

Il mercato degli
immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



**PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE
BUSINESS DI MONZA E BRIANZA NELLA
COMPETIZIONE TRA TERRITORI**

Elena Molignoni

Il mercato degli **immobili** d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Mercato dei capannoni industriali

- ❑ Il comparto dei capannoni industriali ha evidenziato nel corso degli ultimi anni un **incremento diffuso delle quantità offerte**, tanto in compravendita quanto in locazione, a fronte di una domanda, nel complesso, in contrazione. Sul mercato sono arrivati capannoni industriali con superfici tra 2.000 e 10.000 mq, in un momento in cui una domanda esigua richiede capannoni/laboratori con superfici tra i 200 e i 500 mq.
- ❑ Gli indicatori relativi ai **livelli di attività** confermano le perduranti criticità. Non si arresta la flessione del turnover dello stock, previsto per tutto il 2014 sui livelli minimi raggiunti in questa fase negativa del mercato.
- ❑ Dal punto di vista degli utilizzatori finali sono richiesti spazi e condizioni di contratto sempre più personalizzate, in rapporto alle esigenze dell'azienda.
- ❑ I pochi investitori presenti sul mercato sono disponibili ad investire in immobili di alta qualità, in **location** strategiche e con conduttori di elevato standing, che garantiscano la sicurezza di solvibilità.

Il mercato degli **immobili** d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Mercato dei capannoni per la logistica

- ❑ Il **mercato della logistica** registra un andamento mediamente più favorevole. Le caratteristiche desiderate sono le *prime location*, dimensioni mediamente superiori ai 5.000 mq, con possibilità di flessibilità/modularità degli spazi, predisposizione al contenimento energetico e superficie scoperta almeno pari al 50% del totale.

A tale richiesta si contrappone un'offerta caratterizzata da mancanza di *prime stock*, scarso sviluppo di nuovi progetti e un tasso di ***vacancy* del 20%** sui prodotti nuovi o recenti (a fronte di un 30% di prodotto in condizioni manutentive discrete, ma obsoleto tecnologicamente e funzionalmente e di un restante 50% costituito da stabilimenti industriali obsoleti o strutture di scarsa qualità).

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Mercato degli uffici

- ❑ Buona offerta in termini quantitativi, caratterizzata sia dalla presenza di complessi direzionali strutturati, sia di uffici prevalentemente di piccole dimensioni, spesso in immobili di tipo misto (in particolare nel comune capoluogo e nella zona Est della Brianza).
- ❑ La tendenza al contenimento degli spazi e dei costi gestionali induce le piccole aziende a spostarsi in immobili ad uso misto e i *tenants* a rinegoziare le condizioni del canone. Sono frequenti le richieste di *free rent* quando si locano spazi che prevedono il rinnovo dei locali.
- ❑ Un fattore concorrenziale per questo mercato è rappresentato dalla vicinanza agli insediamenti produttivi della zona est di Milano ben collegati alla città dalla metropolitana, elemento strategico nella scelta localizzativa di sedi aziendali.

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Performance del mercato degli immobili d'impresa a confronto

| CAPANNONI | Monza e Brianza | Zona Est di Milano |
|--------------------------------|---|---|
| Quantità | 5,6 milioni di mq | 2,0 milioni di mq |
| Mercato compravendite | 320 scambi in media annua sugli ultimi 7 anni (calo del 30% in 7 anni) | 130 scambi in media annua sugli ultimi 7 anni (calo del 35% in 7 anni) |
| Tasso di rotazione dello stock | 3,4% (ultimo anno; 7,1% nel 2006) | 4% (ultimo anno; 13,3% nel 2006) |
| Evoluzione dei prezzi | -9,8% ultimi 5 anni | -4% ultimi 5 anni |
| Livello dei prezzi | 840 €/mq capannone nuovo | 860 €/mq capannone nuovo |

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Performance del mercato degli immobili d'impresa a confronto

| UFFICI | Monza e Brianza | Zona Est di Milano |
|--------------------------------|---|--|
| Quantità | 2,6 milioni di mq | 0,7 milioni di mq |
| Mercato compravendite | 270 scambi in media annua sugli ultimi 7 anni (calo del 40% in 7 anni) <i>La zona ovest è quella più infrastrutturata; La zona est è quella più dinamica</i> | 140 scambi in media annua sugli ultimi 7 anni (calo del 50% in 7 anni) |
| Tasso di rotazione dello stock | 3,7% (ultimo anno; 5,1% nel 2007) | 3,5% (ultimo anno; 15% nel 2007) |
| Evoluzione dei prezzi | -13% nel settennio | -16% nel settennio |
| Livello dei prezzi | 1.400 €/mq ufficio centrale usato | 1.300 €/mq ufficio centrale usato |

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Previsioni dei prezzi di Uffici e Capannoni

(Variazioni % annue)

| | | UFFICI | | |
|------------------------|-----------------|-----------|-------|-------|
| | | 2014 | 2015 | 2016 |
| MONZA E BRIANZA | | | | |
| | Capoluogo | -4,0% | -2,2% | -1,2% |
| | Resto provincia | -2,4% | -0,1% | 1,7% |
| MILANO | | | | |
| | Capoluogo | -3,6% | -0,8% | 0,9% |
| | Resto provincia | -2,6% | -0,4% | 1,2% |
| | | CAPANNONI | | |
| | | 2014 | 2015 | 2016 |
| MONZA E BRIANZA | | | | |
| | Provincia | -1,5% | 1,8% | 4,0% |
| MILANO | | | | |
| | Provincia | -2,1% | 1,2% | 3,4% |

Fonte: Nomisma

Il mercato degli immobili d'impresa

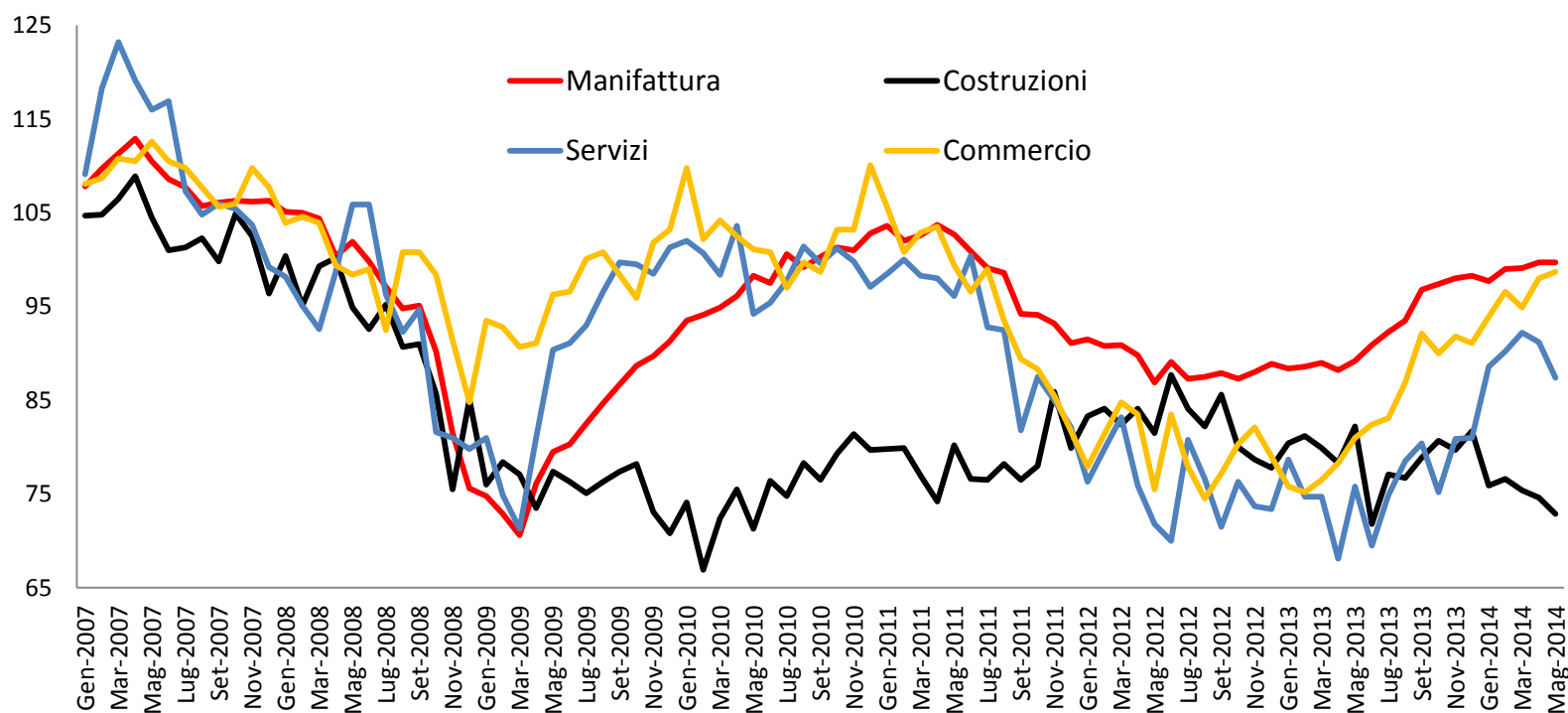
Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



In Italia prosegue il contrasto tra indicatori di clima, «soft», e indicatori effettivi di attività, «hard»: rialzo fiducia imprese, ad eccezione costruzioni

Clima di fiducia delle imprese nei settori dell'economia italiana (2005=100)



Il mercato degli immobili d'impresa

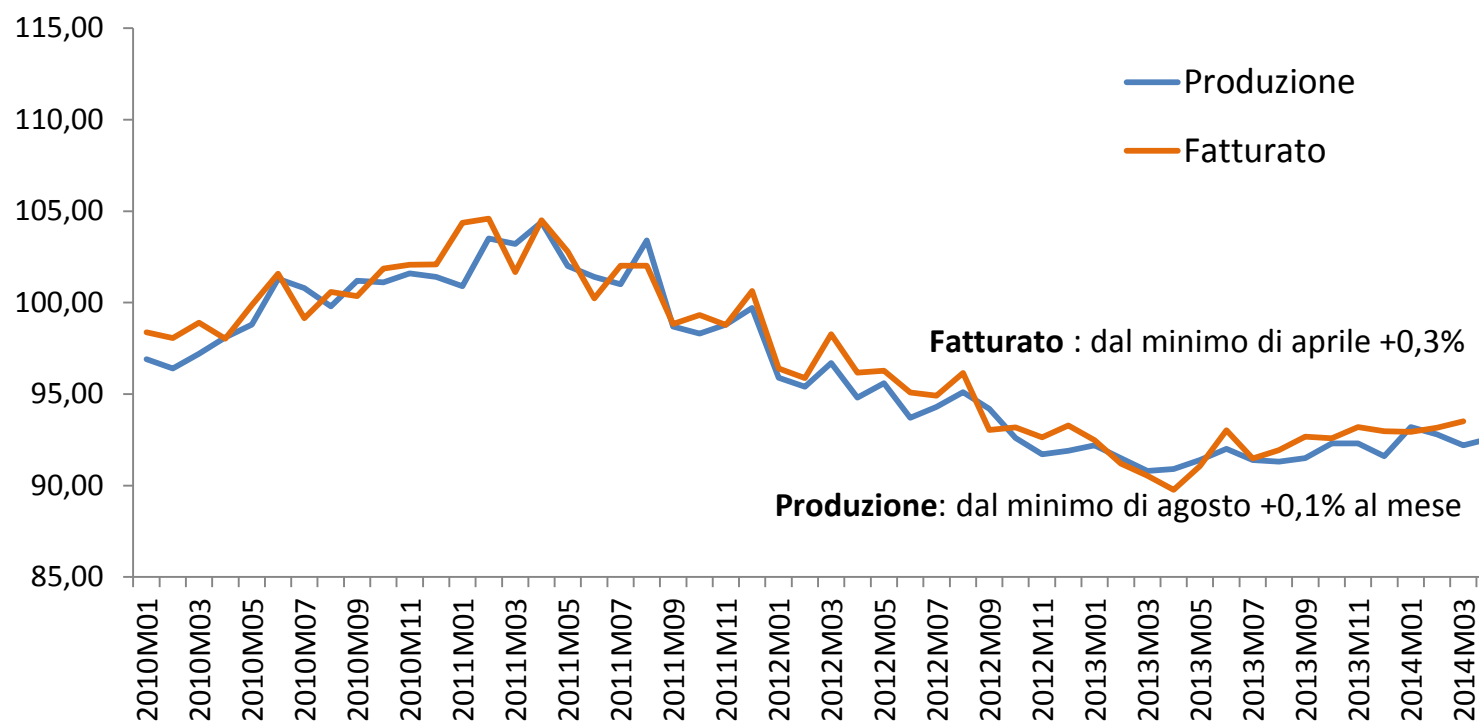
Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Indicatori hard recessione finita nell'estate 2013, ma poi più stasi che ripresa

Manifattura: produzione e fatturato (2010=100)



Fonte: Nomisma su dati Istat

Il mercato degli immobili d'impresa

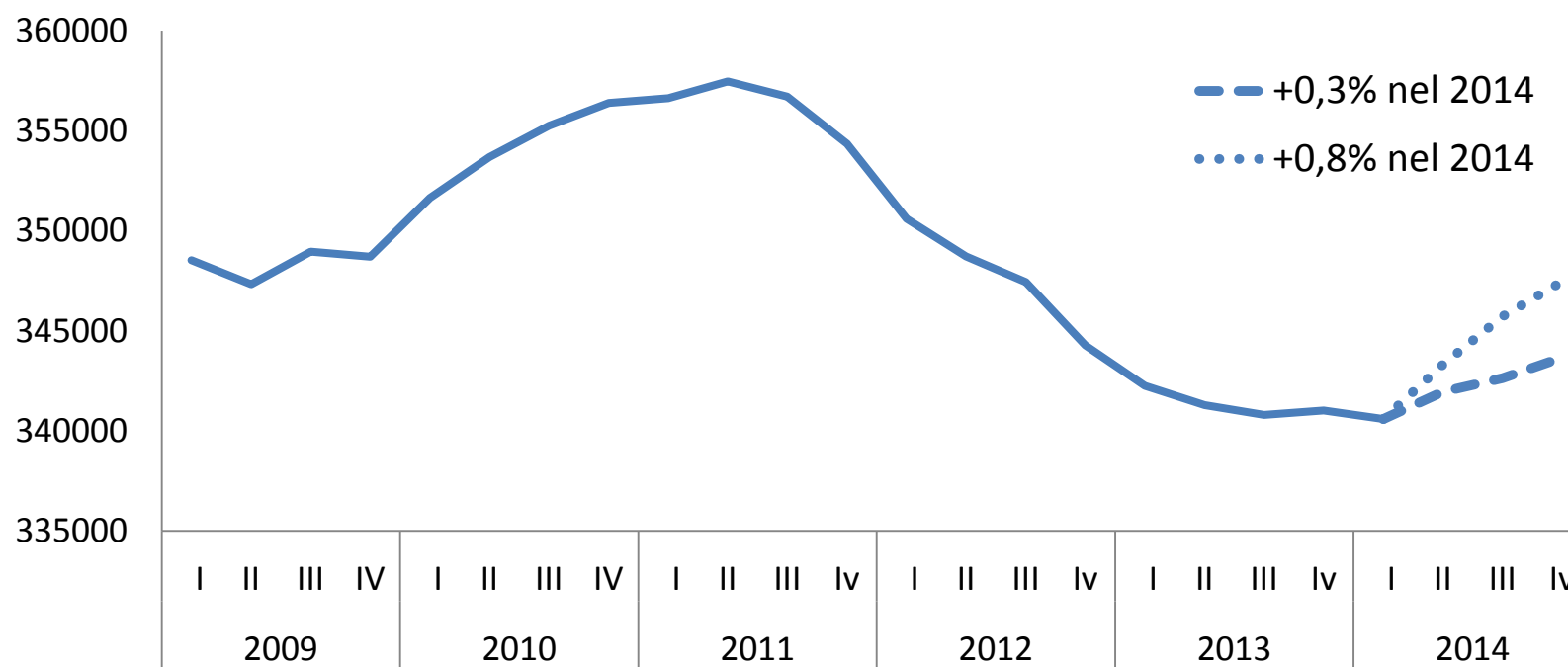
Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Indicatori hard: delusione del PIL, stagnazione dal Q2 2013, quali dinamiche nei prossimi trimestri? +0,8% nel 2014 fuori portata, più probabile +0,3/0,4%

PIL (valori concatenati, prezzi di riferimento 2005)



Fonte: Nomisma su dati Istat

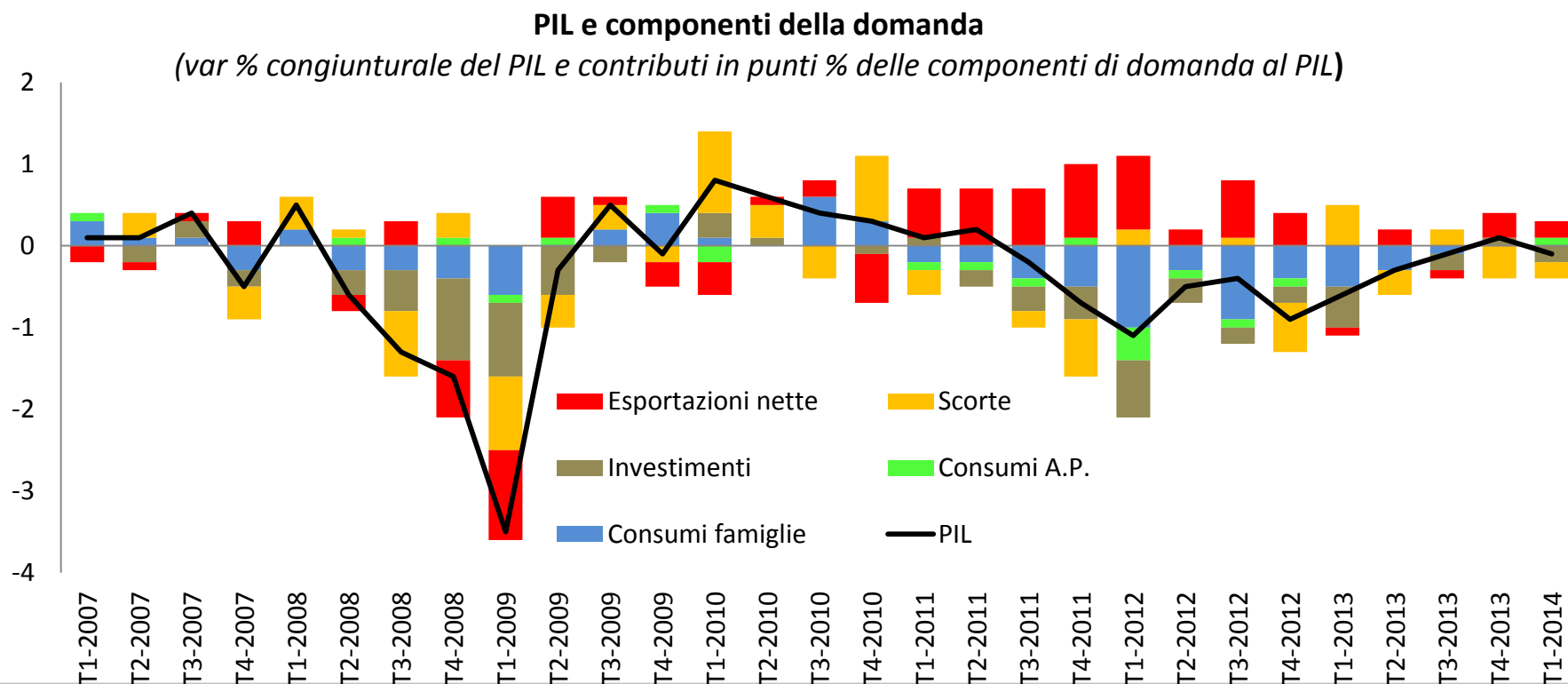
Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Deludente Q1: consumi hanno smesso di ridursi, ma sono quasi stagnanti, investimenti calano, si smaltiscono scorte; rimane sempre positivo contributo delle esportazioni nette



Fonte: Nomisma su dati Istat

Il mercato degli immobili d'impresa

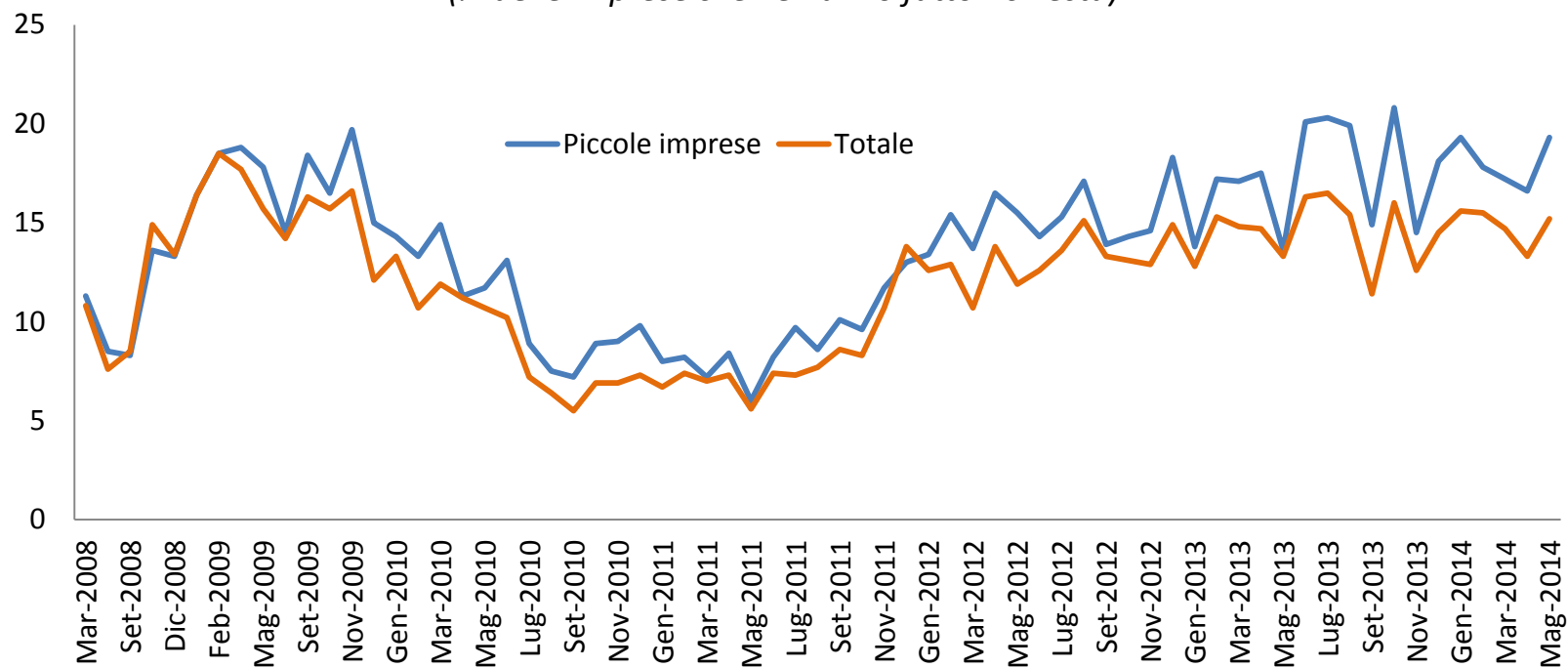
Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



... i rubinetti del credito sono ancora stretti, soprattutto per le piccole imprese

Imprese che hanno domandato credito e non lo hanno ottenuto
(% delle imprese che ne hanno fatto richiesta)



Fonte: Nomisma su dati Istat

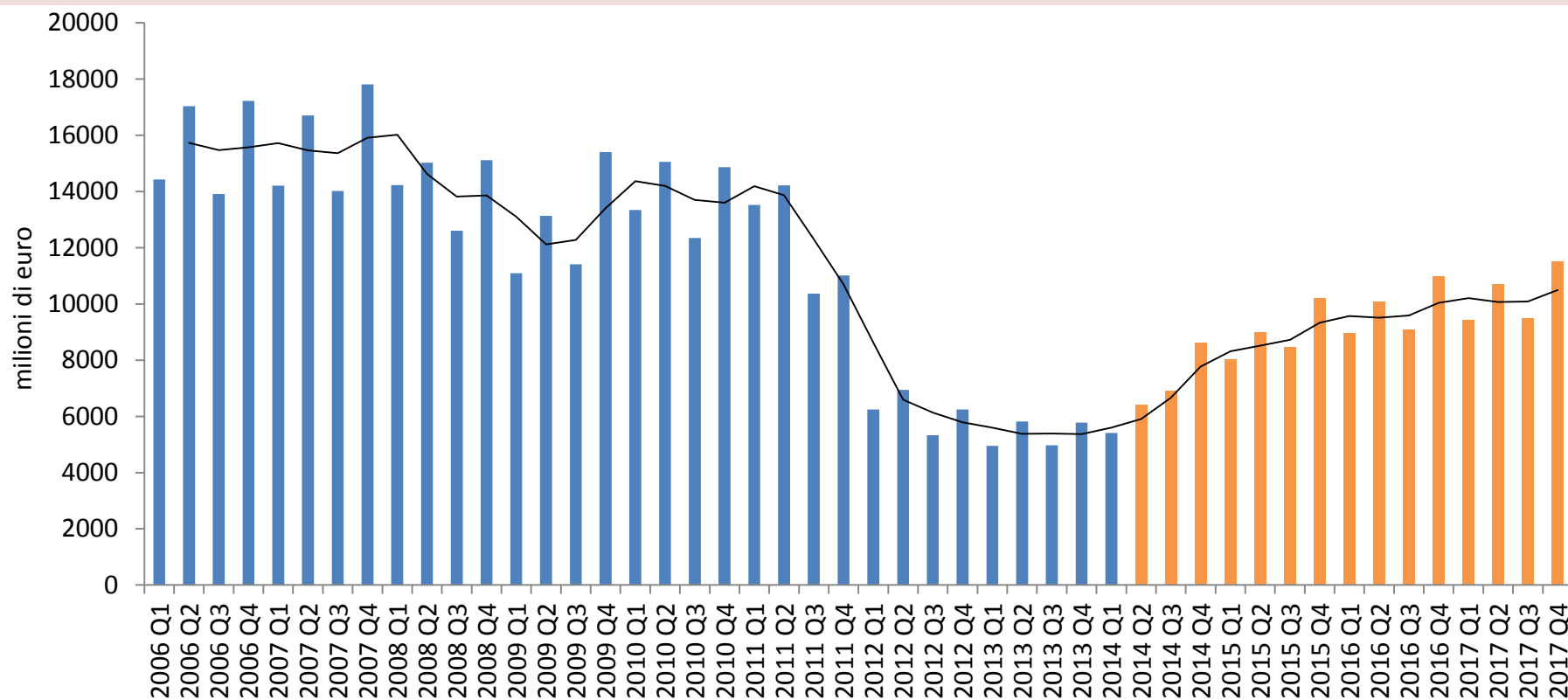
Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



PRESTITI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI: NUOVE EROGAZIONI E PREVISIONI (milioni di euro; dati trimestrali)



Nota: dal Q2 2014 previsioni Nomisma.

Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia

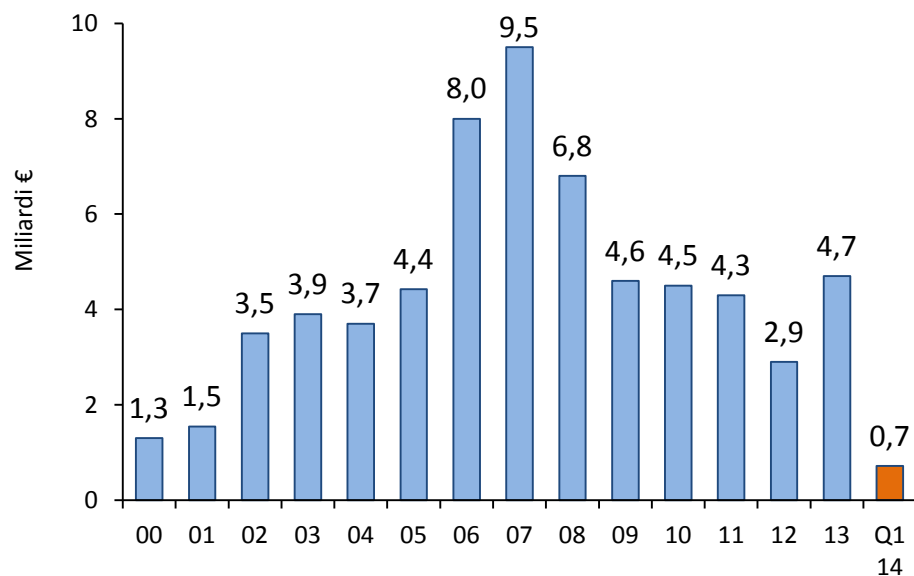
Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

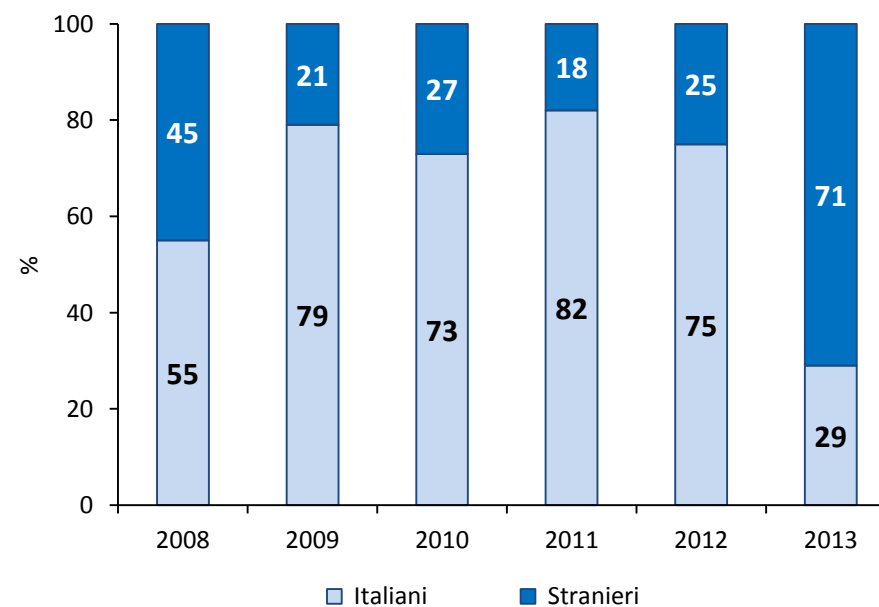
Monza 17 giugno



ITALIA - Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di Euro)



ITALIA - Investimenti corporate per origine dell'investitore (% sul totale)



Fonte: Nomisma su dati BNP Paribas RE, CBRE e DTZ

Fonte: Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



EVOLUZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI

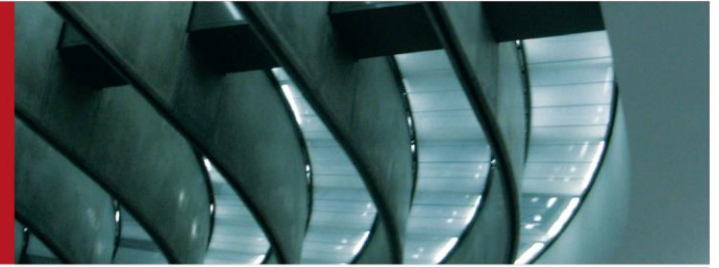
| | Mercato al dettaglio I08-II13 (%) | | Mercato corporate I09-II13 (%) | |
|------------------|--------------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| | Nominali | Reali | Nominali | Reali |
| Abitazioni nuove | -16,7 | -24,0 | -12,2 | -19,7 |
| Abitazioni usate | -17,0 | -24,3 | | |
| Uffici | -17,1 | -24,3 | | |
| Negozi | -13,8 | -21,3 | | |

Fonte: Nomisma

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Prospettive

...l'assenza di segnali univoci e, più in generale, l'incertezza che tuttora caratterizza il contesto economico e le strategie allocative del sistema bancario, espongono il settore immobiliare a nuove fluttuazioni.

Il peso della componente creditizia nell'orientamento delle dinamiche future si conferma decisivo.

..... ed il segmento degli immobili per l'impresa?

Il mercato degli **immobili** d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



- ❑ **Ritorno di interesse** da parte degli investitori internazionali verso immobili *core* caratterizzati da fondamentali robusti in termini di: rating del *tenant*; condizioni di locazione; location consolidata; qualità *dell'asset*.
- ❑ Gli **investitori** hanno riposto la loro attenzione su un numero maggiore di paesi tanto che anche nei mercati minori dell'Europa meridionale si è notata una ripresa delle transazioni.
- ❑ Grazie alla diffusione del commercio online, che molti *retailer* stanno praticando, si registra un **forte interesse per la logistica e i prodotti industriali** nell'attività di diversificazione dei portafogli degli investitori.
- ❑ Oltre agli operatori internazionali, si registra un ritorno di interesse degli **investitori istituzionali core**, tra cui fondi pensione italiani, che erano rimasti parzialmente in *stand-by* in questi ultimi anni.

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



- ❑ Sul mercato degli utilizzatori di spazi industriali si assiste ad una netta preferenza da parte delle aziende private (nazionali e multinazionali) per **l'opzione locazione** rispetto alla proprietà. La locazione garantisce flessibilità nel cercare di volta in volta spazi più adatti alle nuove esigenze.
- ❑ E' sentito dalle imprese il **fabbisogno di razionalizzazione degli spazi** attraverso una riduzione delle superfici per addetto e l'efficientamento energetico. Con questi interventi le aziende si aspettano di realizzare mediamente risparmi del 16% sui costi di gestione.
- ❑ Il **driver principale delle scelte localizzative** risulta essere l'accessibilità.
- ❑ **Due modalità di intervento nel settore:** approccio *built to suit*; approccio speculativo. Nel primo caso si individua un conduttore a monte del processo realizzativo e si costruisce "su misura"; nel secondo caso il progetto non viene direttamente commissionato, per questo deve essere caratterizzato da un elevato grado di flessibilità e adattabilità che ne permetta configurazioni variabili.

Il mercato degli immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



In **prospettiva**, i mercati immobiliari avranno una crescita qualitativa anziché quantitativa.

Come le società anche i **prodotti** dovranno perseguire obiettivi diversi rispetto al passato, legati alla selettività: flessibilità e multifunzionalità, ricerca di spazi innovativi ed efficienti che siano in grado di garantire la coesistenza e coesione tra le diverse funzioni e l'attenzione verso sostenibilità, con scarso consumo di suolo, recupero dell'esistente, efficientamento energetico degli immobili.

Il **progresso tecnologico** e una sempre maggiore flessibilità del mercato del lavoro comporteranno profonde trasformazioni in tutti i comparti.

La tecnologia sta cambiando i sistemi di distribuzione. Si assisterà ad una domanda di immobili industriali che si concentrerà, oltre che sulla logistica e sugli edifici intelligenti, su piccoli immobili di qualità, così come sui cosiddetti immobili XXL (oltre 50.000 mq) in considerazione del grande sviluppo dell'*e-commerce*.

Il mercato degli
immobili d'impresa

Orientamento e prospettive del mercato degli immobili di Monza e Brianza

Monza 17 giugno



Grazie per l'attenzione

www.nomisma.it

elena.molignoni@nomisma.it