

Q2 2018

# INVESTMENT OVERVIEW



**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

# INDICE

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



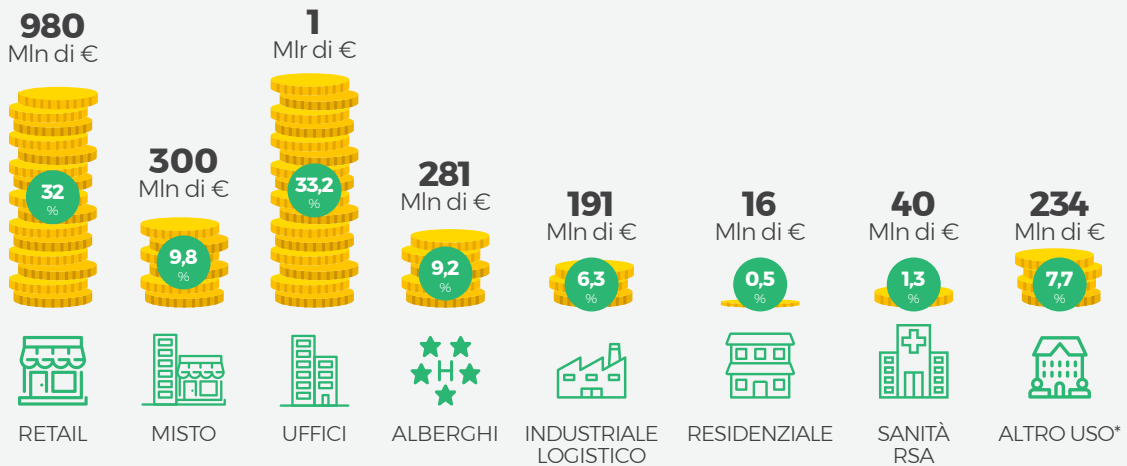
# HIGHLIGHTS

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 HI 2018

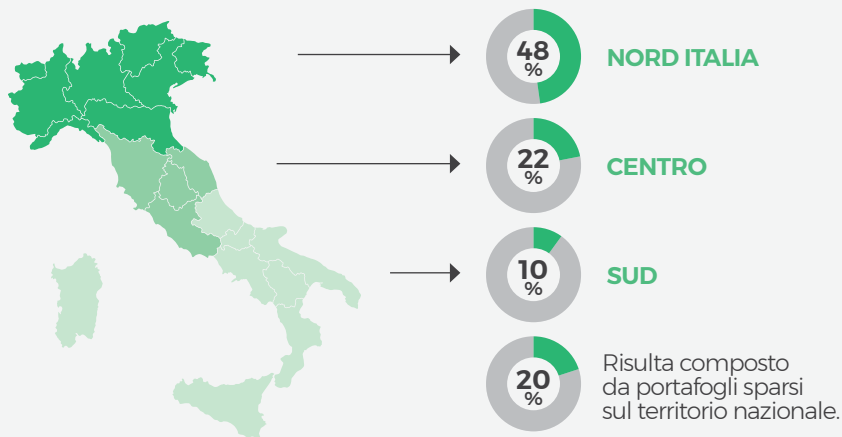


### Distribuzione investimenti PER SETTORI



\*Costituiti principalmente da centraline e student housing

### Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



## IL REPORT IN SINTESI

Nei **primi sei mesi** del 2018 si è registrato un volume totale di investimenti sul territorio italiano pari a **3,1 miliardi di €**. La **fetta più importante** è rappresentata dal comparto degli **uffici**, con il **33%** del volume investito, **seguito dal retail** con il **32%**.

Ancora una volta gli investimenti in immobili direzionali risultano essere più concentrati nei due mercati principali di Milano e Roma, che rappresentano rispettivamente il 66 e 24%, mentre il settore retail, che ha visto nel semestre i centri commerciali rappresentare la fetta principale, risulta distribuito in maniera più uniforme sul territorio italiano, seguendo logiche diverse rispetto all'High Street retail ed essendo meno legati alle vie principali dello shopping a livello nazionale.



*Si conferma nel primo semestre del 2018 l'interesse per il comparto uffici, retail e in portafogli o immobili misti.*

*Milano è risultata essere la città più attrattiva per gli investimenti nel settore degli uffici, mentre la Capitale si conferma in testa per il comparto turistico-alberghiero.*



**Claudio Santucci**

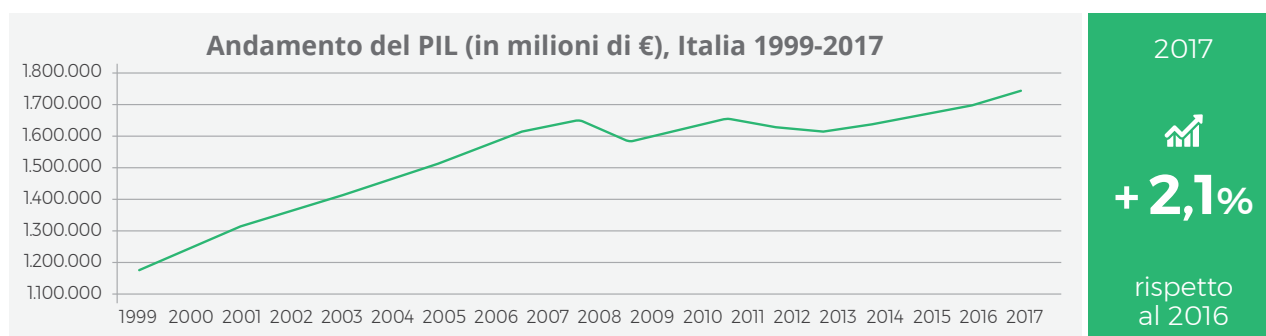
Responsabile Italia Settore Capital Market  
Gabetti Agency

# 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. Nel **primo trimestre 2018** il PIL è stato pari a **422.476 milioni di €**, **in aumento del 2,1%** rispetto al primo trimestre del 2017.

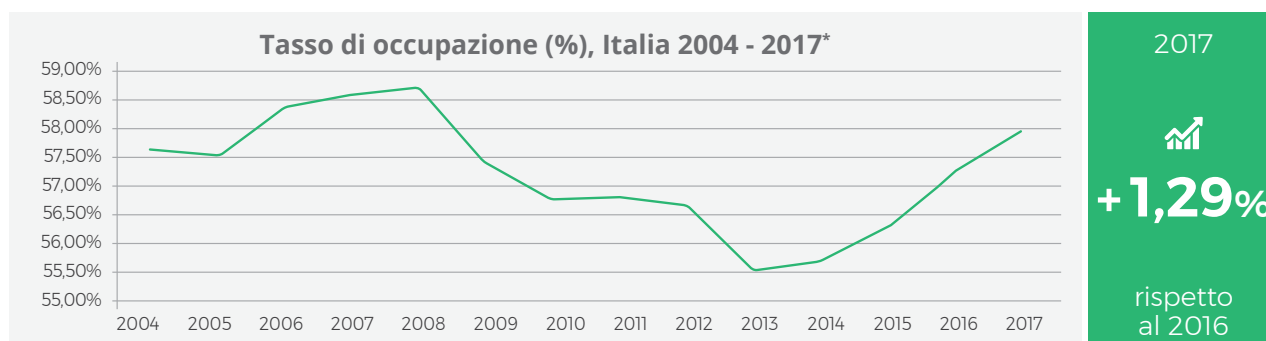


## TASSO DI OCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di occupazione in Italia dal 2004 al 2017.

Si osserva che dal 2013 al 2017 il tasso ha mostrato una continua crescita, registrando un valore al 2017 pari al **58%**, con una **variazione positiva di 4 punti percentuali** rispetto al 2013.

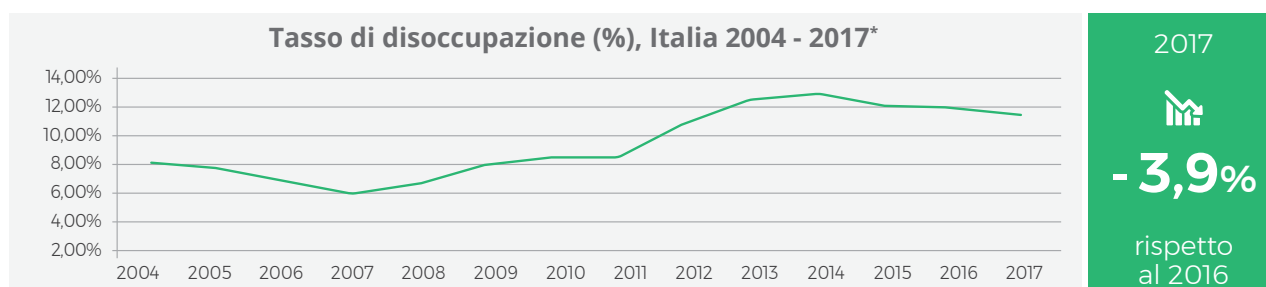
Nel primo trimestre 2018 il tasso di occupazione è stato del 57,6%.



## TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2017.

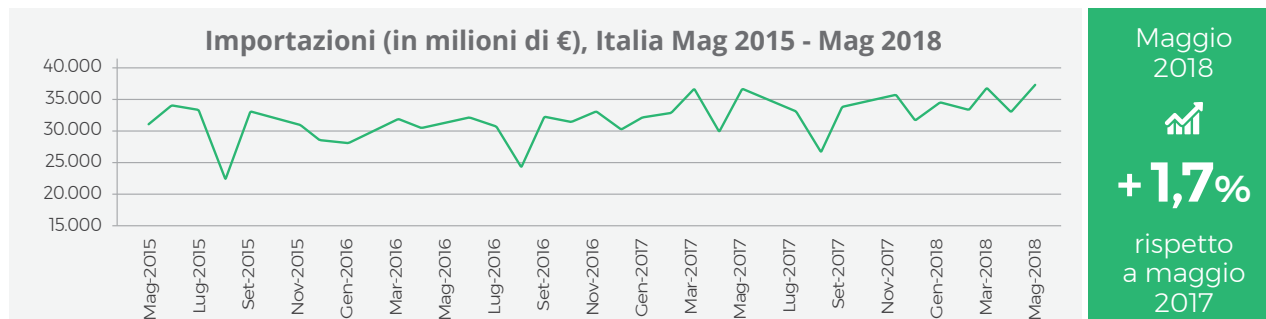
Nel 2017 si è registrato un tasso pari all'**11,4%**. Dopo la crescita registrata tra il 2011 e il 2014, negli ultimi tre anni si è rilevata un'**inversione di tendenza che ha visto un calo del tasso di disoccupazione**. Il dato al primo trimestre 2018 è di 11,8 punti percentuali, maggiore di 0,4 punti rispetto al 2017 ma comunque inferiore rispetto al 2016.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat  
\* i valori sono riferiti alla popolazione totale italiana di età compresa tra i 15 e i 64 anni

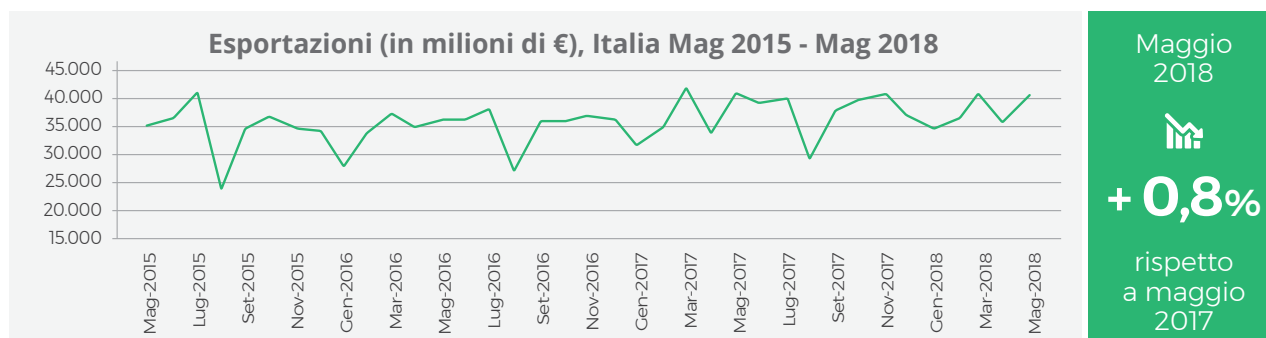
## IMPORTAZIONI

Le importazioni in milioni di € dal 2013 al 2017 sono risultate in **crescita**, registrando un **+39.660 milioni di €** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, a maggio del 2018 le importazioni sono state di 37.191 milioni di €, con un aumento di 3.870 milioni di € rispetto al mese precedente; si registra, inoltre, una variazione del +1,7% confrontando il valore di maggio 2018 con lo stesso mese dell'anno precedente.



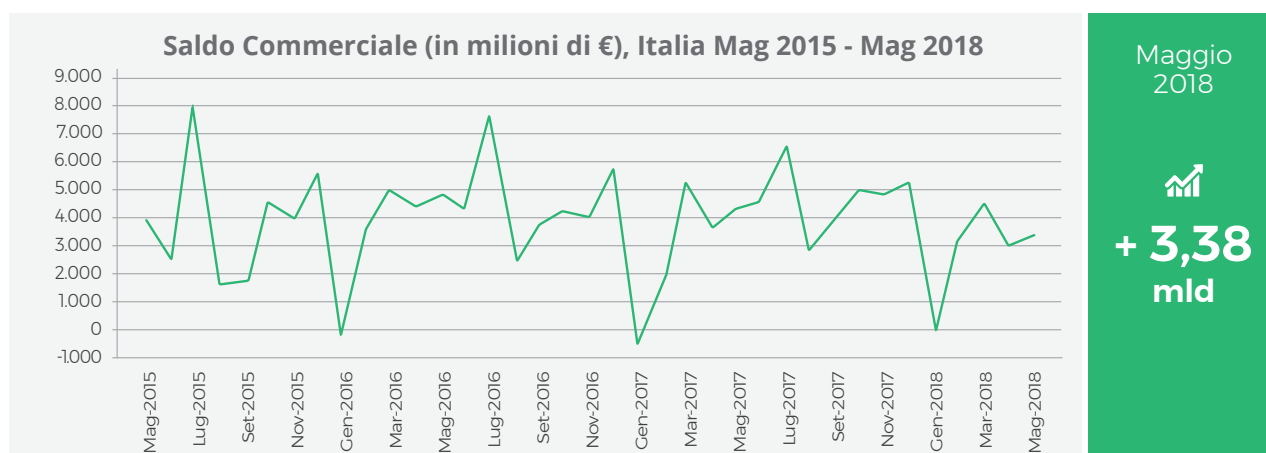
## ESPORTAZIONI

Le esportazioni al 2017 sono state di **448.106 milioni di €**, in costante **aumento** nel corso degli ultimi anni. Analizzando l'andamento mensile delle esportazioni, si registra un trend positivo per il periodo analizzato; a maggio 2018 le esportazioni sono state pari a 40.568 milioni di €, in lieve calo (-0,8%) rispetto allo stesso mese del 2017.



## SALDO COMMERCIALE

Il saldo commerciale al 2017 è **47.450 milioni di €**; valore in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente ma **superiore rispetto al periodo 2013-2015**. Il grafico mostra il saldo tra importazioni ed esportazioni (in milioni di €) realizzato tra giugno 2013 e maggio 2018, quando si è registrato un surplus commerciale pari a 3.378 milioni di €.



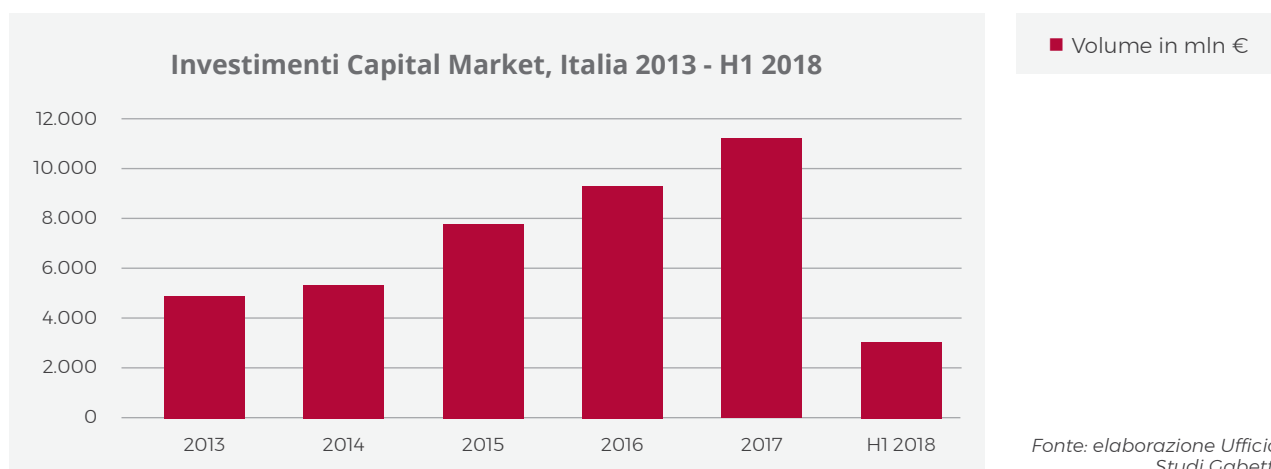
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## I VOLUMI

Nel corso degli **ultimi tre anni** (2015-2017) in Italia si è verificato un significativo **aumento degli investimenti** capital market.

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 €, +44% rispetto al 2014, mentre nel 2016 è stato pari a 9,3 miliardi di €, +19,4% 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**.

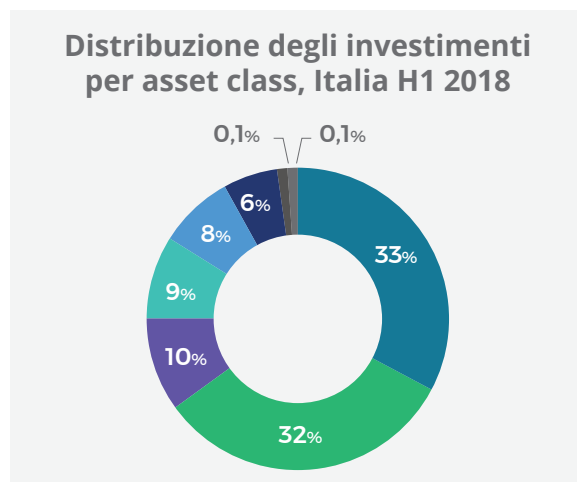
A livello semestrale, il **primo semestre del 2018**, con **3,1 miliardi di €**, segna un rallentamento rispetto allo stesso periodo del 2017, anno record per gli investimenti.



## INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel corso del primo semestre del 2018 si è registrato un volume di investimenti totale pari a 3,1 miliardi di €. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel settore **uffici (33,2%)**, dove si sono registrati investimenti per circa 1 miliardo di €, e dagli investimenti nel comparto retail, circa il 32% del totale, per un volume di **980 milioni di €**.

Seguono gli investimenti in immobili ad **uso misto o portafogli misti**, il **9,8%** del totale per un volume di circa **300 milioni di €** e dove il misto uffici/retail ha pesato per quasi tre quarti, e il comparto **alberghiero**, con **281 milioni di €**, circa il **9,2%** del totale investito. L'**industriale** (industriale e logistico), con **191 milioni di €**, ha rappresentato il **6,3%** del volume investito, mentre il comparto **sanitario/assistenziale** solo l'**1,3%**, con **40 milioni di €**, e il **residenziale** lo **0,5%**, con **16 milioni di €**. Infine gli immobili ad **altro** uso (costituiti principalmente da centraline e student housing), con **234 milioni di €**, hanno pesato per il **7,7%** del totale.



■ Commerciale/Retail   
 ■ Misto   
 ■ Direzionale/Uffici   
 ■ Alberghi   
 ■ Industriale/logistico   
 ■ Altro  
■ Residenziale/Abitativo   
 ■ Sanità/RSA

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti



# INVESTIMENTI PER AREA

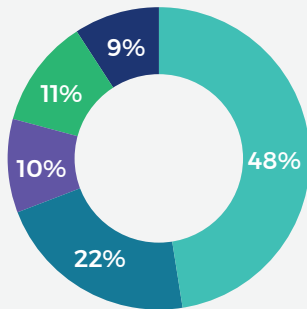
Nel corso del primo semestre 2018 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel **Nord Italia** (circa **48%**). Seguono il **Centro** con circa il **22%** e il **Sud** con il **10%** del totale, mentre il restante **20%** risulta composto da **portafogli sparsi sul territorio nazionale**.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella **provincia di Milano** rappresenta il **27,7%** del totale nazionale, la **provincia di Roma** rappresenta il **15%** del totale, mentre il **6,9%** sono investimenti in **portafogli misti con immobili ubicati nelle due città**.

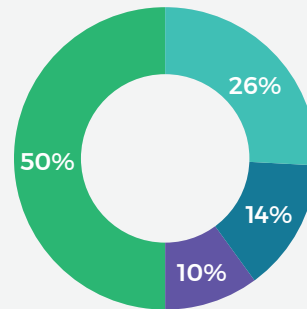
A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 847 milioni di €, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 457 milioni di €.

Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di operazioni, 26%, seguito dal Centro (14%) e dal Sud (10%), mentre il 50% circa risulta non attribuibile a una singola area.

Distribuzione degli investimenti (in mln di €) per area geografica Italia H1 2018



Distribuzione degli investimenti per numero di operazioni Italia H1 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 primo semestre 2018:

NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRATORI	VENDITORI
<b>Immobili retail a Milano e Roma</b>	2018 Q1	Milano, Roma	210	Uffici/Retail	Amundi RE Italia SGR - Fondo Nexus 2	nd
<b>6 gallerie commerciali</b>	2018 Q1	Sparsa	200	Centro commerciale	Kryalos - Fondo Dante (Partners Group)	Kryalos - Fondo americano
<b>4 gallerie commerciali e 1 retail park</b>	2018 Q2	Imola, Bologna, Mantova, Sarzana	187	Centro commerciale	IGD SIIQ	Eurocommercial Properties
<b>Centro Sicilia</b>	2018 Q2	Misterbianco (CT)	145	Centro commerciale	GWM Group	Cualbu
<b>Complesso via Darwin</b>	2018 Q1	Milano	103	Uffici	Antirion Sgr - Fondo Megatrends Italia	Brioschi e Camabo (Bastogi)

## FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel primo semestre 2018 hanno raggiunto quota **980 milioni di €**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Sicilia (15,1% - 148 milioni di €)** e in **Puglia (13,8% - 135 milioni di €)**. Seguono il Trentino Alto Adige (9,2% - 90 milioni di €) e la Lombardia e il Veneto (4,7% - 46 milioni di €).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 118 operazioni: 61 parte di un portafoglio di discount sparsi sul territorio nazionale, 21 riferite a un portafoglio di discount in Campania, 12 in Lombardia (di cui 2 immobili misti uffici/retail), 5 nel Lazio (di cui 1 parte di un portafoglio misto) e in Emilia Romagna (fra cui 1 immobile misto hotel/retail), 3 in Sicilia e Puglia, 2 in Veneto e Piemonte, e singole operazioni in Trentino, Liguria, Marche e Toscana (misto residenziale/retail).

Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, escluse le transazioni in immobili misti o portafogli misti, nel primo semestre 2018, risulta pari a circa **8,8 milioni di €**, che sale a 31,8 milioni di € se si escludono i 2 portafogli di supermercati.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel primo semestre 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 Q2	4 gallerie commerciali e 1 retail park	BO,MN,SP	187	IGD SIIQ	Eurocommercial Properties
2018 Q1	Centro Sicilia	CT	145	CWM Group	Cualbu

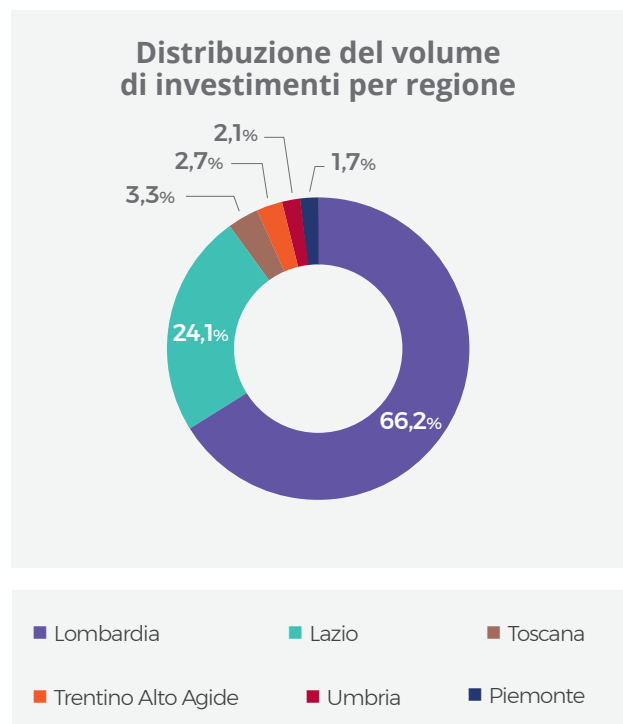
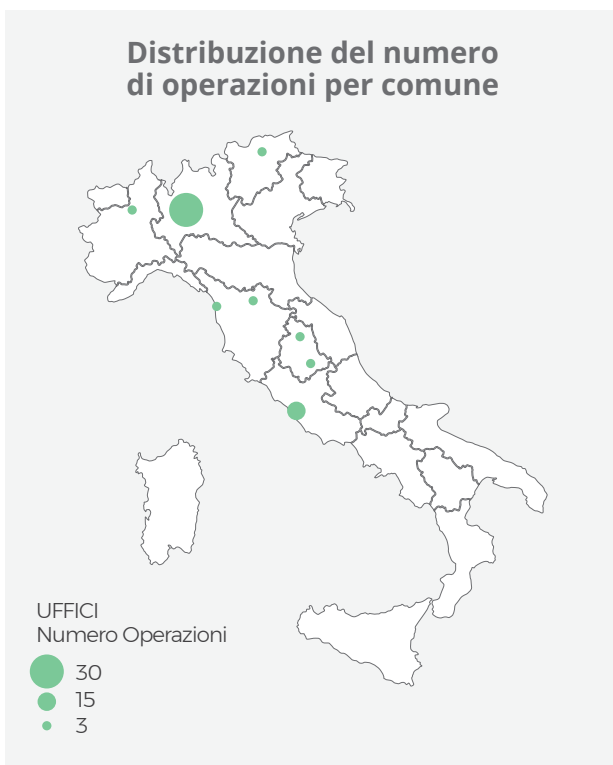
## FOCUS - UFFICI

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

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (66,2% - 673 milioni di €)**. Segue il **Lazio con 245 milioni di € (24,1%)** e la **Toscana con 33 milioni di € (3,3%)**.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 49 operazioni: 30 in Lombardia (di cui un immobile misto uffici/retail e 2 parte di portafogli misti uffici/retail), 8 nel Lazio, 5 in Toscana, 3 in Trentino, 2 in Umbria e una in Piemonte.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti o parte di portafogli misti, nel primo semestre 2018 risulta pari a circa **22,6 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2018 Q1	Complesso via Darwin	Milano	103	Antirion Sgr - Fondo Megatrends Italia	Brioschi e Camabo (Bastogi)
2018 Q2	Immobile Via del Giorgione 159	Roma	83	INAIL	Seneca Giorgione Srl
2018 Q2	HQ1 Pirelli Bicocca	Milano	79	Kryalos SGR - Fondo Tyre	Torre SGR - Fondo Torre RE Found 2

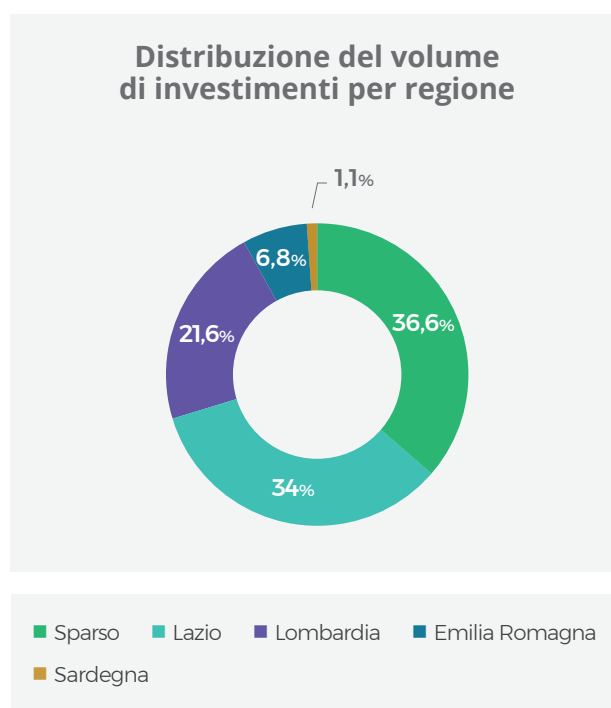
## FOCUS - INDUSTRIALE

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 **191 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato nel **Lazio (34% - 65 milioni di €)**. Seguono la **Lombardia** con 41 milioni di € (**21,6%**) e l'**Emilia Romagna** con 13 milioni di € (**6,8%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 22 operazioni, di cui 16 in immobili ed aree ad uso logistico: 7 nel Lazio, 6 in Lombardia, 4 in Emilia Romagna, 2 in Sardegna e singole operazioni in Piemonte, Veneto e Marche.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nel primo semestre 2018, risulta pari a circa **11,3 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRA TORI	VENDITORI
2018 Q2	3 immobili ad uso logistico	MI,MO,LT	70	Kryalos SGR - Fondo Ermes	DSV S.p.A.
2018 Q1	6 immobili ad uso logistico	RM	65	Kryalos SGR - Fondo Ceasar	nd
2018 Q1	Data Center Logistico	MI	14	nd	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](http://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



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

