



## Workshop ANCE

*Tipologie Immobiliari innovative  
insediabili nel mercato italiano  
non residenziale*

*Roma, 9 settembre 2009*

*Silvio de Michieli Vitturi*  
STRATEGIC ADVISOR REAG

Fornire elementi/ linee guida utili ad elaborare strategie pensando ad “oltre la crisi”

“Focus” della ricerca:

Progetti innovativi nell’ambito del mercato non residenziale

Dove ?

In mercati europei “comparabili” per capire ed interpretare le nuove tendenze.

In sediabili in Italia ?

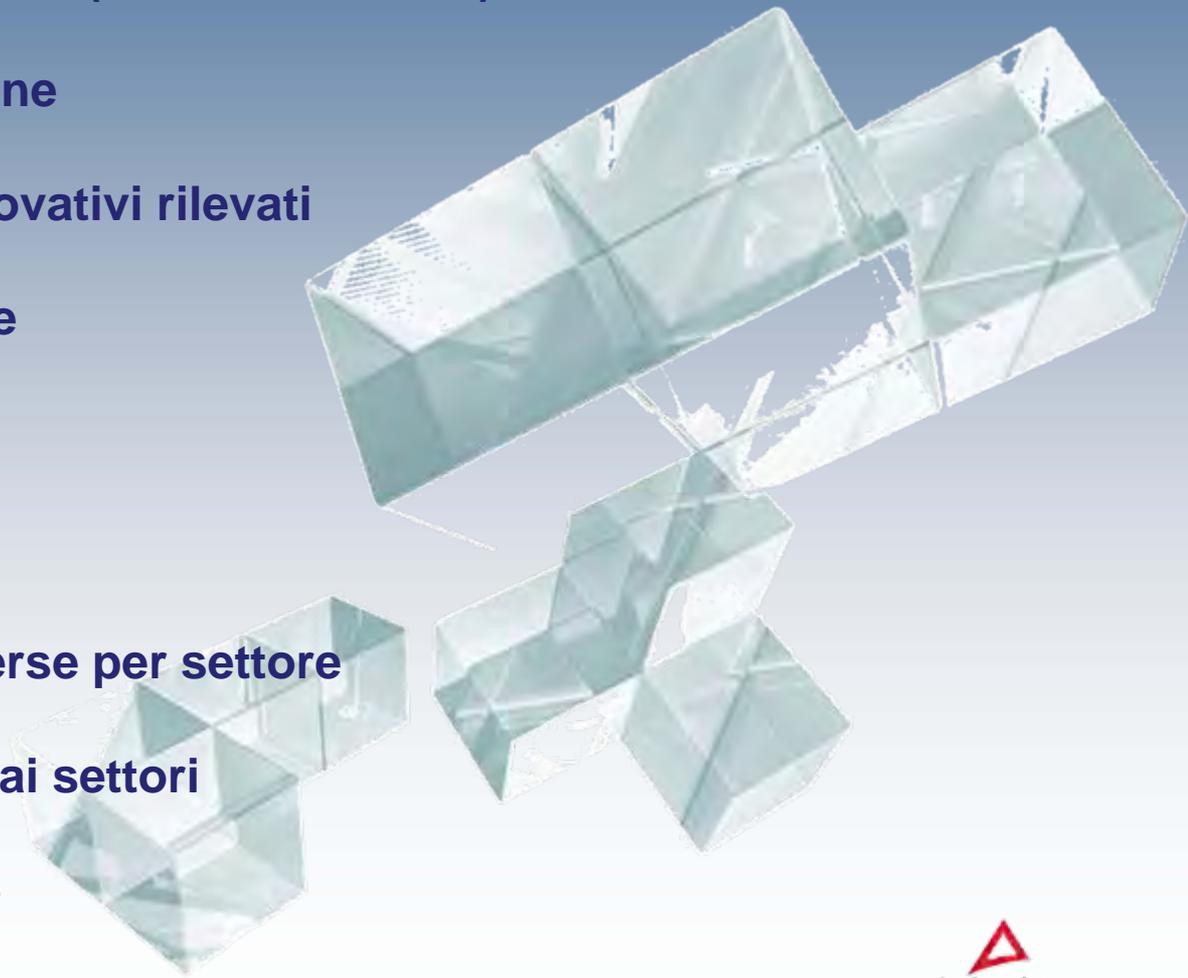
Esaminata la macro-fattibilità nell’ambito del mercato nazionale



# PERCORSO DI RICERCA SEGUITO



1. Quadro macroeconomico dei paesi considerati
2. Situazione dei relativi mercati (non residenziale)
3. Criteri /driver d'osservazione
4. Progetti con contenuti innovativi rilevati
  - 4.1 Concetto d'innovazione
  - 4.2 Format innovativi
  - 4.3 Casi studio
5. Tendenze opportunità emerse per settore
6. Opportunità' "trasversali" ai settori
7. Considerazioni conclusive



## 1. Quadro macroeconomico dei paesi considerati

### Francia, Germania, Regno Unito e Spagna

- economie “mature” con dati macroeconomici “comparabili”
- settore immobiliare consolidato, in crisi seppure a livello differenziato

## 2. Situazione dei relativi mercati (non residenziale)

### DATI CONSOLIDATI 2008

2.1. Sintesi dati di riferimento

2.2. Sintesi transazioni intervenute 2007-2008

### PREVISIONI 2009

2.3. Outlook

2.4. Sintesi Progetti nel triennio 2009-2011



# 3. CRITERI /DRIVER D'OSSERVAZIONE DEI PROGETTI

- **Descrizione, localizzazione e contesto urbanistico;**
- **“Attori” dell’operazione;**
- **Analisi del target dei clienti potenziali;**
- **Informazioni tecnico-costruttive;**
- **Costi dell’operazione;**
- **Struttura finanziaria;**
- **Stato di attuazione;**
- **Rendimento medio atteso;**
- **Tipo di gestione;**
- **Aspetti economico-gestionali e sostenibilità ambientale**



# 4. PROGETTI INNOVATIVI RILEVATI

## 4.1 CONCETTO DI INNOVAZIONE

Il **processo continuo d'innovazione** permette - attraverso le sue diverse interpretazioni culturali ed economiche - d'introdurre sul mercato da un lato, prodotti attrattivi e, dall'altro, di limitare la formazione di "stock" difficilmente assorbibile dal mercato immobiliare.

Come è stato interpretato nei diversi paesi ?

✓ **FRANCIA:** eco sostenibilità ed uso di nuove vie logistiche



✓ **GERMANIA:** consolidamento eco sostenibilità e progetti tematici



✓ **SPAGNA:** mix funzionali ed uso di nuovi materiali e sistemi di facciata



✓ **REGNO UNITO:** caratterizzato da elementi fortemente distintivi



## 4.2 FORMAT INNOVATIVI

La ricerca è stata svolta nei Paesi esaminati con la collaborazione delle strutture di REAG ivi operanti anche attraverso contatti diretti con gli “attori” dei progetti individuati utilizzando i criteri/driver prescelti (localizzazione, tipologia e mix, struttura finanziaria, ecc..).

Lo studio è stata indirizzato verso progetti:

- con “format” innovativi;
- “attuali” (in corso e/o di recente realizzazione);
- **“valorizzati”** dai mercati di riferimento.



I numerosi format individuati sono stati successivamente esaminati in termini di potenziale insediabilità nel mercato italiano.

Tra quest’ultimi sono stati prescelti alcuni “casi studio” oggetto di ulteriori approfondimenti.

## 4.3 CASI STUDIO

- **Gli uffici della Banca Popolare Atlantica, Nantes (Francia)**
- **Il centro eco - commerciale Clos du Chêne, Marne La Vallée (Francia)**
- **Il centro logistico della Gazeley , Kandel (Germania)**
- **Il centro commerciale ed intermodale Stazione Principe Pio, Madrid (Spagna)**
- **Le residenze universitarie del Frenchay Campus della UWE, Bristol (Regno Unito)**
- **Il centro di innovazione Think Tank per uffici e laboratori, Lincoln (Regno Unito)**

**I casi di studio saranno sinteticamente esposti a seguire.**

# 5. TENDENZE OPPORTUNITA' PER SETTORE

A questo punto è sembrato interessante individuare, a livello Paese/settore non residenziale esaminato, quali sono le caratteristiche rilevanti, comuni, e/o peculiari, delle iniziative/progetti assorbibili dal mercato

**5.1 UFFICI**

**5.2 COMMERCIALE**

**5.3 LOGISTICO**

**5.4 RICETTIVO**

**5.5 RICREATIVO**



# 5.1 TENDENZE UFFICI

## Tipi di Localizzazione:

- aree centrali e ben collegate con mezzi pubblici;
- aree *semi*-periferiche se con costi di vendita/locazione competitivi e parcheggi dedicati;
- *aree periferiche e città principali;*

## Tipologie prevalenti:

- multipiano con spazi flessibili openspace anche a funzione mista;
- *edifici ristrutturati anni '60-'70;*

## Dimensioni prevalenti:

- 15-20.000mq, con unico conduttore;
- 5-20.000mq, per pluri utilizzatore;
- *superfici > 10-15.000mq in business centre per Germania, Francia, Regno Unito;*
- *superfici < 10.000mq per Spagna;*

## Tipi di proprietà:

- Fondi immobiliare e Istituzionali;
- Enti Pubblici;
- privati;
- *Assicurazioni;*
- *Società Immobiliari;*

### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

## Standard edifici:

- Alta qualità;
- spazi flessibili e razionalizzati (fino a 12-13mq per postazione di lavoro)
- altezza libera di 3,5m;
- dotazioni per risparmio energetico certificato;
- risparmio energetico certificato;*

## Tipologia di gestione:

- gestione diretta della proprietà o del conduttore;
- esternalizzazione a società specializzate; (*prevalente esternalizzazione a società specializzate;*)

## Tendenze investitori:

- forte riduzione degli investimenti;
- ristrutturazione con integrazione di mix funzionali;
- rallentamento dei progetti in corso*
- rinegoziazione contratti di locazioni;
- atteggiamento cauto per nuovi sviluppi;

### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

- Riqualificazione strutture esistenti e costruzione di edifici c.d. di grado A con mix funzionale diversificato e con prevalente sviluppo verticale nelle aree centrali.
- Aggregazione in uno stesso sito di mix funzionali diversificati (espositivo commerciale, produzione “leggera”, attività amministrativa) per rendere meno onerosa la gestione delle attività complessive ed i servizi comuni, specialmente per le PMI. Tale concentrazione di attività riconfermerà la richiesta di spazi di dimensioni più contenute e flessibili in un contesto anche periferico ma con area di sosta disponibili.



## 5.2 TENDENZE COMMERCIALE

### Tipi di Localizzazione:

- aree periferiche di espansione residenziale, ben collegate e con canoni/prezzi competitivi rispetto alle aree semiperiferiche;
- *aree semiperiferiche con buon bacino d'utenza;*
- aree centrali per negozi al dettaglio monobrand o centri specializzati;

### Tipologie prevalenti:

- centri commerciali (*grandi centri commerciali*);
- *retail park con alimentare minimo;*
- Discount;
- *mercati coperti;*

### Dimensioni prevalenti:

- *parchi commerciali superficie < 20.000mq con bacino d'utenza consistenti e bassa competitività;*
- centri commerciali specializzati con superficie < 10.000mq (*tra 10-50.000mq*);
- *centri commerciali periferici con superfici locabili differenziate e riduzione per monoconduttore;*
- *retail park non alimentari superficie < 4.000mq;*

### Tipi di proprietà:

- Fondi Immobiliari, Investitori Istituzionali;
- Società immobiliari, *Gruppi Assicurativi;*
- *privati in "club deal" per quote di 5 - 8 mln €;*
- *developer;*

### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

# ...segue TENDENZE COMMERCIALE



## Standard edifici:

- alta qualità;
- spazi flessibili anche su più livelli;
- *ampi parcheggi dedicati;*
- *cura delle esigenze clienti e dell'ambiente*

## Tipologia di gestione:

- prevalentemente diretta delle catene di distribuzione specializzate monomarca *(secondario nei Paesi di riferimento);*
- società specializzate esterne per multimarca ;  
*(prioritario nei Paesi di riferimento);*

## Tendenze investitori:

- forte riduzione nuovi investimenti;  
*completamento di operazione di alta visibilità commerciale;*
- *completamento progetti in costruzione e ristrutturazione funzionale centri esistenti;*
- *compravendita aree valorizzabili e/o centri che mantengano il volume d'affari a medio termine;*

### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

- **Riqualificazione, con integrazione di altre funzioni, delle aree servizi e parcheggi dei centri commerciali periferici, maggiormente mirate anche alle esigenze dei fruitori, prevedendo l'inserimento nelle stesse di servizi pubblici (poste, uffici pubblici);**
- **Recupero di edifici ex industriali, da destinare ad outlet con l'obiettivo di rendere "visibile" il processo di produzione anche nell'ottica di recupero di immagine dei distretti;**
- **Trasformazione di aree centrali caratteristiche nell'ambito di città medio grandi (50mila-60mila abitanti), integrando le attività preesistenti della zona in nuove spazi commerciali aventi una comune immagine di villaggio di altri tempi;**
- **Richiesta di spazi commerciali sempre più integrati nei luoghi di transito giornaliero, dove risulta marcato l'uso dei mezzi di trasporto pubblico (aree di interscambio, aree di parcheggio degli autobus per destinazioni internazionali).**

## 5.3 TENDENZE LOGISTICO

### Tipi di Localizzazione:

- aree periferiche ben interconnesse, per attività prevalente di stoccaggio;
- aree vicine alle grandi città per la distribuzione;
- aree preferibilmente bimodali  
*(nei paesi di riferimento anche trimodali);*

### Tipologie prevalenti:

- parchi logistici a piattaforma integrata;
- centri logistici;

### Dimensioni prevalenti:

- parchi logistici a piattaforma integrata con superficie >100.000mq  
*(la superficie >150.000mq);*
- centri logistici superficie <50.000mq divisi in capannoni industriali modulari;  
*(la superficie <70.000mq);*

### Promotori:

- Fondi, Investitori;
- Conduttori, proprietari privati delle aree;
- costruttori per dimensioni centri tra 5-10.000mq;
- *proprietari e developer;*

### Tipi di proprietà:

- Fondi immobiliari;
- investitori in collaborazione con società di leasing per il sale & leaseback,
- utilizzatori;
- costruttori per locare e porre a reddito gli edifici  
*(prevalente nei paesi di riferimento);*

### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

## Standard edifici:

- altezza libera > 10m;
- maglia strutturale tra 25-40m (*30-40m*);
- superficie modulare tra 5-10.000mq (*superficie < 10.000mq*);
- uffici superficie media 5-10% area coperta capannoni;
- aree di manovra dai lati di carico/scarico > 30m;
- baie di carico su almeno due lati ed in numero 1 ogni 600mq;
- struttura in cemento armato precompresso o mista acciaio/cemento (*quest'ultima prevalente nei paesi di riferimento*);
- coperture come sedi di impianti per energie rinnovabili;
- 5T/mq capacità portante pavimento;

## Tipologia di gestione:

- diretta per i centri logistici; (*secondario nei paesi di riferimento*);
- società specializzate per i parchi logistici (*prevalente nei paesi di riferimento*);

## Tendenze investitori:

- rallentamento investimenti;
- tendenziale riduzione dei canoni di locazione (circa -10%);
- verifica della qualità ed affidabilità dei conduttori con tempi più lunghi per la locazione;
- *completamento progetti avviati e nuove iniziative su richiesta*;

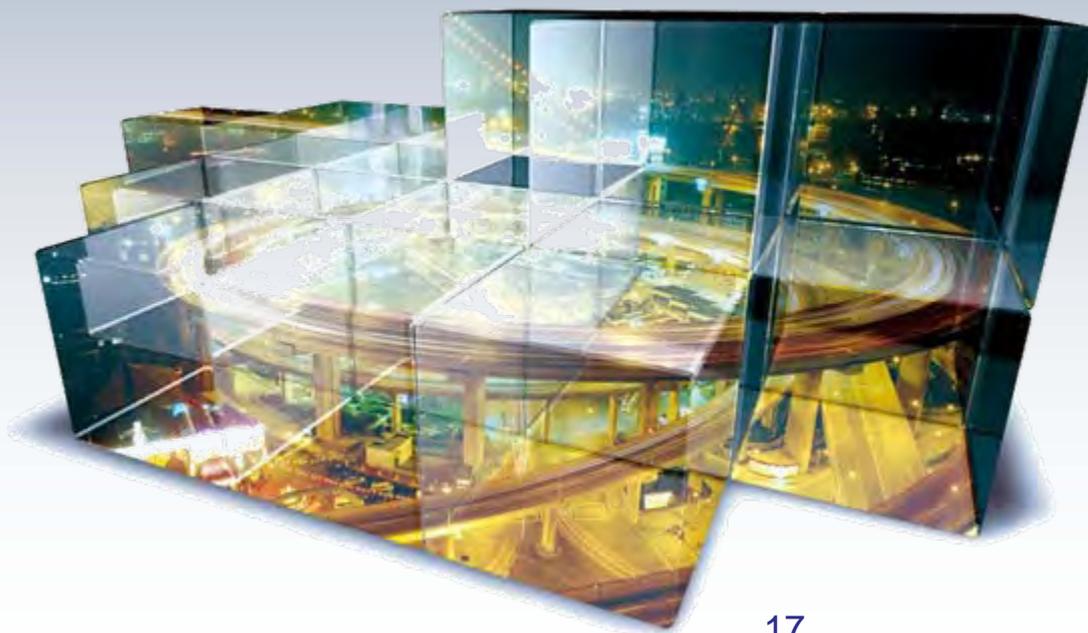
### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

- Iniziative con collocazione in aree ben collegate possibilmente da interconnessioni bimodali (gomma, ferro);
- Realizzazione di progetti tarati rispetto alla tipologia del conduttore preventivamente individuato (stoccaggio/distribuzione) con attenzione alla flessibilità progettuale atta a renderlo più facilmente rilocabile.



# 5.4 TENDENZE RICETTIVO



## Tipi di Localizzazione:

- aree centrali, per segmento lusso;
- aree semicentrali per standard inferiori;
- *aree con rilevanza naturalistica e culturale;*
- *aree vicino alle autostrade per budget hotel in Italia;*

## Tipologie prevalenti:

- edifici nuovi o ristrutturati con attenzione al design, per il lusso;
- ristrutturazione edifici di categorie inferiori;
- *edifici nuovi moderni e tecnologici per 4 stelle ed efficienti per 3 stelle nei paesi di riferimento;*

## Dimensioni prevalenti:

- 100-120 camere, per segmento lusso;
- numero camere > 120 per categorie inferiori;

## Promotori:

- developer
- proprietari privati;

### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

# ...segue TENDENZE RICETTIVO

## Tipi di proprietà:

- Fondi Immobiliari e Investitori  
*(prevalente nei Paesi di riferimento);*
- privati e costruttori per concedere a terzi la gestione;

## Tipologia di gestione:

- *diretta e/o contratti di locazione;*
- management contract  
*(prevalente nei Paesi di riferimento);*

## Standard edifici:

- lusso per 5 stelle o superiori;
- efficienza per categorie inferiori;

## Tendenze investitori:

- riduzione degli investimenti;
- *ricerca nicchie di mercato;*
- *completamento progetti avviati e ammodernamento degli esistenti;*

### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

- **Innalzamento del livello qualitativo delle strutture ricettive esistenti- con riguardo alle diverse categorie - vs. standard internazionali delle catene alberghiere ;**
- **Valorizzazione di aree naturalistiche e culturali di nicchia attraverso riconversione/costruzioni ricettive in armonia con il contesto di riferimento;**
- **Sviluppo di nuove marine ed ampliamento di quelle esistenti con l'inserimento di mix funzionali (commerciale/ricettivo/residenziale) ad integrazione delle attività collegate alle esigenze turistico portuali;**
- **Costruzione di nuove strutture ricettive con centri benessere/termali in aree naturalmente predisposte;**
- **Ammodernamento e costruzione di residenze universitarie, in alternativa all'offerta non organizzata e frazionata da parte dei privati, favorendo l'interesse di realtà imprenditoriali disposte ad investire in tale settore, tendenza che porterà anche in Italia ad investimenti pubblico/privato così come registrati nei Paesi di riferimento.**

## 5.5 TENDENZE RICREATIVO

### Tipi di Localizzazione:

- aree a vocazione turistica;
- valorizzazione zone rurali;
- *aree di rigenerazione urbana;*

### Tipologie prevalenti:

- *centri termali;*
- *marine con porti turistici e strutture collegate;*
- campi da golf;
- centri sportivi con mix funzionali legati al commerciale ed uffici;
- *prevalentemente parchi a tema, acquatici e golf;*

### Dimensioni prevalenti:

- superficie variabile in funzione della localizzazione, della tipologia e della forma di gestione  
*(parchi a tema con superficie variabile <50.000mq);*
- strutture connesse a campi da golf > 50.000mq

### Tipi di proprietà:

- Sviluppatori,
- Fondi,
- pubblico/privato;
- investitori specializzati  
*(prevalente nei paesi di riferimento);*

#### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

## Standard edifici:

- elevati standard legati all'appeal del progetto

## Tipologia di gestione:

- società specializzate di settore  
*(prevalente nei paesi di riferimento);*
- diretta;

## Tendenze investitori:

- atteggiamento molto riflessivo;
- nuovi investimenti italiani in resort termali e centro benessere;



### LEGENDA

caratteristiche comuni tra Italia e Paesi di riferimento

*peculiarità registrate nei Paesi di riferimento*

*peculiarità registrate in Italia*

- **Costruzione di centri con forte connotazione architettonica per proporre nuove identità a clienti esigenti;**
- **Riqualificazione di medi spazi sportivi attraverso l'inserimento di mix funzionali a valore commerciale;**
- **Riqualificazione di aree naturali dismesse (ex cave) per la creazione di nuovi centri con funzioni miste;**
- **Recupero di aree pubbliche "residuali" urbane da valorizzare attraverso funzioni miste pubblico/privato;**



# 6. OPPORTUNITÀ TRASVERSALI AI SETTORI

- Sviluppo di progetti ecosostenibili con particolare attenzione al risparmio energetico;
- Certificazione ambientale registrata come elemento sia di potenziale di valorizzazione sia a maggiore garanzia di assorbimento da parte del mercato;
- Diversificazione mix funzionali per contenimento del rischio;
- Recupero di aree centrali e semiperiferiche ex industriali;
- Valorizzazione e dismissione asset di proprietà pubblica;
- La pratica della demolizione e ricostruzione consueta nei Paesi di riferimento e finora osteggiata in Italia, permette una migliore valorizzazione dei suoli, soprattutto se centrali, ed una qualità del costruito più aderente alle nuove esigenze ambientali.



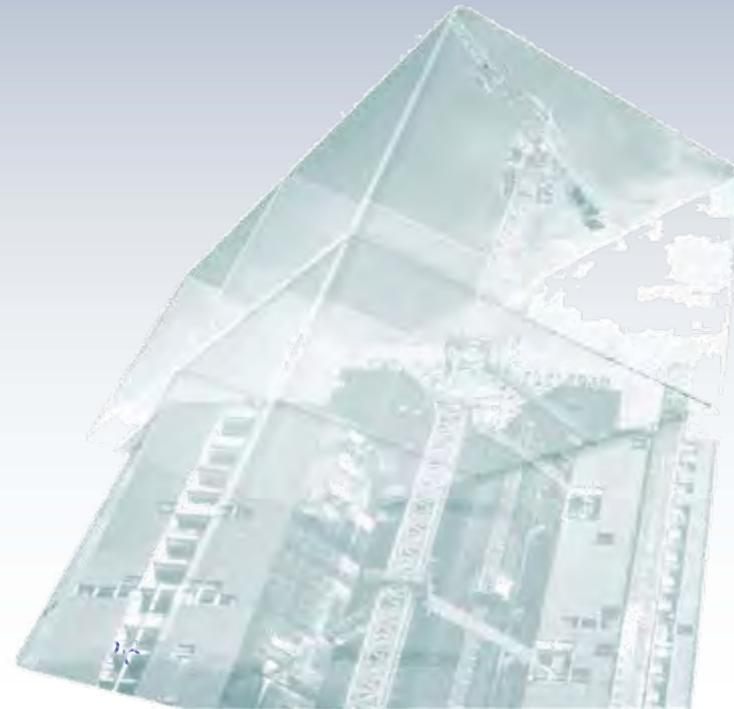
# 7. CONCLUSIONI

Confidiamo di aver esposto elementi/idee utili all'individuazione di "prodotti" con promettenti prospettive sul mercato anche nell'ottica di essere pronti ad "acciuffare" la ripresa.





Grazie per il tempo dedicato



REAG S.p.A.  
Viale dei Parioli, 39/c  
Tel. +39. 06 44173911  
[www.reag-aa.com](http://www.reag-aa.com)