



Q1 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

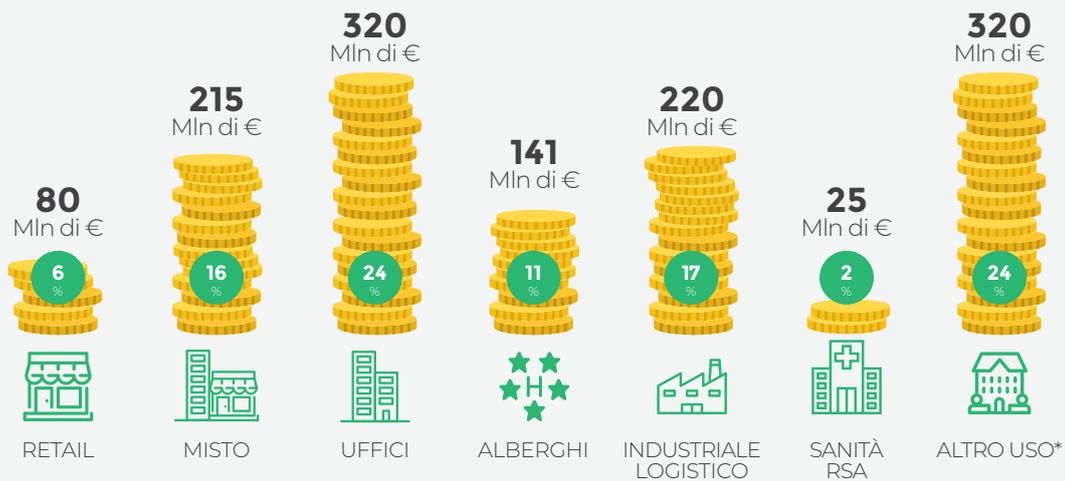
L'obiettivo del report è restituire una fotografia su base trimestrale dei principali indicatori e trend del mercato degli investimenti a livello nazionale, con focus sul comparto retail, uffici, industriale/logistico e alberghi.

## VOLUME DI INVESTIMENTI Q1 2021

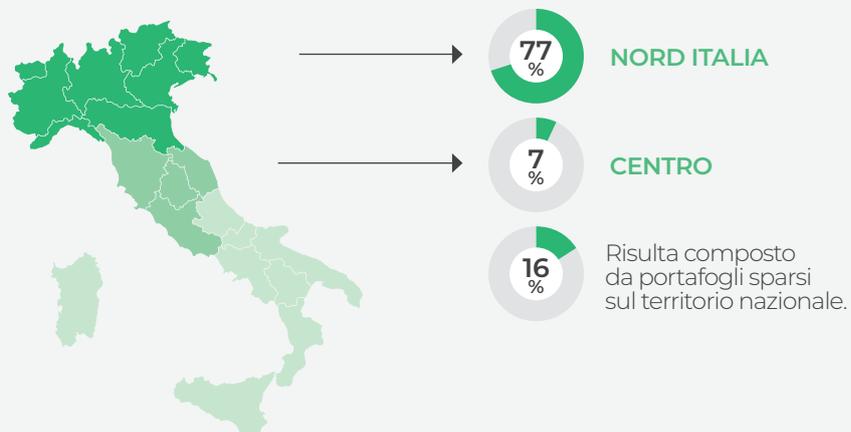


**1,3** Mld di €

### Distribuzione investimenti PER SETTORI



### Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



## IL REPORT IN SINTESI

Gli investimenti immobiliari nel **Q1 2021** hanno registrato un volume totale pari a **1,3 miliardi di euro**. Questo risultato è in calo rispetto al volume del Q1 2020 (€1,6 Mld).

Nel Q1 2021 il **settore degli uffici** ha maggiormente contribuito al risultato generale con il 24% del totale e investimenti per circa **320 milioni di euro**, mantenendo un volume sostanzialmente stabile rispetto allo stesso trimestre al 2020. Seguono gli investimenti nel **comparto logistica** con il 17% del totale pari a **220 milioni 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 **141 milioni di euro** (11% del totale investito) soprattutto grazie ad una transazione di 100 milioni di euro avvenuta a Venezia. In controtendenza, il settore retail con circa 80 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, alberghiero e misto. I capitali domestici si sono focalizzati principalmente sul prodotto uffici.



*Un recupero a livello di volumi investiti si concretizzerà sicuramente nel terzo e nel quarto trimestre del 2021, perché l'Italia continua comunque a mantenere un indiscusso appeal nei confronti degli investitori internazionali, sull'onda anche dell'ottimismo trasmesso dalla campagna vaccinale in atto.*

*Già dal secondo semestre, si prevede una particolare attenzione sia verso il prodotto hotel da parte degli investitori in cerca di strutture da riposizionare che verso il residenziale a reddito, una asset class giovane e con potenziale che sta raccogliendo un crescente interesse da parte degli investitori in cerca di opportunità.*



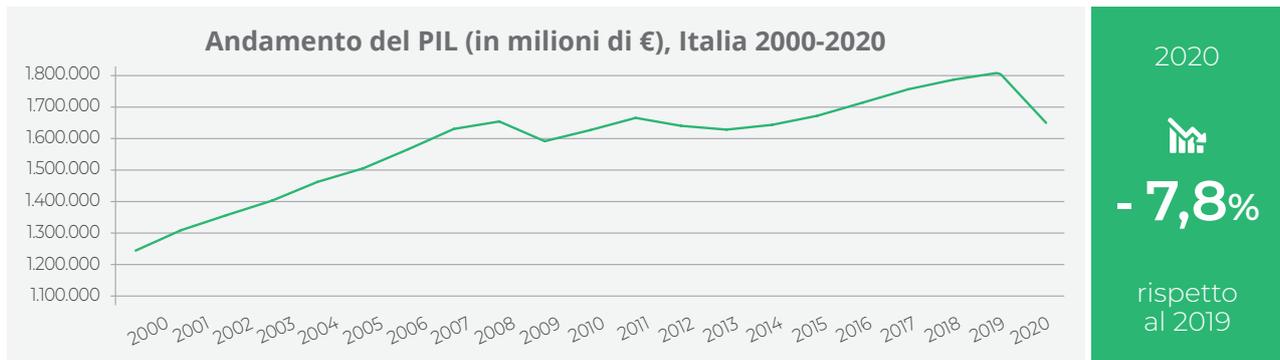
**Claudio Santucci**

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 **1.651.595 milioni di euro** correnti, in calo del **-7,8%** rispetto all'anno precedente.



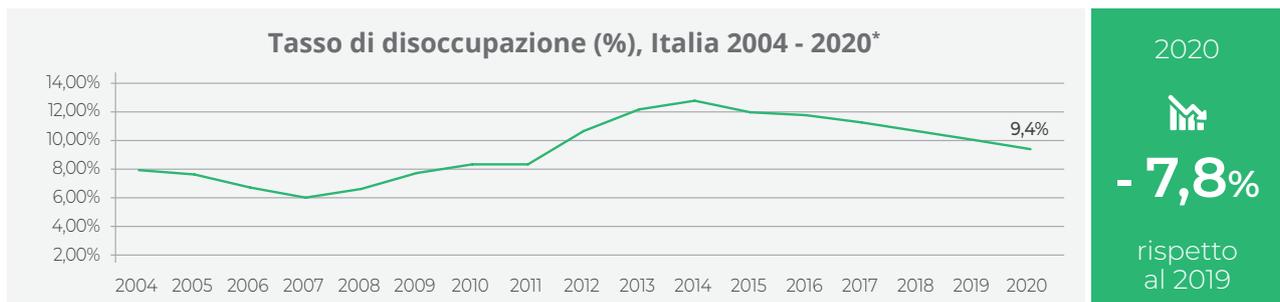
## TASSO DI OCCUPAZIONE

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.



## 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**.



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 **febbraio del 2021** le importazioni sono state di **33.687 milioni di euro**. Si registra, inoltre, una variazione del **-1,7%** confrontando il valore di febbraio 2021 con lo stesso mese dell'anno precedente.



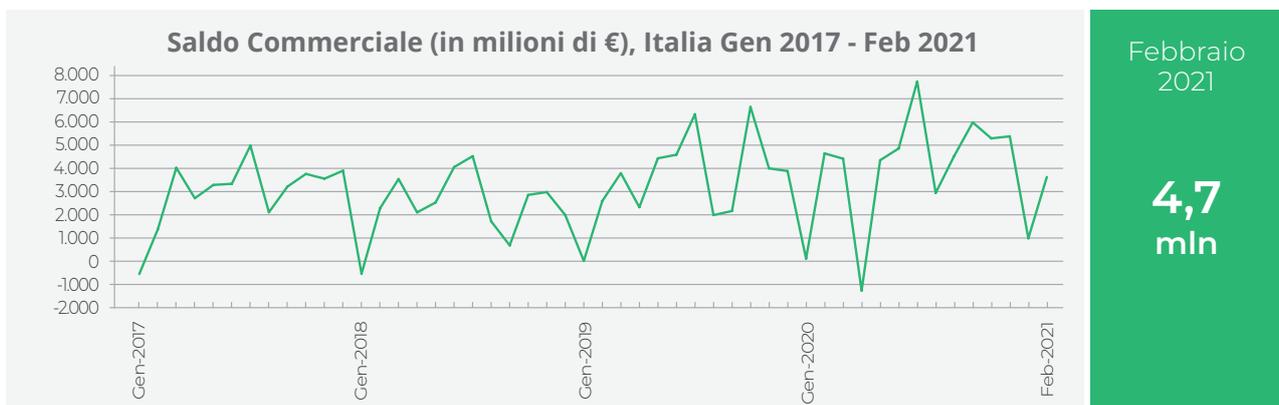
## ESPORTAZIONI

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 **febbraio del 2021** le esportazioni sono state pari a **38.441 milioni di euro**. Rispetto al mese precedente si registra un aumento dei flussi pari al 14%, mentre rispetto allo stesso periodo del 2020 risulta in diminuzione del -4%.



## 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 ed importazioni (in milioni di euro) realizzato tra **gennaio 2017 e febbraio 2021**, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a **4.754 milioni di euro**.

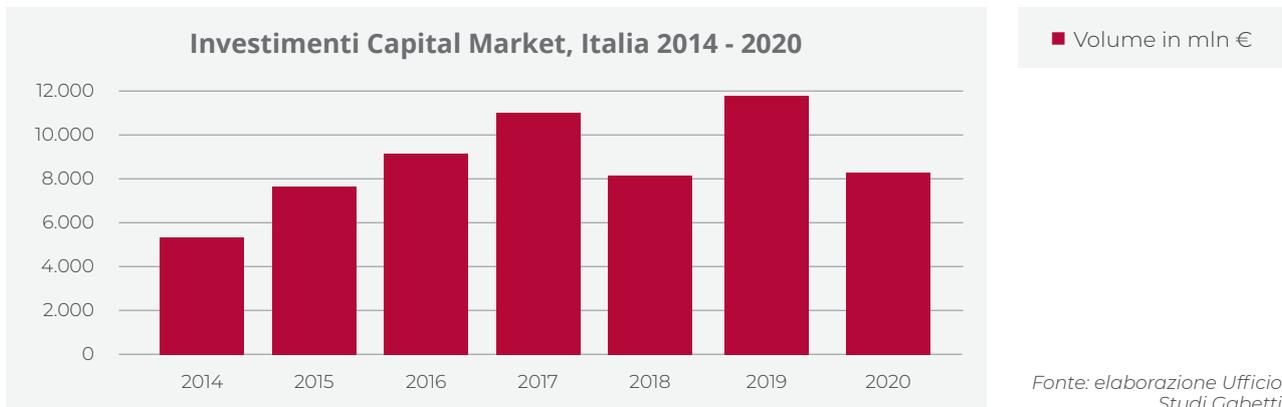


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## I VOLUMI

A partire dal 2015 in Italia si è verificato un significativo **aumento degli investimenti** capital 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**.

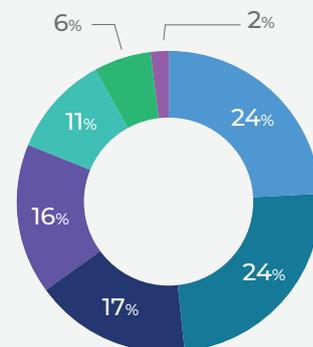
Nel **2019**, anno record per gli investimenti capital markets, si è registrato un volume totale di quasi **12 miliardi di euro**, dato in crescita del 44,6% rispetto al 2018. Il risultato del 2020, pari a **8,3 miliardi di euro**, ha risentito dell'impatto dell'emergenza Covid-19, con volumi in calo rispetto all'anno precedente, ma sostanzialmente in linea con quelli del 2018. Anche il **primo trimestre del 2021** ha subito gli impatti legati all'incertezza del momento, con un volume investito pari a **1,3 miliardi di euro**, dato in calo del 17% rispetto allo stesso trimestre del 2020.



## INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel **Q1 2021** si è registrato un volume di investimenti totale di **1,3 miliardi di euro**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (24%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **320 milioni di euro**, e dagli investimenti sul **comparto ad uso logistico** con **220 milioni di euro**, circa il 17% del totale. Seguono gli investimenti di immobili ad **uso misto o portafogli misti**, con il 16% del totale per un volume di **215 milioni di euro** e il **comparto alberghiero** con l'11% del totale per un volume pari a **141 milioni di euro**. A questi seguono gli investimenti del **settore retail** con circa **80 milioni di euro (6%)**, gli investimenti sul **comparto sanitario/assistenziale** hanno pesato il 2%, con **25 milioni di euro**. Anche gli **immobili ad altro uso** hanno rappresentato una quota sostanziosa a seguito di investimenti in terreni, data center e senior housing.

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



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

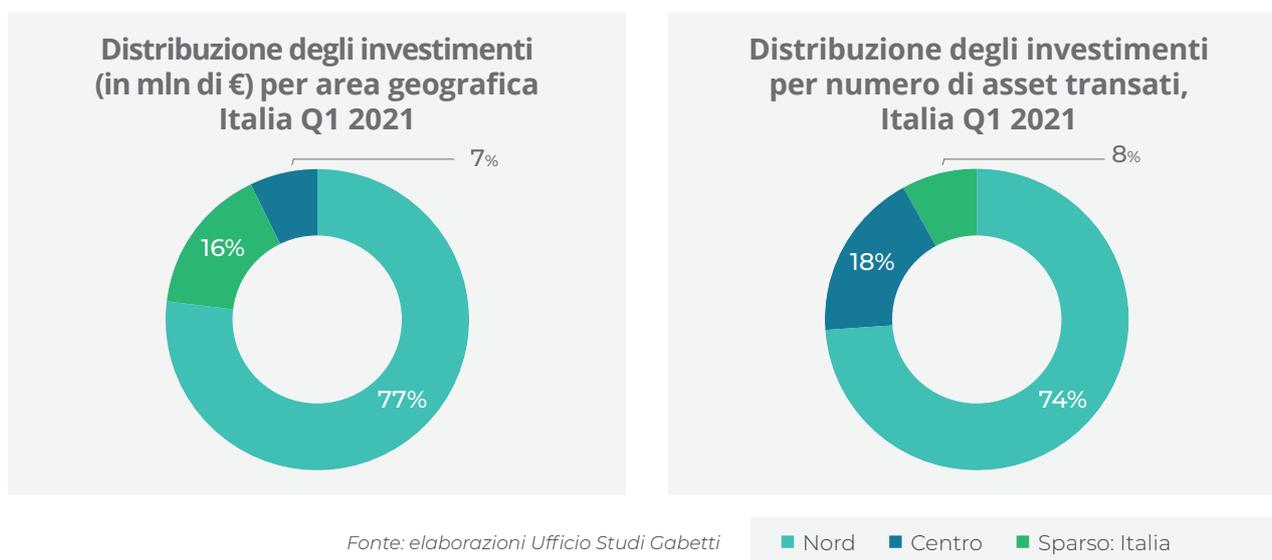


## INVESTIMENTI PER AREA

Nel Q1 2021 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (77%). Segue il Centro con circa il 7%. In questo primo trimestre dell'anno non si sono rilevati investimenti nel Sud Italia. Il restante 16% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale. Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 31% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 5% del totale..

A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 407 milioni di euro, segue la provincia di Venezia con un volume di circa 130 milioni di euro a seguito di una transazione rilevante nel settore alberghiero. Nella provincia di Roma e Torino il volume di investimenti è stato pari a poco più di 70 milioni di euro. Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 74%, seguito dal Centro (18%), mentre l'8% circa risulta non attribuibile a una singola area.

La provenienza dei capitali, ove nota, per il 76% è estera, principalmente USA e Regno Unito, focalizzata perlopiù sul settore logistico, alberghiero e misto. Il restante 24% è di provenienza domestica, che si è concentrata principalmente sul prodotto uffici.



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

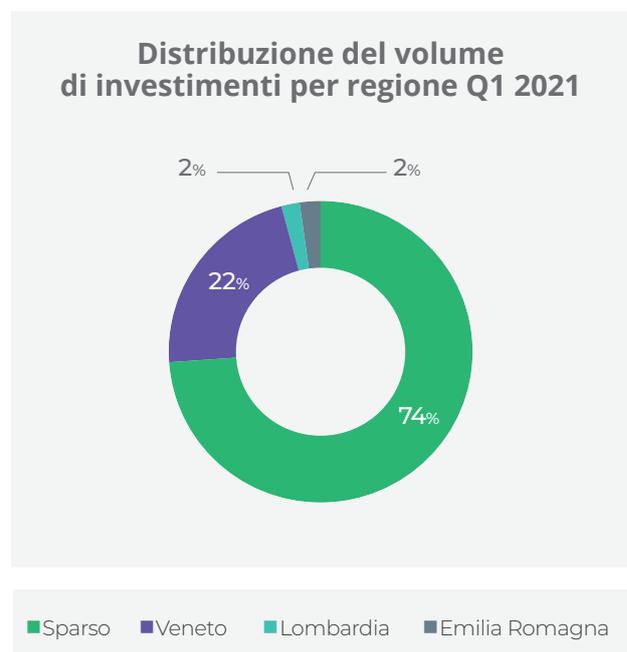
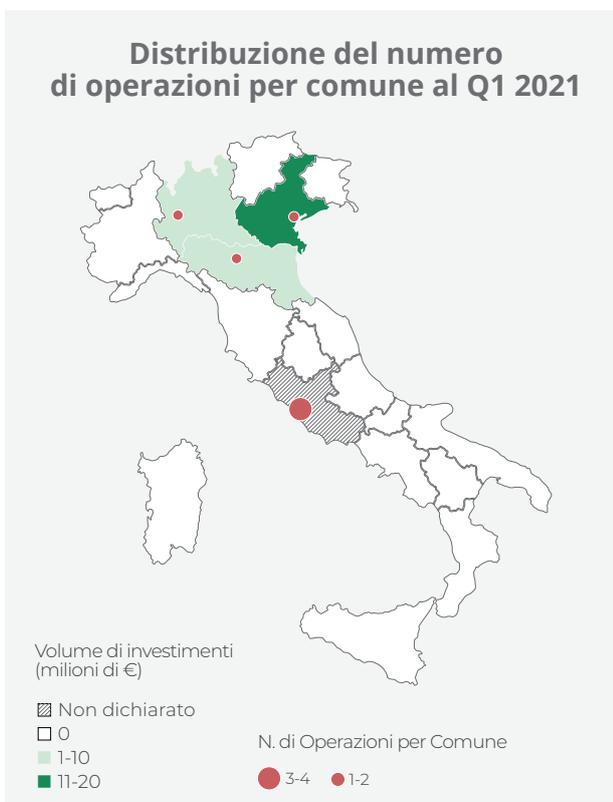
NOME IMMOBILE	PERIODO	CITTÀ	PREZZO (MLN €)	TIPOLOGIA	COMPRA TORI	VENDITORI
<b>Baglioni Hotel Luna</b>	Q1 2021	Venezia	100	Alberghi	Reuben Brothers	Baglioni Hotels
<b>Casa Milan</b>	Q1 2021	Milano	42	Uffici	A.C. Milan	Vittoria Assicurazioni SpA
<b>Immobile ad uso ufficio in CityLife</b>	Q1 2021	Milano	19	Uffici	Blue SGR Cassa Nazionale del Notariato	Covivio
<b>Tre asset logistici last-mile</b>	Q1 2021	Colognola ai Colli, Ghisalba, Martinengo	18	Logistica	Kryalos SGR	n.d.
<b>Hotel Tornabuoni</b>	Q1 2021	Firenze	10	Alberghi	Ag Hotels	n.d.

## FOCUS – RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nel Q1 2021 hanno raggiunto quota di circa **80 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Veneto con 18 milioni di euro**, pari al **22% del totale investito**. Nello specifico, sono state mappate un totale di 12 operazioni: 5 sparse nel territorio nazionale, 4 in Lazio e singole operazioni in Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna.

Il **valore medio** degli investimenti retail stimato per asset, nel primo trimestre del 2021, escluse le transazioni di immobili misti, risulta pari a circa **10,1 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

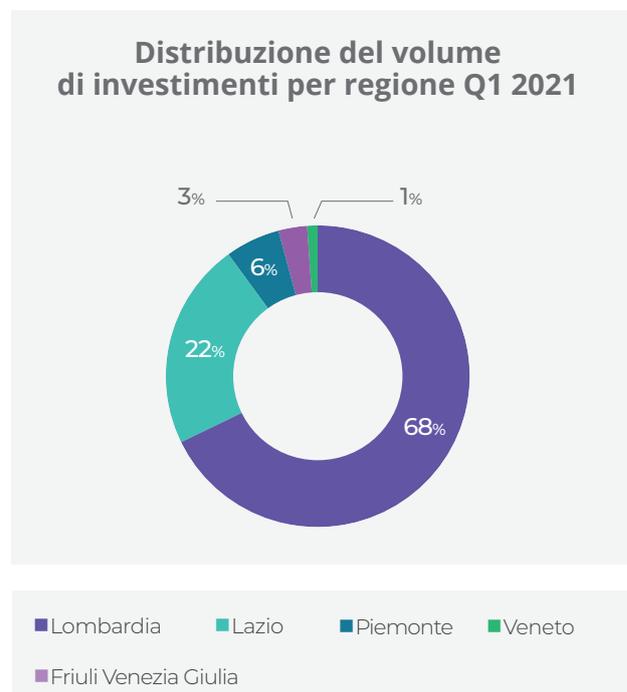
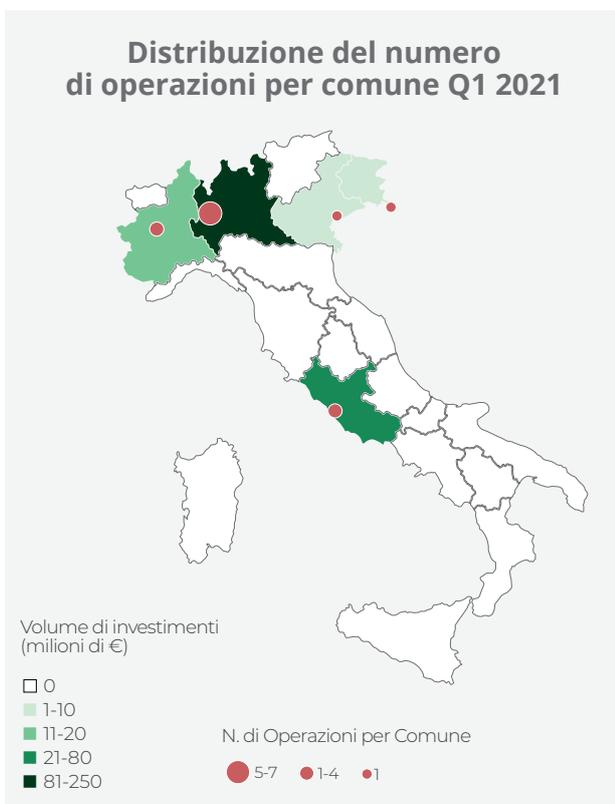
In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2021:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2021	OBI	VE	Privati	Blackstone
Q1 2021	Immobile Via Spadari	MI	NovaRe SIQ SpA	n.d.

## FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore nel Q1 2021 sono stati complessivamente circa **320 milioni di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (68% - 220 milioni di euro)**, segue il **Lazio** con circa 70 milioni di euro (**22%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 15 operazioni: 8 in Lombardia, di cui 1 immobile misto uffici/residenziale, 3 in Lazio, 2 in Piemonte e singole operazioni in Veneto e Friuli Venezia Giulia. Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nel primo trimestre del 2021 risulta pari a **24,7 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

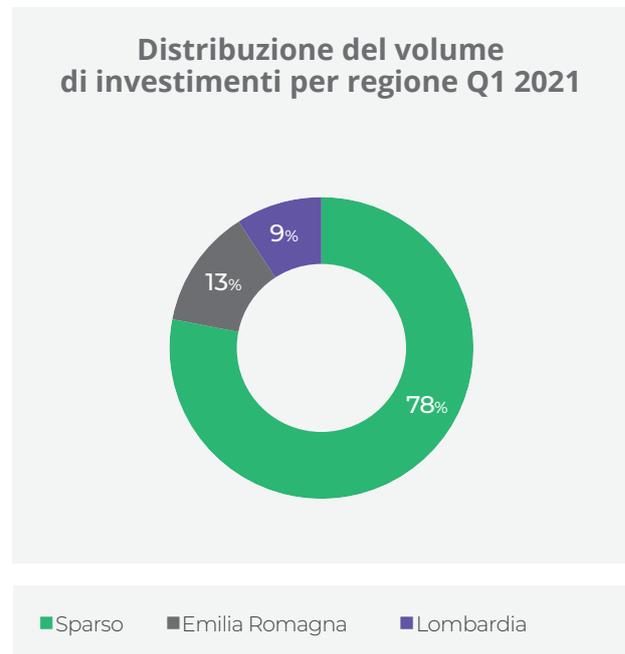
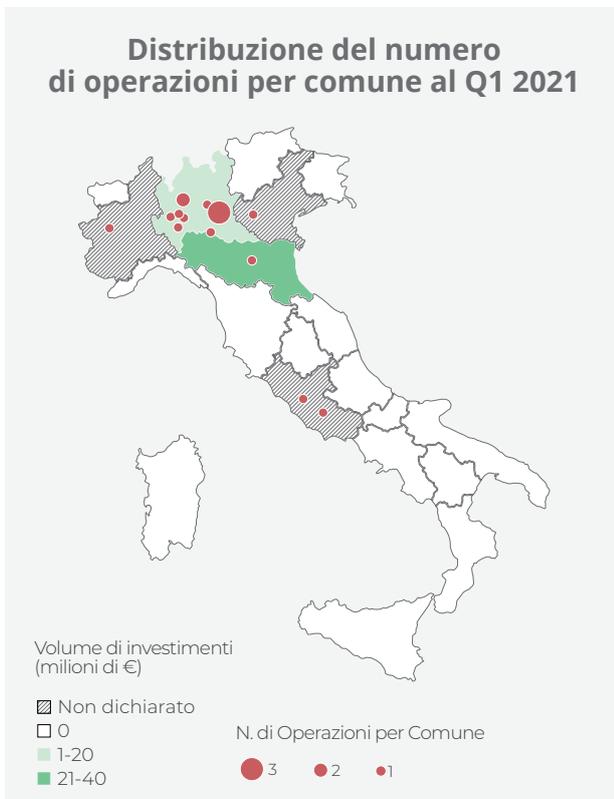
PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2021 Q1	Casa Milan	Milano	42	A.C. Milan	Vittoria Assicurazioni SpA
2021 Q1	Immobile ad uso ufficio City Life	Milano	19	Blue SGR Cassa Nazionale del Notariato	Covivio
2021 Q1	Immobile ad uso ufficio Via Donizetti	Roma	7,2	Banca Sistema	Trinity IM, Kryalos

## FOCUS – INDUSTRIALE E LOGISTICO

Il mercato **logistica** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **220 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Emilia Romagna (13% - 30 milioni di euro)**. Nello specifico, sono stati mappati un totale di 18 asset transati: 12 in Lombardia, 2 sia in Lazio che in Piemonte e singole operazioni in Veneto ed Emilia Romagna.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nel primo trimestre del 2021, risulta pari a circa **18,5 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

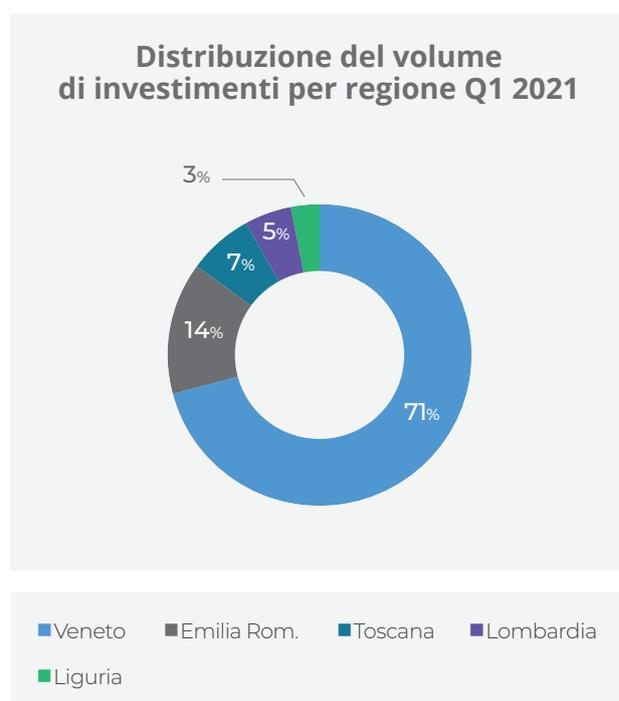
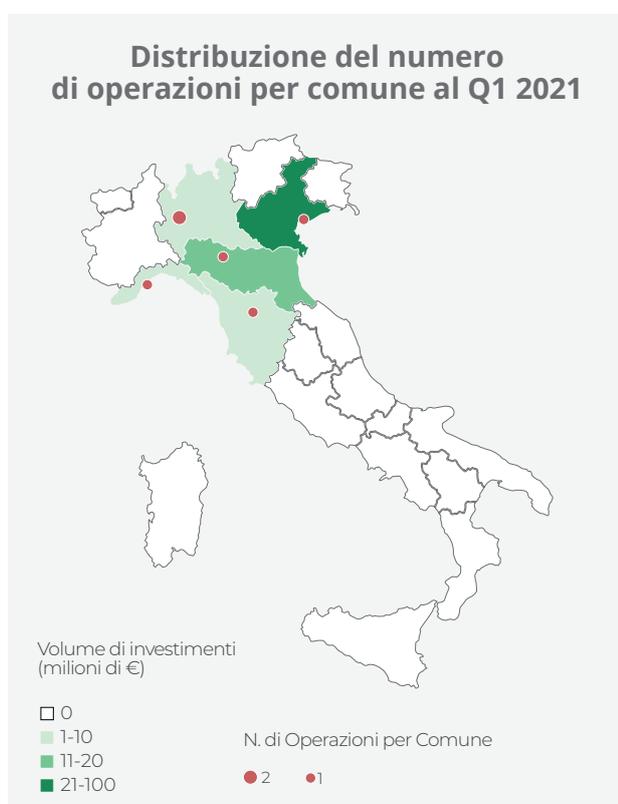
In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1 2021:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2021	Portafoglio immobiliare logistico - 7 asset	Sparsa sul territorio nazionale	GLP	BNP Paribas REIM, Tristan Capital Partners
Q1 2021	Immobile logistico ad Anzola dell'Emilia	BO	CBRE Global Investors Italy	Società privata
Q1 2021	Last Mile Castagneto	BS	AEW	Privato

## FOCUS – ALBERGHI

Il mercato alberghiero ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a **141 milioni di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Veneto (71% - 100 milioni di euro)**. Nello specifico, sono stati mappati un totale di 6 asset transati: 2 immobili in Lombardia e singole operazioni in Emilia Romagna, Liguria, Toscana e Veneto. Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel comparto alberghiero, nel primo trimestre del 2021, risulta pari a **28,3 milioni di euro**.

Seppure ridotte nel numero, le transazioni nel Q1 2021 confermano la preferenza degli investitori per le strutture alberghiere di fascia alta che spesso vengono acquisite per essere ristrutturate, riposizionate, magari affittate ad operatori specializzati di caratura internazionale per poi essere rivendute nel giro di 4/5 anni.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

PERIODO	NOME	CITTÀ	CAMERE	STELLE	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI	VENDITORI	CAPITALE
2021 Q1	Baglioni Hotel Luna	Venezia	91	5	100	Reuben Brothers	Baglioni Hotels	EU
2021 Q1	Hotel Tornabuoni	Firenze	62	5	10	Ag Hotels	n.d.	Domestico
2021 Q1	Ex Hotel Royal di Spotorno	Spotorno	100	-	3,95	GMA Srl Zenith Service Gremo Real Estate SPV	n.d.	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



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.*



**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

