



Q1 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

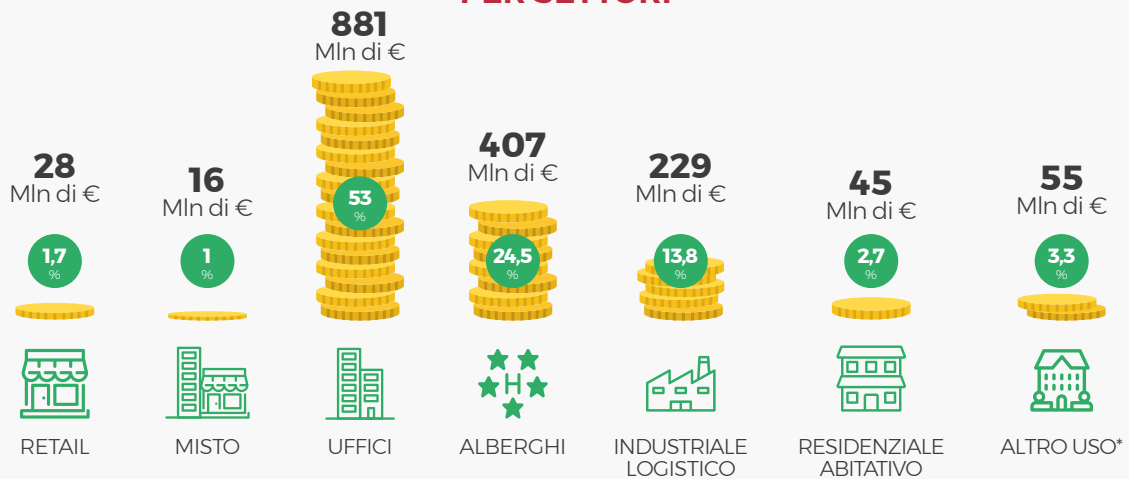
L'obiettivo del report è restituire una fotografia su base trimestrale dei principali indicatori e trend del mercato degli investimenti a livello

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

VOLUME DI INVESTIMENTI AL Q1 2019

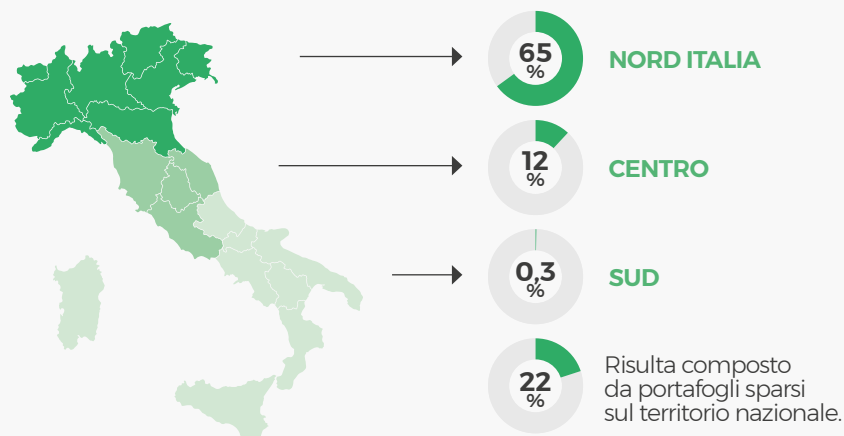


Distribuzione investimenti PER SETTORI



*Costituiti principalmente da Università e un centro polifunzionale

Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



IL REPORT IN SINTESI

Nel **primo trimestre del 2019**, sul territorio italiano, si è registrato un volume totale di investimenti pari a **1,7 miliardi di €**, in aumento del **+5,9%** rispetto allo stesso periodo del 2018. Il 53% del volume investito è stato assorbito dal settore uffici, **seguito dal comparto alberghiero** con il 24,5%.

Si conferma, nei primi tre mesi 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. Il primo quarter del 2019, rispetto agli ultimi 12 mesi, ha visto una netta crescita dei volumi investiti nel comparto alberghiero e ha riconfermato l'interesse verso il settore della logistica, che ha mantenuto un volume di investimento superiore rispetto alla media. In controtendenza rispetto agli ultimi anni, il comparto retail, che registra volumi d'investimento in calo, non essendo state rilevate importanti operazioni di centri commerciali. Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri risultano ancora gli operatori più attivi sul mercato italiano, focalizzati verso il comparto alberghiero e direzionale.



Si conferma, nei primi tre mesi del 2019, il forte interesse per il comparto uffici. Milano e Roma risultano le città più attrattive sul territorio nazionale.

Il primo quarter del 2019 ha visto un'importante crescita del comparto alberghiero, in aumento rispetto agli ultimi dodici mesi



Claudio Santucci

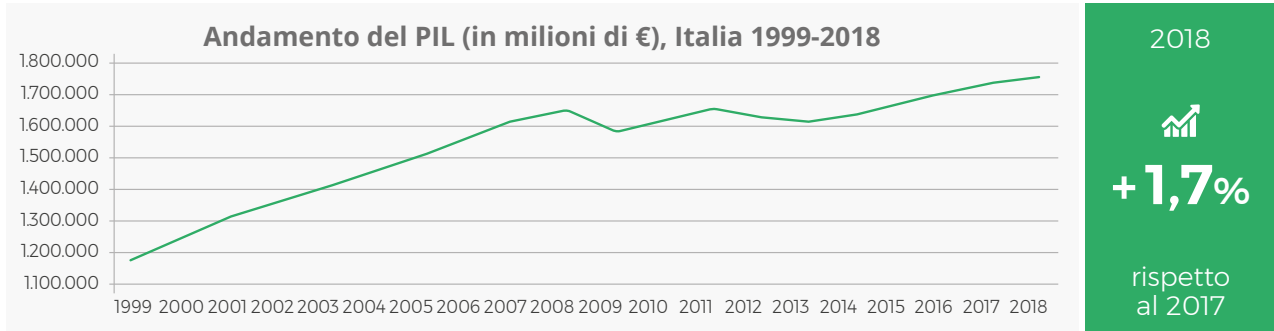
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

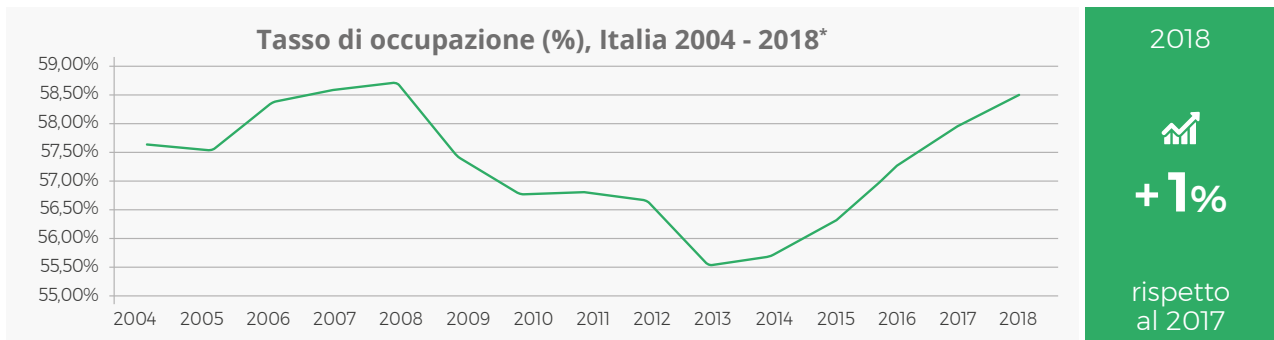
IL PIL

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 **1.753.949 milioni di €** correnti, in aumento del **1,7%** rispetto all'anno precedente.



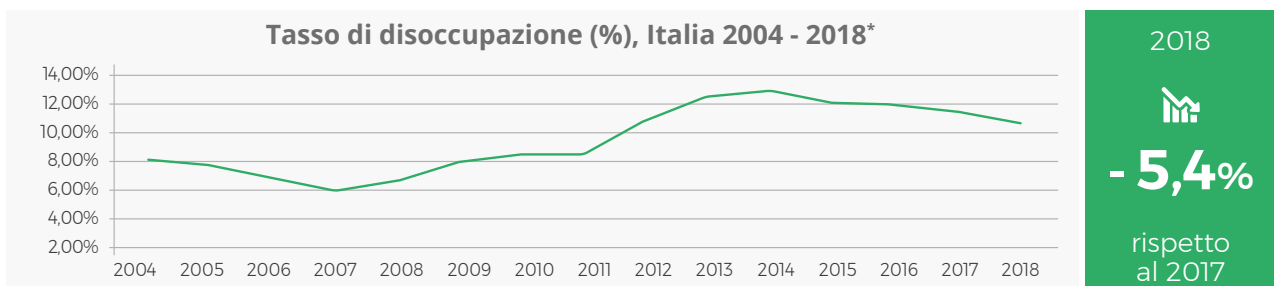
TASSO DI OCCUPAZIONE

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.



TASSO DI DISOCCUPAZIONE

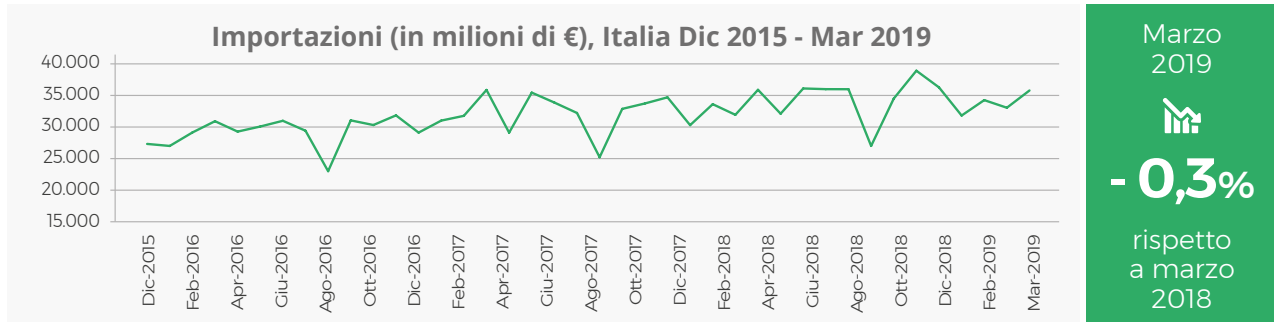
Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2018. Nel 2018 si è registrato un tasso pari al **10,6%**, con un decremento del **-5,4%** rispetto all'anno precedente. Dopo la crescita registrata tra il 2011 e il 2014, negli ultimi tre anni si è rilevata un'**inversione di tendenza che ha visto un calo del tasso di disoccupazione**.



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

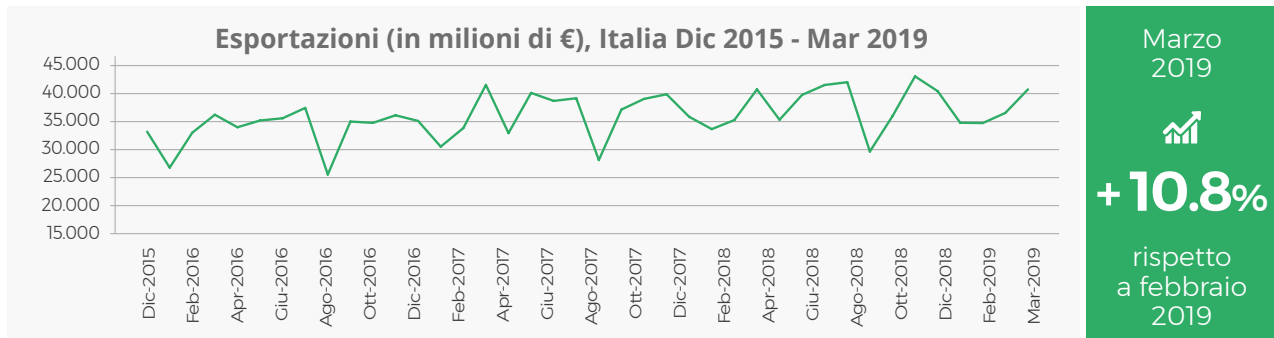
IMPORTAZIONI

Le importazioni in milioni di € dal 2013 al 2018 sono risultate in **crescita**, registrando un **+61.999 milioni di €** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, a marzo del 2019 le importazioni sono state di 36.895 milioni di €, con un aumento di 2.655 milioni di € rispetto al mese precedente; si registra, inoltre, una variazione del **-0,3%** confrontando il valore di marzo 2019 con lo stesso mese dell'anno precedente.



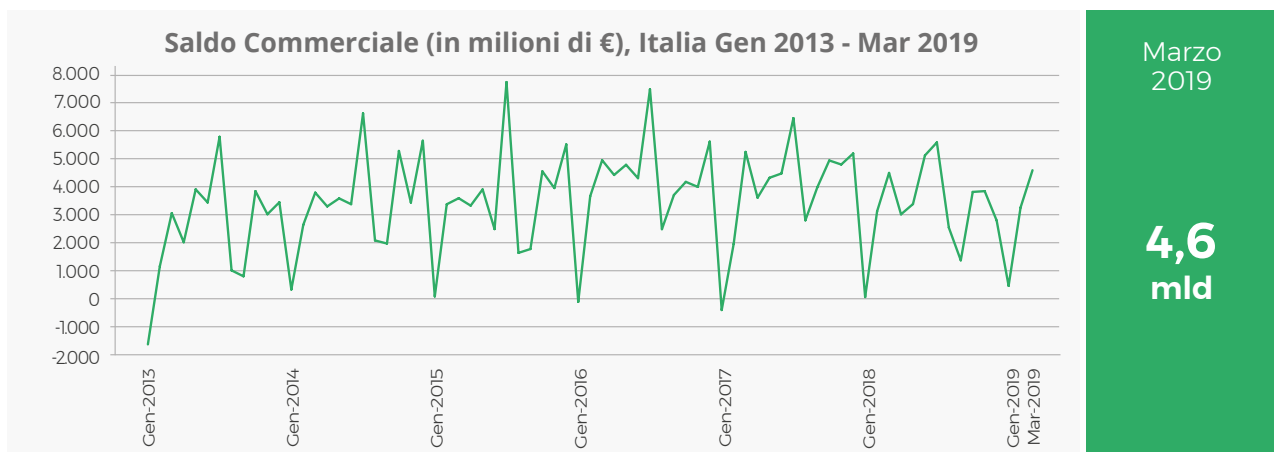
ESPORTAZIONI

Le esportazioni al 2018 sono state di **462.808 milioni di €**, in costante **aumento** nel corso degli ultimi anni. Analizzando l'andamento mensile delle esportazioni, a marzo del 2019 le esportazioni sono state pari a 41.520 milioni di €. Rispetto al mese precedente, si registra un aumento dei flussi pari a 10,8%, mentre risulta stabile rispetto allo stesso periodo del 2018.



SALDO COMMERCIALE

Il saldo commerciale al 2018 è **39.803 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 2013 e marzo 2019, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a 4.625 milioni di €.

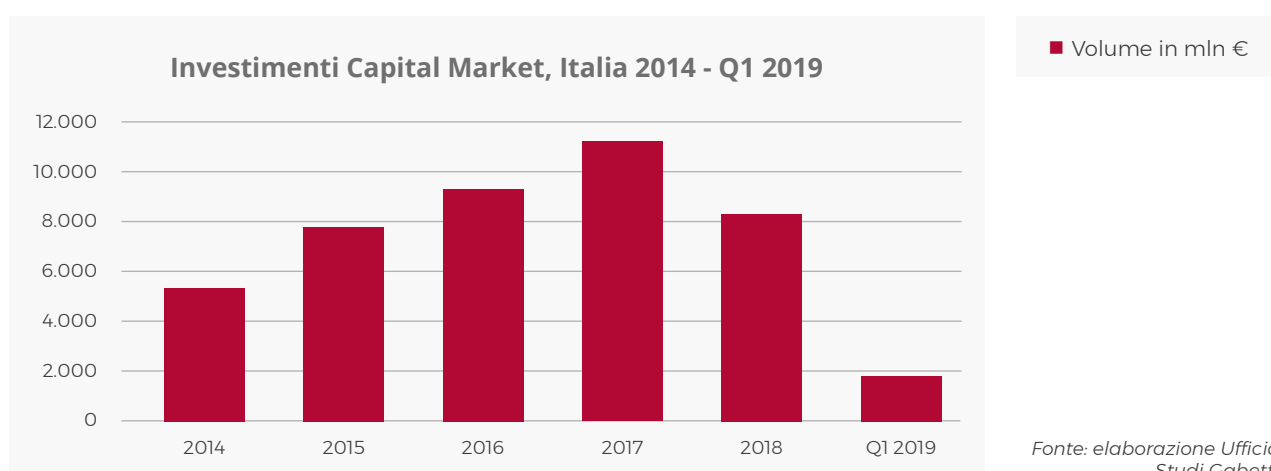


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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. A livello trimestrale, il primo trimestre del 2019, ha visto realizzare un volume totale pari a 1,7 miliardi di €, in aumento del +5,9% rispetto allo stesso periodo del 2018.



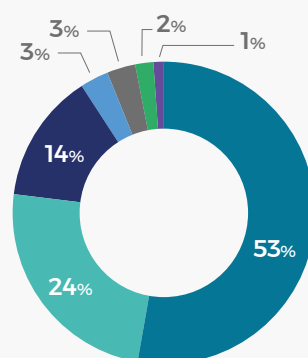
INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel corso del primo trimestre del 2019 si è registrato un volume di investimenti totale pari a 1,7 miliardi di €. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (53%)**, dove si sono registrati investimenti per circa **881 milioni di €**, e dagli investimenti nel **comparto alberghiero**, circa il **24,5%** del totale, per un volume di **407 milioni di €**.

Seguono gli investimenti di immobili ad **uso industriale** (industriale/logistico) che, con **229 milioni di €**, hanno rappresentato il **13,8%** del volume investito, mentre gli investimenti di immobili ad **altro uso** (costituiti principalmente da Università e da un centro polifunzionale), con **55 milioni di €**, hanno pesato il **3,3%** del totale, e il comparto residenziale/abitativo, con **45 milioni di €**, circa il **2,7%** del totale investito.

Il comparto **retail**, con **28 milioni di €**, ha pesato l'**1,7%** del volume investito. Infine, gli immobili ad uso misto o portafogli misti l'**1%** con circa **16 milioni di €**.

Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1 2019



■ Commerciale/Retail
■ Residenziale/Abitativo

■ Misto

■ Direzionale/Uffici

■ Alberghi

■ Industriale/logistico

■ Altro

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI PER AREA

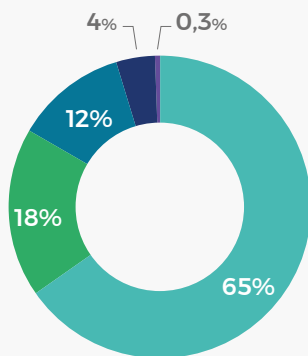
Nel corso del primo trimestre del 2019 il **volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 65,3%)**. Seguono il Centro con circa il 12,1% e il Sud con lo 0,3% del totale, mentre il restante 22,3% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

Nello specifico, **il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 49,3%** del totale nazionale, la **provincia di Roma** rappresenta il 9,2% del totale, mentre il 2,4% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.

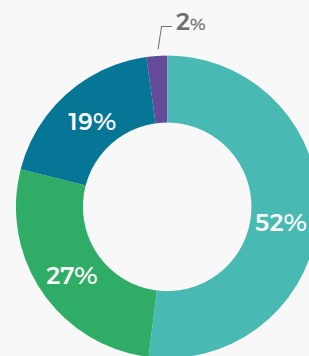
A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 819 milioni di €, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 154 milioni di €.

Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 52%, seguito dal Centro (19%) e dal Sud (2%), mentre il 27% circa risulta non attribuibile a una singola area.

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



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



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Cabetti

■ Nord ■ Centro ■ Sud ■ Sparsa: Italia ■ Sparsa: Nord, centro ■ Sparsa: Nord, sud

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel Q1 2019:

NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRATORI	VENDITORI
Portafoglio Castello SGR	2019 Q1	-	300	Alberghi	Oaktree	Castello SGR
Ex Sede Telecom via Pirelli 35	2019 Q1	Milano	130	Direzionale/ Uffici	Coima SGR	Deka Immobilien
La Forgiatura	2019 Q1	Milano	120	Direzionale/ Uffici	UPS Asset Management	RealStep
Uffici Sei Milano	2019 Q1	Milano	100	Direzionale/ Uffici	Orion Capital Managers	Proiezioni Future Borio Mangiarotti Verde Partners Inc.

FOCUS - RETAIL

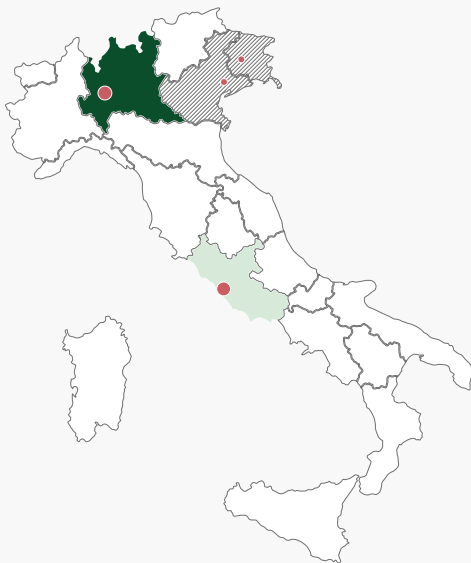
Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel 2019 hanno raggiunto quota **28 milioni**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (78,9%** - 22 milioni di €) e in **Lazio (21,1%** - 6 milioni di €).

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 5 operazioni: 2 in Lombardia, e singole operazioni in Lazio, Veneto e Friuli-Venezia Giulia, quest'ultimo parte di un immobile misto uffici/retail.

Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, nel primo trimestre del 2019, escluse le transazioni di immobili misti, risulta pari a circa **9,3 milioni di €**.

Distribuzione del numero di operazioni per comune al Q1 2019



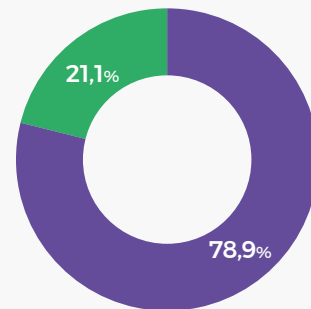
Investimenti per volume
milioni di €

- Non dichiarato
- 1-10
- 10-30

Dati per mappe Retail
N. Oper. Comune

- 2-5
- 1-199

Distribuzione del volume di investimenti per regione Q1 2019



■ Lombardia ■ Lazio

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2019:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRA TORI	VENDITORI
2019 Q1	Trophaeum Luxury Retail	MI	15	Trophaeum	-
2019 Q1	Centro commerciale Latinafiori	LT	5,9	-	Brioschi Sviluppo

FOCUS - UFFICI

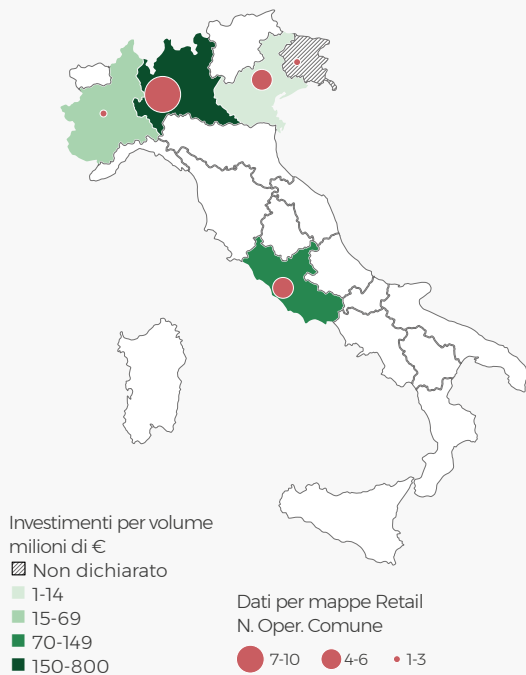
Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore sono stati complessivamente circa **881 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (83,7%** - 738 milioni di €), segue il **Lazio con 116 milioni di € (13,1%)**.

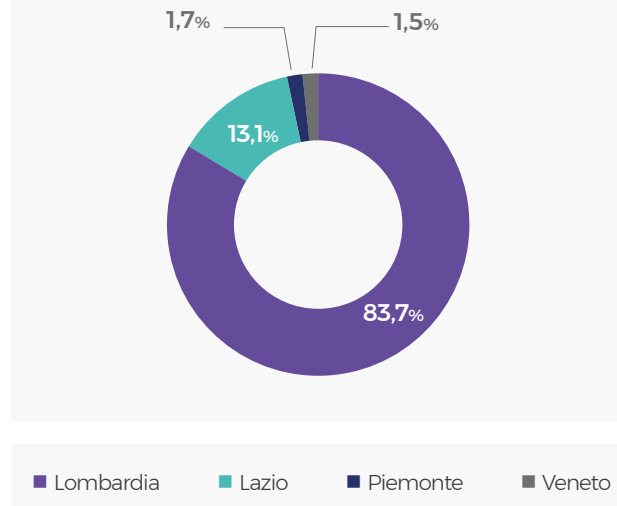
Nello specifico, sono state mappate un totale di 16 operazioni: 9 in Lombardia (di cui un immobile misto uffici/retail e uno misto uffici/residenziale), 4 nel Lazio, 1 in Veneto, 1 in Piemonte e 1 in Friuli-Venezia Giulia, quest'ultima parte di un immobile misto uffici/retail.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nel primo trimestre del 2019 risulta pari a circa **63 milioni di €**.

Distribuzione del numero di operazioni per comune al Q1 2019



Distribuzione del volume di investimenti per regione Q1 2019



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2019:

PERIODO	NOME IMMOBILE	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2019 Q1	Ex sede Telecom via Pirelli 35	MI	130	Coima SGR	Deka Immobilien
2019 Q1	La Forgiatura	MI	120	ups Asset Management	RealStep
2019 Q1	Uffici Sei Milano	MI	100	Orion Capital Managers	Proiezioni Future Borio Mangiarotti Verde Partners Inc.

FOCUS - INDUSTRIALE

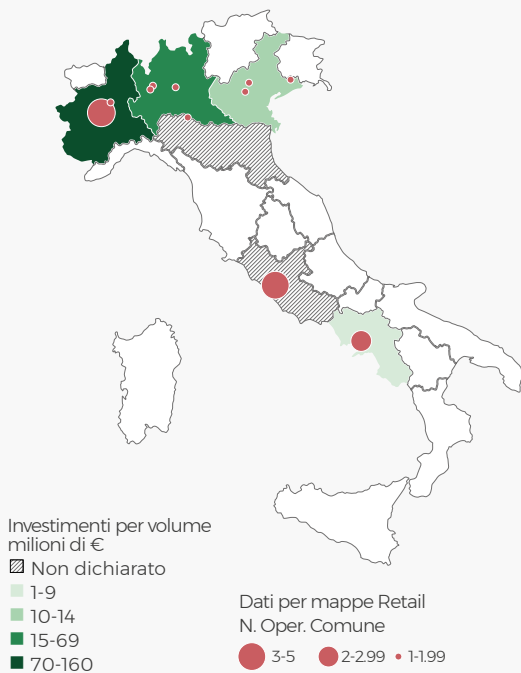
Il mercato **industriale** (che comprende sia il settore industriale che quello logistico) ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **229 milioni di €**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato nel **Piemonte (67,9%** - 156 milioni di €). Il **Veneto** 19 milioni di € (**8,2%**) e la **Lombardia** con 10 milioni di € (**4,5%**).

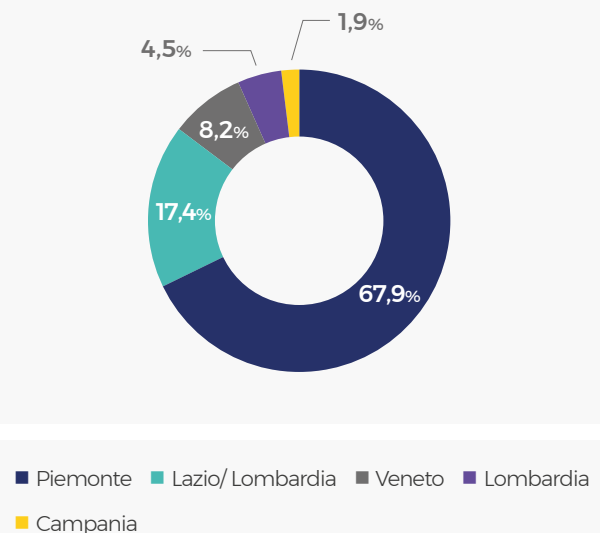
Nello specifico, sono stati mappati un totale di 14 asset transati, in immobili ed aree ad uso logistico: 4 in Piemonte, 3 in Veneto e Lombardia, 2 in Lazio e singole operazioni in Emilia Romagna e Campania.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nel primo trimestre del 2019, risulta pari a circa **17,6 milioni di €**.

Distribuzione del numero di operazioni per comune al Q1 2019



Distribuzione del volume di investimenti per regione Q1 2019



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2019:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
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. 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

