



Q3 2020

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

VOLUME DI INVESTIMENTI AL Q3 2020

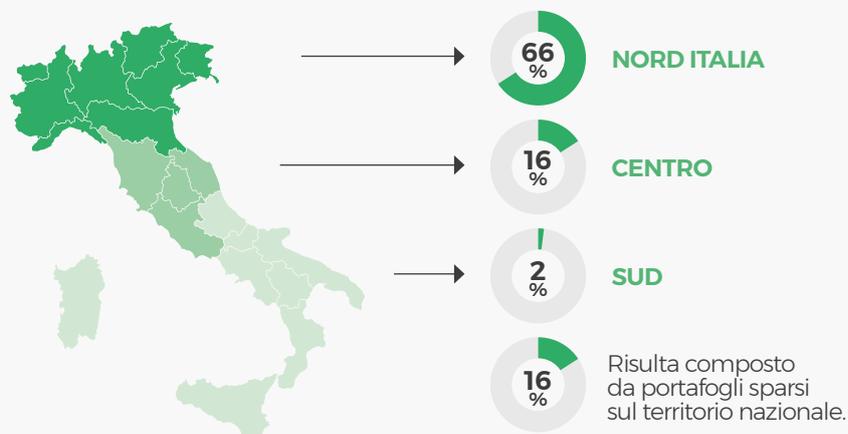


Distribuzione investimenti PER SETTORI



*Costituiti principalmente da Terreni

Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



IL REPORT IN SINTESI

Gli investimenti immobiliari nei **primi nove mesi del 2020** hanno registrato un volume totale pari a **5,3 miliardi di euro**. Questo risultato è in calo rispetto al volume dello stesso periodo del 2019 (€7,3 Mld), che era stato anno record degli per gli investimenti capital markets, ma in linea con lo stesso periodo del 2018.

Nei primi nove mesi dell'anno la quota maggiore degli investimenti è stata rappresentata dal **settore uffici** con il **45%** del totale, dove si sono registrati investimenti per circa **2,4 miliardi di euro**. Seguono il comparto retail con il 17% del totale pari a 890 milioni, e il comparto Hotel per un totale di 680 Milioni (10%). A questi seguono il comparto alberghiero con circa 680 milioni di euro e gli immobili ad uso logistico con un volume pari a 670 milioni di euro, entrambi i settori hanno pesato il 13% del totale investito. Tra gli altri settori cresce quello residenziale/abitativo, che vede crescere nel 2020 il volume d'investimento a circa 180 milioni di euro, rappresentando il 3% del volume totale, a questo volume hanno in gran parte contribuito delle iniziative di sviluppo residenziale locate prevalentemente all'interno della città metropolitana di Milano. Dal punto di vista della provenienza dei capitali, gli investitori stranieri, in particolar modo europei, risultano gli operatori più attivi sul mercato (55%) focalizzati principalmente sul comparto direzionale.



Il mercato degli investimenti capital market in Italia quest'anno sta mostrando resilienza, capacità di reazione e costante attrattività, oltre a beneficiare della massa di capitali prevalentemente internazionali.

A livello di comparti, l'office, soprattutto core, mantiene la leadership rappresentando quasi la metà del totale investito.



Claudio Santucci

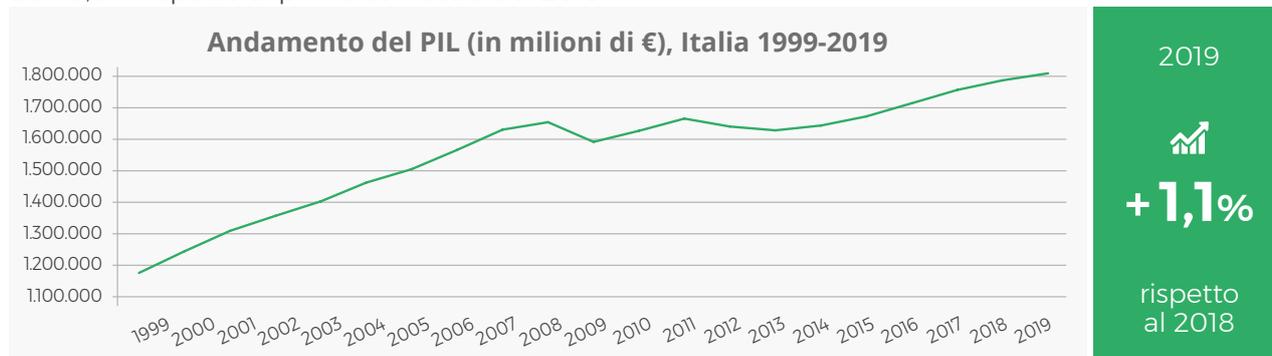
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

IL PIL

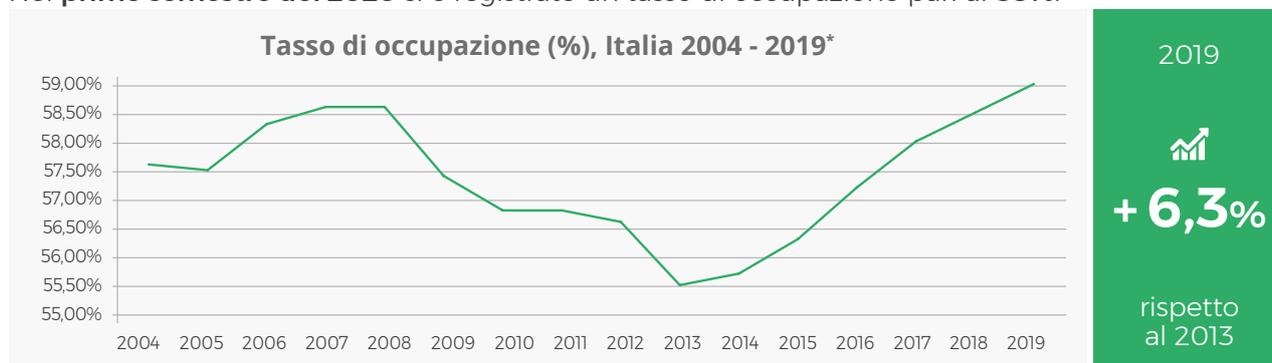
Il grafico mostra l'andamento del PIL (misurato in milioni di €) nel periodo 1999-2019. Nel 2019 il PIL ai prezzi di mercato è stato pari a **1.789.747 milioni di euro** correnti, in aumento del **1,1%** rispetto all'anno precedente. Nel **primo semestre 2020** il PIL è stato pari a **776.967 milioni di euro**, in calo del 10,9% rispetto al primo semestre del 2019.



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.

Nel **primo semestre del 2020** si è registrato un tasso di occupazione pari al **58%**.



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**.

Nel **primo semestre del 2020** si è registrato un tasso di disoccupazione pari al **8,8%**.



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 **+ 61.911 milioni di euro** rispetto al 2013. Osservando il dato disaggregato mensile, ad **agosto del 2020 le importazioni** sono state di **23.789 milioni di euro**. Si registra, inoltre, una variazione del **-12,6 %** confrontando il valore di agosto 2020 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**, ad **agosto del 2020** le esportazioni sono state pari a **27.718 milioni di euro**. Rispetto al mese precedente si registra un calo dei flussi pari al **34%**, mentre rispetto allo stesso periodo del 2019 risulta in diminuzione del **7%**.



SALDO COMMERCIALE

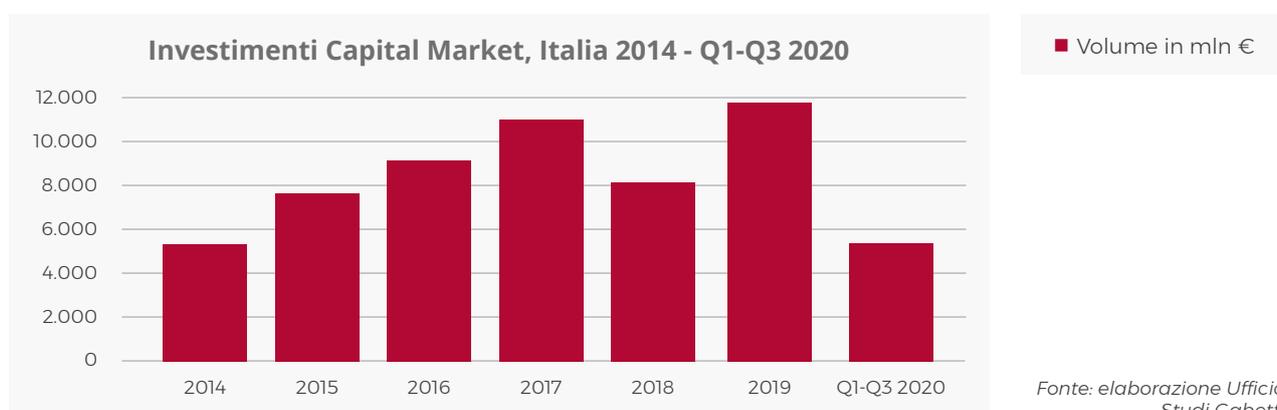
Il saldo commerciale al 2019 è **52.934 milioni di euro**; il valore più alto rispetto agli ultimi quattro anni. Il grafico mostra il saldo tra importazioni ed esportazioni (in milioni di euro) realizzato tra gennaio 2017 e agosto 2020, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a **3.928 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

I VOLUMI

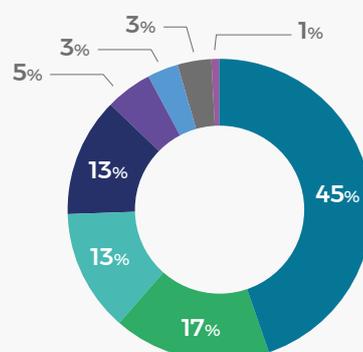
A partire dal 2015 in Italia si è verificato un significativo **aumento degli investimenti** capital market raggiungendo nel 2017 un volume d'investimento record, ragione per cui complessivamente nel 2018 si è registrato un rallentamento fisiologico rispetto all'anno precedente. Da un volume totale intorno 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**, 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. **I primi nove mesi del 2020** hanno registrato un volume complessivo di **5,3 miliardi di euro**. Questo risultato, in calo rispetto al volume dello stesso periodo del 2019 (7,3 miliardi di euro), risente dell'impatto dell'emergenza Covid-2019 sul mercato degli investimenti, ma è sostanzialmente in linea con il volume dello stesso periodo del 2018.



INVESTIMENTI PER SETTORE

Nei **primi nove mesi del 2020** si è registrato un volume di investimenti totale di **5,3 miliardi di euro**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore uffici (45%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **2,4 miliardi di euro**, e dagli investimenti nel **settore retail**, circa il **17%** del totale, per un volume di **circa 890 milioni di euro**. Seguono il **comparto alberghiero** con circa **680 milioni di euro** e il **comparto degli immobili ad uso logistico con 670 milioni**, entrambi i settori hanno pesato il 13% del totale investito. A questi seguono gli investimenti di **immobili ad uso misto o portafogli misti**, con il 5% del totale per un volume di **270 milioni di euro**, gli investimenti di immobili ad **altro uso**, con **circa 183 milioni di euro** hanno pesato il 3% del totale. Anche il **residenziale/abitativo** ha rappresentato il 3% del volume investito, con circa **180 milioni di euro**. Infine il **comparto sanitario/assistenziale** ha pesato l'1%, con **40 milioni di euro**.

Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia Q1-Q3 2020



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

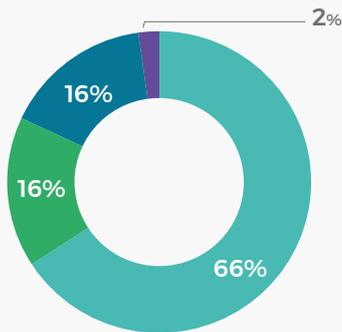
INVESTIMENTI PER AREA

Nei primi nove mesi del 2020 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 66%). Seguono il Centro con circa il 16% e il Sud con il 2% del totale, mentre il restante 16% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

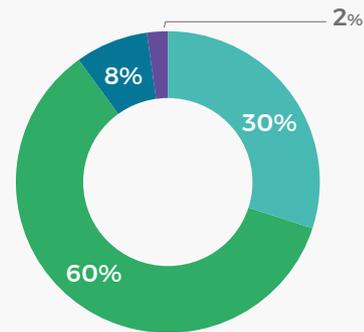
Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 40% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 12% del totale.

A livello assoluto, nella provincia di Milano il volume totale è stato di circa 2,1 miliardi di euro, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 650 milioni di euro. Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 30%, seguito dal Centro (8%) e dal Sud (2%), mentre il 60% circa risulta non attribuibile a una singola area.

Distribuzione degli investimenti
(in mln di €) per area geografica
Italia Q1-Q3 2020



Distribuzione degli investimenti
per numero di asset transati,
Italia Q1-Q3 2020



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Nord ■ Centro ■ Sud ■ Sperso: Italia

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni, in termini di volume, registrate nel Q1-Q3 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.
Bauer Hotel	Q2 2020	Venezia	250	Alberghiero	Signa Holding	Blue Sky Investment Gruppo Elliot
Bodio Center	Q3 2020	Milano	220	Uffici	BNP Paribas REIM SGR	AXA IM Real Assets
Immobile uso misto in Via Orefici	Q1 2020	Milano	210	Uffici/retail	Deka Immobilien	Hines
Arte 25	Q3 2020	Roma	200	Uffici	Allianz RE Holdings	DeA Capital Real Estate
Immobile Crédit Agricole	Q2 2020	Milano	140	Uffici	Kryalos/Allianz RE Holdings	Crédit Agricole

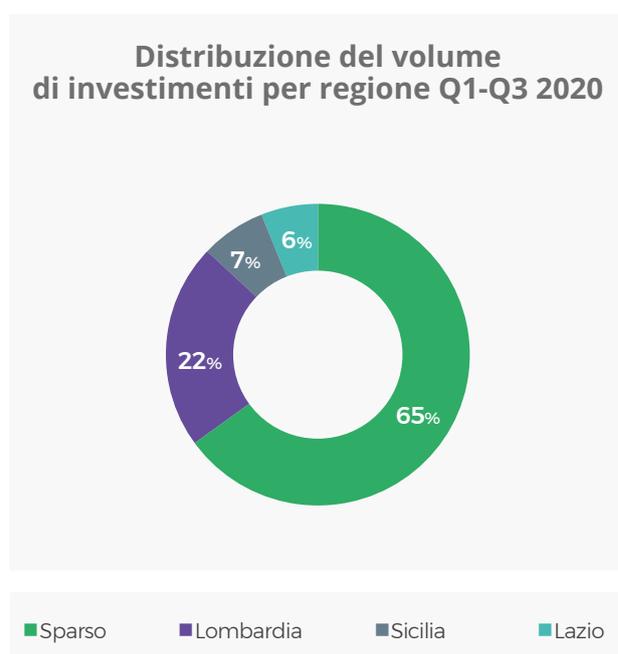
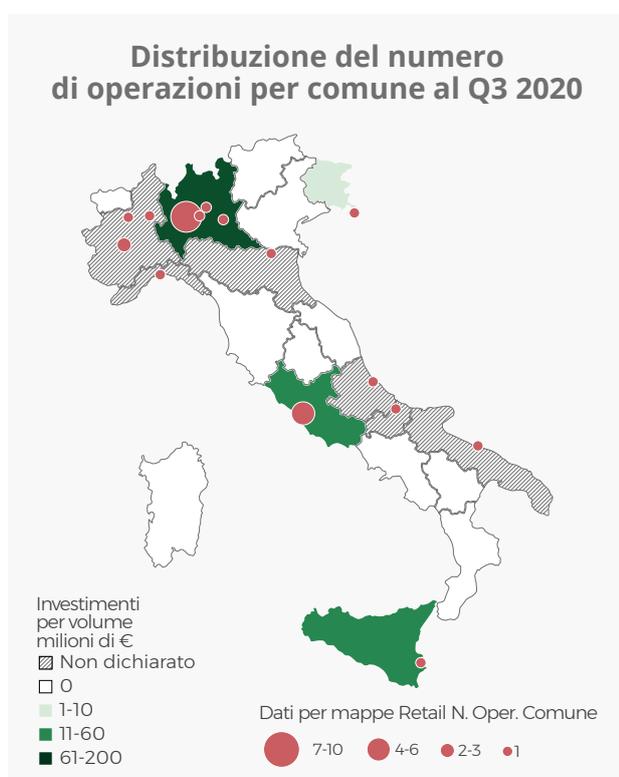
FOCUS - RETAIL

Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nei primi nove mesi del 2020 hanno raggiunto quota di circa **890 milioni di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia con 191 milioni di euro, pari al 22% del totale investito**.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 31 operazioni: 15 in Lombardia, di cui un immobile misto uffici/retail, 5 in Piemonte (di cui un immobile ad uso misto uffici/retail), 4 nel Lazio e singole operazioni in Emilia Romagna, Abruzzo, Puglia, Liguria, Friuli Venezia Giulia, Sicilia e Molise.

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, nei primi nove mesi del 2020, escluse le transazioni di immobili misti e l'operazione Esselunga, risulta pari a circa **15,6 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 del 2020:

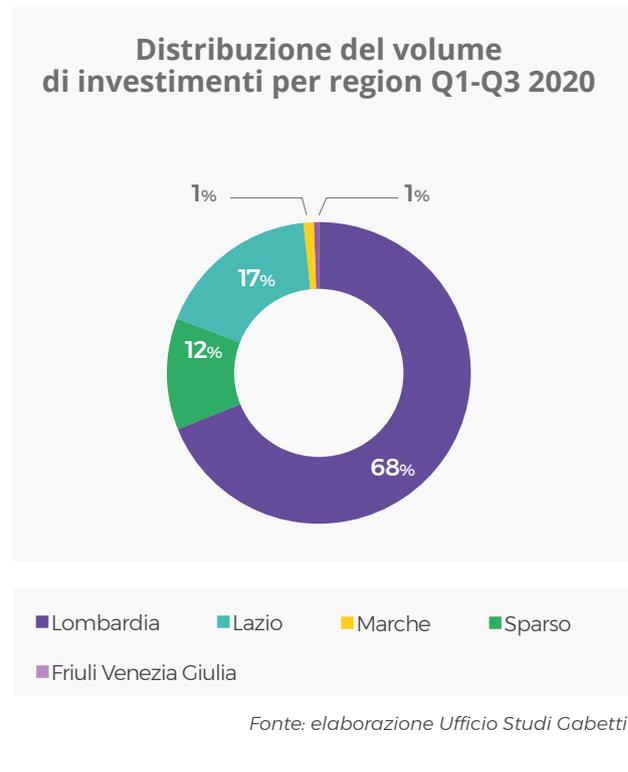
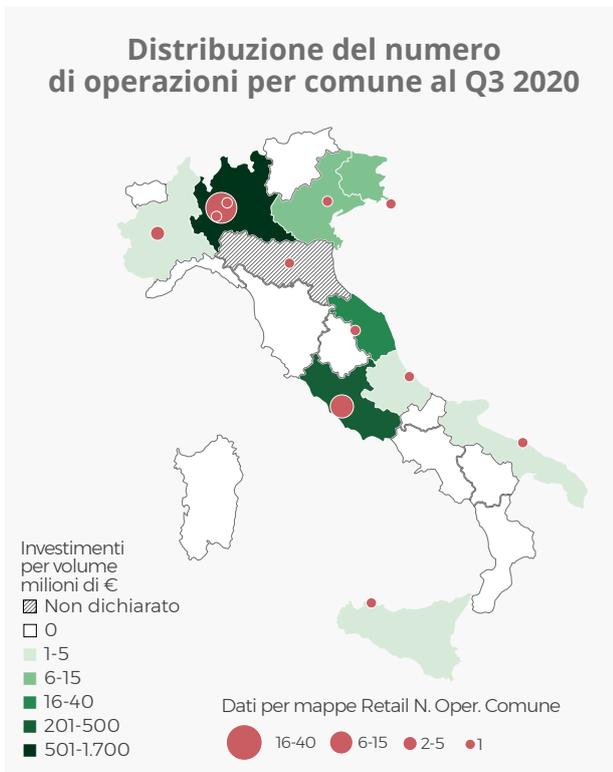
PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
Q1 2020	Quota 32,5% di La Villata S.p.A.	n.d.	435	Unicredit	Esselunga S.p.A. La Villata S.p.A.
Q2 2020	5 Cash&Carry Fondo Polvanera	NO, SV, TO	43,9	Kryalos SGR, Hayfin	BNP Paribas REIM SGR
Q2 2020	3 Negozi - high street	MI	7,2	n.d.	n.d.
Q1 2020	Le Torri d'Europa	TS	1,5	n.d.	Amundi RE Italia SGR
Q3 2020	Portafoglio Leroy Merlin - Bricoman	Sparsa sul territorio nazionale	n.d.	Blue SGR (JV Batipart e Covéa)	Gruppo Adeo
Q3 2020	Immobile retail Via del Babuino 36	RM	n.d.	Tander Inversiones Premier Alliance	Privato

FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore nel periodo Q1 -Q3 2020 sono stati complessivamente circa **2,4 miliardi di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (68% - 1,6 miliardi di euro)**, segue il **Lazio** con 410 milioni di euro (**17%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 66 operazioni: 37 in Lombardia, di cui 1 immobile misto uffici/retail, 12 in Lazio, 8 non attribuibili ad una specifica area geografica, 2 in Piemonte di cui un immobile ad uso misto uffici/retail) ed infine singole operazione in Puglia, Sicilia, Emilia Romagna, Veneto, Marche, Friuli Venezia Giulia e Abruzzo.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nei primi nove mesi del 2020 risulta pari a **37,6 milioni di euro**.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 del 2020:

PERIODO	NOME IMMOBILE	PROVINCIA	PREZZO (MLN €)	COMPRATORI	VENDITORI
2020 Q3	Bodio Center	Milano	220	BNP Paribas REIM SGR	AXA IM - Real Assets
2020 Q3	Arte 25	Roma	200	Allianz RE Holdings	DeA Capital Real Estate
2020 Q2	Immobile Crédit Agricole	Milano	140	Allianz RE Holdings	Crédit Agricole
2020 Q2	Portafoglio del Fondo Core Multiutilities	Torino, Genova, Parma, Reggio Emilia	97	Iren S.p.A	REAM SGR
2020 Q2	Portafoglio Amundi 5 immobili	Casalecchio di Reno, Milano, Roma, Cinisello Balsamo	94	Bain Capital Credit	Amundi
2020 Q1	Portafoglio Uffici Kryalos (MEVE)	Milano	87	Dea Capital Real Estate	Blackstone, Kryalos

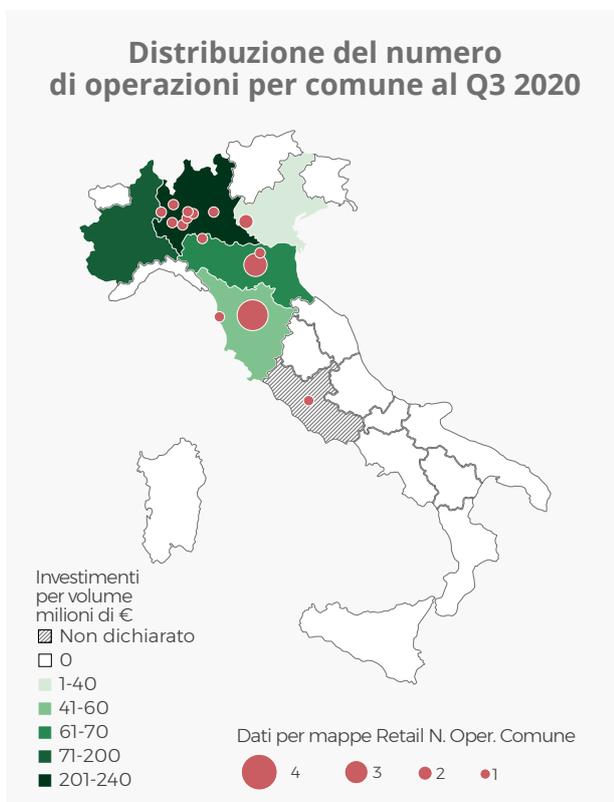
FOCUS - INDUSTRIALE E LOGISTICO

Il mercato **logistica** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **670 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (34% - 227 milioni di euro)**.

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 33 asset transati: 12 immobili sparsi in Italia, 8 in Lombardia, 5 sia in Toscana che in Emilia Romagna, 2 Veneto e un asset in Lazio.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nei primi nove mesi del 2020, risulta pari a circa **14,6 milioni di euro**.

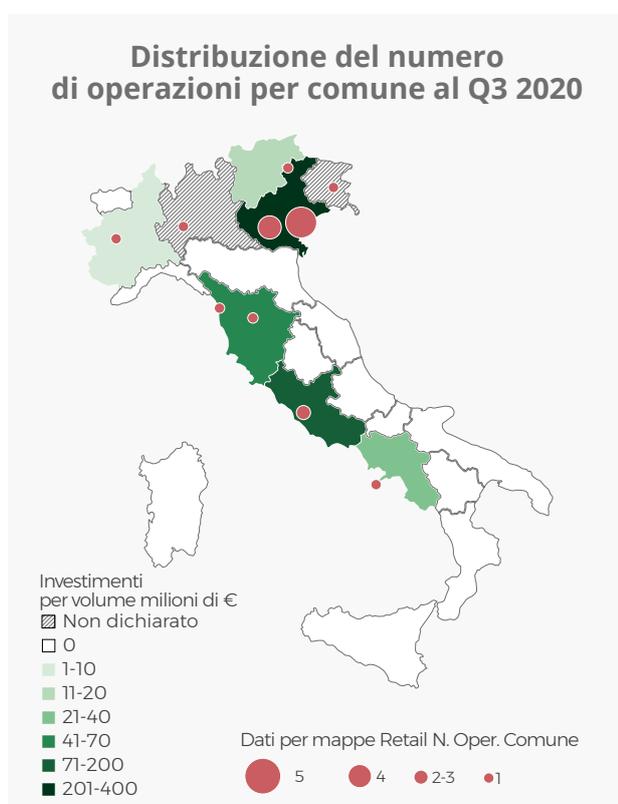


In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 del 2020:

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
Q2 2020	4 immobili uso logistica	FI	39,5	Kryalos SGR	n.d.
Q1 2020	Portafoglio logistico Italia - Techabau	CO	n.d.	CBRE Global Investors	Techbau
Q3 2020	Portafoglio logistica Kering	NO	n.d.	DWS Group	Logistics Capital Partners

FOCUS - ALBERGHI

Il mercato **alberghiero** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **680 milioni di euro**. Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Veneto (58% - 393 milioni di euro)**. Nello specifico, sono stati mappati un totale di 18 asset transati: 9 immobili in Veneto, 2 sia in Toscana che in Lazio e singole operazioni in Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige, Piemonte, Campania e Lombardia. Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel comparto alberghiero, nei primi nove mesi del 2020, risulta pari a **40 milioni di euro**. Seppure ridotte nel numero, le transazioni dei primi nove mesi del 2020 confermano la preferenza degli investitori per le strutture alberghiere di fascia alta, principalmente 5 stelle, 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.



In basso vengono riportate alcune delle principali transazioni registrate nel Q1-Q3 del 2020:

NOME	CITTÀ	CAMERE	STELLE	PREZZO IN MLN €	COMPRATORI	VENDITORI	CAPITALE
Bauer Hotel	Venezia	191	5 lusso	250	Signa	Blue Sky Investment, Gruppo Elliot	EU
Hotel Ancora	Cortina d'Ampezzo	49	4	20	Renzo Rosso Holding	Famiglia Cusinato	Domestico
Hotel La Palma	Capri	72	4	35	Reuben Brothers	RBD Armatori	EU
Galzignano Terme golf e Resort	Galzignano Terme	284	4	13	York Capital	n.d.	NON EU
Varde Hotel Portfolio "The Dedic Anthology"	Roma,Venezia, Firenze	n.d.	4-5	n.d.	Covivio	Varde Partners	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



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.



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

