**INVESTMENT OVERVIEW Q1-Q3 2019 – UFFICIO STUDI GABETTI**

In deciso aumento gli investimenti in Italia, che nei primi 9 mesi dell’anno hanno raggiunto quota 7,1 miliardi di euro, in crescita di circa il 40% rispetto allo stesso periodo del 2018. I capitali investiti sono prevalentemente non domestici, soprattutto europei.

Le previsioni degli uffici studi e ricerche dei principali player delineano un trend favorevole che proseguirà anche nell’ultimo trimestre; il 2019 dovrebbe chiudersi toccando quota 12 miliardi di euro, registrando una performance particolarmente positiva.

Due i settori che si sono distinti da gennaio a settembre 2019: gli uffici hanno assorbito il 34% del volume investito, pari a 2,5 miliardi, seguiti, a breve distanza, dall’alberghiero con il 33% (2,3 miliardi). Gli investimenti in hotel hanno particolarmente brillato nei primi nove mesi, triplicando i volumi rispetto allo stesso periodo del 2018.

Milano continua ad essere, a tutti gli effetti, la locomotiva del mercato, chiamata sempre più a giocare un ruolo di primissimo piano nel mercato internazionale, una città sempre più nel radar degli investitori internazionali al pari di altre città europee come Londra, Parigi e Monaco.

Il retail, con investimenti di circa 1,4 miliardi di euro, pari al 20%, sta facendo i conti con la riorganizzazione dell’offerta commerciale dettata dalla sfida digitale. Nel terzo trimestre il settore ha registrato comunque un ottimo risultato, grazie a una mega operazione che ha riguardato il comparto degli outlet center.

*“Il mercato del real estate italiano sta beneficiando di una situazione ottimale: da un lato una certa stabilità politica dall’altro tassi d’interesse particolarmente incentivanti, i più bassi degli ultimi anni, che insieme spingono l’interesse degli investitori. Il 2019 molto probabilmente si chiuderà toccando i 12 miliardi di euro di investimenti, mettendo a segno un nuovo benchmark, dopo l’anno record del 2017. Un abbrivio che a mio avviso si ripercuoterà sui primi 3-6 mesi del 2020, con uffici e hotel che rimarranno ancora i protagonisti”.*

*“Il terzo trimestre conferma l’ottima performance del 2019, con particolare attenzione al settore alberghi che, insieme agli uffici, risulta l’asset class maggiormente preferita dagli investitori. Milano, diventata un vero e proprio brand, è la prima scelta non solo per gli immobili direzionali, ma anche per gli hotel a vocazione business: purtroppo però l’offerta è decisamente limitata. Il resto d’Italia, con le tante località turistiche marittime e montane, oltre alle varie città d’arte, in primis Roma e Firenze, offre comunque allettanti opportunità a chi vuole investire nell’alberghiero. Infine, nonostante rappresenti ancora una quota marginale, sta crescendo l’interesse per l’asset class residenziale, soprattutto in versione multi-family, ovvero co-housing, student housing e senior living, in linea con i nuovi comportamenti e di vita”.*

**Claudio Santucci**

***Direttore Settore Capital Market Italia - Gabetti Agency***

***KEY FINDINGS***

*Nei primi nove mesi del 2019 si sono registrati investimenti per circa 7,1 miliardi di €.*

|  |  |
| --- | --- |
| ***ITALIA*** |  |
| * Nei primi nove mesi del 2019 è stato registrato un volume di investimenti pari a circa 7,1 miliardi di €, in aumento del circa +40% rispetto allo stesso periodo del 2018.
* La quota maggiore è rappresentata dal settore uffici (34,4%), dove si sono registrati investimenti di circa 2,5 miliardi di €.
* Seguono gli investimenti nel comparto alberghiero che hanno rappresentato il 32,9%, con circa 2,3 miliardi di €. Il comparto retail con 1,4 miliardi di €, ha pesato il 20,2%. Gli investimenti di immobili ad uso industriale (industriale e logistico) hanno rappresentato il 9,4% del volume investito, con circa 670 milioni di €.
* Gli investimenti di immobili ad altro uso (costituiti principalmente da Università, Student Housing e Terreni) con oltre 100 milioni di €, hanno pesato l’1,5% del totale, mentre il comparto residenziale/abitativo, con 55 milioni di €, circa lo 0,8% del totale investito. Infine, sia il comparto sanitario/assistenziale che gli immobili ad uso misto o portafogli misti lo 0,3%, con circa 30 milioni di €.
 | * Nei primi nove mesi del 2019 il volume maggiore di investimenti, riconducibili ad una specifica area geografica, si è realizzato nel Nord Italia (circa 47%). Seguono il Centro con circa il 19% e il Sud con il 3% del totale, mentre il restante 31% risulta composto da portafogli sparsi sul territorio nazionale.
* Gli investimenti registrati nella provincia di Milano rappresentano il 28,5% del totale nazionale, la provincia di Roma rappresenta il 13,4% del totale, mentre il 4,1% sono investimenti in portafogli misti con immobili ubicati nelle due città.
* Nel corso dei primi tre trimestri del 2019, nel settore retail la Lombardia ha rappresentato la regione con il volume maggiore di investimenti. Nel settore office, a livello regionale, in testa troviamo sempre la Lombardia, seguita dal Lazio; anche nel comparto industriale/logistico troviamo al primo posto la Lombardia, seguita dal Veneto.
 |