



2022 - INVESTMENT SNAPSHOT

---

# GLI INVESTIMENTI CORPORATE SFIORANO IL RECORD STORICO NEL 2022

**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

Nel 2022, sul territorio italiano, si è registrato un volume complessivo di investimenti corporate pari a 11,6 miliardi di euro, in crescita del 25%

se comparato con il 2021. Nonostante la frenata atipica del quarto trimestre risulta essere il secondo miglior anno finora analizzato.

VOLUME  
INVESTIMENTI  
2022



**11,6** Mld di €



DISTRIBUZIONE  
INVESTIMENTI PER  
AREA GEOGRAFICA



NORD ITALIA



CENTRO



SUD



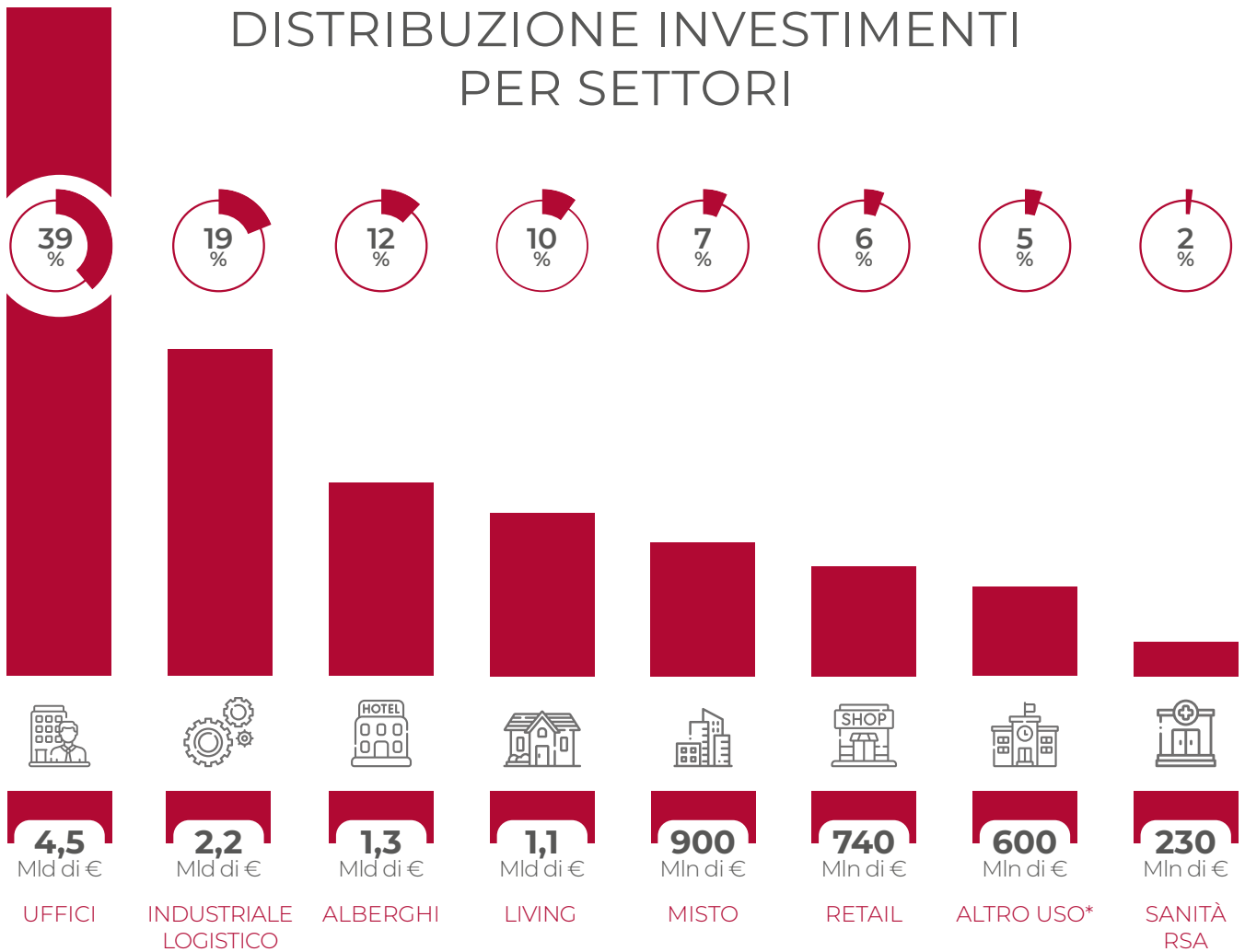
Risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.



HIGHLIGHTS



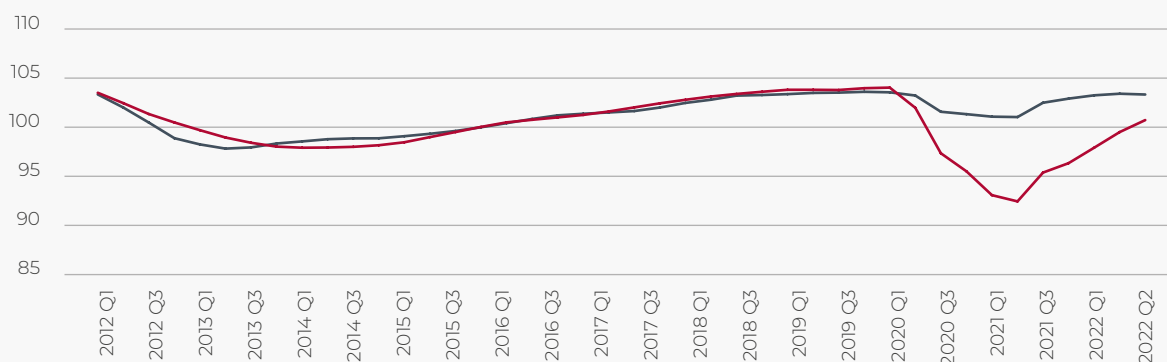
## DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER SETTORI



## CONTESTO MACRO-ECONOMICO

Il 2022 è stato un anno complesso segnato dal conflitto Russo-Ucraino. Un conflitto che ha determinato l'impennata dell'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse lo stravolgimento della catena globale del valore e la crescita dei costi energetici, soprattutto quelli relativi al gas. Stravolgimenti che si sono tradotti in aumento dei costi di trasporto, rallentamento nella fornitura dei beni, aumento del costo delle materie prime e della loro lavorazione, aumento delle bollette energetiche e dei beni di prima necessità. Una situazione generale che faceva presagire una contrazione della domanda dei beni di consumo e che invece continua a registrare un andamento positivo.

### Consumi e reddito delle famiglie. Indice 100: 2015

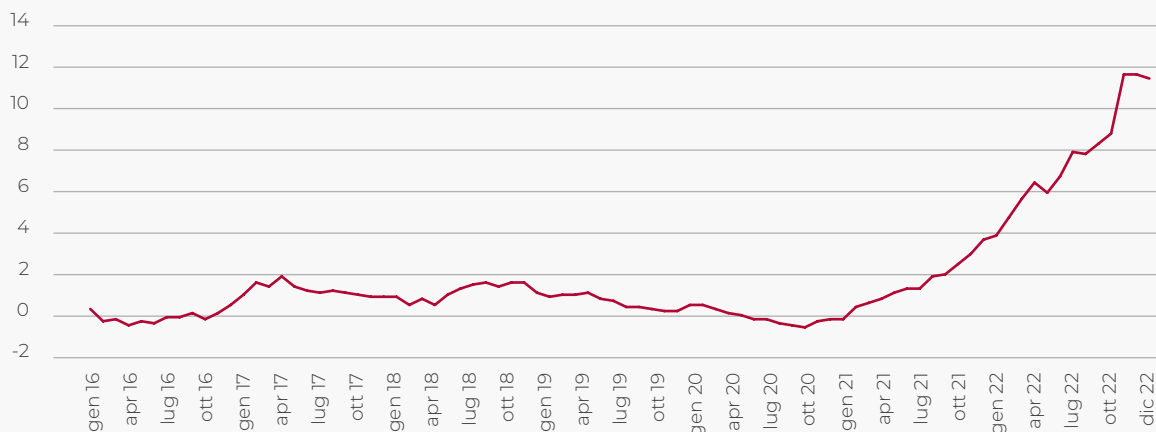


Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

— Spesa famiglie e per consumi — Reddito lordo famiglie

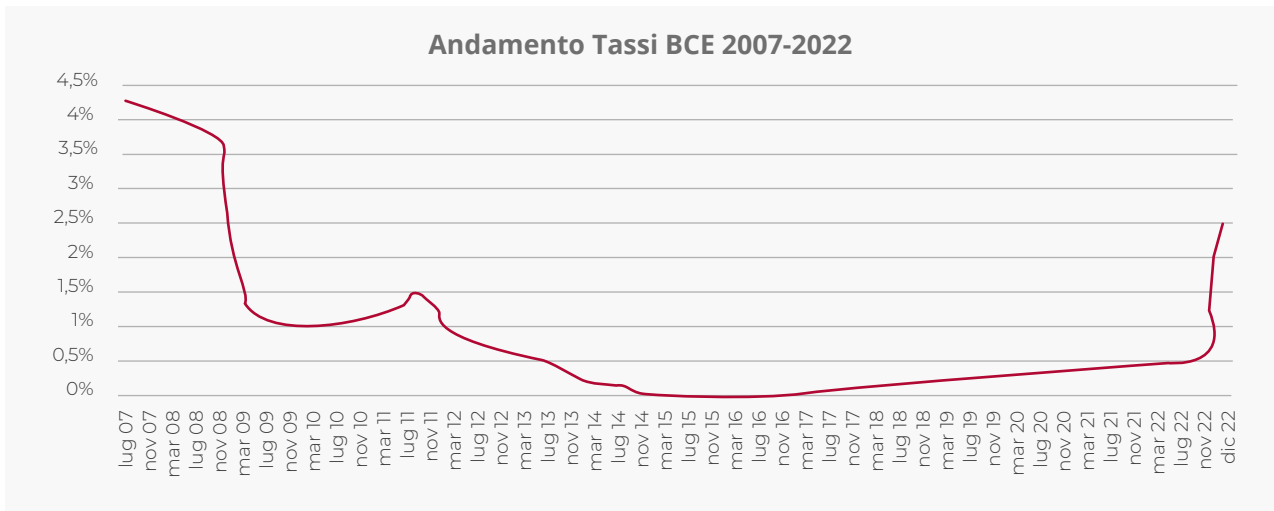
A dicembre 2022, l'inflazione ha raggiunto l'11,6%, con una crescita media su base annua del +8,1%, sfiorando i livelli raggiunti nel 1985 (+9,2%).

### inflazione ai prezzi al consumo per l'intera collettività Italia gennaio 2016-dicembre 2022



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

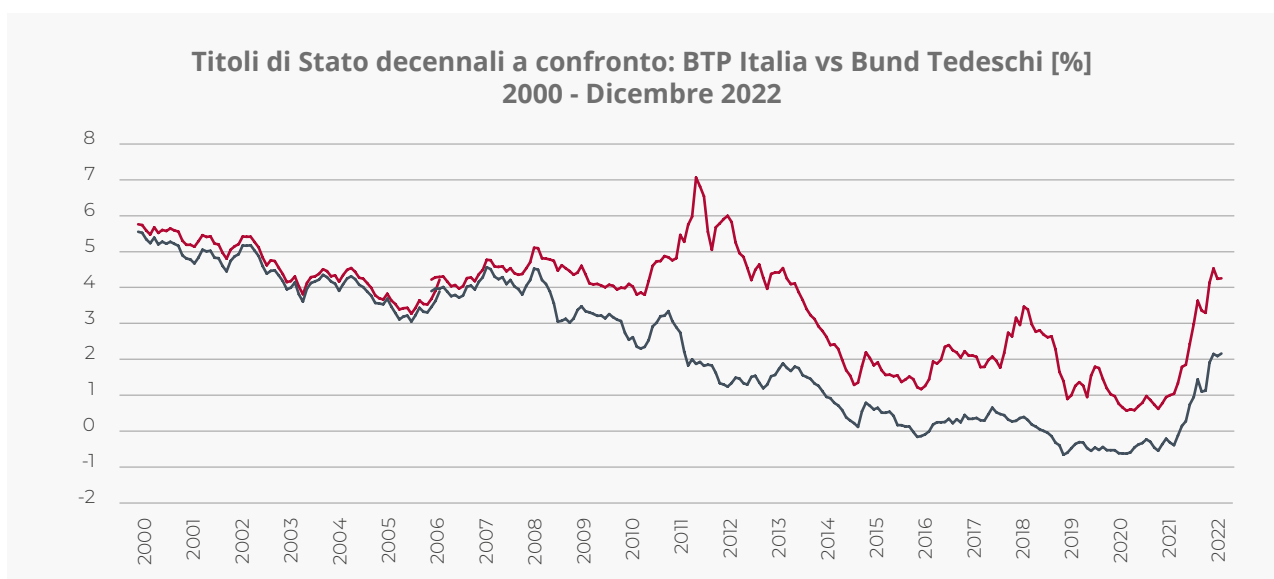
In risposta a questa inflazione crescente, la Banca Centrale Europea (BCE) lo scorso 15 dicembre ha deciso di agire con i propri strumenti di politica monetaria dando seguito ad un ulteriore aumento di 50 punti base del tasso di interesse, che dal 21 dicembre 2022 è pari al 2,50%, con l'unico obiettivo a medio termine di riportare l'inflazione al livello del 2%.



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 dei buoni del tesoro italiani (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 dicembre 2022 hanno raggiunto il 4,3%, registrando una crescita netta rispetto al 2021. Per trovare tassi simili, infatti, bisogna tornare al 2013.



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

— Germania — Italia

## IL MERCATO IMMOBILIARE NELL'ATTUALE CONTESTO MACRO-ECONOMICO

Negli ultimi tre anni, la pandemia da Covid-19, il conflitto russo ucraino e il cambiamento climatico (quest'ultimo già presente da almeno un decennio nel dibattito internazionale tra gli operatori), hanno fatto emergere alcune dinamiche che hanno impattato positivamente sul mercato immobiliare. Crescita dell'inflazione, aumento dei tassi di interesse, nuova domanda abitativa, standard ESG, efficientamento energetico del patrimonio, fra gli altri, sono infatti dinamiche innescate dai tre fenomeni sopra menzionati che di fatto hanno reso i cicli immobiliari più dinamici e permesso al mercato immobiliare di rimanere in territorio positivo. In un contesto internazionale ancora dominato da un'inflazione galoppante, l'investimento immobiliare è ancora da molti considerato un bene rifugio, soprattutto per investimenti in un'ottica di lungo periodo. Rispetto ai mercati azionari e obbligazionari, infatti, che di fatto scontano maggiormente le turbolenze macro-economiche e le esposizioni finanziarie degli stati nazionali, il mercato immobiliare gode di una rinnovata domanda di immobili emersa post pandemia e dalla presenza dell'inflazione che sta agendo positivamente in termini di rivalutazione immobiliare e aumento dei canoni di locazione.

Una risposta positiva del mercato, quindi, è confermata dall'andamento degli investimenti del mercato corporate dell'intero anno, grazie alla capacità dei diversi settori di aver saputo trasformare in opportunità i nuovi driver emersi dall'attuale contesto geopolitico ed economico/finanziario, nonché dalle nuove esigenze degli utilizzatori finali.

L'andamento degli investimenti capital market nel 2023 dipenderà soprattutto dall'andamento del costo del denaro che sta spingendo molti operatori ad adottare un atteggiamento cauto e attendista. In questo scenario, l'opportunità dell'investimento è data proprio nell'anticipare gli avvenimenti e ricavare una posizione di vantaggio. In un momento in cui la domanda si contrae, infatti, gli spazi di mercato aumentano dando la possibilità agli operatori di entrarvi più facilmente, soprattutto in termini di una maggiore disponibilità di offerta, ed essere quindi già posizionati sulle diverse asset class quando il contesto geopolitico ed economico si attenuerà e la domanda di investimento tornerà a crescere riducendo gli spazi di mercato.



*La capacità dei diversi settori di essersi mostrati pronti alle nuove tendenze del mercato immobiliare, li ha premiati con i volumi d'investimento totalizzati a fine anno. Gli uffici, in particolar modo, con la loro flessibilità e modularità, le nuove forme di ospitalità legate al turismo esperienziale e la componente tecnologica degli hotel, il settore della logistica che con la crescente domanda di shopping online si avvicina sempre più al cliente tramite una localizzazione dell'ultimo miglio ha permesso a queste asset class di essere ancora più attrattive per gli investitori.*

*Il 2023 sarà segnato sicuramente nella prima parte dell'anno da investimenti più moderati che seguiranno la scia di ciò che ha anticipato il quarto trimestre del 2022. Fa ben sperare la crescita registrata del PIL italiano, ben al di sopra della media europea.*



**Claudio Santucci**

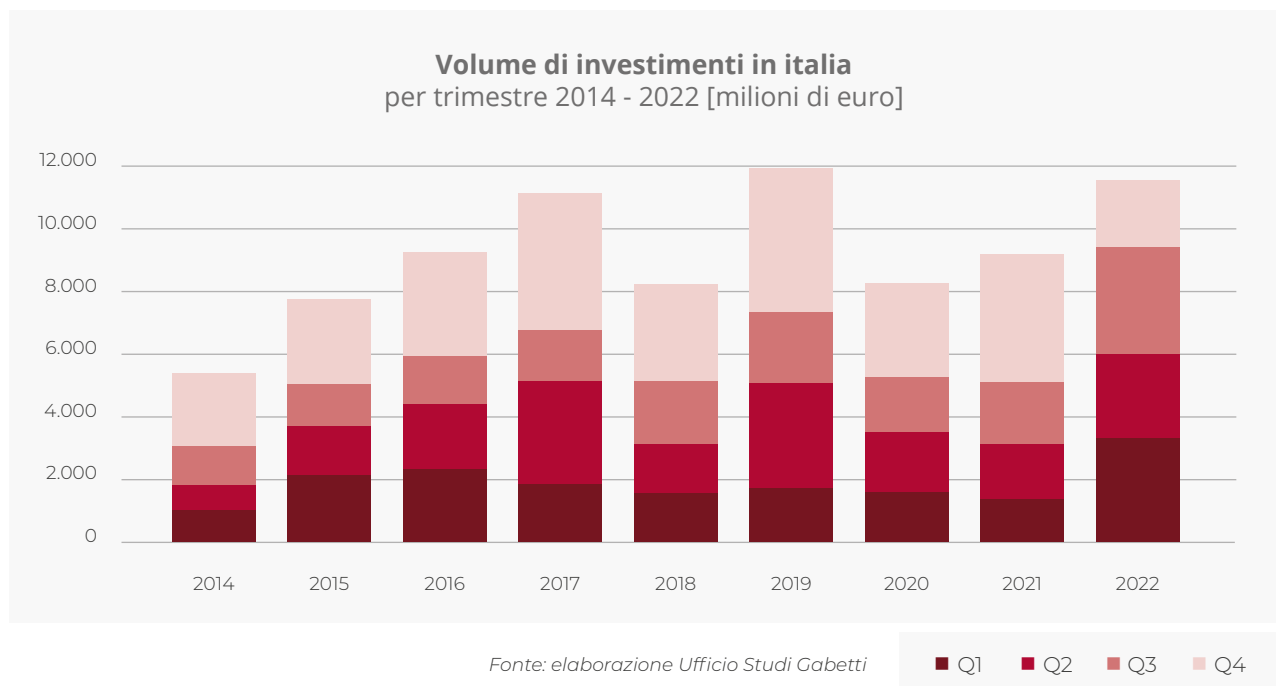
Direttore Settore Capital Markets Italia  
Gabetti Agency



## 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 **2022, anno che sfiora il record** storico con **11,6 miliardi di euro**, in aumento del +25% rispetto al 2021, nonostante un quarto trimestre atipico in frenata.



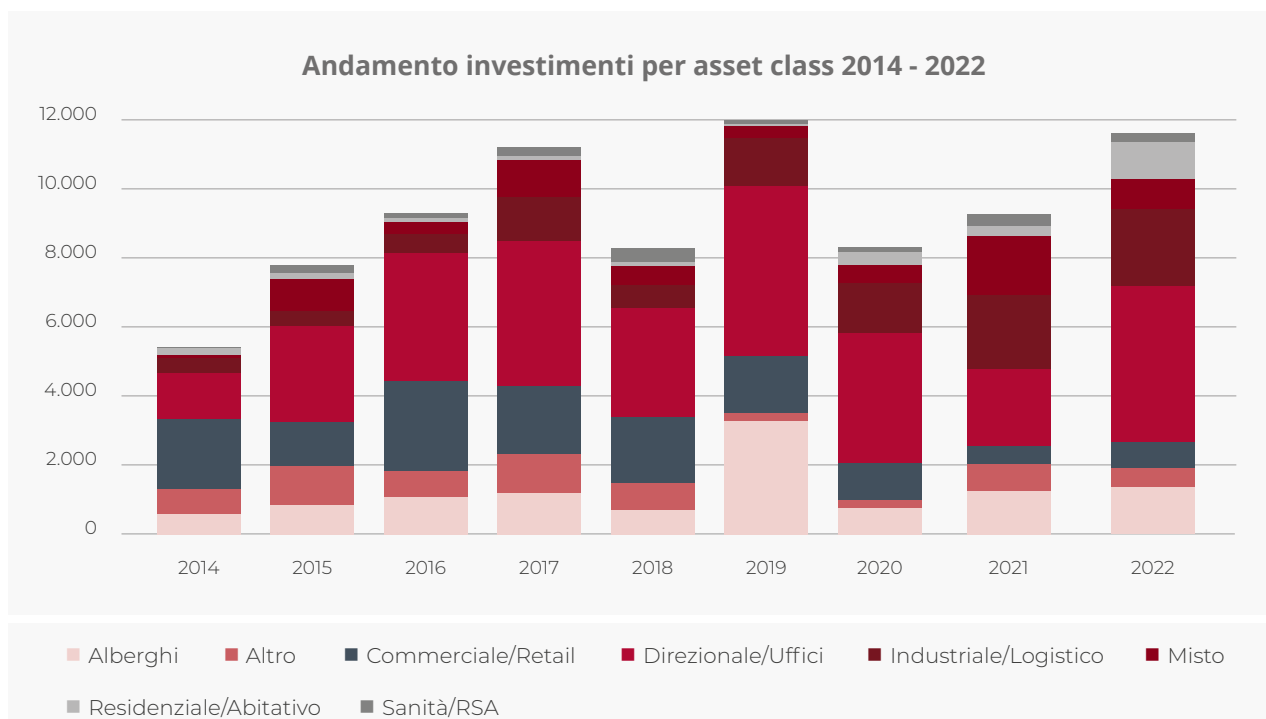
Il settore che ha tenuto il podio in tutti e quattro i trimestri è stato quello degli **uffici**, totalizzando nel 2022 un volume di **4,5 miliardi di euro**, il 39% del totale investito, raddoppiando così quanto raggiunto nel 2021. Si tratta dell'asset class che più di tutte ha saputo reinventarsi delineando non solo un cambiamento strutturale, legato alla modularità e flessibilità, ma anche un approccio più etico e sostenibile dell'edificio e di chi lo vive, attraverso l'adozione dei parametri ESG.

Segue il comparto **industrial/logistica** che si conferma tra le asset class di maggiore interesse per gli investitori con un volume di **2,2 miliardi di euro**, il 19% del volume complessivo, in lieve crescita rispetto al 2021 nonostante un netto rallentamento di operazioni importanti registrate nell'ultimo trimestre dell'anno. Questo settore sta sviluppando un interesse crescente verso il contesto in cui è situato, adottando strategie volte alla sostenibilità ambientale; sempre più sono infatti i nuovi progetti che prevedono la costruzione di edifici con certificazione LEED o BREEAM.

Segue il settore **hospitality** con **1,3 miliardi di euro** investiti (il 12% del volume complessivo), un volume sostanzialmente stabile rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, grazie a un prodotto che è stato capace di riprendersi dalla crisi pandemica complice l'apertura delle frontiere e il conseguente ritorno dei turisti. Gli investitori si sono concentrati verso attività di rebranding e riposizionamento verso il segmento upscale, upper upscale e luxury (4 e 5 stelle lusso). Tra le province su cui si sono concentrati il maggior numero di investimenti vi sono Roma, Siena, Venezia e Milano dove l'interesse degli investitori si è rivolto principalmente verso i trophy asset.

Il settore **living** nel 2022 conferma la sua progressiva crescita dei volumi investiti con **1,1 miliardi di euro** (10% del totale investito), in netto aumento rispetto al 2021. Milano è stata la principale città sotto il radar degli investitori, in cui si sono concentrati importanti operazioni che hanno riguardato sviluppi immobiliari soprattutto inerenti alle nuove forme dell'abitare, quali multifamily, student housing e built to rent.

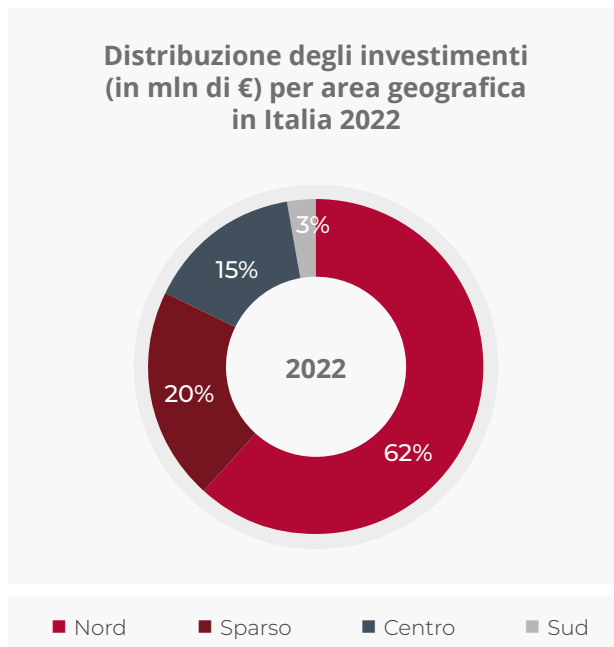
Riprende, seppure più lentamente, la crescita degli investimenti nel settore **retail** con **740 milioni di euro** da inizio anno (6% del volume complessivo) concentrati prevalentemente nel nord Italia. Il volume complessivo del 2022 beneficia di investimenti riguardanti il segmento retail park, supermercati e big box. In controtendenza il settore **sanitario/assistenziale** che registra **230 milioni di euro** (il 2% del totale), volume d'investimento in calo rispetto al 2021. Infine, il comparto a **uso misto** totalizza un volume complessivo di **900 milioni di euro**, che ha riguardato principalmente immobili con destinazione d'uso uffici/retail. Tra le operazioni più importanti di quest'ultimo si rileva, nel terzo trimestre, l'acquisizione di un trophy asset nel centro di Milano, locato a società internazionali nel settore del lusso della moda e del design.



Nel 2022 il volume maggiore di investimenti, riconducibili a una specifica area geografica, si è realizzato nel **Nord Italia (62%)**, segue il **Centro** con il **15%** e il **Sud** con il **3%**. Il restante 20% risulta composto da portafogli sparsi nel territorio nazionale.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella **provincia di Milano** rappresenta il **42%** (4,8 miliardi di euro) del totale nazionale, segue la **provincia di Roma** con il **12%** (1,4 miliardi di euro) del totale.

Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, gli investitori **esteri** (il **62%**), principalmente dagli USA, risultano gli operatori più attivi nei settori uffici, logistico e residenziale. I capitali domestici rimangono focalizzati principalmente sul prodotto uffici concentrato quasi esclusivamente su Milano.



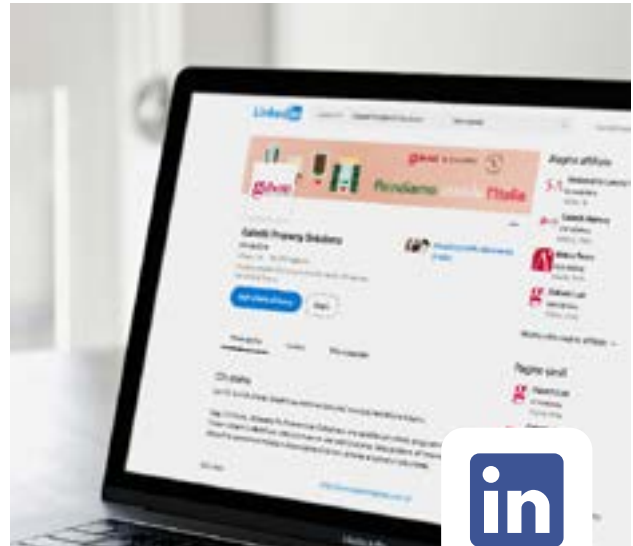




## I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://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. 2023*

**Ufficio Studi**

**Roberta Giusto**  
*Senior Analyst*  
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](http://www.gabettigroup.com)