

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2019
Numero 265
16 - 22
Novembre

REVIEW

WEB EDITION

CityLife diventa fantastica



Sommario

CityLife diventa fantastica (Video) **3**

Verde, spazi aperti e luce. Sono questi gli elementi fondamentali del progetto per la realizzazione della nuova porta di accesso al quartiere CityLife di Milano.

**12**

Investimenti in crescita, anche verso Torino (Video)

Investimenti immobiliari in forte crescita nel terzo trimestre 2019 in Italia con volumi di poco superiori a 2,1 miliardi di euro secondo le rilevazioni di IPI.

9

16 La via del benessere

Un mercato mondiale da 552 miliardi, con un aumento del 6,5% nel solo triennio 2015-2017: una crescita più che doppia rispetto al settore del turismo.

Retail Europa: investimenti in calo

L'investimento in immobili non residenziali in Europa ha raggiunto i 256 miliardi di euro negli ultimi 12 mesi, trainato principalmente dagli uffici (+8,4%), mentre il retail ha continuato a mantenersi su livelli moderati con 41 miliardi di euro (-25%).

19
In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2019
Numero 265
16 - 22 Novembre

© 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
Giusy Iorlano

Seguici su:

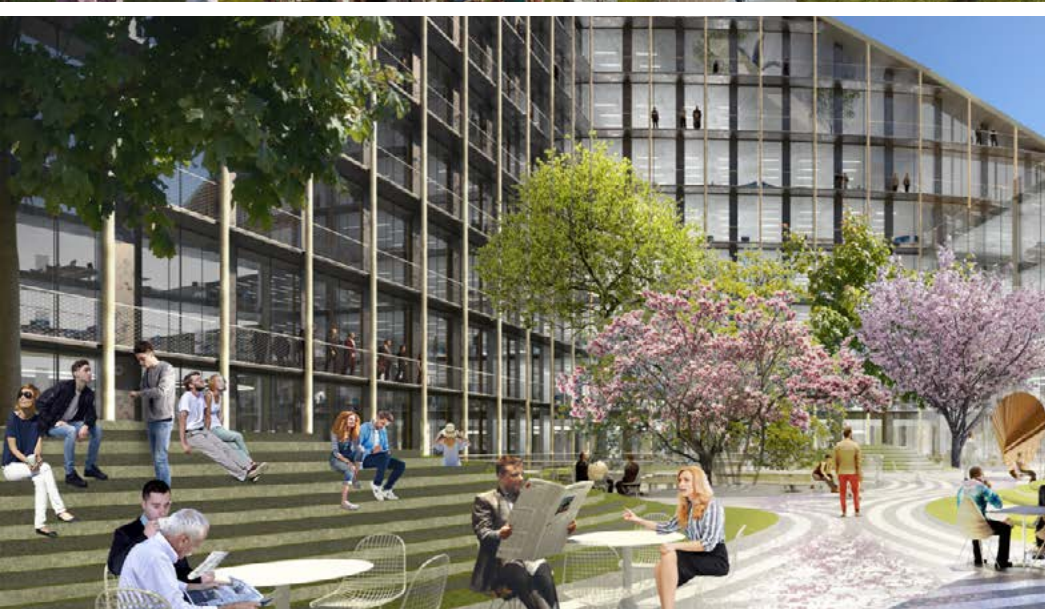


Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

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

CityLife diventa fantastica



**Verde,
spazi aperti
e luce.**

**Sono questi
gli elementi
fondamentali
del progetto per
la realizzazione
della nuova
porta di accesso
al quartiere
CityLife di Milano.**



A firmarlo lo studio di architettura danese Big Bjarke Ingels Group, che dovrebbe iniziare i lavori nel 2021 per concluderli entro due anni.

Un progetto, questo del grande portale di accesso a CityLife lungo l'asse Domodossola, che prevede la realizzazione di due edifici, uniti da una copertura a portico che incornicerà le tre torri già presenti: il Dritto, lo Storto e il Curvo. Il nuovo elemento, che sarà di altezza inferiore rispetto ai grattacieli,

definerà un arco di accesso al quartiere da Nord, andando a creare un'ampia area verde.

L'obiettivo è quello di migliorare ulteriormente la vivibilità di CityLife.

Si va, dunque, ad aggiungere un altro tassello a un progetto di riqualificazione urbana che prende sempre più vita: il quartiere Portello di Milano, che in passato ospitava la Fiera di Milano e che con il trasferimento a Rho-Però ha liberato ben 255mila metri quadri da mettere a disposizione di designer, artisti e architetti di fama internazionale.



Armando Borghi, amministratore delegato di CityLife:

“Con CityLife ci siamo posti un obiettivo ambizioso che pensiamo di aver raggiunto, quello di rigenerare e riqualificare l’area della Fiera di Milano che abbiamo restituito integralmente alla città in una forma completamente rinnovata e fruibile da tutti.

Il progetto dello studio BIG va a completare l’area con una soluzione in linea con i nostri valori e obiettivi, un progetto che abbiamo sposato sin da subito.

Il building aggiungerà un nuovo elemento alla definizione di CityLife, un progetto pensato per le persone e per la città di Milano che oggi è un’area all’avanguardia, caratterizzata da elevati standard di sostenibilità, divenuta esempio italiano in grado di competere con i maggiori progetti di rigenerazione d’Europa”.



Un progetto, quest'ultimo realizzato dallo studio BIG - Bjarke Ingels Group, che crea una interconnessione tra gli spazi privati e quelli pubblici. La copertura non sarà semplicemente un elemento di collegamento strutturale tra i due edifici ma andrà a definire uno spazio pubblico coperto arricchito da arredo urbano e da spazi verdi, fruibile tutto l'anno.

Il nuovo building si svilupperà su una superficie di 53.500 metri quadri, per una lunghezza di oltre 200, con una caratteristica struttura a portico che nel suo punto più stretto avrà una larghezza di 18 metri. I piani dell'edificio, con soffitti alti tre metri per consentire l'accesso di una grande quantità di luce naturale grazie ad una facciata continua, caratterizzata da trasparenza e luminosità, si affacceranno sia sulla città che su due ampi cortili privati.

Nella parte più alta, gli edifici saranno infine completati da terrazze a cascata adibite a spazi polifunzionali con uno spettacolare panorama.

Con la costruzione, poi, dell'ultimo lotto residenziale su via Spinola, il nuovo progetto va a completare CityLife che diventa così uno dei principali business districts in Europa, oltre che una delle principali "nuove centralità urbane" di Milano e tra i maggiori esempi in Italia di rinnovamento e di rigenerazione urbana.


Aldo Mazzocco, amministratore delegato di Generali Real Estate e presidente di CityLife:

“Abbiamo fatto un po' fatica a decidere tra sei bellissime proposte progettuali, ma pensiamo di aver scelto un bel progetto, equilibrato, moderno e complementare al resto del compendio CityLife. Abbiamo ora l'opportunità di realizzare un altro edificio di grande qualità immobiliare da inserire nel nostro portafoglio europeo e globale di core assets altamente sostenibili, che già ci vede presenti nelle più importanti città del mondo”.



GUARDA LE INTERVISTE:



Aldo Mazzocco 

Armando Borghi 

Bjarke Ingles 



Essere un partner di fiducia significa essere un partner responsabile.



Impegnarsi per il futuro significa conciliare criteri finanziari e responsabilità sociale in un'ottica di rendimento sostenibile.

Fin dalla sua costituzione Amundi ha adottato criteri ESG - ambientali, sociali e di governance - ed è all'avanguardia nell'investimento socialmente responsabile.

Oggi Amundi, leader europeo⁽¹⁾ dell'asset management, si impegna a spingersi ancora oltre, per diventare entro il 2021 un'azienda 100% ESG, in materia di rating, gestione e politica di voto.

—
[amundi.it](https://www.amundi.it)

#ResponsiblePartner #Ambition2021

La fiducia
va meritata

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Messaggio pubblicitario. (1) Fonte: IPE "Top 400 Asset Managers" pubblicato nel giugno 2019, dati di AUM al 31 dicembre 2018. L'investimento comporta un sostanziale grado di rischio. Prima di qualunque investimento, prendere attenta visione della documentazione relativa allo strumento finanziario oggetto dell'operazione, la cui sussistenza è disposta dalla applicabile normativa di legge e regolamentare tempo per tempo vigente. Si declina qualsiasi responsabilità in caso di qualsivoglia perdita, diretta o indiretta, derivante dall'affidamento alle opinioni o dall'uso delle informazioni ivi contenute. Il presente documento non è diretto a investitori al dettaglio né alle "US Person" così come definite nel U.S. "Regulation S" della Securities and Exchange Commission. Amundi Asset Management, "Société par Actions Simplifiée" di diritto francese con capitale sociale di € 1.086.262.605 - Società di gestione del risparmio autorizzata da AMF con il numero GP 04000036 - Sede legale: 90, boulevard Pasteur, 75015 Parigi, Francia - 437 574 452 RCS Paris - [amundi.com](https://www.amundi.com) - Responsible Partner: Partner Responsable - Ambition: Ambizione. Ottobre 2019. | W

Investimenti in crescita, anche verso Torino

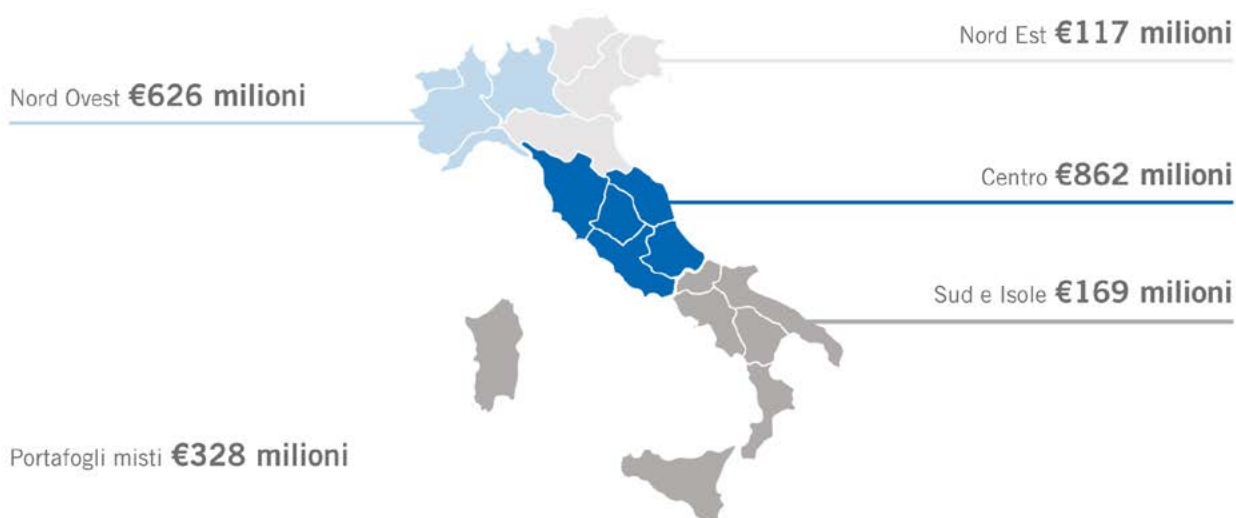
Investimenti immobiliari in forte crescita nel terzo trimestre 2019 in Italia con volumi di poco superiori a 2,1 miliardi di euro secondo le rilevazioni di IPI .

Che segnala, da inizio anno, un totale complessivo di investimenti pari a circa 7,2 miliardi, in forte crescita rispetto allo stesso periodo del 2018 (+ 40% circa).

Come indica il grafico in pagina, l'Italia non è certo omogenea per quanto riguarda gli investimenti.

Certo è che Torino si sta dimostrando una buona location alternativa a Milano.

Investimenti Q3 2019 per macroarea





Con i suoi 3,6 mln di mq di stock tra centro, Lingotto e area di Porta Susa, la buona domanda rilevata nella prima parte del 2019 e i tempi medi di locazione di spazi ad uso direzionale di 8 mesi il mercato corporate di Torino si rivela essere dinamico, limitato solo dalla difficoltà nel trovare uffici di grado A.

La dimostrazione di questo dinamismo è data da operazioni come quella del palazzo di Intesa San Paolo con i suoi 68 mila mq, degli uffici del Lingotto e del centro Lavazza, con i suoi 15 mila mq.

Questi dati collocano il terzo sistema economico produttivo in Italia sulla mappa degli investitori internazionali che, pur mantenendo il loro interesse su Milano, iniziano ad affacciarsi anche a realtà diverse dal capoluogo lombardo, la sfida ora è riuscire a soddisfare le loro esigenze.

Ne abbiamo parlato con Roberta Arena, responsabile corporate per il Piemonte di IPI.





Belvedere **Le Dalie**

L'architettura rinasce a Roma

Prof. Arch. **Paolo Portoghesi**

rinascimentomezzaroma.it/ledalie



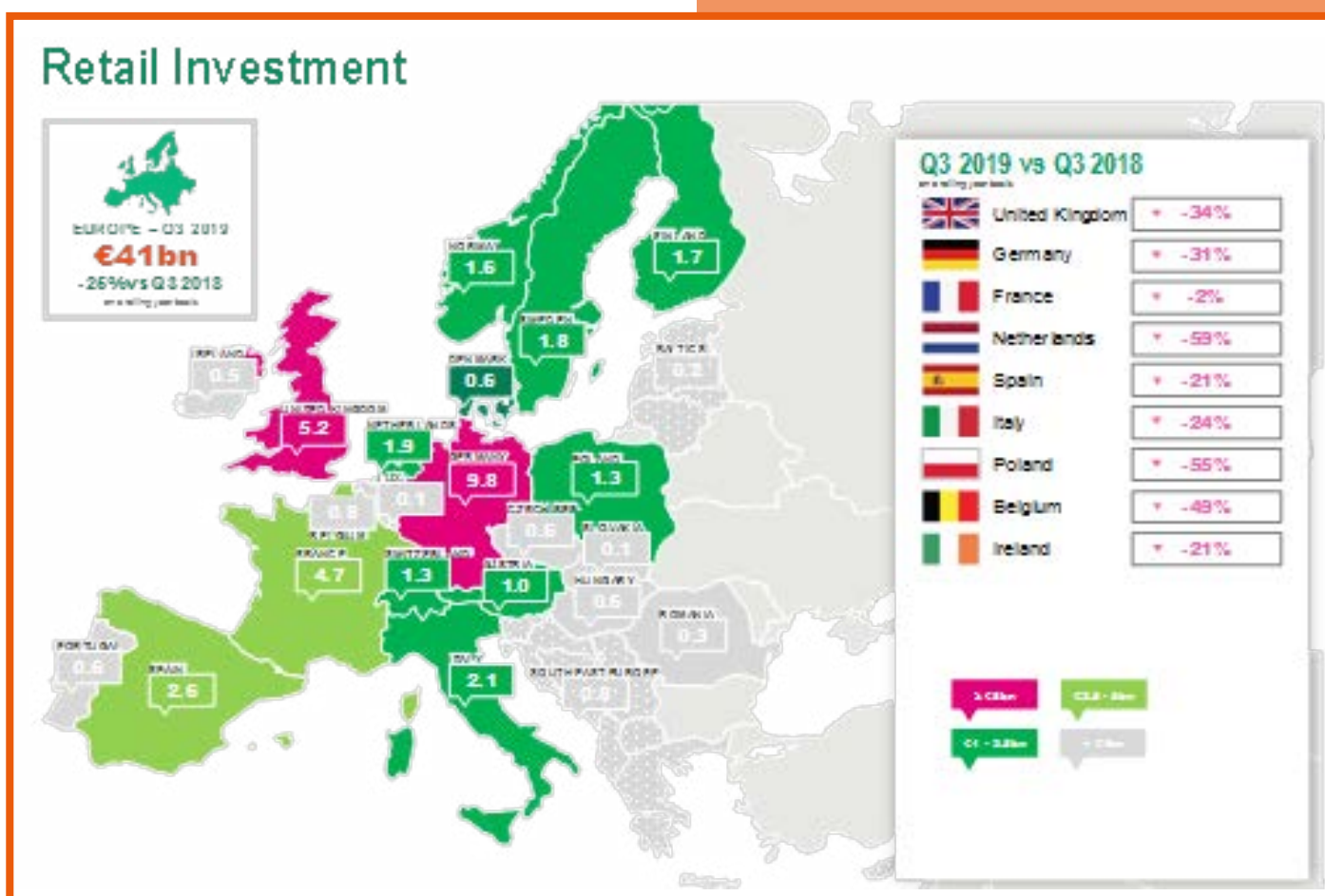
**Pietro Mezzaroma
e Figli**

Rione **Rinascimento**
via Dario Niccodemi, 108
Tel: 06 87132554

Retail Europa: investimenti in calo

L'investimento in immobili non residenziali in Europa ha raggiunto i 256 miliardi di euro negli ultimi 12 mesi, trainato principalmente dagli uffici (+8,4%), mentre il retail ha continuato a mantenersi su livelli moderati con 41 miliardi di euro (-25%). La sua quota sul totale degli investimenti commerciali è scesa dal 21% al 16%.

E' quanto emerge da un report sull'andamento del mercato immobili retail in Europa di BNP Paribas Real Estate che sottolinea come gli investitori continuano a mostrare cautela nei confronti di questo settore la cui ripresa, comunque, è dietro l'angolo.



Patrick Delcol, Head of Pan European Retail di BNP Paribas Real Estate:

”Gli investimenti retail offrono un premio interessante rispetto ad altre asset class, al punto che dovrebbe tornare ad attirare l’attenzione degli investitori nei prossimi mesi. Questo è dovuto in parte allo spostamento verso l’alto dei rendimenti, ma soprattutto al calo degli yield associati agli altri settori, come uffici e logistica”

Con il 24% del totale degli investimenti, la Germania rimane

il principale mercato immobiliare retail in Europa nonostante il calo del 31% registrato negli ultimi 12 mesi.

Nell’ultimo anno invece, il mercato degli investimenti nel Regno Unito ha subito un deciso rallentamento (-34%). Questo è dovuto all’eccessiva prudenza degli investitori per l’aumento delle procedure CVA, il crescente numero di fallimenti di retailer e questioni strutturali inerenti il mercato britannico dei centri commerciali. A tutto questo bisogna aggiungere la mancanza di chiarezza sui risultati della Brexit.



Dopo un avvio d'anno piuttosto lento, la Francia si è mantenuta quasi stabile in relazione all'andamento degli investimenti in immobili retail (-2%). Ma per la fine dell'anno sono previste diverse operazioni importanti.

Dopo gli elevati livelli registrati lo scorso anno, invece, nel 2019 gli investimenti retail in Spagna e Polonia sono diminuiti sensibilmente.

Cristiana Zanzottera, responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italy:

”Finora nel 2019 il Retail in Italia ha presentato volumi in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente totalizzando circa 1,7 miliardi di investimenti.

La performance del Q3 è stata particolarmente positiva con circa 1 miliardo di investimenti che qualificano questo trimestre come uno dei migliori negli ultimi anni per il settore Retail.

Questo risultato trimestrale è stato ottenuto grazie alla chiusura di alcune operazioni rilevanti nel segmento degli Outlet.

Tuttavia è il prodotto High Street che si conferma essere il traino dei volumi nell'anno in corso configurandosi come “safe bet” per gli investitori alla ricerca di rendimenti garantiti nel lungo periodo che prendono in considerazione anche location secondarie con buoni fondamentali”.



Patrick Delcol, responsabile del Pan European Retail di BNP Paribas Real Estate:

”La domanda per le strade del lusso europee continua a sostenere valori di locazione piuttosto alti. Old Bond Street a Londra e l’Avenue des Champs-Élysées a Parigi rimangono le due location retail più costose per d’Europa, anche se Rue St Honoré sta registrando un interesse in rapida crescita”.

Nel segmento mass market, la Gran Via di Madrid (280 €/mq/ mese, +17% vs. H1 2018) è una location molto ricercata dai retailer internazionali. Lo scorso luglio, Huawei ha aperto qui il suo più

grande flagship store al di fuori della Cina e si prevede l’apertura di un altro entro il mese di dicembre 2019 a Parigi. L’Avenue des Champs-Élysées di Parigi (1.833/ mq/mese, stabile rispetto al primo semestre 2018) continua a crescere grazie alle recenti aperture di nuovi flagship di Dior, Chanel Beauté e Galeries Lafayette.

Nel segmento del retail discount, Primark è entrata nei paesi CEE nel giugno scorso partendo dalla Slovenia. Si espanderà in autunno in Polonia (Galeria Młociny a Varsavia) e nella Repubblica Ceca (Piazza Venceslao a Praga) nella primavera del 2020.



La via del benessere

Un mercato mondiale da 552 miliardi, con un aumento del 6,5% nel solo triennio 2015-2017: una crescita più che doppia rispetto al settore del turismo.

Stiamo parlando del mercato del benessere che si conferma sempre più in salute e a maggiore tasso di crescita. Solo in Italia vale oltre 43 miliardi facendo piazzare il nostro Paese nella top ten mondiale nel settore del turismo del benessere, Spa e terme e terzo in Europa dopo Germania e Francia.

In particolare è il mercato dei centri termali di nuova generazione (prevenzione e benessere) a mostrare una rapida ascesa negli ultimi anni arrivando nel 2018 a un fatturato di circa 800 milioni di euro. E questo perché, in Italia, come nel resto del mondo, si è assistito a un cambio fondamentale nel trend termale.

Se tra il 2013 e il 2018, infatti, il mercato delle cure termali (storicamente traino dell'industria termale e legato al termalismo pubblico) presenta una forte stagnazione, quello del Benessere

mostra un incremento del 9%, aprendo nuovi scenari anche per i prossimi anni.

Scenari che guardano soprattutto agli investimenti connessi al real estate sempre più elevati anche per la conversione del termalismo pubblico.

Il settore immobiliare legato al wellness, che incorpora elementi wellness nella progettazione, nei materiali o nei servizi collaterali, è, infatti, in forte crescita a livello globale, in linea con il forte sviluppo del trend del wellness fra i consumatori sempre più attenti a inserire elementi legati al wellness e alla salute nel proprio stile di vita. Il mercato è cresciuto dai 102 miliardi del 2015 ai 116 miliardi registrati nel 2017, con un tasso di crescita del 6,4% all'anno.

Oggi si contano oltre 740 progetti immobiliari legati al wellness in costruzione o in progettazione in 34 Paesi.

Secondo la ricerca 2018 Global Wellness Economy Monitor, effettuata dall'ente no-profit Global Wellness Institute, l'Europa

classifica al terzo posto nel mercato dell'immobiliare wellness, dopo il Nord America e l'Asia-Pacifico. Il mercato europeo ha messo a segno una crescita del 4,5% l'anno passando dai 25 miliardi di euro del 2015 ai 27,4 del 2017. Al momento si contano in Europa oltre 60 complessi residenziali wellness in sviluppo.

L'Italia si posiziona al 16esimo posto mondiale nel settore immobiliare wellness, con un fatturato totale di quasi un miliardo di euro.

D'altronde sempre più strutture termali nel nostro Paese stanno puntando al wellness. Tra gli esempi più recenti vi sono le Terme di Saturnia (appena entrate in Starhotels Collection) – brand mondiale - che ha un track record di 100 anni di gestione e che punta a trasformarsi in un operatore globale del Benessere per sfruttare l'enorme potenzialità ancora inespressa di tale mercato in Italia.

Terme di Saturnia, in Maremma, è, infatti, un indirizzo storico del termalismo internazionale che oggi fa capo al fondo americano York Capital e a Feidos Investimenti. L'anno scorso il fatturato è salito del 5,4% a 208,5 milioni con un margine operativo lordo (ebitda) di 55,7 milioni (+11,7%) e un utile

netto a 12,3 milioni (+31,4%). Nei primi otto mesi del 2019 i ricavi sono cresciuti del 4%.

Sono, inoltre, già stati individuati alcuni centri Termali che sono sul mercato o, a causa delle politiche dello scorso decennio, si trovano in una condizione di default, ma “presentano interessanti opportunità per investitori qualificati – sottolinea il Gruppo presieduto da Massimo Caputi - affiancati da un solido partner gestionale come TdS. Già individuata la pipeline”.

In Italia sono presenti 321 stabilimenti termali, prevalentemente in Veneto, Toscana e Campania.

L'estrema frammentazione dell'attività imprenditoriale è tuttavia freno dello sviluppo: perché la ridotta dimensione degli stabilimenti non permette lo sviluppo di adeguate e sostenibili economie di scala, salvo poche eccezioni; perché il Servizio Sanitario Nazionale, che eroga anche servizi legati al benessere, opera ancora con standard qualitativi di riferimento (dettati dalle regole di Convenzione) obsoleti che, come è ovvio, non hanno particolare presa sulla nuova domanda di benessere, in particolare per i clienti stranieri; perché la domanda oggi privilegia

strutture in grado di soddisfare bisogni molteplici e con un eccellente rapporto qualità/prezzo, mentre la rigidità normativa impone alle Terme italiane di derivazione “pubblica” una velocità ridotta e vincoli enormi.

Oggi il format vincente è, invece, Prevenzione & Benessere.

Il mercato italiano non è ancora riuscito a mostrare tutto il suo potenziale nonostante, dopo anni di crisi, sia ora alla ricerca del rilancio grazie alla ripresa degli investimenti, alle nuove idee in grado di innovare l’offerta e soprattutto alla vitalità del turismo legato al wellness. Una strada non semplice, ma il settore ha potenzialità enormi.

Il mercato del Benessere Termale Italiano in 3 numeri

€ 3.8
miliardi

In Italia il mercato del Benessere & Termale conta un fatturato di **€ 3.8 miliardi**, posizionandosi come **terzo mercato in Europa** dopo Germania (oltre € 7 miliardi) e subito dopo la Francia (€ 4 miliardi).

€ 800
milioni

Il mercato dei centri termali di nuova generazione (prevenzione e benessere) mostra una **rapida crescita** negli ultimi anni arrivando nel 2018 ad un fatturato di c.a. **€ 800 milioni**.

+9%Δ

In Italia, come nel resto del mondo, si è assistito ad un cambio fondamentale nel trend termale, nel periodo in esame (2013-2018) il mercato delle cure termali (storicamente traino dell'industria termale e legato al termalismo pubblico) presenta una forte stagnazione, mentre quello del Benessere un **incremento del 9%**, aprendo **nuovi scenari nei prossimi anni**.

6



Duff & Phelps, Juve unica italiana in top ten per valore sponsor stadi

Barcelona e Real Madrid, i principali club della Liga spagnola, occupano le prime due posizioni nella classifica della stima del valore dei diritti di sponsorizzazione degli stadi, i cosiddetti "Naming Rights".

[Vai alla notizia](#)



Elisabetta Spitz sarà il supercommissario per il Mose

"Sarà Elisabetta Spitz", ex direttore dell'Agenzia del Demanio, il super commissario per il Mose. La conferma alle indiscrezioni stampa arriva direttamente dalla ministra delle Infrastrutture e dei Trasporti, Paola De Micheli.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Salini Impregilo, al via lavori per tratta autostrada Usa

Al via i lavori di Lane, società statunitense del gruppo Salini Impregilo, per la realizzazione del progetto design-build del valore complessivo di 705 milioni di dollari per l'ampliamento dell'autostrada e l'installazione di un sistema a doppio pedaggio sulla I-405 tra l'interscambio I-405/SR a Renton e la NE 6th Street a Bellevue.

[Vai alla notizia](#)



Invimit mette in vendita 144 immobili per 93 mln

Invimit mette in vendita in 15 diverse città italiane 144 immobili e 13 asset da cielo a terra, per un valore di partenza di 93 milioni di euro.

[Vai alla notizia](#)



BNP Paribas REIM Italy SGR, Dominique Jones nuovo Ad e Dg

Dominique Jones è stata nominata amministratore delegato e direttore generale di BNP Paribas REIM Italy SGR. La nomina sarà efficace dal 1° gennaio 2020.

[Vai alla notizia](#)



Mutui, surroghe e tasso fisso le star del mercato (Report)

Mutui a tasso fisso oltre il 90%, importi più alti e nuova ondata di surroghe: si potrebbe riassumere così in estrema sintesi l'analisi del mercato dei mutui dell'ultimo trimestre dell'anno.

[Vai alla notizia](#)



Non solo Mediobanca, Del Vecchio si compra l'Hilton di Dublino

Con il via libera della Commissione Europea, l'Hilton Kilmainham di Dublino, in Irlanda, passa nelle mani di Apollo Capital Management e di Covivio, compagnia immobiliare francese il cui primo azionista è la Delfin di Leonardo Del Vecchio, il presidente esecutivo di EssilorLuxottica.

[Vai alla notizia](#)



Esercito, ecco come saranno le caserme del futuro

Ad inizio ottobre ha esordito un nuovo tasso di riferimento per i prestiti, che impatterà anche sul mondo dei mutui. Si tratta di €STR (Euro Short-Term Rate).

[Vai alla notizia](#)