



Q4 2020

# 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 E LOGISTICO</b>	12
<b>FOCUS - ALBERGHI</b>	13

# HIGHLIGHTS

L'obiettivo del report è restituire una fotografia nazionale, con focus sul comparto retail, uffici, industriale/logistico e alberghi. su base trimestrale dei principali indicatori e trend del mercato degli investimenti a livello

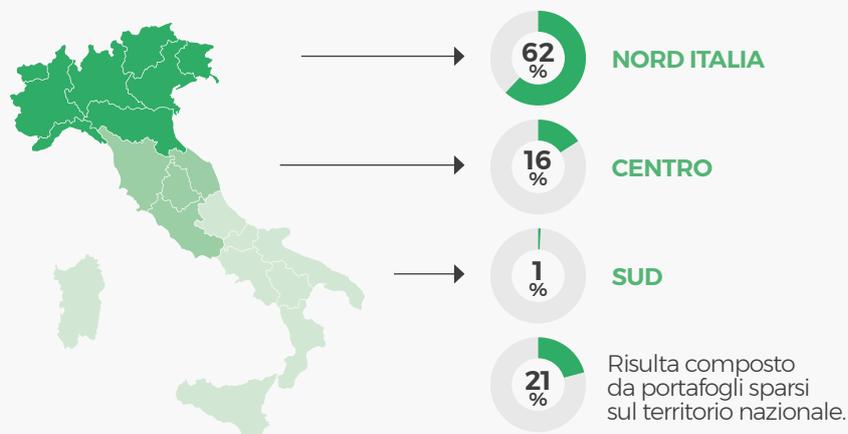
## VOLUME DI INVESTIMENTI Q1-Q4 2020



### Distribuzione investimenti PER SETTORI



### Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



## IL REPORT IN SINTESI

Gli investimenti immobiliari nel Q1-Q4 2020 hanno registrato un volume totale pari a **8,3 miliardi di euro**. Questo risultato è in calo rispetto al volume del 2019 (€12 Mld), che era stato anno record per gli investimenti capital markets, ma in linea con il 2018.

Nel 2020 è stato ancora una volta il **settore degli uffici** che ha maggiormente contribuito al risultato generale, con il **45%** del totale e investimenti per circa **3,7 miliardi di euro**. Seguono gli investimenti nel **comparto logistica** con il 18% del totale pari a **1,5 miliardi di euro** e il settore retail con circa 1,1 miliardi di euro (13% del totale investito). A questi segue il comparto alberghiero con circa 752 milioni di euro (9% del totale). Tra gli altri settori cresce quello residenziale/abitativo, che vede aumentare nel 2020 il volume d'investimento a circa 370 milioni di euro, rappresentando il 4% del volume totale, a questo volume hanno in gran parte contribuito iniziative di sviluppo residenziale locate prevalentemente all'interno della città metropolitana di Milano. Per il residenziale, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, si prevede una crescita in termini di interesse da parte degli investitori, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali il co-living, service apartment e senior living.

Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri, in particolar modo europei, risultano gli operatori più attivi sul mercato (57%) focalizzati principalmente sul comparto direzionale. I capitali domestici sono pari al 38% del totale in linea con quelli europei (39%).



*Nonostante il 2020 sia stato segnato dall'emergenza epidemiologica legata al Covid-19, il risultato complessivo del volume investito è senza dubbio di grande valore, se lo si confronta con la media degli ultimi 5 anni.*

*L'asset class che ha maggiormente contribuito al risultato complessivo è stata, ancora una volta, quella degli uffici, ma le due che hanno mostrato segnali molto positivi rispetto all'anno precedente sono stati sia il comparto della logistica, grazie all'accelerazione dell'e-commerce legata alla pandemia, sia il settore residenziale, dove si sono evidenziate nuove forme di living, che caratterizzeranno sempre più il futuro di questo mercato*



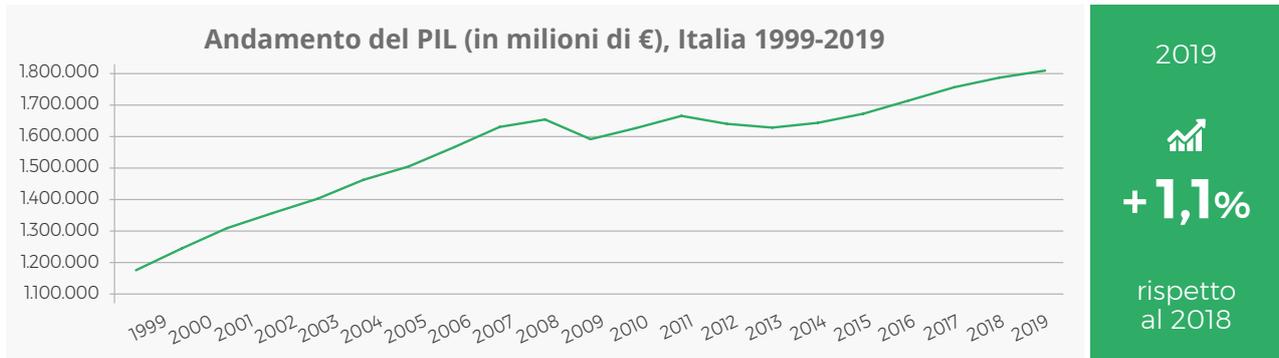
**Claudio Santucci**

Direttore Settore Capital Market Italia  
Gabetti Agency

# INDICATORI ECONOMICI

## IL PIL

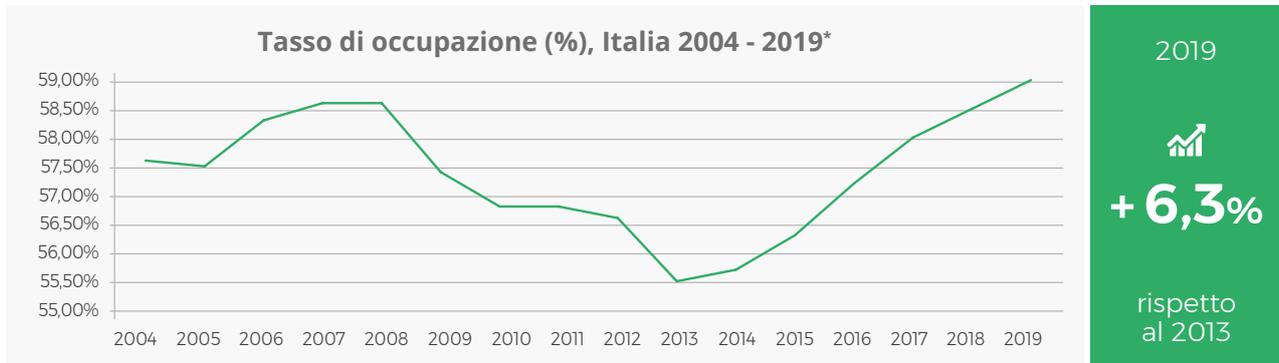
Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di €) nel periodo 1999-2019. Nel 2019 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a **1.789.747 milioni di euro** correnti, in aumento del **1,1%** rispetto all'anno precedente. Nei **primi nove mesi del 2020** il PIL è stato pari a **1.201.485 milioni di euro**, in calo del 8,7% rispetto allo stesso periodo del 2019.



## TASSO DI OCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di occupazione in Italia dal 2004 al 2019. Si osserva che dal 2013 al 2018 il tasso ha mostrato una continua crescita, registrando un valore al 2019 pari al **59%**, con una **variazione positiva di 6 punti percentuali** rispetto al 2013.

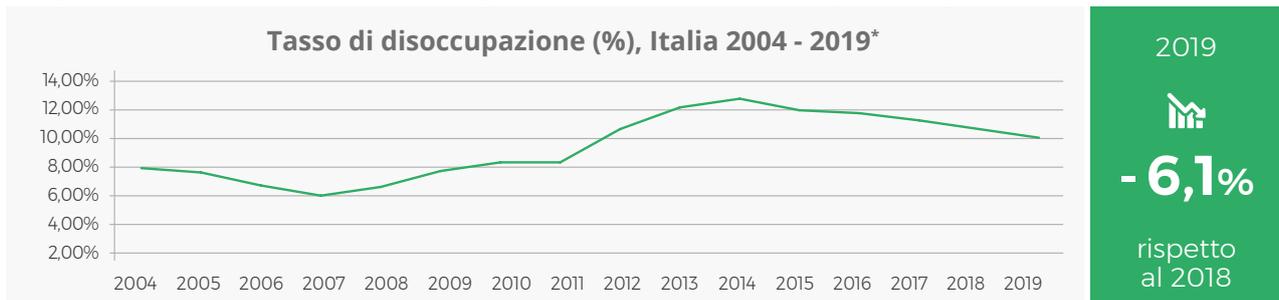
Nei **primi nove mesi del 2020** si è registrato un tasso di occupazione pari al **58%**.



## TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2019. Nel 2019 si è registrato un tasso pari al **10,2%**, con un decremento del 6,1% 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 nove mesi del 2020** si è registrato un tasso di disoccupazione pari al **9,3%**.



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 euro dal 2013 al 2020** sono risultate in **crescita fino al 2019**. Nel 2020 si registra **+8.970 milioni di euro** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, a **dicembre del 2020 le importazioni** sono state di **31.989 milioni di euro**. Si registra, inoltre, una variazione del **-1,7%** confrontando il valore di dicembre 2020 con lo stesso mese dell'anno precedente.



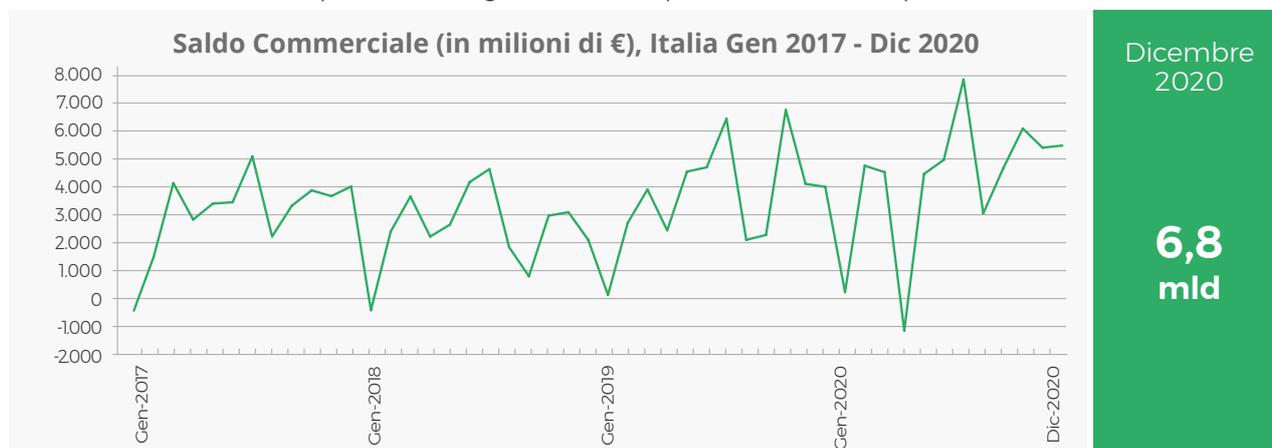
## ESPORTAZIONI

Le esportazioni al 2020 sono state di **433.550 milioni di euro**, dato in calo rispetto agli ultimi tre anni ma in aumento rispetto al 2013. Analizzando l'andamento mensile delle **esportazioni**, a **dicembre del 2020** le esportazioni sono state pari a **38.833 milioni di euro**. Rispetto al mese precedente si registra un calo dei flussi pari al 5%, mentre rispetto allo stesso periodo del 2019 risulta in diminuzione del 3%.



## SALDO COMMERCIALE

Il saldo commerciale al 2020 è **63.576 milioni di euro**; il valore più alto rispetto agli ultimi anni analizzati. Il grafico mostra il saldo tra esportazioni ed importazioni (in milioni di euro) realizzato tra gennaio 2017 e dicembre 2020, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a 6.844 milioni di euro.



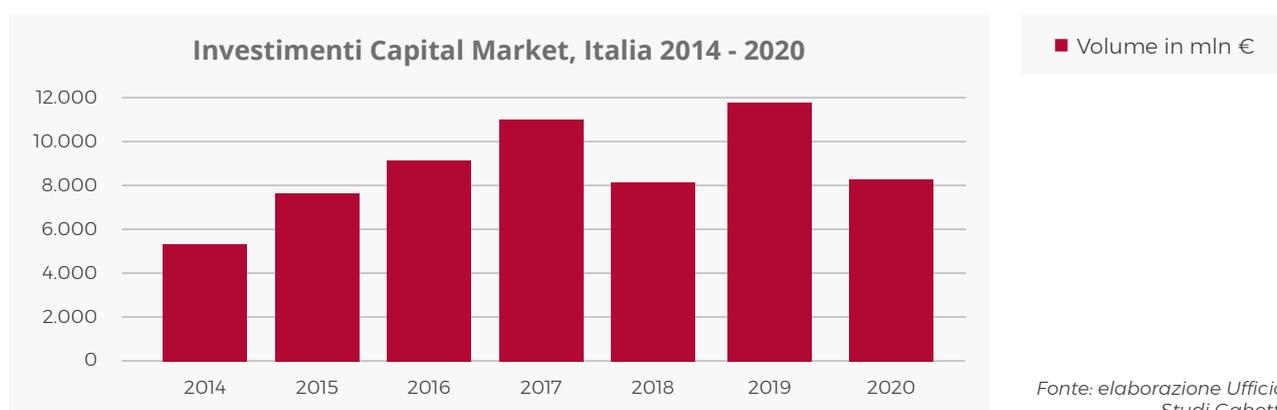
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## 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 euro nel 2014, nel 2015 il valore è cresciuto fino a un totale di 7,8 miliardi di euro, +44% rispetto al 2014, mentre nel 2016 è stato pari a 9,3 miliardi di euro, +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 euro, in aumento del +20,4% rispetto al 2016**. Nel **2018** si sono registrati **8,3 miliardi di euro** di investimenti, volume complessivo in calo rispetto all'anno precedente, a seguito di un anno particolarmente positivo. Nel **2019**, anno record per gli investimenti capital markets, si è registrato un volume totale di quasi **12 miliardi di euro**, dato in crescita del 44,6% rispetto al 2018. Il risultato del 2020, pari a **8,3 miliardi di euro**, ha risentito dell'impatto dell'emergenza Covid-19, con volumi in calo rispetto all'anno precedente, ma sostanzialmente in linea con quelli del 2018.

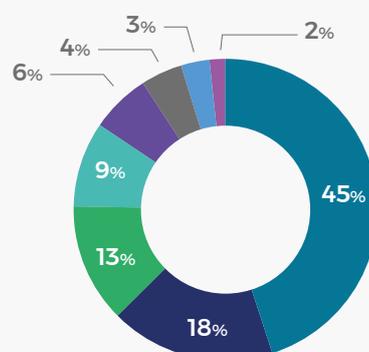


## INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel **2020** si è registrato un volume di investimenti totale di **8,3 miliardi di euro**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (45%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **3,7 miliardi di euro**, e dagli investimenti sul **comparto ad uso logistico** con **1,5 miliardi di euro**, circa il **18%** del totale.

Seguono il **settore retail** con circa **1,1 miliardi di euro (13% del totale)** e il **comparto alberghiero** con il **9%** del totale per un volume pari a **752 milioni di euro**. A questi seguono gli investimenti di **immobili ad uso misto o portafogli misti**, con il **6%** del totale per un volume di **532 milioni di euro**, gli investimenti di immobili ad **residenziale/abitativo**, con **circa 370 milioni di euro** hanno pesato il **4%** del totale. Anche gli immobili ad **altro uso** hanno rappresentato il **3%** del volume investito, con circa **250 milioni di euro**. Infine il comparto **sanitario/assistenza** ha pesato il **2%**, con **128 milioni di euro**.

**Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1-Q4 2020**



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

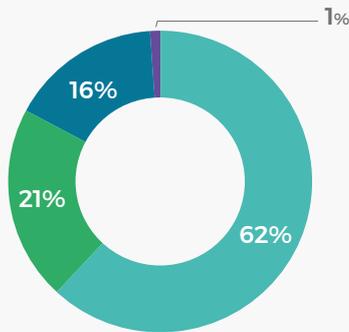
## INVESTIMENTI PER AREA

Nel 2020 il **volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (62%)**. Seguono il Centro con circa il 16% e il Sud con il 1% del totale, mentre il restante 21% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

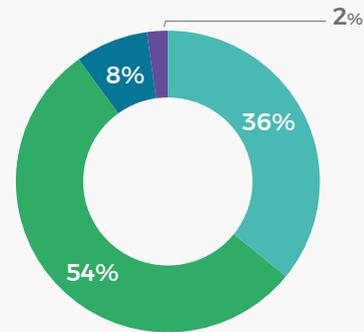
Nello specifico, **il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 34%** del totale nazionale, **la provincia di Roma rappresenta il 13%** del totale.

A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 2,8 miliardi di euro, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 1,1 miliardi di euro. Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 36%, seguito dal Centro (8%) e dal Sud (2%), mentre il 54% circa risulta non attribuibile a una singola area.

**Distribuzione degli investimenti (in mln di €) per area geografica Italia Q1-Q4 2020**



**Distribuzione degli investimenti per numero di asset transati, Italia Q1-Q4 2020**



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Nord ■ Centro ■ Sud ■ Sperso: Italia

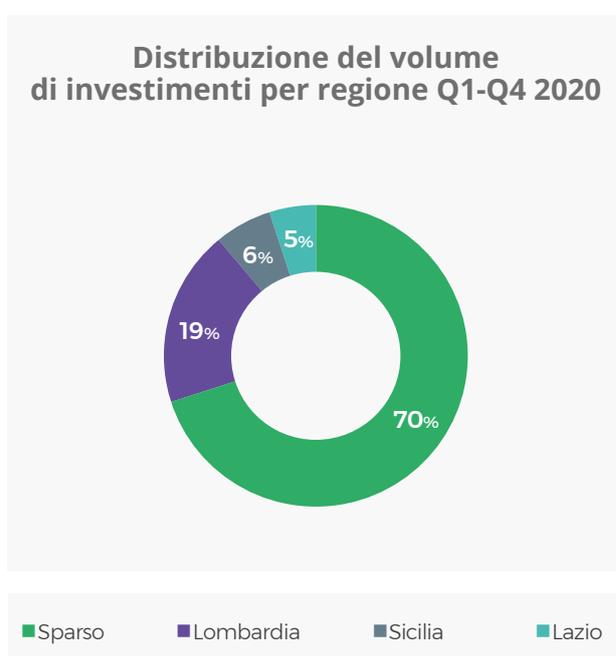
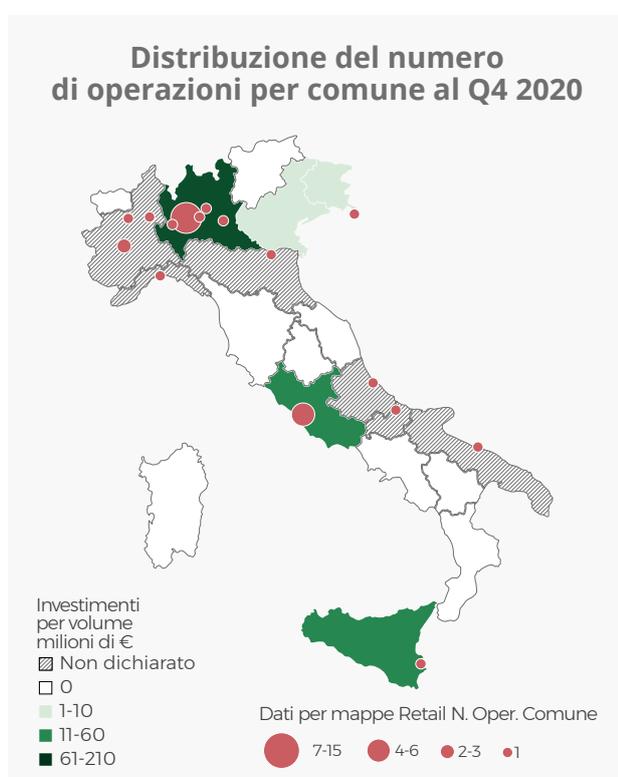
In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel 2020:

NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRA TORI	VENDITORI
<b>Quota 32,5% di La Villata S.p.A.</b>	Q1 2020	Sparso sul territorio nazionale	435	Commerciale/retail	Unicredit	Esselunga S.p.A.
<b>Bauer Hotel</b>	Q2 2020	Venezia	250	Alberghiero	Signa Holding	Blue Sky Investment - Gruppo Elliot
<b>Ex Palazzo delle Poste - Piazza Cordusio</b>	Q4 2020	Milano	246,7	Uffici	Mediobanca	Blackstone, Kryalos
<b>Bodio Center</b>	Q3 2020	Milano	220	Uffici	BNP Paribas REIM SGR	AXA IM - Real Assets
<b>Immobile uso misto in Via Orefici</b>	Q1 2020	Milano	210	Uffici/retail	Deka Immobilien	Hines
<b>Arte 25</b>	Q3 2020	Roma	200	Uffici	Allianz RE Holdings	DeA Capital Real Estate
<b>Immobile Crédit Agricole</b>	Q2 2020	Milano	140	Uffici	Kryalos/Allianz RE Holdings	Crédit Agricole

## FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel Q1-Q4 2020 hanno raggiunto quota di circa **1,1 miliardi di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia con 203 milioni di euro, pari al 19% del totale investito**. Nello specifico, sono state mappate un totale di 61 operazioni: 17 in Lombardia, di cui un immobile misto uffici/retail, 15 sparsi nel territorio nazionale, 13 in Veneto appartenenti ad un unico portafoglio, 5 in Piemonte (di cui un immobile ad uso misto uffici/retail), 4 nel Lazio e singole operazioni in Emilia Romagna, Abruzzo, Puglia, Liguria, Friuli Venezia Giulia, Sicilia e Molise. Si segnala che nel conteggio delle operazioni non è stata tenuta in considerazione l'operazione di Esselunga S.p.A, non potendo essere quantificato il numero delle operazioni. Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, nel 2020, escluse le transazioni di immobili misti e l'operazione Esselunga, risulta pari a circa **10,9 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 2020:

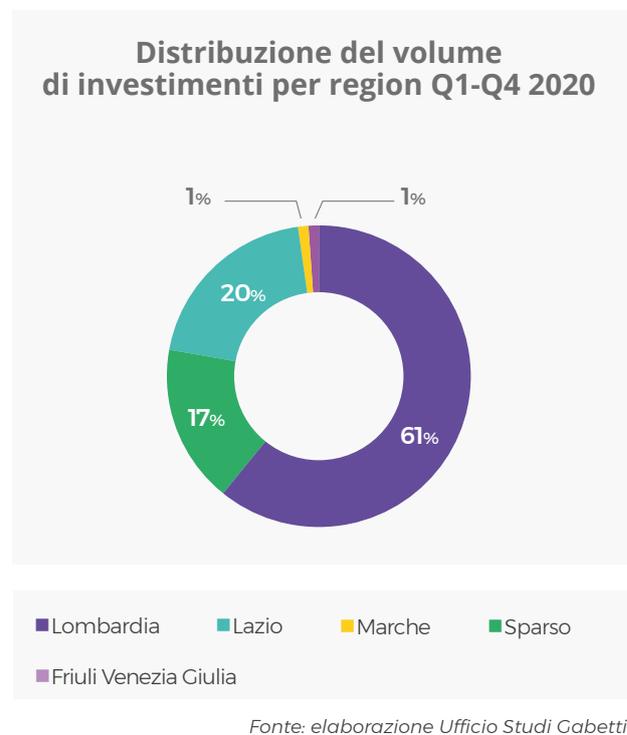
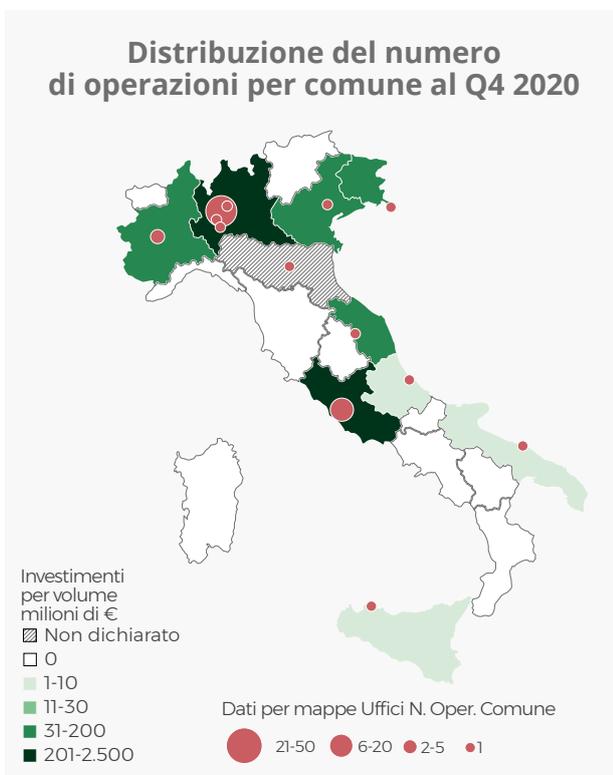
PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2020	Quota 32,5% di La Villata S.p.A.	n.d.	435	Unicredit	Esselunga S.p.A. - La Villata S.p.A.
Q2 2020	5 Cash&Carry - Fondo Polvanera	NO, SV, TO	43,9	Kryalos SGR, Hayfin	BNP Paribas REIM SGR
Q2 2020	3 Negozi - high street	MI	7,2	n.d.	n.d.
Q1 2020	Le Torri d'Europa	TS	1,5	n.d.	Amundi RE Italia SGR
Q3 2020	Portafoglio Leroy Merlin - Bricoman	Sparsa sul territorio nazionale	n.d.	Blue SGR (JV Batipart e Covéa)	Gruppo Adeo
Q3 2020	Immobile retail Via del Babuino 36	RM	n.d.	Tander Inversiones Premier Alliance	Privato

## FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore nel periodo Q1-Q4 2020 sono stati complessivamente **3,7 miliardi di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (61% - 2,3 miliardi di euro)**, segue il **Lazio** con circa 760 milioni di euro (**20%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 117 operazioni: 48 in Lombardia, di cui 1 immobile misto uffici/retail, 34 non attribuibili ad una specifica area geografica, 21 in Lazio, 5 in Piemonte (di cui un immobile ad uso misto uffici/retail e due ad uso misto uffici/residenziale), 2 operazioni sia in Friuli Venezia Giulia che in Veneto ed infine singole operazioni in Puglia, Sicilia, Emilia Romagna, Marche e Abruzzo. Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nel 2020 risulta pari a **33,2 milioni di euro**.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 2020:

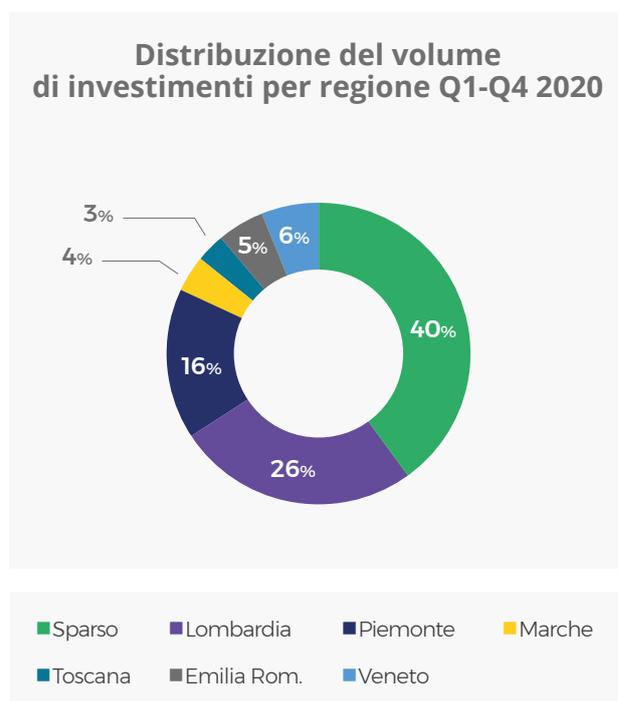
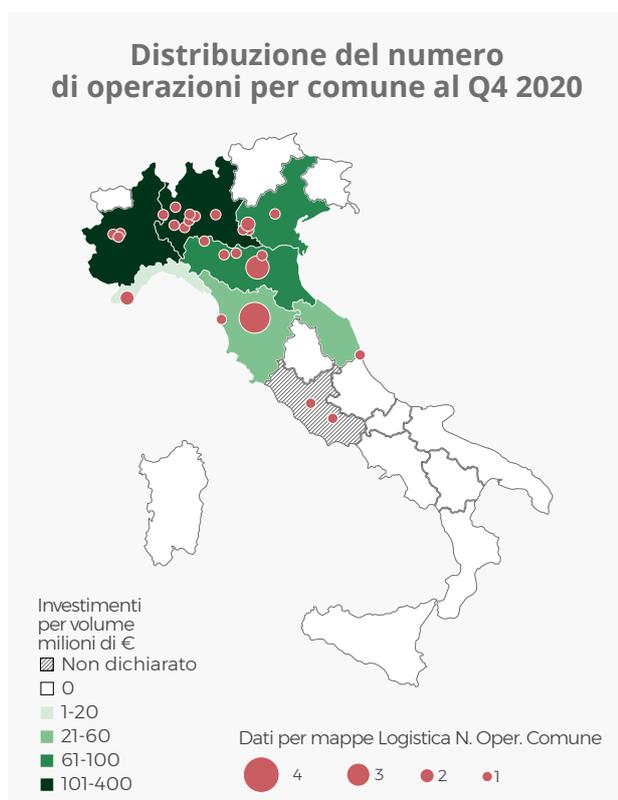
PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2020 Q4	Ex Palazzo delle Poste - Piazza Cordusio	Milano	246,7	Mediobanca	Blackstone, Kryalos
2020 Q3	Bodio Center	Milano	220	BNP Paribas REIM SGR	AXA IM - Real Assets
2020 Q3	Arte 25	Roma	200	Allianz RE Holdings	DeA Capital Real Estate
2020 Q2	Immobile Crédit Agricole	Milano	140	Allianz RE Holdings	Crédit Agricole
2020 Q2	Portafoglio del Fondo Core Multiutilities	Torino, Genova, Parma, Reggio Emilia	97	Iren S.p.A	REAM SGR
2020 Q2	Portafoglio Amundi 5 immobili	Casalecchio di Reno, Milano, Roma, Cinisello Balsamo	94	Bain Capital Credit	Amundi
2020 Q1	Portafoglio Uffici Kryalos (MEVE)	Milano	87	Dea Capital Real Estate	Blackstone, Kryalos

## FOCUS - INDUSTRIALE E LOGISTICO

Il mercato **logistica** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **1,5 miliardi euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (26% - 378 milioni di euro)**. Nello specifico, sono stati mappati un totale di 74 asset transati: 15 in Lombardia, 31 immobili sparsi in Italia, 9 in Emilia Romagna, 6 in Veneto, 5 sia in Toscana, 3 in Piemonte, 2 in Liguria e in Lazio e una singola operazione nelle Marche.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nel 2020, risulta pari a circa **20,7 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 2020:

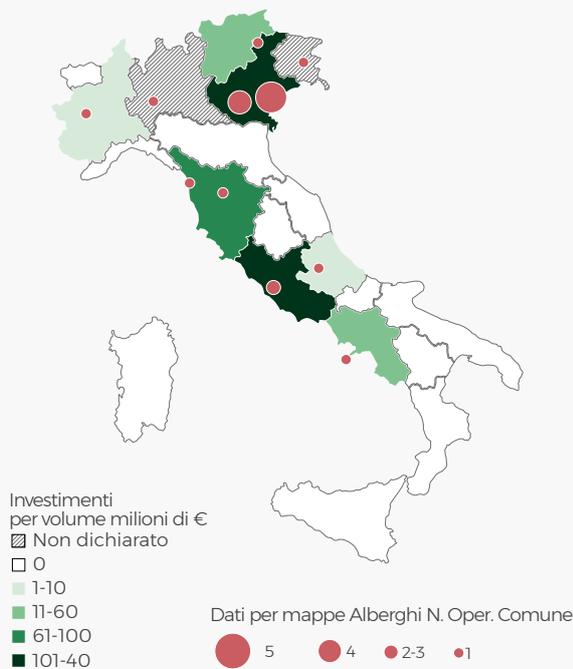
PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2020	Portafoglio immobili ad uso logistico	BS,VR	80	Nuveen	n.d.
Q1 2020	Portafoglio PEL (PanEuropean Logistics): Area Industriale Milano Sud	MI	n.d.	Investec Property Fund REIT	Ares Management
Q4 2020	Centro logistico Orlando Marconi	AP	52,6	Cromwell EREIT	Privato
Q4 2020	Portafoglio DHL - 7 immobili	TO, MI, VR, VI, BO, MO, RE	52	Cromwell Property Group	DHL
Q4 2020	Portafoglio Prologis logistico	FR, BG	50	BNP Paribas REIM	Prologis Italy
Q1 2020	Portafoglio logistico Italia - Techabau	CO	n.d.	CBRE Global Investors	Techbau
Q3 2020	Portafoglio logistica Kering	NO	n.d.	DWS Group	Logistics Capital Partners

## FOCUS - ALBERGHI

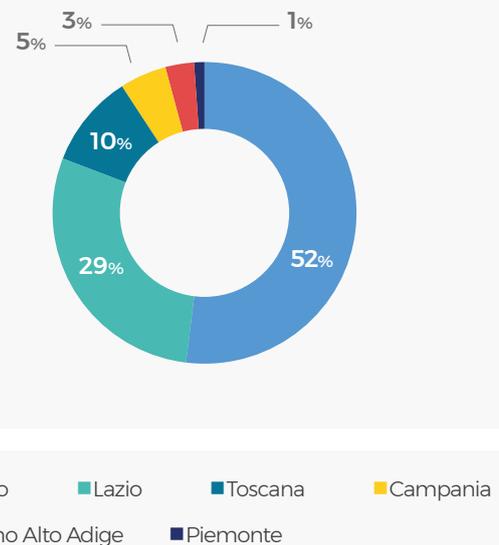
Il mercato **alberghiero** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **752 milioni di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Veneto (52% - 393 milioni di euro)**. Nello specifico, sono stati mappati un totale di 21 asset transati: 9 immobili in Veneto, 3 sia in Toscana che in Lazio e singole operazioni in Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige, Piemonte, Campania, Abruzzo e Lombardia.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel comparto alberghiero, nel 2020, risulta pari a **40 milioni di euro**. Seppure ridotte nel numero, le transazioni nel 2020 confermano la preferenza degli investitori per le strutture alberghiere di fascia alta, principalmente 5 stelle, che spesso vengono acquisite per essere ristrutturate, riposizionate, magari affittate ad operatori specializzati di caratura internazionale per poi essere rivendute nel giro di 4/5 anni.

**Distribuzione del numero di operazioni per comune al Q4 2020**



**Distribuzione del volume di investimenti per regione Q1-Q4 2020**



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 2020:

NOME	CITTÀ	CAMERE	STELLE	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI	VENDITORI	CAPITALE
Bauer Hotel	Venezia	191	5 lusso	250	Signa	Blue Sky Investment, Gruppo Elliot	EU
The Pantheon Iconic Rome - Autograph Collection	Roma	79	5	62	Investire SGR	DeA Capital Real Estate SGR	Domestico
Hotel Ancora	Cortina d'Ampezzo	49	4	20	Renzo Rosso Holding	Famiglia Cusinato	Domestico
Hotel La Palma	Capri	72	4	35	Reuben Brothers	RBD Armatori	EU
Galzignano Terme golf e Resort	Galzignano Terme	284	4	13	York Capital	n.d.	NON EU
Varde Hotel Portfolio "The Dedic Anthology"	Roma,Venezia,Firenze	n.d.	4-5	n.d.	Covivio	Varde Partners	EU

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](https://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 presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.*



**Ufficio Studi**  
**Francesca Fantuzzi**  
*Responsabile*  
ffantuzzi@gabetti.it

**Roberta Giusto**  
*Analista*  
rgiusto@gabetti.it



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

