



Q1 2018

INVESTMENT OVERVIEW

INDICE

HIGHLIGHT	4
IL REPORT IN SINTESI	5
INDICATORI ECONOMICI	6
I VOLUMI	8
INVESTIMENTI PER SETTORE	8
INVESTIMENTI PER AREA	9
FOCUS - RETAIL	10
FOCUS - UFFICI	11
FOCUS - INDUSTRIALE	12



HIGHLIGHTS

L'obiettivo del report è restituire una fotografia su base trimestrale dei principali indicatori e trend del mercato degli investimenti a livello

nazionale, con un focus sul comparto uffici, retail e industriale/logistico.

VOLUME DI INVESTIMENTI Q1 2018

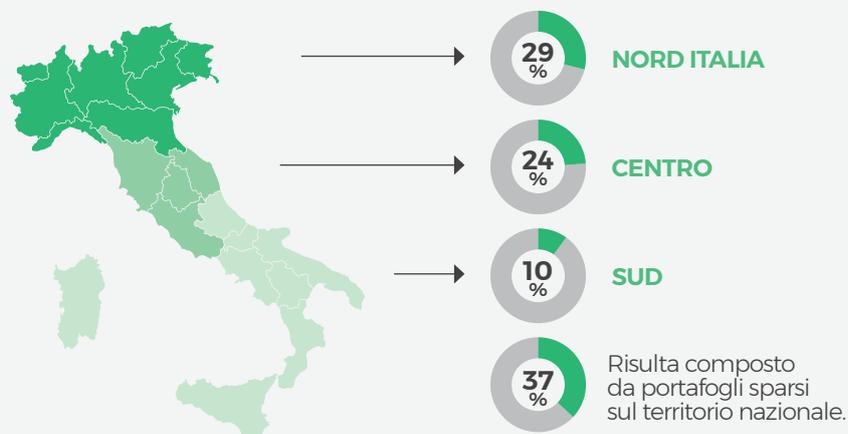


Distribuzione investimenti PER SETTORI



*Costituiti principalmente da centraline e student housing

Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



IL REPORT IN SINTESI

Nel **primo trimestre** dell'anno si sono registrati investimenti per circa **1,4 miliardi di €**. La **fetta più importante** risulta attribuibile al comparto **Retail**, di cui i **Centri Commerciali** hanno rappresentato il **75%** e l'**HS Retail** il **16%**. Seguono gli investimenti in portafogli Misti, dove una singola operazione, che ha riguardato due immobili a Milano e Roma, ha rappresentato più di tre quarti del volume.

Nei primi tre mesi dell'anno, nel settore retail, gli investimenti in portafogli sparsi hanno rappresentato la fetta principale. Nel settore office, a livello regionale, al primo posto troviamo, invece, la Lombardia, seguita dal Lazio, mentre nel comparto industriale/logistico troviamo al primo posto il Lazio, seguito dalla Lombardia.



Gli investitori europei sono stati i più attivi, focalizzati nel trimestre verso il comparto commerciale, mentre gli investitori domestici e extra-europei hanno investito principalmente nel settore direzionale.

Continua nel comparto industriale l'interesse verso la logistica, che ormai rappresenta la quota principale degli investimenti in questo settore.



Claudio Santucci

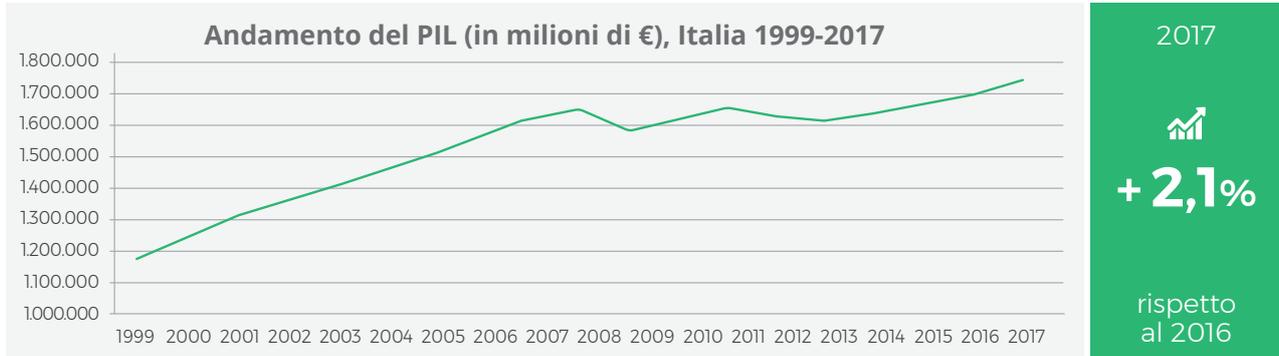
Responsabile Italia Settore Capital Market

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

IL PIL

Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di €) tra gli anni 1999 e 2017. Nel 2017 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a **1.716.935 milioni di €** correnti, **in aumento del 2,1%** rispetto all'anno precedente.



TASSO DI OCCUPAZIONE

Il grafico mostra il tasso di occupazione tra gli anni 2004 e 2017. Nel 2017 il tasso di occupazione è stato pari al **57,96%**, con un **aumento dell'1,29%** rispetto all'anno precedente. Si tratta del quarto anno consecutivo in cui viene registrata una crescita.



TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Il grafico mostra il tasso di disoccupazione tra gli anni 2004 e 2017. Nel 2017 il tasso di disoccupazione è stato pari all'**11,43%**, con un **decremento del -3,9%** rispetto all'anno precedente. Si tratta del terzo anno consecutivo in cui viene registrata una diminuzione del tasso di disoccupazione.

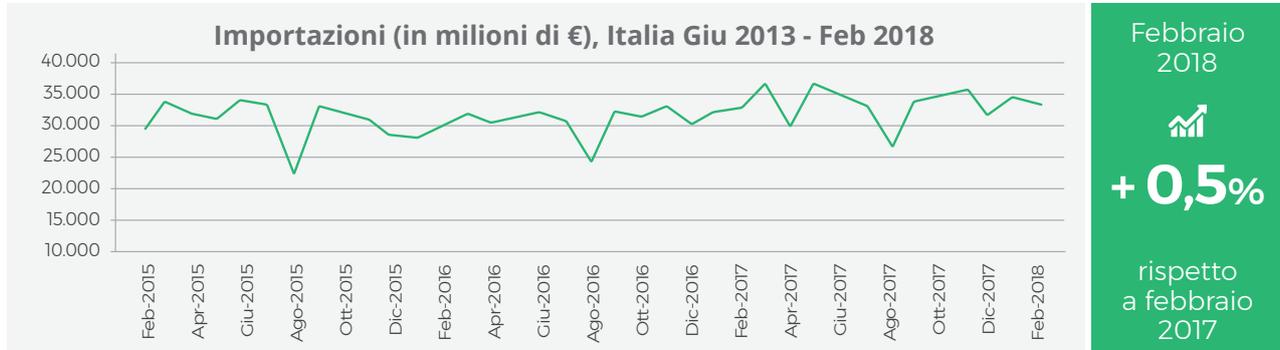


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

IMPORTAZIONI

Il grafico mostra le importazioni (in milioni di euro) realizzate tra giugno 2013 e febbraio 2018.

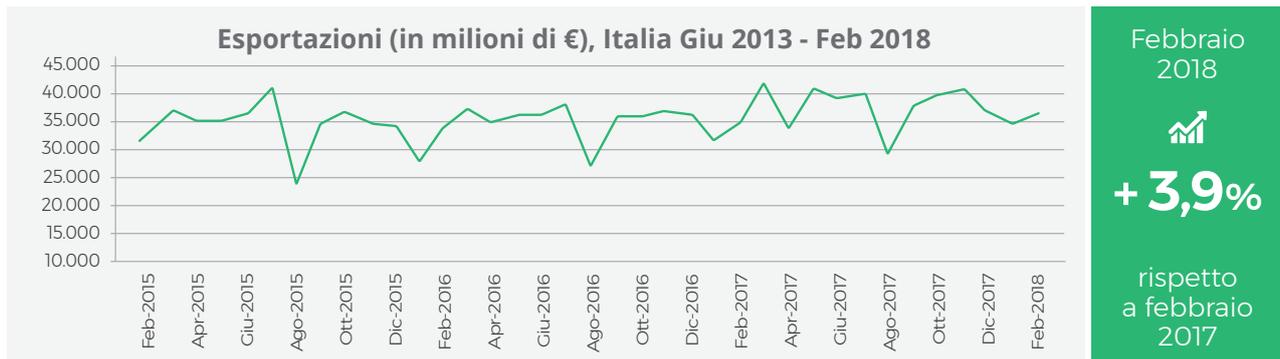
A febbraio 2018 le importazioni sono state pari a **33.144 milioni di €**. Rispetto al mese precedente, si registra un decremento dei flussi pari al 4,7%, mentre rispetto a febbraio 2017 risulta una **crescita del +0,5%**.



ESPORTAZIONI

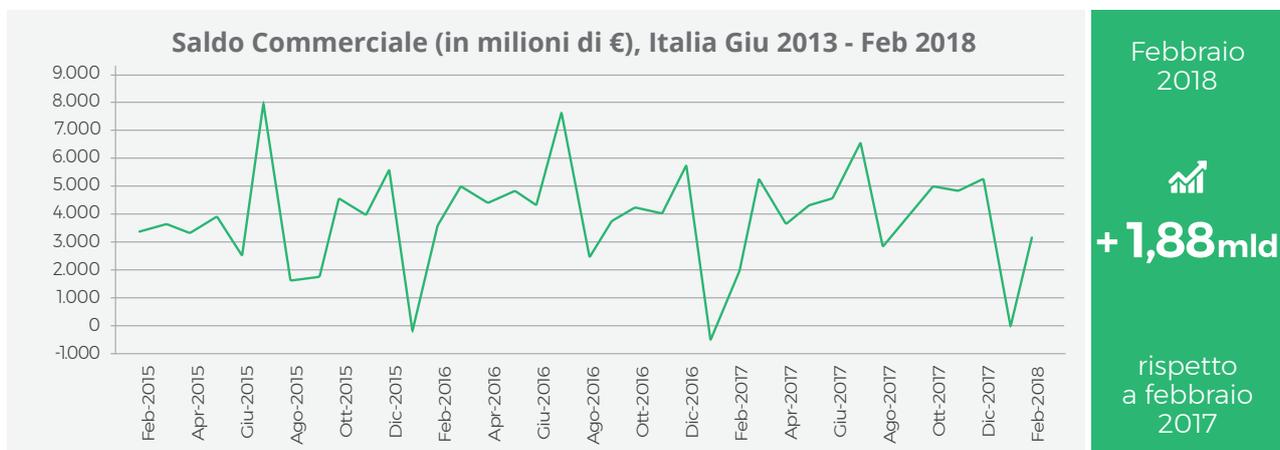
Il grafico mostra le esportazioni (in milioni di euro) realizzate tra giugno 2013 e febbraio 2018.

A febbraio 2018 le esportazioni sono state pari a **36.249 milioni di €**. Rispetto al mese precedente, si registra un incremento dei flussi pari al +4,5%, mentre la **crescita** rispetto a febbraio 2017 risulta **del +3,9%**.



SALDO COMMERCIALE

Il grafico mostra il saldo tra importazioni ed esportazioni (in milioni di euro) realizzato tra giugno 2013 e febbraio 2018. A febbraio 2018 il **surplus commerciale** è stato pari a **3,1 miliardi di €**, in **aumento del +65,1%** rispetto a febbraio 2017 (+1,88 miliardi di €).

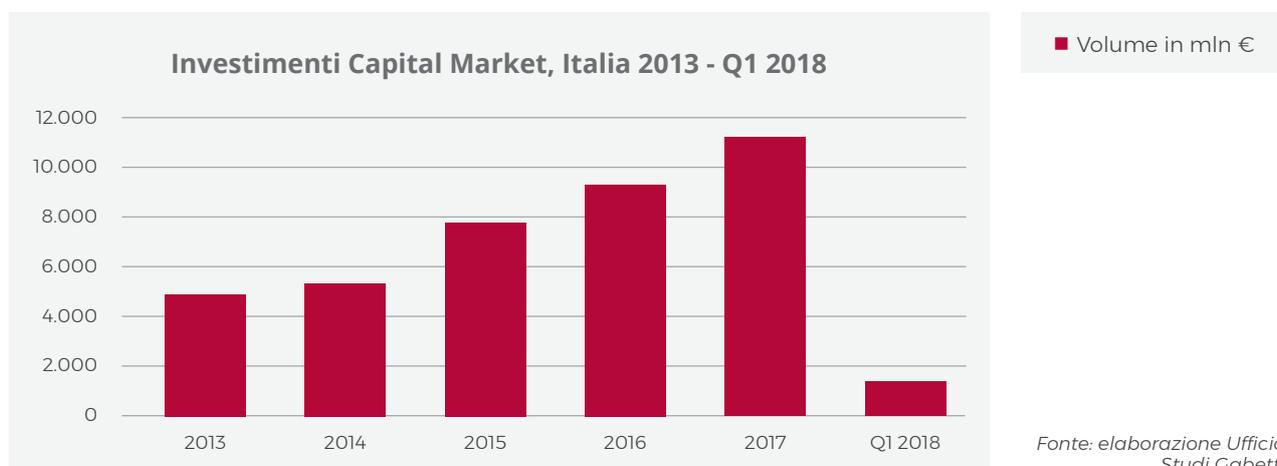


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

I VOLUMI

Nel corso degli **ultimi tre 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, nel 2015 il valore è cresciuto fino a un totale di 7,8 miliardi di €, +43,9% rispetto al 2014, mentre nel 2016 è stato pari a 9,3 miliardi di €, +19,5% rispetto all'anno precedente. Nel **2017** è continuata la crescita degli investimenti immobiliari in Italia, arrivando a un totale di circa **11,2 miliardi di €, in aumento del +20,4% rispetto al 2016**.

A livello trimestrale, il **primo trimestre del 2018**, con **1,4 miliardi di €**, segna un rallentamento rispetto allo stesso periodo del 2016. Va considerato che la congiuntura rimane positiva se si guarda il dato degli **ultimi 12 mesi, in aumento del +22% rispetto ai 12 mesi precedenti**.

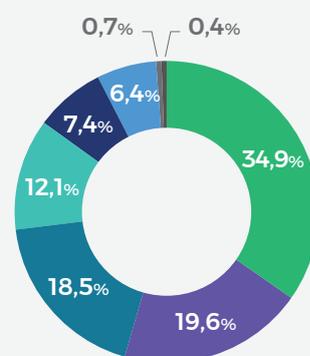


INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel corso del primo trimestre del 2018 si è registrato un volume di investimenti totale pari a 1,4 miliardi di €. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel settore **retail (34,9%)**, dove si sono registrati investimenti per circa **491 milioni di €**.

Seguono gli investimenti in immobili ad **uso misto o portafogli misti**, che rappresentano il **19,6%** del totale, con circa **277 milioni di €**, e dove il misto uffici/retail ha pesato per più di tre quarti. Il settore **uffici**, con **261 milioni di €**, ha rappresentato circa il **18,5%**, mentre gli **alberghi**, con **170 milioni di €**, hanno rappresentato il **12,1%** del totale investito. L'**industriale** (industriale e logistico), con **104 milioni di €**, ha rappresentato il **7,4%** del volume investito, mentre il **residenziale** solo lo **0,7%**, con **11 milioni di €**, e il comparto **sanitario/assistenziale** lo **0,4%**, con **5 milioni di €**. Infine gli immobili ad **altro** uso (costituiti principalmente da centraline e student housing), con **90 milioni di €**, hanno pesato per il **6,4%** del totale.

Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1 2018



■ Commerciale/Retail
■ Residenziale/Abitativo

■ Misto
■ Sanità/RSA

■ Direzionale/Uffici

■ Alberghi

■ Industriale/logistico

■ Altro

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI PER AREA

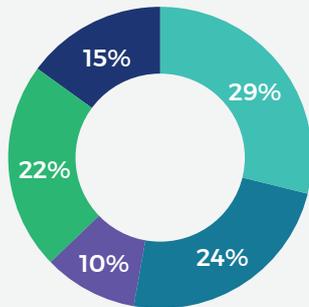
Nel corso del primo trimestre 2018 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel **Nord Italia** (circa **29%**). Seguono il **Centro** con circa il **24%** e il **Sud** con il **10%** del totale, mentre il restante **37%** risulta composto da **portafogli sparsi sul territorio nazionale**.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella **provincia di Milano** rappresenta il **12,9%** del totale nazionale, la **provincia di Roma** rappresenta il **16,9%** del totale, mentre il **14,9%** sono investimenti in **portafogli misti con immobili ubicati nelle due città**.

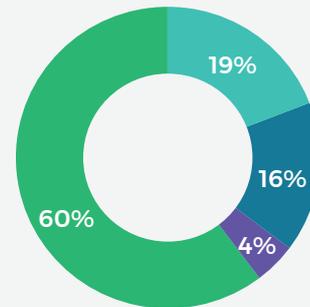
A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 181 milioni di €, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 238 milioni di €.

Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di operazioni, 19%, seguito dal Centro (16%) e dal Sud (4%), mentre il 60% circa risulta non attribuibile a una singola area.

Distribuzione degli investimenti (in mln di €) per area geografica Italia Q1 2018



Distribuzione degli investimenti per numero di operazioni Italia Q1 2018



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Nord ■ Centro ■ Sud ■ Sparsa: Italia ■ Sparsa: Nord, centro

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel Q1 2018:

NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRATORI	VENDITORI
Immobili retail a Milano e Roma	2018 Q1	Milano, Roma	210	Uffici/Retail	Amundi RE Italia SGR - Fondo Nexus 2	nd
6 gallerie commerciali	2018 Q1	Sparsa	200	Centro commerciale	Kryalos - Fondo Dante (Partners Group)	Kryalos - Fondo americano Blackstone
Complesso via Darwin	2018 Q1	Milano	103	Uffici	Antirion Sgr - Fondo Mega-trends Italia	Brioschi e Camabo (Bastogi)
2 Alberghi vicinanza aeroporto Roma	2018 Q1	Roma	68	Alberghi	Sorgente SGR - Fondo Giorgione Due	nd
6 immobili ad uso logistico	2018 Q1	Provincia di Roma	65	Logistico	Kryalos SGR - Fondo Ceasar	nd

FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel Q1 2018 hanno raggiunto quota **491 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Puglia (27,5%** - 135 milioni di €) e in **Veneto (9,3%** - 46 milioni di €). Seguono il Piemonte (8,1% - 40 milioni di €) e la Lombardia (7,8% - 39 milioni di €).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 27 operazioni: 10 in Lombardia (di cui un immobile misto uffici/retail e 8 operazioni non riconducibili a un singolo comune), 4 nel Lazio (di cui un immobile all'interno di un portafoglio misto), 3 in Puglia e in Emilia Romagna (di cui un immobile misto retail/hotel), 2 in Piemonte, Sicilia e Veneto, e una in Toscana (un immobile misto residenziale/retail).

Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, escluse le transazioni in immobili misti o portafogli misti, nel Q1 2018, risulta pari a circa **23,4 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2018:

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRA TORI	VENDITORI
2018 Q1	6 gallerie commerciali	MO,PD, RM,BR,SR	200	Kryalos - Fondo Dante (Partners Group)	Kryalos - Fondo Blackstone
2018 Q1	Flagship retail asset in Venezia	Venezia	46	AXA Real Assets	Investitore privato
2018 Q1	Rinascente Torino	Torino	34	La Rinascente	Privato

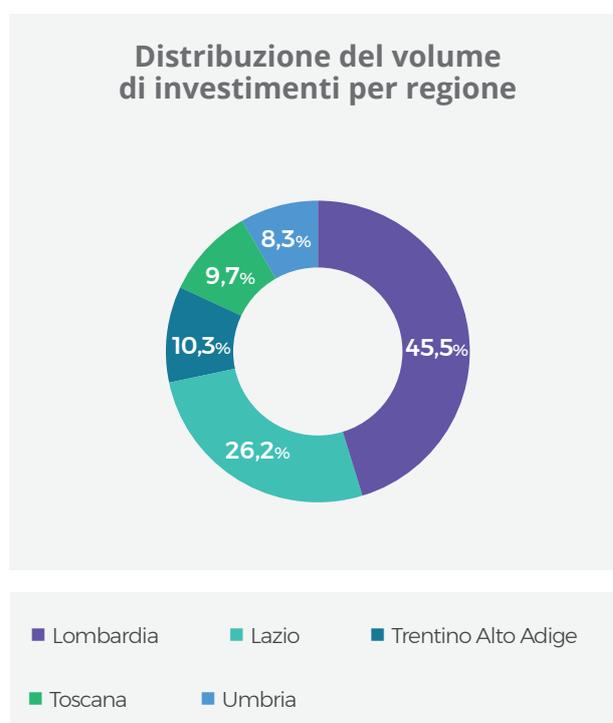
FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore sono stati complessivamente circa **261 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (45,5%** - 119 milioni di €). Segue il **Lazio** con 68 milioni di € (**26,2%**) e il Trentino Alto Adige con 27 milioni di € (10,3%).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 18 operazioni: 6 in Lombardia (di cui un immobile misto uffici/retail), 4 nel Lazio (di cui 1 all'interno di un portafoglio misto), 3 Toscana, 3 in Trentino e 2 in Umbria.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nel Q1 2018 risulta pari a circa **16,3 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2018:

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRA TORI	VENDITORI
2018 Q1	Complesso via Darwin	Milano	103	Antirion Sgr - Fondo Megatrends Italia	Brioschi e Camabo (Bastogi)
2018 Q1	Immobile ad uso uffici	Roma	30	Kryalos Sgr - Fondo Virtus	nd
2018 Q1	3 aree militari	Bressanone, Varna	27	Provincia Autonoma di Bolzano	Ministero della Difesa

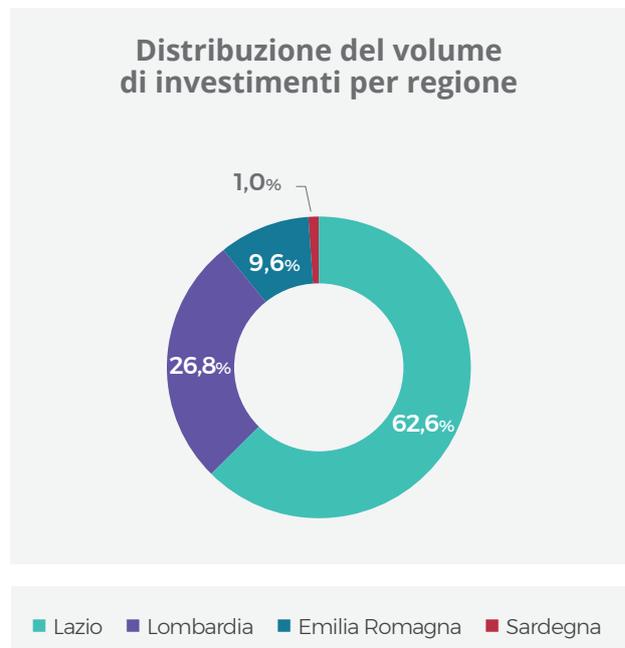
FOCUS - INDUSTRIALE

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 **104 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato nel **Lazio (62,6%** - 65 milioni di €). Seguono la **Lombardia** con 28 milioni di € (**26,8%**) e l'Emilia Romagna con 10 milioni di € (9,6%).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 11 operazioni, di cui 10 in immobili ad uso logistico: 7 nel Lazio (di cui 1 all'interno di un portafoglio misto), 2 in Lombardia, 1 in Emilia Romagna e 1 in Sardegna.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, escluse le transazioni in portafogli misti, nel Q1 2018 risulta pari a circa **10,4 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Cabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2018:

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2018 Q1	Sei immobili ad uso logistico	RM	65	Kryalos SGR - Fondo Ceasar	nd
2018 Q1	Data Center Logistico	MI	14	nd	nd
2018 Q1	Area delle ex Acciaierie	BC	14	MD (Sequenza SpA)	nd

Nota: nel corso dei trimestri, il volume di investimenti può subire oscillazioni in funzione dell'attribuzione delle transazioni ai vari periodi.

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze Esclusive



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Trovi tutti i nostri report su 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 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. 2018



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Giulia Sanna
Analista Junior
gsanna@gabetti.it



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

