



Q3 2018

# INVESTMENT OVERVIEW



# 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



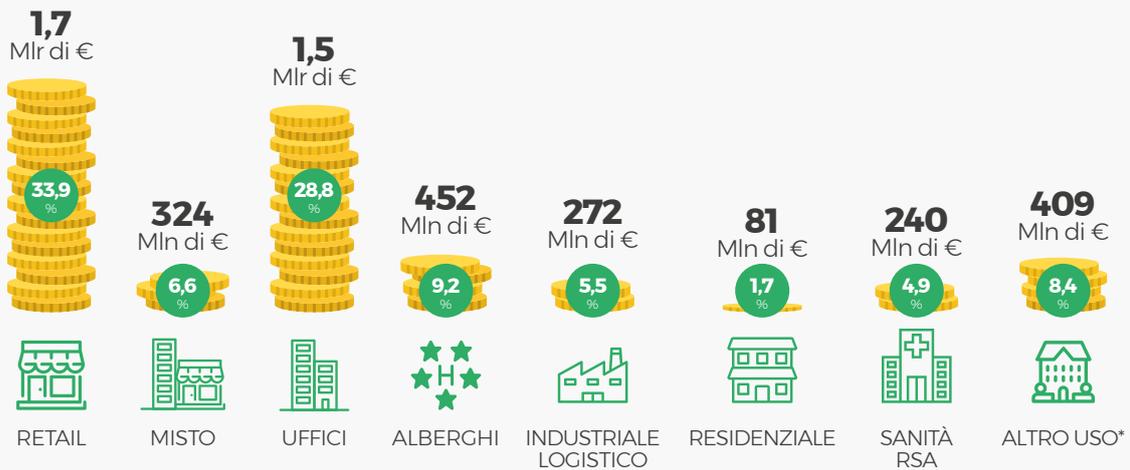
# HIGHLIGHTS

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 Q1-Q3 2018

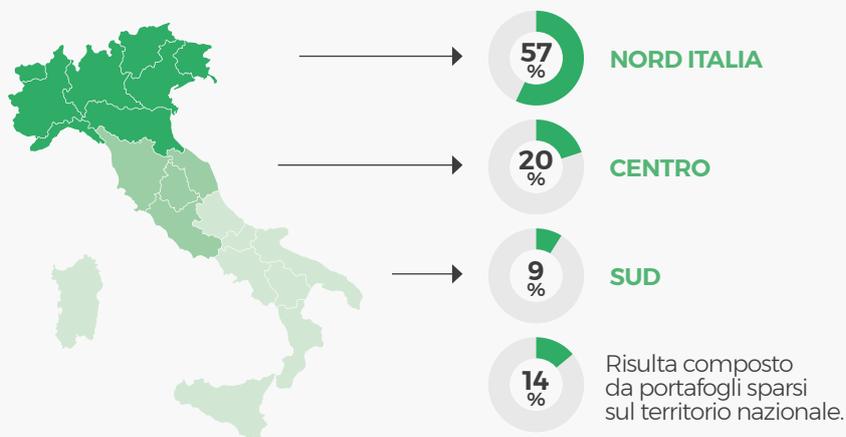


### Distribuzione investimenti PER SETTORI



\*Costituiti principalmente da centraline e student housing

### Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



## IL REPORT IN SINTESI

Nei **primi nove mesi del 2018** si è registrato un volume totale di investimenti sul territorio italiano pari a **4,9 miliardi di €**. La **fetta più importante** è rappresentata dal **retail**, con il **34%** del volume investito, **seguito dal comparto uffici** con il **29,8%**.

Ancora una volta gli investimenti in immobili direzionali risultano essere più concentrati nei due mercati principali di Milano e Roma, che rappresentano rispettivamente il 70% e 23%, mentre il settore retail, che ha visto nei primi tre trimestri i centri commerciali rappresentare la fetta principale, risultano distribuiti 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 nei primi nove mesi del 2018  
l'interesse per il comparto retail, uffici  
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**

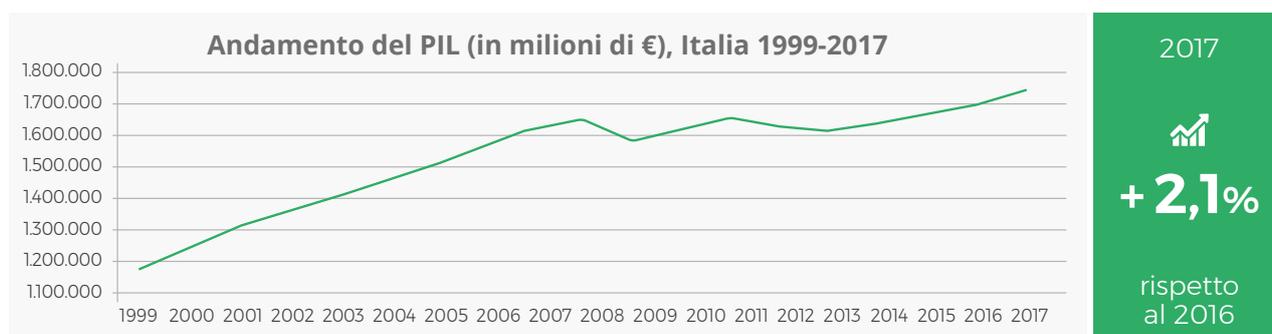
Responsabile Italia Settore Capital Market  
Gabetti Agency

# INDICATORI ECONOMICI

## IL PIL

Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di €) nel periodo 1999-2017.

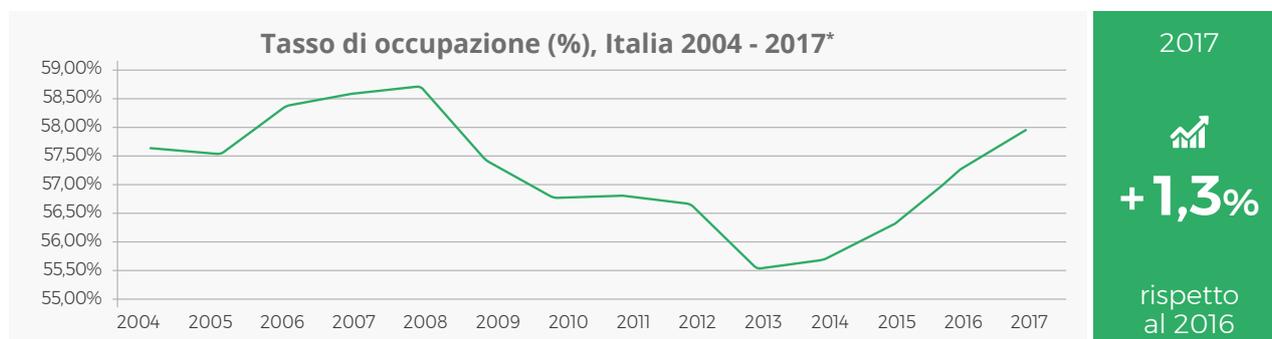
Nel 2017 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a **1.724.955 milioni di €** correnti, in aumento del **2,1%** rispetto all'anno precedente. Nel **primo semestre 2018** il PIL è stato pari a **867.550 milioni di €**, in **aumento del 2,4%** rispetto al primo semestre del 2017.



## 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 semestre 2018 il tasso di occupazione è stato del 58,4%.



## TASSO DI DISOCCUPAZIONE

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

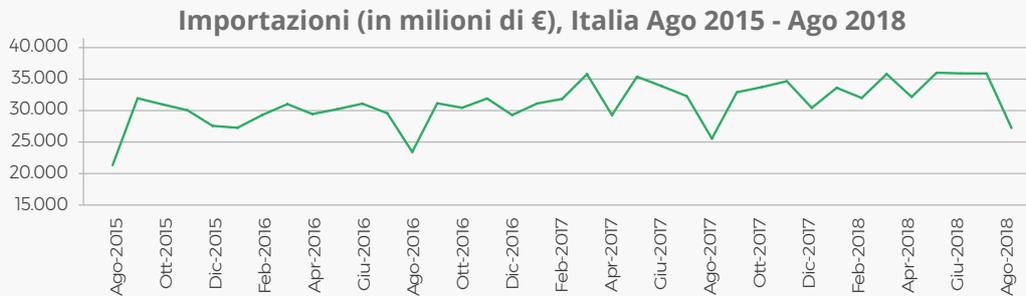
Nel 2017 si è registrato un tasso pari all'**11,4%**. Dopo la crescita registrata tra il 2011 e il 2014, negli ultimi tre anni si è rilevata un'**inversione di tendenza che ha visto un calo del tasso di disoccupazione**. Il dato al primo semestre 2018 è di 11,4 punti percentuali, stabile rispetto al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

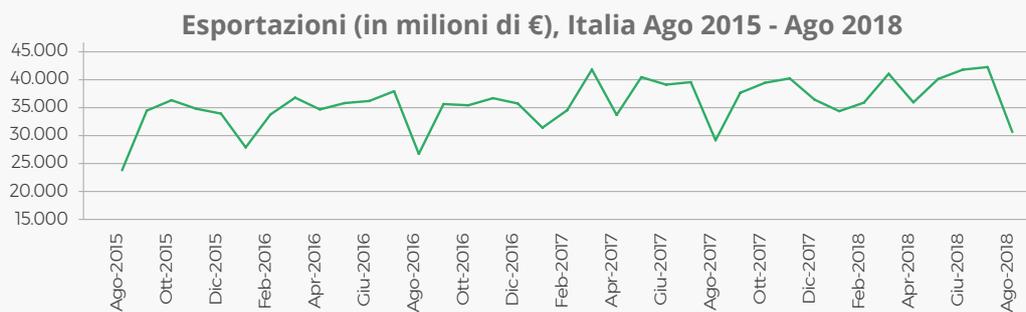
Le importazioni in milioni di € dal 2013 al 2017 sono risultate in **crescita**, registrando un **+39.660 milioni di €** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, ad agosto del 2018 le importazioni sono state di 28.324 milioni di €, con un calo di 8.765 milioni di € rispetto al mese precedente; si registra, inoltre, una variazione del **+6,4%** confrontando il valore di agosto 2018 con lo stesso mese dell'anno precedente.



Agosto 2018  
  
**+ 6,4%**  
 rispetto ad agosto 2017

## ESPORTAZIONI

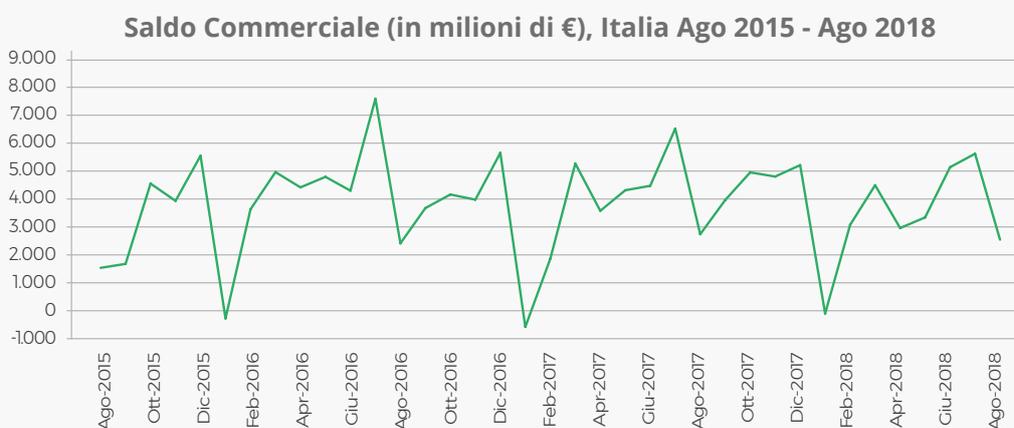
Le esportazioni al 2017 sono state di **448.106 milioni di €**, in costante **aumento** nel corso degli ultimi anni. Analizzando l'andamento mensile delle esportazioni, si registra un trend positivo per il periodo analizzato; ad agosto 2018 le esportazioni sono state pari a 30.887 milioni di €, in aumento (+5,1%) rispetto allo stesso mese del 2017.



Agosto 2018  
  
**+ 5,1%**  
 rispetto ad agosto 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 gennaio 2013 e agosto 2018, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a 2.564 milioni di €.



Agosto 2018  
  
**+ 2,6 mld**

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 2014, 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**. **Nei primi nove mesi del 2018** si sono registrati **4,9 miliardi di €** di investimenti.

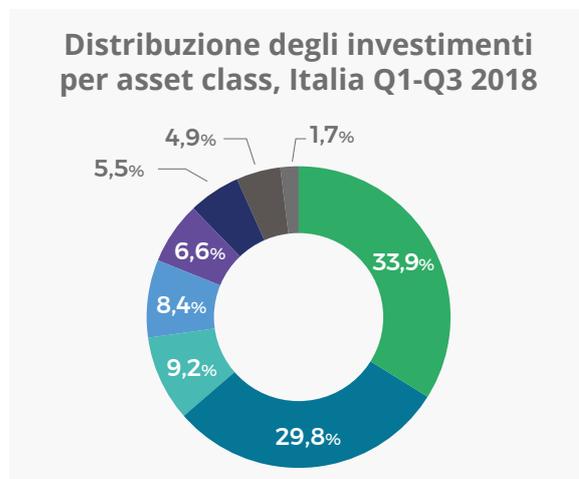
A livello trimestrale, dopo un primo trimestre che ha visto realizzare un volume totale pari a 1,6 miliardi di €, nel secondo trimestre gli investimenti registrati sono stati circa 1,5 miliardi di €, mentre nel terzo trimestre si sono rilevati investimenti per circa 1,8 miliardi di €. Complessivamente si registra un rallentamento rispetto allo stesso periodo del 2017, anno record per gli investimenti.



## INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel corso dei primi nove mesi del 2018 si è registrato un volume di investimenti totale pari a 4,9 miliardi di €. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel comparto **retail (33,9%)**, dove si sono registrati investimenti per circa **1,7 miliardi di €**, e dagli investimenti nel settore **uffici**, circa il **29,8%** del totale, per un volume di **1,5 miliardi di €**.

Seguono gli investimenti del comparto **alberghiero**, con **452 milioni di €**, circa l'**9,2%** del totale investito, e gli immobili ad **uso misto o portafogli misti**, il **6,6%** del totale per un volume di circa **324 milioni di €** e dove il misto uffici/retail ha pesato per oltre il 65%. L'**industriale** (industriale e logistico), con **272 milioni di €**, ha rappresentato il **5,5%** del volume investito, mentre il comparto **sanitario/assistenziale** il **4,9%** con **240 milioni di €**, e il **residenziale** solo l'**1,7%** con **81 milioni di €**. Infine, gli immobili ad **altro uso** (costituiti principalmente da centraline, terreni e student housing), con **409 milioni di €**, hanno pesato per l'**8,4%** del totale.



■ Commerciale/Retail  
■ Residenziale/Abitativo

■ Misto  
■ Sanità/RSA

■ Direzionale/Uffici

■ Alberghi

■ Industriale/logistico

■ Altro

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

# INVESTIMENTI PER AREA

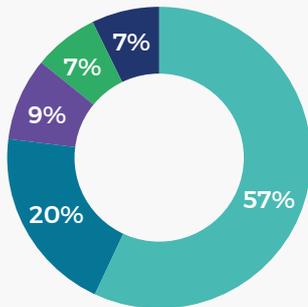
Nel corso dei primi tre trimestri del 2018 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 57%). Seguono il Centro con circa il 20% e il Sud con l'9% del totale, mentre il restante 14% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 30,3% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 11,6% del totale, mentre il 4,3% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.

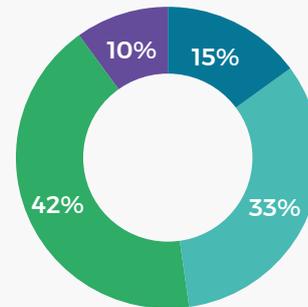
A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 1,5 miliardi di €, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 532 milioni di €.

Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di operazioni, 33%, seguito dal Centro (15%) e dal Sud (10%), mentre il 42% circa risulta non attribuibile a una singola area.

Distribuzione degli investimenti (in mln di €) per area geografica Italia Q1-Q3 2018



Distribuzione degli investimenti per numero di operazioni Italia Q1-Q3 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 nei primi tre trimestri del 2018:

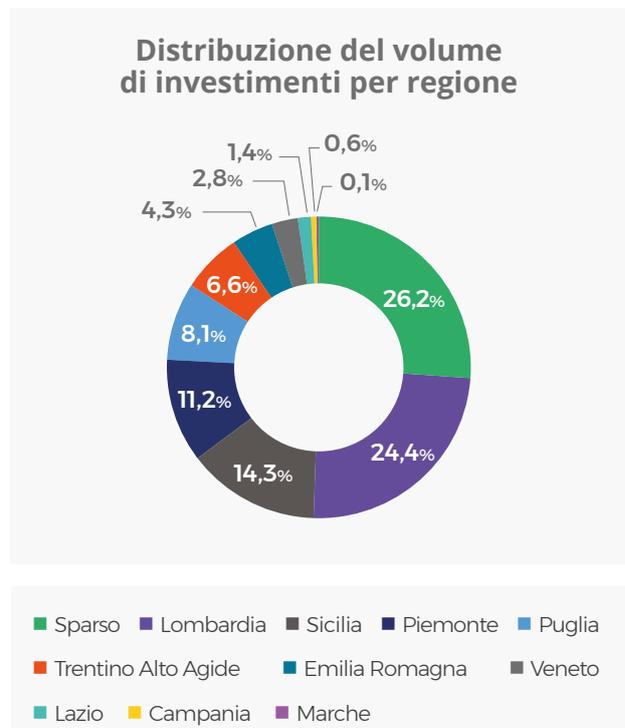
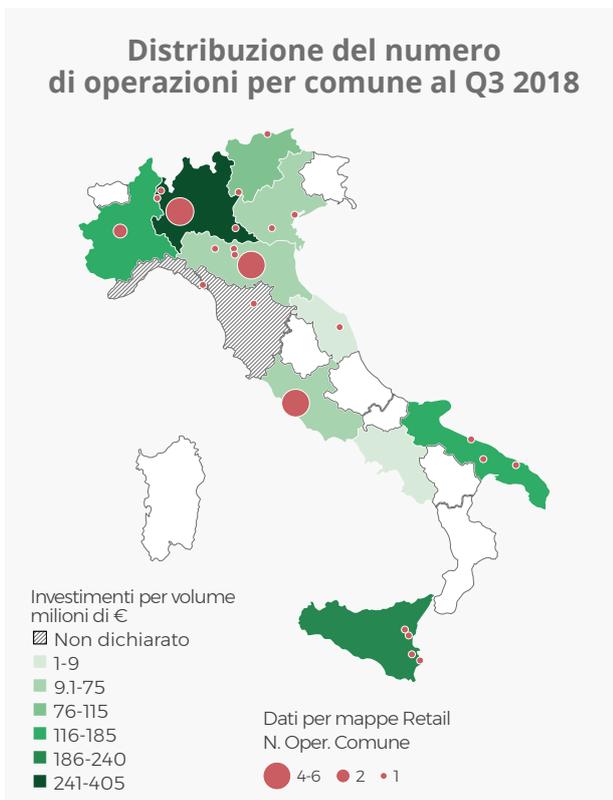
NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRA TORI	VENDITORI
Immobili retail a Milano e Roma	2018 Q1	Milano, Roma	210	Uffici/Retail	Amundi RE Italia SGR - Fondo Nexus 2	nd
6 gallerie commerciali	2018 Q1	Sparsa	200	Centro commerciale	Kryalos - Fondo Dante (Partners Group)	Kryalos - Fondo americano Blackstone
4 gallerie commerciali e 1 retail park	2018 Q2	Imola, Bologna, Mantova, Sarzana	187	Centro commerciale	IGD SIIQ	Eurocommercial Properties
Centro Sicilia	2018 Q2	Misterbianco (CT)	145	Centro commerciale	GWM Group	Cualbu
8 Gallery extension	2018 Q3	Torino	105	Centro commerciale	Pradera, AXA IM - Real Assets	GWM Group
Complesso via Darwin	2018 Q1	Milano	103	Uffici	Antirion Sgr - Fondo Megatrends Italia	Brioschi e Camabo (Bastogi)
Ex garage Traversi	2018 Q3	Milano	100	Retail	Invesco RE	Hayrish

## FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nei primi nove mesi del 2018 hanno raggiunto quota **1,7 miliardi di €**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (24,4%** - 404 milioni di €) e in **Sicilia (14,3%** - 238 milioni di €). Seguono il Piemonte (11,2% - 185 milioni di €) e la Puglia (8,1% - 135 milioni di €).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 132 operazioni: 61 parte di un portafoglio di discount sparsi sul territorio nazionale, 21 riferite a un portafoglio di discount in Campania, 19 in Lombardia (di cui 2 immobili misti uffici/retail), 7 in Emilia Romagna (fra cui 1 immobile misto hotel/retail), 6 nel Lazio (di cui 1 parte di un portafoglio misto), 4 in Piemonte e in Sicilia, 3 in Puglia, 2 in Veneto e Trentino, e singole operazioni in 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, nei primi nove mesi del 2018, risulta pari a circa **13 milioni di €**, che sale a 35,5 milioni di € se si escludono i 2 portafogli di supermercati.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nei primi tre trimestri del 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 Q2	4 gallerie commerciali e 1 retail park	BO,MN,SP	187	IGD SIIQ	Eurocommercial Properties
2018 Q2	Centro Sicilia	CT	145	CWM Group	Cualbu
2018 Q3	8 Gallery extension	TO	105	Pradera, AXA IM - Real Assets	GWM Group

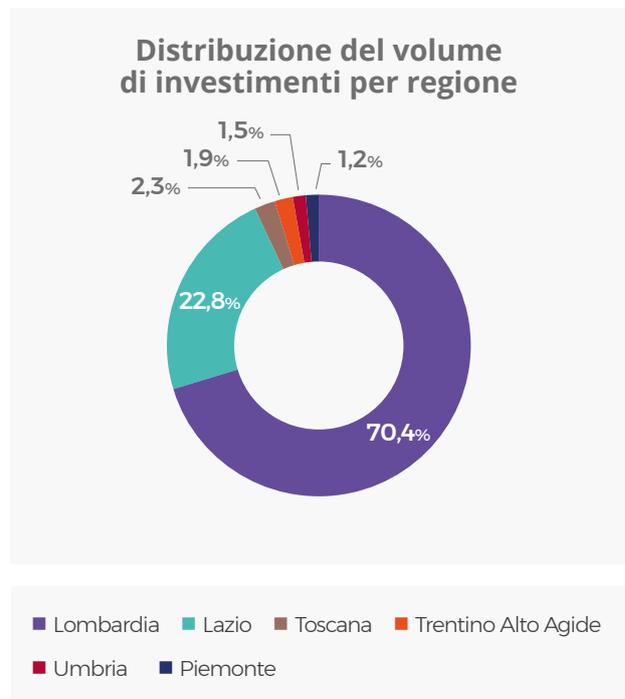
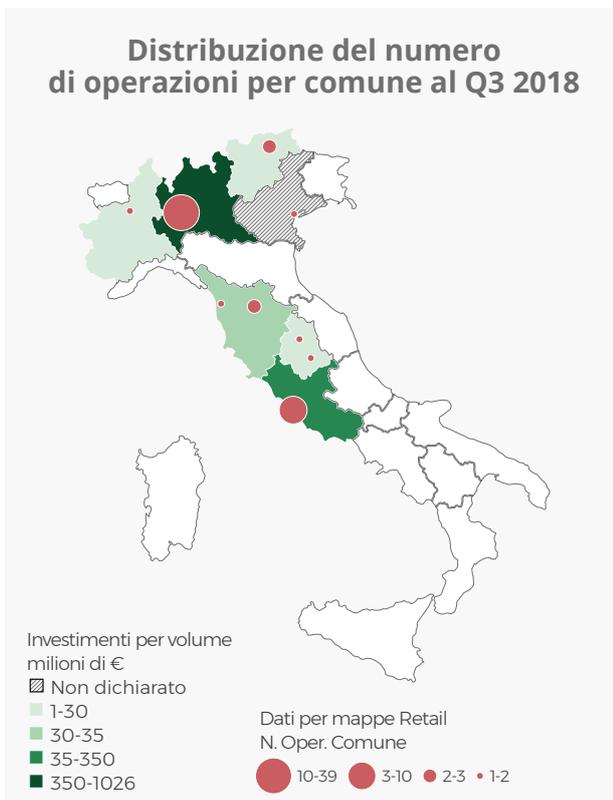
## FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore sono stati complessivamente circa **1,5 miliardi di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (70,4%** - 1 miliardo di €), segue il **Lazio** con 33 milioni di € (**22,8%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 61 operazioni: 39 in Lombardia (di cui un immobile misto uffici/retail e 2 parte di portafogli misti uffici/retail), 10 nel Lazio, 5 in Toscana, 3 in Trentino, 2 in Umbria e una in Piemonte e in Veneto (quest'ultima riferita a un immobile misto residenziale/uffici).

Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti o parte di portafogli misti, nei primi nove mesi del 2018 risulta pari a circa **26 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Cabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nei primi tre trimestri del 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
2018 Q3	Area Valtellina Scalo Farini	Milano	70	COIMA SGR	Savills Investment Management, Kennedy Wilson
2018 Q3	Complesso Tocqueville	Milano	56	COIMA RES	Mediolanum Real Estate

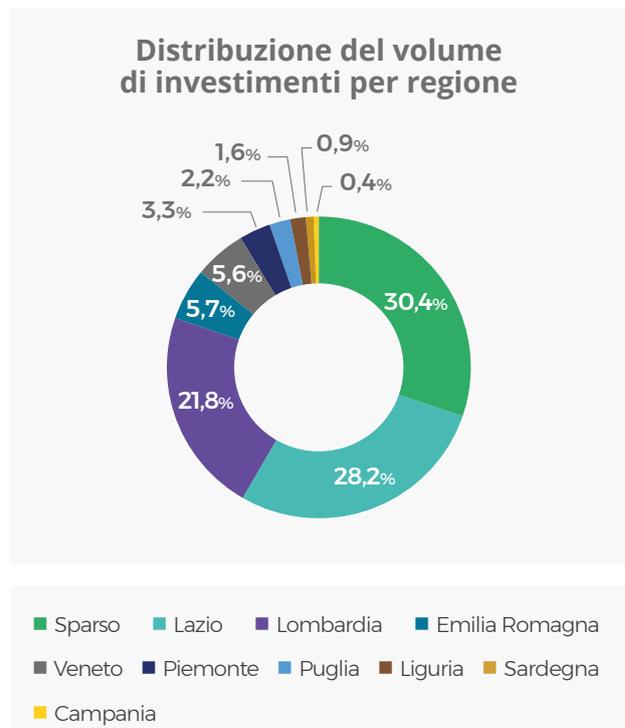
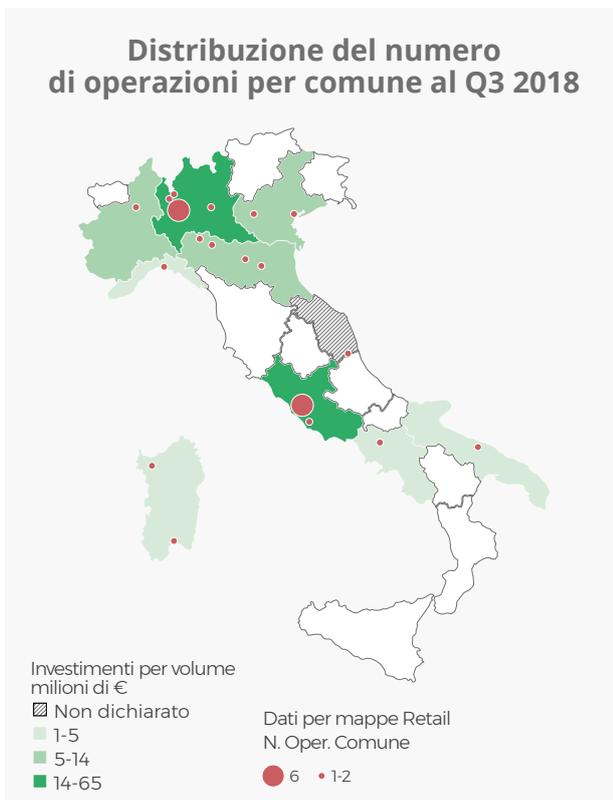
## FOCUS - INDUSTRIALE

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 **231 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato nel **Lazio** (**28,2%** - 65 milioni di €). Seguono la **Lombardia** con 50 milioni di € (**21,8%**) e l'**Emilia Romagna** con 13 milioni di € (**5,7%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 40 operazioni, di cui 21 in immobili ed aree ad uso logistico: 9 sparse nel nord Italia, 9 in Lombardia, 7 nel Lazio, 5 in Emilia Romagna, 2 in Sardegna, Piemonte e Veneto, e singole operazioni in Puglia, Campania, Liguria e Marche.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nei primi nove mesi del 2018, risulta pari a circa **7,8 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nei primi tre trimestri del 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 di Pregio



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

**Valentina Piuma**

vpiuma@gabetti.it

**Chiara Grandino**

*Analista*

cgrandino@gabetti.it

**Roberta Giusto**

rgiusto@gabetti.it



**Claudio Santucci**

*Responsabile Italia*

*Settore Capital Market*

csantucci@gabetti.it

T. +39 02 775 5286

