Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2024
Numero 413
6 - 12 Aprile

FABRIZIO ZICHICHI
LENDLEASE

MILANO SANTA GIULIA: PRESENTATO IL MASTERPLAN DA 2,7 MLD

KERING COMPRA DA BLACKSTONE PER 1,3 MLD VIA MONTENAPOLEONE 8. KRYALOS ADVISOR p.06

MUTUI A TASSO VARIABILE SOTTO PRESSIONE: LA RATA AUMENTA DEL 36% p.07

C&W, LOGISTICA: OUTLOOK POSITIVO PER IL 2024 p.09

MONITORLEGALE MONITORIMMOBILIARE.it

SOMMARIO

03 MILANO SANTA GIULIA: PRESENTATO IL MASTERPLAN DA 2,7 MLD

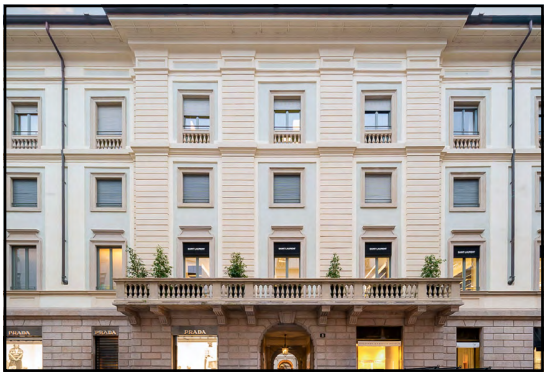
Una nuova centralità per la città di Milano, ricca di spazi verdi e con un focus su un nuovo modello dell'abitare. È questo l'obiettivo del progetto di Milano Santa Giulia e del suo nuovo masterplan.

07 MUTUI A TASSO VARIABILE SOTTO PRESSIONE: LA RATA AUMENTA DEL 36%

La crescita dei tassi ha comportato per i mutui a tasso variabile un aumento della rata media rispetto ai minimi di metà 2022, con un picco del +49% per quelli erogati negli ultimi 5 anni.

06 KERING COMPRA DA BLACKSTONE PER 1,3 MLD VIA MONTENAPOLEONE 8. KRYALOS ADVISOR

La proprietà è composta da 5 piani fuori terra per una superficie totale lorda di circa 11,800 mq, compresi i 5000 mq di spazi retail che rendono l'immobile uno dei più ampi dell'intera via Montenapoleone.



09 C&W: LOGISTICA, OUTLOOK POSITIVO PER IL 2024

La fotografia generale mette in evidenza un settore con due velocità: un mercato reale con fondamentali robusti in Europa ed un mercato dei capitali in contrazione, influenzato negativamente dall'aumento dei tassi d'interesse da parte della BCE.

REVIEW WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

www.monitorimmobiliare.it
www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi

Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
+39 0236752546
info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore

Seguici su :

@monitorimmobiliare

@monitorimmobili

linkedin.com/in/monitor-immobiliare

@monitorimmobiliare

03 MILANO SANTA GIULIA: PRESENTATO IL MASTERPLAN DA 2,7 MLD (VIDEO)

Una nuova centralità per la città di Milano, ricca di spazi verdi e con un focus su un nuovo modello dell'abitare. È questo l'obiettivo del progetto di Milano Santa Giulia e del suo nuovo masterplan.

Negli anni scorsi erano stati fatti i primi passi con lo Spark Business District e i suoi tre immobili, oggi MSG mostra interamente il suo volto con la presentazione del masterplan realizzato dallo studio MCA.

Il valore complessivo dell'investimento è stimato per circa 2,7 mld di euro.

Con un'estensione complessiva di 1,1 milioni di mq alla porta sud di Milano, 672 mila mq di diritti edificatori di cui quasi 300 mila già realizzati, la nuova Milano Santa Giulia ambisce a diventare in vista dei prossimi giochi olimpici e oltre, un nuovo cuore pulsante della città, un polo servito e interconnesso che inizierà a crescere a partire dalla futura Arena olimpica, con servizi e spazi commerciali che saranno realizzati entro il 2026.

Al centro del masterplan si trova un grande parco urbano intorno al quale sorgeranno il campus e la nuova sede del Conservatorio di musica Giuseppe Verdi e l'Arena di Eventim da 16.000 spettatori che verrà utilizzata a partire dalle Olimpiadi 2026.

Per il progetto è previsto l'ottenimento della certificazione LEED for Neighborhood Development grazie all'approccio alla mobilità urbana voluto per MSG.

Fabrizio Zichichi Executive Project Director di Lendlease: “Il progetto di Mario Cucinella Architects riflette e interpreta la nostra visione di un quartiere urbano attrattivo interconnesso con una forte impronta sostenibile che restituisce alla città un nuovo concetto di vivere urbano. Mentre a MIND stiamo realizzando un polo dell’innovazione che punta a connettere menti e idee, a Milano Santa Giulia vogliamo realizzare un quartiere che proponga un rinnovato concetto di vivere in città e si riconnetta al tessuto urbano esistente.

La nostra strategia è quella di affiancare all’attività di sviluppo real estate, che oggi è rappresentata in Italia nei progetti di Milano Santa Giulia e MIND, un’attività di investment e asset management, con l’obiettivo di catalizzare l’interesse degli investitori istituzionali nazionali e internazionali con cui collaboriamo, oltre che su progetti milanesi, anche in altre latitudini.
Con Milano Santa Giulia vogliamo contribuire a dare una risposta alla crescente domanda abitativa sostenibile a Milano. Realizzeremo oltre 3.500 appartamenti che incontreranno tutti i segmenti della domanda, dal mercato libero allo studentato, dal senior living fino alla nuova formula del Build to Rent. Sarà un quartiere sostenibile, absolute zero carbon a partire dal 2040 a conferma della capacità di Milano di rinnovarsi, crescere e offrire opportunità di investimento anche al di là dell’appuntamento olimpico.”

Mario Cucinella Founder & Design Director di MCA : “Attualmente gli spazi, gli edifici e le città in cui viviamo non possono essere assimilati a ecosistemi perché in essi non si verificano pienamente processi come l’interazione tra le parti, l’autosufficienza e la dinamicità. Le piante, le foglie e le loro nervature, al contrario, trasmettono informazioni tra loro, rispondono agli stimoli esterni grazie alle loro capacità percettive, e utilizzano meccanismi attivi e passivi sfruttando l’energia che le circonda: un mutuo scambio con l’ambiente e un adattamento costante al clima.
Da questo prende ispirazione il masterplan per Milano Santa Giulia”.

Atradius

Polizze fideiussorie Atradius

Un’offerta completa di garanzie adatte alle vostre esigenze

Agenzia Atradius di Milano

Agente Procuratore:
Eraldo Fontanella

milano2@atradius.com

atradius.it

06 KERING COMPRA DA BLACKSTONE PER 1,3 MLD VIA MONTENAPOLEONE 8. KRYALOS ADVISOR

Kering ha acquistato da Blackstone Property Partners Europe l'immobile di via Montenapoleone 8 per 1,3 mld, quotazione record per singola operazione in Italia. La proprietà è composta da 5 piani fuori terra a uso misto per una superficie totale lorda di circa 11,800 mq, compresi i 5000 mq di spazi retail che rendono l'immobile uno dei più ampi dell'intera via Montenapoleone. L'edificio ospita, tra gli altri tenant, lo storico caffè milanese Cova e i brand di moda Prada e Saint Laurent. Kryalos di Paolo Botteli ha svolto l'attività di advisor.

James Seppala, Capo Real Estate Europa di Blackstone, commenta a Monitorimmobiliare: "Questa transazione rappresenta un ottimo risultato per i nostri investitori e dimostra la straordinaria richiesta di immobili di alta qualità nei mercati più solidi".

L'immobile fa parte dei 13 che Blackstone ha rilevato nel 2021 da Reale Compagnia Italiana tramite un'offerta pubblica realizzata con l'advisory di Mediobanca. Il gruppo di immobili era stato acquistato per 1,3 miliardi, importo ripagato dalla cessione del singolo immobile a Kering.

07 MUTUI A TASSO VARIABILE SOTTO PRESSIONE: LA RATA AUMENTA DEL 36%

La crescita dei tassi ha comportato per i mutui a tasso variabile un aumento della rata media rispetto ai minimi di metà 2022, con un picco del +49% per quelli erogati negli ultimi 5 anni.

Per i mutui a tasso variabile sottoscritti negli ultimi 5 anni aumenta del 25% l'esposizione residua a fine 2023.

Aumenta la tensione finanziaria con un incremento di oltre 15 punti percentuali per le fasce medio-alte.

L'inevitabile risposta della BCE per contrastare l'inflazione, con l'aumento dei tassi di interesse, ha generato una serie di conseguenze per coloro che hanno sottoscritto mutui a tasso variabile, sia privati che ditte individuali. Secondo l'analisi condotta da CRIF sull'impatto dell'innalzamento dei tassi sui mutui (elaborata sul patrimonio informativo del Sistema di Informazioni Creditizie EURISC), il 26% dei mutui ipotecari attivi a gennaio 2022 era a tasso variabile.

L'effetto più tangibile dell'innalzamento dei tassi è stato sulla rata media di questi: la rata è infatti aumentata mediamente del +36% rispetto ai minimi di metà 2022, con un picco del +49% per i mutui erogati negli ultimi 5 anni.

Questo aumento inevitabilmente ha inciso anche sull'esposizione finanziaria di chi ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile. La principale evidenza emersa dall'analisi CRIF è l'aumento dell'esposizione finanziaria dei mutuatari, nonostante le 24 rate pagate nel periodo fra gennaio 2022 e dicembre 2023.

L'analisi registra che il trend di crescita dei tassi ha significato un incremento del +25% sul livello complessivo di indebitamento di chi ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile negli ultimi 5 anni.

In parallelo, l'aumento delle rate mensili ha prodotto un peggioramento significativo del rapporto rata-reddito, in media di 8 punti percentuali dai minimi di metà 2022. Inoltre, per i mutui erogati negli ultimi 5 anni tale peggioramento ha raggiunto i 10 punti percentuali.

Nonostante l'aumento dei tassi di interesse, i soggetti con mutui a tasso variabile non hanno mostrato un incremento nel tasso di insolvenza.

L'analisi dell'indice di tensione finanziaria, costruito da CRIF per identificare casi di eccessivo indebitamento e prevenire situazioni di dissesto, mostra invece un peggioramento. In questo caso, i soggetti con mutui a tasso variabile mostrano un aumento della tensione finanziaria, con uno spostamento di oltre 15 punti percentuali dalle classi di livello basso e medio-basso a quelle di livello medio-alto e alto.

"Le dinamiche di crescita dei tassi di interesse hanno portato nell'ultimo biennio a un significativo impatto sui mutuatari a tasso variabile. L'analisi condotta da CRIF fornisce un quadro dettagliato di questa situazione, rilevando soprattutto come sia variata l'esposizione finanziaria dei sottoscrittori di mutui erogati negli ultimi 5 anni - commenta **Simone Capecchi, Executive Director di CRIF**. Tuttavia, nonostante questi impatti, i dati evidenziano che non c'è stato un incremento significativo nel tasso di insolvenza sebbene si sia osservato un aumento della tensione finanziaria. Le prospettive di un possibile abbassamento dei tassi a giugno 2024 fanno sperare per un sollievo ai mutuatari, riducendo la pressione e contribuendo a stabilizzare la situazione finanziaria. In ogni caso, è fondamentale, nell'attuale contesto macroeconomico e geopolitico di incertezza, rimanere vigili per affrontare le sfide che lo scenario potrebbe presentare".

Simone Capecchi
CRIF

09 C&W: LOGISTICA, OUTLOOK POSITIVO PER IL 2024

Due nuovi report di Cushman & Wakefield, società leader globale nei servizi immobiliari, forniscono spunti di approfondimento sul settore logistico: "European Logistics & Industrial Update H2 2023" che offre una panoramica sui trend principali del settore in Europa e "EMEA City Logistics" con un focus sul trend crescente della logistica urbana. Entrambi confermano come il settore goda ancora di buona salute, nonostante un 2023 estremamente negativo sotto il profilo degli investimenti.

La fotografia generale mette in evidenza un settore con due velocità: un mercato reale con fondamentali robusti in Europa, pur se con qualche rallentamento ed un mercato dei capitali in contrazione, influenzato negativamente in modo significativo dall'aumento dei tassi d'interesse da parte della BCE.

Andando nel dettaglio, dai dati emerge che nel 2023 i canoni prime in Europa sono cresciuti dell'8,3% rispetto al 2022, in rallentamento dal 15% di crescita dell'anno precedente ma superiori alla crescita media quinquennale del periodo pre-pandemia, pari al 2,5% annuo.

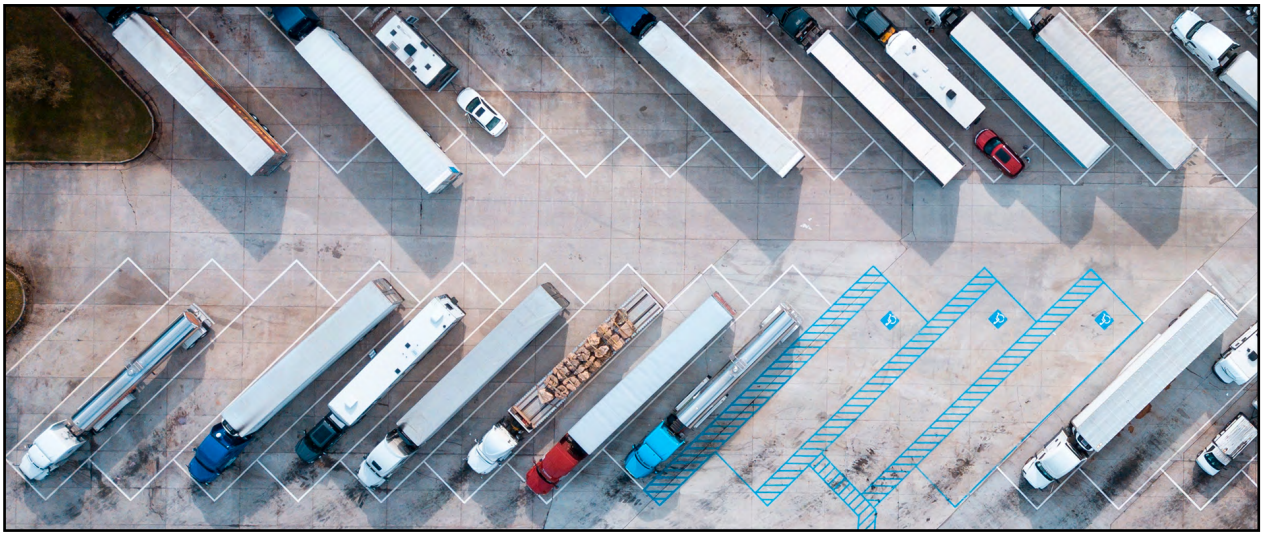
"In Italia i canoni di locazione hanno proseguito il trend di crescita anche nel 2023, in linea con quanto avvenuto in Europa - commenta Anna Strazza, Associate Director Research Cushman & Wakefield -. Dopo essere cresciute del 9% nel 2022, Milano e Roma hanno mostrato un ulteriore incremento nei canoni prime del 7%.

Nonostante ciò, l'Italia si conferma un mercato relativamente meno caro in Europa, con un livello di canoni inferiore ad altri mercati come i mercati della Spagna, oltre a Francia, Inghilterra e Germania. Ciò la rende più competitiva sia per utilizzatori che cercano spazi che per investitori che, in un contesto di tassi elevati, possono scommettere su un incremento futuro dei canoni come leva di creazione del valore".

Marzio Granata, Head of Industrial & Logistics Agency Italy, Cushman & Wakefield: "L'aumento congiunto di costi di costruzione, tassi d'interesse e inflazione, insieme alla scarsa disponibilità di immobili sul mercato, ha contribuito prevalentemente all'incremento dei canoni di locazione su tutto il territorio nazionale. Milano, Roma e Bologna sono i mercati ad aver mostrato la crescita maggiore dei canoni, raggiungendo 65 €/mq/anno, ed il trend atteso è ancora in aumento".

L'assorbimento di spazi logistici in Europa nel 2023 ha mostrato un rallentamento rispetto ai livelli record degli ultimi due anni, con 32.1 milioni di metri quadri che però si conferma ancora al di sopra della media annuale precedente alla pandemia, di 30 milioni di metri quadri all'anno. Nel corso dell'ultimo semestre sono emersi segnali di una iniziale stabilizzazione e ci aspettiamo una riduzione minore rispetto al 2023 a fine anno. Alcuni Paesi in Europa hanno mostrato un trend contrario alla media Europea, continuando a crescere anche nel 2023, e superando significativamente la media pre-pandemica.

"L'Italia è stato un mercato in controtendenza rispetto alla media europea, con un assorbimento pari a 2,7 milioni di mq, molto vicino al record del 2022. La domanda si orienta sempre più verso magazzini di nuova realizzazione e con elevati standard di qualità e con buone performance in termini di efficienza ambientale e tecnologica. In Italia, questo tipo di immobili hanno rappresentato oltre l'80% dell'assorbimento totale del 2023. Gli sviluppi speculativi con tempistiche di realizzazione certe e le grandi piattaforme logistiche che consentono un frazionamento degli spazi in unità tra i 10.000 e i 20.000 metri quadrati, sono stati particolarmente premianti, facendo registrare tempi brevi di assorbimento".



Nel 2023, il volume degli investimenti nel mercato europeo dei capitali è diminuito del 43% rispetto al 2022, raggiungendo circa €35 miliardi.

Questo rallentamento è stato in gran parte attribuito all'atteggiamento cauto degli investitori, che attendono di vedere dove si stabilizzeranno i tassi di interesse. Tuttavia, il consenso generale è che a partire dalla seconda metà del 2024 i tassi potrebbero diminuire, migliorando così il sentiment degli investitori.

Nel corso del 2023, abbiamo osservato un significativo repricing per questa asset class: i rendimenti dei principali mercati hanno mostrato un trend di decompressione complessiva di 125-175 punti base dal primo trimestre del 2022 fino alla fine del 2023, di cui 15-40 punti base nel secondo semestre del 2023.

Ci aspettiamo che nel 2024 vi sia una stabilizzazione dei valori, il che potrebbe favorire un aumento dell'attività di investimento.

Cosa ci aspettiamo nel 2024?
In Europa si prevede un 2024 ancora positivo, pur con dei rischi all'orizzonte legati ai disordini geopolitici mondiali e ad un clima di incertezza generale. L'assorbimento si assesterà su livelli più simili ai volumi pre-pandemia e la vacancy rimarrà stabile, come riflesso delle strategie degli sviluppatori che stanno adeguando l'attività dei nuovi sviluppi alla nuova domanda. I canoni di locazione prime continueranno a crescere, anche se a un ritmo più moderato.

"Anche per l'Italia l'outlook è positivo, in linea con il trend registrato negli ultimi tre anni rispetto ai principali mercati europei, ma nel 2024 prevediamo una maggiore prudenza da parte dei principali player di mercato a causa del contesto macro-economico e geo-politico globale. Si conferma un forte interesse per spazi vicini ai principali cluster logistici e aree urbane con una crescente attenzione ai criteri ESG, con immobili che garantiscono un basso impatto ambientale. Si stanno rafforzando nuovi trend, come la sub-locazione di spazi esistenti e/o il ripensamento degli spazi urbani in favore di attività 'City Logistics', che pensiamo possano proseguire nel futuro".

Proprio in tema di logistica urbana, Cushman & Wakefield ha di recente pubblicato un report City Logistic che ha analizzato le strategie adottate e da adottare in 33 città chiave in Europa per lo sviluppo di questo segmento di mercato per cui la location e il tipo di immobili varia da città a città, con implicazioni significative per i costi totali degli operatori. Si prevede che entro il 2027, in Europa saranno spesi 109 miliardi di euro in più per acquisti online, il che rende fondamentale la gestione efficiente del traffico urbano e la disponibilità di immobili logistici. Fattori come la dimensione della città, la distribuzione della popolazione e la domanda di consegne influenzano le strategie di consegna, con differenze sostanziali nelle ubicazioni logistiche ottimali per ogni città. Gli operatori bilanciano i costi di servizio con i tempi di consegna e il servizio al cliente, determinando il numero e la posizione delle strutture logistiche.

Queste possono essere magazzini convenzionali in periferia, edifici multi-piano in posizioni critiche o micro-hub di consegna in zone ad alta domanda. Le scelte giuste possono generare risparmi significativi sui costi operativi, come dimostrato dall'analisi di Cushman & Wakefield, che ha evidenziato risparmi fino al 13% utilizzando più strutture per servire una singola città anziché una sola struttura più grande.

Anche la città di Milano è stata presa in esame, con l'intento di offrire a decisori, investitori e stakeholders una analisi con cui valutare possibili scelte future.

Studiando il tempo di percorrenza si suggerisce come più appropriata per Milano - data la dimensione dell'insediamento urbano, la distribuzione della popolazione e la probabile domanda di pacchi - una strategia con due strutture logistiche ai margini della città al posto di una sola.

30+
anni di esperienza

50 mln/€ +
di ricavi

200+
risorse interne

YARD REAAS è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con YARD CAM, YARD RE e Tecnit@lia, società controllate del Gruppo, opera sia nel mercato istituzionale che nel segmento distressed per i principali player del settore: investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. Vanta un'esperienza di oltre 30 anni nell'ambito tecnico (due diligence, project management & monitoring), ambientale, valutativo e gestionale (property & building management).

In ambito ESG, nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investment. Conta circa 200 risorse interne, 500 tecnici, 1000 periti certificati e oltre 50 milioni di € di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia, con le sedi di Milano (headquarter) e Roma, e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

www.yardreaas.it - info@yardreaas.it

Italy: Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma
UK: London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ
France: 114 Rue Ballu - 75009 Paris

PRI Principles for Responsible Investment
RICS

IN BREVE

JLL: The Italian Residential Market Performance in H2 2023

The Italian economy is expected to grow by 0.6% in 2024. Inflation is slowing down and there are signals that interest rates will fall towards the end of 2024.

LEGGI L'ARTICOLO

CBRE DESIGN COLLECTIVE, la divisione globale specializzata nei servizi di progettazione

CBRE lancia in Italia CBRE Design Collective, il network globale all'interno del team di Project Management che offre servizi di progettazione architettonica, di ingegneria e interior design.

LEGGI L'ARTICOLO

KIRON Le nuove agevolazioni sui mutui del 2024

La legge di bilancio 2024 prevede l'allargamento della platea che può disporre di agevolazioni statali a supporto dei mutui per l'acquisto immobiliare.

LEGGI L'ARTICOLO

TORINO: nasce il Master universitario in Consulenza del Debito di Mirko Frigerio

L'intesa prevede già una lista di 19 immobili da rifunzionalizzare ad archivi con l'Agenzia che potrà essere stazione appaltante e seguire la progettazione attraverso la Struttura per la Progettazione.

LEGGI L'ARTICOLO