



Q3 2019

# 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 2019

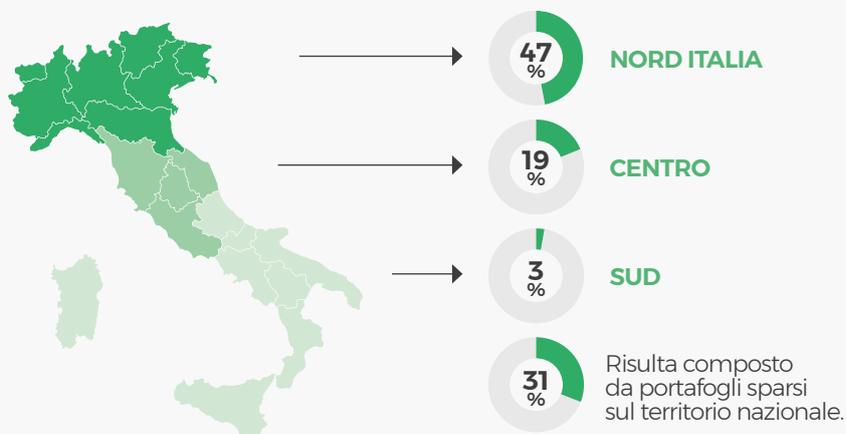


**7,1**  
Mld di €

### Distribuzione investimenti PER SETTORI



### Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



## IL REPORT IN SINTESI

Nei **primi nove mesi del 2019**, sul territorio italiano, si è registrato un volume totale di investimenti pari a circa **7,1 miliardi di euro**, in aumento circa del 40% rispetto allo stesso periodo del 2018. Il **34%** del volume investito è stato assorbito dal settore uffici, seguito dal **comparto alberghiero con il 30% del volume investito**.

Si conferma, nei primi tre trimestri del 2019, la concentrazione di investimenti in immobili direzionali nei due mercati principali di Milano e Roma, città che risultano essere ancora una volta le più attrattive su tutto il territorio nazionale. Nel terzo trimestre del 2019 il comparto retail ha registrato un buon risultato grazie ad alcune operazioni che hanno riguardato la categoria degli Outlet. Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri, perlopiù europei, risultano ancora gli operatori più attivi sul mercato italiano focalizzati verso il comparto alberghiero e direzionale.



*Il terzo trimestre conferma l'ottima performance del 2019, con particolare attenzione al settore hotel, che nei tre trimestri risulta l'asset class, insieme agli uffici, maggiormente preferita dagli investitori. Si evidenzia inoltre, come l'interesse sull'asset class residenziale in locazione stia progressivamente crescendo, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e di vita. Inoltre in chiusura d'anno, ci si aspetta un volume d'investimento complessivo in crescita rispetto ai risultati raggiunti nel 2018.*



**Claudio Santucci**

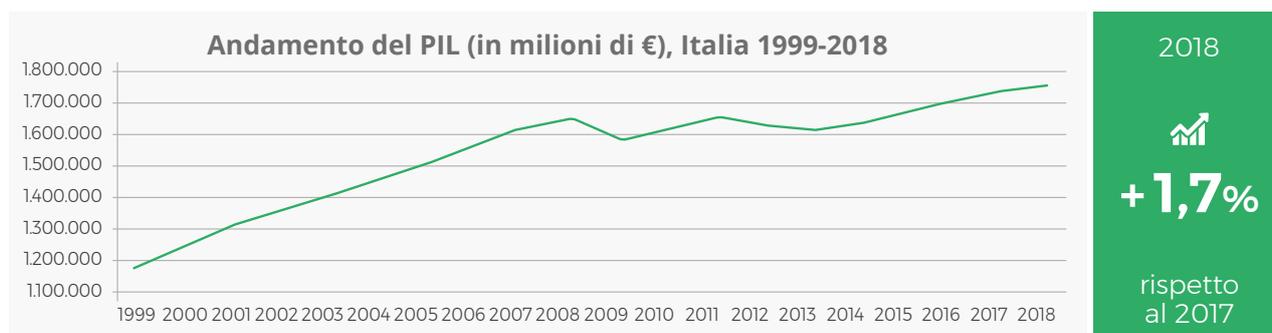
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

# INDICATORI ECONOMICI

## IL PIL

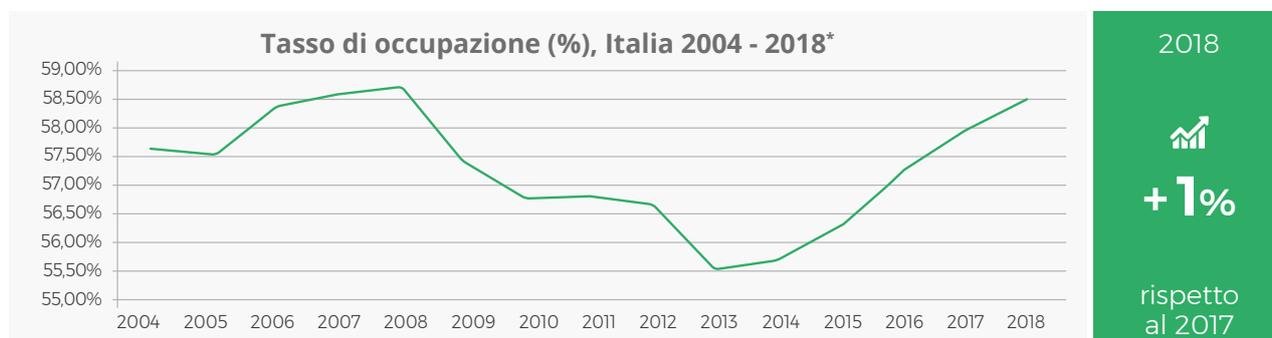
Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di €) nel periodo 1999-2018. Nel 2018 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a **1.765.423 milioni di €** correnti, in aumento del **1,7%** rispetto all'anno precedente. Nel **primo semestre 2019** il PIL è stato pari a **867.431 milioni di €, in aumento dello 0,5%** rispetto al primo semestre 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.

Nel primo semestre del 2019, si è registrato un tasso di occupazione pari al **58,8%**.



## 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**.

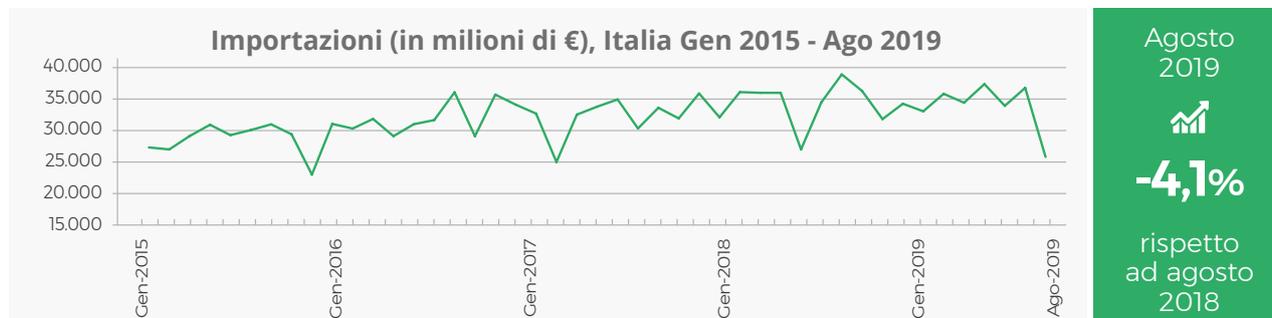
Il primo semestre del 2019 ha registrato un tasso di disoccupazione pari al **10,4%**.



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

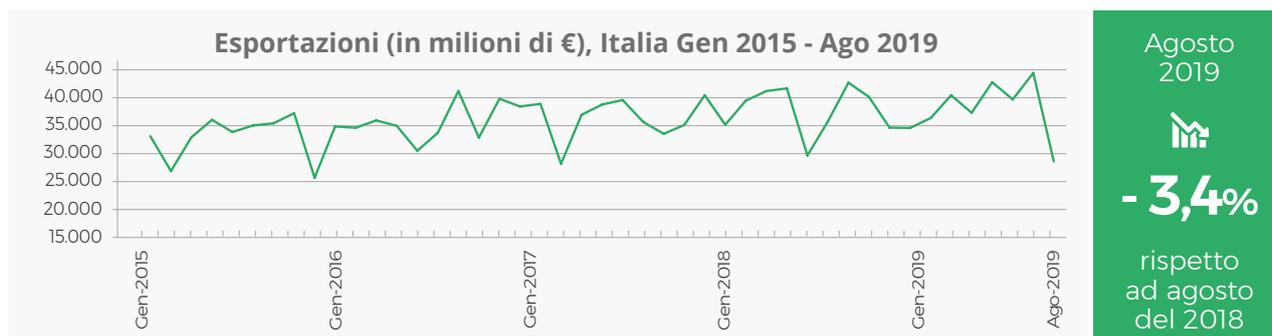
## IMPORTAZIONI

Le importazioni in milioni di € dal 2013 al 2018 sono risultate in **crescita**, registrando un + **62.995 milioni di €** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, ad agosto del 2019 le importazioni sono state di 27.204 milioni di €. Si registra, inoltre, una variazione del **-4,1%** confrontando il valore di agosto 2019 con lo stesso mese dell'anno precedente.



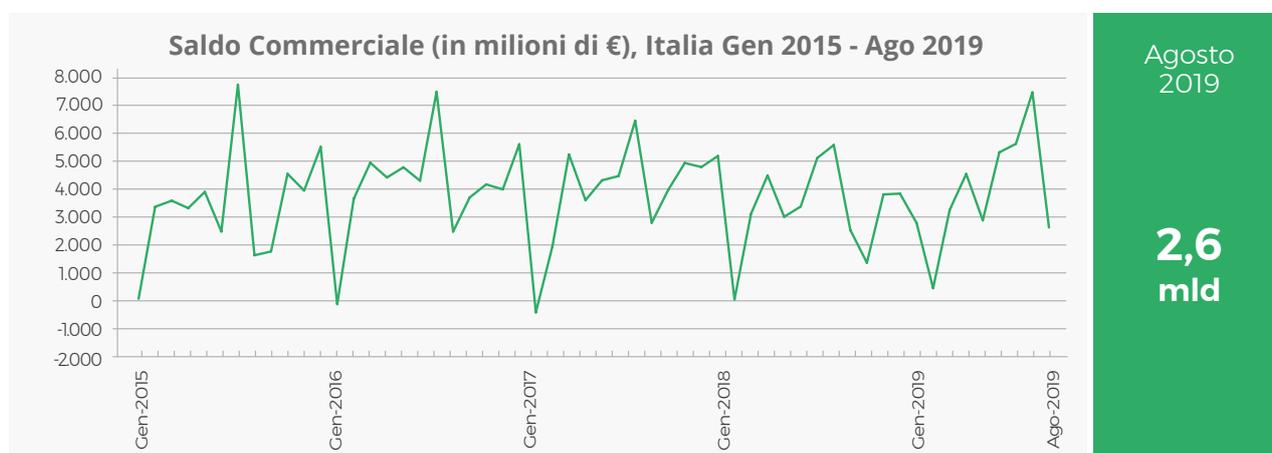
## ESPORTAZIONI

Le esportazioni al 2018 sono state di **462.901 milioni di €**, in costante **aumento** nel corso degli ultimi anni. Analizzando l'andamento mensile delle esportazioni, ad agosto del 2019 le esportazioni sono state pari a 29.790 milioni di €. Rispetto allo stesso periodo del 2018 si registra un calo dei flussi pari a 3,4%.



## SALDO COMMERCIALE

Il saldo commerciale al 2018 è **38.900 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 2015 e agosto 2019, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a 2.585 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.

I primi **nove mesi del 2019**, hanno visto realizzare un volume totale di circa **7,1 miliardi di €**, dato in forte crescita rispetto allo stesso periodo del 2018.

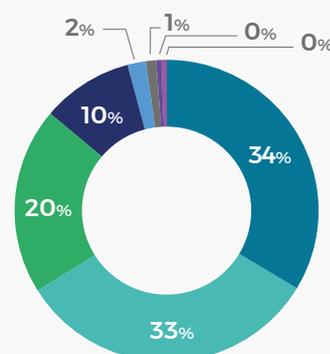


## INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel corso dei **primi nove mesi del 2019** si è registrato un volume di investimenti totale pari a circa **7,1 miliardi di €**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (34,4%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **2,5 miliardi di €**, e dagli investimenti nel comparto alberghiero, circa il **32,9%** del totale, per un volume di **2,3 miliardi €**.

Seguono il **comparto retail**, con circa **1,4 miliardi di €**, ha rappresentato il **20,2%** del volume investito, e gli investimenti di **immobili ad uso industriale** (industriale/logistico) che, con circa **670 milioni di €**, hanno rappresentato il **9,4%** del volume investito, mentre gli investimenti di immobili ad **altro uso** (costituiti principalmente da Università, Student Housing e Terreni), con **oltre 100 milioni di €**, hanno pesato l'**1,5%** del totale, e il **residenziale/abitativo** lo 0,8%, con circa **55 milioni di €**. Il **comparto sanitario/assistenziale** e il **misto** hanno pesato entrambi solo lo **0,4%**, con **30 milioni di €** del volume totale investito.

**Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1-Q3 2019**



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

# INVESTIMENTI PER AREA

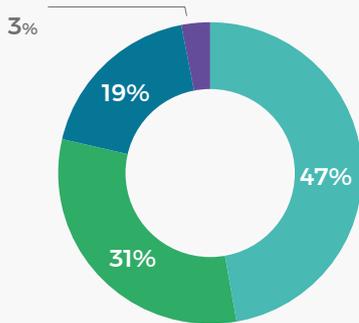
Nel corso dei primi tre trimestri del 2019 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 47%). Seguono il Centro con circa il 19% e il Sud con il 3% del totale, mentre il restante 31% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 28,5% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 13,4% del totale, mentre il 4,1% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.

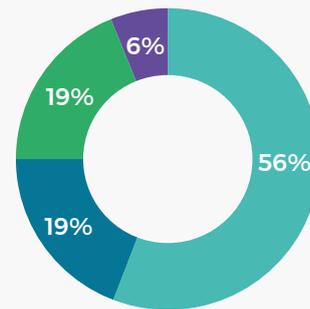
A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 2 miliardi di €, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 954 milioni di €.

Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 56%, seguito dal Centro (19%) e dal Sud (6%), mentre il 19% circa risulta non attribuibile a una singola area.

Distribuzione degli investimenti (in mln di €) per area geografica Italia Q1-Q3 2019



Distribuzione degli investimenti per numero di asset transati, Italia Q1-Q3 2019



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Nord ■ Centro ■ Sud ■ Sperso: Italia

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nei primi nove mesi del 2019:

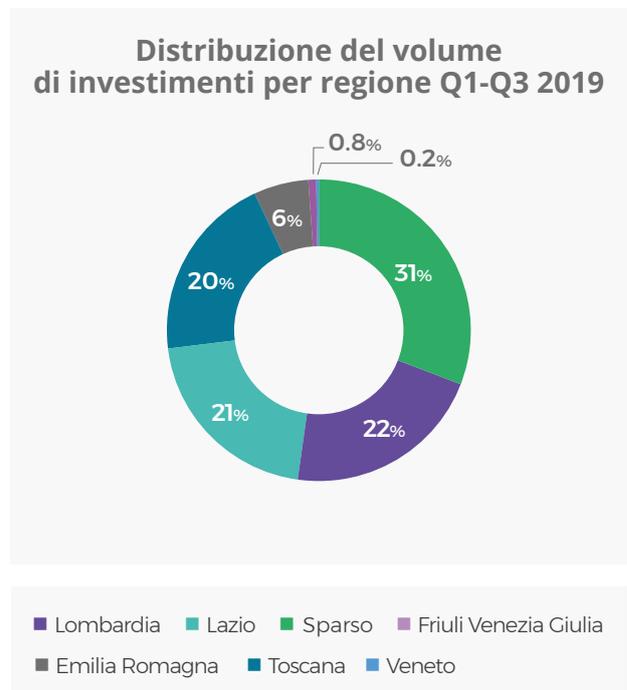
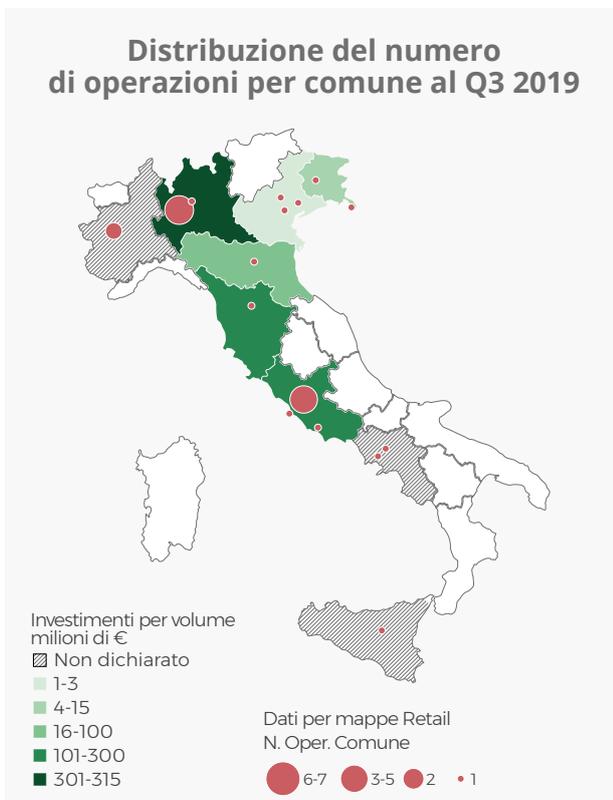
NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRA TORI	VENDITORI
Portafoglio Castello SGR	2019 Q1	-	300	Alberghi	Oaktree	Castello SGR
Portafoglio Uffici	2019 Q3	Roma, Milano	250	Direzionale/ Uffici	Prelios SGR SPA, Goldman Sachs International	-
Ex Sede Telecom via Pirelli 35	2019 Q1	Milano	130	Direzionale/ Uffici	Coima SGR	Deka Immobilien
Energy Park	2019 Q2	Vimercate	130	Direzionale/ Uffici	Starwood Capital	Coima SGR
La Forgiatura	2019 Q1	Milano	120	Direzionale/ Uffici	UPS Asset Management	RealStep
Vodafone Village	2019 Q2	Milano	106,5	Direzionale/ Uffici	Meritz Financial Group	COIMA RES
Uffici Sei Milano	2019 Q1	Milano	100	Direzionale/ Uffici	Orion Capital Managers	Proiezioni Future Borio Mangiarotti Verde Partners Inc.

## FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nei primi nove mesi del 2019 hanno raggiunto quota di circa **1,4 miliardi di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (21,6%** - 310 milioni di €) e in **Lazio (20,9%** - 300 milioni di €). Nello specifico, sono stati mappati un totale di 33 operazioni: 8 in Lombardia, 7 sparsi sul territorio nazionale, 5 in Lazio, 3 in Veneto, 2 in Friuli Venezia Giulia (di cui 1 parte di un immobile misto uffici/retail), Toscana, Sicilia e Campania (fra cui 1 parte di un immobile misto uffici/retail) e singole operazioni in Piemonte ed Emilia Romagna.

Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, nei primi nove mesi del 2019, escluse le transazioni di immobili misti, risulta pari a circa **47,9 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

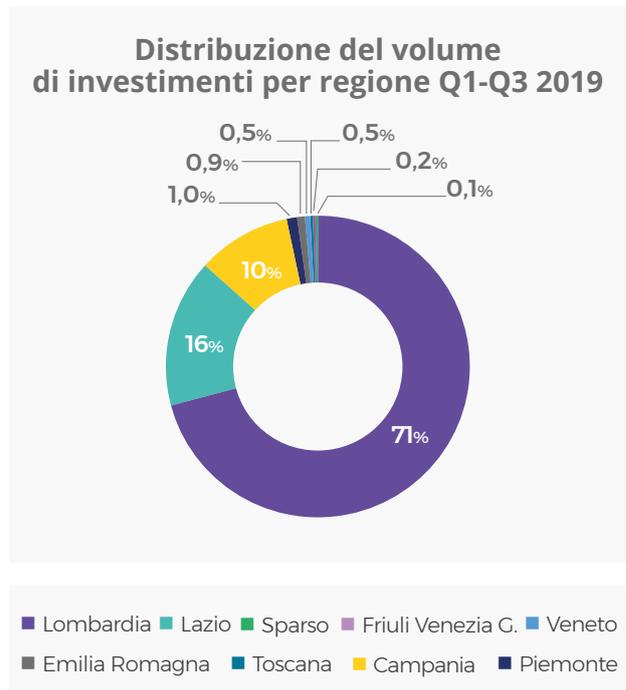
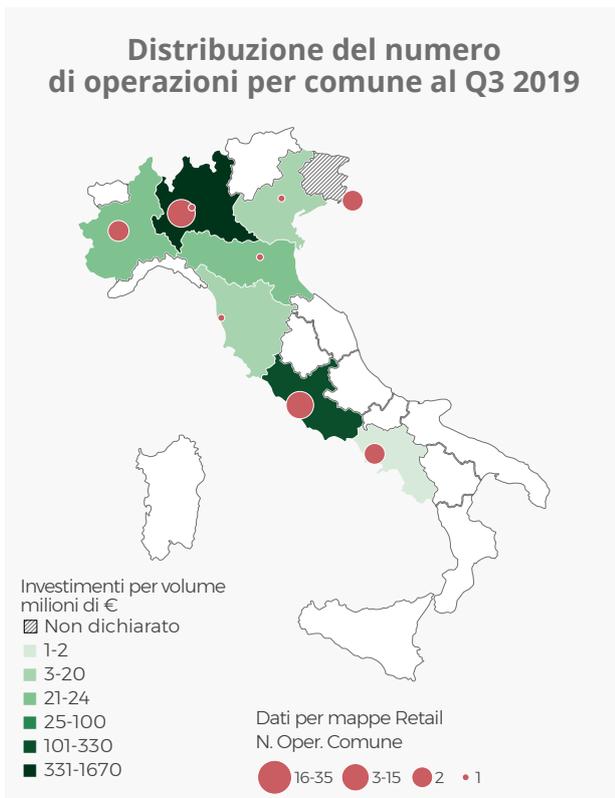
In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nei primi nove mesi del 2019:

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 **2,5 miliardi di €**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (71,1% - 1,7 miliardi di €)**, segue il **Lazio con circa 380 milioni di € (15,5%)**.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 55 operazioni: 33 in Lombardia (di cui 1 immobile misto uffici/residenziale), 13 nel Lazio, 2 in Friuli Venezia Giulia (di cui un immobile misto uffici/retail), Campania (fra cui 1 immobile misto uffici/retail) e Piemonte, infine singole operazioni in Emilia Romagna, Veneto e Toscana. Il valore medio degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nei primi tre trimestri del 2019 risulta pari a circa **48,1 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nei primi nove mesi del 2019:

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2019 Q3	Portafoglio Uffici	Roma, Milano	250	Prelios SGR SPA, Goldman Sachs International	n.d.
2019 Q1	Ex sede Telecom via Pirelli 35	Milano	130	Coima SGR	Deka Immobilien
2019 Q2	Energy Park	Vimercate	130	Starwood Capital	Coima SGR
2019 Q1	La Forgiatura	Milano	120	UPS Asset Management	RealStep
2019 Q2	Vodafone Village	Milano	106,5	Meritz Financial Group	Coima RES
2019 Q1	Uffici Sei Milano	Milano	100	Orion Capital Managers	Proiezioni Future Borio Mangiarotti Verde Partners Inc.

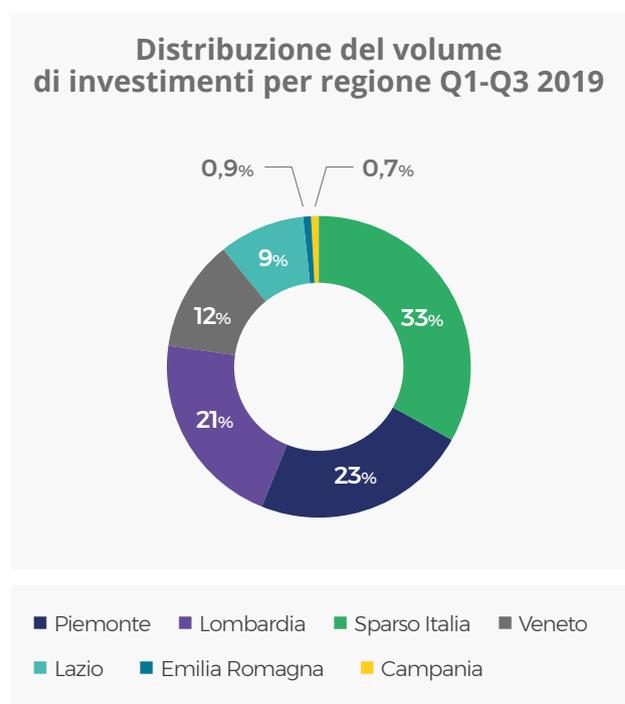
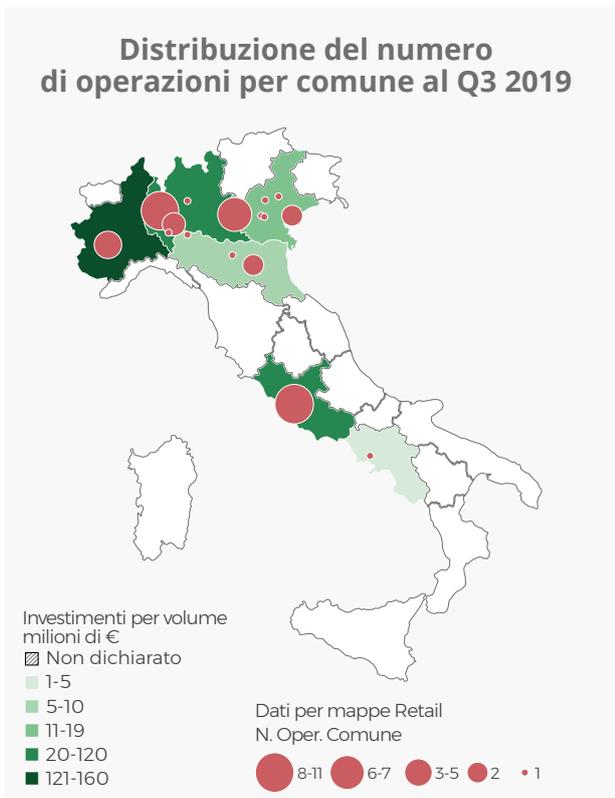
## FOCUS - INDUSTRIALE

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 **670 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato nel **Piemonte (23,1%** - 156 milioni di €) e nella **Lombardia** con 144 milioni di € (**21,4%**).

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 72 asset transati, di cui 69 in immobili ed aree ad uso logistico: 22 immobili sparsi nel Nord Italia, 17 in Lombardia, 13 in Veneto, 10 nel Lazio, 5 sia in Piemonte, 4 in Emilia Romagna e una singola operazione in Campania.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nei primi nove mesi del 2019, risulta pari a circa **10,9 milioni di €**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nei primi nove mesi del 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 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](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. 2019*



**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

