



Q3 2021

INVESTMENT OVERVIEW



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

HIGHLIGHTS	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
FOCUS - ALBERGHI	13

HIGHLIGHTS

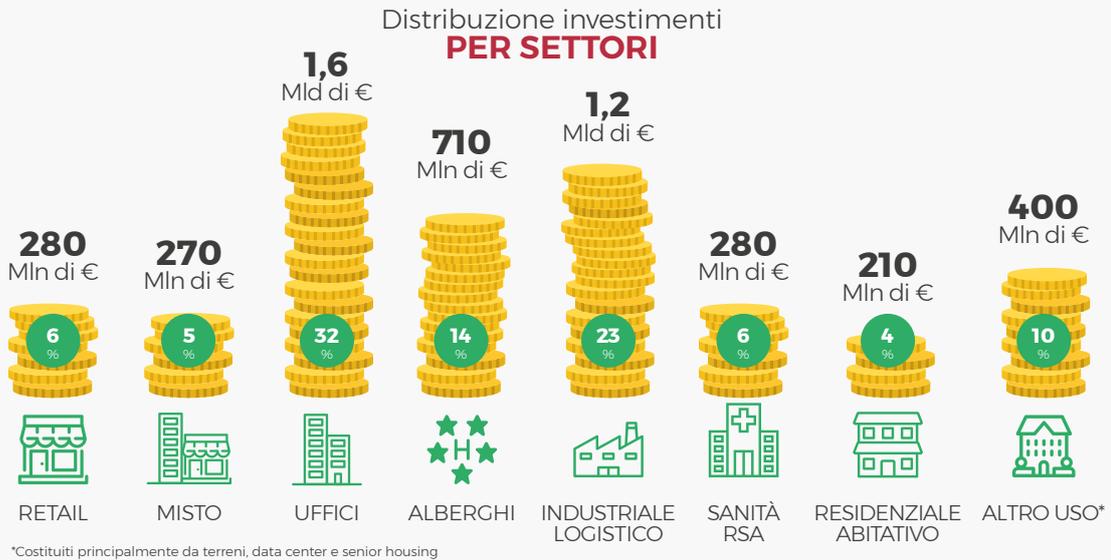
L'obiettivo del report è restituire una fotografia su base trimestrale dei principali indicatori e trend del mercato degli investimenti a livello

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

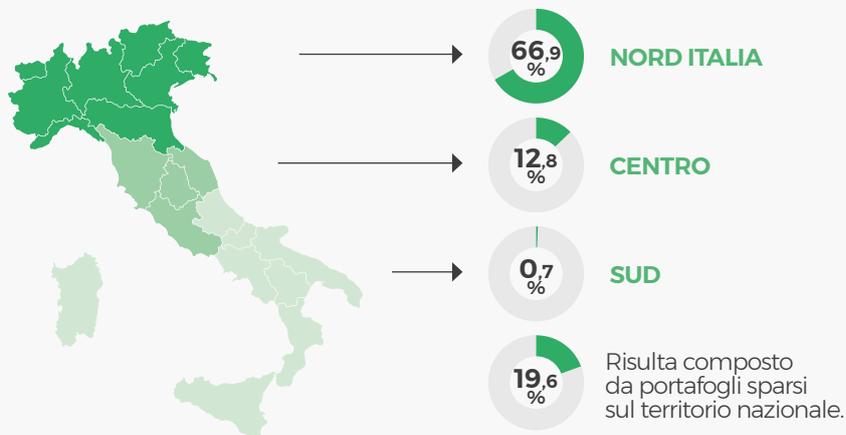
VOLUME DI INVESTIMENTI Q1-Q3 2021



5 Mld di €



Distribuzione investimenti **PER AREA GEOGRAFICA**



IL REPORT IN SINTESI

Nel **terzo trimestre 2021** gli investimenti immobiliari capital markets sono stati di circa 1,9 Mld di euro. +10% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Un risultato positivo, che inverte la tendenza dei trimestri precedenti, sebbene considerando i volumi da inizio anno (Q1-Q3 2021), il totale, pari a **5 miliardi di euro**, sia ancora in calo (-6%) rispetto al volume dello stesso periodo del 2020 (€5,3 Mld).

Nel **Q1-Q3 2021** il **settore degli uffici** si conferma ancora una volta l'asset class che ha contribuito maggiormente al risultato generale con il 32% del totale e investimenti per circa **1,6 miliardi di euro**. L'asset class emergente è invece quella della **logistica** con il **23%** del totale pari a **1,2 miliardi di euro**, settore che conferma la sua crescita già dallo scorso anno grazie all'accelerazione data all'e-commerce dall'emergenza sanitaria. Tra gli altri settori, il **comparto alberghiero** risulta in crescita registrando un volume pari a **710 milioni di euro (14%** del totale investito) soprattutto grazie a due transazioni di 100 milioni di euro ciascuna avvenute a Venezia. In controtendenza, il **settore retail** con circa 280 milioni di euro (6% del totale investito) registra valori in calo dovuti principalmente sia alle restrizioni legate al periodo pandemico che all'incertezza sul futuro di questa asset class che dovrà puntare sempre più verso l'omnicanalità.

Dal punto di vista della provenienza dei **capitali**, gli investitori stranieri, principalmente provenienti dagli USA e Regno Unito, risultano gli operatori più attivi sul mercato focalizzati soprattutto sul settore logistico. I capitali domestici rimangono focalizzati principalmente sul prodotto uffici.



Il mercato degli investimenti risulta molto dinamico così come abbiamo potuto constatare nel terzo trimestre. Il motivo è la grande liquidità presente sul mercato, liquidità per lo più internazionale, in particolare di matrice americana e britannica.

Nel 2021 il valore assoluto degli investimenti dovrebbe chiudersi con dati in linea al 2020.



Claudio Santucci

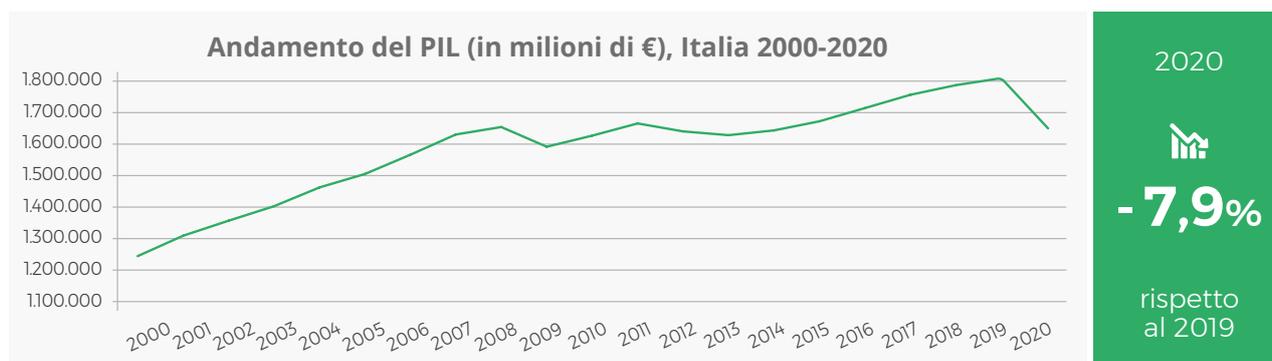
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

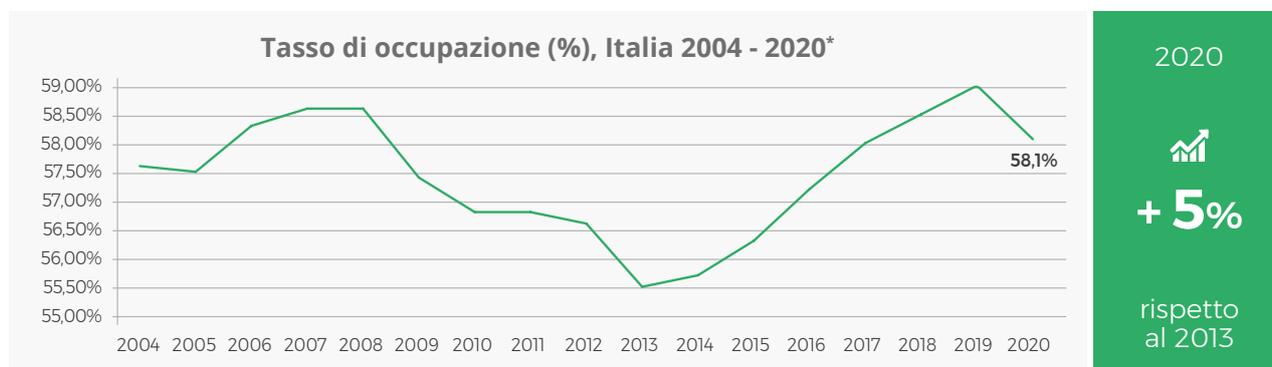
IL PIL

Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di euro) nel periodo 2000-2020. Nel 2020 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a 1.653.577 milioni di euro correnti, in calo del -7,9% rispetto all'anno precedente. Nel **primo semestre del 2021** si registra un PIL di **848.014 milioni di euro**, in **aumento del +9,3%** rispetto allo stesso semestre del 2020.



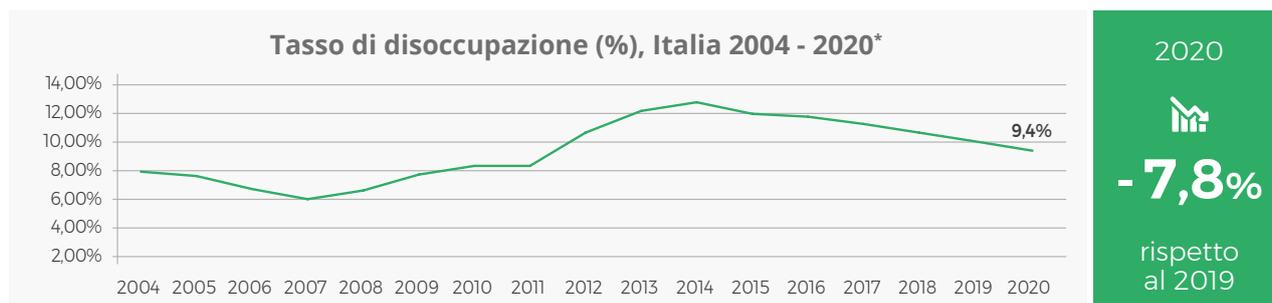
TASSO DI OCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di occupazione in Italia dal 2004 al 2020. Si osserva che dal 2013 al 2019 il tasso ha mostrato una continua crescita, registrando un valore al 2020 pari al **58,1%**, con una **variazione positiva di 5 punti percentuali** rispetto al 2013. Nel **secondo trimestre del 2021** il tasso di occupazione è pari al **58,2%** mostra un aumento pari al +2,9% rispetto allo stesso trimestre del 2020.



TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2020. Nel 2020 si è registrato un tasso pari al **9,4%**, con un decremento del -7,8% rispetto all'anno precedente. Dopo la crescita registrata tra il 2011 e il 2014, negli ultimi sei anni si è rilevata un'**inversione di tendenza che ha visto un calo del tasso di disoccupazione**. Nel secondo trimestre del 2021, per la fascia d'età 15-74 anni, il tasso di disoccupazione è stato pari al 9,6% (+21,8% rispetto allo stesso trimestre del 2020).



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 **+8.967 milioni di euro** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, a **settembre del 2021 le importazioni** sono state di 42.347 milioni di euro. Si registra, inoltre, una variazione del **+24%** confrontando il valore di settembre 2021 con lo stesso mese dell'anno precedente, un risultato conseguente al periodo di restrizioni che si sono verificate a seguito della pandemia.



ESPORTAZIONI

Le esportazioni al 2020 sono state di **433.559 milioni di euro**, dato in calo rispetto agli ultimi tre anni ma in aumento rispetto agli anni 2013 - 2016. Analizzando l'andamento mensile delle **esportazioni**, a **settembre del 2021** le esportazioni sono state pari a **44.801 milioni di euro**. Rispetto allo stesso periodo del 2020 si è registrato un aumento del **+11,6%**.



SALDO COMMERCIALE

Il saldo commerciale al 2020 è **63.588 milioni di euro**; il valore più alto rispetto agli ultimi anni analizzati. Il grafico mostra il saldo tra esportazioni e importazioni (in milioni di euro) realizzato tra gennaio 2019 e settembre 2021. A settembre 2021 il surplus commerciale è stato pari a 2,5 miliardi di euro.

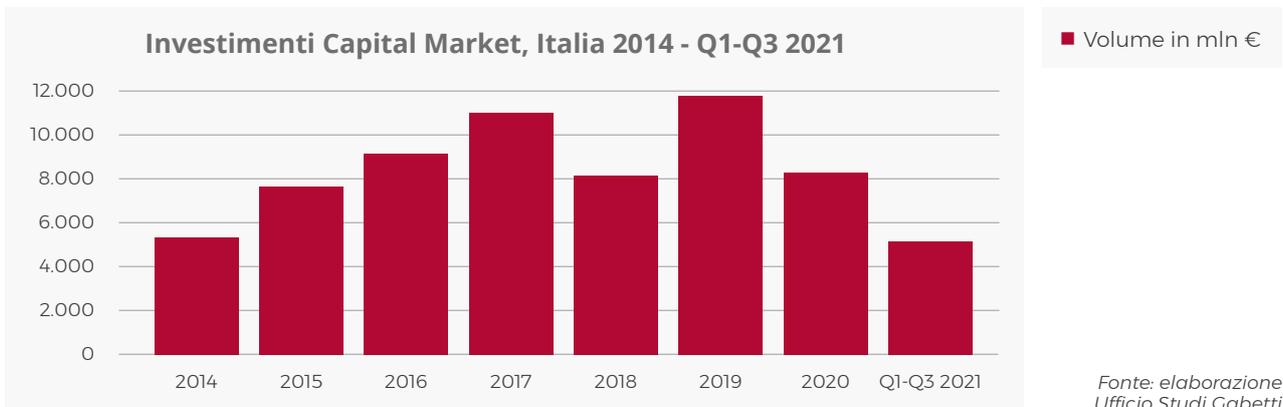


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

I VOLUMI

A partire dal 2015 in Italia si è verificato un significativo **aumento degli investimenti** capital markets raggiungendo nel 2017 un volume d'investimento di **11,2 miliardi di euro**, ragione per cui complessivamente nel 2018 si è registrato un rallentamento fisiologico rispetto all'anno precedente, per un totale di **8,3 miliardi di euro**.

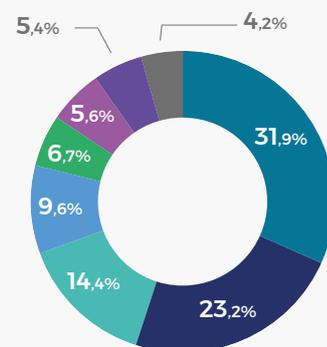
Nel **2019**, anno record per gli investimenti capital markets, si è registrato un volume totale di quasi **12 miliardi di euro**, dato in crescita del 44,6% rispetto al 2018. Il risultato del 2020, pari a **8,3 miliardi di euro**, ha risentito dell'impatto dell'emergenza Covid-19, con volumi in calo rispetto all'anno precedente, ma sostanzialmente in linea con quelli del 2018. Anche i **primi nove mesi del 2021** hanno subito gli impatti derivanti dal periodo pandemico, con un volume investito pari a **circa 5 miliardi di euro**, dato in calo del -6% rispetto allo stesso periodo del 2020. Segnali positivi, invece, si rilevano nel **terzo trimestre 2021** con un **+10%** rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.



INVESTIMENTI PER SETTORE

Nei **primi nove mesi del 2021** si è registrato un volume di investimenti totale di **circa 5 miliardi di euro**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (32%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **1,6 miliardi di euro** e dagli investimenti sul comparto ad uso logistico con **1,2 miliardi di euro**, circa il **23%** del totale. Seguono gli investimenti del **comparto alberghiero** con il **14%** del totale per un volume pari a **710 milioni di euro** e successivamente il comparto **retail** con **280 milioni di euro (6%)**. A questi seguono gli investimenti nel comparto **sanitario/assistenziale** con circa **280 milioni di euro** (il **6%** del totale), successivamente gli immobili ad **uso misto o portafogli misti**, con il **5%** del totale per un volume di **270 milioni di euro** e il **settore residenziale/abitativo** con circa **210 milioni di euro (4%)**. Anche gli **immobili ad altro uso** hanno rappresentato una quota sostanziosa a seguito di investimenti in terreni, data center e senior housing pari a circa **470 milioni di euro**.

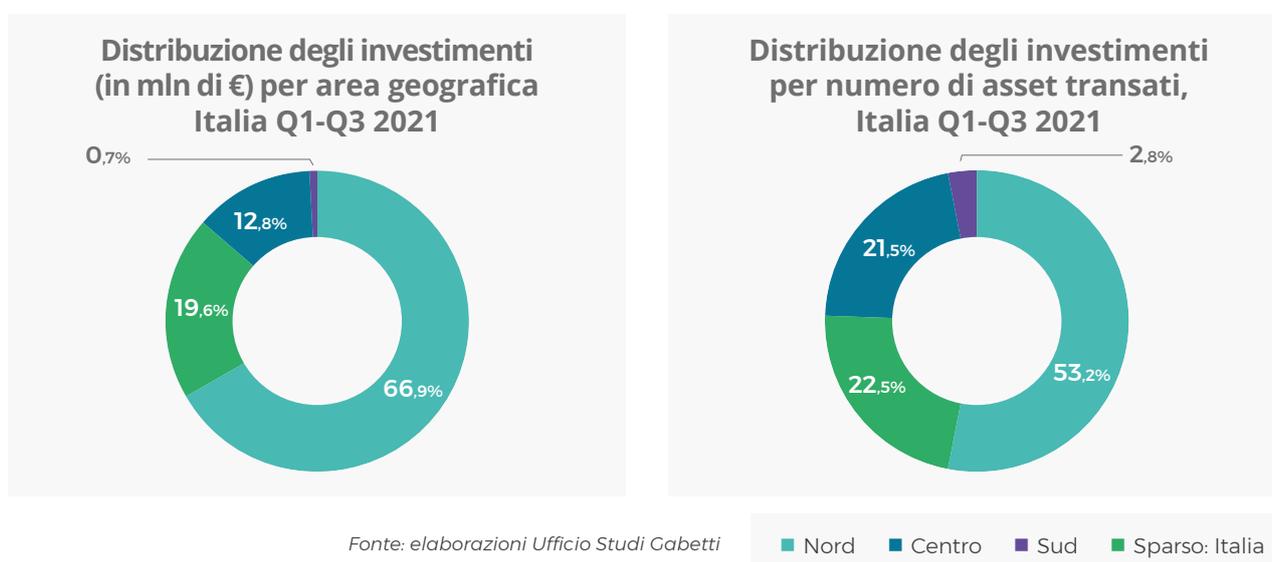
Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1-Q3 2021



INVESTIMENTI PER AREA

Nei primi tre trimestri del 2021 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (66,9%), segue il Centro con il 12,8% e il Sud con lo 0,7%. Il restante 19,6% 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 il 9% e quella di Torino rappresenta il 6% del totale. A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 1,7 miliardi di euro, segue la provincia di Roma, in cui il volume di investimenti è stato di circa 460 milioni di euro e quella di Torino con un volume di circa 310 milioni di euro a seguito di un'operazione rilevante nel settore della logistica. Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 53%, seguito dal Centro (21%), e il Sud (3%), mentre il 23% circa risulta non attribuibile a una singola area.

La provenienza dei capitali, ove nota, per il 58% è estera, principalmente USA e Regno Unito, focalizzata perlopiù sul settore logistico. I capitali domestici si sono attestati al 35%, concentrandosi principalmente sul prodotto uffici. Per il restante 7% non è stato possibile determinare l'origine del capitale.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel Q1-Q3 2021:

NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRA TORI	VENDITORI
Portafoglio 10 asset logistici	Q3 2021	Sparso nel nord Italia	260	Industriale/Logistica	GLP Kryalos SGR	Blackstone
Portafoglio Batipart RSA	Q2 2021	Milano, Bollate, Monza, Padova	190	RSA	Cofinimmo	Batipart
Torre Libeskind	Q2 2021	Milano	160	Uffici	ENPAIA	Generali Immobiliare Italy
Portafoglio Logistica Italia	Q3 2021	Firenze, Burago, Padova, Parma Verona	127	Industriale/Logistica	AXA IM - Real Assets	SEGRO
THE 16	Q3 2021	Milano	120	Direzionale/Uffici	Deka Immobilien	Invesco Real Estate
Baglioni Hotel Luna	Q1 2021	Venezia	100	Alberghi	Reuben Brothers	Baglioni Hotels
Complesso Bonvecchiati	Q2 2021	Venezia	100	Alberghi	ECE Real Estate Partners	n.d.

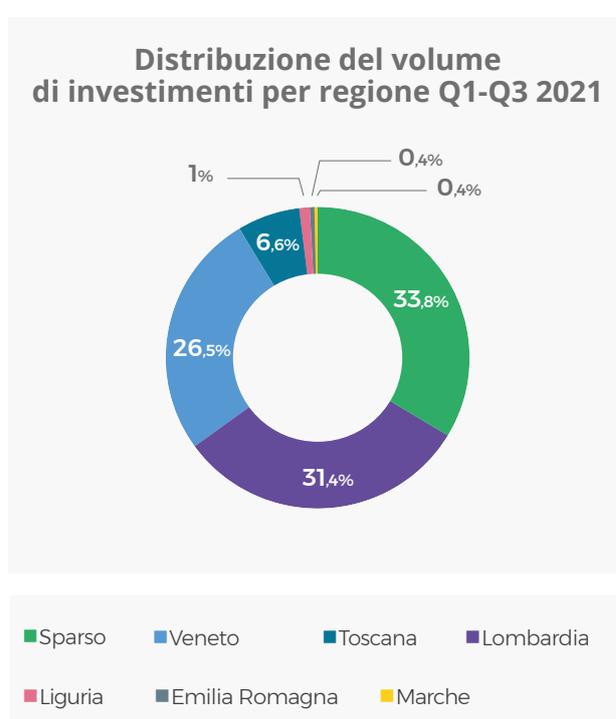
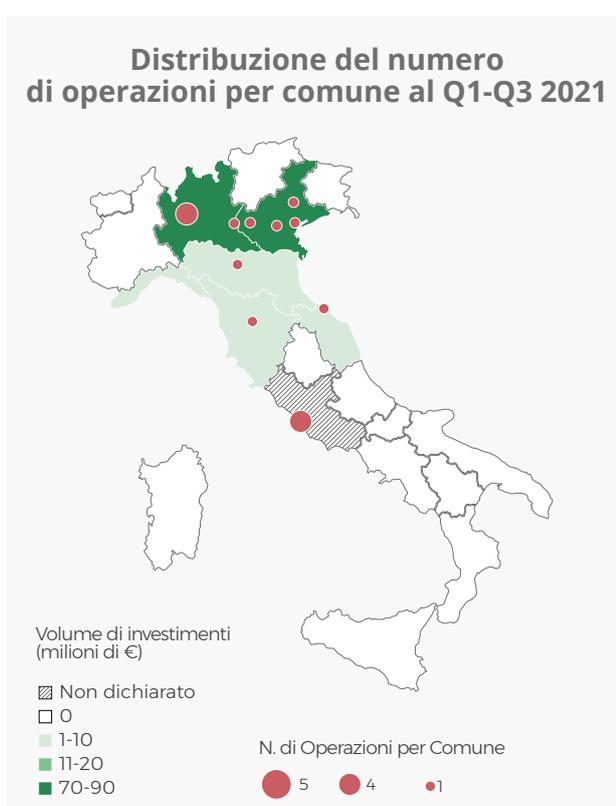
FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nei primi nove mesi del 2021 hanno raggiunto quota di **280 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia con 88 milioni di euro, pari al 31% del totale investito**.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 24 operazioni: 6 sparse nel territorio nazionale, 6 in Lombardia, 4 sia in Lazio che Veneto e singole operazioni in Emilia Romagna, Marche, Toscana e Liguria.

Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, nei primi nove mesi del 2021, escluse le transazioni di immobili misti, risulta pari a circa **14,8 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 2021:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	COMPRATORI	VENDITORI
Q3 2021	Flagship Store Jil Sander	MI	Red Circle Srl	Savills Investment Management
Q3 2021	Parco Fiore	TV	Immofinanz	Barings Kryalos SGR
Q3 2021	Centro commerciale e Carrefour	MI	Bennet	Carrefour Group
Q2 2021	High Street	FI	Privato Italiano	Istituzionale
Q1 2021	OBI	VE	Privati	Blackstone

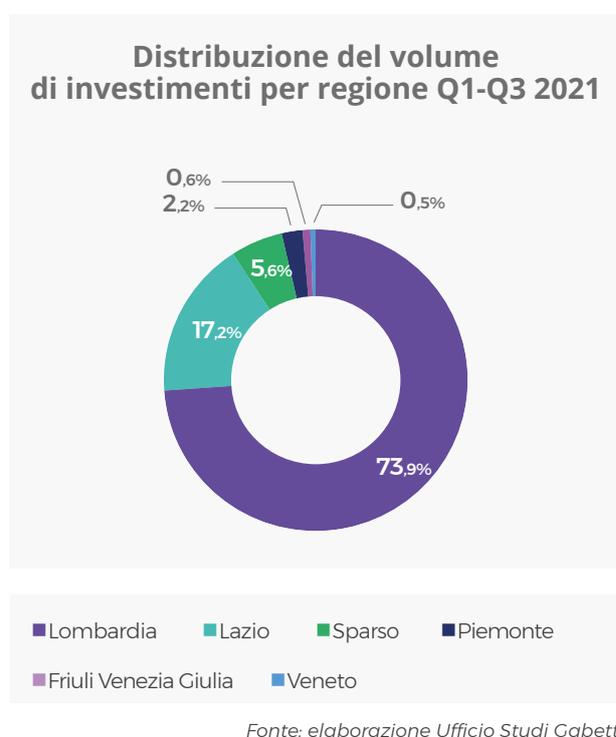
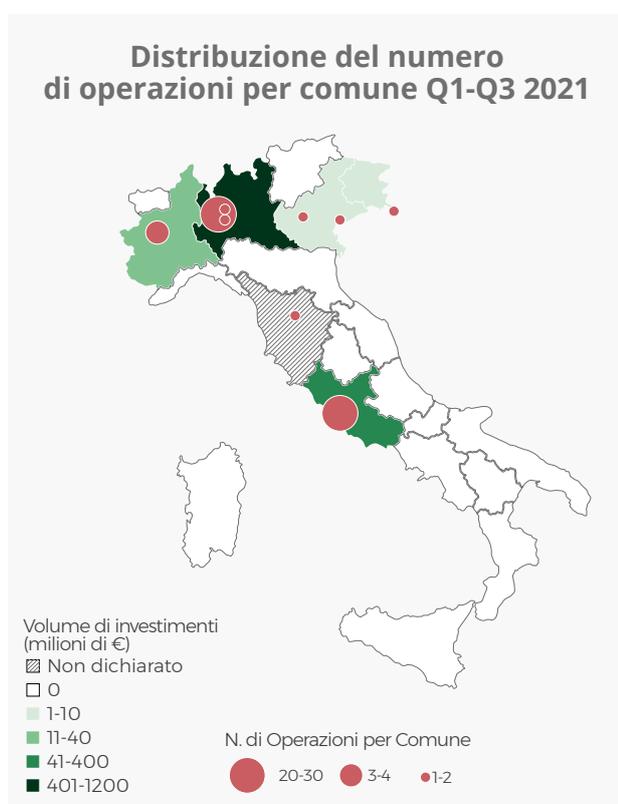
FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore nei primi nove mesi del 2021 sono stati complessivamente circa **1,6 miliardi di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (74% - 1,2 miliardi di euro)**, segue il **Lazio** con 270 milioni di euro (**17%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 69 operazioni: 33 in Lombardia, di cui 3 immobile misto, 8 sparsi nel territorio nazionale, 20 in Lazio, 4 in Piemonte, 2 in Veneto e singole operazione in Toscana e Friuli Venezia Giulia.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore uffici, escluse le transazioni in immobili misti, nei primi tre trimestri del 2021 risulta pari a **24,9 milioni di euro**.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 2021:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2021 Q2	Torre Libeskind	Milano	160	ENPAIA	Generali Immobiliare Italy
2021 Q3	THE 16	Milano	120	Deka Immobilien	Invesco Real Estate
2021 Q3	Villini Sallustiani	Roma	100	Merope	n.d.
2021 Q3	Sarca 235	Milano	83	Primario investitore locale	COIMA RES
2021 Q2	Corso Europa 12	Milano	63	Macquarie	Privati

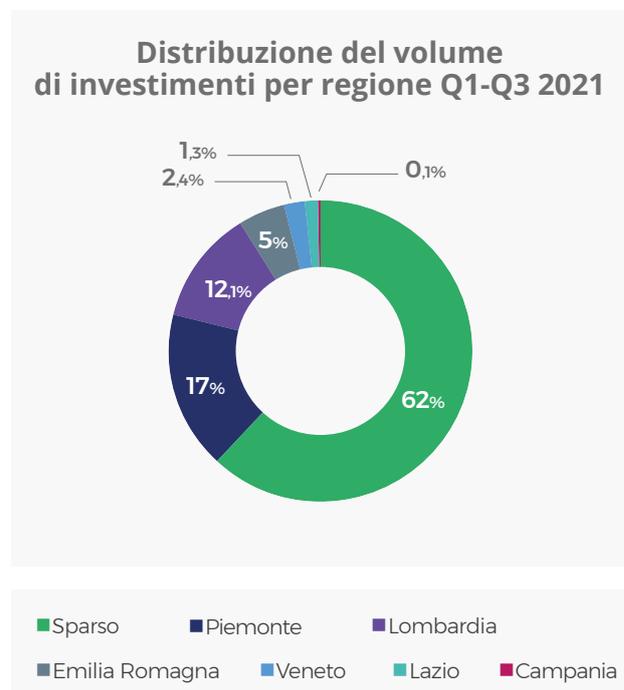
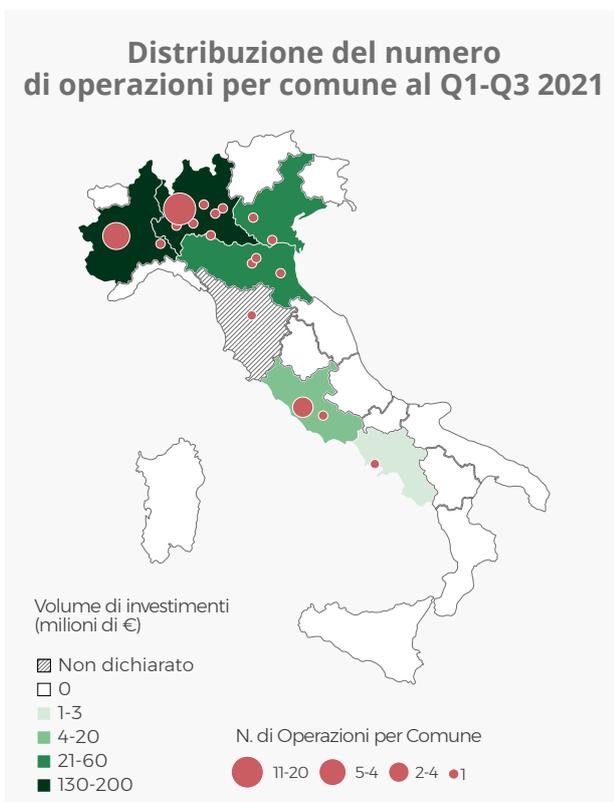
FOCUS - INDUSTRIALE E LOGISTICO

Il mercato **logistica** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a **1,2 miliardi di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Piemonte (17% - circa 200 milioni di euro)**.

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 78 asset transati: 31 in Lombardia (di cui Immobili ad uso misto), 24 sparse nel territorio nazionale, 10 in Piemonte, 5 in Lazio, 4 in Emilia Romagna, 2 in Veneto e singole operazioni in Campania e Toscana.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, escluse le transazioni in immobili misti, nei primi nove mesi del 2021, risulta pari a circa **18 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 2021:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	COMPRATORI	VENDITORI
Q3 2021	Portafoglio 10 immobili logistici	Sperso nel nord Italia	GLP Kryalos SGR	Blackstone
Q1 2021	Portafoglio immobiliare logistico - 7 asset	Sperso sul territorio nazionale	GLP	BNP Paribas REIM, Tristan Capital Partners
Q3 2021	Portafoglio Logistica italia	FI,MB, PD,PR,VR	AXA IM - Real Assets	SEGRO
Q2 2021	Portafoglio DeA Capital	TO	CBRE Global Investors	DeA Capital Real Estate
Q3 2021	Portafoglio 9 immobili logistici	RM,TO,BG,VE,PC,MI	EQT Exeter	Namira SGR KKR

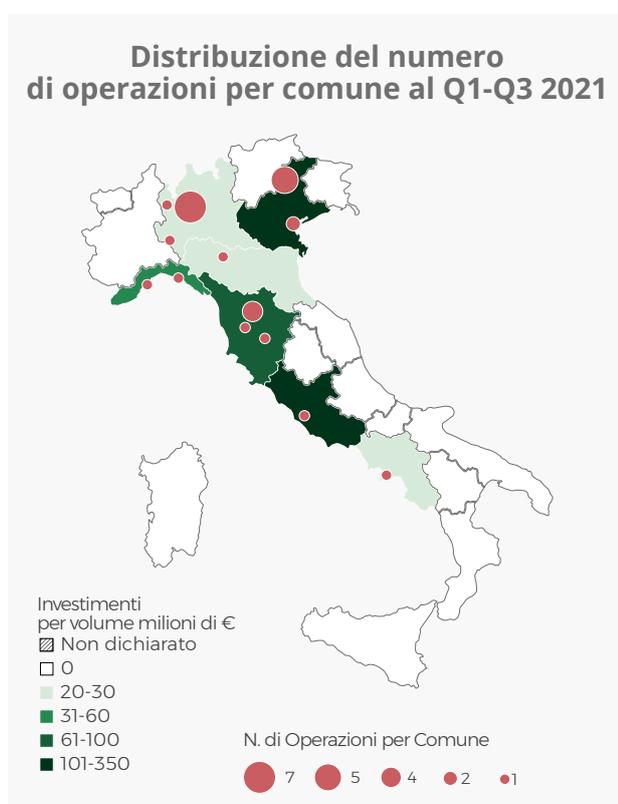
FOCUS - ALBERGHI

Il mercato **alberghiero** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a **710 milioni di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Veneto (45% - 320 milioni di euro)**.

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 28 asset transati: 9 immobili in Lombardia, 7 in Veneto, 6 in Toscana, 2 in Lazio e Liguria e singole operazioni in Campania ed Emilia Romagna.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel comparto alberghiero, nei primi tre trimestri del 2021, risulta pari a **31 milioni di euro**.

Seppure ridotte nel numero, le transazioni nel periodo Q1-Q3 2021 confermano la preferenza degli investitori per le strutture alberghiere di fascia alta.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 2021:

PERIODO	NOME	CITTÀ	CAMERE	STELLE	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI	VENDITORI	CAPITALE
Q1 2021	Baglioni Hotel Luna	Venezia	91	5	100	Reuben Brothers	Baglioni Hotels	EU
Q2 2021	Complesso Bonvecchiati	Venezia	191	4	100	ECE Real Estate Partners	n.d.	EU
Q3 2021	Grand Hotel Savoia e Radisson Savoia Palace	Cortina D'Ampezzo	177	4-5	70	n.d.	Aquileia Capital Services	n.d.
Q3 2021	Hotel Radisson Blue	Roma	n.d.	5	55	Investire	n.d.	Domestico
Q2 2021	Hotel Cristallo	Cortina D'Ampezzo	74	5	40	Attestor Capital	Famiglia Gualandi	NON 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



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



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. 2021



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

