



Q1 2020

INVESTMENT OVERVIEW



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

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 E LOGISTICO	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 2020

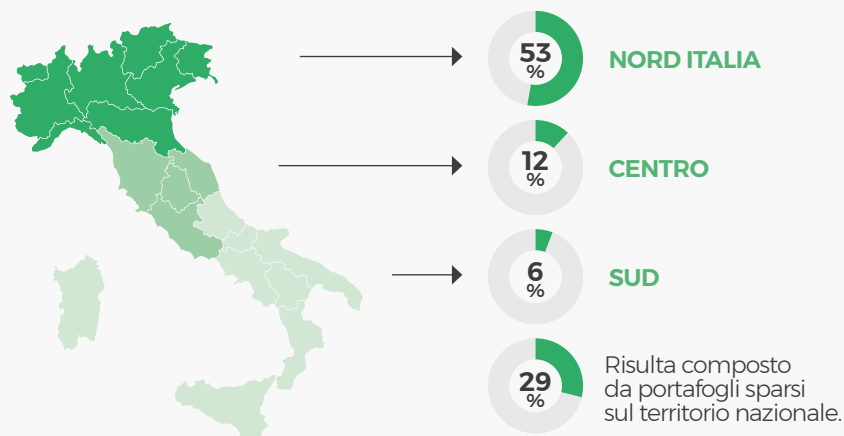


Distribuzione investimenti PER SETTORI



*Costituiti principalmente da Terreni

Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



IL REPORT IN SINTESI

Gli investimenti immobiliari nel primo trimestre del 2020 hanno registrato un volume totale pari a **1,6 miliardi di euro**. La quota maggiore è stata rappresentata dal **settore retail** con il **42%** del totale, dove si sono registrati investimenti per circa **680 milioni di euro**, dato in forte crescita rispetto allo stesso periodo del 2019. Si segnala che per l'aumento di questo volume ha contribuito un'operazione straordinaria chiusa da Unicredit tramite l'acquisizione del 32,5% del capitale di La Villata S.p.A, società immobiliare che detiene il 100% della proprietà di una serie di supermercati locati a Esselunga S.p.A. Segue il **settore uffici** con il **20%** del totale pari a circa **326 milioni di euro**, che ha visto la concentrazione di immobili ad uso direzionale principalmente sul mercato di Milano, totalizzando da sola un volume pari a 170 milioni di euro (52%). Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri risultano gli operatori più attivi sul mercato focalizzati sul comparto retail e direzionale, tra questi si trovano al primo posto la Germania seguita dalla Francia.

È importante tenere in considerazione che il calo del volume degli investimenti che ha interessato i diversi settori corporate nei primi tre mesi del 2020, e in modo particolare il mese di marzo, è dovuto non solo ad una diminuzione a seguito di un ottimo 2019 ma anche parzialmente a causa degli impatti dettati dall'emergenza sanitaria Covid-19. Gli scenari futuri su tutti i settori rimangono tuttora incerti seppure sia prevedibile un minore numero di transazioni che verranno rogati nel prossimo trimestre. Nella seconda parte dell'anno è probabile che si potrà assistere ad un rimbalzo degli investimenti che limiteranno solo parzialmente la flessione del volume complessivo.



Quanto registrato in termini di volumi investiti nel primo trimestre 2020 è frutto dell'attività svolta alla fine del 2019.

Per quanto riguarda i prossimi mesi, alla luce del recente lockdown e degli effetti dell'emergenza Covid-19, prevediamo un minore dinamismo degli investimenti nel secondo e terzo trimestre e una possibile ripresa per il Q4 2020.

Tali previsioni potrebbero essere riviste in chiave positiva, qualora siano messe in campo dal Governo significative misure a sostegno del settore immobiliare



Claudio Santucci

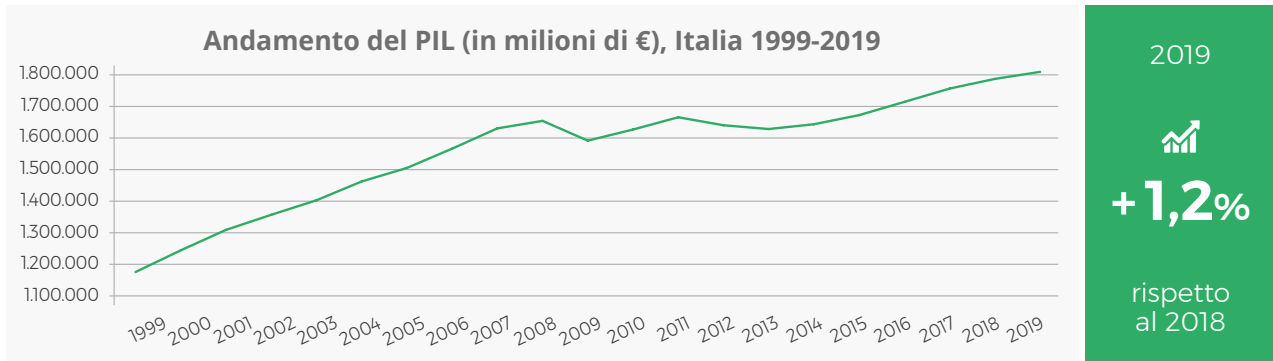
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

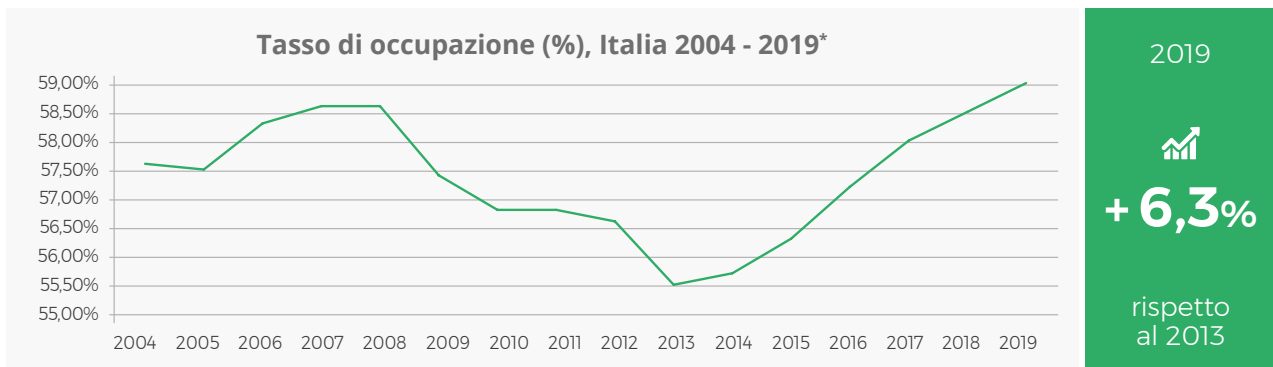
IL PIL

Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di €) nel periodo 1999-2018. Nel 2019 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a **1.787.664 milioni di euro** correnti, in aumento del **1,2%** rispetto all'anno precedente.



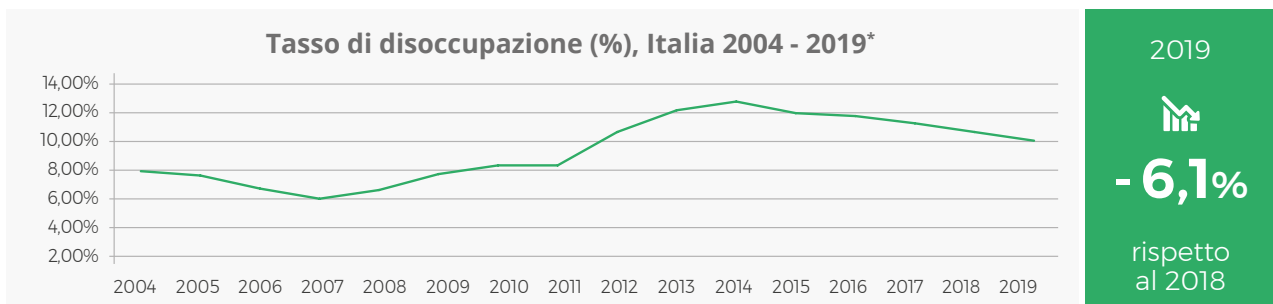
TASSO DI OCCUPAZIONE

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.



TASSO DI DISOCCUPAZIONE

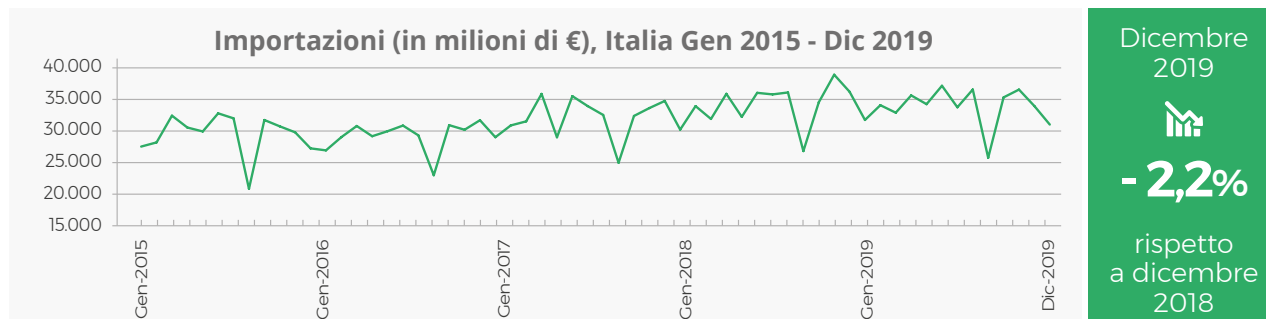
Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2019. Nel 2019 si è registrato un tasso pari al **10,2%**, con un decremento del 6,1% rispetto all'anno precedente. Dopo la crescita registrata tra il 2011 e il 2014, negli ultimi tre anni si è rilevata un'**inversione di tendenza che ha visto un calo del tasso di disoccupazione**.



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

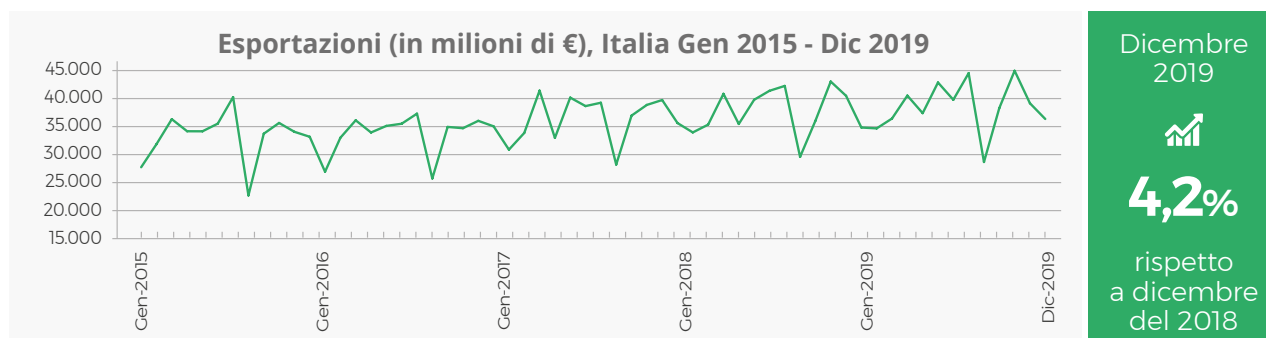
IMPORTAZIONI

Le **importazioni in milioni di euro dal 2013 al 2019** sono risultate in **crescita**, registrando un **+ 61.931 milioni di euro** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, a dicembre del 2019 le importazioni sono state di 32.390 milioni di euro. Si registra, inoltre, una variazione del **-2,2%** confrontando il valore di dicembre 2019 con lo stesso mese dell'anno precedente.



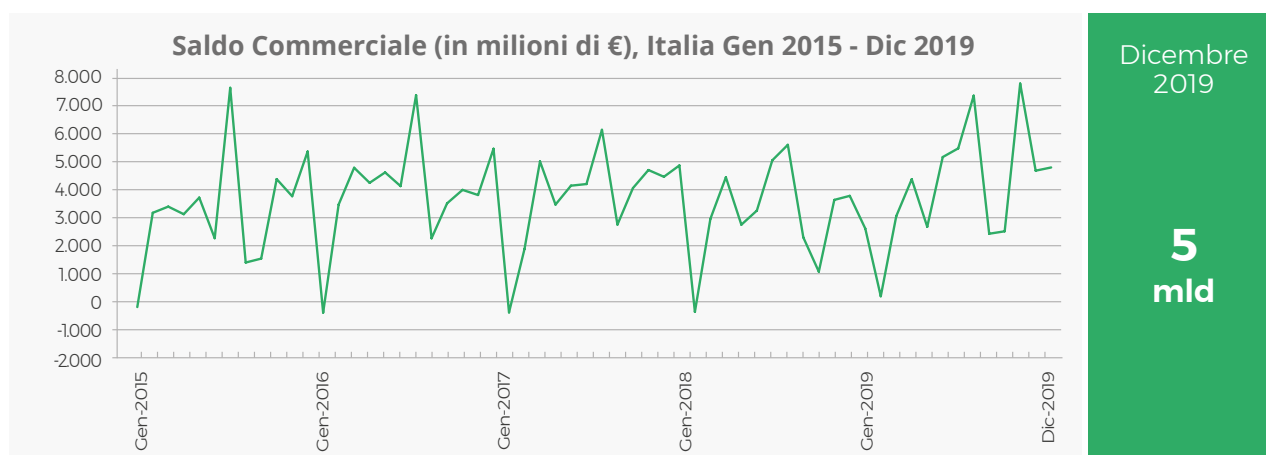
ESPORTAZIONI

Le **esportazioni al 2019** sono state di **475.849 milioni di euro**, in costante **aumento** nel corso degli ultimi anni. Analizzando l'andamento mensile delle esportazioni, a dicembre del 2019 le esportazioni sono state pari a 37.397 milioni di euro. Rispetto allo stesso periodo del 2018 si registra un aumento dei flussi pari a 4,2%.



SALDO COMMERCIALE

Il **saldo commerciale al 2019** è **52.934 milioni di euro**; il valore più alto rispetto agli ultimi quattro anni. Il grafico mostra il saldo tra importazioni ed esportazioni (in milioni di €) realizzato tra gennaio 2017 e dicembre 2019, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a 5.007 milioni di euro.

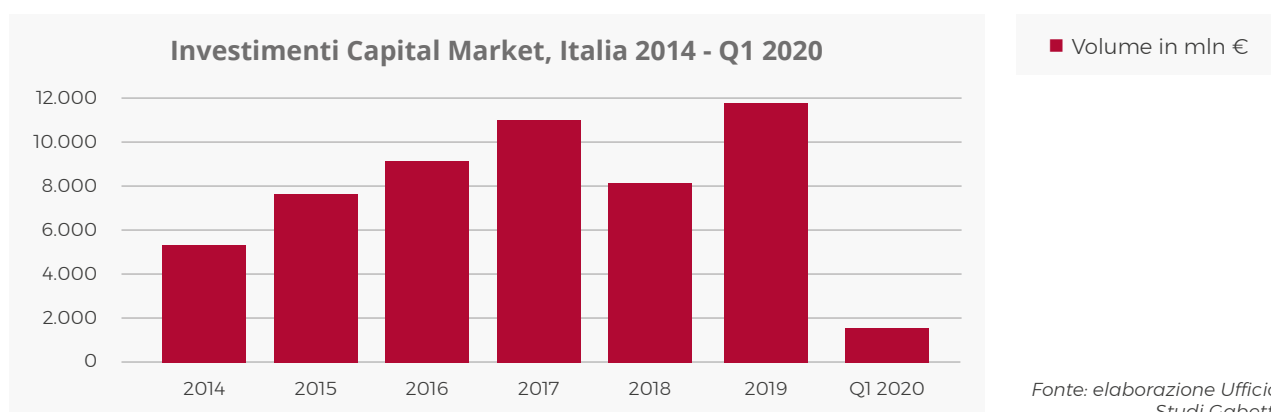


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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**, si è registrato un volume totale di quasi 12 miliardi di euro, dato in crescita del 44,6% rispetto al 2018. Il **primo trimestre del 2020** si è aperto registrando un volume complessivo di **1,6 miliardi di euro**, dato in leggero calo rispetto al volume investito nello stesso trimestre del 2019. Si segnala in questo trimestre un'importante operazione chiusa da Unicredit tramite l'acquisizione del 32,5% del capitale La Villata S.p.A, società immobiliare che detiene il 100% della proprietà di una serie di supermercati locati a Esselunga.

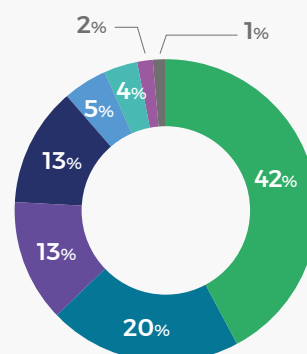


INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel primo trimestre del 2020 si è registrato un volume di investimenti totale pari a circa **1,6 miliardi di euro**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore retail (42%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **680 milioni di euro**, e dagli investimenti nel **settore uffici**, circa il **20%** del totale, per un volume di **326 milioni di euro**.

Si segnala inoltre un investimento misto **uffici/retail** a Milano di circa **210 milioni di €**, che ha rappresentato il **13%** del volume investito. Gli investimenti di immobili ad uso **logistico**, con circa **200 milioni di euro**, hanno rappresentato il **13%** del volume investito, mentre gli investimenti di immobili ad **altro uso** (costituiti principalmente da Terreni), con circa **74 milioni di euro**, hanno pesato il **5%** del totale. Il **settore alberghiero** ha rappresentato il **4%** del volume investito con circa **60 milioni di euro**. Infine il comparto **sanitario/assistenziale** ha pesato il **2%**, con **27 milioni di euro** e il **residenziale/abitativo** solo l'**1,1%** con **18 milioni di euro** del totale investito.

Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1 2020



■ Commerciale/Retail
 ■ Misto
 ■ Direzionale/Uffici
 ■ Alberghi
 ■ Industriale/logistico
 ■ Altro
■ Residenziale/Abitativo
 ■ Sanità/RSA

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

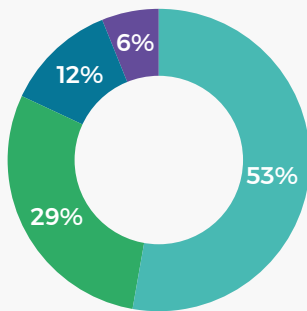
INVESTIMENTI PER AREA

Nel primo trimestre del 2020 il **volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 53%)**. Seguono il Centro con circa il 12% e il Sud con il 6% del totale, mentre il restante 29% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

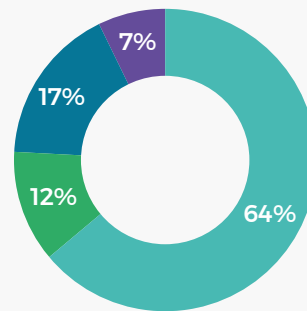
Nello specifico, **il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 29%** del totale nazionale, la **provincia di Roma** rappresenta il 7% del totale.

A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 461 milioni di euro, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 109 milioni di euro. Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 64%, seguito dal Centro (17%) e dal Sud (7%), mentre il 12% circa risulta non attribuibile a una singola area.

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



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



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Nord ■ Centro ■ Sud ■ Sparsa: Italia

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

NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRATORI	VENDITORI
Quota 32,5% di La Villata S.p.A.	Q1 2020	Sparso sul territorio nazionale	435	Commerciale/retail	Unicredit	Esselunga S.p.A.
Immobile uso misto in Via Orefici	Q1 2020	Milano	210	Uffici/retail	Deka Immobilien	Hines
Portafoglio uffici Mellerio	Q1 2020	Milano	86,5	Uffici	DeA Capital Real Estate	Blackstone
Portafoglio immobili ad uso logistico	Q1 2020	Chiari, Vigasio	80	Industriale/logistico	Nuveen	n.d.

FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nei primi tre mesi del 2020 hanno raggiunto quota di circa **680 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia** con **183 milioni di euro**, pari al **27%** del totale investito.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 10 operazioni: 8 in Lombardia, di cui un immobile misto uffici/retail, e singole operazioni in Friuli Venezia Giulia e Sicilia.

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 primo trimestre del 2020, escluse le transazioni di immobili misti e l'operazione Esselunga, risulta pari a circa **27,2 milioni di euro**.

Distribuzione del numero di operazioni per comune al Q1 2020



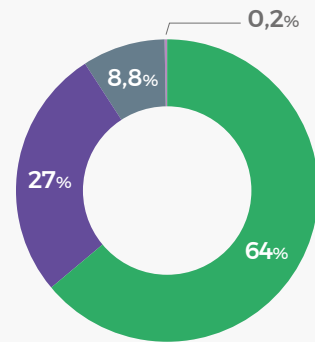
Investimenti per volume
milioni di €

- 0
- 1-50
- 51-100
- 101-200

Dati per mappe Retail
N. Oper. Comune

- 6
- 1

Distribuzione del volume di investimenti per regione Q1 2020



■ Sparsa ■ Lombardia ■ Sicilia ■ Friuli Venezia Giulia

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

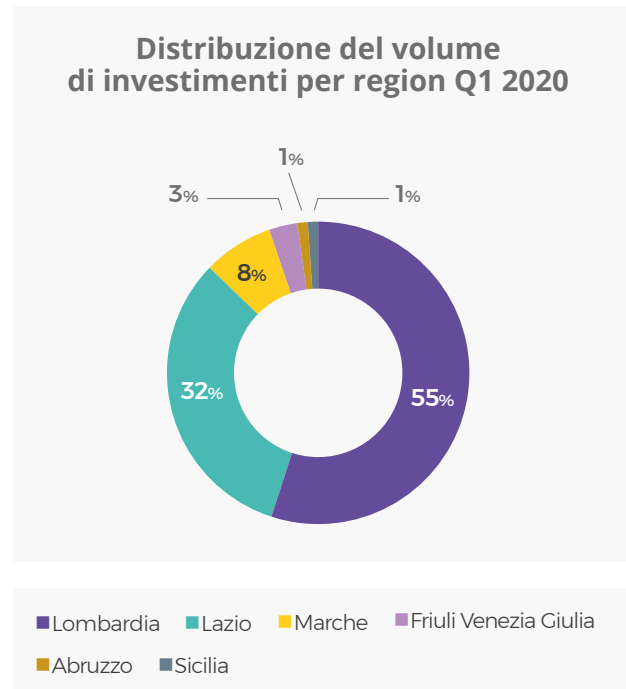
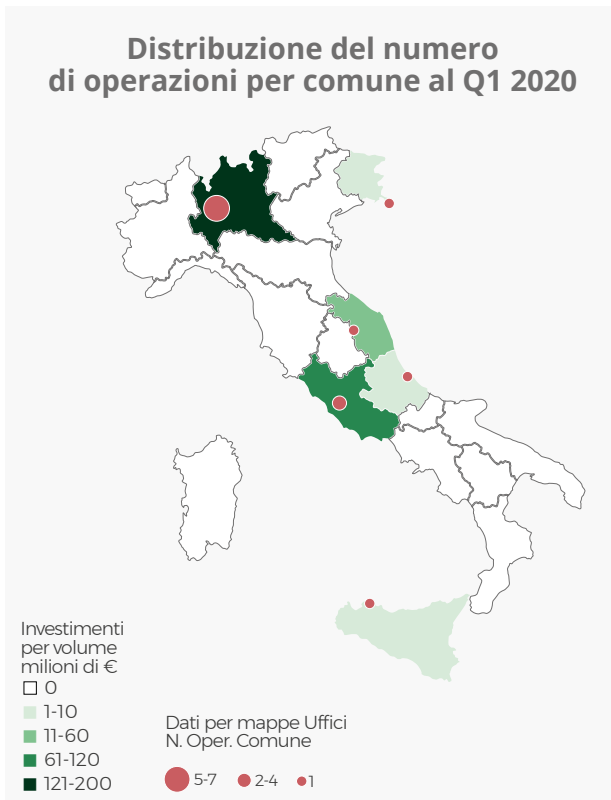
PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2020	Quota 32,5% di La Villata S.p.A.	n.d.	435	Unicredit	Esselunga S.p.A. - La Villata S.p.A.
Q1 2020	Le Torri d'Europa	TS	1,5	n.d.	Amundi RE Italia SGR
Q1 2020	Immobile uso retail	MI	1	n.d.	n.d.

FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore sono stati complessivamente circa **326 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (55,2%** - 180 milioni di euro), segue il **Lazio** con circa 105 milioni di € (**32,1%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 16 operazioni: 8 in Lombardia, di cui 1 immobile misto uffici/retail, 4 nel Lazio e singole operazioni in Abruzzo, Sicilia, Friuli Venezia Giulia e Marche. Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nel primo trimestre del 2020 risulta pari a circa **21,7 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2020 Q1	Portafoglio Uffici Kryalos (MEVE)	Milano	86,5	Dea Capital Real Estate	Blackstone, Kryalos
2020 Q1	Logista	Roma	38,2	n.d.	Sorgente SCR
2020 Q1	Villino Rattazzi e Villino Spierer	Roma	37,5	Investire Sgr	n.d.

FOCUS - INDUSTRIALE E LOGISTICO

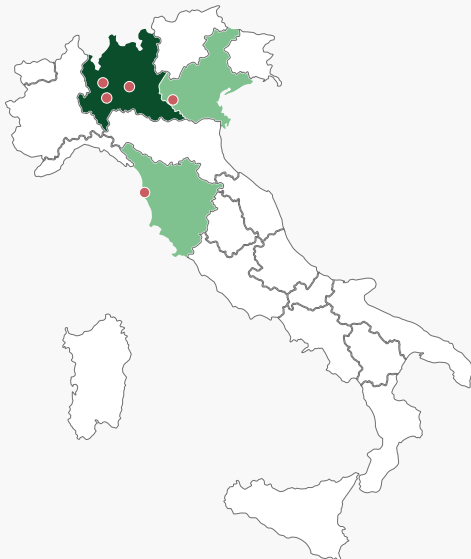
Il mercato della **logistica** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **200 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (75% - 154 milioni di euro)**.

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 12 asset transati: 7 immobili sparsi in Italia, 3 in Lombardia e singole operazioni in Toscana e Veneto.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nel primo trimestre del 2020, risulta pari a circa **17,1 milioni di euro**.

Distribuzione del numero di operazioni per comune al Q1 2020



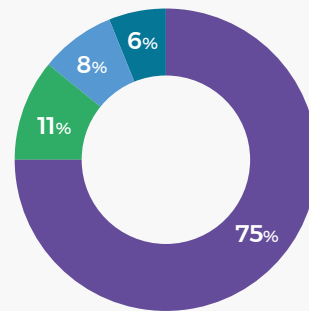
Investimenti per volume
milioni di €

- 0
- 1-100
- 101-200

Dati per mappe Industriale/logistica
N. Oper. Comune

● 1

Distribuzione del volume di investimenti per regione Q1 2020



■ Lombardia ■ Sparsa ■ Veneto ■ Toscana

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel primo trimestre del 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
Q1 2020	Portafoglio logistico Italia Techabau	CO	n.d.	CBRE Global Investors	Techbau

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 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.

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Roberta Giusto
Analista Junior
rgiusto@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS
AGENCY

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

