

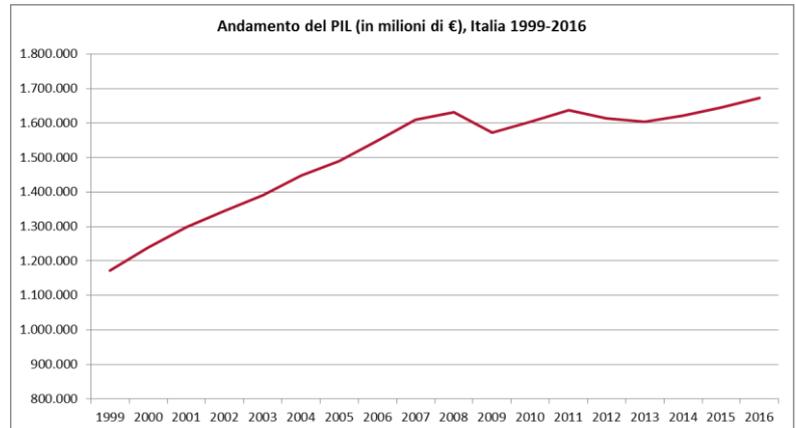
INVESTMENT OVERVIEW

Q1 2017

Indicatori economici

IL PIL

Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di euro) tra gli anni 1999 e 2016. Nel 2016 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a 1.672.438 milioni di euro correnti, con un aumento dell'1,6% rispetto all'anno precedente.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat



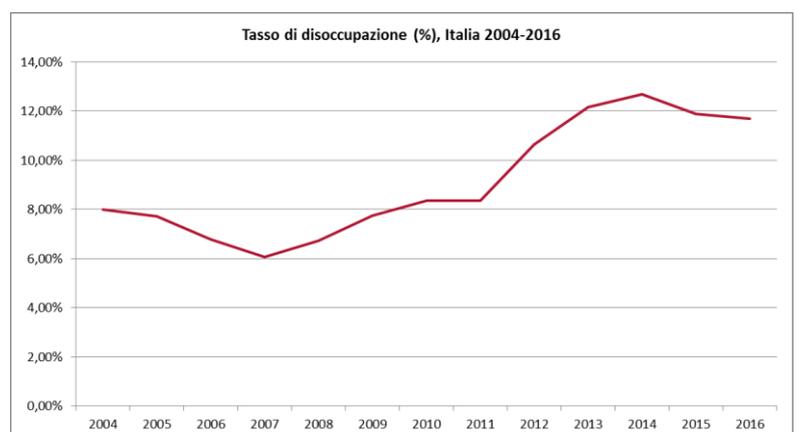
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

TASSO DI OCCUPAZIONE

Il grafico mostra il tasso di occupazione tra gli anni 2004 e 2016. Nel 2016 il tasso di occupazione è stato pari al 57,22%, con un aumento dell'1,65% rispetto all'anno precedente. Si tratta del terzo anno consecutivo in cui viene registrata una crescita.

TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Il grafico mostra il tasso di disoccupazione tra gli anni 2004 e 2016. Nel 2016 il tasso di disoccupazione è stato pari all'11,69%, con un decremento dell'1,75% rispetto all'anno precedente. Si tratta del secondo anno consecutivo in cui viene registrata una diminuzione del tasso di disoccupazione.

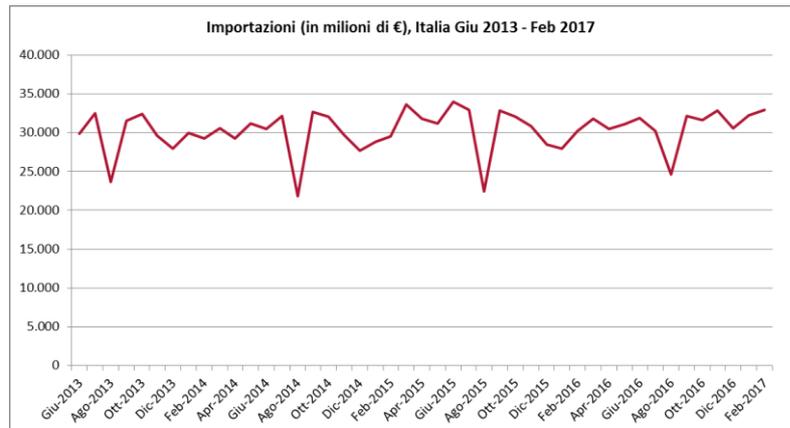


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

IMPORTAZIONI

Il grafico mostra le importazioni (in milioni di euro) realizzate tra giugno 2013 e febbraio 2017.

A febbraio 2017 le importazioni sono state pari a 32.987 milioni di €. Rispetto al mese precedente, si registra un aumento dei flussi pari al +2,3%*, mentre la crescita rispetto a febbraio 2016 risulta del +9,1%*.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

ESPORTAZIONI

Il grafico mostra le esportazioni (in milioni di euro) realizzate tra giugno 2013 e febbraio 2017.

A febbraio 2017 le esportazioni sono state pari a 34.871 milioni di €. Rispetto al mese precedente, si registra un aumento dei flussi pari al +10,1%*, mentre la crescita rispetto a febbraio 2016 risulta del +2,3%*.

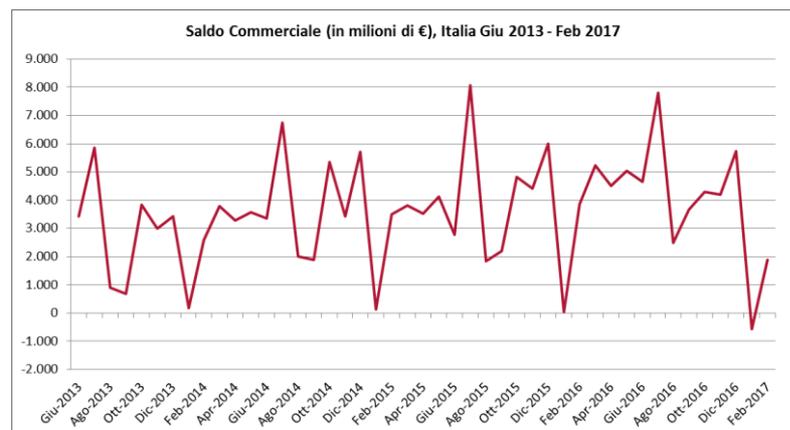


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

SALDO COMMERCIALE

Il grafico mostra il saldo tra importazioni ed esportazioni (in milioni di euro) realizzato tra giugno 2013 e febbraio 2017.

A febbraio 2017 il surplus commerciale è stato pari a 1,88 miliardi di €, in diminuzione del 51,2% rispetto a febbraio 2016 (+3,86 miliardi di €).



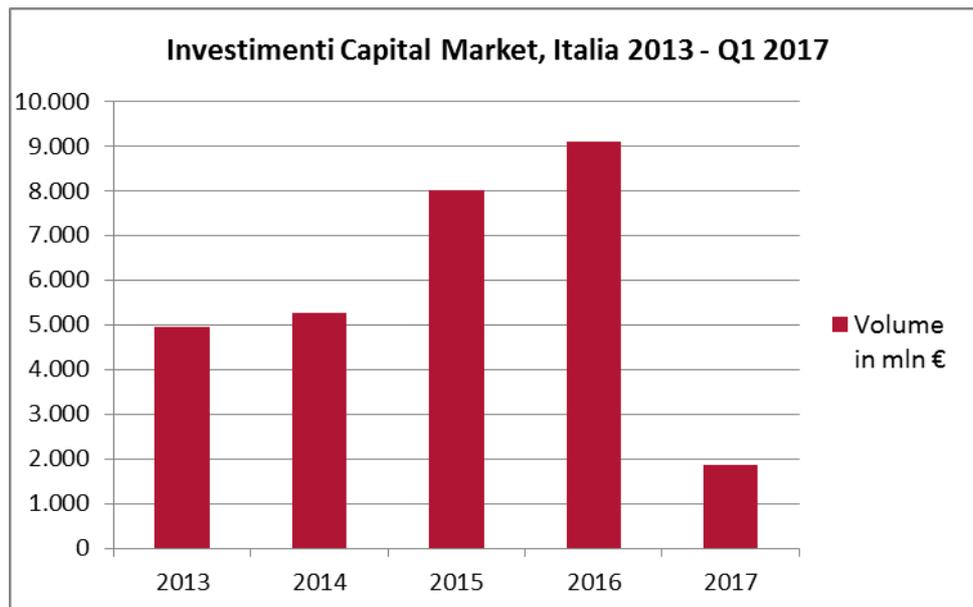
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

*Flussi calcolati sulla base di dati destagionalizzati: dati depurati, mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale e, se significativi, dagli effetti di calendario.

I Volumi

Nel corso degli ultimi due anni si è verificato un significativo aumento degli investimenti capital market in Italia.

Da un volume totale intorno ai 5 miliardi di € nel 2013 e nel 2014, che ha fatto seguito al significativo calo registrato nel 2012, gli anni 2015 e 2016 hanno visto il volume superare gli 8 miliardi di €. Nel dettaglio, il valore è cresciuto fino a un totale di 8,02 miliardi di € nel 2015, +52,3% rispetto al 2014, mentre nel 2016 è stato pari a 9,1 miliardi di €, +13,6% rispetto all'anno precedente. Nel primo trimestre del 2017 è stato registrato un volume complessivo di investimenti pari a 1,85 miliardi di €, in calo rispetto ai 2,3 miliardi nel Q1 2016. Su base annua (Q2 2016-Q1 2017) si è rilevato invece un andamento degli investimenti capital market positivo, registrando un +5,7% rispetto all'anno precedente.



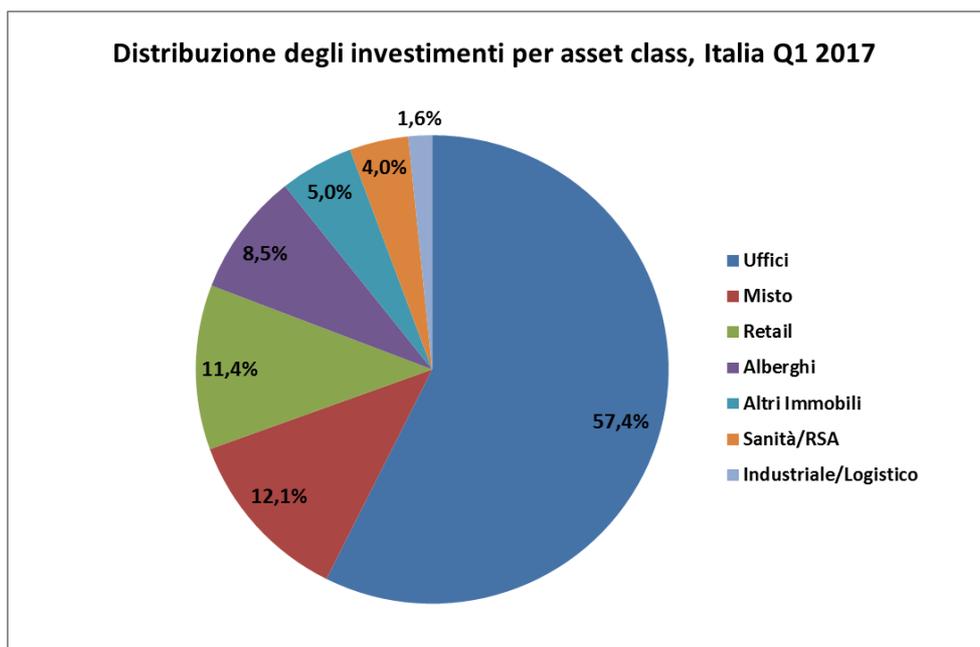
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Investimenti per Settore

Nel primo trimestre 2017 si è registrato un volume di investimenti totale pari a 1,85 miliardi di €. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel settore office (57,4%), dove si sono registrati investimenti per circa 1,06 miliardi di €.

Seguono gli investimenti in immobili ad uso misto o portafogli misti, che rappresentano il 12,1% del totale, con circa 224 milioni di €, in immobili ad uso retail con 211 milioni di € (11,4%), in alberghi con 157 milioni di € (8,5%) e in immobili ad altro uso con 94 milioni di € (5%).

Per quanto riguarda gli investimenti nel settore sanità/RSA si è rilevato un volume di investimenti pari a 75 milioni di € (4%), mentre l'industriale (industriale e logistico) rappresenta l'1,6% degli investimenti, con un volume di 30 milioni di €.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel primo trimestre 2017:

Nome Immobile	Periodo	Città	Indirizzo	Prezzo (mln €)	Tipologia	Venditori	Compratori
6 asset fondo CLOE	Q1 2017	Milano, Roma, Bari	-	315	Uffici	Prelios SGR	Ardian RE
I Tolentini (5 immobili)	Q1 2017	Roma	Via di San Basilio	126	Uffici	Banca Nazionale del Lavoro	Amundi Real Estate Italia SGR
3 immobili Allianz	Q1 2017	Milano	Piazza Velasca, Piazzale Lodi, Piazzale Loreto	120	Uffici	Allianz	Fondo All Star - Kryalos SGR
Piazza Duomo 25	Q1 2017	Milano	Piazza Duomo 25	120	Misto	Sviluppo Immobili Milano Centro	CBRE Global Investors
Ex sede di Luxottica	Q1 2017	Milano	Via Orefici angolo con Via Cantù	100	Uffici	Luxottica	Hines Italy

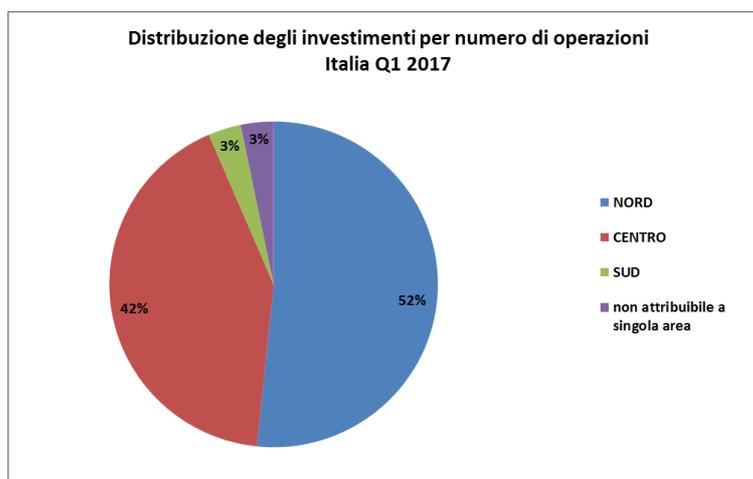
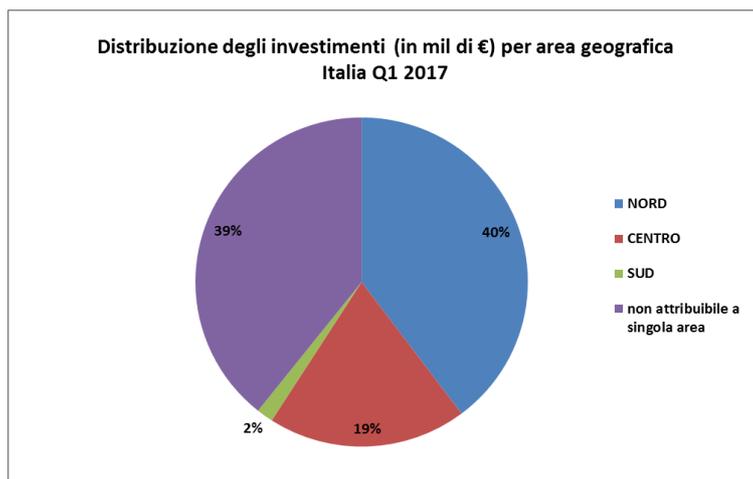
Investimenti per Area

Nel primo trimestre 2017 il volume maggiore (circa 40%) di investimenti riconducibili ad una specifica area geografica* si è realizzato nel Nord Italia. Seguono il Centro con circa il 19% e il Sud con il 2% del totale.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 36,1% del totale nazionale; seguono le province di Roma, con il 16,4%, e Teramo, con il 2,6%.

A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 670 milioni di €. Seguono le province di Roma e Teramo dove il volume di investimenti è stato rispettivamente di circa 304 milioni di € e 48 milioni di €.

Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di operazioni, 52%, seguito dal Centro (42%) e dal Sud (3%).



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

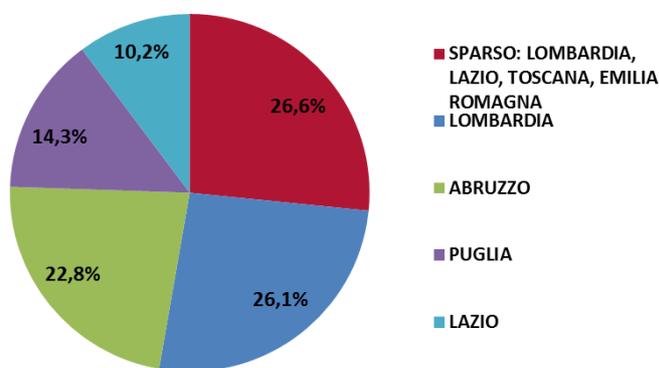
*Il 39% del volume di investimento realizzato nel Q1 2017 risulta attribuibile a portafogli di immobili non riconducibili a singole aree geografiche ma sparsi sul territorio nazionale o la cui localizzazione non è stata resa nota.

Focus – Retail

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel primo trimestre 2017 hanno raggiunto quota **211 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in Lombardia (26,1% - 55 milioni di €) e in Abruzzo (22,8% - 48 milioni di €). Seguono la Puglia (14,3% - 30 milioni di €) e il Lazio (10,2% - 22 milioni di €).

Distribuzione del volume di investimenti per regione



Distribuzione del numero di operazioni



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Nello specifico, sono state registrate 3 operazioni in Lombardia, 2 in Toscana e nel Lazio e singole operazioni in Abruzzo, Puglia ed Emilia Romagna, per un totale di 10 operazioni.

Il valore medio degli investimenti retail, incluse le transazioni che riguardano portafogli di più immobili, nel primo trimestre 2017 risulta pari a circa 42,1 milioni di €.

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel primo trimestre 2017:

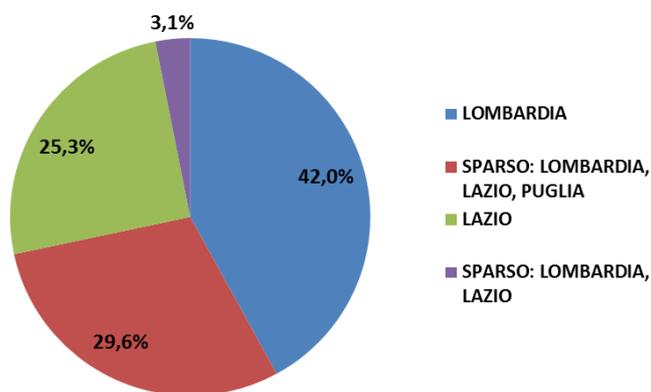
Periodo	Nome immobile	Indirizzo	Città	Prezzo (mln €)	Venditori	Compratori
Q1 2017	Portafoglio Feltrinelli	-	Milano, Firenze, Roma, Pisa, Modena	56	Gruppo Feltrinelli	Core I Fund - Coima SGR
Q1 2017	Store Upim	Corso Buenos Aires, 35	Milano	55	Porta Rossa	Meyer Bergman
Q1 2017	Centro commerciale Gran Sasso	Località Piano D'Accio	Teramo	48	Foruminvest Italia Srl	Orion Capital Managers
Q1 2017	Zara via Spartano	Via Sparano	Bari	30	Famiglia De Napoli	Bel Real Estate

Focus – Uffici

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore sono stati complessivamente circa **1,06 miliardi di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in Lombardia (42% - 447 milioni di €). Segue il Lazio con 268 milioni di € (25,3%).

Distribuzione del volume di investimenti per regione



Distribuzione del numero di operazioni



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Nello specifico, sono state registrate 14 operazioni in Lombardia, 13 nel Lazio e 1 in Puglia, per un totale di 28 operazioni.

Il valore medio degli investimenti nel settore office, incluse le transazioni che riguardano portafogli di più immobili, nel primo trimestre 2017 risulta pari a circa 70,8 milioni di €.

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel primo trimestre 2017:

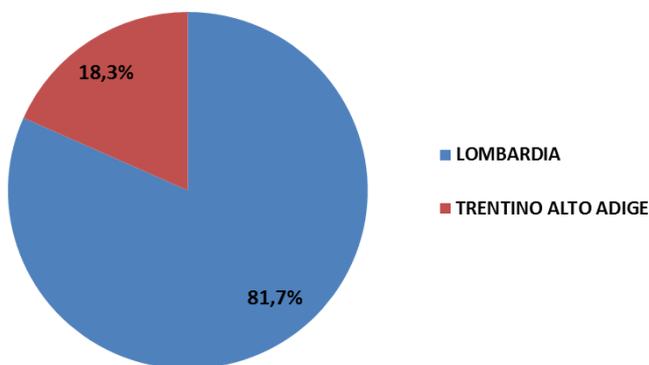
Periodo	Nome immobile	Indirizzo	Città	Prezzo (mln €)	Venditori	Compratori
Q1 2017	6 asset fondo CLOE	-	Milano, Roma, Bari	315	Prelios SGR	Ardian RE
Q1 2017	I Tolentini (5 immobili)	Via di San Basilio	Roma	126	Banca Nazionale del Lavoro	Amundi Real Estate Italia SGR
Q1 2017	3 immobili Allianz	Piazza Velasca, Piazzale Lodi, Piazzale Loreto	Milano	120	Allianz	Fondo All Star - Kryalos SGR
Q1 2017	Ex sede di Luxottica	Via Orefici angolo con Via Cantù	Milano	100	Luxottica	Hines Italy

Focus – Industriale

Il mercato **industriale** (che comprende sia il settore industriale che quello logistico) ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **30 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti è stato registrato in Lombardia (81,7% - 25 milioni di €). Segue il Trentino Alto Adige con 6 milioni di € (18,3%).

Distribuzione del volume di investimenti per regione



Distribuzione del numero di operazioni



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Nello specifico, sono state registrate 3 operazioni in Lombardia e singole operazioni nel Trentino Alto Adige, nel Lazio e nel Piemonte, per un totale di 6 operazioni.

Il valore medio degli investimenti nel settore industriale/logistico (considerando le operazioni di cui è stato reso noto il valore) nel primo trimestre 2017 risulta pari a circa 10 milioni di €.

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel primo trimestre 2017:

Periodo	Nome immobile	Indirizzo	Città	Prezzo (min €)	Venditori	Compratori
Q1 2017	Immobile logistico San Giuliano	Via Tolstoj 63/65	San Giuliano Milanese	13	Fondo Valore Immobiliare Globale - Castello SGR	Fondo Camelot - Kryalos SGR
Q1 2017	Immobile San Donato Milanese	San Donato Milanese	San Donato Milanese	12	Pirelli Group	Fondo All Star - Kryalos SGR

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 contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2017

Contatti

Ufficio Studi Gabetti Property Solutions

Francesca Fantuzzi – Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Giulia Sanna – Analista
gsanna@gabetti.it

Gabetti Property Solutions Agency Capital Market

Claudio Santucci – Responsabile Italia
csantucci@gabetti.it
T. +39 02 775 5286