



Q1 2018

INVESTMENT OVERVIEW



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

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 nazionale, con un focus sul comparto uffici, retail e industriale/logistico. su base trimestrale dei principali indicatori e trend del mercato degli investimenti a livello

VOLUME DI INVESTIMENTI Q1 2018

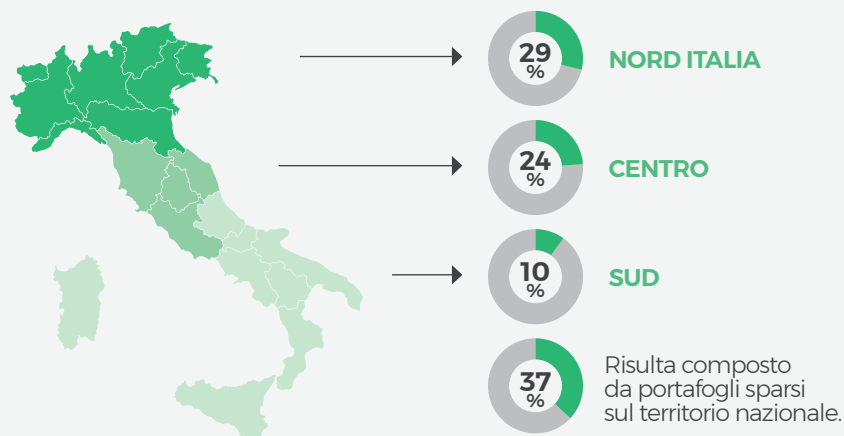


Distribuzione investimenti PER SETTORI



*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

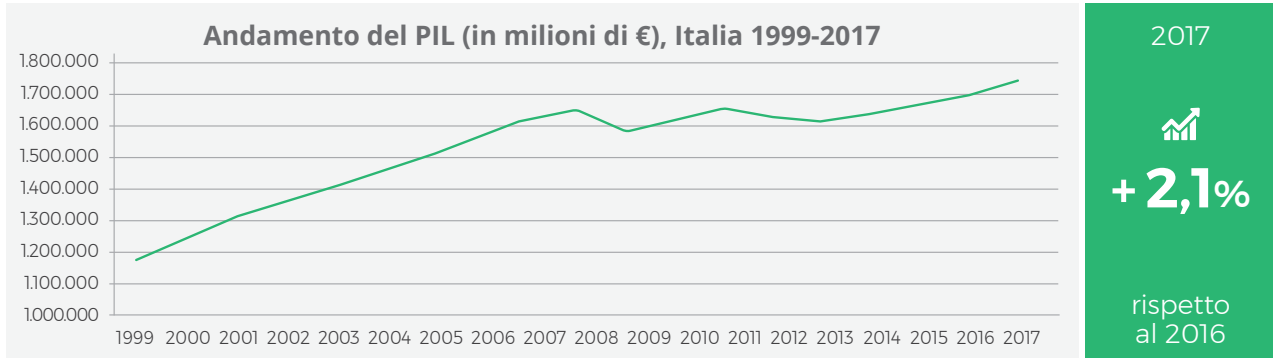
Responsabile Italia Settore Capital Market

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

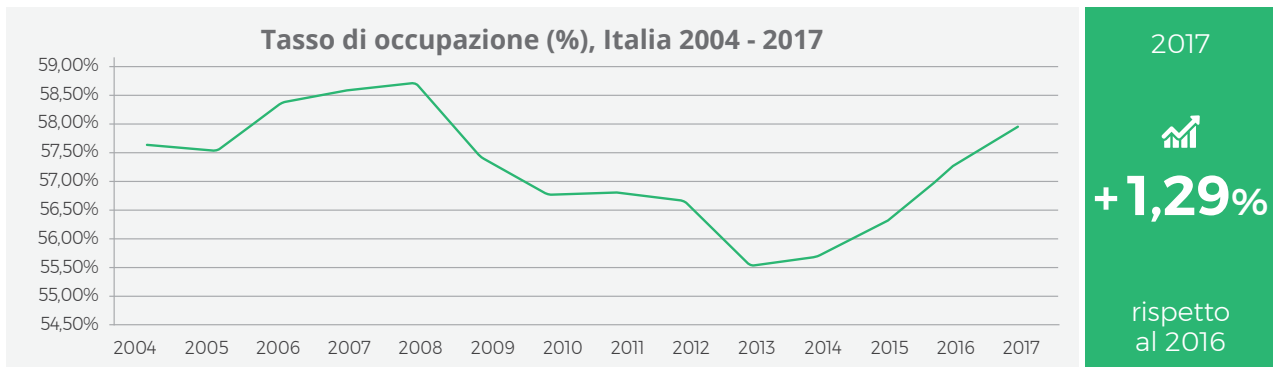
IL PIL

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.



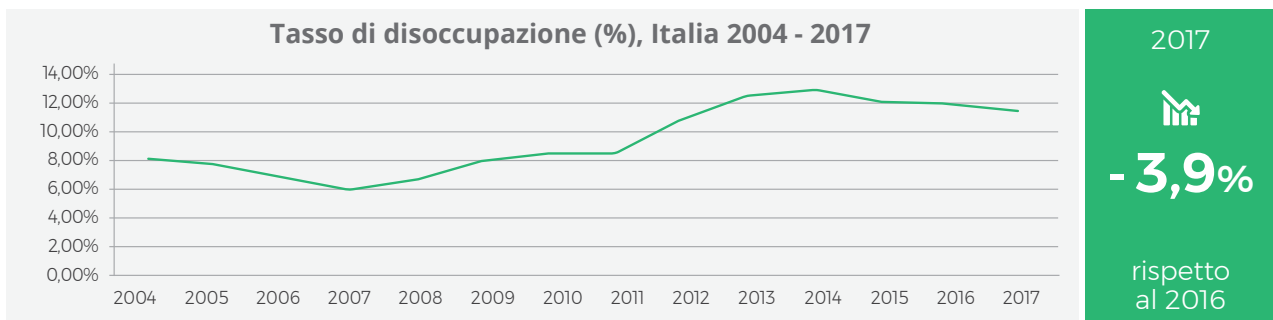
TASSO DI OCCUPAZIONE

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.

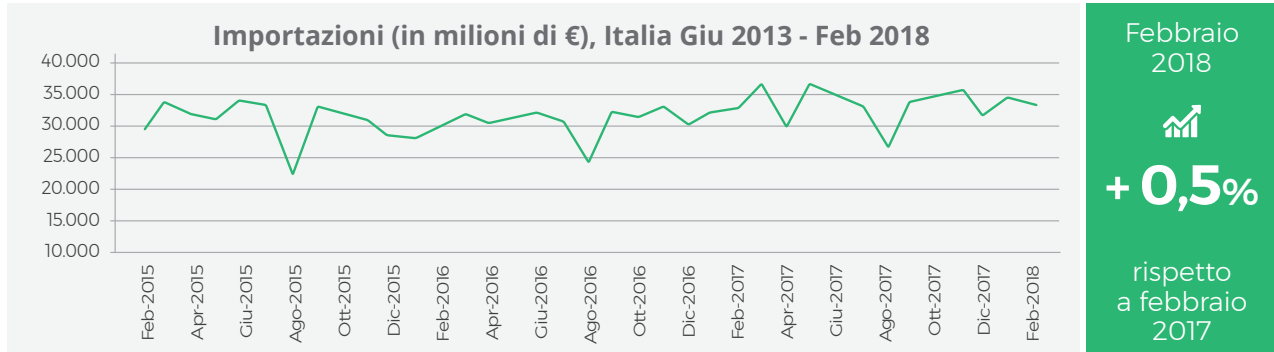


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

IMPORTAZIONI

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

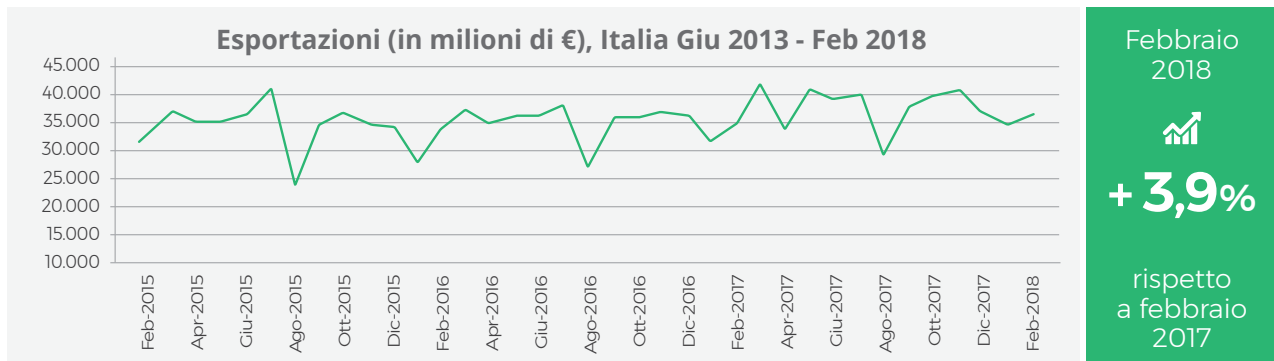
A febbraio 2018 le importazioni sono state pari a **33.144 milioni di €**. Rispetto al mese precedente, si registra un decremento dei flussi pari al 4,7%, mentre rispetto a febbraio 2017 risulta una **crescita del +0,5%**.



ESPORTAZIONI

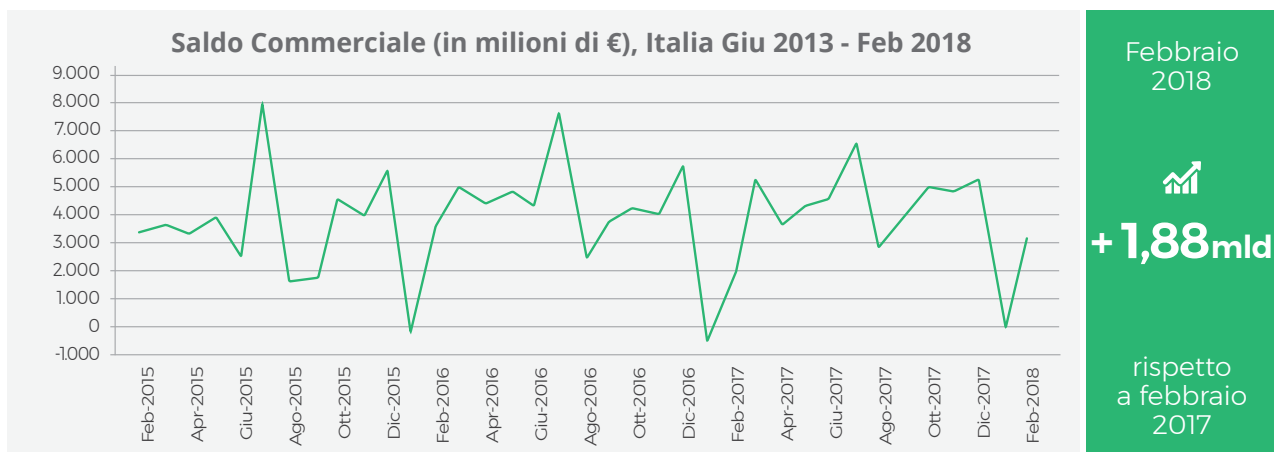
Il grafico mostra le esportazioni (in milioni di euro) realizzate tra giugno 2013 e febbraio 2018.

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 €).

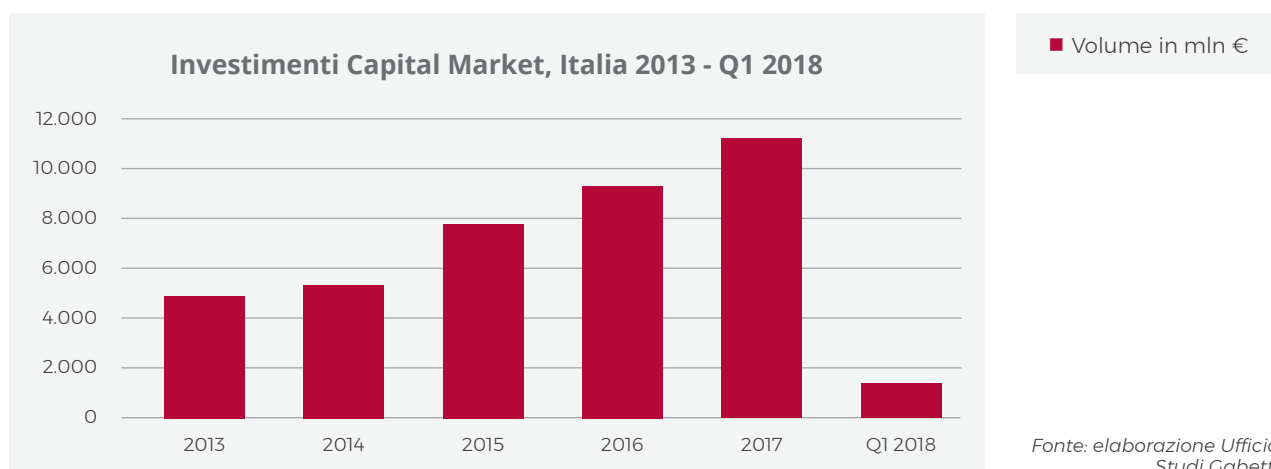


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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**.

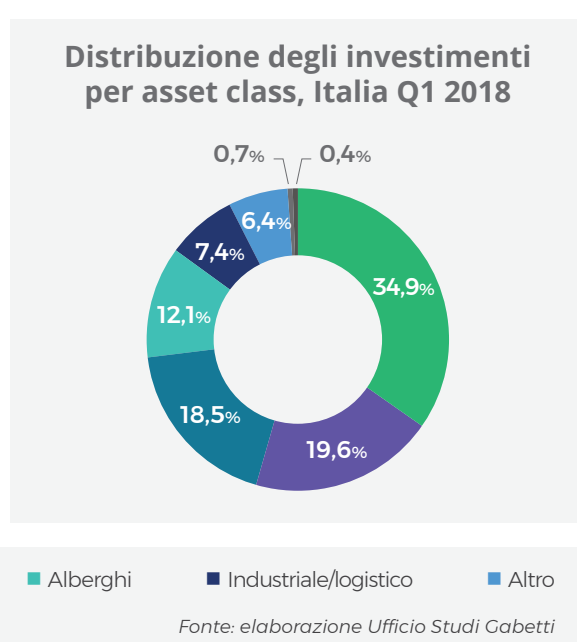
A livello trimestrale, il **primo trimestre del 2018**, con **1,4 miliardi di €**, segna un rallentamento rispetto allo stesso periodo del 2016. Va considerato che la congiuntura rimane positiva se si guarda il dato degli **ultimi 12 mesi, in aumento del +22% rispetto ai 12 mesi precedenti**.



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.



INVESTIMENTI PER AREA

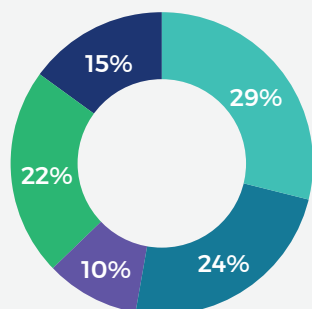
Nel corso del primo trimestre 2018 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel **Nord Italia** (circa **29%**). Seguono il **Centro** con circa il **24%** e il **Sud** con il **10%** del totale, mentre il restante **37%** risulta composto da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

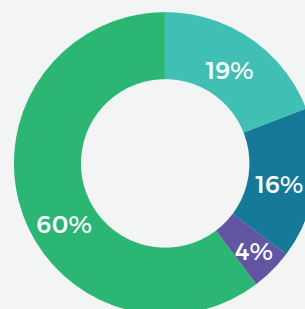
A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 181 milioni di €, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 238 milioni di €.

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 €).

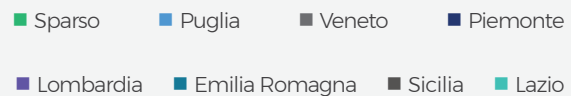
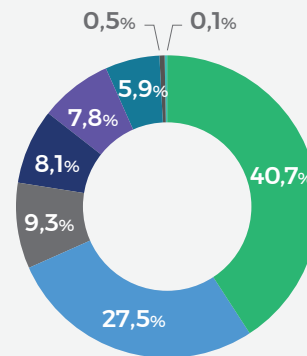
Nello specifico, sono state mappate un totale di 27 operazioni: 10 in Lombardia (di cui un immobile misto uffici/retail e 8 operazioni non riconducibili a un singolo comune), 4 nel Lazio (di cui un immobile all'interno di un portafoglio misto), 3 in Puglia e in Emilia Romagna (di cui un immobile misto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

Distribuzione del numero di operazioni per comune



Distribuzione del volume di investimenti per regione



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

| PERIODO | NOME IMMOBILE | CITTÀ | PREZZO (MLN €) | COMPRATORI | 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 |

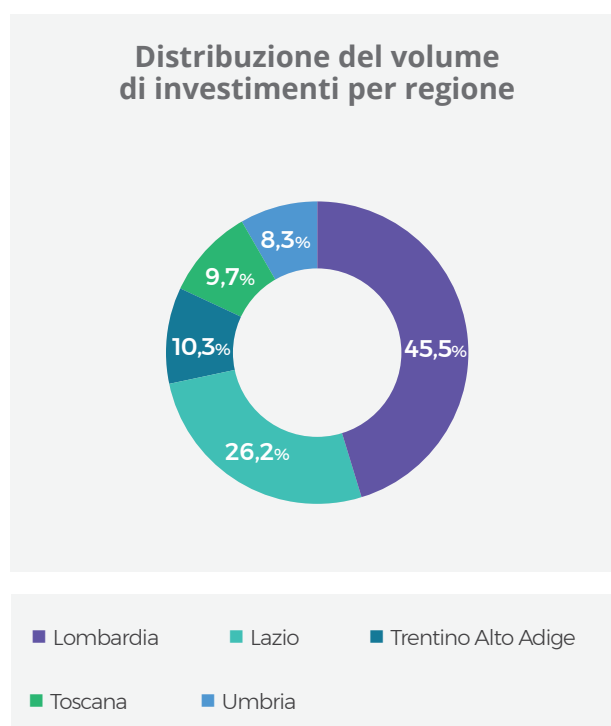
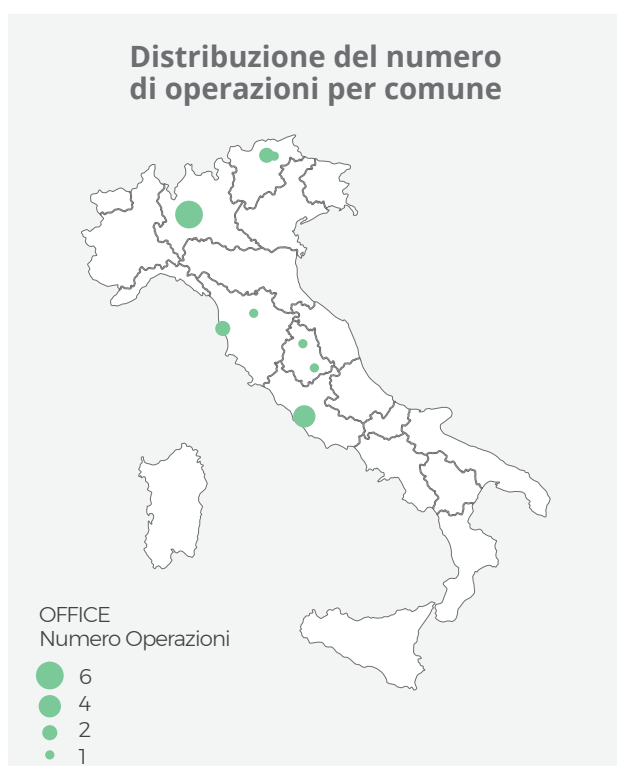
FOCUS - UFFICI

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 |

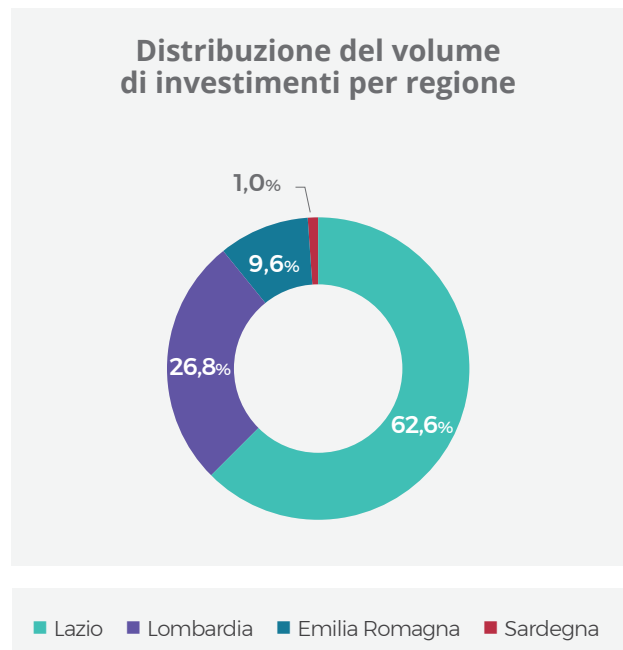
FOCUS - INDUSTRIALE

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

