

MILANO EXPO 2015

*L'Evento ed i Riflessi sul Mercato
Immobiliare della Zona Limitrofa*



Consulenza e Sviluppo
IMMOBILIARE

EXPO 2015: Cos'è e Quale Tema

COS'È: Esposizione mondiale è il nome generico che indica diverse grandi esposizioni tenutesi fin dalla metà del 19° secolo. L'organismo ufficiale che sancisce queste esposizioni è il **Bureau International des Expositions** (tipicamente abbreviato in BIE).

Le esposizioni approvate dal BIE sono divise in alcune tipologie: universale, e internazionale o specializzata (dipendentemente dalla loro classificazione possono durare dai 3 ai 6 mesi).

Il BIE ha deciso di autorizzare le esposizioni universali solo ogni 5 anni e con durata di almeno 6 mesi, con temi generali (che coinvolgono la gamma completa dell'esperienza umana).

TEMA: il tema generale di EXPO 2015 è "Nutrire il Pianeta, Energia per la Vita", e vuole includere tutto ciò che riguarda l'**ALIMENTAZIONE** e l'**ENERGIA**, dal problema della mancanza di cibo per alcune zone del mondo (equità), a quello dell'educazione alimentare (sicurezza e qualità alimentare), fino alle tematiche dell'innovazione dell'intera filiera in ottica di qualità e genuinità (l'agro-alimentare) e delle biotecnologie (OGM). Il Tema, uno degli obiettivi del 3° Millennio, è stato individuato per dedicare particolare attenzione ai Paesi in via di sviluppo.

EXPO 2015: Perché MILANO

- ❖ a Milano hanno sede 91 consolati, 16 uffici commerciali di governi stranieri, 34 uffici o enti nazionali turistici di governi stranieri, 17 Camere di Commercio bilaterali
- ❖ è al centro di un'area con quasi 10 milioni di abitanti, come Londra, Parigi e le altre più evolute conurbazioni mondiali
- ❖ produce il 10% del PIL nazionale (come Bruxelles e Madrid), con un reddito pro capite doppio ed un tasso di disoccupazione che è la metà di quello nazionale
- ❖ è sede di 650 show-room di moda, in competizione con Parigi e New York
- ❖ è posta in posizione centrale rispetto ai corridoi europei nr. 5 Lisbona-Kiev, nr. 24 Genova-Rotterdam e nr. 1 Palermo-Berlino
- ❖ Milano è luogo di educazione e formazione (7 poli universitari, 44 facoltà, 831 corsi di laurea e 640 corsi post-lauream) e scienza per la salute (2 facoltà di medicina, 3 grandi strutture all'avanguardia, 6 istituti privati)
- ❖ nonostante la crisi del settore produttivo dell'ultimo ventennio, Milano ha saputo puntare sull'innovazione ed i settori alternativi

EXPO 2015: I Corridoi Paneuropei



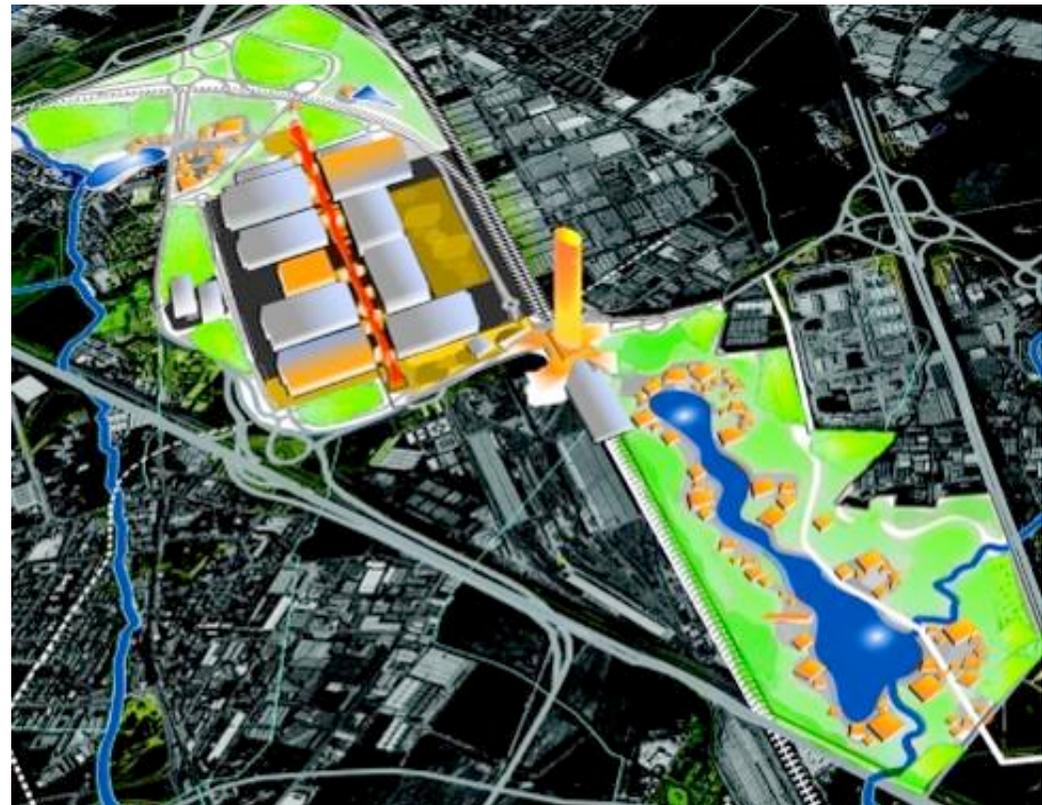
EXPO 2015: I NUMERI

- ❖ **20 miliardi di euro di investimento, di cui 11 in opere infrastrutturali**
- ❖ 392.000 mq di padiglioni dei diversi Paesi, 236.000 per i padiglioni tematici, 472.000 di parco
- ❖ nel periodo 2010-2015 verranno creati 70.000 nuovi posti di lavoro
- ❖ nei 6 mesi dell'EXPO arriveranno 29 milioni di turisti, per una media giornaliera di 160.000 visitatori al giorno (25% proveniente dall'estero)
- ❖ nello stesso periodo saranno organizzati 7.000 eventi, per la cui realizzazione saranno investiti circa 900 milioni di euro
- ❖ le ricedute economiche stimate sono di 3,7 miliardi di euro di valore aggiunto, ai quali si sommano 6 miliardi di produzione attivata
- ❖ è previsto un aumento del fatturato del mondo imprenditoriale milanese di **44 miliardi di euro**, pari ad un incremento del 10%
- ❖ l'indotto turistico è stimato da CCIAA in 7 miliardi di €
- ❖ verranno creati 11 chilometri quadrati di spazi verdi
- ❖ si avranno ripercussioni territoriali su tutto l'ambiente circostante, con propaggini del raggio di influenza variabile a seconda dei territori toccati dalle nuove infrastrutture

EXPO 2015: Il Sito Espositivo

Per la manifestazione verrà occupata una superficie di 1,7 milioni di mq, posta nel territorio dei comuni di Pero e Rho, a nord ovest di Milano. Oltre alle aree espositive dell'attuale Fiera ed al terreno circostante, verrà utilizzata un'area agricola posta nelle vicinanze del carcere di Bolalte, con la possibilità di creare supporti tecnologici e logistici in un'area della città di Arese (2 milioni di mq).

La nuova area (il cui Master Plan sarà presentato entro il 30 giugno) sarà interessata da un grande progetto di riqualificazione, centrato su un **grande lago artificiale** attorno al quale sorgeranno i padiglioni della EXPO, e da una non meglio precisata **Torre Centrale di 200 ml** di altezza (che dovrebbe sorgere in prossimità della stazione TAV), di collegamento tra la Fiera e l' Expo.



EXPO 2015: Il Sito Espositivo

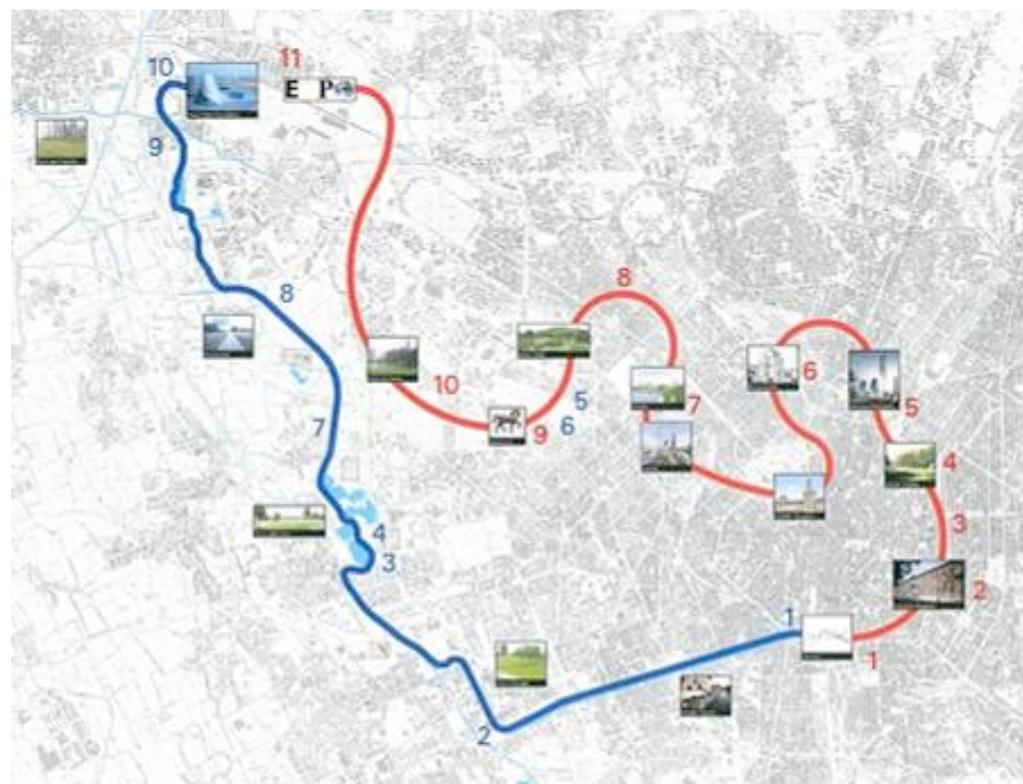


EXPO 2015: i Percorsi di Collegamento a Milano

Il Nuovo Polo sarà collegato a Milano da 2 ideali percorsi di 20 km, uno d'acqua – che prevede la riqualificazione di tratti del Naviglio per collegare il centro città con l'Expo – e uno di terra – che collegherà tutti i luoghi d'interesse di Milano – ciascuno dei quali collegherà la Darsena con l'EXPO confluendo nel tratto terminale in prossimità del Polo Fieristico.

La via d'Acqua è un percorso misto a piedi e tramite navigazione del Naviglio attraverso luoghi storici, parchi e aree riqualificate della città.

L'itinerario di Terra, servito da un innovativo sistema di trasporto ad elevata sostenibilità ecologica, passerà dal centro storico toccando i maggiori monumenti cittadini (Castello, Parco delle Basiliche ecc.) ed i nuovi quartieri della riqualificazione.



EXPO 2015: L'Accessibilità Attuale

Il Nuovo Polo Fieristico di Rho Pero sta generando in questi anni una serie di interventi infrastrutturali, tuttora in atto:

- ❖ la nuova fermata della linea metropolitana MM1 direttamente a Rho Pero, con il prolungamento del precedente tracciato che si fermava a Molino Dorino
- ❖ la creazione delle vie di accesso al quartiere fieristico a partire da A4 Milano Torino, A8 Milano Laghi e Tangenziale Ovest
- ❖ il collegamento ferroviario ad Alta Velocità (TAV), che avverrà in corrispondenza della porta Est di accesso al quartiere fieristico, con una stazione dedicata che servirà anche due linee regionali, ubicata in corrispondenza della fermata della MM

Indipendenti dal Polo Fieristico, ma logisticamente interrelate, sono poi le nuove infrastrutture recentemente ultimate e legate allo scalo aeroportuale di Malpensa (la Boffalora-Malpensa è stata inaugurata il 30.03.2008).

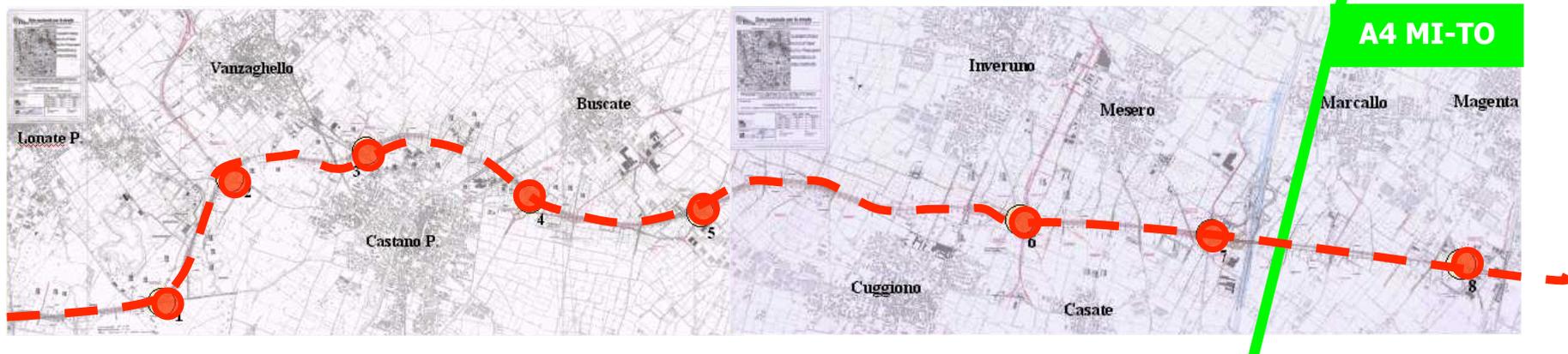
E ancora, molti altri progetti infrastrutturali "indipendenti" troveranno compimento entro il 2015, e anzi si gioveranno per la loro realizzazione dei fondi messi a disposizione per l'EXPO.

EXPO 2015: La Malpensa Boffalora

La superstrada Malpensa – Boffalora nasce dalla necessità di creare un collegamento alternativo tra l'aeroporto intercontinentale di **MXP 2000** e la **A4** Milano – Torino, garantendo inoltre nuova accessibilità alla ex **Statale 11** "Padana Superiore" ed alla **Tangenziale Ovest** di Milano.

Il progetto prevede l'attraversamento di 11 comuni, con uno sviluppo lineare di circa 18,6 Km su 2 corsie per senso di marcia, parte in trincea e parte in galleria.

Lo sviluppo futuro prevede il prolungamento del tracciato da Magenta alla Tangenziale Ovest, i cui lavori partiranno nel 2009 per concludersi nel 2012.

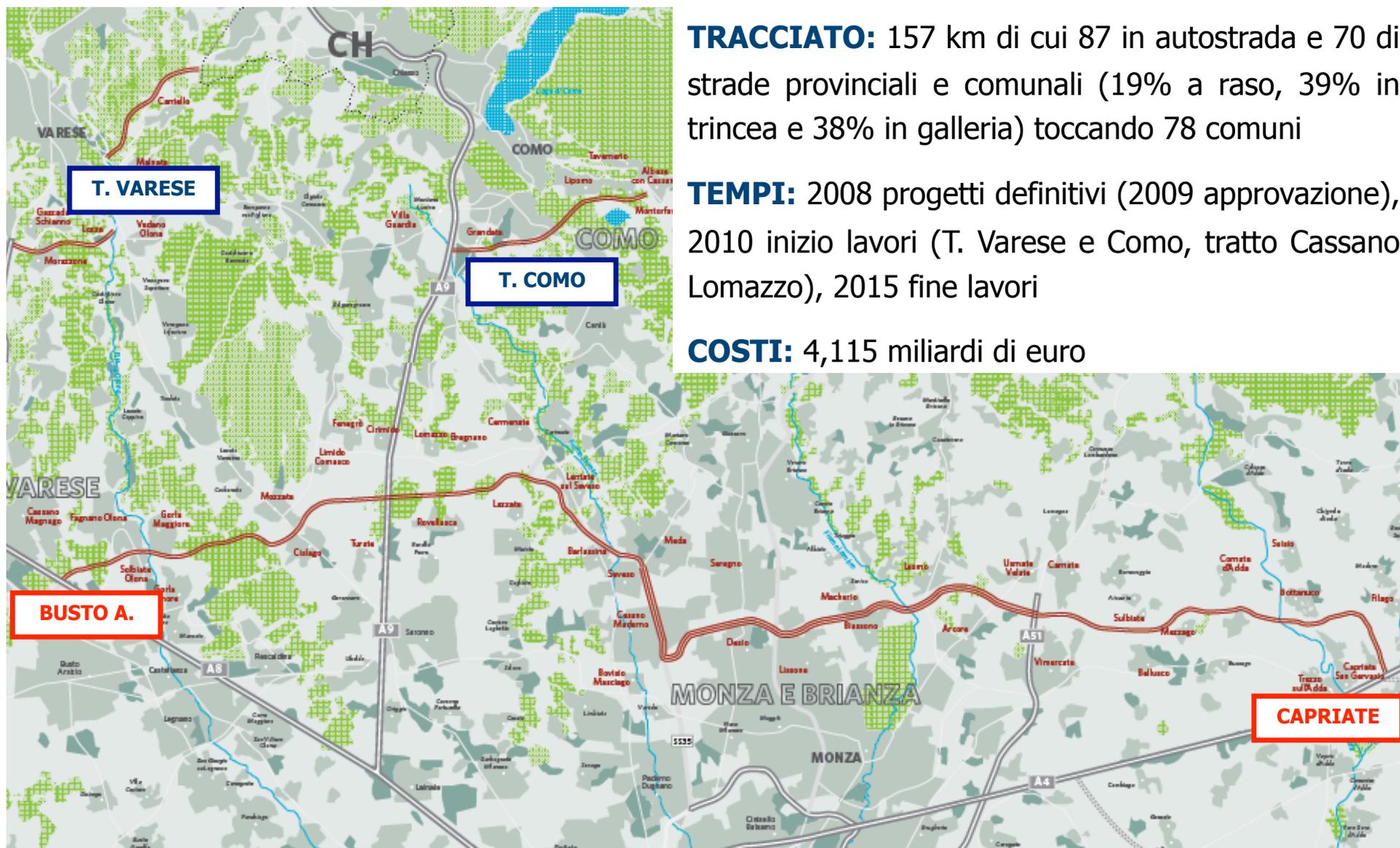


EXPO 2015: L'Accessibilità Futura

Di seguito vengono elencati i principali progetti infrastrutturali (in totale 55 opere), in parte finanziati con i fondi derivanti dall'EXPO, che parteciperanno allo sviluppo del territorio allargato milanese e che, con ogni probabilità (come già anticipato da uno studio di Jones Lang Lasalle), determineranno incrementi dei valori del mercato immobiliare delle zone toccate:

- ❖ Potenziamento Linee Metropolitana Milanese esistenti (entro il 2015) – M1 a Monza, M2 ad Assago e Vimercate, M3 a Comasina e Paullo
- ❖ Linee Metropolitana Milanese 4 Lorenteggio-Linate e 5 Garibaldi FS-Monza (entro il 2015)
- ❖ Brebemi (2012), Pedemontana (2015) e TEM (2014)
- ❖ completamento dell'Alta Velocità Ferroviaria Milano-Torino (2008) e Milano-Verona (2014)
- ❖ collegamento diretto ferroviario Milano Centrale-Malpensa (2010)
- ❖ Potenziamento A9, Cremona-Mantova, Monza-Cinisello (tutte entro il 2011)
- ❖ Broni-Mortara, Boffalora-Malpensa fino alla Tangenziale Ovest (entro il 2014)
- ❖ numerosi altri interventi sulla rete ferroviaria

La Pedemontana



TRACCIATO: 157 km di cui 87 in autostrada e 70 di strade provinciali e comunali (19% a raso, 39% in trincea e 38% in galleria) toccando 78 comuni

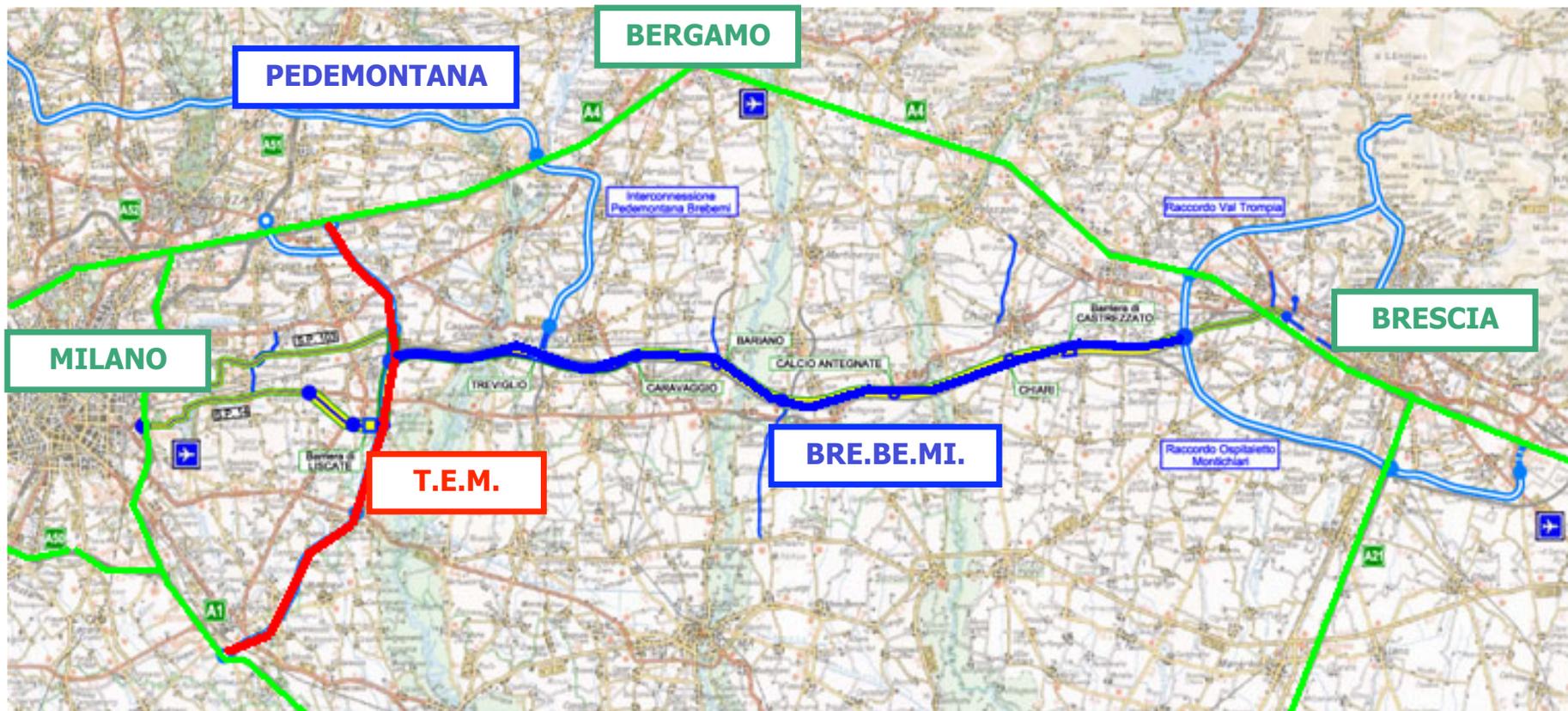
TEMPI: 2008 progetti definitivi (2009 approvazione), 2010 inizio lavori (T. Varese e Como, tratto Cassano Lomazzo), 2015 fine lavori

COSTI: 4,115 miliardi di euro

Bre.Be.Mi.

TRACCIATO: 62 km in autostrada di 38 km a raso e 19 in trincea, correndo in gran parte parallelo all'Alta Velocità ferroviaria e connettendosi a Liscate (MI) con la T.E.M.

TEMPI: 2005 progetti preliminari, inizio lavori previsto nel 2009, per il dicembre 2012 si auspica la fine dei lavori

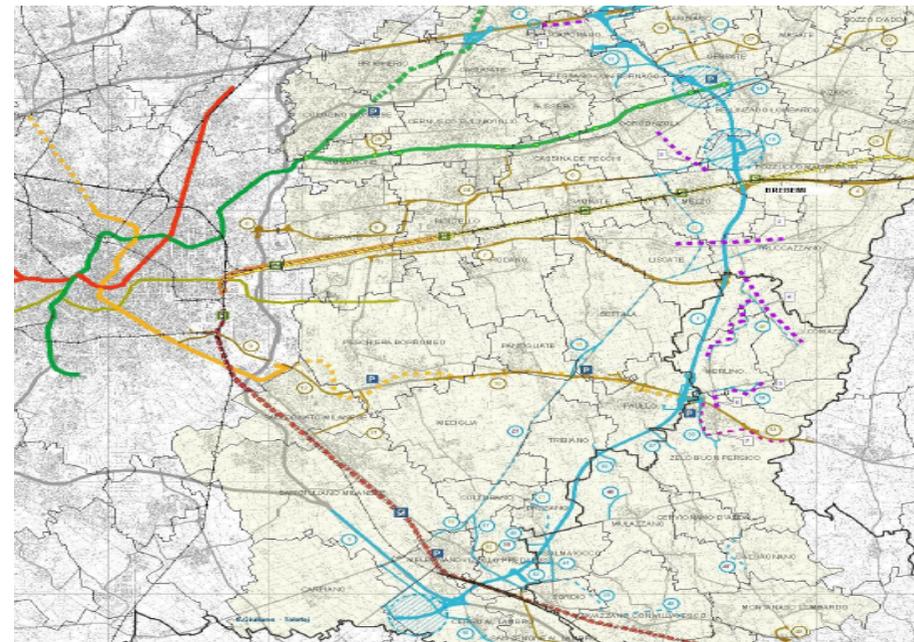


Tangenziale Esterna Milanese



TRACCIATO: 62 km in autostrada di 38 km a raso e 19 in trincea, correndo in gran parte parallelo all'Alta Velocità ferroviaria e connettendosi a Liscate (MI) con la T.E.M.

TEMPI: inizio lavori previsto nel dicembre 2010, fine dei lavori NEL 2014



EXPO 2015: Il Mercato Immobiliare

A detta di tutti i principali Enti Istituzionali del mercato lombardo e nazionale (Ance, Assimpredil, Camera di Commercio di Milano ecc.) ma anche di numerosi operatori accreditati (Scenari Immobiliari, Gabetti, Tecnocasa tra gli altri) l'EXPO 2015 dovrebbe essere un **volano importante per lo sviluppo, la progettualità e le infrastrutture** (in quanto serviranno strade, case, uffici ed alberghi), dando la spinta per l'ultimazione degli interventi infrastrutturali in corso.

In questo senso, si prevede che **l'industria delle costruzioni lombarda**, che tra il 1999 ed il 2007 ha manifestato un trend di crescita degli investimenti e dell'occupazione più elevato rispetto a quello nazionale e a qualsiasi altro settore all'interno del confine regionale, **possa continuare per questa strada sino al 2015**, nonostante la crisi che il 2007 ha evidenziato in termini di compravendite, andamento dei prezzi e accesso al credito ipotecario.

In particolare, le prime stime di ANCE quantificano **la crescita del settore delle costruzioni in un + 10%** nell'arco dei prossimi sette anni, settore che nel 2007 ha fatto segnare un +1,7% e nel 2008 prevedeva (prima dell'assegnazione a Milano dell'EXPO) un + 0,8%.

Inoltre, l'assegnazione a Milano dell'Esposizione Universale 2015 già oggi ha posto al centro dell'attenzione il tema dell'aeroporto della Malpensa.

EXPO 2015: I Valori di Mercato Futuri

A partire dalle considerazioni precedenti, gli operatori intervenuti nel dibattito sono concordi nell'affermare che l'evento e le opere connesse (anche indirette) determineranno **un generale apprezzamento dei valori di mercato**.

Ora, le analisi proposte partono dalla presa d'atto dell'attuale situazione del mercato immobiliare residenziale, attualmente in una fase interlocutoria in cui si evidenzia:

- ❖ **rallentamento e parziale regressione** (per numero di compravendite e valori di vendita)
- ❖ **offerta ridondante** rispetto alla domanda (- 5% richiesta + 19% offerta *Dati REPLAT*);
- ❖ indiscussa **difficoltà di accesso al credito** ipotecario da parte di operatori ed acquirenti.

A partire da queste considerazioni generali, sono state proposte alcune interpretazioni dell'evoluzione dei prezzi di mercato, messi in relazione con i tempi di avvicinamento all'evento EXPO. Il settore maggiormente analizzato è il **comparto residenziale**, mentre meno attenzione è stata sinora posta a quelli terziario, commerciale e dell'hotellerie. Per nulla considerato invece è sinora il comparto produttivo.

EXPO 2015: I Valori di Mercato Futuri

Per il **comparto residenziale** vengono proposte 3 FASI nell'andamento dei prezzi sulla base dei quali lo stesso riuscirà ad evitare la fase di stallo già oggi in corso in altri ambiti territoriali.

<i>FASE</i>	<i>EFFETTO</i>
<i>2008/2009</i>	stabilizzazione dei prezzi e ammortizzamento del periodo di crisi
<i>2010/2011</i>	inizio della fase di rivalutazione dei prezzi (+ 3/4%) con l'ultimazione delle prime opere
<i>2012/2013</i>	maggiori effetti di incremento, che porteranno entro il 2015 ad una variazione tra + 5 e +7%

I comparti **terziario, commerciale e dell'hotellerie** risentiranno di un'influenza certamente positiva, anche in virtù del fatto che l'EXPO e le opere connesse richiameranno certamente ingenti investimenti di operatori esteri, tradizionalmente interessati ad investire in Italia in questi settori piuttosto che nel residenziale.

Per il **comparto produttivo**, si ritiene che possa trarre giovamento dell'evento, se non altro per l'ingente riqualificazione del tessuto infrastrutturale generato e per la necessità di reperire spazi di supporto agli espositori negli ambiti limitrofi.

EXPO 2015: I Valori di Mercato Futuri

Per il **comparto residenziale** vengono inoltre proposti 2 scenari differenziati:

- ❖ da un lato Milano e le sue sub-zone;
- ❖ dall'altro la Provincia e gli ambiti territoriali maggiormente influenzati.

ANALISI CRESCITA STIMATA PREZZI		
	MILANO	PROVINCIA
<i>CRESCITA MEDIA</i>	+ 7,0%	+ 4,8%
<i>PREZZI MEDI 2008</i>	€ 4.500,00	€ 2.170,00
<i>PREZZI MEDI 2015</i>	€ 4.800,00	€ 2.275,00
<i>DELTA</i>	€ 300,00	€ 105,00

ANALISI CRESCITA STIMATA PREZZI			
MILANO		PROVINCIA	
<i>CENTRO</i>	+ 10,1%	<i>RHODENSE</i>	+ 8,3%
<i>OVEST</i>	+ 6,8%	<i>LEGNANESE</i>	+ 5,4%
<i>EST</i>	+ 6,4%	<i>BRIANZA</i>	+ 5,0%
<i>NORD</i>	+ 6,0%	<i>MAGENTINO</i>	--
<i>SUD</i>	+ 5,3%	<i>CASTANESE</i>	--

EXPO 2015: I Valori di Mercato Futuri

Previsione di aumenti percentuale del valore degli immobili a Milano città in vista dell'Expo 2015.

Valori in euro al mq

Zone	Prezzo vecchio al mq	Prezzo nuovo al mq	Aumento %
Milano città	4.504	4.815	+6,9%
Centro Storico	8.161	8.985	+10,1%
Sud	3.748	3.947	+5,3%
Ovest	4.361	4.657	+6,8%
Est	4.221	4.492	+6,4%
Nord	3.649	3.868	+6,0%

Fonte : indagine della Camera di commercio (attraverso Osmi-Borsa Immobiliare) e FIMAA Milano, realizzata su un centinaio di mediatori immobiliari

EXPO 2015: I Valori di Mercato Futuri

Previsione di aumenti percentuale del valore degli immobili in provincia di Milano (città esclusa) in vista di Expo 2015. Valori in euro al mq

Zone	Prezzo vecchio al mq	Prezzo nuovo al mq	Aumento %
Rhodense	2.350	2.545	+8,3%
Legnanese	1.909	2.012	+5,4%
Magentino	1.905	1.988	+4,4%
Castanese	1.685	1.755	+4,1%
Abbiatense	2.150	2.234	+3,9%
Nord Milano	2.908	3.022	+3,9%
Martesana Adda	2.232	2.319	+3,9%
Brianza	2.102	2.208	+5,0%
Sud Milano	2.451	2.556	+4,3%
Provincia Milano (esclusa Milano città)	2.172	2.276	+4,8%

Fonte : indagine della Camera di commercio (attraverso Osmi-Borsa Immobiliare) e FIMAA Milano, realizzata su un centinaio di mediatori immobiliari

EXPO 2015: Apertura POLO FIERISTICO

RILEVAZIONE MEDIA RHODENSE				
	2001	2003	2005	2007
ARESE	€ 1.986,00	€ 2.300,00	€ 2.400,00	€ 2.800,00
BOLLATE	€ 1.622,50	€ 1.850,00	€ 2.250,00	€ 2.575,00
CORNAREDO	€ 1.582,50	€ 1.825,00	€ 2.037,50	€ 2.287,50
GARBAGNATE M.	€ 1.572,50	€ 1.687,50	€ 1.950,00	€ 2.037,50
LAINATE	€ 1.517,50	€ 1.750,00	€ 1.975,00	€ 2.087,50
PERO	€ 1.647,50	€ 2.115,00	€ 2.562,50	€ 2.750,00
POGLIANO M.	€ 1.350,00	€ 1.375,00	€ 1.775,00	€ 1.950,00
PREGNANA M.	€ 1.182,50	€ 1.262,50	€ 1.725,00	€ 1.925,00
RHO	€ 1.800,00	€ 2.100,00	€ 2.650,00	€ 2.700,00
SETTIMO M.	€ 1.725,00	€ 1.987,50	€ 2.112,50	€ 2.337,50
VANZAGO	€ 1.403,50	€ 1.612,50	€ 1.862,50	€ 1.987,50
VALORE MEDIO	€ 1.580,86	€ 1.805,91	€ 2.118,18	€ 2.312,50
INCREMENTO%	0,00%	12,46%	14,74%	8,40%

Nel lasso di tempo considerato l'incremento dei prezzi è stato complessivamente del **31,64%**, che annualmente corrisponde ad una rivalutazione del **5,27%**.

Riferimenti



Servizi di consulenza

ERIF DUE DILIGENCE

C.so Sempione, 264

20028 San Vittore Olona – MI –

Tel. 0331.51.20.20

Fax 0331.42.47.77

Email duediligence@erif.it