



Q4 2019

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

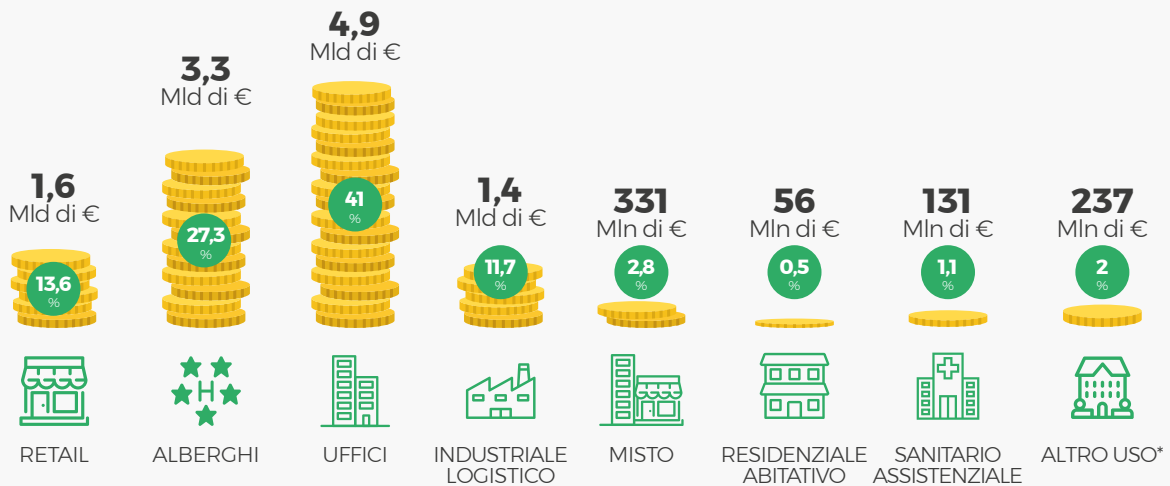
nazionale, con un focus sul comparto uffici, retail e industriale/logistico.

VOLUME DI INVESTIMENTI Q1- Q4 2019

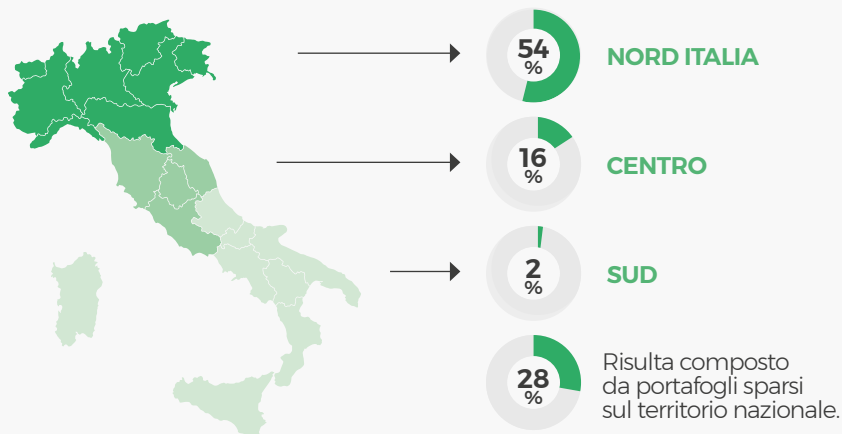
12 Mld di €



Distribuzione investimenti PER SETTORI



Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



IL REPORT IN SINTESI

Il **2019 è stato un anno record per gli investimenti Capital Market** registrando un volume totale pari a circa **12 miliardi di euro**, in aumento del 45% rispetto al 2018. Il **41%** del volume investito è stato assorbito dal **settore uffici**, seguito dal **comparto alberghiero** con il **27%**, grazie alla transazione che ha riguardato due portafogli rilevanti. Nel 2019 gli investimenti in immobili direzionali si sono concentrati principalmente sul mercato di Milano, che ha totalizzato da sola un volume pari a 3,5 miliardi di euro.

A livello annuale il **comparto retail**, seppur con valori in diminuzione rispetto al 2018, ha registrato un ottimo risultato per la categoria Outlet (484 milioni di euro). Il **settore logistica** ha visto nel 2019 un forte incremento del volume investito rispetto al 2018, grazie ad alcune operazioni rilevanti principalmente nel Q4. Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri, principalmente USA, Francia e Germania, risultano gli operatori più attivi sul mercato italiano focalizzati soprattutto verso il comparto alberghiero e direzionale.

“

Il 2019, anno record grazie a un ultimo trimestre particolarmente dinamico. Ha confermato il forte interesse verso il comparto alberghiero, registrando valori in aumento rispetto agli anni precedenti. Il settore Uffici ha visto come protagonista assoluta la città di Milano.

”

Claudio Santucci

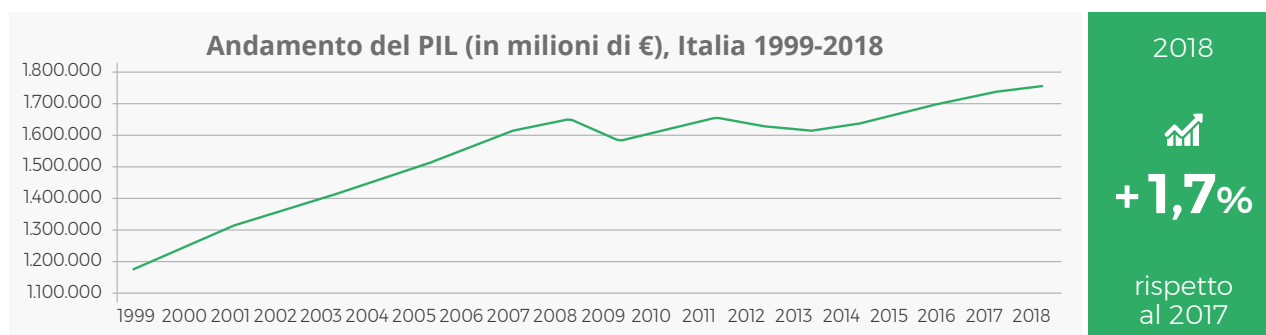
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

IL PIL

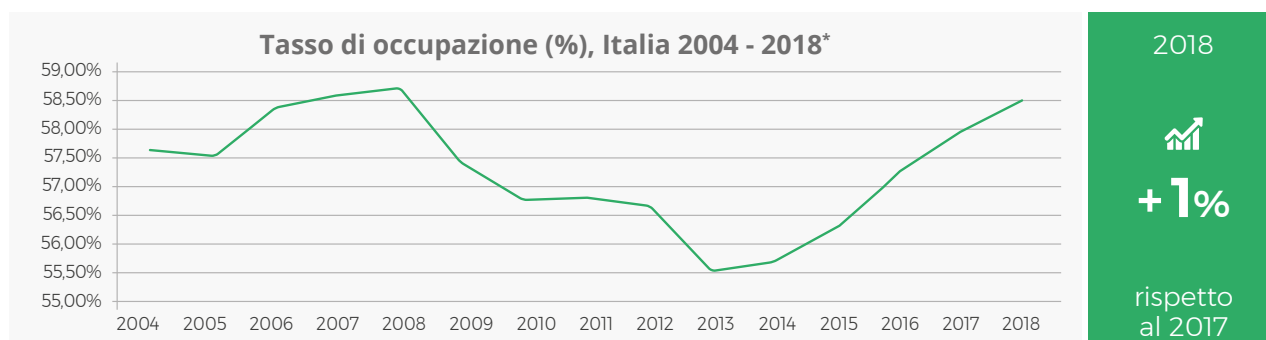
Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di €) nel periodo 1999-2018. Nel 2018 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a **1.765.424 milioni di €** correnti, in aumento del **1,7%** rispetto all'anno precedente. Nei primi nove mesi del **2019** il PIL è stato pari a **1.309.696 milioni di €, in aumento dello 0,9%** rispetto allo stesso periodo del 2018.



TASSO DI OCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di occupazione in Italia dal 2004 al 2018. Si osserva che dal 2013 al 2018 il tasso ha mostrato una continua crescita, registrando un valore al 2018 pari al **58,5%**, con una **variazione positiva di 5 punti percentuali** rispetto al 2013.

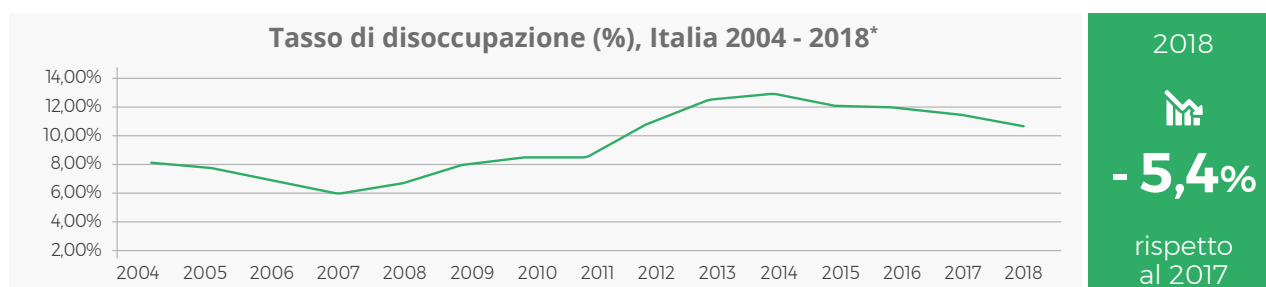
Nei primi tre trimestri del 2019, si è registrato un tasso di occupazione pari al **59%**.



TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2018. Nel 2018 si è registrato un tasso pari al **10,6%**, con un decremento del **-5,4%** rispetto all'anno precedente. 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**.

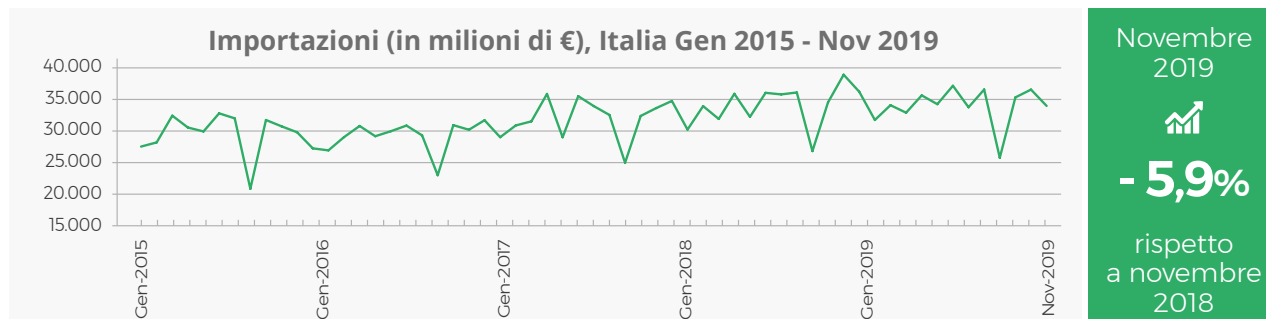
Nei primi tre trimestri del 2019 si è registrato un tasso di disoccupazione pari al 10%.



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

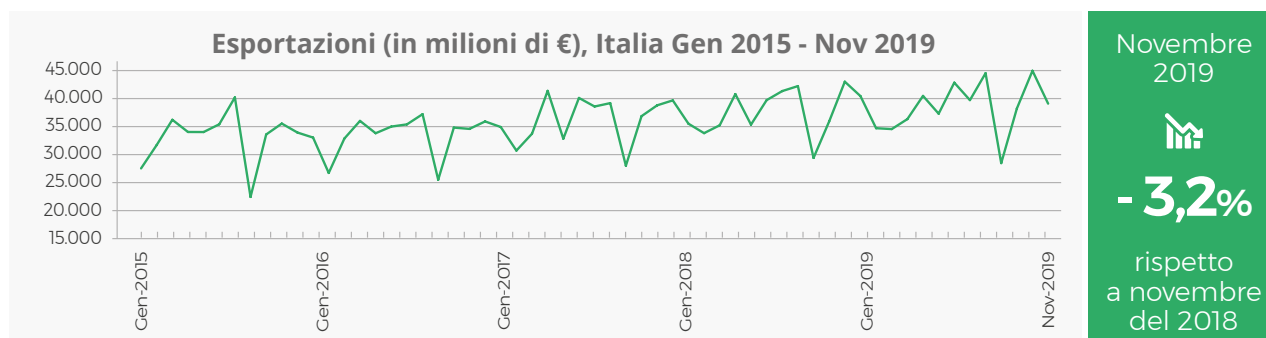
IMPORTAZIONI

Le importazioni in milioni di € dal 2013 al 2018 sono risultate in crescita, registrando un + 65.043 milioni di € rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, a novembre del 2019 le importazioni sono state di 35.300 milioni di €. Si registra, inoltre, una variazione del **-5,9%** confrontando il valore di novembre 2019 con lo stesso mese dell'anno precedente.



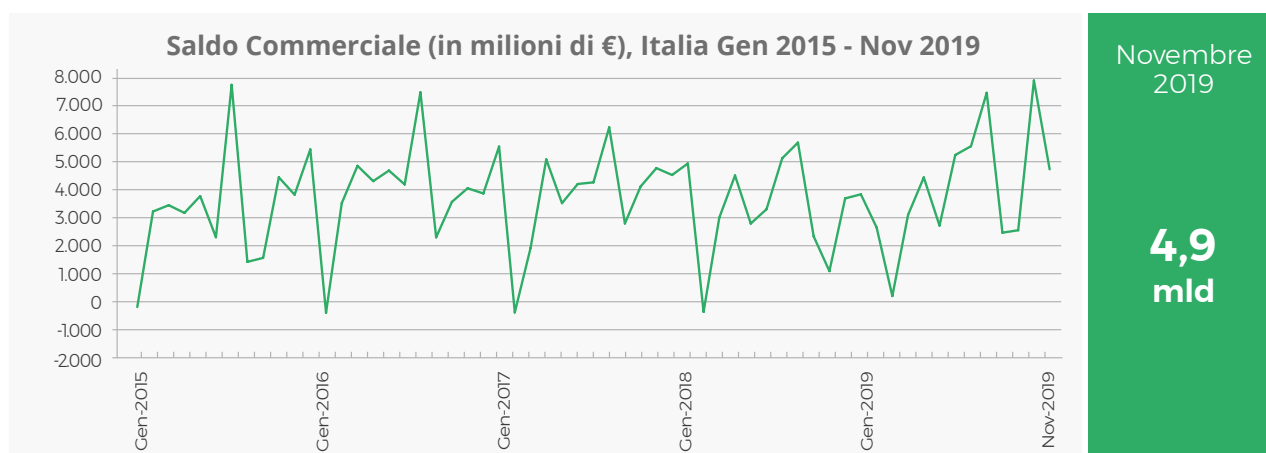
ESPORTAZIONI

Le esportazioni al 2018 sono state di **465.327 milioni di €**, in costante **aumento** nel corso degli ultimi anni. Analizzando l'andamento mensile delle esportazioni, a novembre del 2019 le esportazioni sono state pari a 40.172 milioni di €. Rispetto allo stesso periodo del 2018 si registra un calo dei flussi pari a 3,2%.



SALDO COMMERCIALE

Il saldo commerciale al 2018 è **39.280 milioni di €**; valore in calo rispetto agli ultimi quattro anni ma **superiore rispetto al 2013**. Il grafico mostra il saldo tra importazioni ed esportazioni (in milioni di €) realizzato tra gennaio 2017 e novembre 2019, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a 4.872 milioni di €.



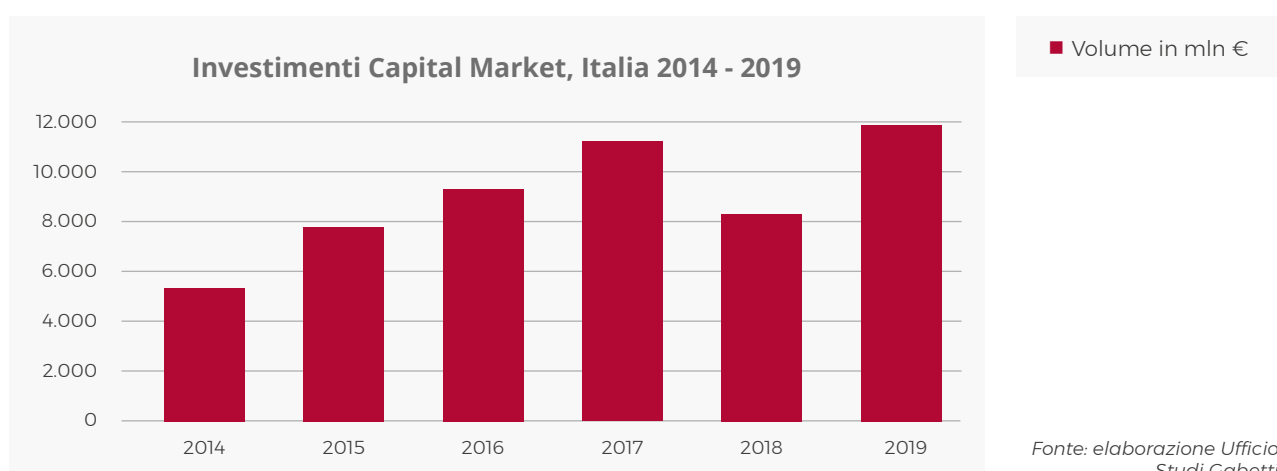
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

I VOLUMI

A partire dal 2015 in Italia si è verificato un significativo **aumento degli investimenti** capital market raggiungendo nel 2017 un volume d'investimento record, ragione per cui complessivamente nel 2018 si è registrato un rallentamento fisiologico rispetto all'anno precedente.

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.

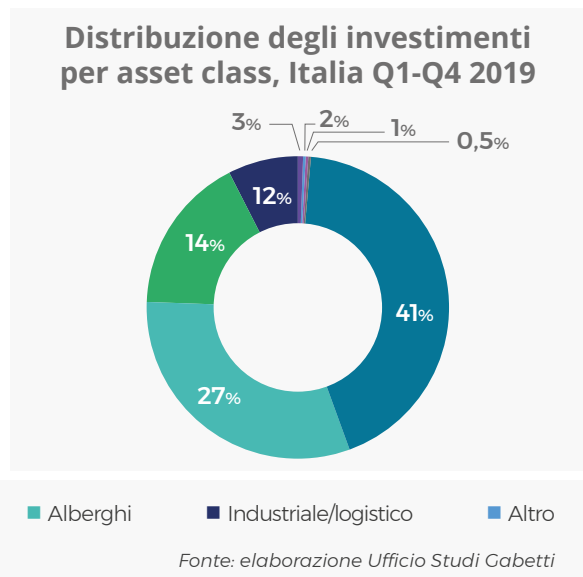
Nel **2017** è continuata la crescita degli investimenti immobiliari in Italia, arrivando a un totale di circa **11,2 miliardi di €, in aumento del +20,4% rispetto al 2016**. Nel 2018 si sono registrati **8,3 miliardi di €** di investimenti, volume complessivo in calo rispetto all'anno precedente, a seguito di un anno particolarmente positivo. Nel 2019, si è registrato un volume totale di quasi **12 miliardi di €**, dato in crescita del 44,6% rispetto al 2018.



INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel **2019** si è registrato un volume di investimenti totale pari a circa **12 miliardi di €**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (41%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **4,9 miliardi di €**, e dagli investimenti nel comparto alberghiero, circa il **27,3%** del totale, per un volume di **3,3 miliardi €**.

Seguono il **comparto retail**, con circa **1,6 miliardi di €**, ha rappresentato il **13,6%** del volume investito, e gli investimenti di **immobili ad uso industriale** (industriale/logistico) che, con circa **1,4 miliardi di €**, hanno rappresentato l'**11,7%** del volume investito, il comparto misto ha pesato il 2,8%, con 331 milioni mentre gli investimenti di immobili ad altro uso (costituiti principalmente da Università, Student Housing e Terreni), con **oltre 237 milioni di €**, hanno pesato il 2% del totale. Il **comparto sanitario/assistenziale** ha pesato solo l'**1,1%**, con **131 milioni di €** e il **residenziale/abitativo** lo **0,5%** con **56 milioni di €** del totale investito.



■ Commerciale/Retail
■ Residenziale/Abitativo

■ Misto
■ Sanità/RSA

■ Direzionale/Uffici

■ Alberghi

■ Industriale/logistico

■ Altro

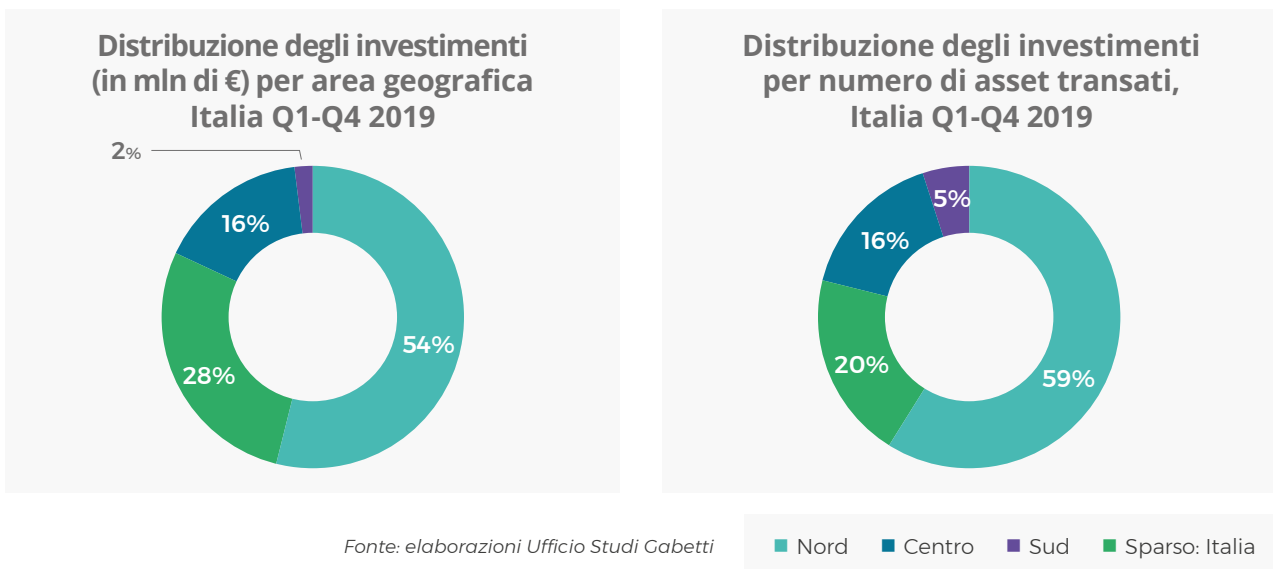
INVESTIMENTI PER AREA

Nel 2019 il **volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 54%)**. Seguono il Centro con circa il 16% e il Sud con il 2% del totale, mentre il restante 28% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

Nello specifico, **il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 35,4%** del totale nazionale, **la provincia di Roma rappresenta il 11,7%** del totale, mentre **il 3,1% 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 4,2 miliardi di €, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 1,4 miliardi di €.

Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 59%, seguito dal Centro (16%) e dal Sud (5%), mentre il 20% circa risulta non attribuibile a una singola area.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel 2019:

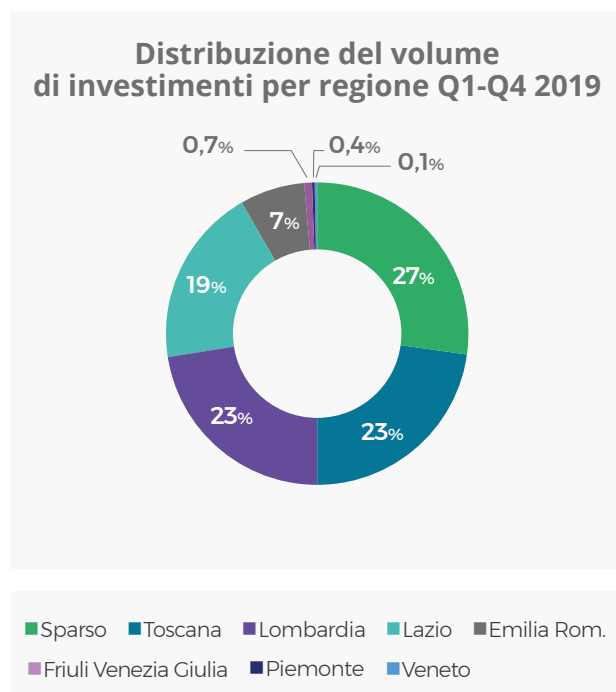
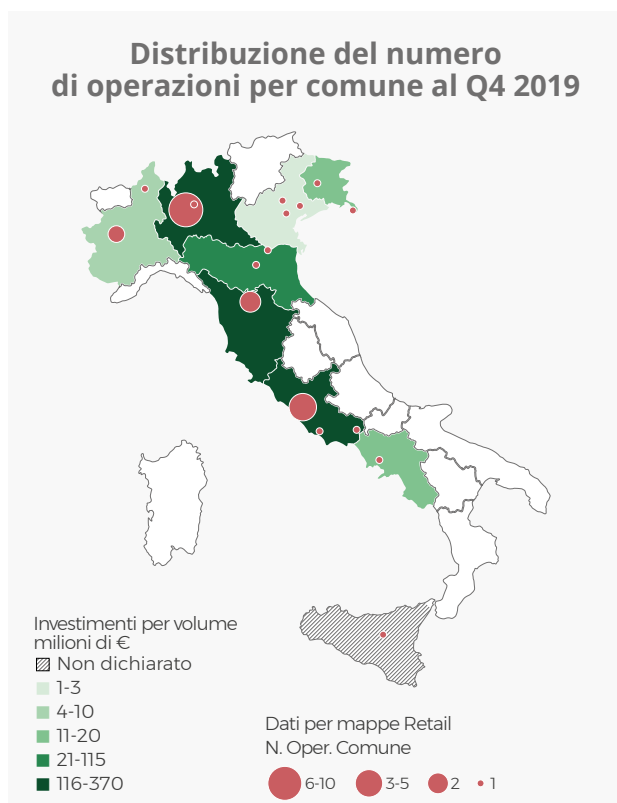
NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRATORI	VENDITORI
Portafoglio Castello SGR	2019 Q1	Sparso nel territorio nazionale	300	Alberghi	Oaktree	Castello SGR
Galleria Passarella	2019 Q4	Milano	280	Direzionale/ Uffici	DeA Capital Real Estate SGR	Goldman Sachs
Portafoglio Covivio	2019 Q4	Sparso nel territorio nazionale	264	Direzionale/ Uffici	Kryalos SGR	Covivio
Complesso Sky	2019 Q4	Milano	263	Direzionale/ Uffici	Lendlease	Risanamento SpA
Portafoglio Uffici	2019 Q3	Roma, Milano	250	Direzionale/ Uffici	Prelios SGR SPA, Goldman Sachs International	n.d.
Portafoglio Immobiliare Stampa	2019 Q4	Milano, Roma, Thiene, Vicenza	200	Uffici/retail	Bain Capital Credit	Banca Popolare di Vicenza

FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel 2019 hanno raggiunto quota di circa **1,6 miliardi di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia e in Toscana** (ciascuno **22,6%** - 370 milioni di €) e in **Lazio** (**19,2%** - 310 milioni di €).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 41 operazioni: 11 in Lombardia, 7 sparse sul territorio nazionale, 6 in Lazio, 4 in Piemonte (di cui 1 parte di un immobile misto uffici/retail), 3 in Veneto, 3 in Toscana (di cui un immobile misto retail/residenziale), 2 in Emilia Romagna, Campania e Friuli Venezia Giulia (in entrambe le ultime due regioni è compreso un immobile misto uffici/retail) e una singola operazione in Sicilia. Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, nel 2019, escluse le transazioni di immobili misti, risulta pari a circa **42,8 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

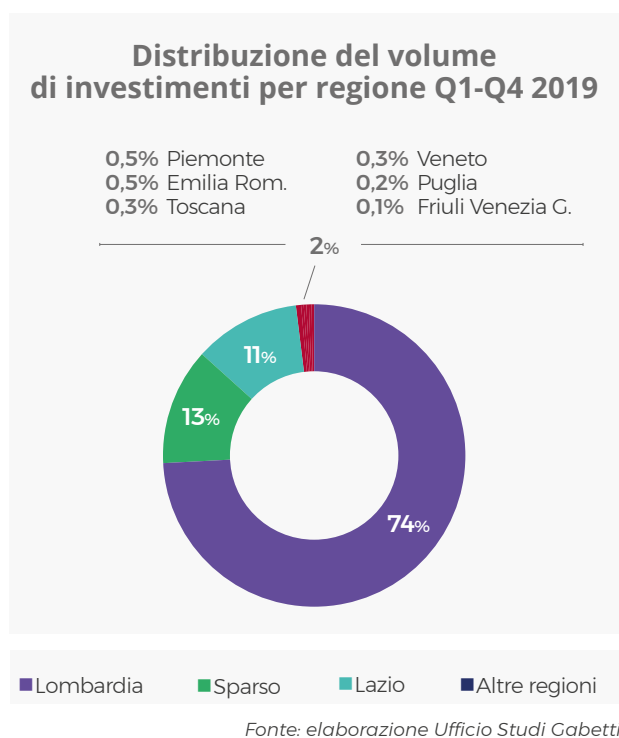
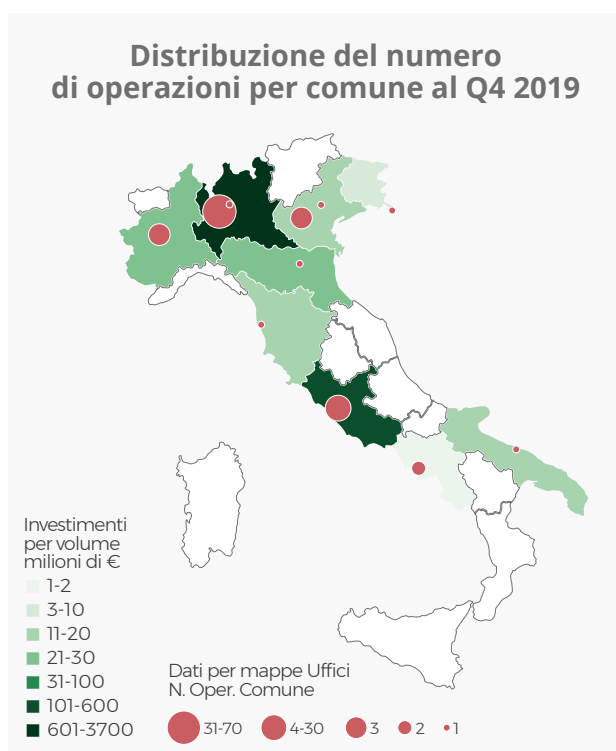
In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 2019:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2019 Q3	Immobile Zara	FI	50	Privato Italiano	-
2019 Q2	Portafoglio Centostazioni	TO,NA,PD,-MI,RM	45	Altarea Cogedim	FS Italiane
2019 Q2	Immobile piazza Meda 1	MI	26,5	Privato	Dea Capital
2019 Q1	Trophaeum luxury retail	MI	15	Trophaeum	-
2019 Q2	Bruno B Calo	RM	15	Trophaeum AM	-

FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore sono stati complessivamente circa **4,9 miliardi di €**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (74,2%** - 3,6 miliardi di €), segue il **Lazio** con circa 555 milioni di € (**11,3%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 123 operazioni: 10 sparse sul territorio nazionale, 66 in Lombardia (di cui 1 immobile misto uffici/residenziale, un portafoglio misto Uffici/Retail e un portafoglio misto Uffici/Retail/Industriale), 20 nel Lazio (di cui 2 portafogli misti, uno Uffici/Retail e l'altro Uffici/Retail/Industriale), 4 in Veneto (di cui un portafoglio misto uffici/retail), 3 in Piemonte (di cui 1 immobile misto uffici/Retail), 2 in Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Campania (in queste ultime due regioni è compreso 1 immobile misto uffici/retail), una singola operazione in Puglia e Toscana, infine 12 di cui non è nota l'esatta localizzazione. Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili e portafogli misti, nel 2019 risulta pari a circa **46,2 milioni di €**.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 2019:

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2019 Q4	Galleria Passarella	Milano	280	DeA Capital Real Estate SGR	Goldman Sachs
2019 Q4	Portafoglio Covivio	Sparso nel territorio nazionale	264	Kryalos SGR	Covivio
2019 Q4	Complesso Sky	Milano	263	Lendlease	Risanamento SpA
2019 Q3	Portafoglio Uffici	Roma, Milano	250	Prelios SGR SPA, Goldman Sachs International	n.d.
2019 Q4	Pirellino	Milano	192	COIMA SGR	Comune di Milano
2019 Q4	Palazzo dell'Informazione	Milano	175	Atlantica Properties (Famiglia Rovati)	DeA Capital Real Estate

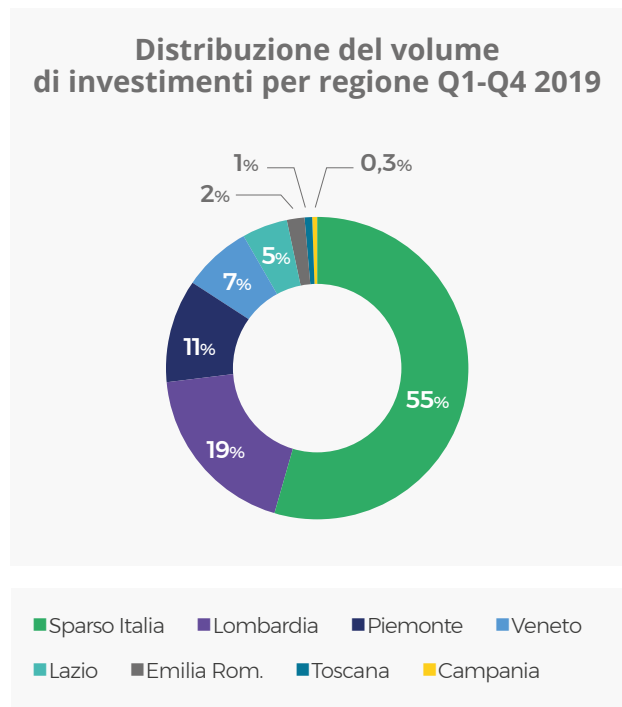
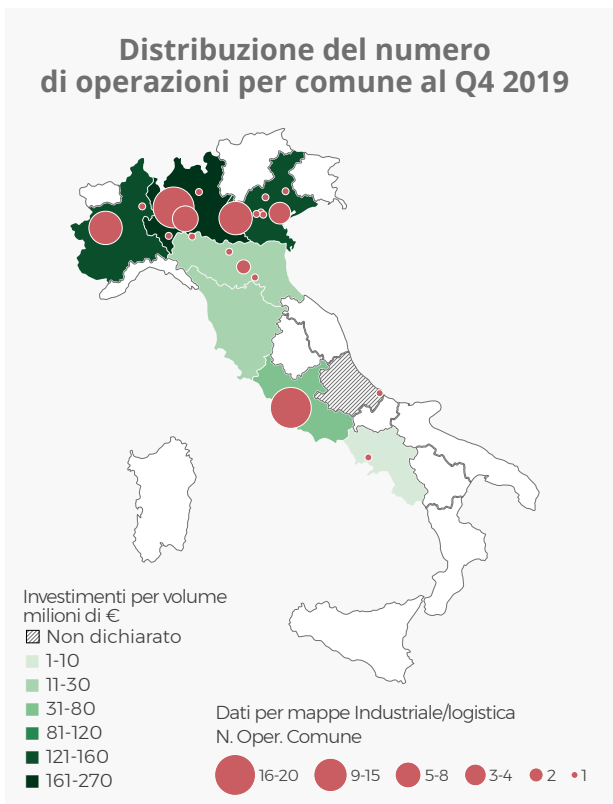
FOCUS - INDUSTRIALE

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 **1,4 miliardi di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (18,6%** - 260 milioni di €) e in Piemonte con 156 milioni di € (**11,1%**).

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 93 asset transati, di cui 61 in immobili ed aree ad uso logistico: 35 immobili sparsi in Italia, 22 in Lombardia, 14 in Veneto, 9 nel Lazio, 6 in Piemonte, 4 in Emilia Romagna e singole operazioni in Campania, Abruzzo e Toscana.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nei primi nove mesi del 2019, risulta pari a circa **16,1 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 2019:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2019 Q2	Immobili logistici SEGRO	BO,MI	70	SEGRO European Logistics Partnership (SELP)	-
2019 Q3	Portafoglio Logistico Allianz	MI, VI	34	Allianz RE Holdings	-
2019 Q4	Centro Logistico Panalpina Cantalupo	MI	14	Nuveen Real Estate	-
2019 Q1	Immobile logistico Eastgate Park Portogruaro	VE	10,6	-	Dea Capital Real Estate SGR
2019 Q1	Ceva Logistics	MI	8,3	-	Dea Capital Real Estate SGR

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 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. 2020



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Roberta Giusto
Analista Junior
rgiusto@gabetti.it



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

