



Q2 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 Q2 2020

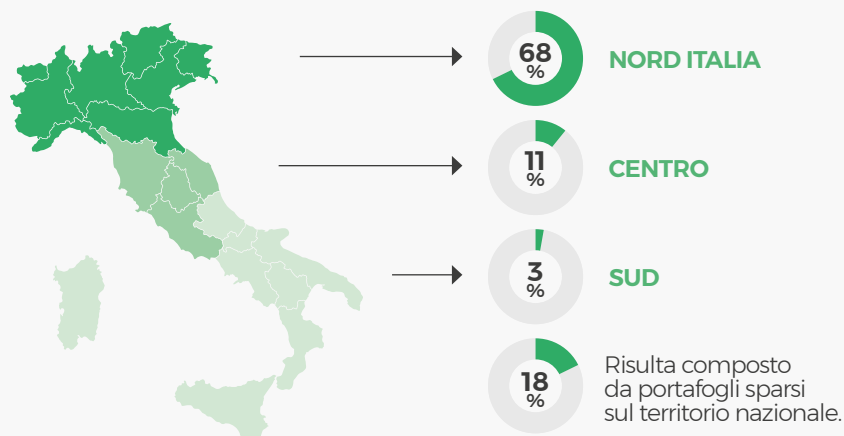


Distribuzione investimenti PER SETTORI



*Costituiti principalmente da Terreni

Distribuzione investimenti PER AREA GEOGRAFICA



IL REPORT IN SINTESI

Gli investimenti immobiliari nel **primo semestre del 2020** hanno registrato un volume totale pari a **3,5 miliardi di euro**. Questo risultato, in calo rispetto al volume dello stesso semestre del 2019 (€5 Mld) risente dell'impatto dell'emergenza Covid-2019 sul mercato degli investimenti. Da segnalare tuttavia che il comparto uffici e alberghiero hanno mostrato performance in miglioramento nel secondo trimestre rispetto ai primi tre mesi dell'anno.

Nei primi sei mesi dell'anno la quota maggiore degli investimenti è stata rappresentata dal **settore uffici** con il **42%** del totale, dove si sono registrati investimenti per circa **1,5 miliardi di euro**, rilevando nel solo Q2 un volume di 1,1 mld di euro (+43% rispetto al Q2 2019). Seguono il comparto retail con il 22% del totale pari a 780 milioni, e il comparto Hotel per un totale di 350 Milioni (10%). A questi seguono gli immobili ad uso misto o portafogli misti con un volume pari a 270 milioni di euro, l'8% del totale, gli immobili ad uso logistico con circa 260 milioni hanno rappresentato il 7% del volume investito.

Tra gli altri settori cresce quello residenziale/abitativo, che vede crescere nel 2020 il volume d'investimento a circa 170 milioni di euro, rappresentando il 5% 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 domestici risultano gli operatori più attivi sul mercato (56%) focalizzati principalmente sul comparto direzionale.



La pandemia legata al Covid-19 ha reso inevitabilmente il mercato meno dinamico rispetto ai volumi investiti negli ultimi anni: la flessione marcata, è stata dovuta soprattutto alle due asset class che hanno maggiormente risentito del lockdown: il retail e l'hospitality.

Il contesto rimane ancora molto incerto, ma vista l'importante massa di capitali già raccolta dai gestori, pronta per essere investita, è auspicabile attendersi una crescita sensibile del volume investito verso la fine dell'anno. Gli uffici ancora una volta detengono il primato tra le asset class preferite dagli investitori.



Claudio Santucci

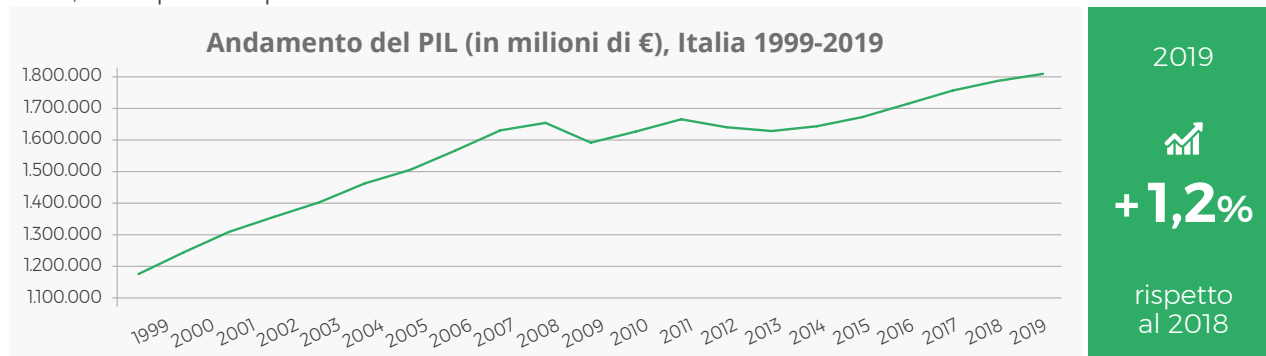
Direttore Settore Capital Market Italia

Gabetti Agency

INDICATORI ECONOMICI

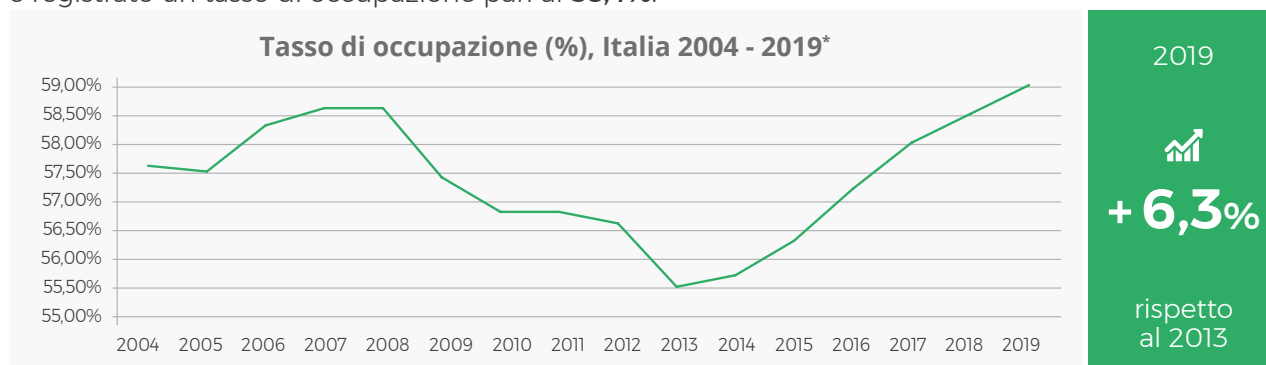
IL PIL

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 **1.787.664 milioni di euro** correnti, in aumento del **1,2%** rispetto all'anno precedente. Nel **primo trimestre 2020** il PIL è stato pari a **405.872 milioni di euro**, in calo del 4,9% rispetto al primo trimestre del 2019.



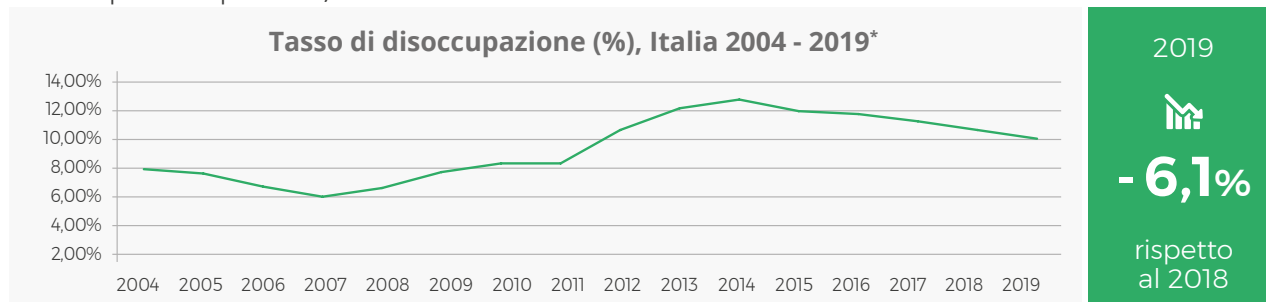
TASSO DI OCCUPAZIONE

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 trimestre del 2020** si è registrato un tasso di occupazione pari al **58,4%**.



TASSO DI DISOCCUPAZIONE

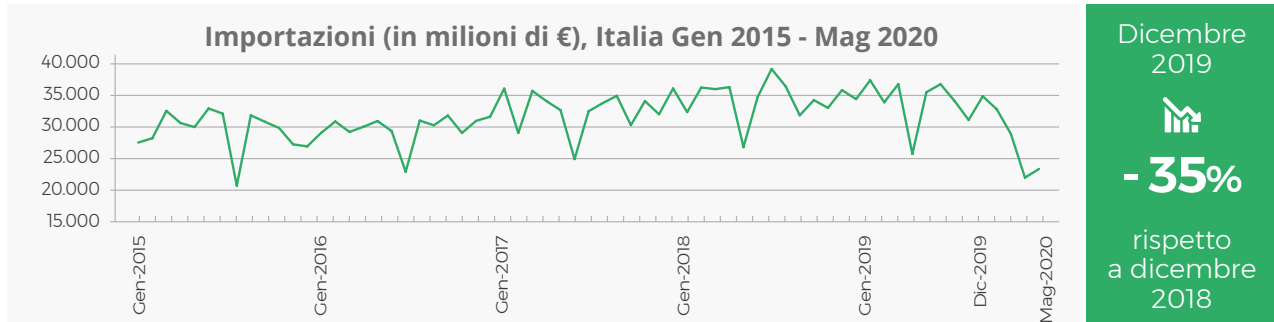
Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione dal 2004 al 2019. Nel 2019 si è registrato un tasso pari al **10,2%**, con un decremento del 6,1% rispetto all'anno precedente. Dopo la crescita registrata tra il 2011 e il 2014, negli ultimi tre anni si è rilevata un'**inversione di tendenza che ha visto un calo del tasso di disoccupazione**. Nel **primo trimestre del 2020** si è registrato un tasso di disoccupazione pari al **9,6%**.



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

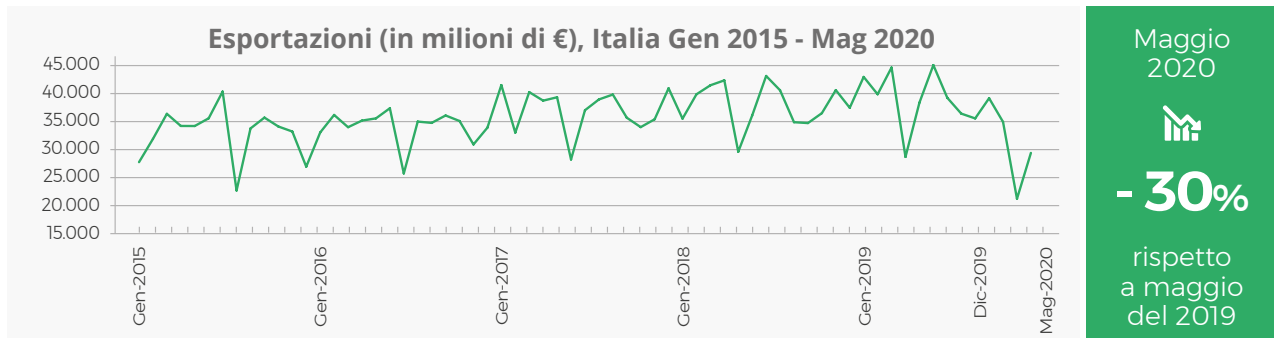
IMPORTAZIONI

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 **maggio del 2020 le importazioni** sono state di **24.923 milioni di euro**. Si registra, inoltre, una variazione del **-35,2%** confrontando il valore di maggio 2020 con lo stesso mese dell'anno precedente.



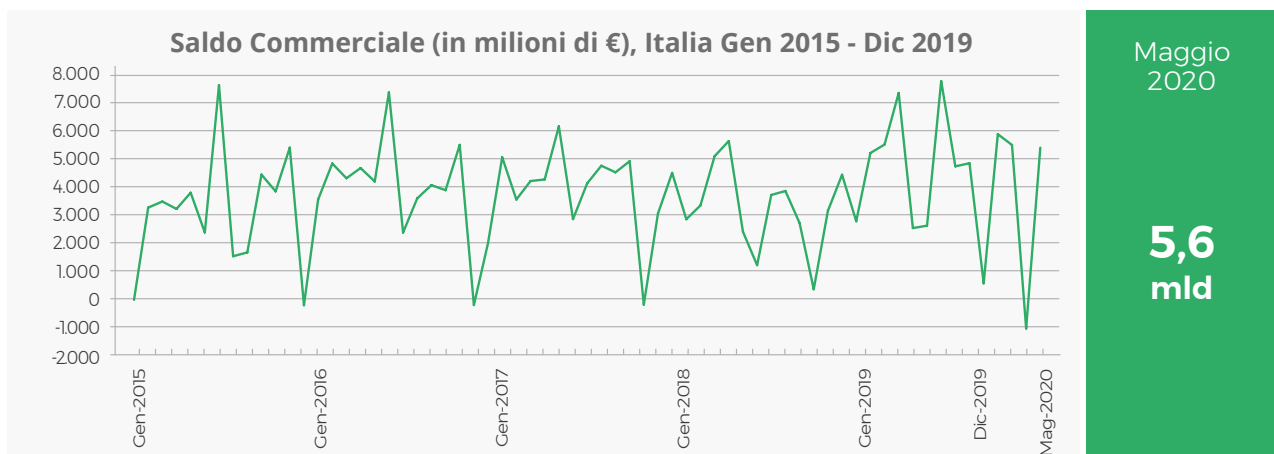
ESPORTAZIONI

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**, a **maggio del 2020 le esportazioni** sono state pari a **30.507 milioni di euro**. Rispetto al mese precedente, si registra un aumento dei flussi pari al 36%, mentre rispetto allo stesso periodo del 2018 risulta in diminuzione del 30%.



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 2015 e maggio 2020, quanto si è registrato un surplus commerciale pari a 5.584 milioni di euro.

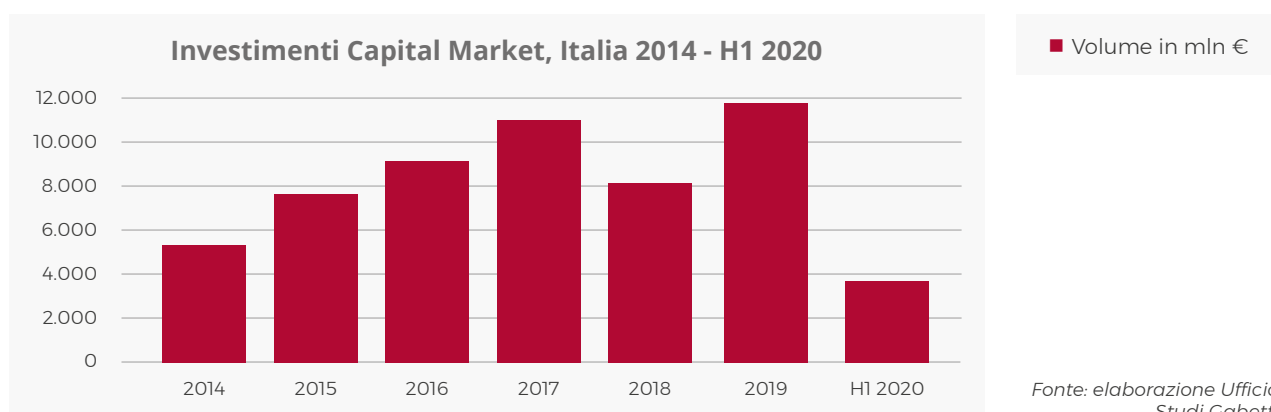


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

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.

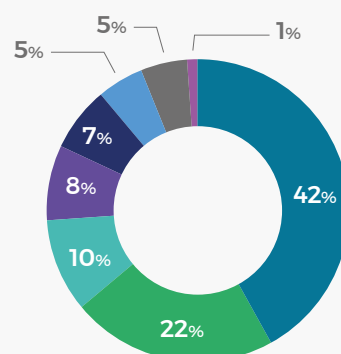
Nel **2017** è continuata la crescita degli investimenti immobiliari in Italia, arrivando a un totale di circa **11,2 miliardi di euro, in aumento del +20,4% rispetto al 2016**. Nel **2018** si sono registrati **8,3 miliardi di euro** di investimenti, volume complessivo in calo rispetto all'anno precedente, 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 semestre del 2020** ha registrato un volume complessivo di **3,5 miliardi di euro**. Questo risultato, dato in calo rispetto al volume dello stesso semestre del 2019 (5 miliardi di euro) risente dell'impatto dell'emergenza Covid-2019 sul mercato degli investimenti.



INVESTIMENTI PER SETTORE

Nel **primo semestre del 2020** si è registrato un volume di investimenti totale di circa **3,5 miliardi di euro**. La quota maggiore è rappresentata dagli investimenti nel **settore office (42%)**, dove si sono registrati investimenti di circa **1,5 miliardi di euro**, e dagli investimenti nel **settore retail**, circa il **22%** del totale, per un volume di circa **780 milioni di euro**. Seguono il comparto **alberghiero** con circa **350 milioni di euro**, il **10%** del totale investito, e gli investimenti di **immobili ad uso misto o portafogli misti**, l'**8%** del totale per un volume di **270 milioni di euro**. Gli investimenti di **immobili ad uso logistico**, con circa **260 milioni di euro**, hanno rappresentato il **7%** del volume investito, mentre gli investimenti di **immobili ad altro uso**, con circa **170 milioni di euro**, hanno pesato il **5%** del totale. Anche il **residenziale/abitativo** ha rappresentato il **5%** del volume investito, con circa **170 milioni di euro**. Infine il comparto **sanitario/assistenziale** ha pesato l'**1%**, con **40 milioni di euro**.

Distribuzione degli investimenti per asset class, Italia H1 2020



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

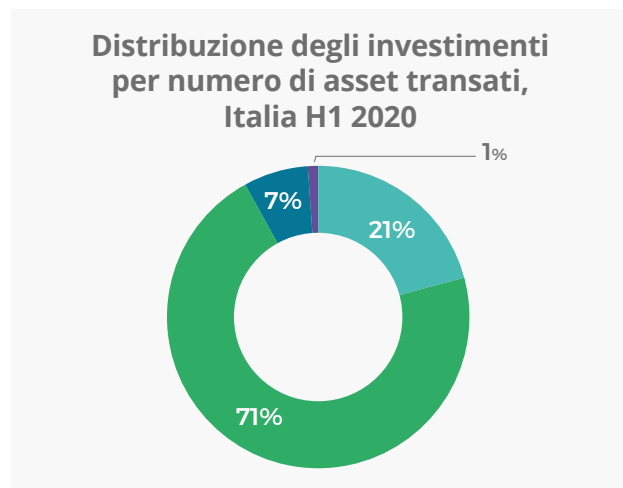
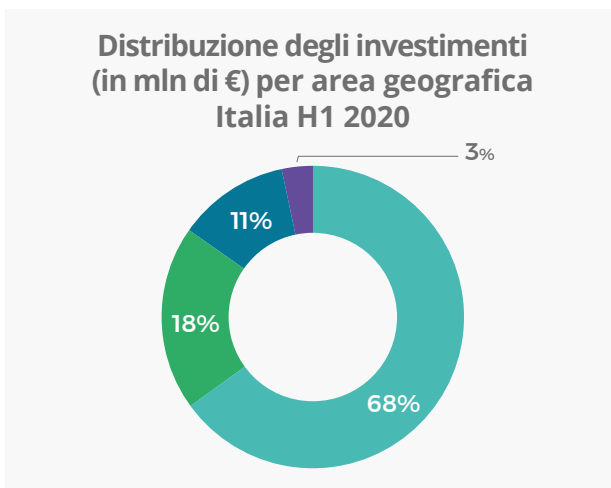
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

INVESTIMENTI PER AREA

Nel primo semestre del 2020 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 68%). Seguono il Centro con circa l'11% e il Sud con il 3% del totale, mentre il restante 18% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.

Nello specifico, il volume di investimenti registrati nella provincia di Milano rappresenta il 44% 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 1,5 miliardi di euro, mentre nella provincia di Roma il volume di investimenti è stato di circa 250 milioni di euro. Il Nord Italia si conferma in testa anche come numero di asset transati, 21%, seguito dal Centro (7%) e dal Sud (1%), mentre il 71% circa risulta non attribuibile a una singola area.



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 semestre 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 |
| Immobile uso misto in Via Orefici | Q1 2020 | Milano | 210 | Uffici/retail | Deka Immobilien | Hines |
| Immobile Crédit Agricole | Q2 2020 | Milano | 140 | Uffici | Allianz RE Holdings | Crédit Agricole |

FOCUS - RETAIL

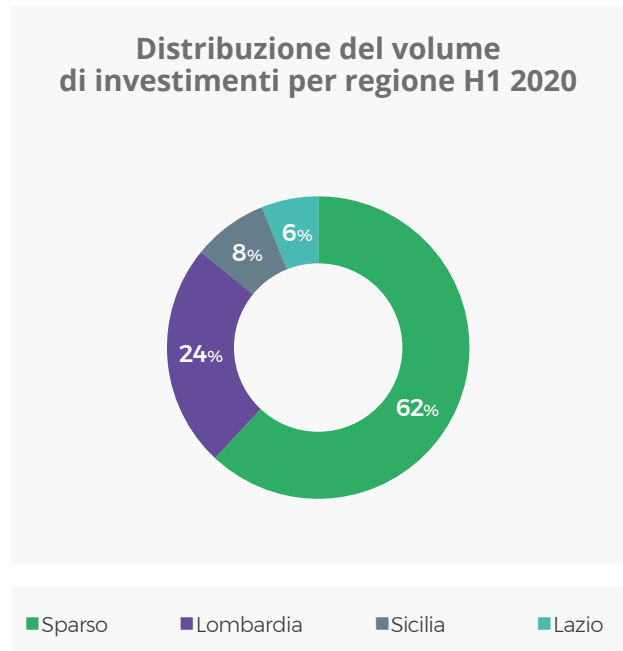
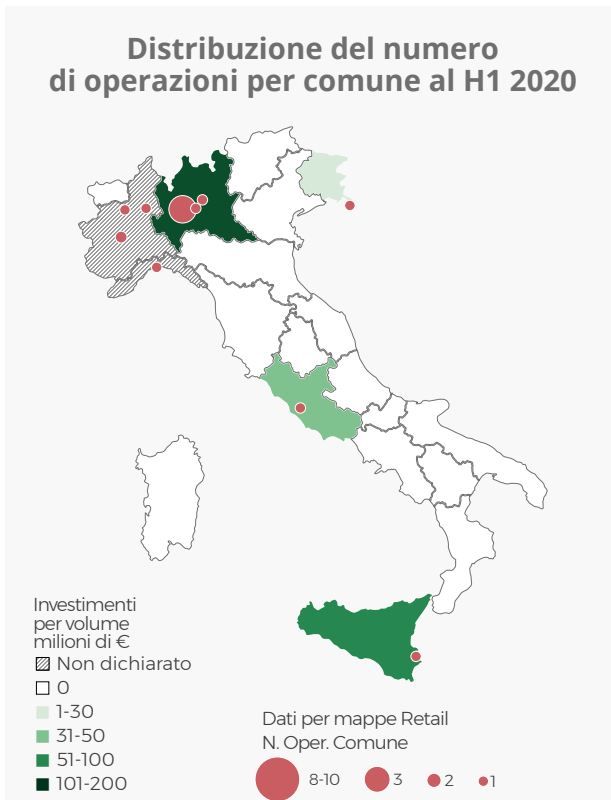
Gli investimenti di tipologia **retail**, di cui è stato reso noto il valore, nei primi sei mesi del 2020 hanno raggiunto quota di circa **780 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia con 191 milioni di euro, pari al 24% del totale investito**.

Nello specifico, sono state mappate un totale di 21 operazioni: 11 in Lombardia, di cui un immobile misto uffici/retail, 5 in Piemonte, di cui un immobile ad uso misto uffici/retail, 2 in Lazio e singole operazioni in Liguria, 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 semestre del 2020, escluse le transazioni di immobili misti e l'operazione Esselunga, risulta pari a circa **18 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

| PERIODO | NOME IMMOBILE | PROVINCIA | PREZZO (MLN €) | COMPRA TORI | 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 |

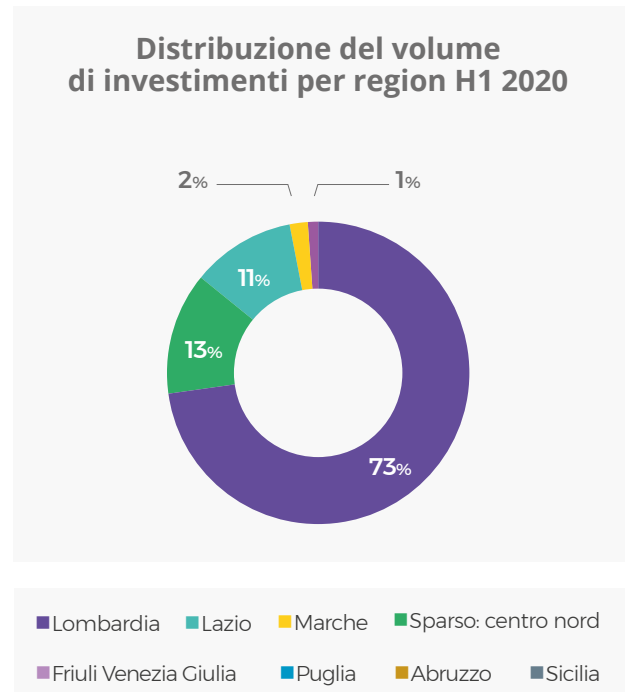
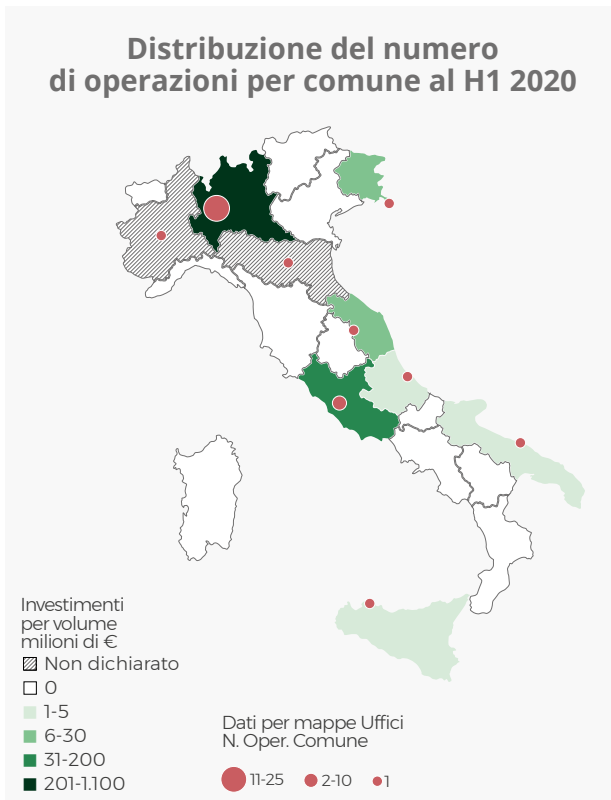
FOCUS - UFFICI

Relativamente al mercato degli **uffici**, gli investimenti di cui è stato reso noto il valore sono stati complessivamente circa **1,5 miliardi di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia (73%** - 1,1 miliardi di euro), segue il **Lazio** con 162 milioni di euro (**11%**).

Nello specifico, sono state mappate un totale di 47 operazioni: 24 in Lombardia, di cui 1 immobile misto uffici/retail, 9 in Lazio, 7 non attribuibili ad una specifica area geografica ed infine singole operazione in Puglia, Sicilia, Emilia Romagna, Piemonte (immobile ad uso misto ufficio/retail), Marche, Friuli Venezia Giulia e Abruzzo.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per singolo asset nel settore office, escluse le transazioni in immobili misti, nel primo semestre del 2020 risulta pari a **32,8 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

| PERIODO | NOME IMMOBILE | PROVINCIA | PREZZO (MLN €) | COMPRA TORI | VENDITORI |
|---------|---|--|----------------|-------------------------|---------------------|
| 2020 Q2 | Immobile Crédit Agricole | Milano | 140 | Allianz RE Holdings | Crédit Agricole |
| 2020 Q2 | Portafoglio del Fondo Core Multiutilities | Torino, Genova, Parma, Reggio Emilia | 97,0 | Iren S.p.A | REAM SGR |
| 2020 Q2 | Portafoglio Amundi 5 immobili | Casalecchio di Reno, Milano, Roma, Cinisello Balsamo | 94,3 | Bain Capital Credit | Amundi |
| 2020 Q1 | Portafoglio Uffici Kryalos (MEVE) | Milano | 86,5 | Dea Capital Real Estate | Blackstone, Kryalos |

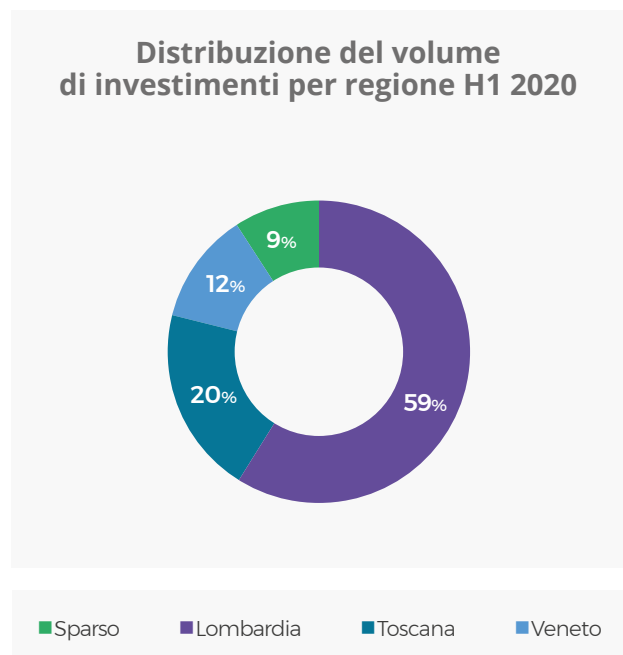
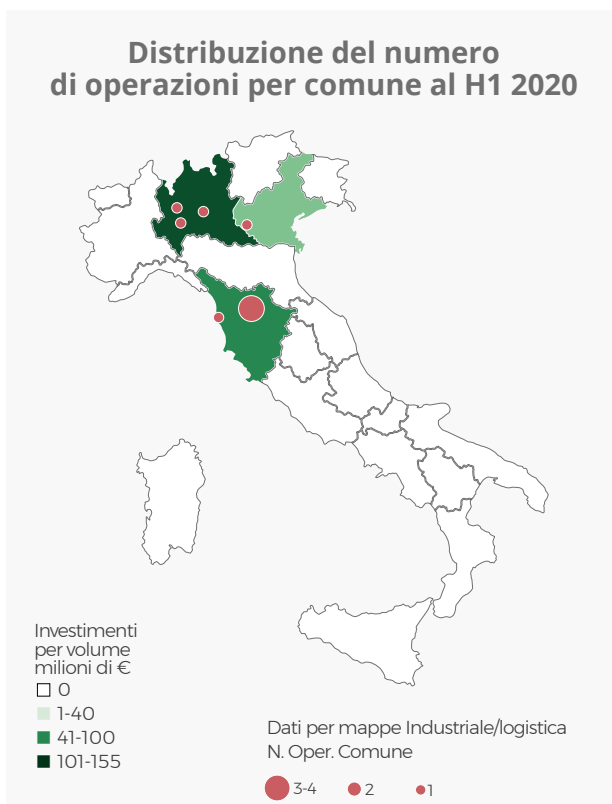
FOCUS - INDUSTRIALE E LOGISTICO

Il mercato **logistica** ha rilevato investimenti, di cui è stato reso noto il valore, per un totale pari a circa **260 milioni di euro**.

Il volume maggiore di investimenti riconducibili ad una specifica regione è stato registrato in **Lombardia** (59% - **154 milioni di euro**).

Nello specifico, sono stati mappati un totale di 17 asset transati: 7 immobili sparsi in Italia, 5 in Toscana, 3 in Lombardia e 2 Veneto.

Il **valore medio** degli investimenti stimato per asset nel settore industriale/logistico, nel primo semestre del 2020, risulta pari a circa **15,3 milioni di euro**.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

| PERIODO | NOME IMMOBILE | PROVINCIA | PREZZO (MLN €) | COMPRA TORI | 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 - Techbau | 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.



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

