

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 195
3-9 marzo

REVIEW

WEB EDITION

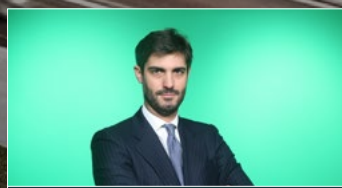
Così rinascono le città



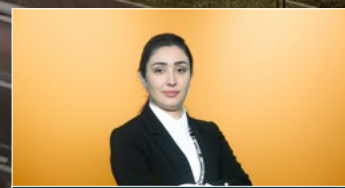
RE ITALY
I convegni integrali (video)



Preoccupa il calo
dell'inflazione



Le città che
vincono (video)



Lo scenario della
logistica (video)

Sommario

03

Così rinascono le città (video)

Santa Giulia, a lungo considerato dai milanesi un quartiere incompiuto, si prepara a diventare un business district con appeal internazionale

08

Lo scenario della logistica (video)

World Capital, grazie all'operato del suo dipartimento di ricerca interno, elabora semestralmente il Borsino Immobiliare della Logistica, dedicato ai player della filiera logistica

10

Le città che vincono (video)

Los Angeles primeggia nella classifica redatta da Schroders, mentre l'Europa è indietro



3

12

Preoccupa il calo dell'inflazione

L'obiettivo di portare l'inflazione dell'Eurozona in prossimità del 2% appare ancora lontano da raggiungere

14

RE ITALY - I convegni integrali (video)

In questo numero il video integrale del convegno "Le prospettive economiche" di RE ITALY Winter Forum 2018

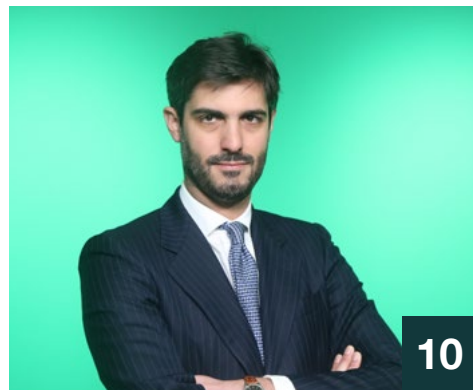
14

Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa.



14



10

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno III - 2018
Numero 195
3-9 marzo marzo

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Così rinascono le città

Santa Giulia, a lungo considerato dai milanesi un quartiere incompiuto, si prepara a diventare un business district con appeal internazionale

Un altro tassello della Milano che cambia e si avvicina ai migliori standard occidentali. Benchmark per un Paese che si appresta a recarsi alle urne tra proclami, promesse irrealizzabili e sogni di rivoluzione che dovranno inevitabilmente scontrarsi con la realtà

dei numeri. Che indicano in primo luogo la necessità di trovare **15 miliardi di euro** per disinnescare le clausole di salvaguardia con la previsione del rialzo dell'Iva. Una misura che impatterebbe soprattutto sulle categorie più disagiate.



Un quartiere modello a Milano

Ma l'Italia è anche ricca di esperienze dinamiche, come dimostra il progetto di riqualificazione del quartiere **Santa Giulia** presentato nei giorni scorsi. Quello che a lungo è stato considerato dai milanesi un eterno incompiuto si appresta a diventare un distretto del business con appeal internazionale. A caratterizzare il progetto sono due "scintille" - Spark One e Spark Two - edifici rispettivamente di 25mila e 10mila metri quadri. Il primo, nove piani di spazi sostenibili con certificazione Leed Platinum, sarà posizionato esattamente davanti all'uscita della metropolitana di Rogoredo e avrà anche una vocazione commerciale a

livello strada: sarà una piazza aperta al pubblico, un nuovo luogo di passaggio e di ritrovo anche per chi arriverà dalla stazione e dal capolinea dei mezzi di superficie.

Il complesso Spark è uno dei primi esempi in Italia di progetti disegnati secondo le linee guida della certificazione WELL, un protocollo di recente introduzione che valuta il livello di vivibilità e benessere degli ambienti di lavoro per gli individui stimolando in modo olistico una mobilità lavorativa più salutare e produttiva anche inserendo elementi progettuali che facilitano quali comfort termico, acustico, ergonomico, movimento fisico, e benessere mentale.



I promotori sottolineano come punto di forza del progetto la connessione con il centro città: 15 minuti di metro e otto fermate dal Duomo.

“Milano Santa Giulia con questo nuovo sviluppo si porrà come nuovo polo attrattivo nel segmento uffici”, sottolinea Roberto Nicosia, Ceo di Colliers International Italia, partner del progetto “e offrirà standard qualitativi e dimensionali di alto livello, come solo il nuovo può permettersi di fare”.

Lavori al via

Intown, joint venture tra Lendlease e Risanamento, è il regista del piano - curato dallo studio Progetto CMR, insieme a Deerns, Milan Ingegneria, e Gae engineering - che mira a ridefinire una nuova identità per l'area a Sud della città, puntando su quattro linee guida: **sostenibilità, efficienza, connessione e comunità**. Il via ai cantieri è previsto intorno a settembre per il primo edificio e sei mesi più tardi per il secondo, con termine nel 2020. La medesima partnership si occuperà, inoltre, dello sviluppo dei lotti Nord di Santa Giulia, per cui è in corso l'iter di approvazione dell'accordo di programma, che dovrebbe chiudersi nel 2019.

Il progetto (a cura dei promotori)

La facciata è caratterizzata da una particolare trama di elementi verticali in grado di offrire una protezione solare,

che sottolineano l'orizzontalità del complesso e determinano al tempo stesso **giochi di luce** e riflessi sempre diversi durante l'arco della giornata. Sui lati nord e sud dell'edificio si affacciano degli spazi aperti, totalmente accessibili ed utilizzabili, di dimensioni tra loro diverse, contribuendo quindi al senso di “movimento” e di dinamicità del complesso.

Efficienza, funzionalità e massima flessibilità degli spazi si evidenziano alternando aree condivise aperte e informali a spazi più tradizionali e chiusi per i momenti in cui sono necessari tranquillità e privacy, venendo quindi incontro alle svariate esigenze del lavoro di oggi. Sono quindi spazi progettati per rispondere alle necessità dell'agile working e dell'activity based working.

L'edificio presenta un piano terra aperto e accessibile dall'esterno, che ospiterà attività di tipo commerciale, creando quindi un nuovo luogo di aggregazione e un nuovo polo attrattivo per l'intera area. Questo ambiente si pone in osmotica connessione con le zone esterne, anch'esse disegnate per stimolare la socializzazione e il ritrovo: grande attenzione è infatti dedicata alle aree verdi, ai collegamenti pedonali e veicolari. Le particolari scelte architettoniche del progetto, interamente sviluppato in BIM (Building Information Modeling – una metodologia che





Guarda la videointervista a
Davide Albertini Petroni



Guarda la videointervista ad
Andrea Ruckstuhl



Guarda la videointervista a
Pierre Marin

permette di visualizzare e gestire tutte le informazioni che riguardano l'intero ciclo di vita dell'edificio, dal progetto alla costruzione, fino alla sua demolizione e dismissione) rispondono non soltanto a criteri puramente estetici, ma anche all'obiettivo di creare un edificio altamente efficiente e sostenibile, pensato per l'ottenimento della certificazione LEED CS v4 Platinum, ovvero un chiaro livello di prestazione energetica ambientale di eccellenza ai massimi livelli di mercato.

Le interviste

Davide Albertini Petroni, direttore generale Risanamento

“Si tratta del primo lotto per la rinascita di Santa Giulia. Coinvolge due edifici di un progetto più ampio che dovrebbe finalmente decollare appena verrà approvata la variante. Ci auguriamo che potrà avvenire nell'arco di un anno”.

Andrea Ruckstuhl, head of Italy and continental Europe Lendlease
“L'idea del nome è nata dalla storia del sito, che un tempo ospitava la Montedison. Vediamo questo progetto come occasione di ripartenza dell'intero quartiere di Santa Giulia. Portiamo in Italia le nuove tendenze a livello internazionale nel campo degli uffici. Quindi superficie ampia e massima sostenibilità a livello ambientale”

Pierre Marin ceo JLL Italia

“JLL lavora a questo progetto dal 2010. Negli ultimi due anni ci siamo dedicati alla commercializzazione dei due edifici presentati. Da Porta Nuova a Citylife, Milano sta innovando profondamente la propria skyline. Oggi quello che conta è soprattutto la qualità degli edifici, la location con accessibilità, infine produttività. Quest'ultima si aumenta con la qualità degli spazi interni dedicati a chi ci andrà a lavorare.”





Engel & Völkers Market Center Roma presental'Exclusive Celebration Event

In occasione dell'apertura della prima Property Lounge a Roma, nel cuore commerciale dell'EUR e per presentare il progetto di collaborazione tra Engel & Völkers e Nomisma, siamo lieti di invitarla all'Exclusive Celebration Event. Ospite speciale della serata Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma.

**Giovedì 22 Marzo dalle ore 19.00 alle ore 23.30,
presso l'Auditorium della Tecnica in Viale Umberto Tupini 65, Roma.**

**Richiesta di accredito per l'evento:
inviare una E-mail a Roma.Hr@engelvoelkers.com · oppure contattare +39 342 947 67 64
www.evromalavoro.it**



ENGEL & VÖLKERS



*Premio riconosciuto da OID

Lo scenario della logistica



World Capital, grazie all'operato del suo dipartimento di ricerca interno, elabora semestralmente il Borsino Immobiliare della Logistica, dedicato ai player della filiera logistica.

Il Borsino è in grado di fornire dati su: valori di vendita/locazione di nuovo e usato, andamento del mercato in Italia e in Europa, rendimenti e tagli, analisi

Swot, approfondimenti e studi di settore in collaborazione con importanti enti, tra cui l'Osservatorio Contract Logistics del Politecnico di Milano di cui World Capital è partner, interviste e sondaggi a operatori e manager, corsi di formazione, fiere ed eventi. Inoltre, il Borsino vanta la collaborazione con l'Università LIUC e Nomisma.



Guarda la videointervista a
[Neda Aghabegloo](#)

L'intervista

Neda Aghabegloo, head of research di World Capital

“Il mercato immobiliare della logistica va molto bene grazie alla spinta dell'e-commerce. Nel secondo semestre vi è stata un'accelerazione rispetto ai dati già positivi della prima metà del 2017 e ci aspettiamo un'ulteriore crescita nell'anno in corso dei costi di locazione, con Genova in cima alle città più care. A seguire Milano e Bologna. Quanto ai prezzi di vendita c'è meno entusiasmo, con diversi centri che fanno registrare un trend negativo. Guardando al lungo termine solo Milano e Roma fanno registrare valori di locazione migliori rispetto al 2009. Buona parte dello stock conto terzi si trova tra Lombardia, Piemonte, Veneto ed Emilia-Romagna”.

Bologna, cresce il segmento retail

Una ricerca di World Capital a pochi giorni Cosmoprof fa il punto sulla piazza emiliana, che vede crescere progressivamente il proprio appeal.

Scenario dinamico per la città di Bologna, pronta ad accogliere il Cosmoprof Worldwide, appuntamento annuale per i retailer e gli operatori del settore della bellezza e della cosmesi, in programma dal 15 al 19 marzo. Un settore che evidenzia un grande potenziale nell'immobiliare retail. Dall'ultimo lavoro di analisi svolto dal dipartimento di ricerca interno di World Capital, il retail a Bologna registra un trend positivo e dei segnali di crescita, maggiormente riscontrabili nelle high

street, dove i rendimenti lordi oscillano tra il 5,5% e il 6,5%.

La via dello shopping Bolognese con il maggiore afflusso di persone, complice la presenza di grandi marchi di diverse tipologie commerciali, si riconferma Via Indipendenza, con un canone di locazione massimo di 2.000 euro/mq/anno e un tempo medio di vacancy che oscilla tra 3 e 6 mesi.

Nell'arco degli ultimi tre anni, per quanto riguarda la locazione sono interessanti da evidenziare le variazioni positive del +16% in Via D'Azeglio (1.500 euro/mq/anno) e del +9% in Via C. Farini (1.250 euro/mq/anno), che si conferma location di grande appeal per i brand.

Le città che vincono

Los Angeles primeggia nella classifica redatta da Schroders, mentre l'Europa resta indietro



Per il secondo anno consecutivo Los Angeles conquista la vetta dell'indice **Schroders Global Cities 30**, la classifica che individua le città più promettenti al mondo sulla base di fattori come le previsioni di crescita economica e del reddito disponibile nel prossimo decennio, l'offerta universitaria e la numerosità della popolazione. Le metropoli statunitensi continuano a dominare l'indice, aggiudicandosi 17 delle prime 30 posizioni, di cui 5 nella top ten. **New York**, la città più popolosa degli Stati Uniti, è salita di una posizione, dal quinto al quarto posto,

mentre sia Boston, che Chicago hanno perso terreno, passando rispettivamente dal terzo al sesto posto e dal quarto al settimo posto.

Le città cinesi continuano a piazzarsi bene nell'indice, con **Shanghai** e Pechino nella top ten.

Le città australiane in generale hanno faticato a tenere il passo.

La nota positiva sta nel fatto che Sydney ha continuato a fare bene. Indietro l'Europa, ma Londra – nonostante il referendum sulla Brexit - resta una delle nostre destinazioni di investimento favorite.



“ Ci sono delle città di grande appeal sul fronte delle opportunità di investimento immobiliare di lungo periodo. Da Los Angeles a New York, ci sono realtà che hanno un grande futuro. Milano è solo all’83esimo posto della nostra classifica ”



Guarda la videointervista a Giacomo Camisa

Giacomo Camisa, head of retail intermediary clients Schrodgers Italy, ha commentato lo studio ai microfoni di REview

Cosa emerge dalla ricerca?

“Che ci sono delle città di grande appeal sul fronte delle opportunità di investimento immobiliare di lungo periodo. Da Los Angeles a New York, ci sono realtà che hanno un grande futuro. Milano è solo all’83esimo posto della nostra classifica”.

Voi siete un asset manager: come si può investire alla luce dei risultati della ricerca?

“Attraverso fondi che investono in società quotate, che a loro volta detengono immobili di estremo pregio a livello globale. È un modo diverso di investire,

che consente un’elevata diversificazione. Scegliamo come sottostanti immobili di qualità”.

Cosa ne pensa dell’estensione dei Pir al settore immobiliare?

“Sicuramente si tratta di un’ulteriore opportunità offerta sia agli investitori, che alle aziende interessate ad accedere al mercato dei capitali. Non è escluso che alcune di queste società possano entrare nei nostri portafogli. Molto dipende dai valori degli immobili sottostanti”.

Varie istituzioni hanno sottolineato nelle ultime settimane i rischi di una guerra valutaria. Come vi muovete su questo fronte?

“Abbiamo sia fondi con copertura di cambia, sia senza, in modo da offrire entrambe le opportunità a chi investe”.



Preoccupa il calo dell'inflazione

A febbraio l'indice dei prezzi al consumo è salito dello 0,6% nel confronto annuo contro lo 0,9% di gennaio. Un colpo per l'immobiliare

L'obiettivo di portare l'inflazione dell'Eurozona in prossimità del 2% appare ancora lontano da raggiungere. Nonostante il consolidamento della crescita economica, infatti, a febbraio l'indice dei prezzi al consumo calcolato da Eurostat si è attestato al +1,2% contro +1,3% di gennaio. Ancora peggio ha fatto l'Italia, scesa da +0,9% del mese precedente a +0,6% a febbraio.

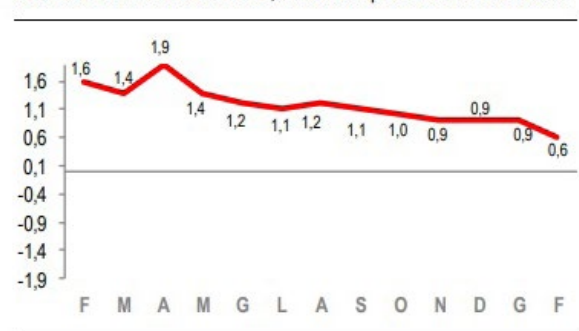
L'Istat spiega che la frenata si deve quasi esclusivamente alle componenti più volatili, specie al calo dei prezzi degli alimentari freschi (-3,2%, che invertono la tendenza da +0,4% di gennaio), ma sta di fatto che questa frenata giunge inattesa. Non è una buona notizia per un Paese che ha un enorme debito pubblico come l'Italia, considerato che la discesa del rapporto debito/Pil è tra le maggiori urgenze. E questo indicatore si calcola prendendo in considerazione il progresso del Pil nominale, dato dalla somma tra Pil

reale e inflazione.

E la lenta crescita dell'indice relativo ai prezzi al consumo non è una buona notizia nemmeno per l'immobiliare. Infatti, l'inflazione spinge chi intende acquistare un immobile a farlo presto – nel timore di un aumento dei prezzi domani –, mentre una crescita molto lenta dell'indicatore spinge a rinviare l'operazione. Di fatto paralizzando tutta la filiera dell'edilizia.

INDICE GENERALE NIC

Febbraio 2017-febbraio 2018, variazioni percentuali tendenziali



tendenziali



Si rischiara l'orizzonte degli Npl

Nell'ultimo anno l'Italia ha fatto passi da gigante nello smaltimento dei non performing loans (passando dal 16,2% del giugno 2016 al 12,2% del giugno 2017, ma l'incidenza sui crediti totali risulterà ancora più bassa quando verranno diffusi i dati di fine 2017), ma rischia di vedere riaccesa la spia rossa su questo fronte se la Vigilanza della Bce insisterà nell'introdurre criteri di calcolo più restrittivi di oggi.

Per fortuna nei giorni scorsi è arrivata la votazione del Parlamento europeo, che ha approvato a larga maggioranza un documento in cui "ribadisce la propria preoccupazione per quanto riguarda il progetto di addendum alle linee guida della Bce sui crediti deteriorati".

L'organismo comunitario non nega

l'importanza di fare pulizia nei bilanci degli istituti di credito, ma ricorda che "l'obbligo di cessione di crediti deteriorati in un mercato illiquido e opaco può tradursi in perdite ingiustificate nei bilanci delle banche".

Inoltre rimarca che "la Bce non può in alcun modo pregiudicare le prerogative del legislatore dell'Unione". Questa pronuncia ha un significativo valore politico perché indica che la materia non è sentita soltanto in Italia. Dal punto di vista legale, la bozza di addendum è stata bocciata dai servizi giuridici del Consiglio (dove tutti i Paesi sono rappresentati), oltre che da quelli del Parlamento.

Ma il braccio di ferro con gli euroburocrati non è concluso.

In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



Istat: crescita Pil ai massimi dal 2010 (Report)

Il Pil italiano è aumentato dell'1,5% nel 2017, raggiungendo il livello più alto dal 2010, quando era pari a +1,7%. Lo scorso anno il Pil ai prezzi di mercato è stato pari a 1.716.238 milioni di euro correnti, con un aumento del 2,1% rispetto all'anno precedente.

[vai alla notizia >](#)



RE ITALY, i convegni integrali

Una panoramica del mercato immobiliare italiano attraverso le voci dei protagonisti. E' disponibile il video integrale del convegno "Le prospettive economiche" a RE ITALY Winter Forum 2018.

[vai alla notizia >](#)



Logistica: 40 mld di investimenti in Europa nel 2017 (Report)

In Europa il mercato degli immobili a uso logistico risulta in forte crescita grazie al favorevole contesto economico. A riportarlo è il rapporto realizzato dall'ufficio studi di BNP Paribas Real Estate.

[vai alla notizia >](#)



Immobili per l'impresa: forte domanda per il settore retail (Grafici)

Il mercato degli immobili per l'impresa, più di quello residenziale, ha evidenziato in questi anni trend strettamente connessi all'andamento dell'economia e ciò ha determinato una riduzione dei prezzi che, al momento, rende conveniente acquistare queste tipologie immobiliari.

[vai alla notizia >](#)



I mercati non temono la grande coalizione all'italiana

Il termometro finanziario più accurato per misurare il rischio politico italiano, ossia il livello dello spread BTP-Bund, non segnala preoccupazione da parte degli investitori per l'esito elettorale.

[vai alla notizia >](#)



Airbnb: impossibile pagare le tasse, c'è un buco nella legge

Un buco procedurale compromette la posizione fiscale della società straniera che gestisce la piattaforma Airbnb in Italia. Per i vari adempimenti tributari in materia di locazione breve serve la nomina di un rappresentante fiscale, ma tale nomina risulta impossibile.

[vai alla notizia >](#)



Knight Frank: quotazioni immobiliari globali in crescita (Report)

L'ultima classifica stilata da Knight Frank con il suo Global House Price Index fornisce uno sguardo sul mercato immobiliare residenziale in relazione al ciclo economico globale.

[vai alla notizia >](#)



Finco: il Codice Appalti non sia una scusa

Da più parti si continua a mettere in discussione l'attuale assetto del Codice degli Appalti, enfatizzando aspetti di blocco di lavori che tale Codice avrebbe generato ma la realtà sottesa a queste critiche e le ragioni sono più complesse di quello che appare.

[vai alla notizia >](#)

BORSINO



immobiliare
della **LOGISTICA**

24[^] EDIZIONE



In questo numero:

Mercato Immobiliare Logistico
Stock Immobiliare Logistico in Italia
Intermodalità e Sostenibilità - ALIS
Mercato Immobiliare negli Interporti
Interporto della Toscana Centrale
Logistica e Trasporto - FEDESPEDI



www.borsinoimmobiliarelogistica.it
info@borsinoimmobiliarelogistica.it