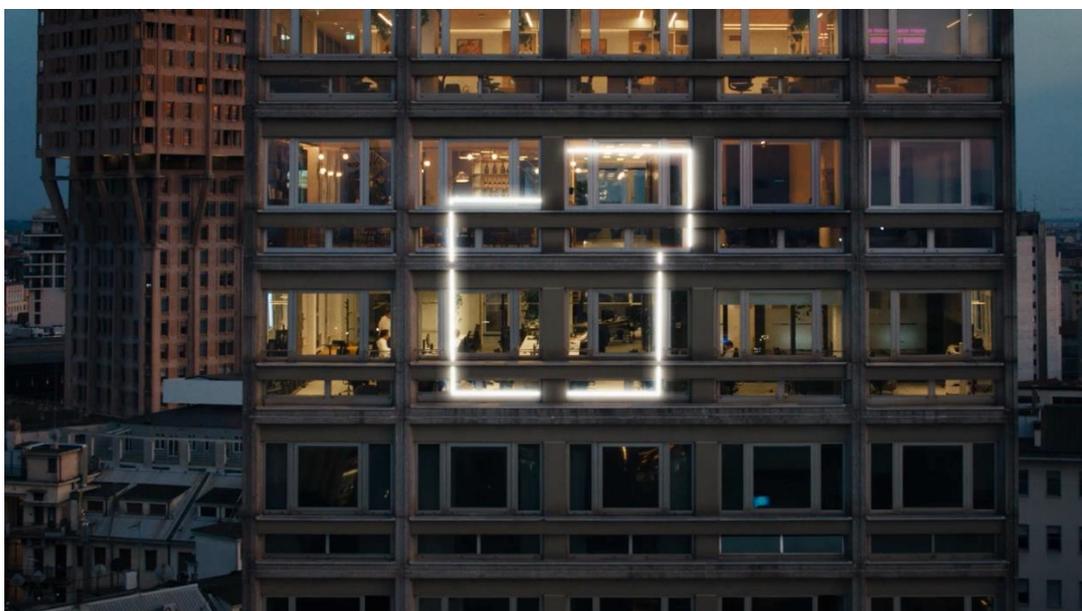


COMUNICATO STAMPA

**IL 2023 SI CHIUDE CON OLTRE € 6 MILIARDI DI INVESTIMENTI: LA LOGISTICA È LA PRIMA ASSET CLASS DELL'ANNO**

**OFFICE, HOSPITALITY E RETAIL MOSTRANO SEGNALI DI MAGGIORE ATTIVITA' NEL QUARTO TRIMESTRE**

**IL MERCATO OCCUPIER SI CONFERMA DINAMICO, SPICCANO IL DIREZIONALE DI ROMA E LA LOGISTICA**



*Milano, 10 gennaio 2024* – Il quarto 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 2,6 miliardi di euro, rivelandosi il miglior trimestre dell'anno, in crescita di oltre il 70% rispetto al precedente e superando del 14% circa lo stesso periodo del 2022. Il risultato da inizio anno raggiunge 6,2 miliardi di euro, la metà rispetto al volume registrato nel corso dell'anno precedente che aveva rappresentato una delle migliori performance storiche del mercato italiano.

Seppur nel contesto di un periodo di contrazione degli investimenti, si evidenzia un trend di crescita di trimestre in trimestre nel corso dell'anno, con il Q4 che ha mostrato valori in linea con la media dei cinque anni precedenti. In particolare, dopo nove mesi caratterizzati da una migliore tenuta dei settori Alternative e Living, il Q4 ha evidenziato il ritorno di un certo dinamismo in relazione ad asset class più tradizionali, quali Office, Hospitality e Retail.

Il settore della **Logistica** conferma la propria leadership negli investimenti immobiliari in Italia, con un volume complessivo nel 2023 di oltre 1,6 miliardi di euro. Nel quarto trimestre, le operazioni ammontano a circa 650 milioni di euro, contribuendo a posizionare il comparto come la principale asset class con una quota del 27% del totale, nonostante prosegua la fase di crescita dei rendimenti con il prime net yield che nel Q4 tocca il 5,5%.

Nel Q4 si è assistito a un assorbimento di spazi in linea con quello dei trimestri precedenti, pari a circa 680.000 mq, che ha visto una crescita dell'8% rispetto al precedente trimestre. In ragione di ciò, il 2023 si chiude in leggera crescita (+5%) rispetto al livello di take-up toccato nell'anno precedente, registrando un nuovo record per il mercato italiano.

La forte domanda di spazi, a fronte della limitata offerta, è stata decisiva nel determinare la sostenuta crescita dei canoni di locazione, con il prime rent italiano che nei mercati di Milano e Bologna è pari a 67 €/mq/anno (+12% sul 2022). In quest'ultimo trimestre si evidenziano inoltre rialzi del prime rent nei mercati di Piacenza e Verona, entrambi a 57 €/mq/anno.

Nel corso dell'ultimo trimestre, seppur ancora lontani dai risultati record del 2022, gli **Uffici** tornano a registrare investimenti in linea con i volumi degli anni precedenti. Con circa 630 milioni di euro nel Q4, anche grazie al contributo di un deal di grandi dimensioni finalizzato nel CBD di Milano, il totale annuo si attesta a 1,1 miliardi di euro. Si segnala, inoltre, una pipeline di nuove operazioni comunque vivace, anche sul mercato di Roma, la cui chiusura è attesa nei prossimi mesi. Il prime net yield vede un ritocco al rialzo, sfiorando il 4,0% a Milano e il 4,5% a Roma.

Nel 2023 a Milano, il mercato letting uffici ha registrato un take-up di spazi direzionali di poco inferiore a 500.000 mq (in leggera riduzione rispetto al 2022). Di questi, circa 160.000 mq risultano locati nell'ultimo trimestre. Il 2023 si conclude con una compressione della vacancy nei submarket più consolidati, con tassi di disponibilità al di sotto del 3%. La preferenza da parte dei tenant per spazi di elevata qualità è confermata dalle operazioni su prodotti di grado A/A+ che nel 2023 rappresentano l'80% del totale transato.

Dal punto di vista dei canoni, si conferma il prime rent di 700 €/mq/anno, con un outlook di potenziale crescita nei prossimi trimestri.

A Roma il take-up ha raggiunto circa 255.000 mq nel corso dell'anno, di cui quasi 70.000 mq nel Q4, in aumento di circa il 65% rispetto al 2022. Questo risultato ha segnato una delle migliori performance mai ottenute, seconda soltanto all'anno record 2019. Il mercato romano continua ad evidenziare una crescente domanda di spazi di elevata qualità, a fronte di una disponibilità limitata, in talune location addirittura

assente, di prodotto di grado A e A+: tale scenario ha contribuito all'aumento del canone prime, che nell'ultimo trimestre dell'anno ha toccato i 580€/mq/anno.

Il **Living**, con investimenti pari a quasi 200 milioni di euro nel Q4, di cui quasi il 90% concentrati a Milano, e un totale di 730 milioni di euro nel corso dell'anno, continua ad accrescere il proprio peso all'interno del panorama italiano (12% dei volumi investiti). Seppur condividendo il generale calo rispetto alle performance del 2022, l'interesse da parte di sviluppatori e investitori per questa asset class si consolida di trimestre in trimestre.

Focalizzandosi sul mercato delle compravendite residenziali, il numero delle transazioni in Italia ha quasi raggiunto le 508.000 unità nei primi nove mesi del 2023 (-11,8% rispetto al 2022, l'anno record), di cui oltre 157.000 nel Q3. Il rallentamento è dovuto principalmente all'aumento dei tassi di interesse che ha reso più difficile l'accesso al credito.

Riguardo alle principali città, nel Q3 Milano mostra un calo nel numero di transazioni dell'8,5% rispetto allo stesso trimestre del 2022 – seppur più contenuto rispetto a quello dei precedenti trimestri – e si attesta poco sotto la media degli ultimi 5 anni (escludendo il 2020 causa Covid). La contrazione si registra prevalentemente nel mercato dell'usato e dell'investimento, anche a causa della maggiore concorrenzialità di altre forme di gestione dei risparmi, come i titoli di Stato che hanno riscosso un grande successo.

Per quanto riguarda Roma, si registra un calo del 13% delle transazioni, diffuso su tutte le fasce dimensionali.

Il Q4 2023 si è dimostrato un trimestre particolarmente vivace per il settore **Hospitality**, grazie a quasi 600 milioni di euro di investimenti che ne fanno il miglior trimestre negli ultimi due anni. Il 2023 si chiude quindi in decisa ripresa con un volume totale di circa 1,1 miliardi di euro, risultando una delle asset class in minore contrazione rispetto al 2022.

Anche per il settore **Retail** il Q4 ha rappresentato il miglior trimestre degli ultimi due anni, con circa 460 milioni di euro investiti che permettono all'asset class di raggiungere un volume annuo di circa 700 milioni di euro grazie soprattutto a un mix di portafogli **out of town**, ma anche al ritorno di significative transazioni del segmento dei **centri commerciali** e dell'**high street** milanese.

Nel corso del Q4, il settore **Alternative** ha attirato un volume di investimenti inferiore al precedente trimestre, pari a 60 milioni di euro, che consente comunque di raggiungere un totale di quasi 900 milioni di euro nel 2023. È stato in particolare il segmento **Healthcare** a mostrare una crescita degli investimenti (circa 600 milioni di

euro), più che raddoppiando il risultato del 2022 e incrementando notevolmente il proprio peso all'interno del mercato italiano, dal 2% al 10% del totale dei capitali investiti.

Dopo che nella prima parte dell'anno l'effetto negativo generato dal mutato contesto finanziario aveva frenato le transazioni, nell'ultimo trimestre il mercato ha evidenziato una fase più dinamica. La stabilizzazione dei volumi e il miglioramento delle performance delle asset class più consolidate possono contribuire a creare un'inversione di tendenza, grazie anche alla progressiva, seppur lenta, efficacia del processo di repricing, supportato dalle aspettative di calo dei tassi di interesse nella seconda metà del 2024.

Secondo il Team Research di Dils, il mercato nei prossimi 12 mesi sarà caratterizzato dalla combinazione di due fenomeni: da una parte una stabilizzazione delle attività di investimento nei settori più consolidati, come gli uffici e la logistica, e dall'altra lo sviluppo di comparti legati a macro-trend sociali ed economici in forte crescita quali Education, Healthcare e Wellbeing, Infrastructure.

Si assisterà inoltre all'accelerazione del processo di ibridazione che coinvolgerà le asset class tradizionali, in primis gli uffici e il residenziale, i cui format verranno adattati alle nuove necessità emergenti dallo stile di vita contemporaneo e dalla centralità degli standard ESG.

## **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:**

Research

Valentina Pinzi, Davide Bassini, Alice Spreafico

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

Comunicazione

Sara Taddei, Francesca Bombelli

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

+39 02 802921

**Media Agency Dils:**

Image Building

Cristina Fossati, Federica Corbeddu, Maria Clara Bertolli

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

+39 02 89011 300