



HI 2022 - INVESTMENT SNAPSHOT

IL MIGLIOR PRIMO SEMESTRE NEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

04 HIGHLIGHTS

06 CONTESTO MACRO-ECONOMICO

08 IL MERCATO IMMOBILIARE NELL'ATTUALE
CONTESTO MACRO-ECONOMICO

09 I VOLUMI

HIGHLIGHTS

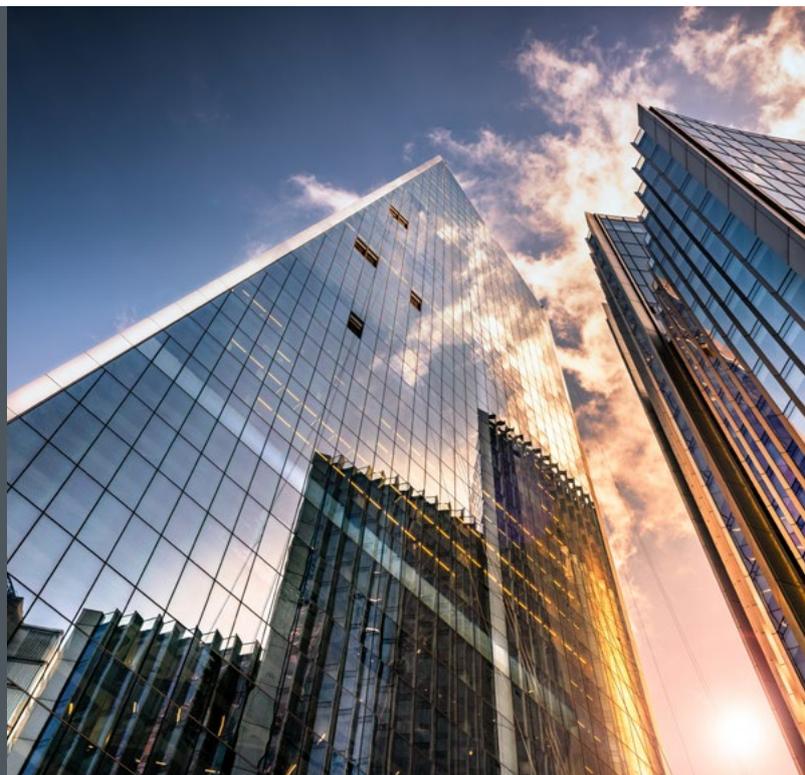
Il primo semestre 2022 ha registrato investimenti immobiliari capital markets pari a 6 miliardi di euro. Risulta essere il miglior primo semestre di

sempre registrando un forte aumento rispetto allo stesso periodo del 2021.

VOLUME INVESTIMENTI H1 2022



6 Mld di €



DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER AREA GEOGRAFICA



NORD ITALIA



CENTRO



SUD

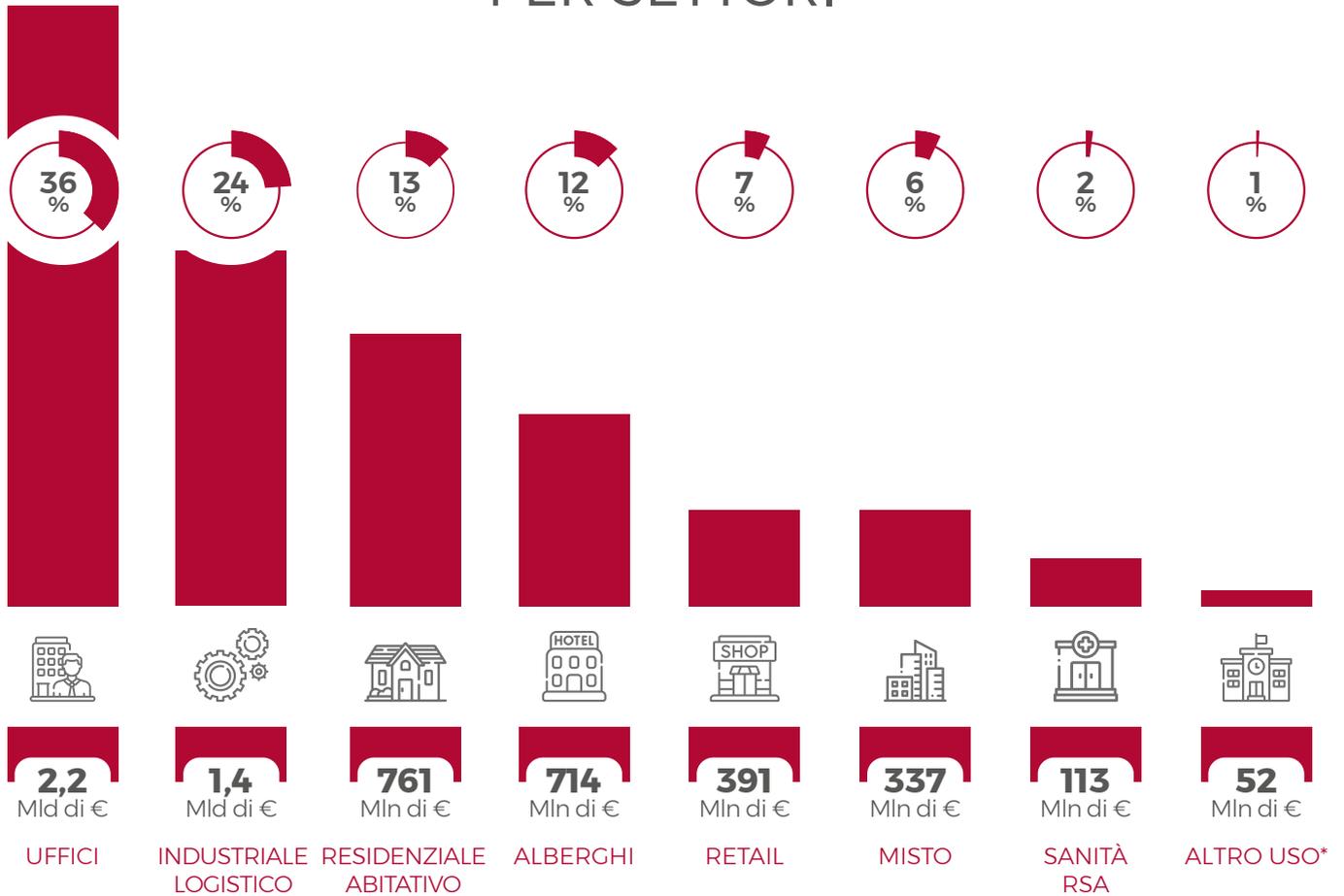


Risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

HIGHLIGHTS



DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER SETTORI



CONTESTO MACRO-ECONOMICO

Lo scenario macro-economico internazionale continua ad essere segnato dal contrasto bellico tra Russia e Ucraina e dagli strascichi della pandemia da Covid-19. Un combinato disposto che, come noto, ha determinato uno stravolgimento nella catena globale del valore e nella crescita dei prezzi energetici. Stravolgimenti che se da un lato si sono tradotti in aumento dei costi di trasporto, rallentamento nella fornitura dei beni, aumento del costo delle materie prime e della loro lavorazione, dall'altro collidono con una domanda dei beni di consumo che, se pur in lieve calo al primo trimestre 2022, rimane elevata.

Consumi e reddito delle famiglie. Indice 100: Gennaio 2012



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

— Spesa famiglie e per consumi — Reddito lordo famiglie

Questo ha determinato una crescita dell'inflazione che a giugno 2022 ha raggiunto l'8,4% su base annua, di cui il 4,33% è sostenuta dall'aumento generale del costo dei beni energetici, l'1,44% dalla componente dei servizi e l'1,12% dalla componente dei beni alimentari trasformati.

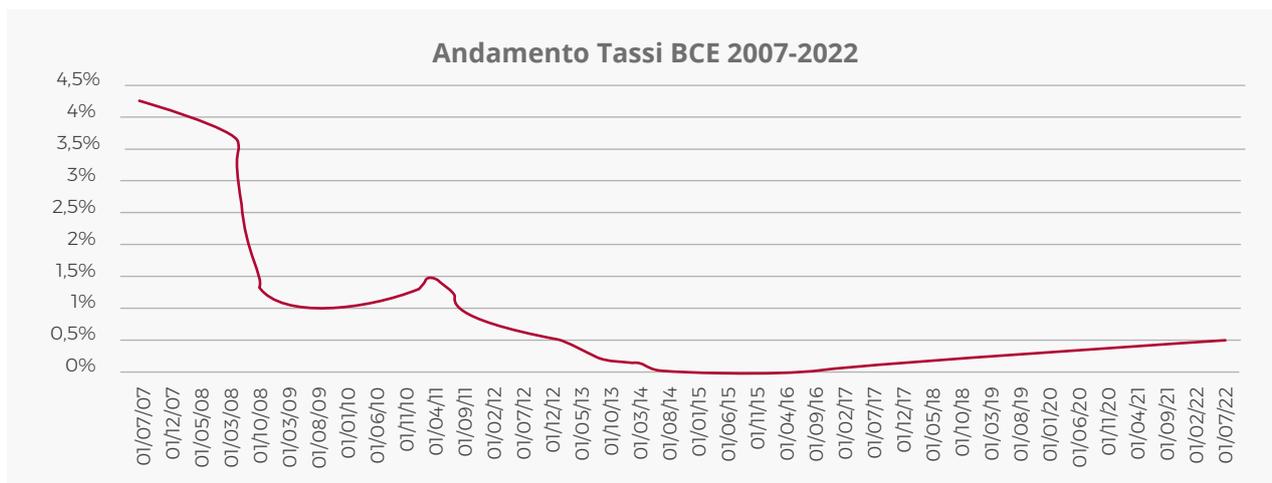
Dati che dimostrano come alla radice dell'aumento della curva inflattiva ci sia una strozzatura dell'offerta di beni energetici che è da ricercare soprattutto nella riduzione delle forniture di gas russo destinato ai Paesi dell'Unione Europea, portando l'inflazione al suo valore più alto dal 1986.

Inflazione al consumo in Italia e contributi delle sue componenti [2015 -giugno 2022]



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

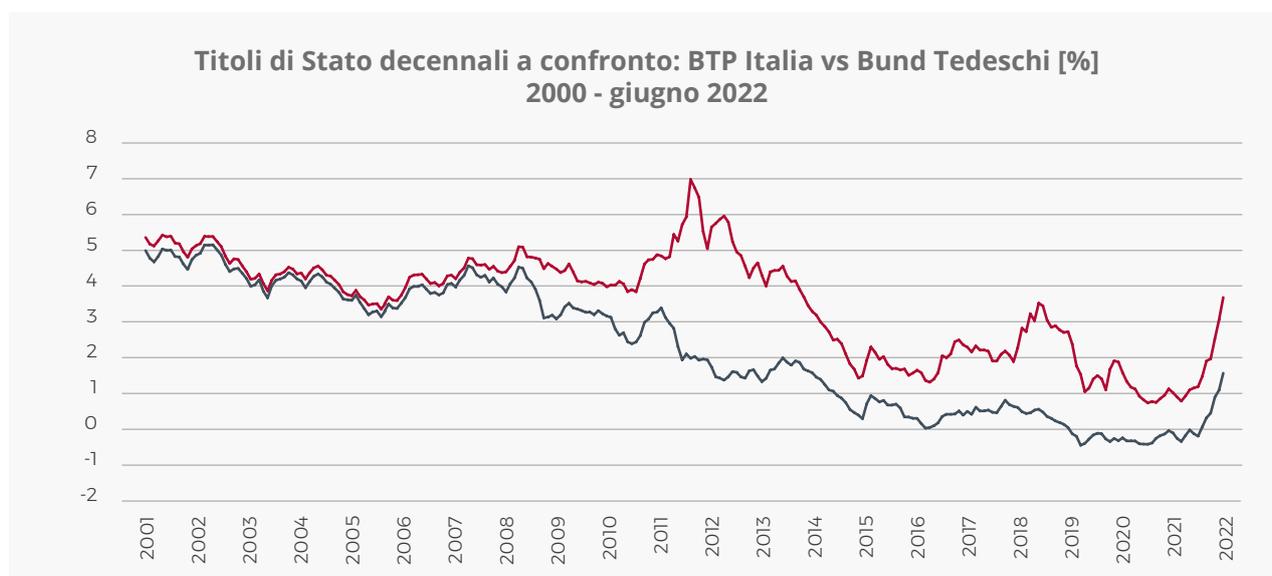
In risposta a questa inflazione galoppante, la Banca Centrale Europea (BCE) lo scorso 21 luglio ha deciso di agire con i propri strumenti di politica monetaria dando seguito ad un aumento di 50 punti base del tasso di interesse, con l'obiettivo a medio termine di riportare l'inflazione al livello del 2%. La nuova politica monetaria della BCE si completa anche con l'istituzione del Transmission Protection Instrument (TPI), uno strumento che garantisce uno svolgimento ordinato del nuovo corso della politica monetaria. Il TPI potrà infatti effettuare acquisti sul mercato secondario di titoli di Stato per qualsiasi Paese membro che si troverà in condizioni di dinamiche di mercato incontrollate che lo possono mettere a rischio.



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

Se l'inflazione galoppante ha avuto come effetto l'incremento dei tassi da parte della BCE, anche i tassi d'interesse domestici governativi (BTP, BOT) e degli istituti di credito stanno registrando dei rialzi proprio per effetto della nuova politica monetaria tracciata dalla BCE.

A livello governativo, è chiaro il segnale manifestato dall'andamento dei Buoni del Tesoro decennali (BTP) i cui rendimenti al primo giugno 2022 hanno raggiunto il 3,6%, registrando una crescita netta rispetto al 2021. Per trovare tassi simili, infatti, bisogna tornare al novembre 2018.



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

— Germania — Italia

IL MERCATO IMMOBILIARE NELL'ATTUALE CONTESTO MACRO-ECONOMICO

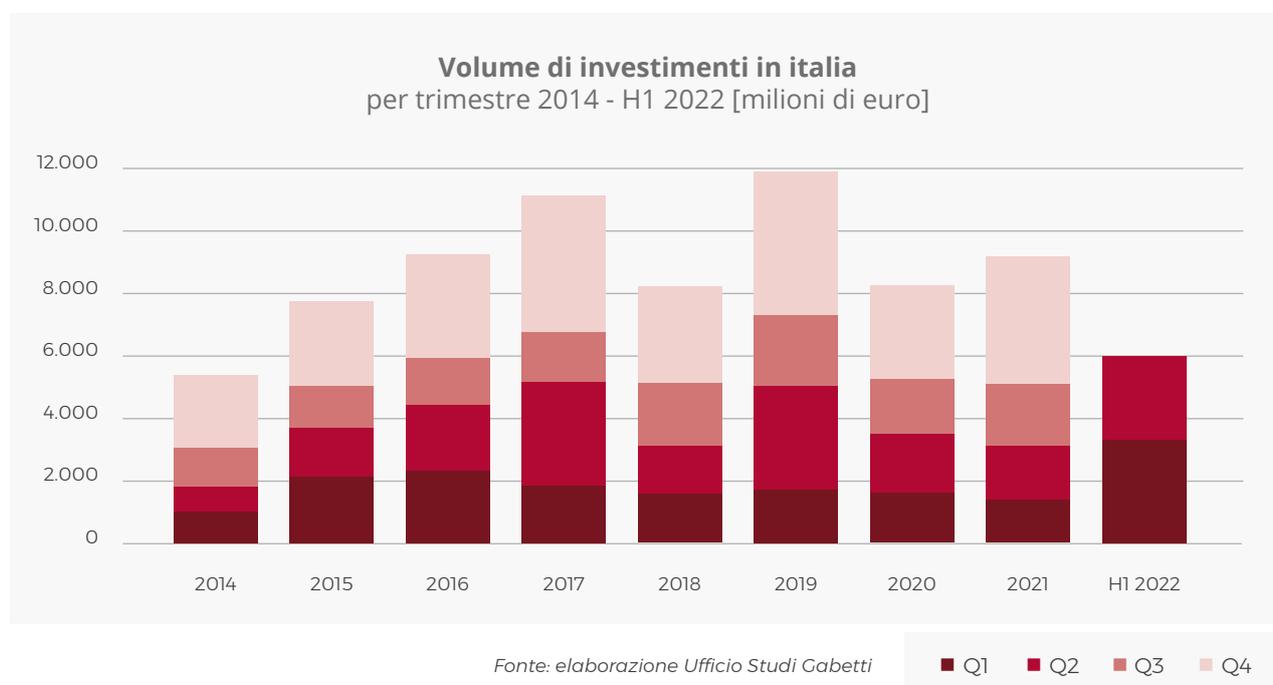
L'andamento degli investimenti del mercato corporate al primo semestre 2022 si è mantenuto alto e in forte crescita rispetto allo stesso periodo del 2021, soprattutto a seguito di un'importante liquidità che si è protratta dal congelamento di alcune operazioni durante il periodo di emergenza sanitaria, consolidando uno dei migliori se non il miglior semestre di sempre per gli investimenti capital market in Italia.

L'andamento prospettico per il secondo semestre 2022 dipenderà molto dalle dinamiche inflazionistiche che, di riflesso, determinano un aumento del costo del denaro. Questo si traduce in tassi in rialzo ma non ancora oltre il livello di guardia da generare allarmismo che insieme a una pipeline di buon livello dovrebbero garantire una buona performance anche nel secondo semestre dell'anno.

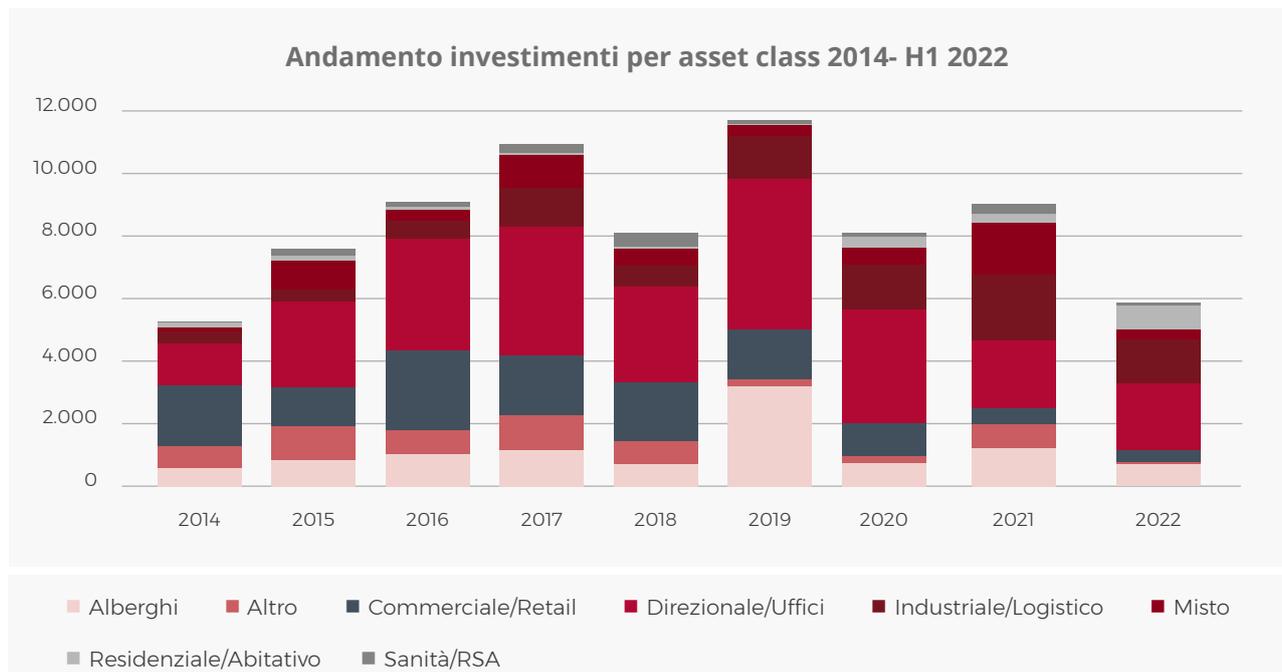
Gli investitori istituzionali saranno chiamati ad affrontare con maggiore attenzione il quadro economico con analisi più approfondite volte ad individuare quali asset class e quali territori possono consentire operazioni di asset allocation maggiormente profittevoli, considerando che tutte le asset class hanno mostrato in questo primo semestre segnali positivi o di stabilità.

I VOLUMI

Analizzando la serie storica degli investimenti capital markets, si evince come dal 2014 si è verificato un aumento raggiungendo nel 2017 un volume d'investimento pari a 11,2 miliardi di euro, ragione per cui complessivamente nel 2018 si è registrato un rallentamento fisiologico rispetto all'anno precedente. Nel 2019 si è registrato un volume record degli investimenti pari a 12 miliardi di euro. Nel 2020, a seguito degli impatti dell'emergenza sanitaria, i volumi hanno mostrato una flessione negativa rispetto all'anno precedente ma sostanzialmente in linea con il 2018. A partire dal 2021 si registrano segnali di ripresa che si confermano anche nel **primo semestre del 2022** con investimenti immobiliari capital markets pari a **6 miliardi di euro**, il **miglior semestre di sempre** registrando un forte aumento rispetto allo stesso periodo del 2021.



Nel dettaglio nell'**H1 2022** il settore degli **uffici** rimane l'asset class maggiormente preferita dagli investitori e che ha contribuito maggiormente al risultato generale con il 37% del totale (circa **2,2 miliardi di euro**). La **logistica** conferma la sua crescita occupando il 24% del totale investito con un volume complessivo pari a **1,4 miliardi di euro**. Segue il settore **residenziale**, sempre più sotto il radar degli investitori, che segna valori di crescita anche nel primo semestre registrando **760 milioni di euro**, il 13% del totale investito. Segnali positivi anche per il comparto degli **alberghi** con **714 milioni di euro** (12% del totale). Il settore **retail** con **390 milioni di euro** investiti registra dei valori in crescita rispetto allo stesso periodo del 2021, grazie a investimenti in retail park e supermercati. Gli investimenti ad **uso misto** con **337 milioni di euro** investiti hanno pesato il 6% del totale investito, e il comparto **sanitario/assistenziale** solo il 2% del totale investito pari a **113 milioni di euro** ed infine gli immobili ad **altro uso** hanno pesato l'1% con un investimento complessivo di circa **50 milioni di euro**.



Nell'H1 2022 il **volume maggiore di investimenti**, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel **Nord Italia (54%)**, segue il **Centro** con il **21%** e il **Sud** con il **3%**. Il restante 22% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella **provincia di Milano** rappresenta il **30%** del totale nazionale (circa 1,8 miliardi di euro), la **provincia di Roma** il **15%** (circa 920 milioni di euro) e quella di **Verona** rappresenta l'**8%** del totale (circa 500 milioni di euro a seguito di due operazioni rilevanti nel settore della logistica).

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli investitori stranieri, principalmente provenienti dagli USA, risultano gli operatori più attivi sul mercato focalizzati sul settore uffici, logistico e residenziale. I capitali domestici rimangono focalizzati principalmente sul prodotto uffici.

I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2022

Ufficio Studi

Roberta Giusto
Analista
rgiusto@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Claudio Santucci
Direttore Settore
Capital Markets Italia
csantucci@gabetti.it
T. +39 02 775 5286

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS
AGENCY



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com