

PERCHÉ L'ITALIA

Il mercato immobiliare italiano continua ad offrire opportunità di investimento con ritorni competitivi. L'attuale fase è caratterizzata da un lato, dal consolidamento dei valori capitale e crescita dei canoni di locazione e dall'altro, dal permanere di alcuni gap strutturali sia in termini di prodotto sia in termini di settore. Gli investimenti immobiliari registrati nel 2018, pari a quasi Euro 9 miliardi, confermano che la dimensione complessiva del mercato immobiliare commerciale italiano si è consolidata negli ultimi anni incrementando la competizione e la trasparenza del settore, senza tuttavia limitare, per operatori fortemente radicati sul territorio, la possibilità di effettuare transazioni off-market, che possono generare ritorni sopra la media di mercato.

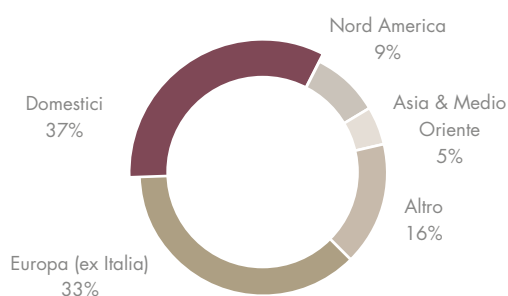
VOLUME INVESTIMENTI
NEL SETTORE
IMMOBILIARE IN ITALIA
NEL 2018:

Euro **8,7** miliardi
+40% rispetto alla media
degli ultimi 10 anni

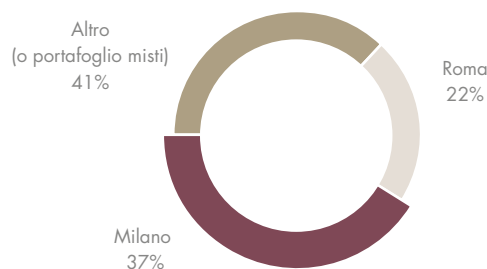
DESTINAZIONE INVESTIMENTI 2018 PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE



PROVENIENZA DEGLI INVESTITORI (2018)



DESTINAZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER GEOGRAFIA (2018)



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research, JLL

Fonte: BNP Paribas Real Estate Research, JLL



PERCHÈ MILANO



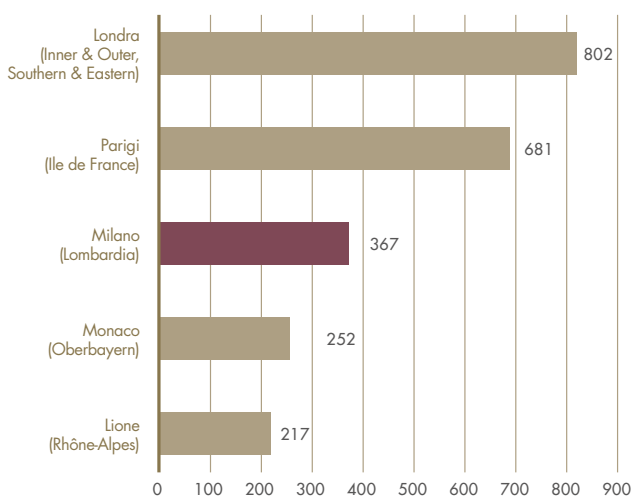
“Milano è caratterizzata da solidi fondamentali tra domanda e offerta, anche in relazione alla scarsità di immobili di grado A, che rappresentano solo il 10% del totale stock ad uso ufficio, ma rappresentano oltre il 70% della domanda da parte dei conduttori. Questo squilibrio suggerisce che la domanda potrebbe superare di 2-3 volte l’offerta di nei prossimi anni, il che sosterrà la crescita dei canoni a breve e medio termine.”

Gabriele Bonfiglioli
Head of Investments

LA LOMBARDIA TRA LE REGIONI PIÙ DINAMICHE D’EUROPA

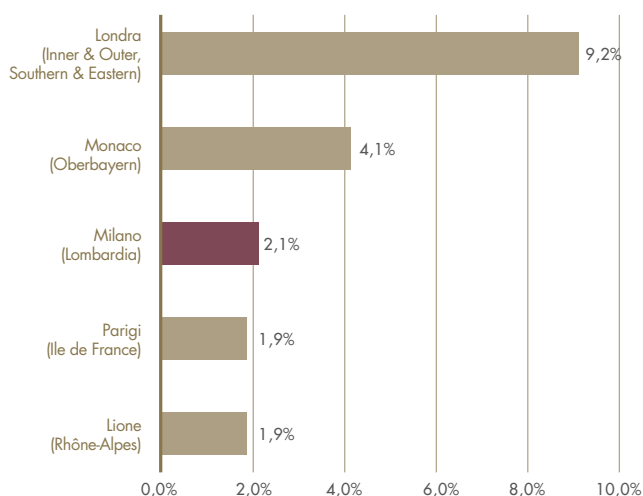
La Lombardia è la terza regione Europea per dimensione del prodotto interno lordo (PIL) ed ha registrato un tasso di crescita medio nel periodo 2013-2015 comparabile con quello di altre regioni di simili dimensioni.

PIL per regione (miliardi di Euro, 2016)



Fonte: Eurostat

Crescita PIL (% CAGR, 2013-2016)



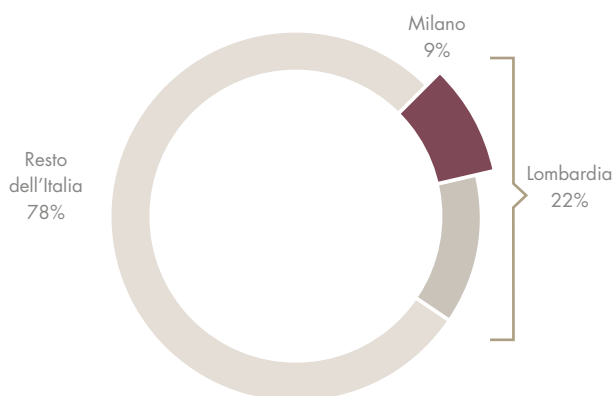
Fonte: Eurostat

MILANO E LA LOMBARDIA

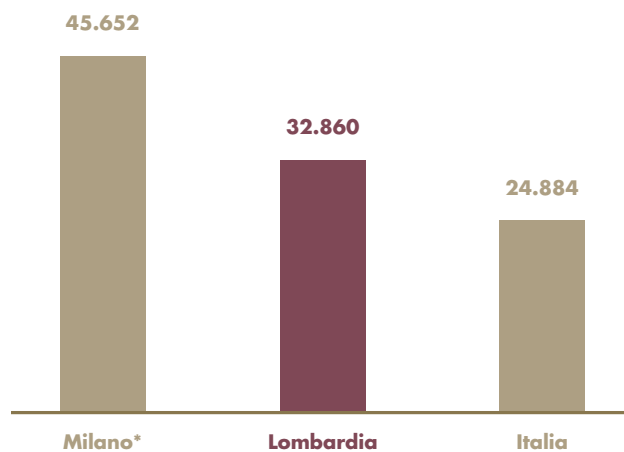
	LOMBARDIA	ITALIA	PESO
AREA (km quadrati)	23.864	302.073	7,9%
POPOLAZIONE (1/1/2018)	10.036.258	60.483.973	16,1%
FORZA LAVORO (migliaia, 2017)	4.399.374	23.023.959	19,1%
PIL (nominale, milioni di euro, 2016)	368.582	1.680.523	21,9%
VALORE AGGIUNTO (pro capite, 2016)	32.860	24.884	-
NUMERO DI IMPRESE (2017)	815.956	5.150.149	15,8%
SPESA RICERCA & SVILUPPO (milioni di euro, 2014)	4.625	22.291	20,8%
IMPORT (milioni di euro, 2017)	124.737	400.659	31,1%
EXPORT (milioni di euro, 2017)	120.334	448.107	26,9%

Fonte: Assolombarda su dati Istat e Prometeia

Prodotto Interno Lordo % - 2016



Valore aggiunto pro-capite - 2016 (euro)



(*) 2015

MILANO: UNA CITTÀ IN FORTE EVOLUZIONE¹

Milano è una città in fermento, con un numero significativo di progetti di riqualificazione e di miglioramento delle infrastrutture rilevante a livello Europeo.

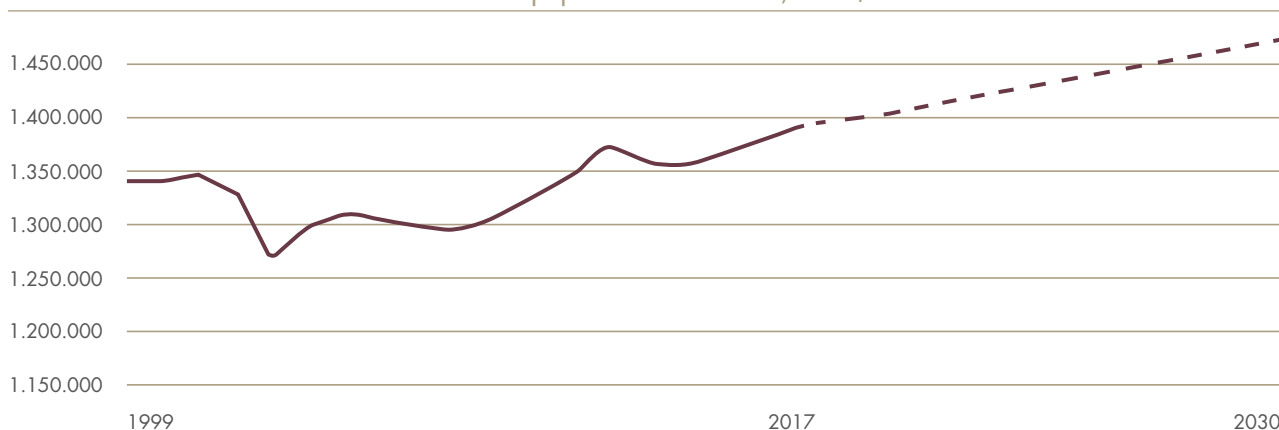
Il piano Milano 2030, promosso dal Comune di Milano ed in fase di definizione, è un piano che renderà la città più attrattiva, vivibile, inclusiva e sostenibile con incentivi per chi investe nelle periferie, misure importanti per la lotta agli edifici abbandonati e interventi di rigenerazione urbana per aumentare il verde.

I cinque principali obiettivi del piano Milano 2030 sono relativi alla promozione (1) di una città connessa, metropolitana e globale, (2) di una città di opportunità, attrattiva e inclusiva, (3) di una città green, vivibile e resiliente, (4) di una città che valorizza i suoi 88 quartieri e (5) di una città che si rigenera.

L'ingresso di Milano in una nuova fase di sviluppo si può cogliere attraverso l'osservazione degli andamenti demografici di medio periodo: la popolazione del capoluogo torna a crescere già a partire dal 2008 e in modo netto dal 2014. I residenti a Milano nel 2017 sono 1.380.873, oltre 86 mila in più rispetto al 2008 (+6,7%), con un incremento concentrato negli ultimi tre anni.

Le proiezioni demografiche, elaborate dal Comune di Milano nello scenario medio al 2030, stimano un'ulteriore crescita: la popolazione si attesterà a 1.458.170 (+5,6% rispetto al 2017).

Crescita della popolazione a Milano, 1999/2030



Fonte: Comune di Milano

¹ LA SEZIONE SEGUENTE INCLUDE ESTRATTI DAI DOCUMENTI PUBBLICATI DAL COMUNE DI MILANO, ED IN PARTICOLARE DAL DOCUMENTO "PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - SETTEMBRE 2018".



Dopo una lunga fase di crescita occupazionale che ha segnato tutti gli anni '90 e buona parte del decennio scorso, Milano – e il complesso dell'area metropolitana – ha sofferto la crisi a partire dal 2008, recuperando solo negli anni più recenti i livelli precedenti. I dati sulle forze di lavoro per il 2016 indicano un tasso di disoccupazione pari al 6,2%, contro il 4,2% del 2008. L'8% delle 3.000 imprese italiane di medie dimensioni ha sede a Milano, città che vede la presenza del 34% delle multinazionali presenti in Italia.

Il turismo milanese ha avuto un forte slancio a partire dall'inizio degli anni '90, ma se allora il turismo interno rappresentava il 64%, oggi, oltre ad essere più che raddoppiati gli arrivi (5.088.523 nel 2016), le percentuali si sono invertite e il 64% è rappresentato da presenze internazionali, con una fortissima crescita dei flussi provenienti da Cina e Russia.

MILANO: PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANA¹

Milano e l'area metropolitana stanno vivendo una fase particolarmente dinamica dal punto di vista delle trasformazioni, confermando la forte attrattività della città. In fase recente sono partiti e partiranno molti progetti, che stanno contribuendo a ridefinire l'assetto e gli equilibri urbani e metropolitani. Il processo di trasformazione dell'area di Porta Nuova/Garibaldi, avviato oltre dieci anni fa, insieme al nuovo Palazzo della Regione, rappresenta forse il punto di snodo. Da allora sono seguiti altri importanti interventi, di taglia e natura diversa, che hanno contribuito all'estensione del "centro" della città: Porta Volta, dove hanno trovato sede Fondazione Feltrinelli e Microsoft; CityLife, sul sedime di parte dello storico polo della fiera di Milano e il Portello, sulle aree dell'ex Alfa Romeo. Altri interventi particolarmente significativi, per diverse ragioni e natura, che hanno contribuito a rigenerare importanti parti di città sono il recupero della Darsena, eredità di Expo 2015, che è tornata a nuova vita; l'ex Ansaldo, che ospita, oltre a BASE Milano, il nuovo Museo delle culture di Milano (MUDEC); la nuova sede della Fondazione Prada, che ha trasformato una ex distilleria di inizio '900 in zona Porta Romana. Guardando al futuro, molto ruota intorno a MIND. Nell'area del post-Expo troveranno sede tre grandi funzioni pubbliche: Human Technopole, il campus dell'Università degli Studi di Milano e l'IRCCS Galeazzi. Accanto ad esse sorgeranno molte altre funzioni, sviluppate da Lendlease (l'operatore che si è aggiudicato la gara nel novembre 2017), con residenze, uffici, spazi per il lavoro e attrezzature pubbliche.

L'altro grande processo di rigenerazione che determinerà un importante riassetto della città con effetti alla scala metropolitana è l'AdP Scali ferroviari, che rappresenta un'occasione imperdibile di rigenerazione urbana per Milano. L'accessibilità e la connessione delle aree con il tessuto urbano, la possibilità di realizzazione di nuove centralità e servizi, tra cui una nuova sede per l'Accademia di Brera, di rafforzamento del verde e delle connessioni ecologiche, la promozione di usi temporanei trasformeranno radicalmente Milano. Al tempo stesso, le progettualità avviate sull'Ortomercato e le Caserme rappresentano significative opportunità di riqualificazione di interi comparti urbani, al pari di importanti trasformazioni avviate da tempo e ancora in attesa di completamento (Santa Giulia, Porta Vittoria, Adriano, Cascina Merlata, Calchi Taeggi, ecc.).

¹ LA SEZIONE SEGUENTE INCLUDE ESTRATTI DAI DOCUMENTI PUBBLICATI DAL COMUNE DI MILANO, ED IN PARTICOLARE DAL DOCUMENTO "PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - SETTEMBRE 2018".

Milano - GIOIAOTTO - Terrazza

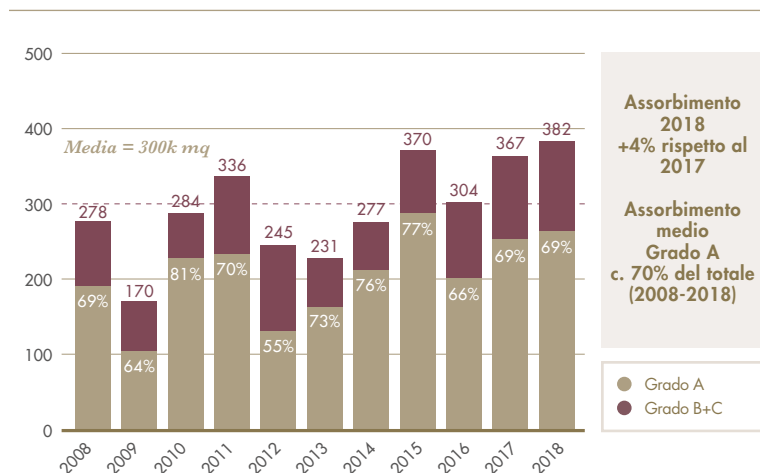


SETTORE UFFICI A MILANO: UN MERCATO DINAMICO

Il 2018 ha visto un assorbimento pari a circa 380.000 mq, in crescita del 4% rispetto al 2017, un valore record rispetto alla media degli ultimi anni.

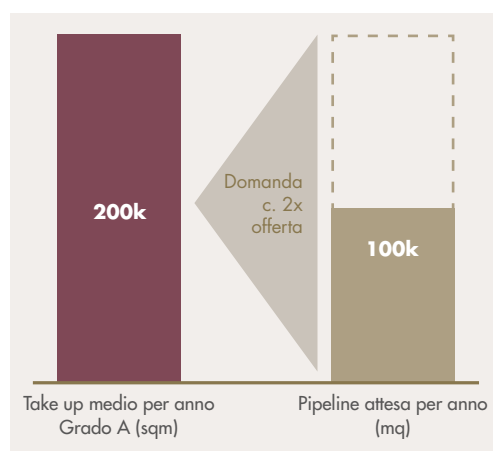
Milano è caratterizzata da solidi fondamentali tra domanda e offerta, in particolare a causa della scarsità di immobili di Grado A, che rappresentano solo il 10% del totale stock ad uso ufficio, ma rappresentano oltre il 70% della domanda da parte dei conduttori. Questo squilibrio suggerisce che la domanda potrebbe superare di 2-3 volte l'offerta di nei prossimi anni il che sosterrà la crescita dei canoni a breve e medio termine.

Assorbimento per spazi ad uso ufficio a Milano
(migliaia di mq)



Fonti: C&W, JLL

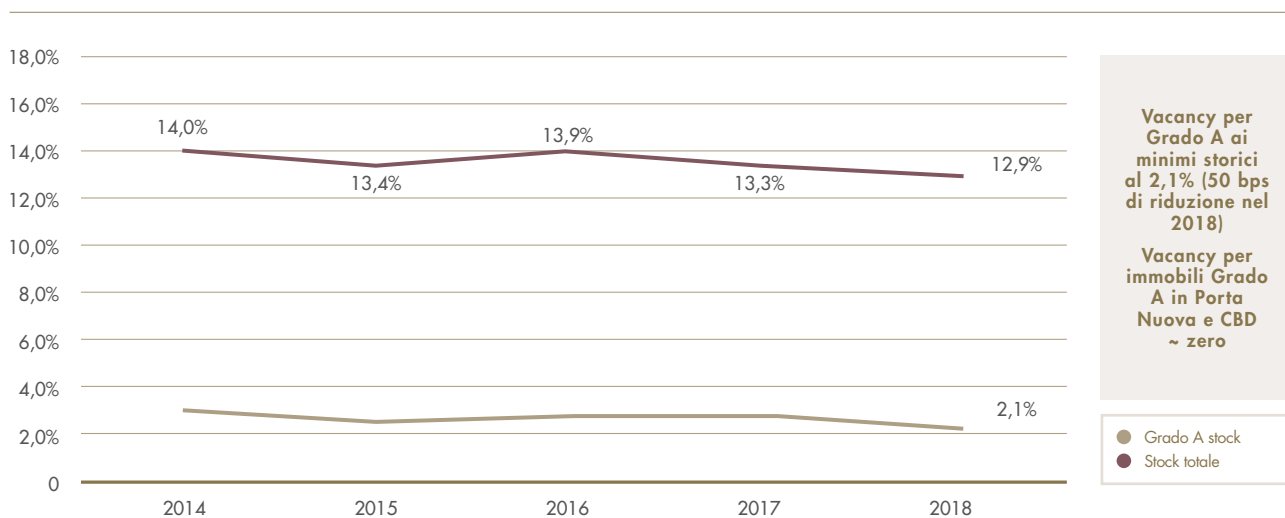
Domanda e offerta di uffici a Milano
(2019-2022)



Fonti: C&W, JLL

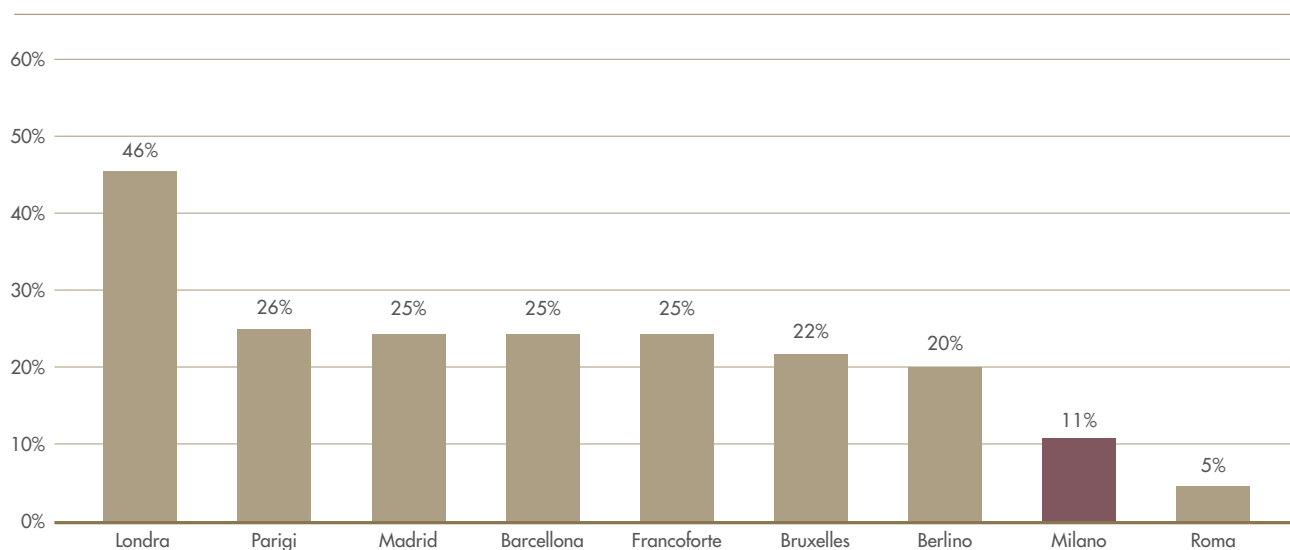
Il vacancy rate nel segmento uffici a Milano di tipo Grade A è ai minimi storici ad un livello pari a circa il 2,1% ed in riduzione di 50 punti base rispetto ai livelli di fine 2017.

Vacancy rate uffici per grado a Milano (%)



Fonti: C&W, JLL

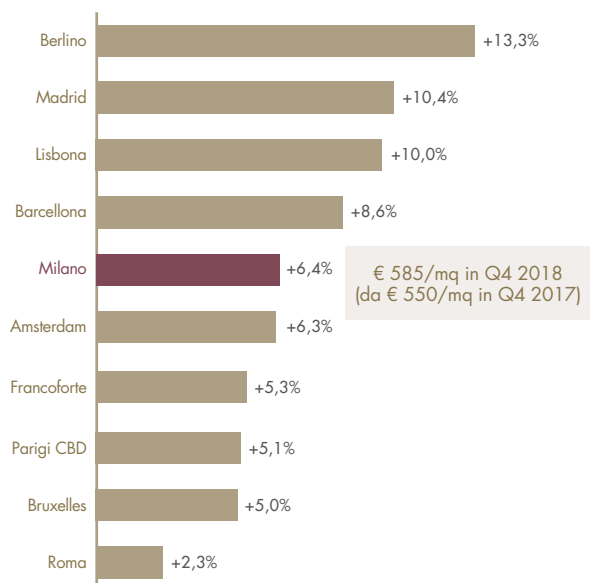
Stock di uffici di Grado A (% dello stock totale)



Fonti: C&W, JLL

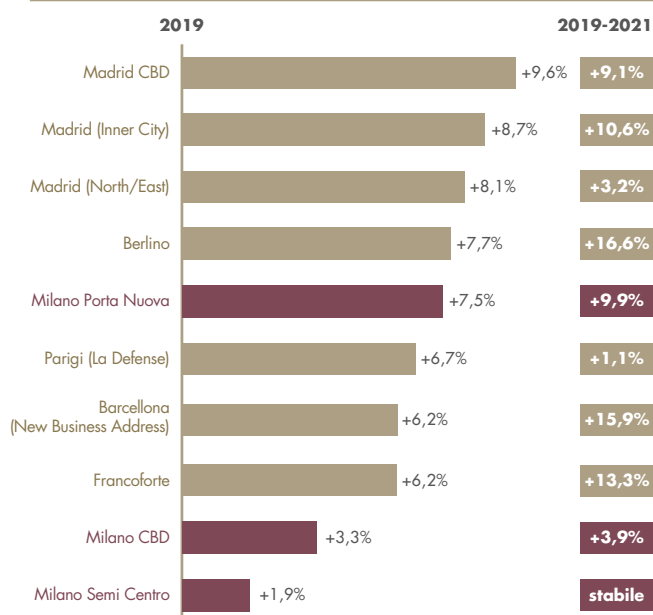
Il mercato degli uffici a Milano ha visto il canone prime in crescita ad un livello di Euro 585 / mq al 31 dicembre 2018, ossia un aumento del 6,4% nel 2018. Green Street Advisors stima che la crescita combinata di canoni e occupancy nel periodo 2019-2021 sarà pari a +9,9% a Milano Porta Nuova e +3,9% nel CBD di Milano.

Crescita canone ufficio prime (2018)



€ 585/mq in Q4 2018
(da € 550/mq in Q4 2017)

Crescita combinata di canoni e occupancy¹

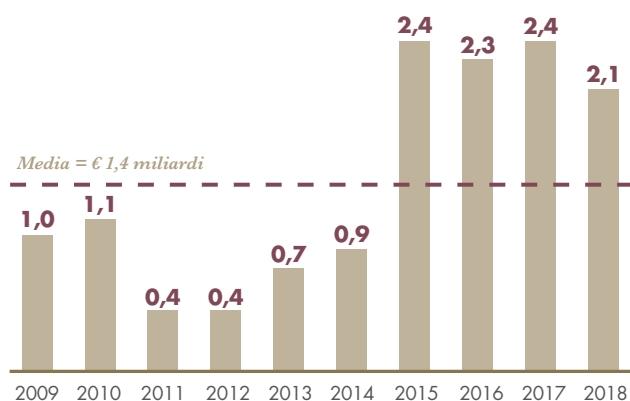


Fonti: JLL (2018 data), Green Street Advisors (2019-2021 data)

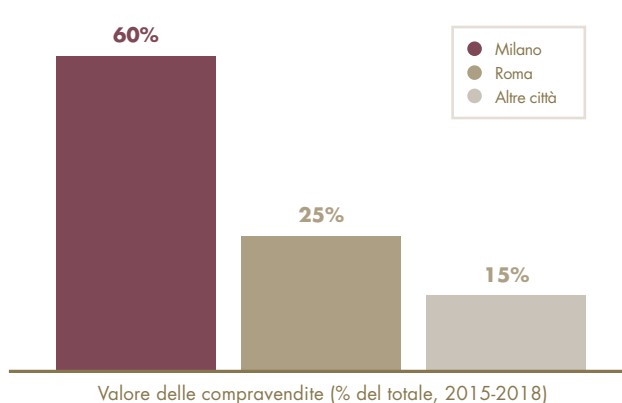
¹ RevPAM

Il mercato degli investimenti per gli uffici di Milano rimane molto dinamico con Euro 2,1 miliardi di compravendite registrate nel 2018, un livello pari a 1,5x la media degli ultimi 10 anni. Il rendimento netto per gli uffici prime di Milano si attesta al 3,40% in contrazione di 10 punti base rispetto a fine 2017 mentre il rendimento netto per uffici in buone location secondarie si attesta al 5,00% in contrazione di 25 punti base rispetto a fine 2017.

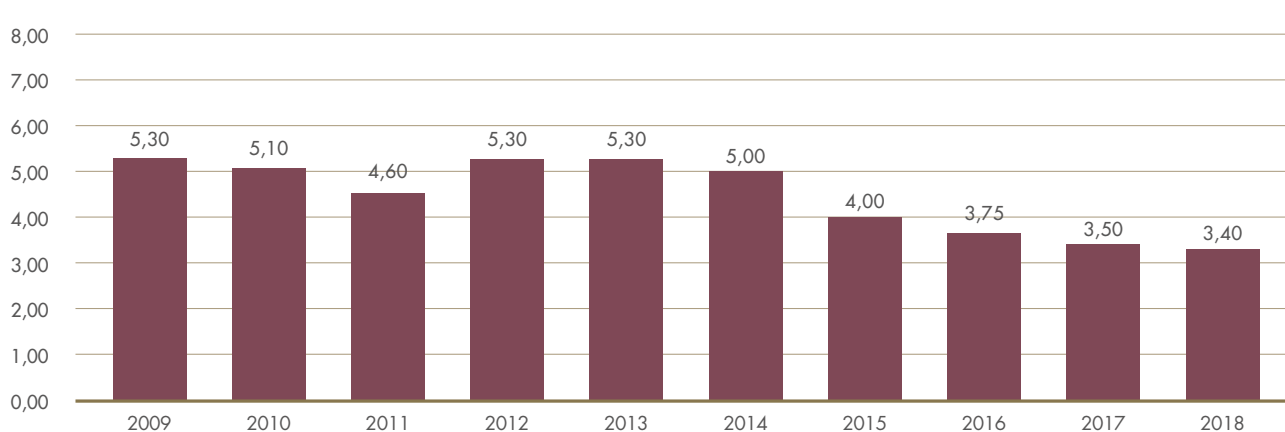
Milano uffici - Volumi di investimento (miliardi di Euro)



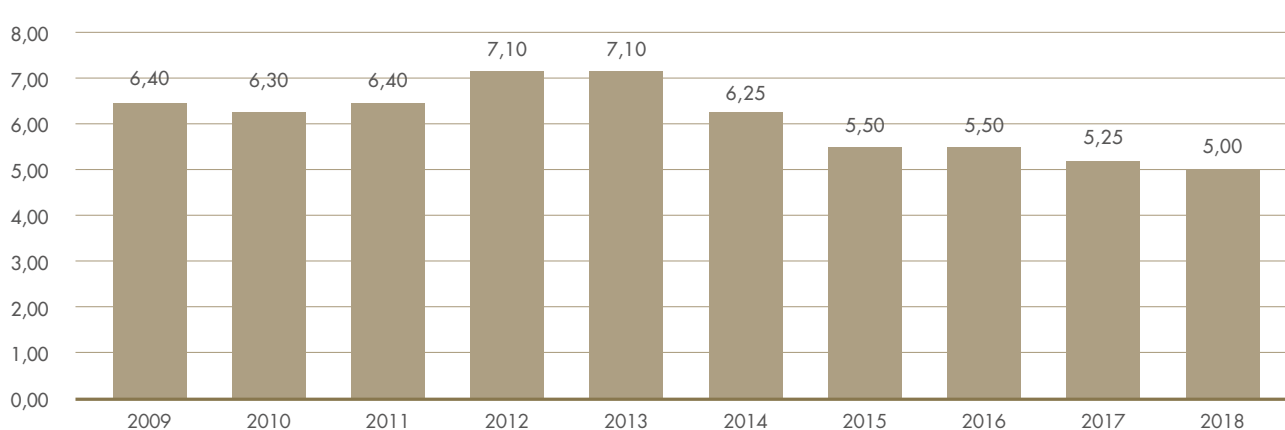
Uffici in Italia - Liquidità del mercato degli investimenti



Milano uffici - Rendimenti netti Prime (%)



Milano uffici - Rendimenti netti immobili in quartieri secondari di buona qualità (%)



Fonti: CBRE, C&W