



Q4 2021

# INVESTMENT OVERVIEW

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

# INDICE

<b>HIGHLIGHTS</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 2021



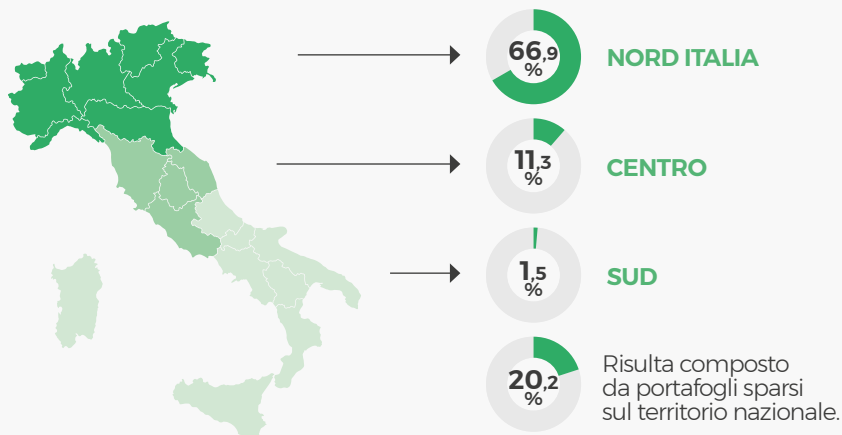
# 9,2 Mld di €

Distribuzione investimenti

### PER SETTORI



### Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



## IL REPORT IN SINTESI

Nel **quarto trimestre** 2021 gli investimenti immobiliari capital markets sono stati di circa 4,1 Mld di euro. Risulta essere non solo il miglior trimestre degli ultimi due anni ma registra un aumento del +38% rispetto allo stesso trimestre del 2020.

Nel **2021 il settore degli uffici** si conferma ancora una volta l'asset class che ha contribuito maggiormente al risultato generale con il 24% del totale e investimenti per circa **2,2 miliardi di euro**. Si conferma la crescita anche dell'asset class della **logistica** con il **23%** del totale pari a **2,1 miliardi di euro**, un settore che già dallo scorso anno ha beneficiato dell'accelerazione data all'e-commerce dall'emergenza sanitaria. Si segnala anche la crescita degli investimenti **mixed use**, in particolare uffici e retail, che registrano nel 2021 **1,7 miliardi di euro**. Tra gli altri settori, a dare segnali positivi è il **comparto alberghiero** che risulta in crescita registrando un volume pari a **1,2 miliardi di euro (14%** del totale investito) soprattutto a seguito di investimenti rilevanti che hanno riguardato portafogli di immobili e single asset in particolare due asset a Venezia. In controtendenza, il **settore retail** con circa 510 milioni di euro (5% del totale investito) registra valori ancora in calo.

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 2021 ha registrato valori positivi che segnano la ripresa degli investimenti capital markets, in particolare il quarto trimestre è stato il miglior trimestre degli ultimi due anni con la logistica che conferma la sua ascesa confermandosi tra i settori più performanti dell'anno oltre agli uffici.*



**Claudio Santucci**

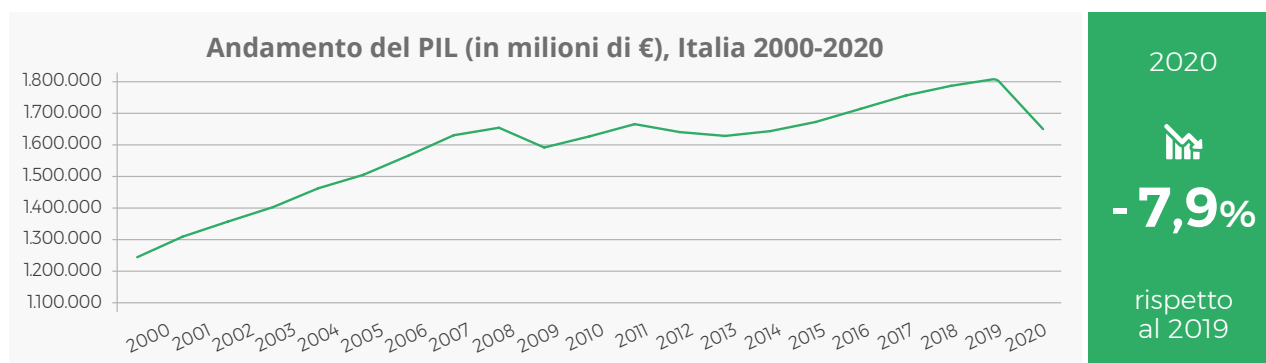
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

# INDICATORI ECONOMICI

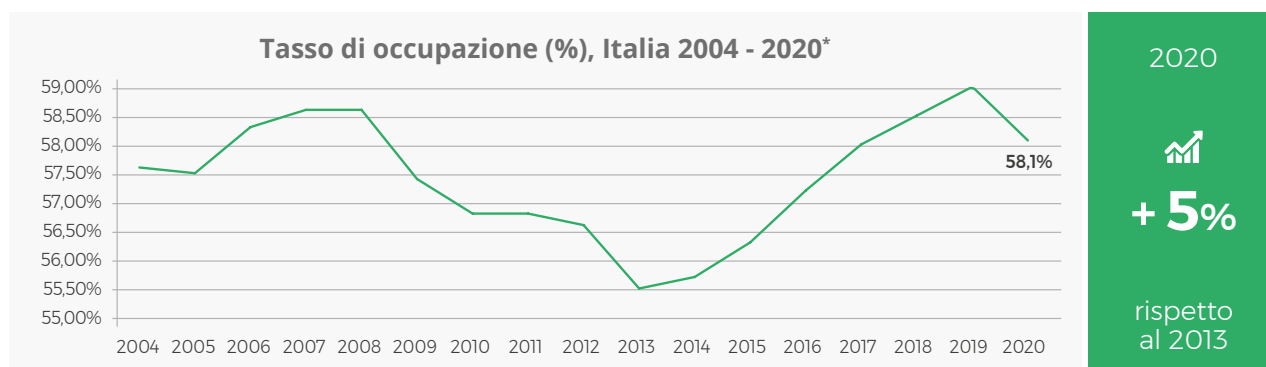
## IL PIL

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. Nei **primi tre trimestri del 2021** si registra un PIL di **1.289.693 milioni di euro**, in **aumento** del **+7,4%** rispetto allo stesso periodo del 2020.



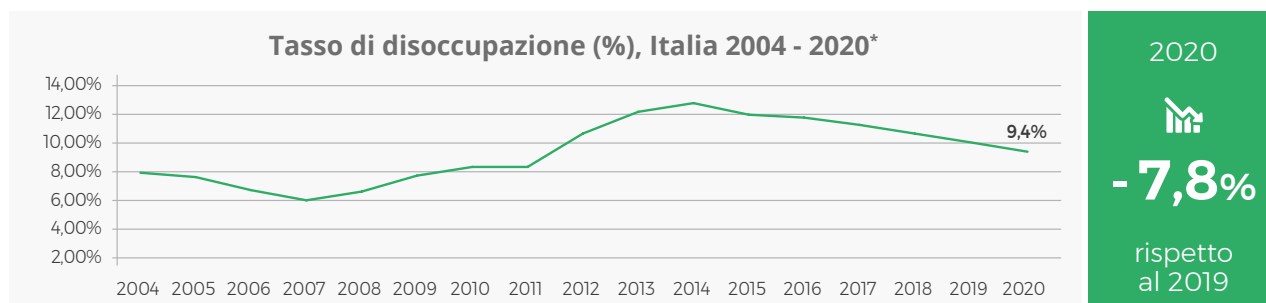
## TASSO DI OCCUPAZIONE

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, per poi registrare un valore al 2020 pari al **58,1%**, con una **variazione positiva di 4,6 punti percentuali** rispetto al 2013. Nel **terzo trimestre del 2021** il tasso di occupazione è risalito a **59,1%** mostrando un aumento pari al **+2,9%** rispetto allo stesso trimestre del 2020.



## TASSO DI DISOCCUPAZIONE

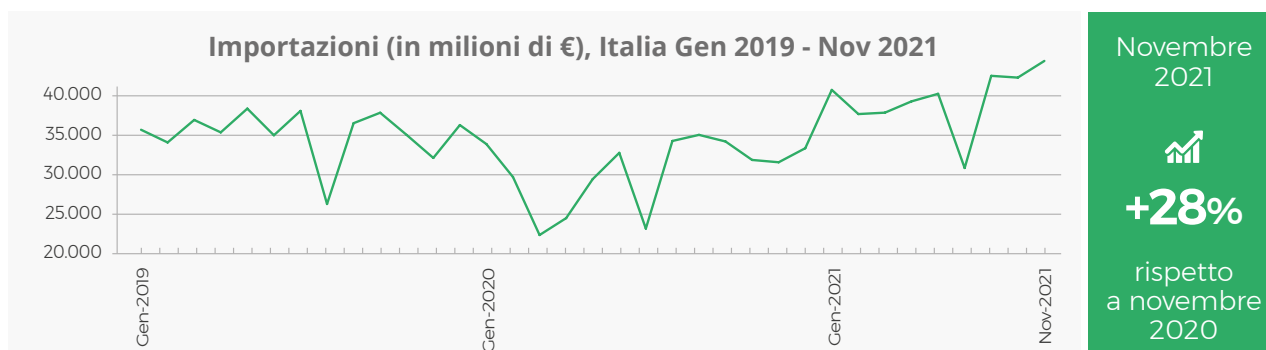
Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2020. Nel 2020 si è registrato un tasso pari al **9,4%**, con un decremento del -7,8% rispetto all'anno precedente. Dopo la crescita registrata tra il 2011 e il 2014, negli ultimi sei anni si è rilevata un'**inversione di tendenza che ha visto un calo del tasso di disoccupazione**. Nel terzo trimestre del 2021, per la fascia d'età 15-74 anni, il tasso di disoccupazione è stato pari al 8,9% (-13% 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

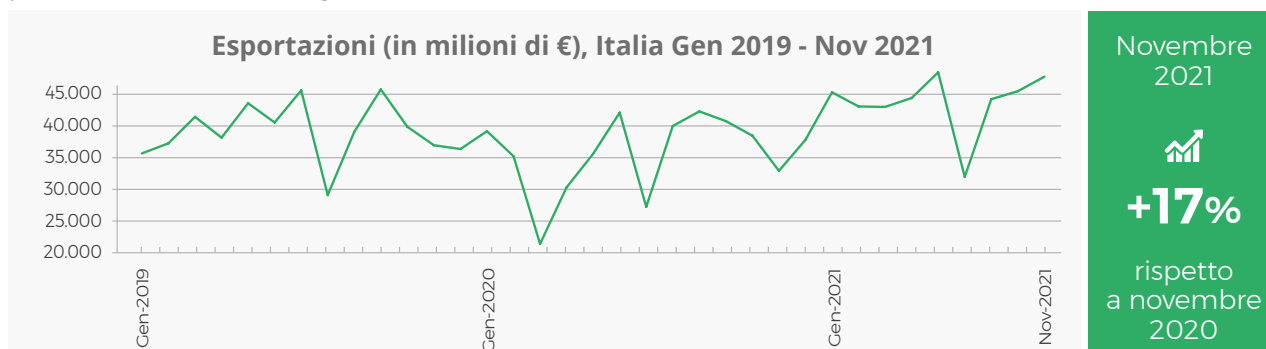
## IMPORTAZIONI

Le **importazioni in milioni di euro dal 2013 al 2020** sono risultate in **crescita fino al 2019**. Nel 2020 si registra +12.425 milioni di euro rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, a **novembre del 2021 le importazioni** sono state di 44.130 milioni di euro. Si registra, inoltre, una variazione del **+28%** confrontando il valore di novembre 2021 con lo stesso mese dell'anno precedente.



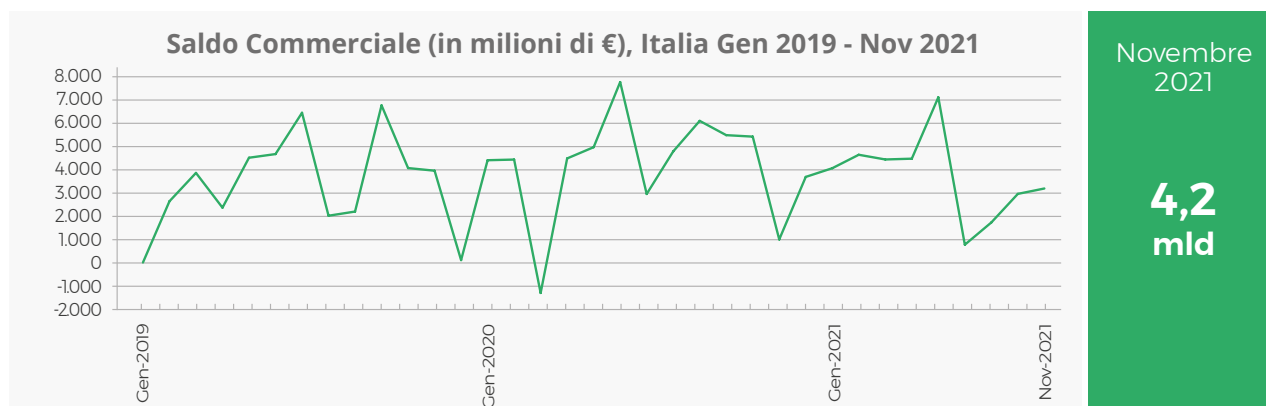
## ESPORTAZIONI

Le esportazioni al 2020 sono state di **436.719 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 novembre del 2021 le esportazioni sono state pari a **48.293 milioni di euro**. Rispetto allo stesso periodo del 2020 si è registrato un aumento del **+17%**.



## SALDO COMMERCIALE

Il saldo commerciale al 2020 è **63.291 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 novembre 2021. A novembre 2021 il surplus commerciale è stato pari a 4,2 miliardi di euro.

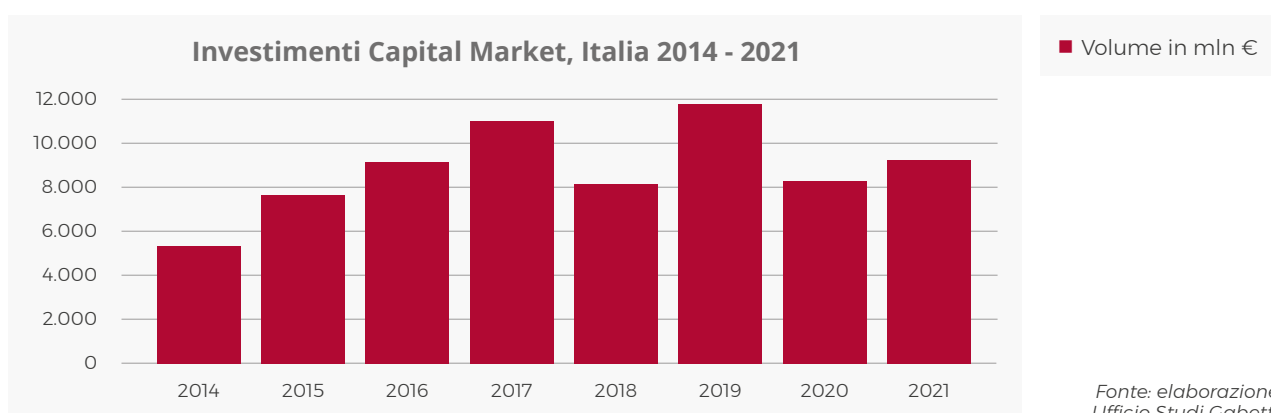


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## 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**.

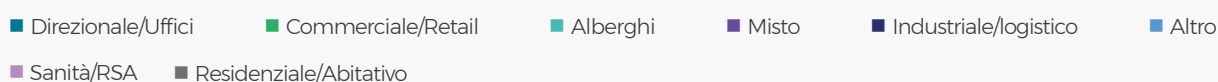
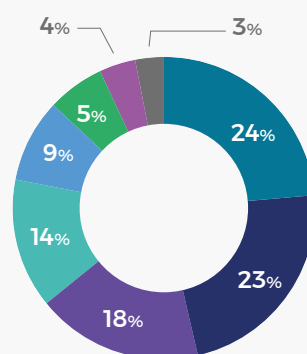
Nel **2019**, anno record per gli investimenti capital markets, si è registrato un volume totale di quasi **12 miliardi di euro**, dato in crescita del 44,6% rispetto al 2018. Il risultato del 2020, pari a **8,3 miliardi di euro**, ha risentito dell'impatto dell'emergenza Covid-19, con volumi in calo rispetto all'anno precedente, ma sostanzialmente in linea con quelli del 2018. Il **2021** ha chiuso con un volume investito pari a **9,2 miliardi di euro**, dato in aumento rispetto al 2020, grazie soprattutto al contributo del **quarto trimestre** che, oltre ad essere il miglior trimestre degli ultimi due anni, registra un **+38%** rispetto allo stesso trimestre del 2020.



## INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel **2021** si è registrato un volume di investimenti totale di **9,2 miliardi di euro**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (24%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **2,2 miliardi di euro** e dagli investimenti sul **comparto ad uso logistico** con **2,1 miliardi di euro**, circa il **23%** del totale. Seguono gli investimenti di immobili ad **uso misto o portafogli misti** con il **18%** del totale per un volume pari a **1,7 miliardi di euro** e successivamente il comparto **alberghiero** con **1,2 miliardi di euro (14%)**. A questi seguono gli investimenti nel **settore retail** con circa **510 milioni di euro** (il **5%** del totale), successivamente il comparto **sanitario/assistenziale**, con il **4%** del totale per un volume di **340 milioni di euro** e il settore **residenziale/abitativo** con circa **300 milioni di euro (3%)**. Anche gli **immobili ad altro uso** hanno rappresentato una quota sostanziosa a seguito di investimenti in terreni, data center e centraline pari a circa **790 milioni di euro**.

### Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1-Q4 2021



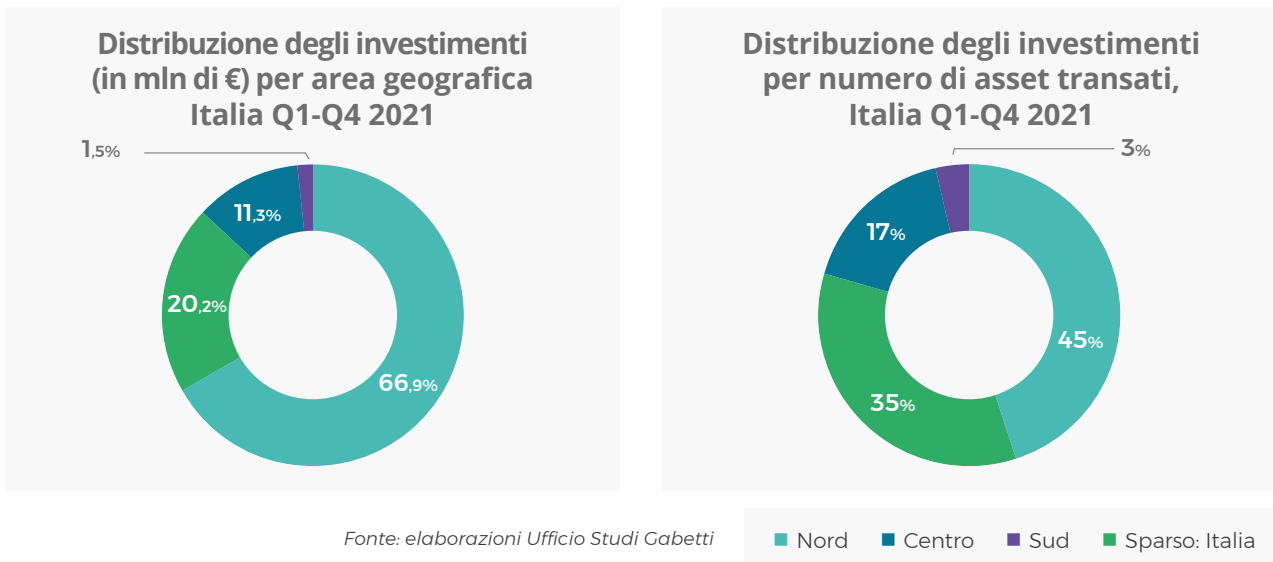


## INVESTIMENTI PER AREA

Nel 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 11,3% e il Sud con lo 1,5%. Il restante 20,2% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale. Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 24% del totale nazionale, la provincia di Roma l'8% e quella di Torino rappresenta il 4% del totale. A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 2,4 miliardi di euro, segue la provincia di Roma, in cui il volume di investimenti è stato poco superiore ai 700 milioni di euro e quella di Torino con un volume di circa 380 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, 45%, seguito dal Centro (17%), e il Sud (3%), mentre il 35% circa risulta non attribuibile a una singola area.

La provenienza dei capitali, ove nota, per il 69% è estera, principalmente USA e Regno Unito, focalizzata perlopiù sul settore logistico. I capitali domestici si sono attestati al 26%, concentrandosi principalmente sul prodotto uffici. Per il restante 5% non è stato possibile determinare l'origine del capitale.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel Q1-Q4 2021:

NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRATORI	VENDITORI
Portafoglio Reale Compagnia	Q4 2021	Milano e Torino	1.300	Mixed-use	Blackstone	Reale Compagnia Italiana
Portafoglio 10 asset logistici	Q3 2021	Sparso nel nord Italia	260	Logistica	GLP Kryalos SGR	Blackstone
Portafoglio Azora hotel	Q4 2021	Sparso nel territorio nazionale	sopra i 200	Hotel	Azora	Bluserena
Logistica Amazon Civate al Piano	Q4 2021	Civate al Piano	200	Logistica	Midas International Asset Management Hana Financial Investors	Logistics Capital Partners
Portafoglio Batipart RSA	Q2 2021	Milano, Bollate, Monza, Milano, Padova	190	RSA	Cofinimmo	Batipart
Torre Libeskind	Q2 2021	Milano	160	Uffici	ENPAIA	Generali Immobiliare Italy
Immobile logistico a Monselice	Q4 2021	Monselice	150	Logistica	Starwood	Vibrocemento

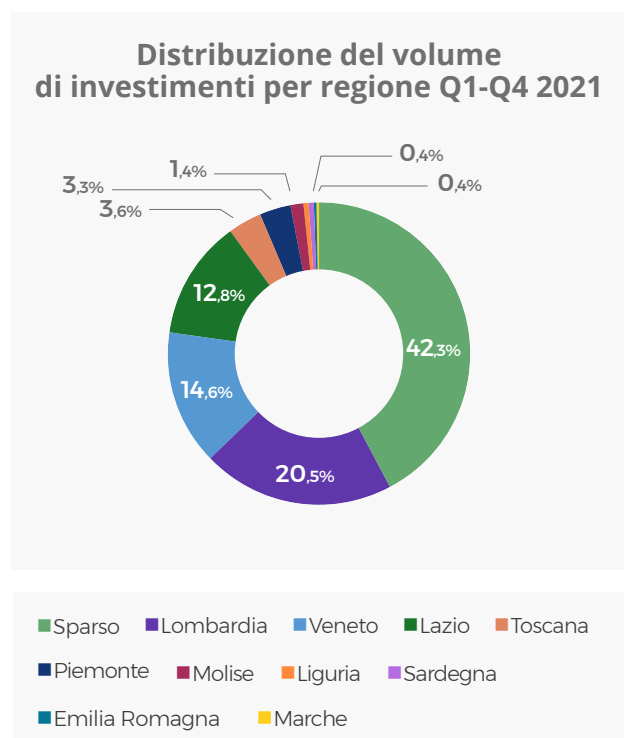
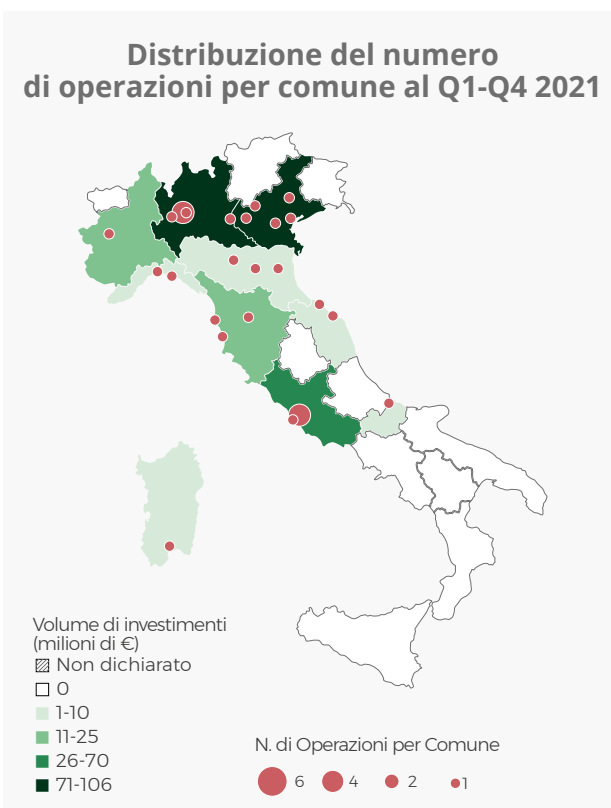
## FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel 2021 hanno raggiunto quota di **510 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia con circa 100 milioni di euro, pari al 20% del totale investito**.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 40 operazioni: 9 in Lombardia, 6 sparse nel territorio nazionale, 5 sia in Lazio che Veneto, 3 nelle Marche, Liguria, Toscana ed Emilia Romagna e singole operazioni in Piemonte, Molise e Sardegna.

Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, nel 2021, escluse le transazioni di immobili misti, risulta pari a circa **14,6 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	COMPRATORI	VENDITORI
Q4 2021	Supermercati Coop	LV, VI, RA, PU, AN	Intermediate Capital Group Savills Investment Management	IGD Immobiliare Grande Distribuzione SpA
Q4 2021	Da Vinci Village	RM	M&G Real Estate	Elle 14 Srl
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

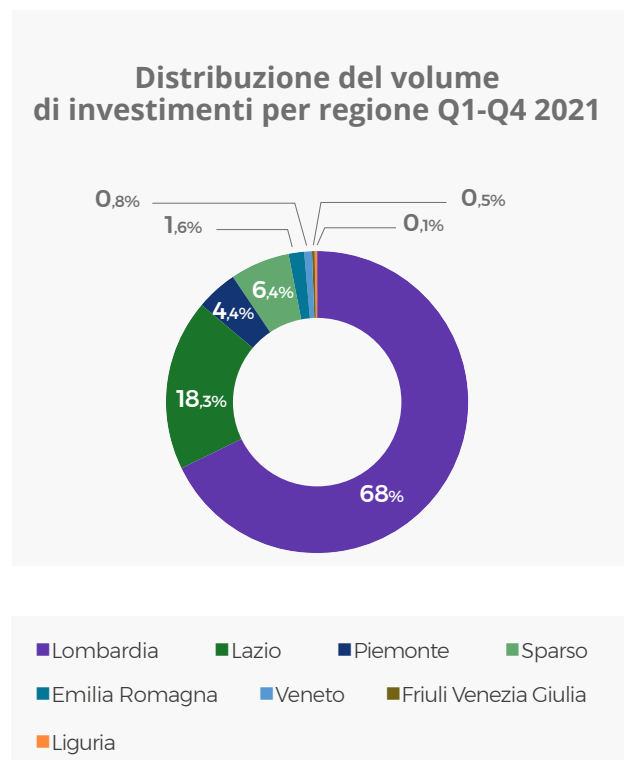
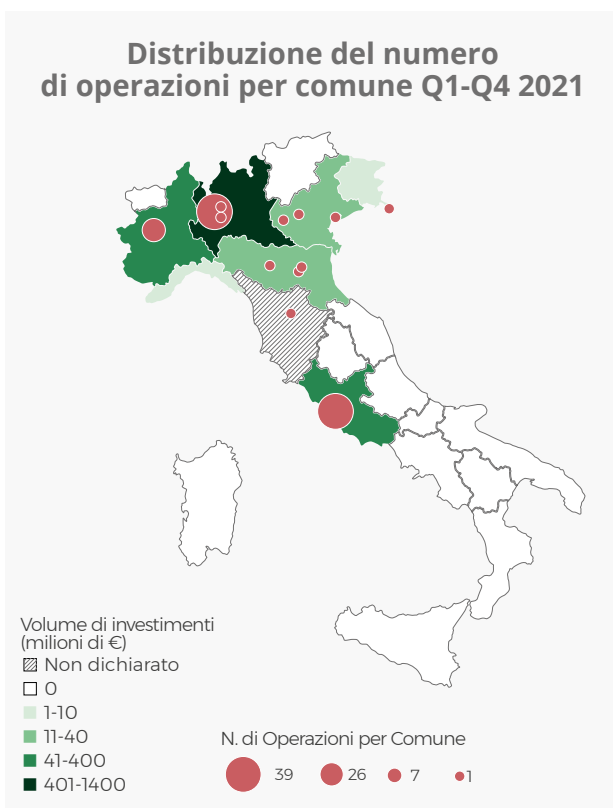
## FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore nel 2021 sono stati complessivamente circa **2,2 miliardi di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (68% - 1,4 miliardi di euro)**, segue il **Lazio** con 375 milioni di euro (**18%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 97 operazioni: 43 in Lombardia, di cui 3 immobile misto, 25 in Lazio, 14 sparsi nel territorio nazionale, 7 in Piemonte, 3 in Veneto ed Emilia Romagna 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 **23,6 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel 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	63,0	Macquarie	Privati

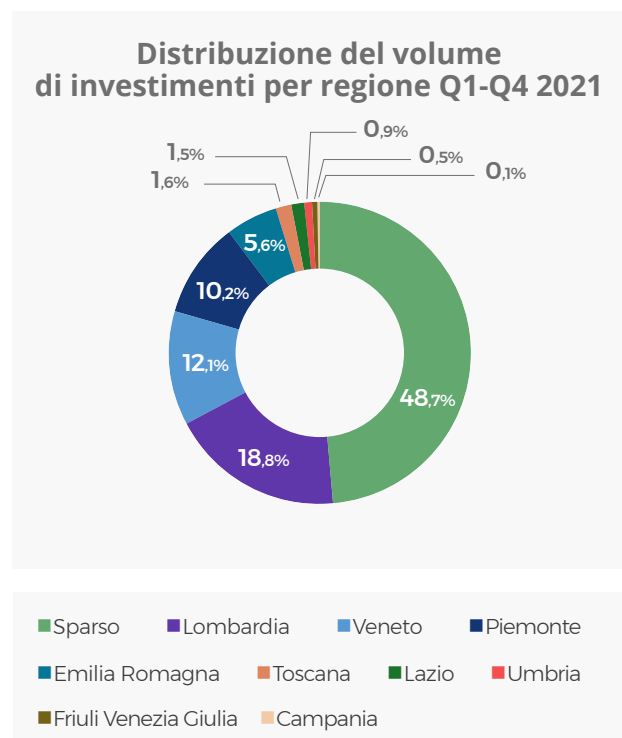
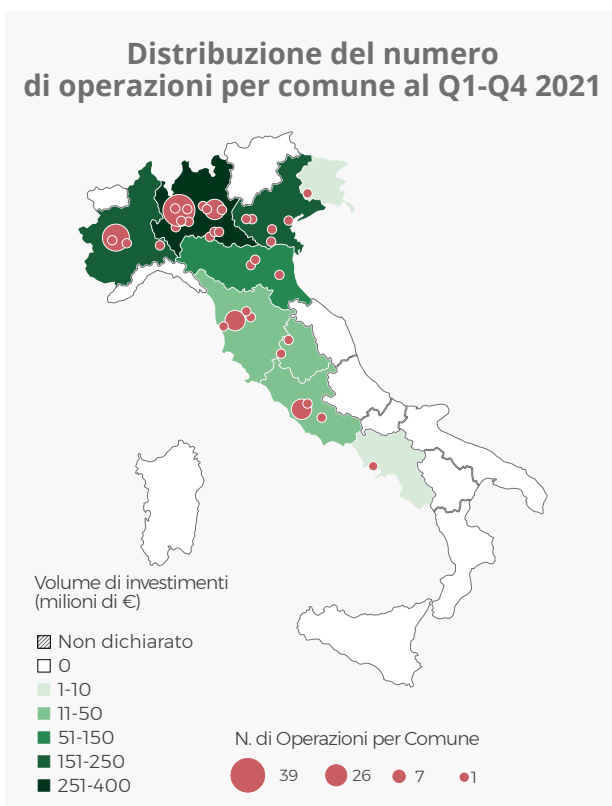
## FOCUS - INDUSTRIALE E LOGISTICO

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

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (19% - circa 360 milioni di euro)**.

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 112 asset transati: 40 sparsi nel territorio nazionale, 35 in Lombardia (di cui 2 immobili ad uso misto), 11 in Piemonte, 6 in Lazio, 5 in Emilia Romagna, Veneto e Toscana, 2 in Friuli Venezia Giulia e Umbria e una singola operazione in Campania.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, escluse le transazioni in immobili misti, nel 2021, risulta pari a **21 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

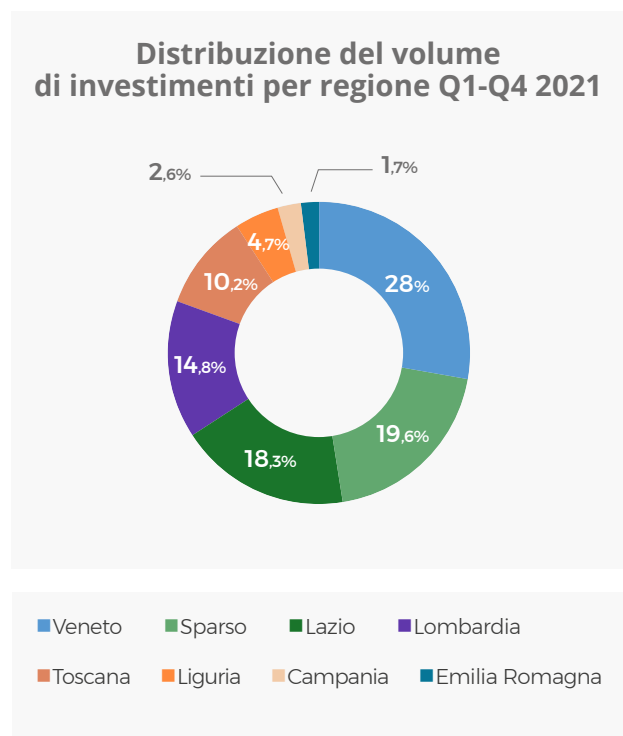
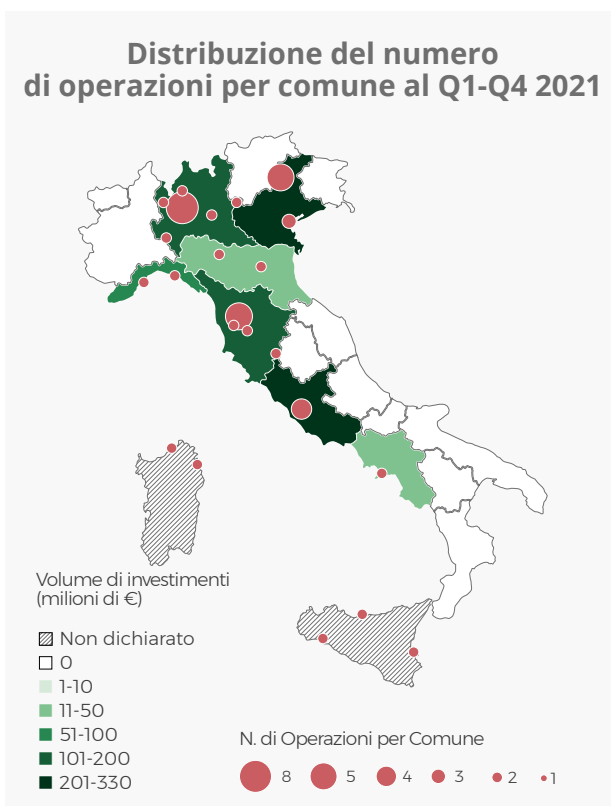
PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	COMPRATORI	VENDITORI
Q3 2021	Portafoglio 10 immobili logistici	Sparso nel nord Italia	GLP Kryalos SGR	Blackstone
Q1 2021	Portafoglio immobiliare logistico - 7 asset	Sparso sul territorio nazionale	GLP	BNP Paribas REIM, Tristan Capital Partners
Q4 2021	Immobile logistico a Monselice	PD	Starwood	Vibrocemento
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,BC,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 **1,2 miliardi di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Veneto (28% - 320 milioni di euro)**.

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 54 asset transati: 13 immobili in Lombardia, 13 sparsi in tutta Italia, 7 in Veneto e in Toscana, 3 in Lazio, Sardegna e Sicilia, 2 in Liguria ed Emilia Romagna e una singola operazione in Campania.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel comparto alberghiero, nel 2021, risulta pari a **24 milioni di euro**. Le transazioni nel periodo Q1-Q4 2021 confermano la preferenza degli investitori per le strutture alberghiere di fascia alta e più in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno si è registrato maggiore interesse verso il comparto resort.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

PERIODO	NOME	CITTÀ	CAMERE	STELLE	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI	VENDITORI	CAPITALE
Q4 2021	Portafoglio hotel Azora	Sparsa sul territorio nazionale	4.200	4-5	oltre i 200	Azora	Bluserena	EU
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.
Q4 2021	Four Points by Sheraton Milan	Milano	239	4	60	Castello SGR	Aina Hospitality	Domestico
Q4 2021	Lefay Garda Lake	Gargnano	93	5	59	CDP - Cassa Depositi e Prestiti	Famiglia Leali	Domestico

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](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. 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

