

«L'attrazione di investimenti esteri come leva di sviluppo: strumenti e progetti per Monza e Brianza»

Villa Reale, Monza, 27 maggio 2016

Tavola rotonda

Opportunità, vantaggi competitivi e sfide per attrarre nuovi
investimenti

Marco Leone

Senior Advisor Nomisma

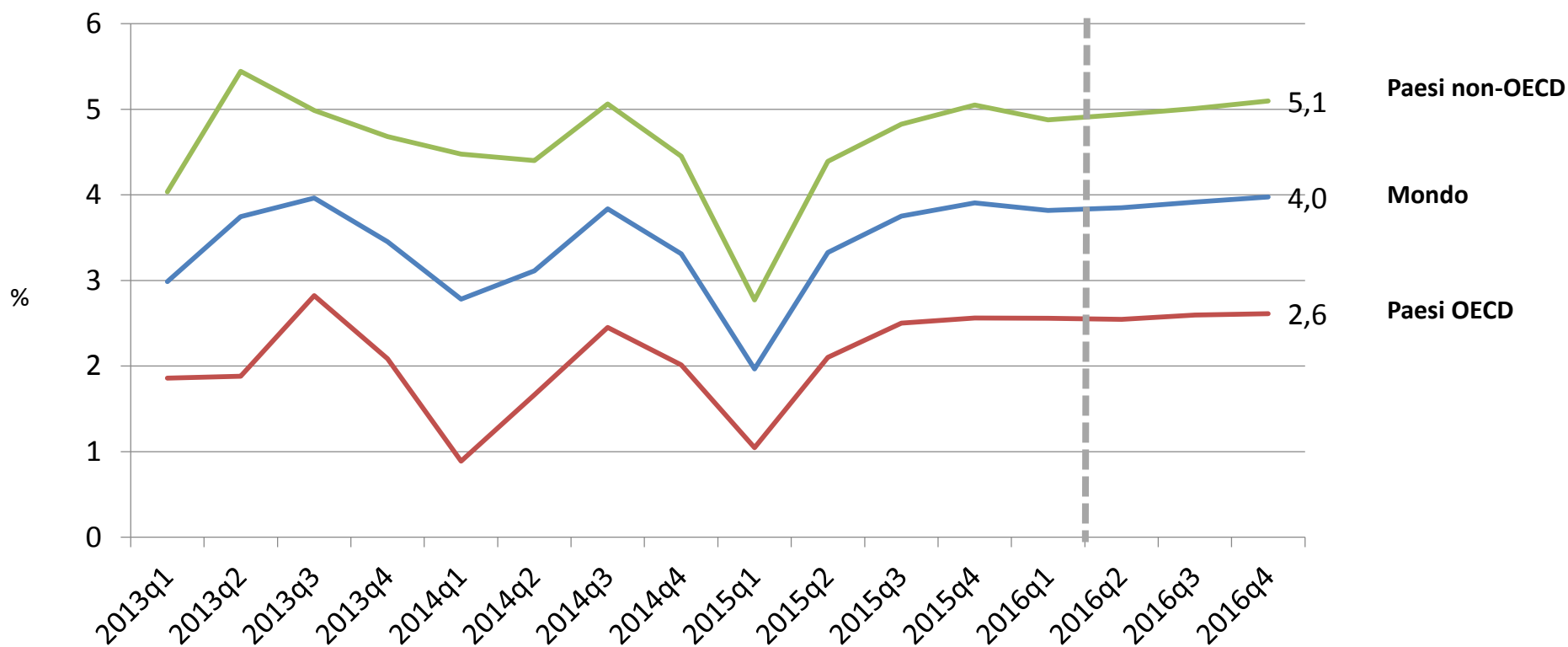
Monza, 27 maggio 2016

L'attrazione di investimenti esteri come leva di sviluppo: strumenti e progetti per Monza e Brianza

SCENARIO MACROECONOMICO

IL FUTURO SI ANNUNCIA DIFFICILE

Tasso di crescita del PIL 2013-2016 (variazione %)



Fonte: Banca Mondiale

PERCHÉ?

Lento recupero delle economie avanzate

Brusco peggioramento delle prospettive per molte economie emergenti, soprattutto se esportano molte materie prime e/o verso la Cina

La crescita globale rimarrà modesta nel 2016

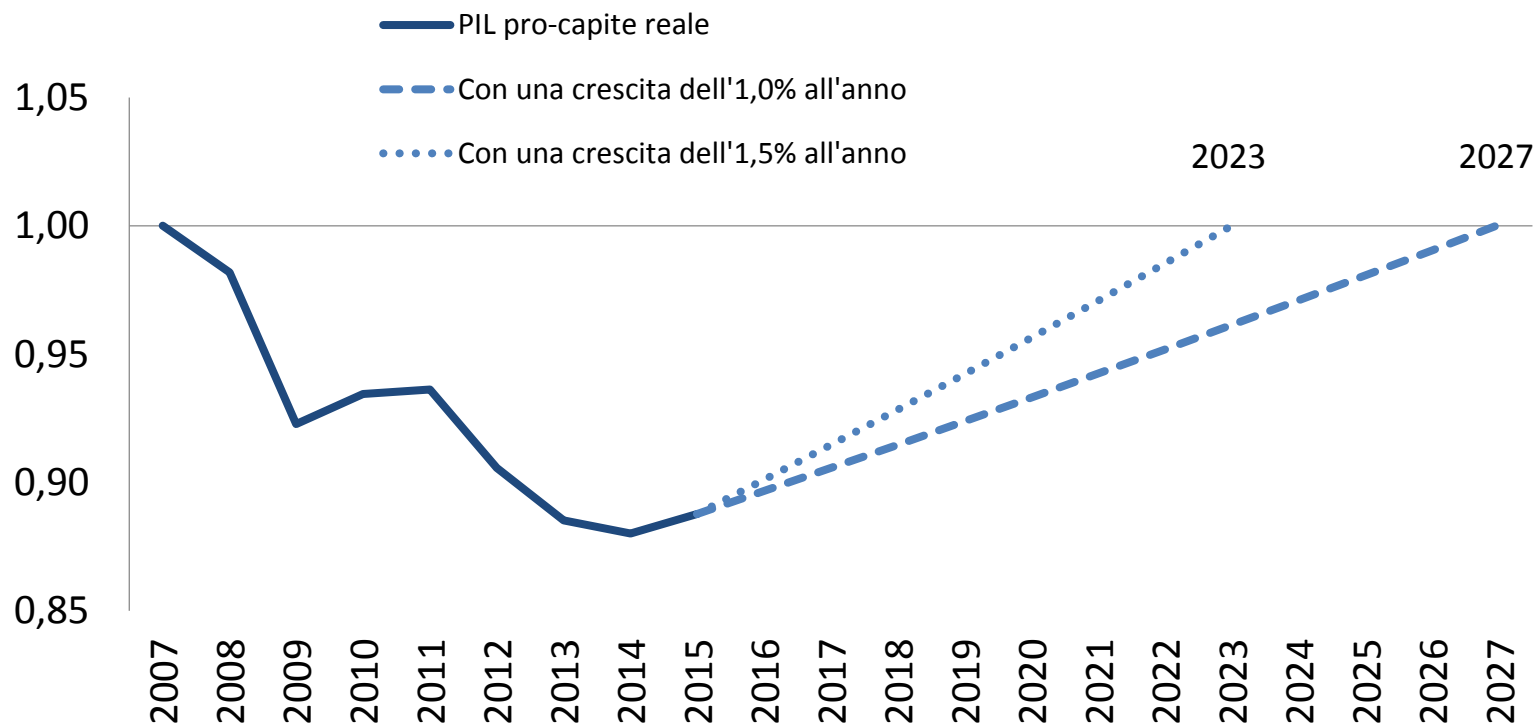
Possibile consolidamento nel 2017, ma meno di quanto previsto

Abbondano i motivi di instabilità e i rischi geopolitici, dalla Siria all'Eurozona, dal Brexit all'Asia nordoccidentale, senza dimenticare le elezioni presidenziali negli USA

In ogni caso crescono i dubbi sulla crescita potenziale

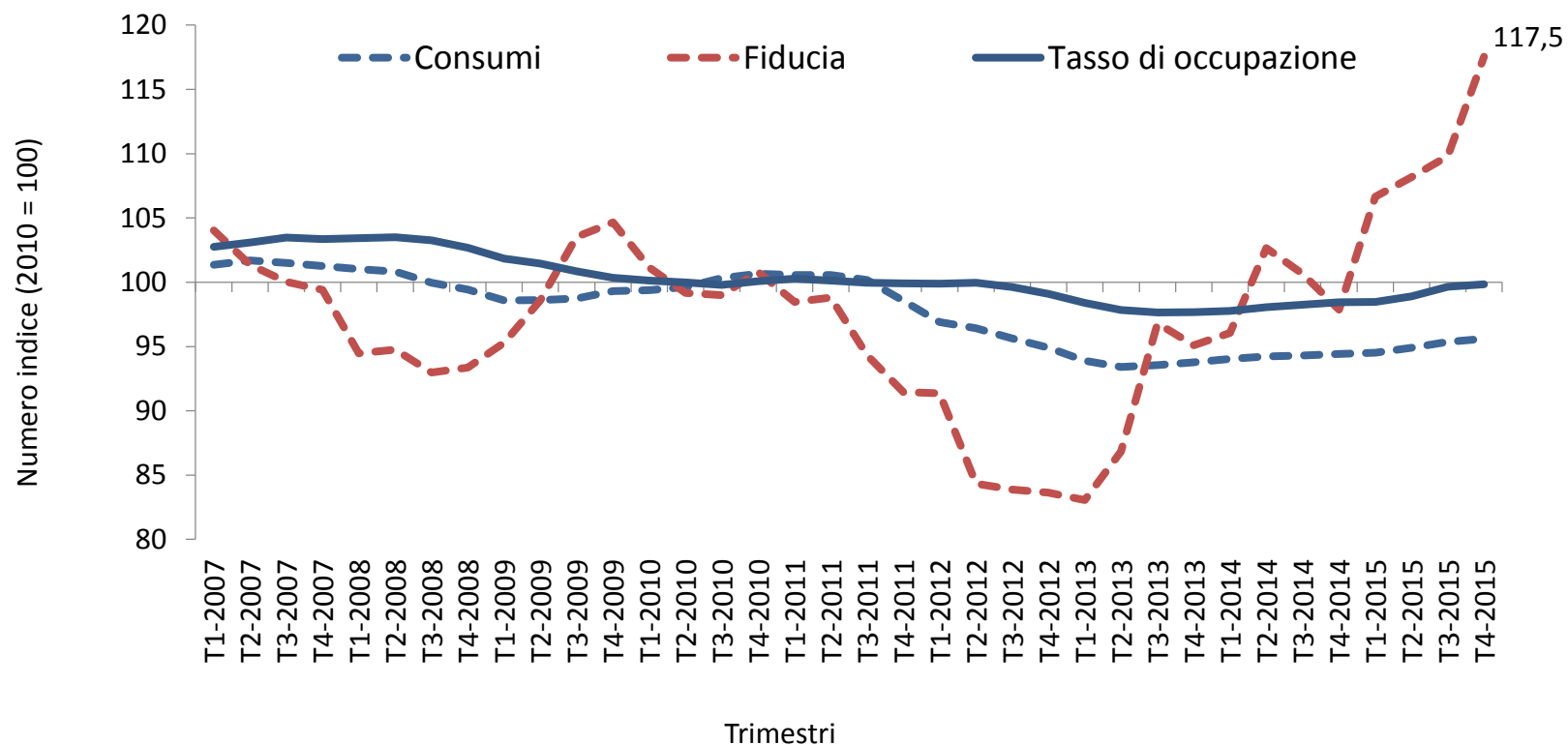
In Italia: quando verrà raggiunto il livello pre-crisi?

Pil pro-capite reale (2007=1)



Indice di fiducia dei consumatori, spesa per consumi delle famiglie e tasso di occupazione

(2010 = 100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e stime Nomisma

Monza, 27 maggio 2016

L'attrazione di investimenti esteri come leva di sviluppo: strumenti e progetti per Monza e Brianza

IL MERCATO IMMOBILIARE

La congiuntura immobiliare italiana per punti

- ❑ Nei primi mesi dell'anno hanno trovato conferma i **SEGNALI DI LENTA RIPRESA DEL MERCATO IMMOBILIARE** italiano con i quali si era chiuso il consuntivo del 2015.
La fase negativa dell'attuale ciclo immobiliare si è esaurita e **HA PRESO AVVIO IL RECUPERO**.
- ❑ I segnali di ripresa non sono più circoscritti al solo settore residenziale come nel 2015. Il dinamismo si sta, infatti, lentamente propagando anche agli **IMMOBILI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE**, seppure in maniera meno uniforme.
- ❑ **AUMENTANO GLI SCAMBI, SI RIDUCONO GLI SCONTI PRATICATI SUI PREZZI RICHIESTI, I TEMPI NECESSARI PER VENDERE UN IMMOBILE SI STABILIZZANO**, seppure in contesti ancora compressi dalla crisi, dove la variabilità delle grandezze immobiliari si è notevolmente ridotta e l'indice di illiquidità degli immobili è elevato.

Variazioni annuali dei PREZZI degli immobili negli ULTIMI DUE ANNI (in %)

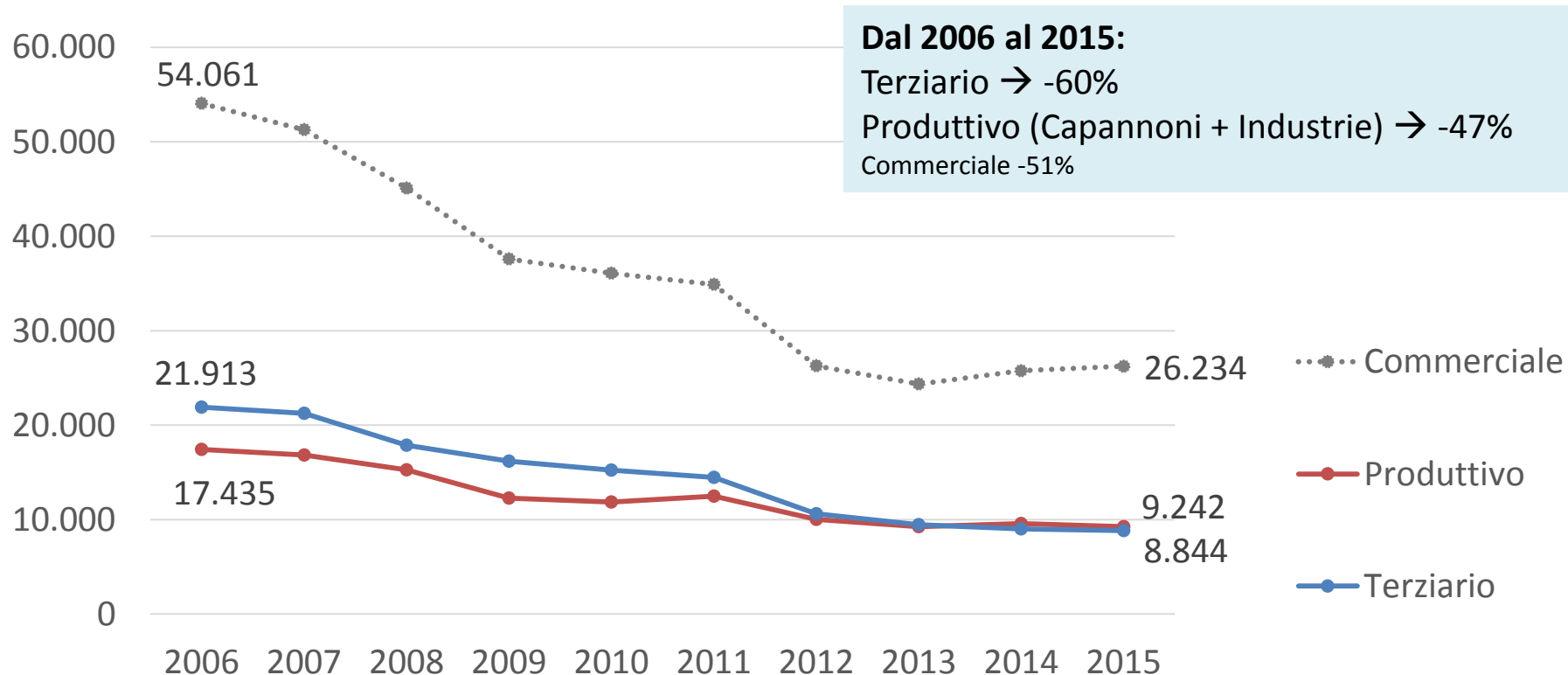
	ABITAZIONI		UFFICI		NEGOZI	
	<i>13 grandi città</i>	<i>13 città intermedie</i>	<i>13 grandi città</i>	<i>13 città intermedie</i>	<i>13 grandi città</i>	<i>13 città intermedie</i>
2014	-4,4%	-2,8%	-4,4%	-2,8%	-4,2%	-2,8%
2015	-2,5%	-2,0%	-3,2%	-2,1%	-2,3%	-2,3%

Fonte: Nomisma

PREVISIONI dei prezzi medi degli immobili a valori correnti a Marzo 2016 (*variazioni % annue; 13 grandi città*)

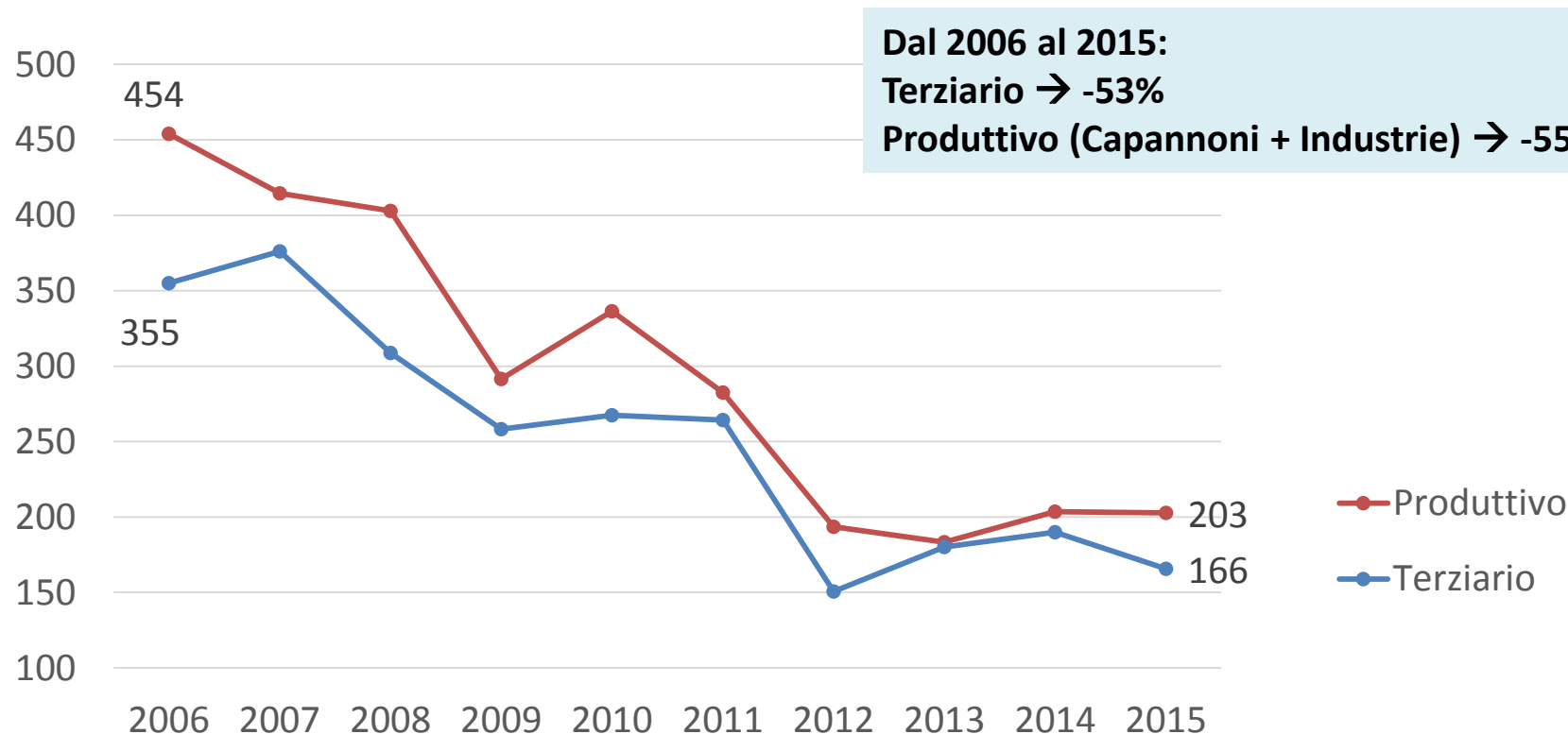
	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI
2016	-0,8%	-1,2%	-0,7%
2017	+1,1%	+0,5%	+0,8%
2018	+2,1%	+1,6%	+1,7%

ITALIA – Uffici, Negozi e Produttivo – Compravendite 2006-2015



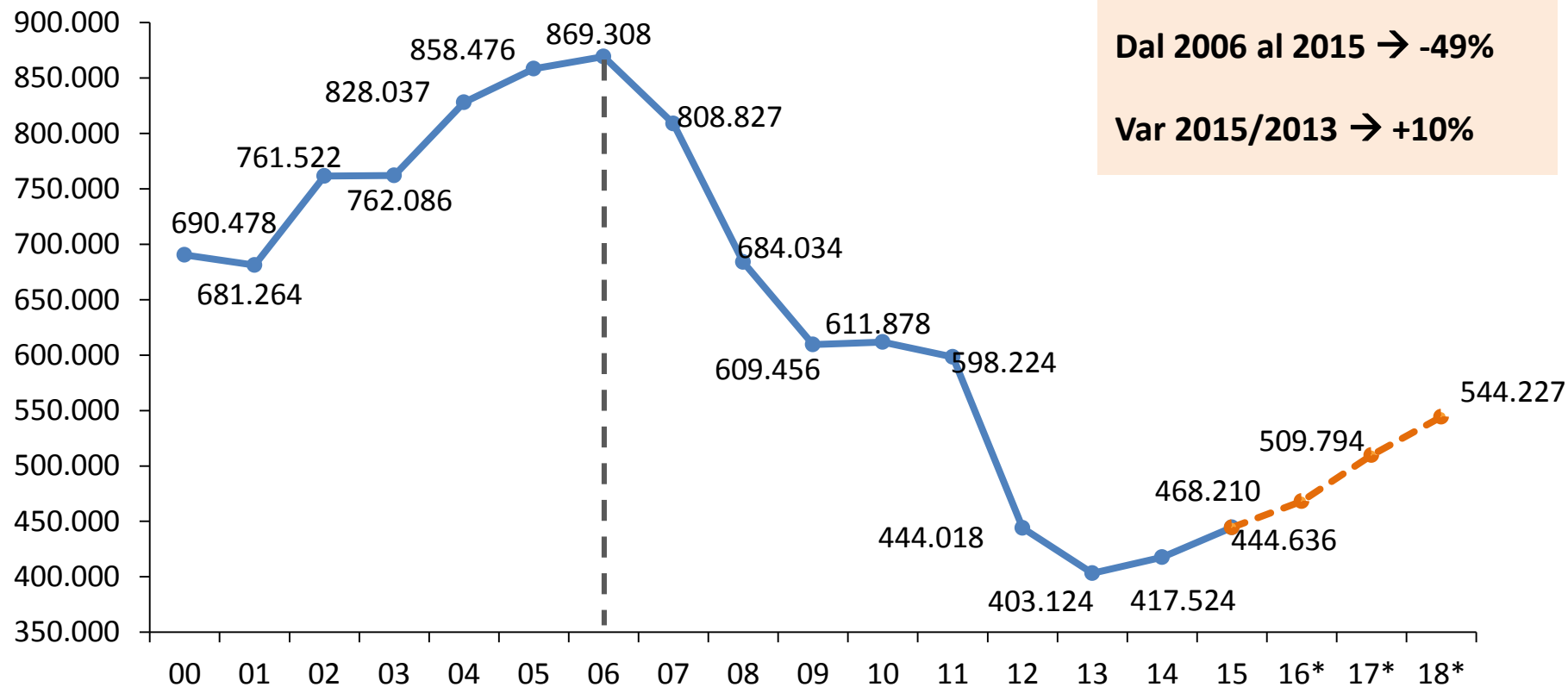
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

MONZA E BRIANZA – Uffici e Produttivo – Compravendite 2006-2015



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

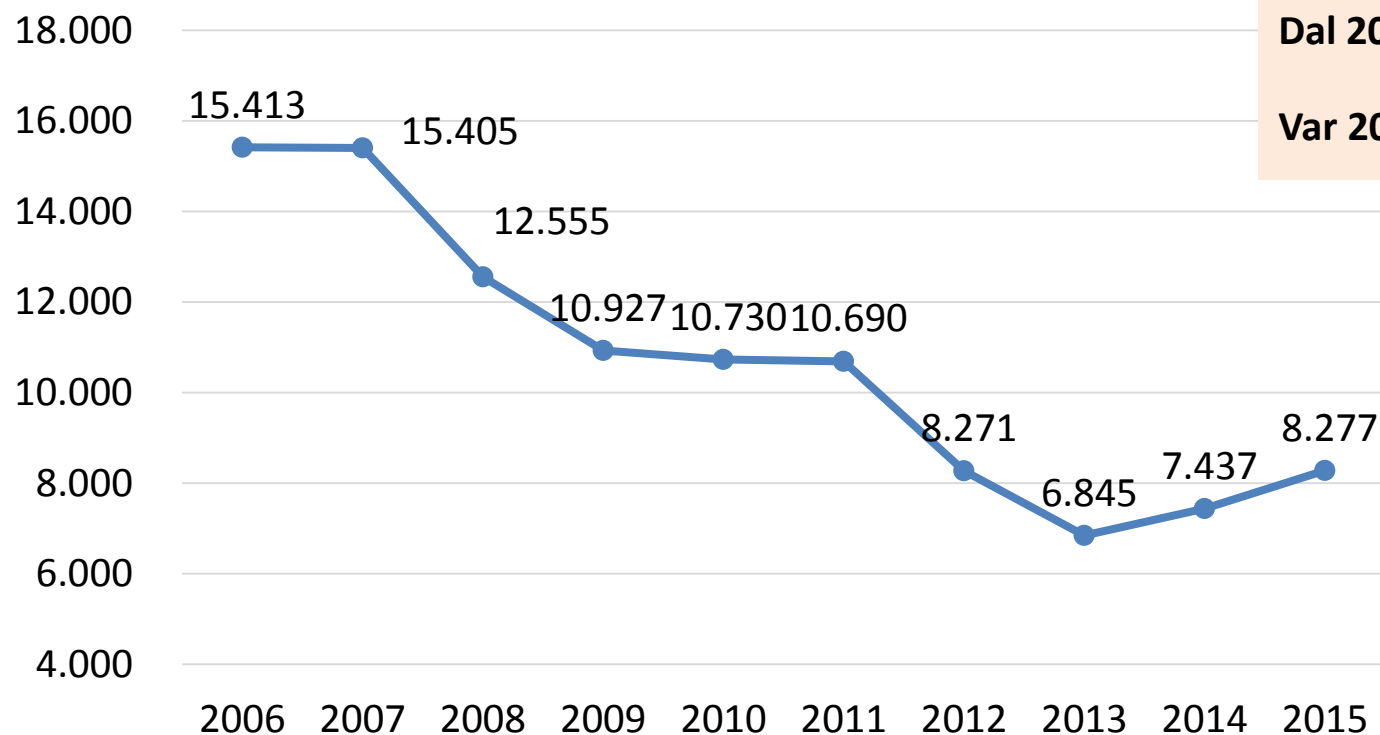
ITALIA – Residenziale – Compravendite 2006-2015



* Previsioni Nomisma per 2016-2018

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

MONZA E BRIANZA – Residenziale – Compravendite 2006-2015

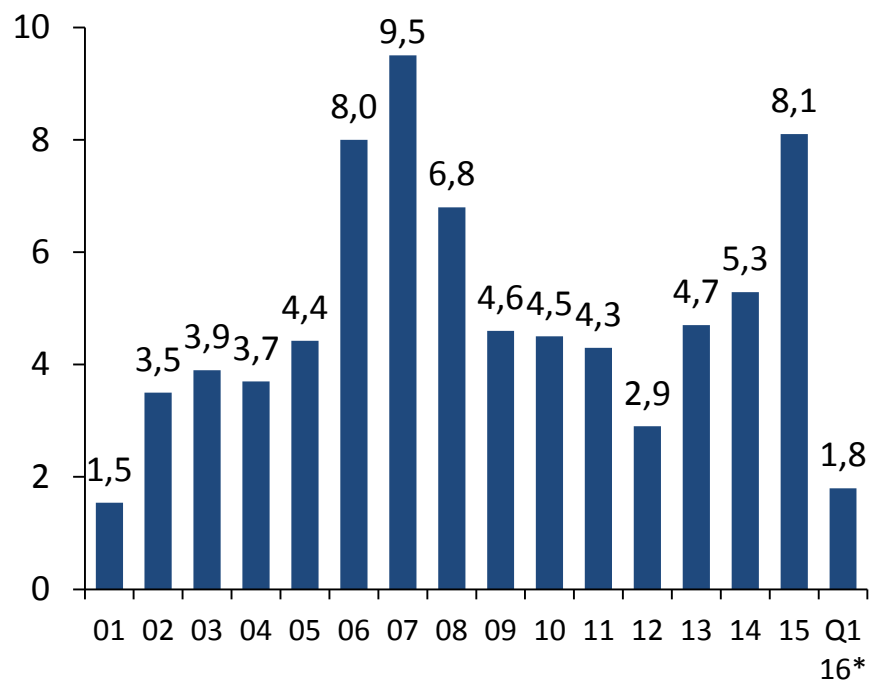


* Previsioni Nomisma per 2016-2018

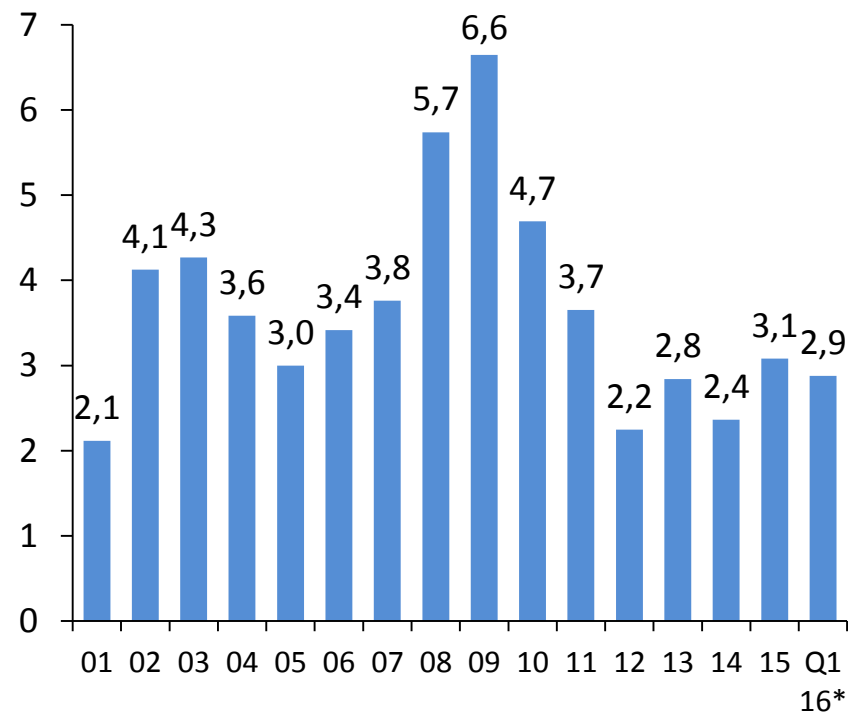
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Il settore corporate (1/3)

Investimenti immobiliari in Italia
(miliardi di euro)



Peso degli investimenti immobiliari in Italia
sul totale investimenti in Europa (%)

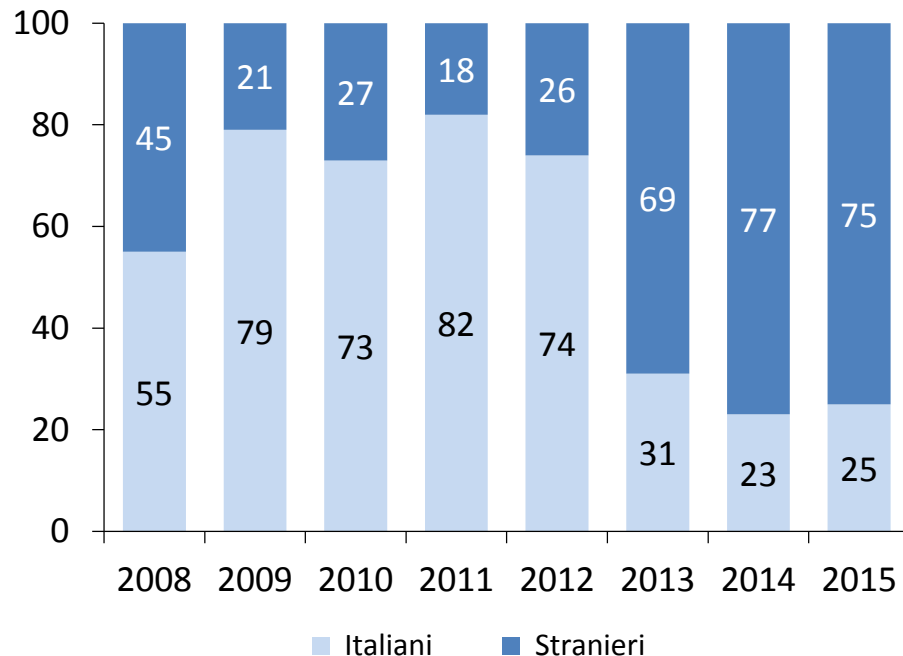


* Previsioni Nomisma

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

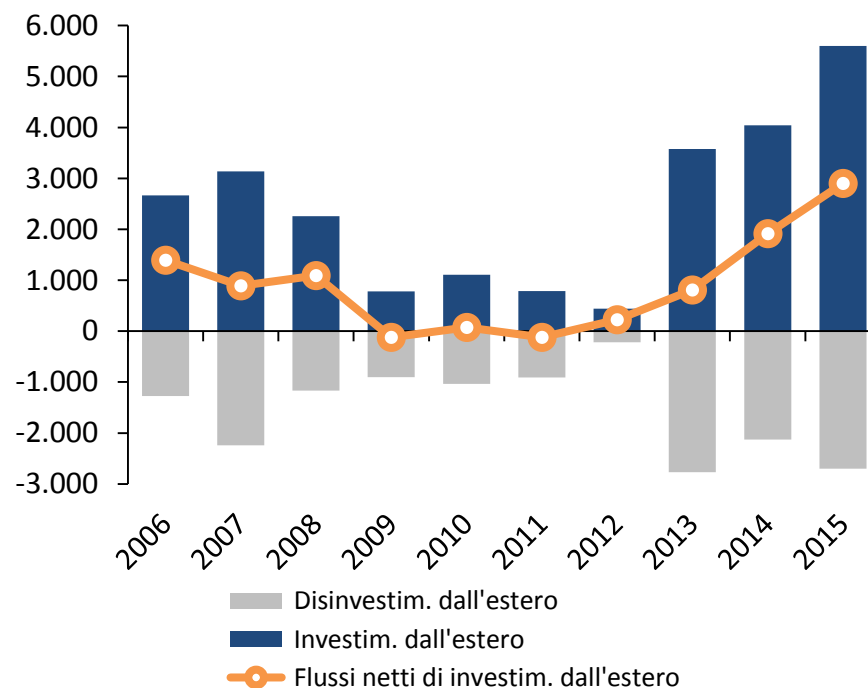
Il settore corporate (2/3)

Investimenti immobiliari in Italia per origine dell'investitore (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE

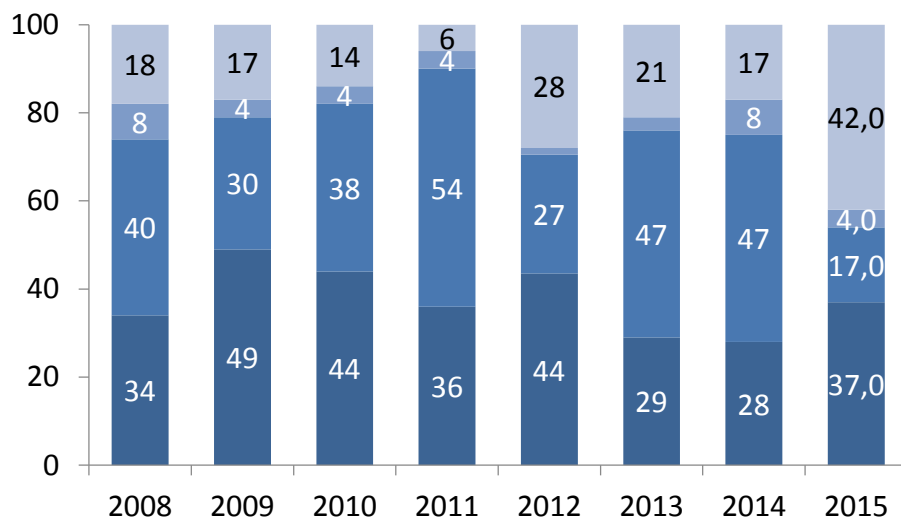
Investimenti e disinvestimenti di operatori stranieri in Italia (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE

Il settore corporate (3/3)

Investimenti immobiliari per tipologia in Italia (miliardi di euro)

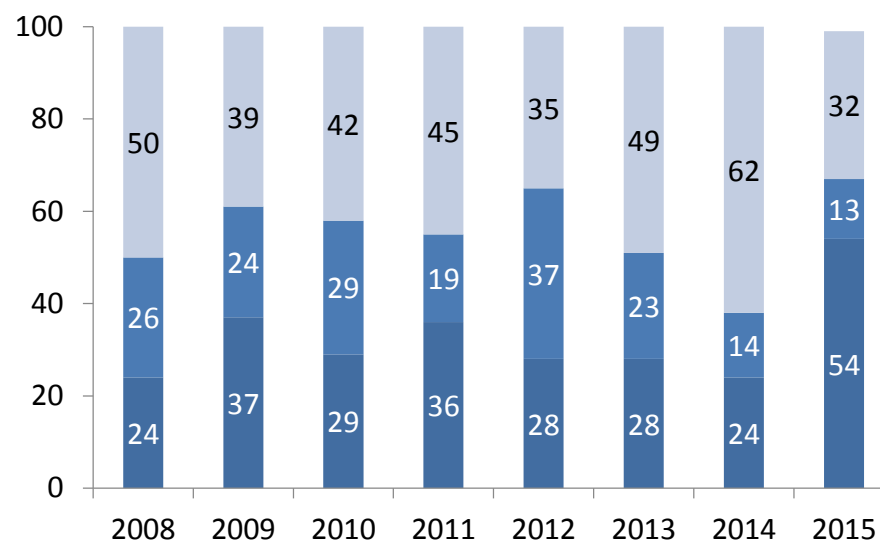


■ Direzionale ■ Commerciale ■ Industriale e logistica ■ Altro*

* Hotel, misti e altre tipologie

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE

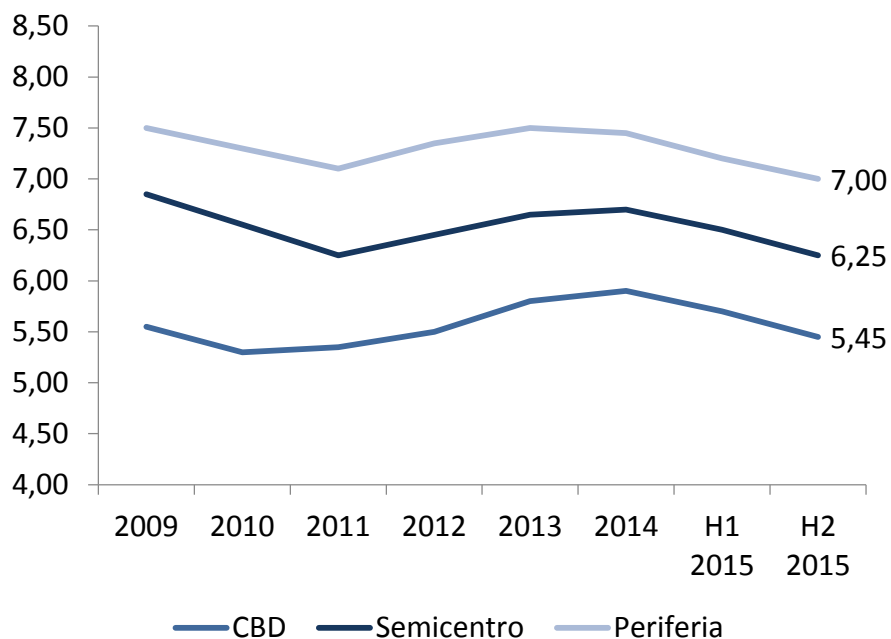
Investimenti immobiliari per località (% sul totale)



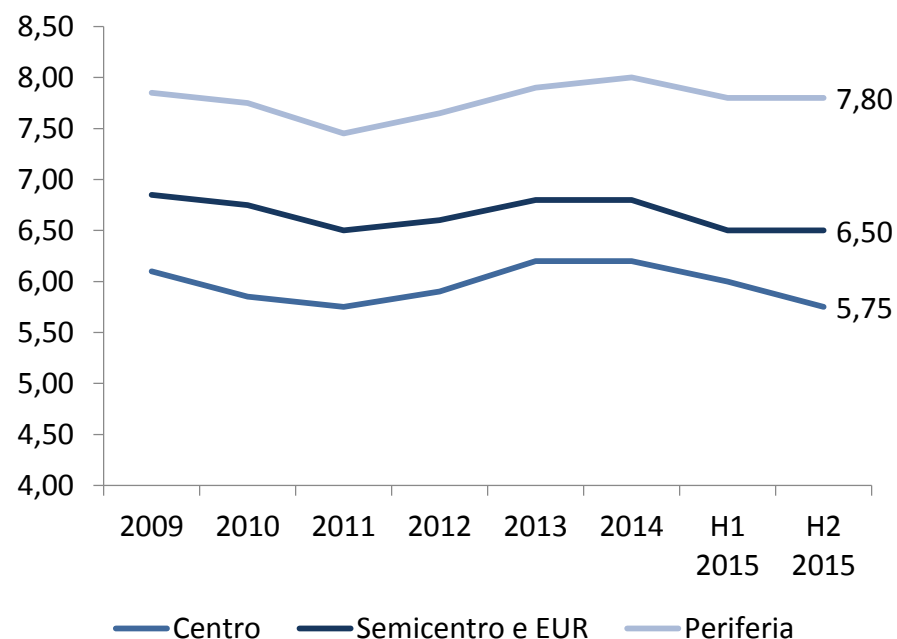
■ Milano ■ Roma ■ Altre città

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE

PRIME GROSS YIELDS – MILANO (valori percentuali)



PRIME GROSS YIELDS – ROMA (valori percentuali)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e Cushman& Wakefield

IL PORTALE «INVEST IN ITALY REAL ESTATE . COM» /1

Investitalyrealestate.com è un portale dedicato alla presentazione di offerte di investimento in immobili pubblici, di società partecipate pubbliche o partecipate pubblico-privato, destinate ad operatori italiani ed esteri.

Il progetto è realizzato nel quadro delle iniziative previste dal decreto “Sblocca Italia”, finalizzate a favorire le opportunità di investimento in Italia, dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, in coordinamento con il Ministero dello Sviluppo Economico, attraverso l'ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane, in collaborazione con il Dipartimento del Tesoro, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, e con l'Agenzia del Demanio.

E' uno strumento virtuale attraverso cui poter favorire, in forma semplice e trasparente, l'interazione tra la domanda di investimenti professionali e le opportunità di investimento immobiliare qualificate che sono state selezionate nel patrimonio pubblico italiano tra le più rilevanti in termini di localizzazione, tipologia e dimensione.

IL PORTALE «INVEST IN ITALY REAL ESTATE . COM» /2

Il portale propone opportunità di investimento diversificate, suddivise in due macro-categorie:

- da un lato immobili pronti per una valorizzazione già definita, come palazzi storici idonei ad essere trasformati in uffici di prestigio o alberghi di “charme”;
- dall'altro operazioni di sviluppo immobiliare – ad esempio immobili da trasformare o aree da edificare – la cui valorizzazione potrà essere orientata, verso le soluzioni più adeguate e sostenibili, attraverso il confronto con il mercato dei potenziali utilizzatori e investitori.

Agevolare il confronto tra tutti gli stakeholders – pubblici e privati – espressi dal territorio di riferimento di ogni operazione di sviluppo immobiliare, rappresenta infatti uno degli elementi fondamentali che hanno ispirato la realizzazione del portale.

Gli immobili sono proposti in vendita o in concessione a lungo termine. Le procedure di dismissione, indicate sulla scheda di ciascun immobile presente nel sito, prevedono la cosiddetta “trattativa privata” o l'assegnazione tramite bando pubblico.

Monza, 27 maggio 2016

L'attrazione di investimenti esteri come leva di sviluppo: strumenti e progetti per Monza e Brianza

IL PORTALE «INVEST IN ITALY REAL ESTATE . COM» /3

Alcuni esempi: **MONZA VILLA MIRABELLINO** - Parco di Monza - PROPRIETA' STATO ITALIANO

<http://www.investinitalyrealstate.com/it/property/monza-villa-mirabellino/>



Monza, 27 maggio 2016

L'attrazione di investimenti esteri come leva di sviluppo: strumenti e progetti per Monza e Brianza

IL PORTALE «INVEST IN ITALY REAL ESTATE . COM» /4

Alcuni esempi: **MONZA VILLA STORICA** – Via Tommaso Grossi – Proprietà Provincia di Monza e Brianza

<http://www.investinitalyrealestate.com/it/property/monza-villa-storica/>



Monza, 27 maggio 2016

L'attrazione di investimenti esteri come leva di sviluppo: strumenti e progetti per Monza e Brianza

Grazie per l'attenzione

Marco Leone

Senior Advisor Nomisma
marco.leone@nomisma.it