commerciali, in linea con gli altri principali mercati europei; tuttavia, il risultato del Q3 evidenzia un certo dinamismo legato principalmente ai settori di Logistica, Alternative, con in testa il segmento dell'Healthcare, e Living.

La **Logistica** si conferma il settore leader per gli investimenti immobiliari in Italia, rappresentando con circa 1 miliardo di euro investiti la prima asset class nei primi nove mesi dell'anno (di cui 474 milioni nel Q3) con un peso del 28% del totale investito, nonostante rendimenti prime ancora in fase di crescita.

Dal punto di vista dell'assorbimento di spazi, dando seguito all'eccezionale primo semestre, nel Q3 2023 si registra un take-up di circa 680.000 mq nel mercato logistico italiano (+34% rispetto al Q3 del 2022), stabilendo un nuovo record per i primi nove mesi dell'anno che raggiungono un take-up totale di quasi 2,2 milioni di mq (+11% rispetto allo stesso periodo del 2022).

Nel contesto di una generale dinamica di crescita dei canoni di locazione, spinta dall'elevata domanda di spazi moderni e di elevata qualità, il Q3 vede al rialzo il prime rent del mercato di Verona (55 €/mq/anno) mentre negli altri principali mercati sono confermati i valori registrati nel trimestre precedente con il prime rent italiano pari a 65 €/mq/anno riscontrabile a Milano, Roma e Bologna.

Nel corso del trimestre non brilla la performance investment del comparto degli Uffici che, con circa 80 milioni di euro investiti, per un totale da inizio anno pari a 492 milioni di euro, risulta essere la quarta asset class preferita dagli investitori, in attesa del ritorno di ticket di grandi dimensioni nei mercati principali di Milano e Roma, che stimiamo in oltre 500 milioni di euro nel quarto trimestre.

Le aspettative sul comparto continuano anche ad esser sostenute dal fermento legato al **mercato delle locazioni**. Il mercato occupier di **Milano** mostra nuovamente il proprio dinamismo grazie alla performance del Q3 che con circa 110.000 mq di take-up conferma i livelli raggiunti nei primi due trimestri (per un totale YTD di 314.000 mq), permettendo una proiezione per la fine del 2023 ben superiore ai 400.000 mq. La vacancy rimane estremamente compressa nei submarket più prestigiosi, spingendo l'assorbimento di spazi verso aree con maggiore offerta di prodotto. Le transazioni su prodotti di grado A/A+ rappresentano oltre il 75% del mercato, riflettendo le preferenze dei tenant per spazi di elevata qualità e dotati di certificazioni di efficienza e sostenibilità.

Tali considerazioni valgono anche per il mercato letting di **Roma** che, grazie allo straordinario risultato del primo semestre, realizza nei primi nove mesi dell'anno la migliore performance di sempre, seconda solo all'anno record 2019, finalizzando un volume di take-up pari a circa 185.000 mq. I metri quadri locati nel corso del terzo trimestre risultano pari a 26.500 mq, numeri frenati dalla cronica mancanza di prodotto di qualità nei submarket più ambiti, dove permane un outlook di crescita dei canoni prime in virtù della pipeline di progetti attualmente in riqualificazione.

Il **Living**, con investimenti pari a 223 milioni di euro nel Q3, di cui oltre l'80% concentrati a Milano, e un totale di circa 541 milioni nei primi nove mesi dell'anno, seppur evidenziando un calo rispetto alle performance del 2022 continua ad accrescere il

proprio peso all'interno del panorama investment italiano confermando l'interesse da parte degli investitori per il settore.

Entrando nel merito del **mercato residenziale della compravendita**, a livello italiano il secondo trimestre del 2023 si chiude con circa 184.000 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), segnando una contrazione del 16% rispetto al medesimo trimestre del 2022.

Anche Milano evidenzia un mercato in flessione rispetto al secondo trimestre del 2022 (-17%) attestandosi a 6.568 compravendite e riportandosi in linea con i livelli del 2018 dopo che il biennio 2021-22 ha stabilito dei record storici. Si evidenzia inoltre che il decremento ha riguardato principalmente le aree periferiche della metropoli e immobili di minor appeal commerciale. Al contrario si conferma una domanda stabile relativamente ai progetti di nuova costruzione, che infatti hanno visto una progressiva riduzione sia dello stock che della pipeline a breve-medio termine.

La contrazione registrata a Roma è di oltre 21 punti percentuali rispetto alle eccezionali prestazioni del 2022. Come per Milano, se confrontato con le rilevazioni precedenti, il secondo trimestre 2023 risulta essere il terzo miglior Q2 dell'ultimo decennio.

Si conferma quindi un trend di stabilizzazione del mercato piuttosto che di vera flessione, in cui si evidenzia la necessità di osservare con attenzione gli effetti degli incrementi dei tassi di interesse, che comportano fisiologicamente un rallentamento temporaneo del mercato residenziale B2C.

Nel Q3 2023 si assiste alla ripresa dei volumi investiti nel settore dell'**Hospitality** rispetto ai primi due trimestri dell'anno. Il trimestre attrae infatti circa 215 milioni di euro, con un totale da inizio anno che sfiora i 490 milioni di euro, volume raggiunto anche alla finalizzazione di un portfolio deal con size maggiore di 100 milioni di euro.

Il settore del **Retail**, invece, ha registrato nel corso del trimestre investimenti per circa 86 milioni di euro, per un totale da inizio anno di circa 244 milioni di euro, proseguendo nel trend che vede gli investitori guardare soprattutto ai comparti **big box** e **out of town**.

È tuttavia il settore **Alternative** a dare una spinta ai volumi complessivi: con 428 milioni di euro nel corso del terzo trimestre, ed oltre 800 milioni di euro da inizio anno, di cui 560 concentrati nel segmento Healthcare, figurano per la prima volta al secondo posto tra le asset class favorite dagli investitori, anche grazie alla finalizzazione di un'importante operazione di carattere paneuropeo nel Q3.

In generale i primi nove mesi dell'anno hanno visto gli investitori ricercare opportunità anche in asset class non convenzionali, alla ricerca di rendimenti migliori, contribuendo

al loro consolidamento nel panorama italiano. Il Q3 ha evidenziato una trasversale polarizzazione del mercato tra portfolio deal di grandi size (le tre principali transazioni in termini di ticket rappresentano quasi il 40% del totale investito nel trimestre) e ticket di medio-piccole dimensioni, attenzionati principalmente da investitori e sviluppatori locali.

Secondo il team Research di Dils il terzo trimestre 2023 vede un rialzo dei volumi investiti senza tuttavia invertire il trend di rallentamento del settore immobiliare in Italia e in Europa. Nonostante il permanere di una situazione di incertezza a livello macro, sul breve periodo il sostanziale raggiungimento del plateau dei tassi di interesse dopo 12 mesi di rialzi permette di guardare al prossimo anno come a una fase di maggiore stabilità nel mercato degli investimenti. Una visione moderatamente positiva, invece, è legata principalmente ad una prospettiva di medio-lungo periodo in cui il real estate, in qualità di “community” e industry tra le più interconnesse con i fabbisogni reali del Paese, dovrà cercare di anticiparne le future necessità, identificabili per esempio con alcune delle principali voci di spesa pubblica:

- l’istruzione – nuovi campus che vadano ad integrare un’offerta pubblica obsoleta;
- la sanità – soluzioni per la popolazione in un contesto di aging, ma anche più attenta a tematiche di wellbeing;
- le infrastrutture digitali – che consentano un upgrade degli standard di accesso alla rete a livello nazionale, che sarà elemento abilitante anche per la rivoluzione in ambito ESG.

Tutto questo potrà essere perseguito anche grazie all’introduzione da una parte di nuovi format ibridi per le asset class più consolidate come gli uffici e il retail, dall’altra supportando gli investitori nell’esplorazione di asset class finora meno istituzionali, tendenza che abbiamo già rilevato nel corso di questi primi nove mesi dell’anno.

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:

Team Research

Valentina Pinzi, Davide Bassini, Alice Spreafico

research@dils.com

Comunicazione

Sara Taddei, Francesca Bombelli

press@dils.com

+39 02 802921

Media Agency Dils:

Image Building

Cristina Fossati, Matteo Chiesa

dils@imagebuilding.it

+39 02 89011 300