



2023 - INVESTMENT SNAPSHOT

INVESTIMENTI: TRA INCERTEZZA E FIDUCIA RITROVATA

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 **2023 in Italia si sono registrati 6 miliardi di euro di investimenti capital markets**. In particolare il quarto trimestre ha visto una

maggiore crescita rispetto ai precedenti 3 trimestri, rilevando un +64% rispetto al trimestre precedente.

VOLUME
INVESTIMENTI
2023



6 Mld di €



DISTRIBUZIONE
INVESTIMENTI PER
AREA GEOGRAFICA



NORD ITALIA



CENTRO



SUD



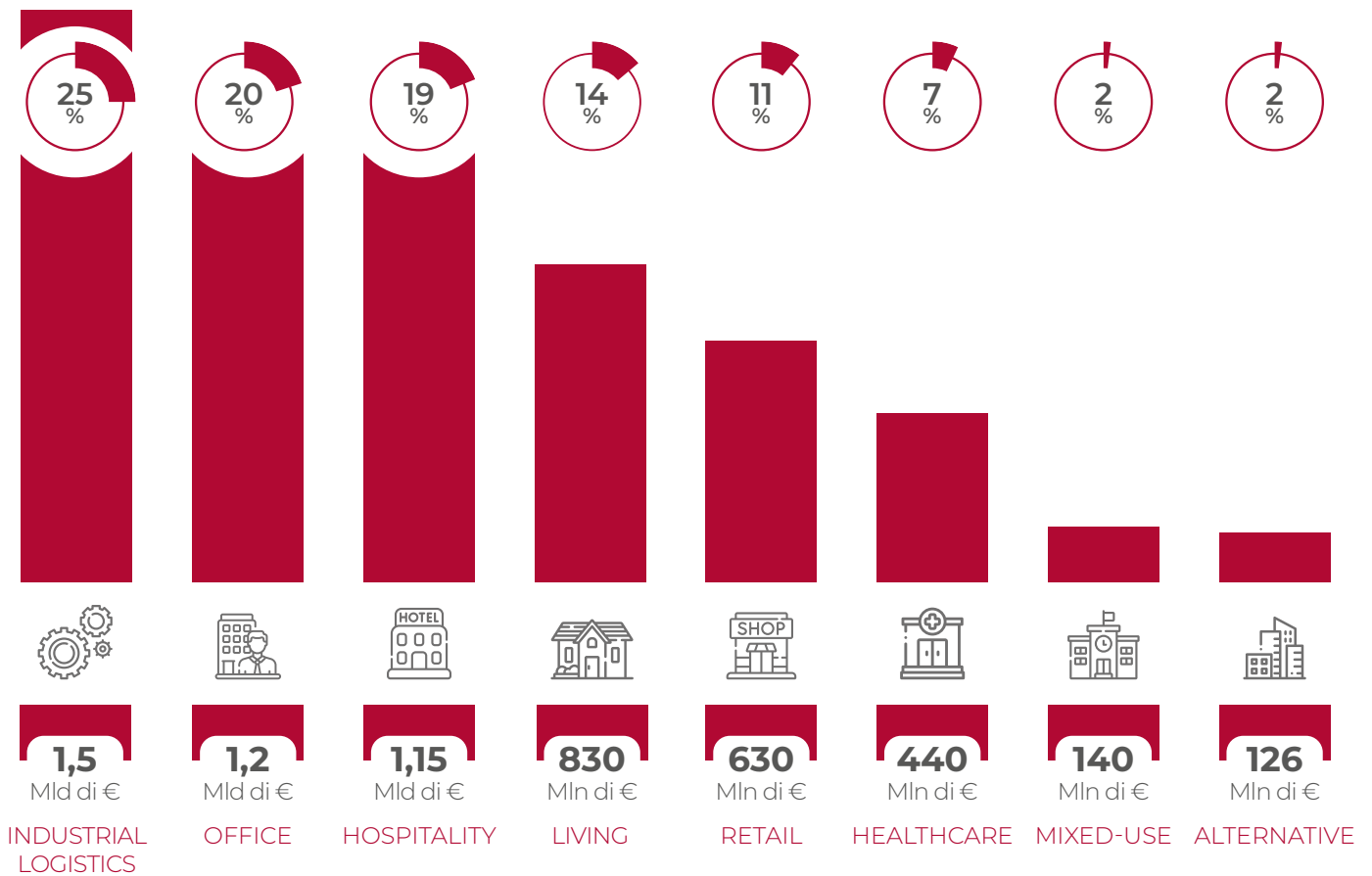
Risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.



HIGHLIGHTS

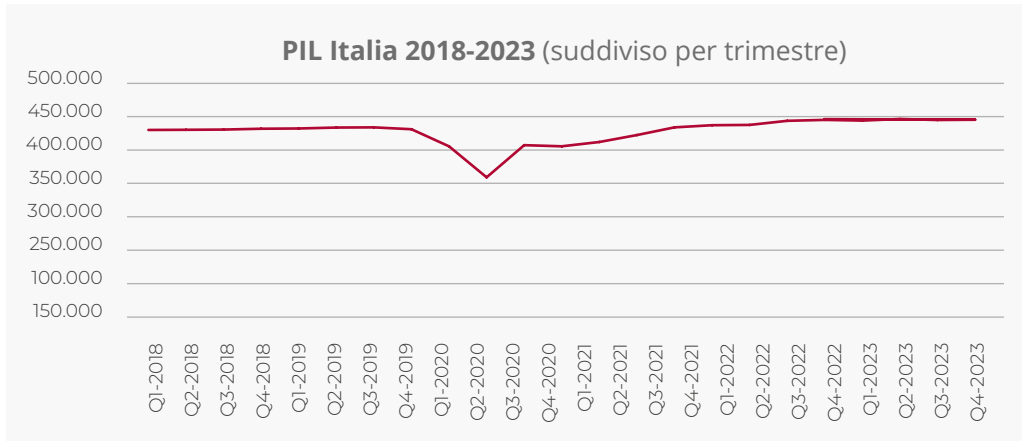


DISTRIBUZIONE INVESTIMENTI PER SETTORI



CONTESTO MACRO-ECONOMICO

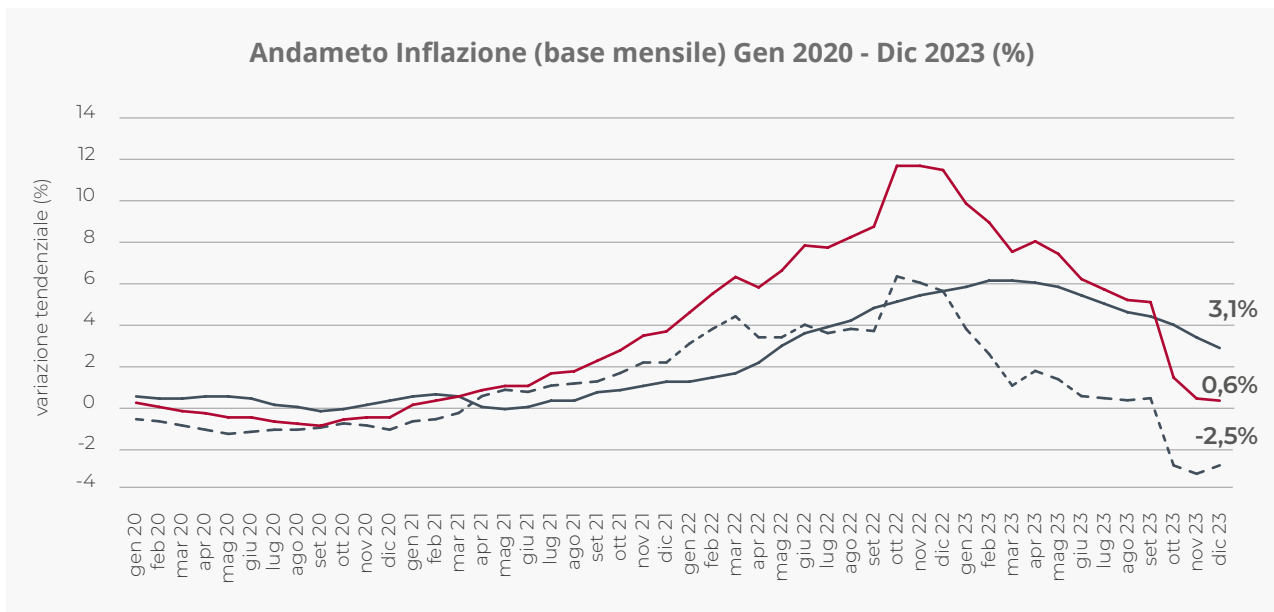
Nel 2023 si stima una crescita del PIL italiano del +0,7% rispetto all'anno precedente. Nello specifico nel quarto trimestre l'aumento è stato registrato sia in termini congiunturali (+0,2%), che tendenziali (+0,5%).



Anno	PIL [%]
2019	0,5%
2020	-9,0%
2021	8,3%
2022	3,9%
2023	0,7%

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

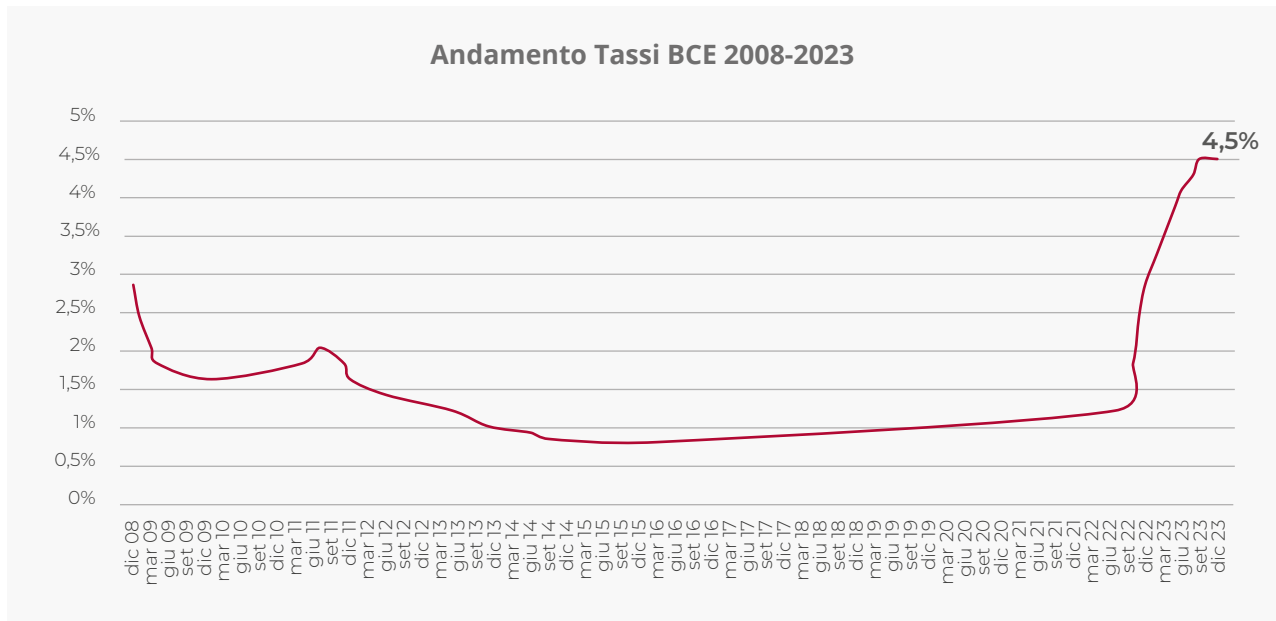
Per quanto riguarda l'inflazione, si osserva una diminuzione della curva inflattiva che a dicembre 2023 chiude con una media annuale del +5,7%, (+8,1% nel 2022). Questo è dovuto prevalentemente al forte rallentamento della componente volatile dell'inflazione (beni energetici) che registra a dicembre 2023 -2,5% (a Gennaio 2023 era al 4%). L'inflazione di fondo (il carrello della spesa), invece rimane più elevata della componente volatile seppure si segnala anche qui un calo dal 3,6% di novembre 2023 al 3,1% di Dicembre 2023.



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

— Inflazione — Componente di fondo (core inflation) - - Volatile

A seguito di una curva inflattiva che ha imboccato la strada della discesa, la Banca Centrale Europea (BCE) lo scorso 14 dicembre ha deciso di non aumentare ulteriormente i tassi di interesse per la seconda volta consecutiva, confermando questa stabilizzazione anche nell'ultima riunione di gennaio 2024, mantenendo quindi al 4,5% i tassi d'interesse. Un segnale positivo, seppure non ci sia ancora l'intenzione di intraprendere una nuova traiettoria della politica monetaria che preveda il taglio dei tassi, che invece sarebbe possibile nella seconda metà del 2024 e nel 2025.



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

IL MERCATO IMMOBILIARE NELL'ATTUALE CONTESTO MACRO-ECONOMICO

Nel 2023 si sono registrati in Italia 6 miliardi di euro di investimenti capital markets, un volume in contrazione rispetto al 2022. Tuttavia, il Q4 2023, con un volume investito pari a 2,4 miliardi di euro e una variazione del +17% rispetto allo stesso trimestre del 2022, mostra un'inversione di tendenza in positivo rispetto ai primi tre trimestri dell'anno.

Il 2023 conferma le previsioni di un anno in cui gli investimenti capital markets sono stati caratterizzati dall'instabilità del quadro economico e, soprattutto, dall'aumento dei tassi di interesse che hanno reso insostenibile, e quindi temporaneamente rimandato, molte operazioni di asset allocation pianificate per il 2023. Tuttavia, anche grazie a una prima distensione della BCE sulla politica dei tassi, così come deciso nell'ultima riunione di politica monetaria, alla luce di una curva inflattiva che ha ormai imboccato la discesa verso la sua normalizzazione prevista nel 2025, nell'ultimo trimestre dell'anno gli investitori hanno ripreso fiducia posizionando il trimestre al +65% rispetto al precedente e al +17% rispetto allo stesso trimestre del 2022.

Il futuro degli investimenti capital markets dipenderà molto dai fondamentali economico-finanziari con cui si confronteranno gli investitori istituzionali, i cui contorni saranno caratterizzati dall'andamento dei tassi di interesse e anche dalla solidità dei fondamentali delle città italiane. Stando alle previsioni per il 2024, lo scenario per gli investimenti corporate sembrerebbe essere più favorevole rispetto al 2023, con le asset class degli uffici e della logistica che consolideranno le loro performance e il living che, proprio per un rapporto sbilanciato tra domanda e offerta di prodotto, vedrà raggiungere un volume di investimenti che, molto probabilmente, potrà superare il record degli 1,1 miliardi raggiunti nel 2022.

“

Anche se il 2023 conferma la contrazione degli investimenti che avevamo previsto a inizio anno, nel Q4 abbiamo assistito a un'inversione di tendenza, grazie anche alla performance della logistica e dell'office che ha trainato il comparto. Particolare fermento si registra nell'hospitality e nel living a sviluppo ha mostrato particolare dinamismo, con gli importanti cantieri di rigenerazione urbana in corso a Milano, Roma e Bologna che confermano una propensione all'investimento che non si è fermata, nonostante la mancata discesa dei costi di costruzione.

Per avere una fotografia più esaustiva, ai 6 miliardi di volume investiti, andrebbe aggiunto anche il volume di investimento mirato a riposizionare l'asset (capex). Questo perché si è trattato di un anno in cui, a fronte di un mercato delle compravendite in contrazione, gran parte delle operazioni di asset allocation hanno fatto leva su logiche di investimento value added, riposizionamento, riconversione degli usi (hospitality e living) e di sviluppo di nuovo prodotto (logistica), dove la componente capex ha avuto un peso importante nella valutazione complessiva dell'investimento.

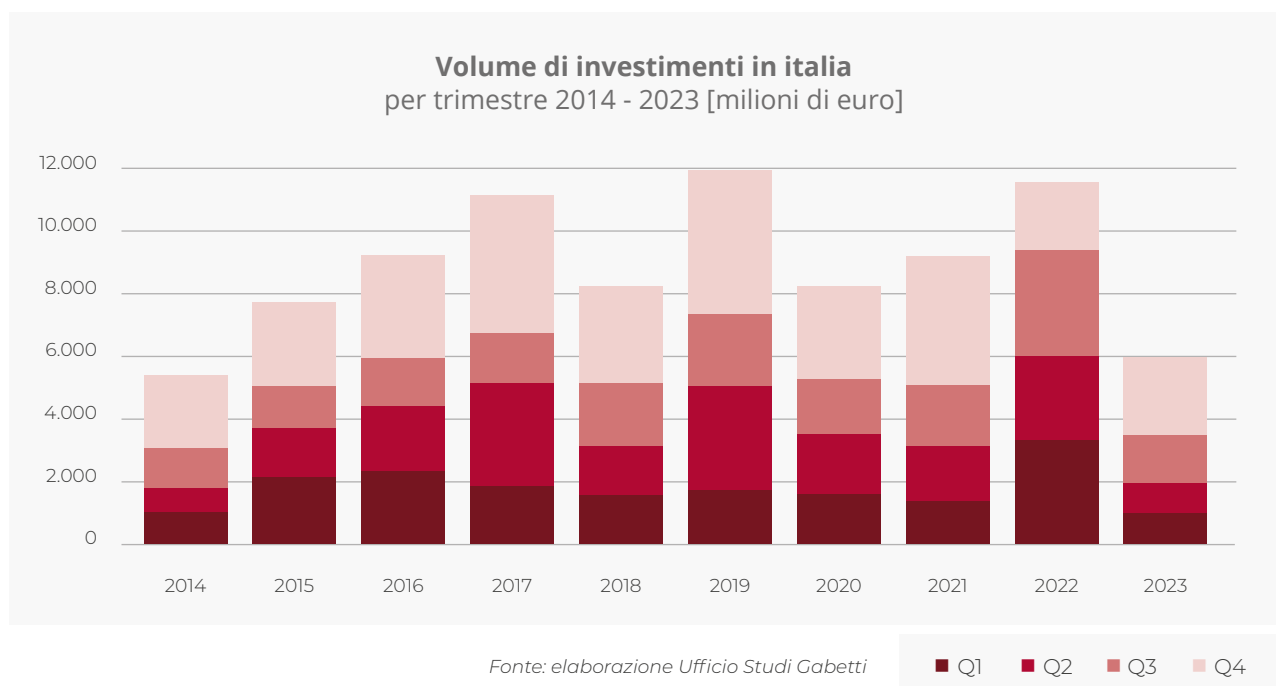
”

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. **Nel 2023 il volume complessivo degli investimenti ha raggiunto i 6 miliardi di euro**, in calo rispetto all'anno precedente. Tuttavia, il **Q4 2023**, con un volume investito pari a 2,5 miliardi di euro mostra un'inversione di tendenza in positivo rispetto ai primi nove mesi dell'anno con una variazione del +17% rispetto allo stesso trimestre del 2022 e del +64% rispetto al trimestre precedente.



Guardando le diverse asset class, il settore della **logistica** ha totalizzato **1,5 miliardi di euro**, il 25% del totale, classificandosi quindi come **l'asset class preferita degli investitori**. Per quanto riguarda questo settore la concentrazione delle operazioni si rileva per poco più dell'80% nel nord Italia, dove si localizzano nuovi progetti che prevedono la costruzione di edifici con certificazione LEED o BREEAM. Segue il settore degli **uffici** che totalizza nell'anno **1,2 miliardi di euro** (il 20% del totale), con operazioni che si sono concentrate soprattutto nei principali mercati di Milano e Roma.

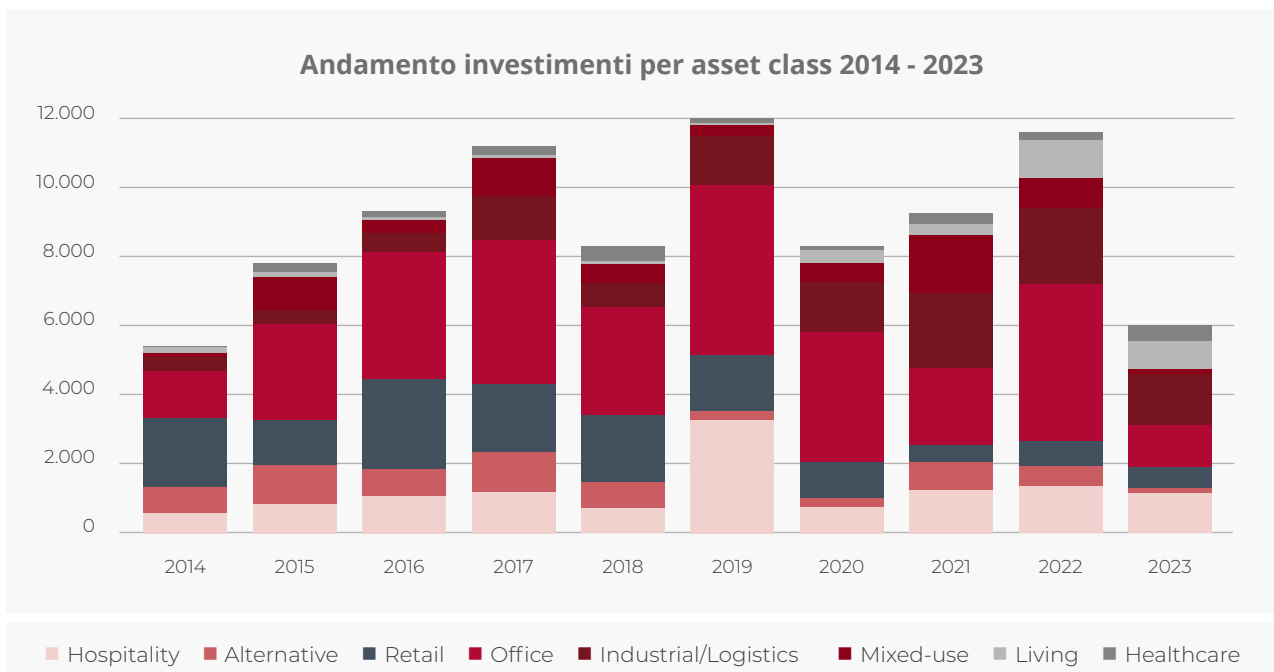
Il settore **hospitality**, posizionato appena al di sotto degli uffici, ha registrato un investimento di **1,15 miliardi di euro**, rappresentando il 19% del totale degli investimenti. Questo volume è il risultato di una transazione di oltre 200 milioni di euro avvenuta nel centro di Roma nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno, unitamente a operazioni documentate a Milano e nelle regioni del Veneto e

della Toscana. Negli ultimi anni, è emersa chiaramente la necessità per il comparto alberghiero di ridefinire la propria posizione, considerando una domanda sempre più esclusiva ed esigente. Nel 2023, tale fenomeno ha influenzato in modo significativo le operazioni di valore aggiunto e di rebranding nel settore.

In termini di volumi di investimento segue il comparto **living (€ 830 milioni)** con il 14% del volume che ha riguardato prevalentemente nuovi sviluppi residenziali, con Milano al centro dell'interesse degli investitori. Un comparto che potenzialmente mostra tutte le caratteristiche per continuare a crescere, vista la carenza di prodotto rispetto a una domanda che è sempre più crescente, sia nel build to rent e build to sell, sia nelle varie forme di residenzialità collettiva come student e senior housing.

Il settore **retail con 630 milioni di euro** ha pesato l'11% del totale investito. A questo volume hanno contribuito importanti operazioni di vendita riguardanti portafogli di immobili che si sono concentrati principalmente nella seconda parte dell'anno. A livello di localizzazione, nelle città primarie si concentrano operazioni di high street, mentre nelle città secondarie primeggiano operazioni su centri commerciali e warehouse.

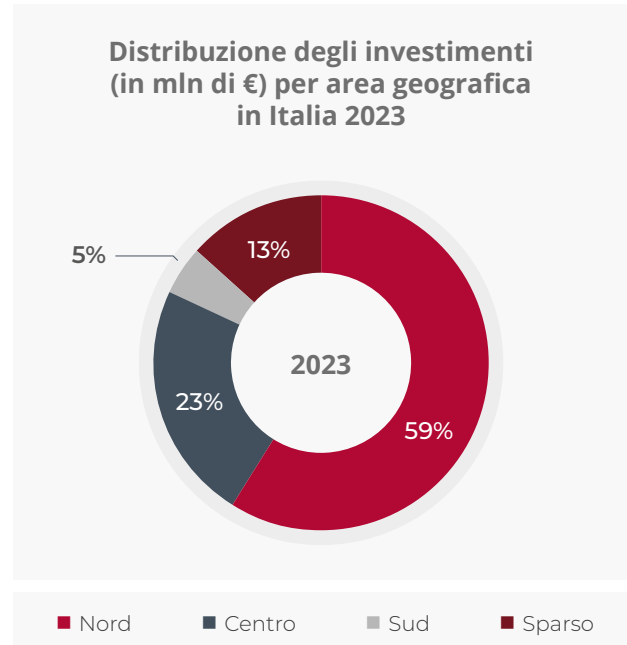
Il settore **healthcare (€440 milioni, il 7% del totale investito)** ha beneficiato di operazioni riguardanti ospedali, cliniche e residenze sanitarie assistenziali, che si sono concentrate, a livello di numero di transazioni, prevalentemente in Piemonte. Il comparto **mixed-use (€140 milioni)** ha pesato sul totale investito il 2%, infine l'**alternative** che include terreni, data center e centraline ha pesato il 2% sul totale con **126 milioni di euro**.



Nel **2023 il volume maggiore di investimenti**, riconducibili a una specifica area geografica, si è realizzato nel **nord Italia (59%)**, segue il centro con il 23% e il Sud con il 5%. Il restante 13% risulta essere composto da investimenti sparsi sul territorio nazionale.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella **provincia di Milano** rappresenta il **34%** (poco più di 2 miliardi di euro) del totale nazionale, segue la **provincia di Roma con il 14%** (851 milioni di euro) del totale.

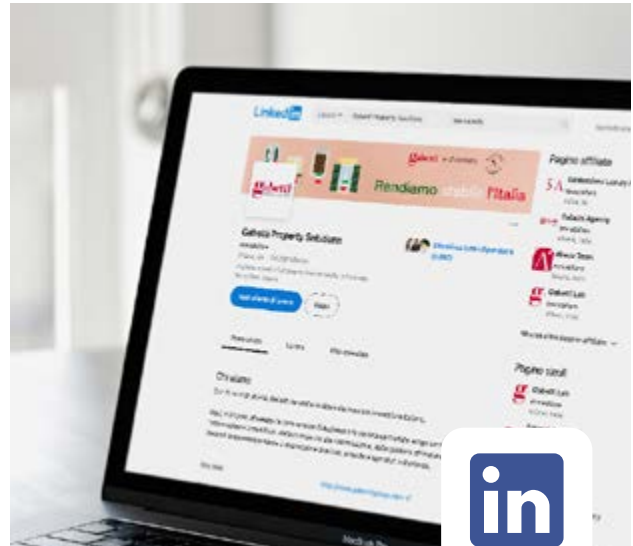
Dal punto di vista della **provenienza dei capitali**, emerge una prevalenza degli investitori esteri (il **55%**). Questi sono stati prevalentemente statunitensi, francesi e tedeschi, focalizzati principalmente sul settore logistico, direzionale e hospitality. La restante quota è occupata dal capitale italiano con il 38% mentre per il 7% non è stato possibile rilevarne la provenienza.



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. 2024

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