

IL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO. QUALI LE PROSPETTIVE?

Antonio Campagnoli - *Presidente FIABCI Italia*





Il mercato immobiliare europeo. Quali le prospettive?

*Avv. Antonio Campagnoli, CRE, SIOR
Pres. FIABCI Italia – Pres. FIABCI Finance Committee*

Bergamo, 27.03.2019

FIABCI: Chi Siamo



La **PIU'** RAPPRESENTATIVA FEDERAZIONE
del **REAL ESTATE** nel Mondo

3.500+



**MEMBRI
REAL ESTATE**

65+



**ISTITUZIONI
ACCADEMICHE**

100+



**ASSOCIAZIONI
PROFESSIONALI**

60+



**PAESI MONDIALI
IN CUI PRESENTE**



1948

**Istituzione a Parigi
Francia**



1954

**Ottenimento Speciale
Ruolo Consultivo**



WORLD BANK GROUP

2015

**Nominata *Global Contributor*
di World Bank Group**

FIABCI: Alleanze Internazionali



Sviluppare **ATTIVITA'** e **PROGETTI**
Sociali, Economici e Politici



ECOSOC
United Nations



**DIRITTI ECONOMICI,
SOCIALI, POLITICI**



WORLD BANK GROUP



**"DOING BUSINESS"
REPORT**



UNITED NATIONS
ECONOMIC COMMISSION
FOR EUROPE



**SOSTENIBILITA'
MERCATI REAL ESTATE**



Global Compact
Cities Programme



**CORPORATE SOCIAL
RESPONSABILITY**

IPMS INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS



**STANDARD DI MISURAZIONE
INTERNAZIONALI**

FIABCI: Mission & Benefits

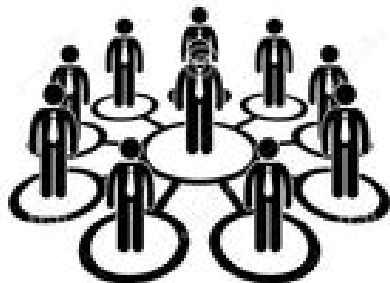


Fornire **ACCESSO** e **OPPORTUNITA'**
ai **PROFESSIONISTI** del **REAL ESTATE**
interessati a

**ESPANDERE INFLUENZA
GLOBALE & CONTATTI**

**ACCRESCERE
EXPERTISE & KNOW-HOW**

**SVILUPPARE BUSINESS
INTERNAZIONALI**



creare un **NETWORK
MONDIALE** di **Professionisti
Internazionali**

FIABCI: Tool di Accesso



ONLINE NETWORK



RISORSE



EDUCAZIONE

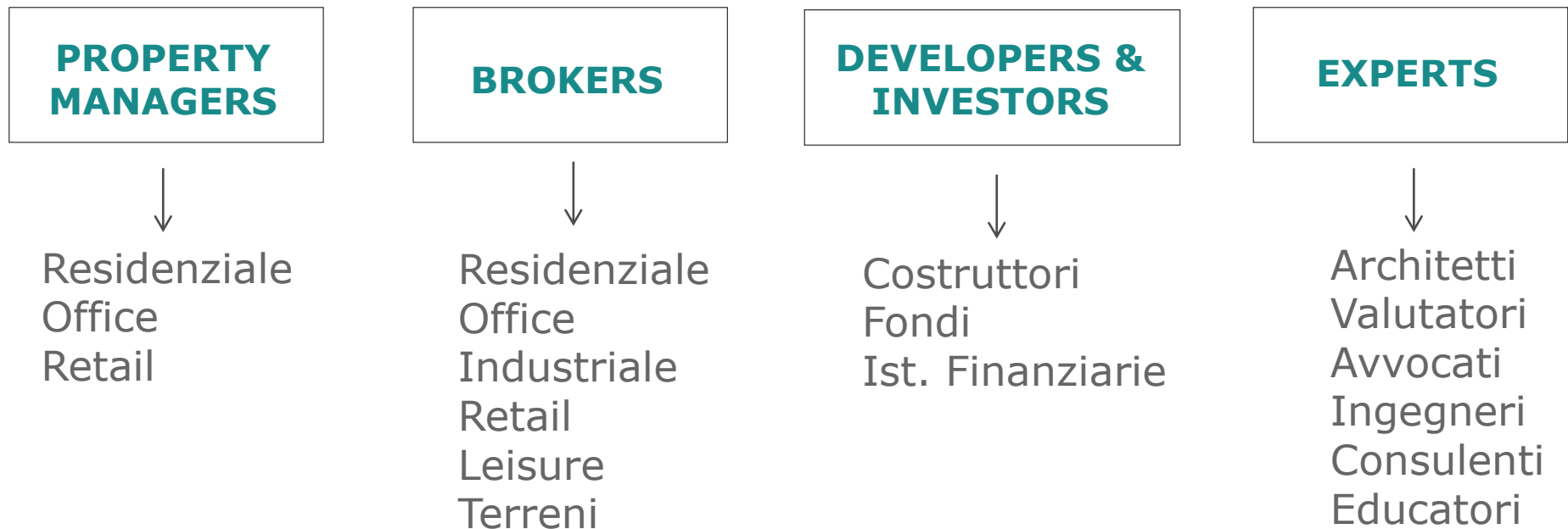


EVENTI

***FIABCI:* 4 Comitati Mondiali**



*Condividere KNOW-HOW e
creare SINERGIE*



→ **aperti a Tutti i Soci FIABCI**



FIABCI: Benefici Professionali



Accrescere **KNOWLEDGE** e
SKILL con **L'EDUCAZIONE**



**FIABCI
EVENTS**

**FIABCI YOUNG
MEMBERS**

**FIABCI EXCHANGES
PROGRAMME**

**FIREC DESIGNATION
FIABCI INTERNATIONAL
REAL ESTATE CONSULTANT**

**FIABCI SCHOLARSHIP
FOUNDATION**



sviluppare **BUSINESS**
su **SCALA GLOBALE**



FIABCI: Benefici Business



*EVENTI per condividere IDEE,
fare NETWORK e PROMOZIONE*

**ANNUAL
WORLD CONGRESS**

- ↓
- 2018: Dubai
 - 2019: Mosca

**DECEMBER
BUSINESS MEETING**

- ↓
- 2018: Bali
 - 2019: Gand



**WORLD PRIX
D'EXCELLENCE
AWARDS**

**EUROPEAN REGIONAL
CONGRESS**

**ASIA-PACIFIC
REGIONAL CONGRESS**

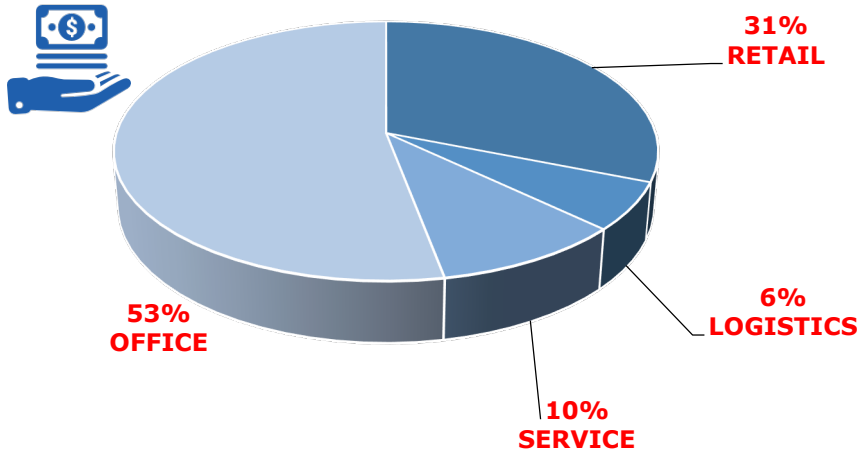
**CONGRESS OF THE
AMERICAS**

PRESENZA FRA L'ALTRO A



[Video](#)

VOLUME INVESTIMENTI

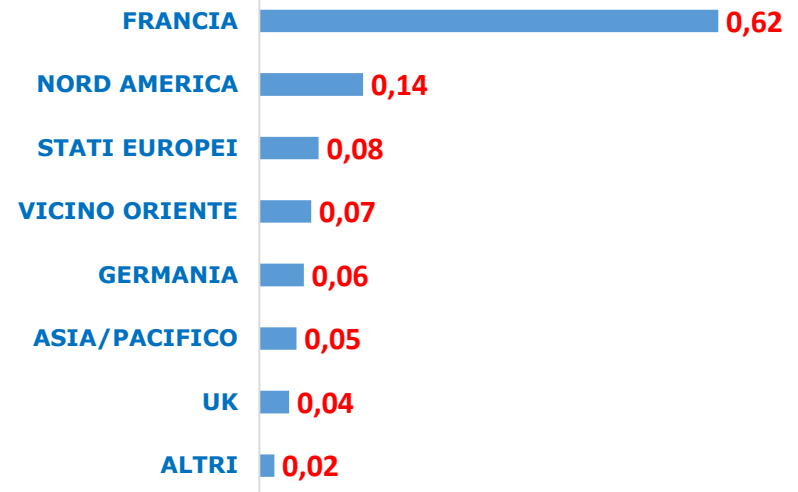


- 24 MLD € VOLUME D'INVESTIMENTO
- 65 TRANSAZIONI OLTRE 100 MLN € ->

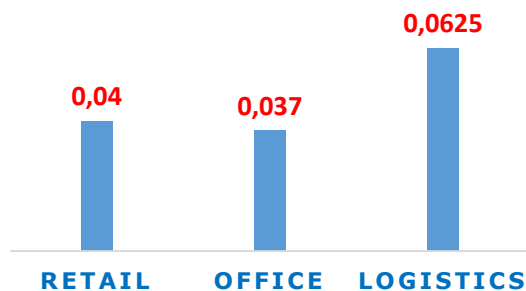
**3° MIGLIOR ANNO NELLA STORIA PER
IL COMMERCIAL REAL ESTATE FRANCESE**



NAZIONALITA' INVESTITORI



RENDIMENTI PRIME



**202, RUE DE LA CROIX NIVERT, 75015 PARIGI
VENDITA DI 2.900 MQ OFFICE A REDDITO
18.5 MLN €**



INDUSTRIAL/LOGISTICS

- SPINA DORSALE ASSE NORD/SUD LILLE-PARIS-LYON-MARSEILLE: CANONI PRIME CLASSE A ILE-DE-FRANCE CA 50/60 € MQ/A; RENTAL LEVELS NELLA REGIONE DI PARIGI +10/20% RISPETTO AL RESTO
- TAKE-UP +3 MLN MQ; CONTRAZIONE RENDIMENTI AL 6% ->

CRESCITA CONTINUATIVA TAKE-UP



OFFICE

- ILE-DE-FRANCE: TAKE-UP CA 2.2 MLN € (2° MERCATO OFFICE PIU' GRANDE AL MONDO, 54 MLN MQ), STOCK DISPONIBILE CA 4 MLN MQ TASSO VACANCY 7%
- CANONI PRIME STABILI; PREZZO MEDIO 700 € MQ/A



AUMENTO DOMANDA SPAZI OFFICE

RETAIL



- PARIGI, CENTRO MONDIALE DELLA MODA
- CANONI PRIME TRA 6000 € E 22.500 € MQ/A
- RENDIMENTI PRIME ATTORNO AL 4% ->



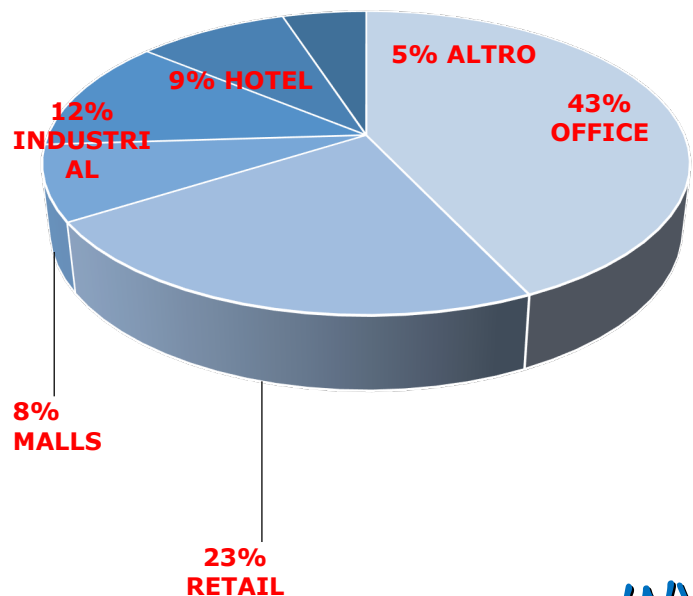
DOMANDA STABILE E CRESCENTE PER LOCATION PRIME LUNGO LE HIGH-STREET



ACQUISTO DI UN PALAZZO OFFICE DI 3.330 MQ DA PARTE DEL GOVERNO DELLA REP. DI KOREA CON PROGETTO DI SVILUPPO IN UN CENTRO CULTURALE



VOLUME INVESTIMENTI

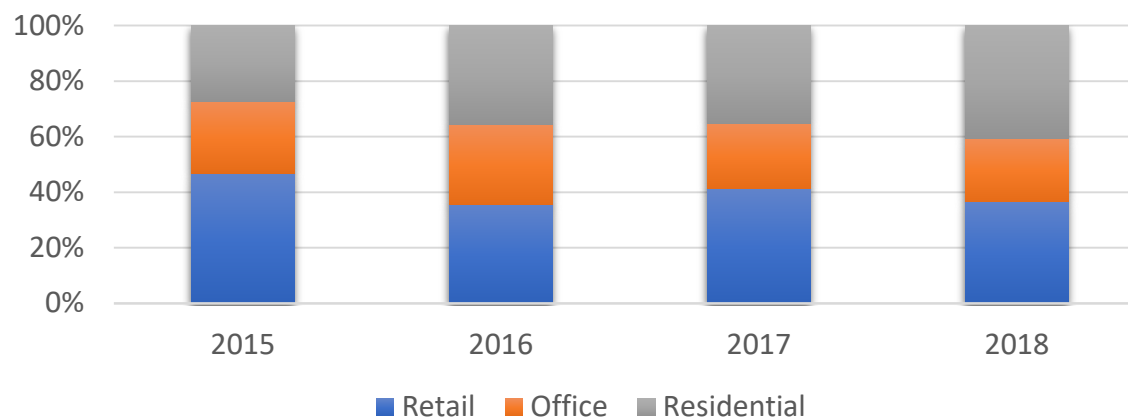


- 70 MLD € VOLUME D'INVESTIMENTO (LONDRA 20 MLD €)
- 2015 NUOVO ANNO RECORD PER IL COMMERCIAL REAL ESTATE UK, PREVISTA CONTINUA CRESCITA ->

DESTINAZIONE LEADER EUROPEA PER GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI GLOBALI, LONDRA CALAMITA GLOBALE



INVESTIMENTI ESTERI A LONDRA





INDUSTRIAL/LOGISTICS

- CANONI PRIME TRA 70 E 85 € MQ/A; TAKE-UP MOLTO ALTO
- RENDIMENTI PRIME PER LA LOGISTICA CA 4,75%, PER L'INDUSTRIALE CA 4,25% ->

CRESCENTE DOMANDA DI SPAZI LOGISTICI/ INDUSTRIALI, IN PARTICOLARE NELLA PARTE SUD



RETAIL



- NUOVI BRAND NAZIONALI E INTERNAZIONALI IN CERCA DI SPAZI
- OPERATORI ESISTENTI IN ESPANSIONE O IN MOVIMENTO PER POSIZIONI MIGLIORI ->

- **CONTINUA E ALTA DOMANDA DI NEGOZI**
- **CRESCITA SIGNIFICATIVA DEI CANONI, MAGGIORE COMPETIZIONE E VALUTAZIONE ZONE PERIFERICHE**



OFFICE

- MERCATO GUIDATO DAL CENTRO DI LONDRA: INCREMENTO LIVELLI DI ASSUNZIONE
- INTERESSE ALLE PRINCIPALI CITTA' REGIONALI ->
- **FORTE CRESCITA DI LOCAZIONI, BASSO VACANCY,**

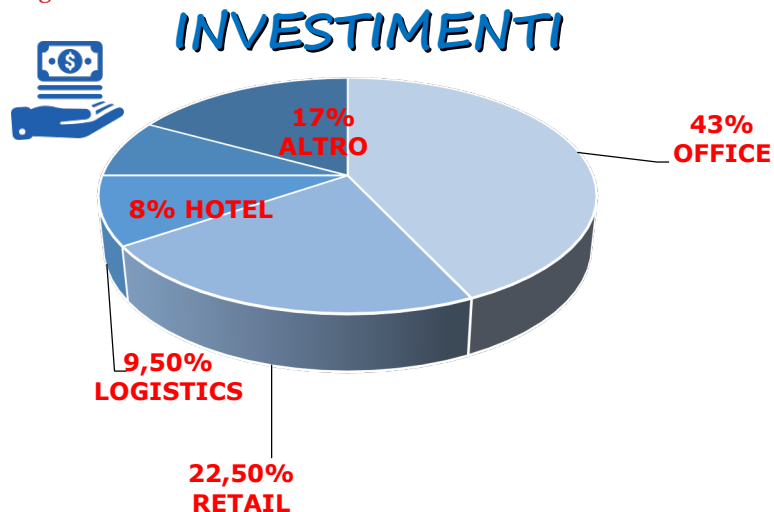


CONTRAZIONE RENDIMENTI E AUMENTO VALORI DI ACQUISTO E TAKE-UP

- **CONTINUA DOMANDA DI SPAZI DI QUALITA'**



VENDITA DI TELEFONE EXCHANGE, 268/270 HIGH HOLBORN, LONDON, WC1, FOR 42,6 £



OFFICE



- TAKE-UP +24% A MUNICH, AMBURGO E BERLINO
- LOCAZIONI UFFICI MENO VOLATILI CHE IN EUROPA, ECCETTO FRANCOFORTE
- CANONI DI LOCAZIONE STABILI ->



DOMANDA SPAZI UFFICI ALTA

- +45 MLD €, VOLUME D'INVESTIMENTO ECCEZIONALMENTE ALTO; MERCATO SEGMENTATO
- AMBURGO E BERLINO GIUDICATE I LUOGHI PIU' ATTRAENTI PER GLI INVESTIMENTI IN EUROPA ->



GERMANIA TRA I PRIMI 5 MERCATI DI RIFERIMENTO A LIVELLO MONDIALE PER GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI



INDUSTRIAL/LOGISTICS

- FORTE ESPORTAZIONE/IMPORTAZIONE E DIFFUSO E-COMMERCE
- RENDIMENTI IN CONTRAZIONE, CANONI DI LOCAZIONE STABILI TRA 60 E 84 € MQ/A ->

CONTINUA RICHIESTA DI



MODERNO SPAZIO INDUSTRIALE



**STUTTART,
VENDITA DI UNA
CENTRALE ELETTRICA**



INVESTIMENTI

- RIPRESA SETTORE OFFICE, PRIME YIELDS VICINO AI VALORI 2007
- GRADUALE RECUPERO COMPARTO RETAIL
- DIFFICILE REPERIMENTO DI DENARO



**OPPORTUNITA' NEI MERCATI PIU' CORE E
DOVE VI E' GESTIONE DI RISPARMIO**



RETAIL

- DUBLINO: YIELDS 4%, CANONI -25% # 2007; INTERESSE INVESTITORI IN AUMENTO, BRAND STRANIERI CERCANO SPAZI
- ALTRE PROVINCE: TREND SIMILI MA RITMI PIU' LENTI=>



MERCATO IN CONTINUA CRESCITA



INDUSTRIAL/LOGISTICS

- CANONI BASSI MA IN CRESCITA
- POCA OFFERTA, ALTA DOMANDA =>

**SETTORE IN RECUPERO, RIPRESA PIU'
NITIDA DI OFFICE E RETAIL**



OFFICE



- DUBLINO, CUORE MERCATO OFFICE: TAKE-UP IN AUMENTO, VACANCY IN CALO, DOMANDA SUPERA OFFERTA
- PERIFERIA DUBLINO: PREVISTA CRESCITA PER CANONI PIU' VANTAGGIOSI DI DUBLINO =>

**FORTE DOMANDA DI
SPAZI OFFICE GRADO A**



**GOLDEN ISLAND SHOPPING CENTRE, ATHLONE
€ 43 MLN – ACQUISTATO DA CREDIT SUISSE**



INVESTIMENTI


- 1 MLD € VOLUME D'INVESTIMENTO. DIMINUIZIONE IN TUTTI I SETTORI, IN PARTICOLARE DALL'ASIA
- 600 MLN € INVESTIMENTI NEL COMPARTO OFFICE =>

2018 PEGGIOR ANNO IN TERMINI DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI DAL 2006 PER IL MERCATO RUSSO



RETAIL



- **NUOVE COSTRUZIONI** => 
RUSSIA: 547.700.000 MQ, **13 SHOPPING CENTERS**
MOSCA: 306.000.000 MQ, **5 SHOPPING CENTERS**



AEROPLAZA
7.000 MQ, LOCAZIONE



INDUSTRIAL/LOGISTICS

- **NUOVE COSTRUZIONI**
MOSCA: **510.000 MQ**
REGIONI: 350.000 MQ
- **LOCATO / ACQUISTATO**
MOSCA: **405.000 MQ**
REGIONI: 182.000 MQ

- RIDUZIONE TASSO DI VACANCY
- AUMENTO SPAZIO LIBERO DAL 7% AL 9%; PREVISTI PER IL 2016 NUOVE PROPOSTE PER CA 500/600.000 MQ

OFFICE



- TOTALE RICHIESTO: 18.43 MLN MQ
- NUOVE COSTRUZIONI: 400.000 MQ (40% CLASSE A)
- **TOTALE VOLUME D'AFFARE: 650.000 MQ**
- SPAZIO DISPONIBILE: 3 MLN MQ
- TASSO DI VACANCY: 20%



ARMADA PARK
12.500 MQ, LOCAZIONE



INVESTIMENTI

- 10 MLD € VOLUME D'INVESTIMENTO
- INVESTITORI NAZIONALI ACQUIRENTI PIU' ATTIVI (60%)
- MAGGIORE LIQUIDITA' NEI MERCATI FINANZIARI =>



**CARENZA IN GENERALE DEL PRODOTTO DI QUALITA'
CHE DETERMINA CONTINUA CONTRAZIONE DEGLI YIELDS**



OFFICE

- LOCATO: MADRID 525.000 MQ,
BARCELONA 400.000 MQ
- AUMENTO CANONI PRIME, RIDUZIONE TASSO
VACANCY A MADRID E BARCELONA =>

**DOMANDA SPAZI UFFICI MOLTO ALTA
A MADRID E BARCELONA**



RETAIL



- CANONI DI LOCAZIONE STABILI; DOMANDA > OFFERTA
- INVESTIMENTI PRINCIPALI SULLE HIGH STREET; OFFERTA ESAURITA =>



- CRESCITA DELLE LOCAZIONI A MADRID E BARCELONA
- DOMANDA ALTA DI FONDI X SHOPPING CENTERS E
RETAIL PARK



INDUSTRIAL/LOGISTICS

- TAKE-UP: BARCELONA CA 520.000 MQ, MADRID CA 320.000
- SVILUPPO SPECULATIVO A MADRID E BARCELONA =>

MERCATO RIMANE FORTE



**MERLIN PROPERTIES ACQUISTA TESTA
VALUTATO 3.2 MLD €
(INCLUDE UNA DELLE QUATTRO TORRI)**

Residenziale Europeo:

TREND POSITIVO NEGLI INVESTIMENTI, CONTINUA CRESCITA

REGNO UNITO



- **OLTRE +3% INCREMENTO MEDIO:** NUOVI INCENTIVI, EROGAZIONI MUTUI IPOTECARI MA PARZIALE RAFFREDDAMENTO DEL MERCATO PER NUOVE ABITAZIONI E RISTRUTTURAZIONI =>

**ANDAMENTO POSITIVO,
MA DECELERATO RISPETTO AL 2014**

GERMANIA



- **+1% INCREMENTO MEDIO (CRESCITA IRREGOLARE):** MIGLIORAMENTO CONDIZIONI OCCUPAZIONE E REDDITO FAMIGLIE, TASSI AI MINIMI STORICI, FAVOREVOLE DINAMICA DEMOGRAFICA E FLUSSI MIGRATORI =>

DINAMICA POSITIVA



SPAGNA



- **+2,4% INCREMENTO MEDIO:** PREZZI E COMPRAVENDITE RITORNATI IN TERRITORIO POSITIVO, ANCHE SULLA SPINTA DEGLI AFFLUSSI DI CAPITALI ESTERI; STOCK INVENDUTO CA 600.000 MILA UNITA' =>

RITROVATA VIVACITA'



FRANCIA



- **-3,3% DIMINUZIONE MEDIA:** CRISI REDDITI E DOMANDA FAMIGLIE, DETERIORAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

FASE RECESSIVA CONTINUA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

FIABCI Italia

Piazza A. Diaz 1

20123 Milano

www.fiabci.it - info@fiabci.it

