

Secondary Cities: Gateway per nuove opportunità di investimento per il real estate

10 Giugno 2022

Indice

1 - Gli investimenti Real Estate in Italia: focus secondary location

2 – Le città secondarie con più potenziale di crescita: la ricerca

3 – Quadro sinottico città/asset class

La fotografia attuale:

- Analisi performance 2017 - 2021

Le prospettive future:

- Focus finanziamenti PNRR e PINQuA

La metodologia

- I 55 indicatori
- I moltiplicatori

Key indicator per asset class

La geografia delle città

- Localizzazione e classi di interesse delle città
- Focus sulle città del Nord-Italia
- Top 15 città secondarie

Top 10 città secondarie per asset class

Focus sulle città

- Torino
- Bologna
- Firenze
- Genova
- Verona
- Bergamo
- Bari

Introduzione

L'obiettivo della ricerca è identificare i **mercati immobiliari, di possibile interesse nel medio e lungo periodo, delle città secondarie italiane.**

Sono state indagate 6 asset class immobiliari «urbane»:

- Living (multi family, student housing, senior housing, hybrid living)
- Health & Care
- Office
- Retail (high-street, in-town mall)
- Logistics-last mile / e-commerce
- Hospitality-MICE

Il campione di città analizzato è composto dai **107 capoluoghi di provincia e città metropolitane italiane ad esclusione di Milano e Roma.**

Gli investimenti Real Estate in Italia: focus secondary location

La fotografia attuale: analisi performance 2017-2021

Investimenti Real Estate per location in Italia

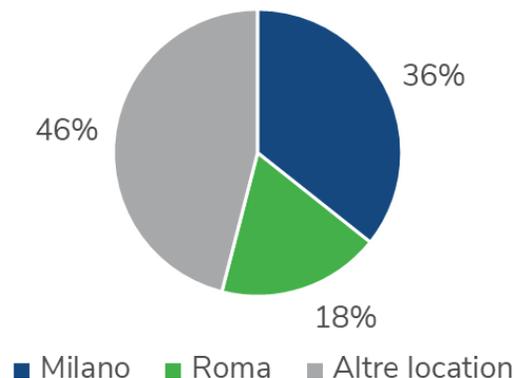
(media 2017 – 2021, n. di transazioni)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

Investimenti Real Estate in Italia per location

(media 2017 – 2021, €)



Top 5 città

(esclusi gli investimenti a Milano e Roma, n. di transazioni, dal 2017 al 2021)

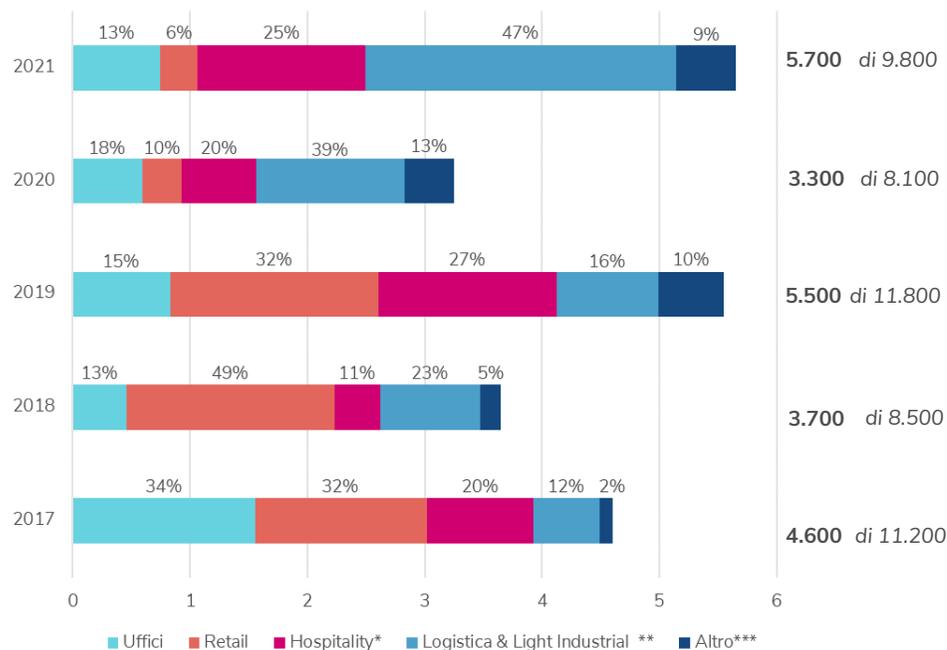
Rank	Città	Regione	Area
1	Torino	Piemonte	Nord
2	Venezia	Veneto	Nord
3	Firenze	Toscana	Centro
4	Bologna	Emilia Romagna	Nord
5	Verona	Veneto	Nord

Gli investimenti Real Estate in Italia: focus secondary location

La fotografia attuale: analisi performance 2017-2021

Investimenti in Italia per asset class

(esclusi gli investimenti a Milano e Roma, mln €)



*hotel e alternative (student housing, health care, senior living, etc.)

** logistico, industriale, light industrial e data centre

*** residenziale, sviluppi e asset non riconducibili a una specifica asset class e/o soggetti a valorizzazione.

Note: sono riportati in grassetto gli investimenti in Italia escluse Milano e Roma, in corsivo il totale degli investimenti in Italia

Origine degli investitori

(esclusi gli investimenti a Milano e Roma, €, media 2017-2021)



Top & worst invest. stranieri



2021 (5,3 mld)



2018 (2,5 mld)

Top 10 Investitori

(esclusi gli investimenti a Milano e Roma, €, dal 2017 al 2021)

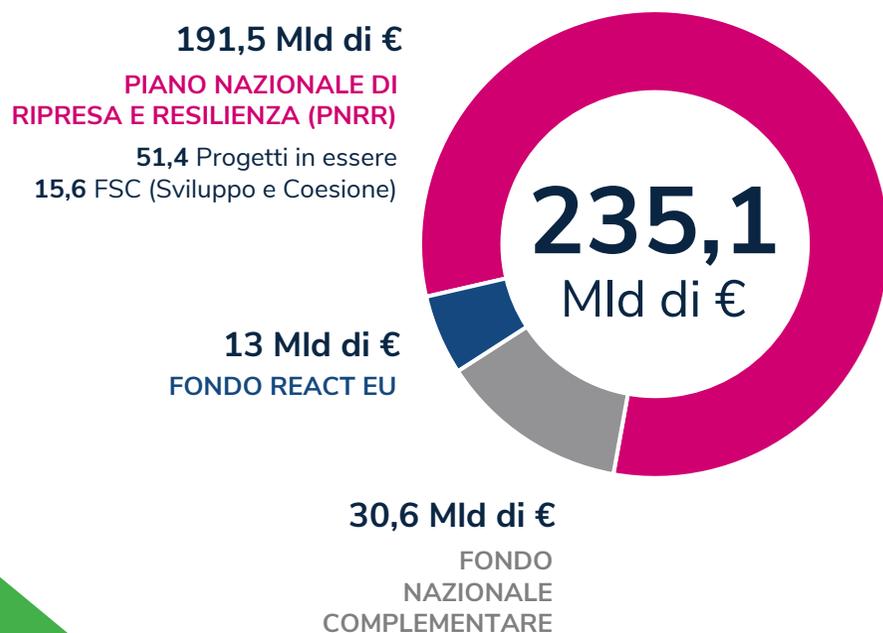
Rank	Buyer	Origine	Investimenti (Tot, mld€)
1	Kryalos	Milan, ITA	1,14
2	Hines	Houston, TX, USA	0,93
3	WRM Group	Luxembourg, LUX	0,8
4	Credit Agricole	Montrouge, FRA	0,77
5	Apollo Global RE	New York, NY, USA	0,74
6	Prelios SGR SPA	Milan, ITA	0,71
7	AXA Group	Paris, FRA	0,69
8	Blackstone	New York, NY, USA	0,68
9	DeA Capital Real Estate	Milan, ITA	0,67
10	EDF Electricite de France	Paris, FRA	0,61

Gli investimenti Real Estate in Italia: focus secondary location

Le prospettive future: focus finanziamenti PNRR, PINQuA

LE RISORSE NEXT GENERATION EU

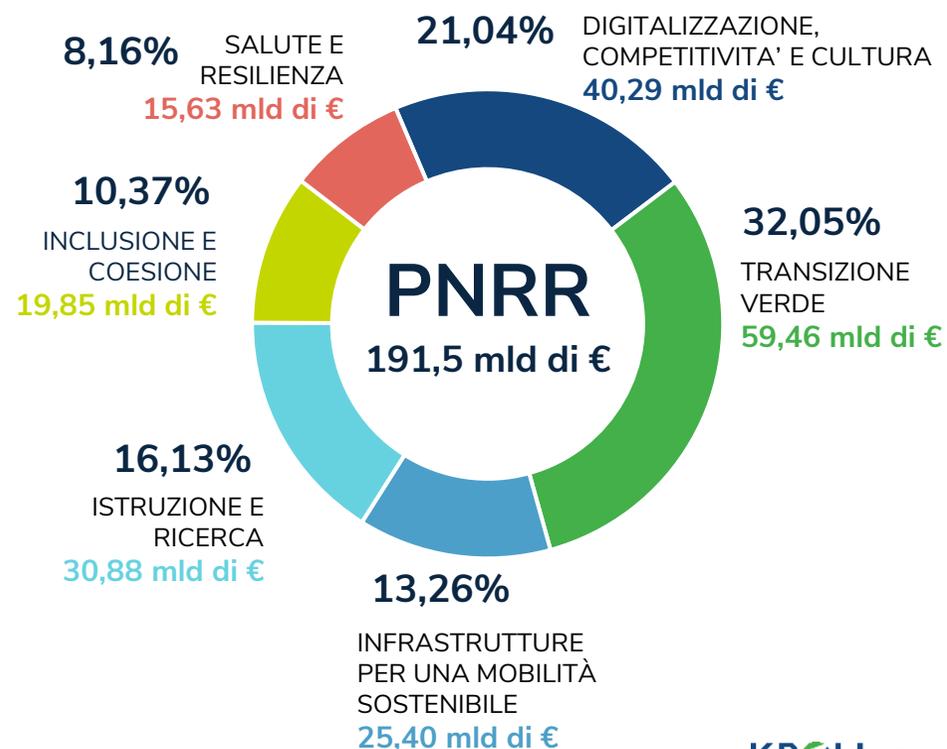
Nell'ambito dell'iniziativa Next Generation EU, l'Italia ha ricevuto risorse afferenti al **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)** per un importo complessivo pari a € 191,5 miliardi da impiegare nel periodo 2021-2026 attraverso l'attuazione del PNRR (di cui 51,4 mld per progetti in essere).



Kroll Real Estate Advisory Group su dati italiadomani.gov.it

PNRR: IL QUADRO FINANZIARIO

Il PNRR contiene un pacchetto coerente di riforme strutturali e investimenti per il periodo 2021-2026, articolato in sei settori d'intervento prioritari e obiettivi (missioni):



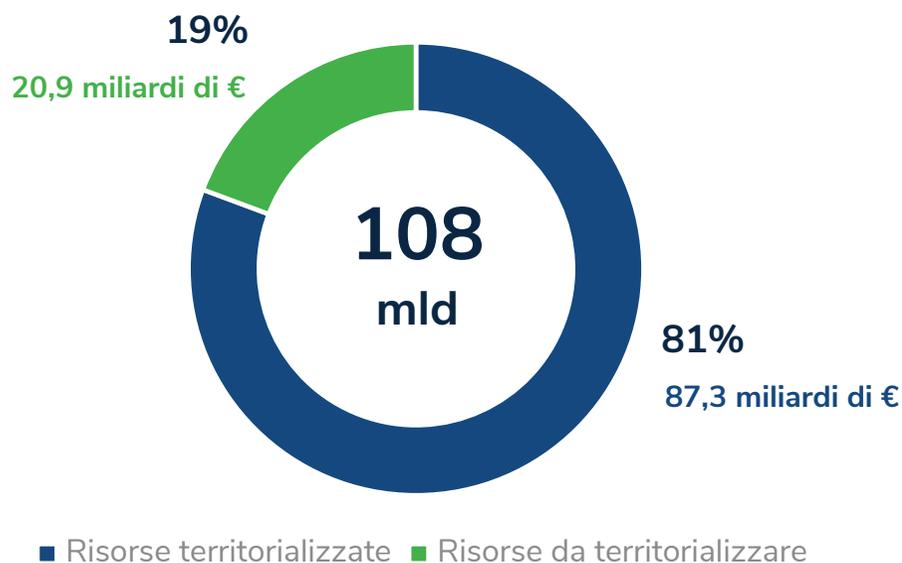
Gli investimenti Real Estate in Italia: focus secondary location

Le prospettive future: focus finanziamenti PNRR, PINQuA

PNRR: LE RISORSE TERRITORIALIZZATE PER L'EDILIZIA

Al gennaio 2022, dei **108 miliardi di euro** destinati ad interventi di interesse del settore delle costruzioni, **87,3 miliardi, pari all'81%, risultano «territorializzati»**, (possibile individuare i territori nei quali le risorse europee produrranno effetti in termini di investimenti realizzati).

Fonte: ANCE feb 2022



PNRR: IL QUADRO FINANZIARIO

In merito alla distribuzione geografica degli **87,3 miliardi di euro territorializzati**:

- Le Regioni del Mezzogiorno => 37,3 miliardi (43%)
- Le Regioni del Nord => 36 miliardi (41%)
- Le Regioni del Centro => 14 miliardi (16%)

Le regioni che ospitano i maggiori investimenti sono:

- La Campania con 10,4 miliardi di euro
- La Lombardia con 10 miliardi di euro
- La Sicilia con circa 8,4 miliardi di euro
- Il Veneto con 7,5 miliardi.

Le risorse territorializzate risultano concentrate:

- Nella Missione 2 «**Rivoluzione verde e transizione ecologica**» (38%) che comprende, tra gli altri, gli interventi attivati attraverso il Superbonus 110%
- Nella Missione 3 «**Infrastrutture per la mobilità**» (31%) che include importanti collegamenti ferroviari in avanzata fase di programmazione.

Gli investimenti Real Estate in Italia: focus secondary location

Le prospettive future: focus finanziamenti PNRR, PINQuA

FOCUS PINQuA

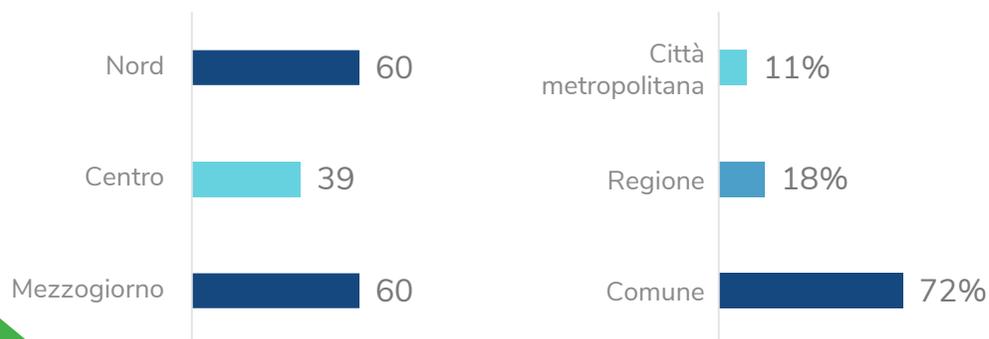
(Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare)

I progetti ammessi a finanziamento dispongono di un totale di risorse complessivo di **2,8 miliardi di euro**.

A livello territoriale, le risorse sono così distribuite:

- Al Mezzogiorno sono stati destinati circa **1,1 miliardi (40,1%)**
- Il Nord ha una dotazione di **1,1 miliardi (37,9%)**
- Il Centro assorbe **618 milioni (22%)**.

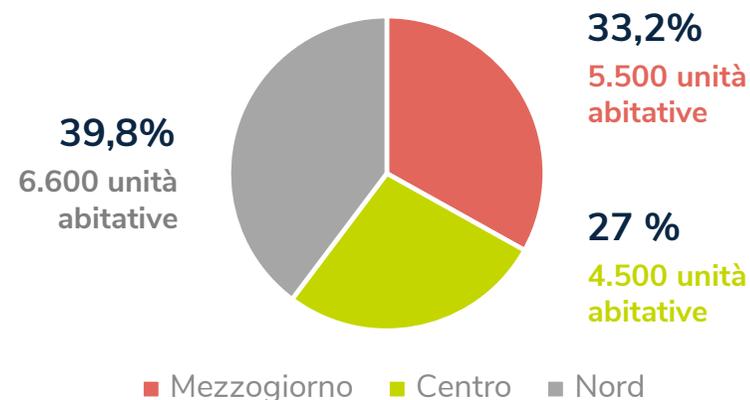
Dei **159 progetti finanziati** sia il Mezzogiorno sia il Nord hanno presentato **60 progetti (37,7% ciascuno)**, mentre i restanti **39** sono localizzati al Centro (24,5%)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIMS e italiadomani.gov.it

Verranno coinvolti nella riqualificazione/nuova edificazione:

- Circa **1,3 milioni di mq di S.l.p. residenziale**
- Circa **16,5 mila unità abitative**, con una dimensione media di circa 81 mq.



L'efficiamento energetico:

- Si stima un **avanzamento** medio di classe energetica di circa **4 classi**
- Un **miglioramento** in termini di prestazione energetica annua pari al **38%**.

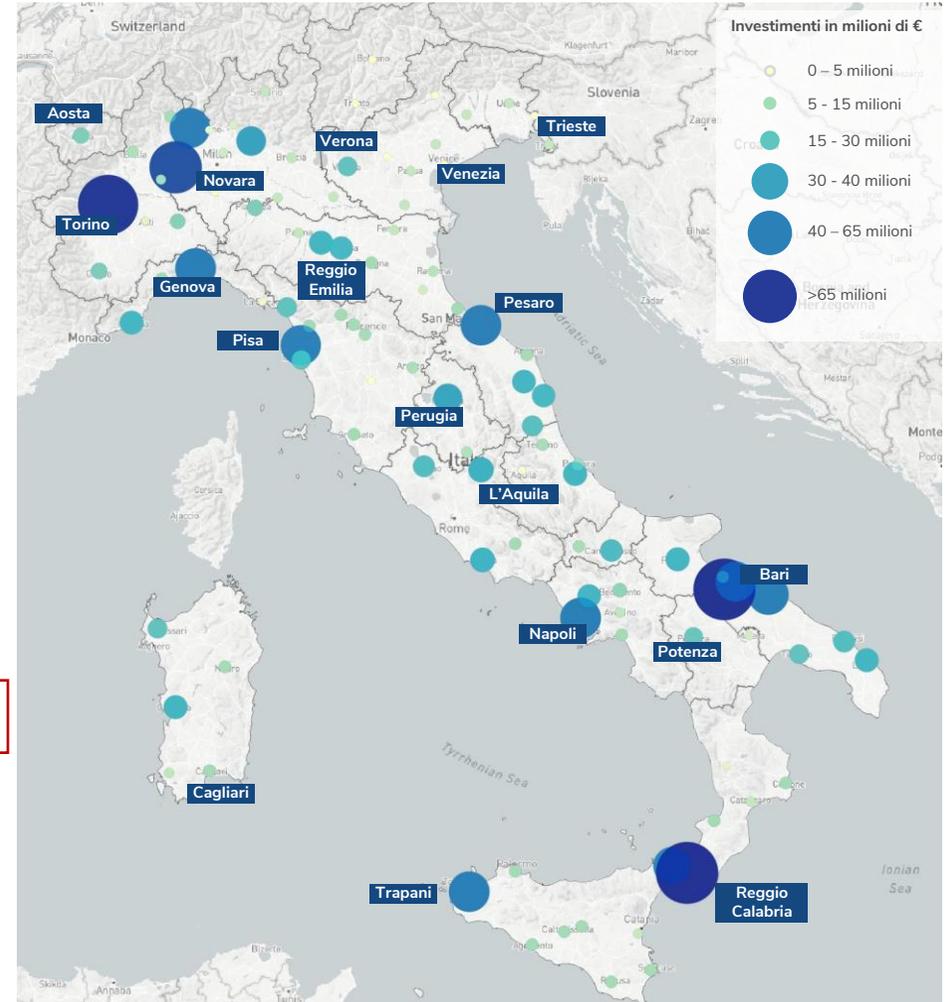
Gli investimenti Real Estate in Italia: focus secondary location

Le prospettive future: focus finanziamenti PNRR, PINQuA

Gli investimenti infrastrutturali



Investimenti PNRR rigenerazione urbana, PINQuA (mln di €)



Le città secondarie con più potenziale di crescita: la ricerca

La metodologia

L'indagine considera **55 indicatori** di diversa provenienza ed aggiornamento con lo scopo di **descrivere le caratteristiche intrinseche delle diverse realtà urbane** analizzate.

Gli indicatori sono stati raggruppati in 5 macro-gruppi :

- Numero di famiglie | Densità abitativa | Età | Reddito
- Quantità di servizi | Presenza universitaria
- Occupazione | Mobilità | Addetti
- Qualità urbana | Concentrazione commercio | Rischio idro-geologico e sismico
- Mercato immobiliare

Gli indicatori, inoltre, sono stati riclassificati e tra loro sommati considerando un diverso peso a seconda:

- dell'aggiornamento dei dati, ovvero riducendo il peso statistico di quelli a minor aggiornamento;
- della rilevanza per le tematiche immobiliari, aumentando il peso statistico degli indicatori maggiormente indicativi per il real estate.

Successivamente, sono stati definiti dei **fattori di moltiplicazione** (differenti a seconda delle asset class immobiliari) definiti in base alla presenza - anche potenziale - di progettualità prevalentemente pubbliche (come **PNRR** o **PINQuA**), direttamente o indirettamente correlati alla realtà urbana analizzata.

La sommatoria degli indicatori, "pesata" in base alla presenza dei fattori di moltiplicazione, consente di definire una **short-list di città di potenziale interesse come target di investimenti nel lungo termine** (10 anni) ed un ranking di queste città in base a ciascuna asset class immobiliare analizzata.

Le città secondarie con più potenziale di crescita: la ricerca

Key indicator per asset class

		Living*				Health & Care	Office 2.0	Retail		Logistics (Last mile-e-commerce)	Hospitality and MICE
		Multi-family (Social Housing e PRS)	Student housing	Senior housing	Hybrid living**			High street	In-town mall		
INDICATORI	Numero di famiglie	x					x	x	x		
	Densità degli abitanti	x			x		x	x	x	x	
	Età	x		x	x	x	x	x	x	x	
	Reddito	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	Quantità di servizi	x		x	x	x					
	Presenza universitaria		x		x		x			x	x
	Occupazione	x			x		x	x	x	x	x
	Mobilità	x	x		x		x	x	x		
	Addetti				x		x	x	x	x	x
	Qualità urbana	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Concentrazione commercio							x	x		
	Rischio idro-geologico e sismico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Mercato immobiliare	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	MULTIPLICATORI	Numero progetti PNRR e PINQUA	o	o	o	o	o	o	o	o	
Investimenti progetti PNRR e PINQUA		o	o	o	o	o	o	o	o		o
Ferrovia e stazioni AV		o	o	o	o	o	o				
Interporti e potenzialità di sviluppo										o	
Porti e potenzialità di sviluppo										o	o
Aeroporti e potenzialità di sviluppo			o	o	o	o	o			o	o
Presenza sito UNESCO			o	o	o	o		o			o

* Residenziale di nuova generazione che integra alle soluzioni abitative, amenities tipiche dell'hotellerie (es. palestra, spa-wellness, spazi co-working, orti urbani, ecc). Si riferisce a unità abitative in vendita e locazione gestite da operatori specializzati che investono in edifici da valorizzare e/o sviluppi immobiliari

** Immobili residenziali destinati ad un target articolato e diversificato (studenti, giovani professionisti, senior autonomi), in spazi ridotti e anche in condivisione (co-living).

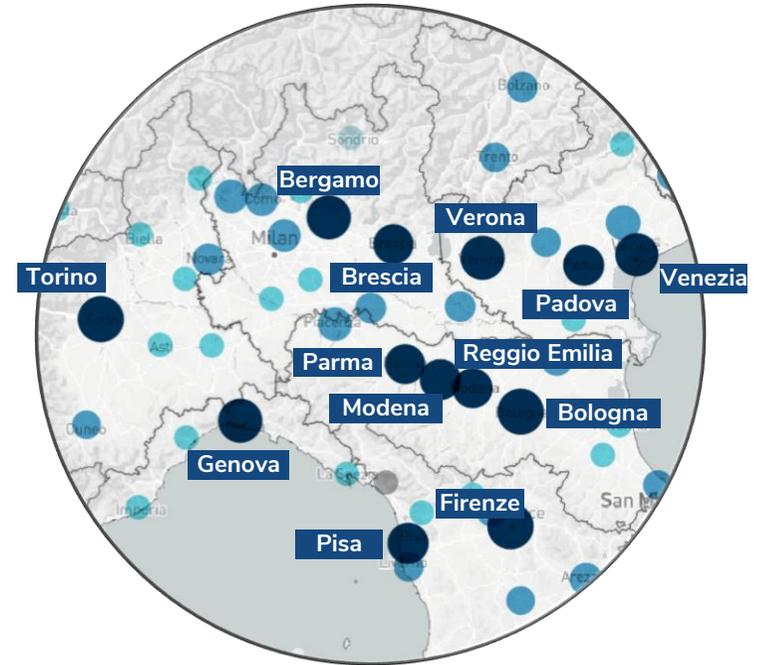
Le città secondarie con più potenziale di crescita: la ricerca

La geografia delle città

La localizzazione delle città



Il focus sulle città del Nord-Italia



Le città secondarie con più potenziale di crescita: la ricerca

La geografia delle città

Top 15 città secondarie

Si riportano di seguito le prime 15 città secondarie che hanno totalizzato il miglior punteggio assoluto (≥ 39) in base agli indicatori "pesati" (ovvero considerando anche eventuali fattori di moltiplicazione/premialità derivanti dall'attuazione di interventi di interesse pubblico).

Le 15 città sono state classificate in 4 gruppi:



TROPHY

Torino

Bologna

Firenze



TOP

Genova

Verona

Bergamo



VERY INTERESTING

Bari

Venezia



INTERESTING

Padova

Reggio Emilia

Pisa

Napoli

Brescia

Parma

Modena



Le città secondarie con più potenziale di crescita: la ricerca

Top 10 città secondarie per asset class

Si riportano di seguito le prime 10 città secondarie italiane che hanno totalizzato il miglior punteggio, per ciascuna asset class analizzata, in termini di indicatori “pesati” in base ai fattori di moltiplicazione.

Multi-family

Student housing

Senior housing

Hybrid living

Health & Care

Reggio nell'Emilia

Torino

Torino

Firenze

Torino

Torino

Bologna

Bologna

Torino

Bologna

Bergamo

Firenze

Firenze

Bologna

Firenze

Modena

Pisa

Venezia

Bergamo

Venezia

Verona

Napoli

Verona

Verona

Verona

Brescia

Reggio nell'Emilia

Cagliari

Genova

Cagliari

Firenze

Genova

Bari

Reggio nell'Emilia

Bari

Genova

Verona

Bergamo

Modena

Bergamo

Bologna

Bari

Reggio nell'Emilia

Brescia

Reggio nell'Emilia

Perugia

Bergamo

Brescia

Venezia

Brescia



TROPHY



TOP



VERY INTERESTING

Le città secondarie con più potenziale di crescita: la ricerca

Top 10 città secondarie per asset class



Office



Retail (High street)



Retail (In-town mall)



Logistics last mile/e-commerce



Hospitality and MICE



TROPHY

Bologna

Firenze

Genova

Bologna

Venezia

Bergamo

Bologna

Torino

Venezia

Bari

Torino

Torino

Firenze

Torino

Napoli

Firenze

Genova

Bologna

Bari

Bologna

Genova

Napoli

Reggio nell'Emilia

Genova

Firenze

Pisa

Verona

Bari

Bergamo

Torino

Brescia

Venezia

Padova

Padova

Genova

Bari

Padova

Verona

Verona

Reggio nell'Emilia

Venezia

Reggio nell'Emilia

Bergamo

Trieste

Matera

Modena

Bergamo

Venezia

Firenze

Lecce



VERY INTERESTING

Torino



Quadro sinottico delle città gateway

Focus sulle città: Torino



Target



LIVING

Multi-family

Student housing

Senior housing

Health & Care

Hybrid-living



RETAIL

In-town mall

Target di secondo livello

Office

Retail High-street

Logistics

I CORRIDOI TEN-T E LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI



Il Corridoio Mediterraneo

— Strade - - - - - Ferrovie

Il Corridoio Alpino e del Reno

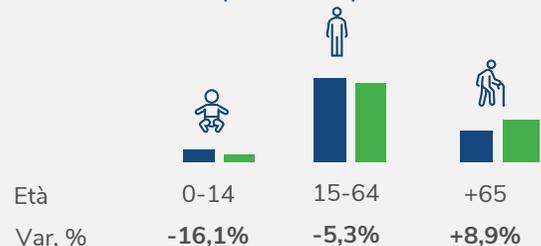
— Strade - - - - - Ferrovie

Fonte: Commissione Europea

— Tracciato AV – Liguria Alpi (in costruzione/progetto)

OVERVIEW

Abitanti (n.): 847mila **830mila** ▼ -2%
(2021 – 2030)



Reddito medio pro-capite (2020)
26.000 €
(media città secondarie 23.100€)

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Geodemo ISTAT e MEF



IMI (2021) (a)

Residenziale: 3,0%

(media città secondarie 2,3%)

Uffici: 1,9%

(media città secondarie 1,9%)

Retail: 2,7%

(media città secondarie 2,0%)



Hotel KPIs(2019) (b)

TOC: 70%

Prezzo medio: 117 €/camera

Kroll Real Estate Advisory Group su dati OMI e Italian Hotel Monitor Trademark Italia

GLI INDICATORI



Numero di famiglie
Densità di popolazione



Quantità e qualità dei servizi
Formazione universitaria



Reddito
Digitalizzazione



Qualità urbana

I MOLTIPLICATORI



Fondi PNRR rigenerazione urbana che ricadono su Torino
20 mln €

Fondi PINQUA che ricadono su Torino
43 mln €



AV Liguria Alpi e il collegamento Torino-Genova da **2 ore attuali a 1 ora**

Completamento AV Torino-Milano-Venezia da **3,5 ore attuali a circa 2,5 ore**

Bologna



Quadro sinottico delle città gateway

Focus sulle città: Bologna



Target



LIVING

Student housing

Senior housing

Health & Care



OFFICE



RETAIL

High-street



RETAIL

In-town mall

Target di secondo livello

Hybrid living

Retail In-town mall

Hospitality & MICE

I CORRIDOI TEN-T E LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI



Il Corridoio Mediterraneo

— Strade - - - - - Ferrovie

Il Corridoio Scandinavo

— Strade - - - - - Ferrovie

Il Corridoio Baltico

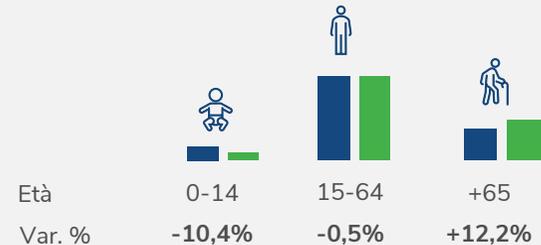
— Strade - - - - - Ferrovie

Fonte: Commissione Europea

— Completamento AV Milano Venezia

OVERVIEW

Abitanti (n.): 392mila **385mila** ▼ -1,3%
(2021 - 2030)



Reddito medio pro-capite (2020)
28.400 €
(media città secondarie 23.100€)

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Geodemo ISTAT e MEF



IMI (2021) (a)

Residenziale: 2,9%

(media città secondarie 2,3%)

Uffici: 2,2%

(media città secondarie 1,9%)

Produttivo: 1,9%

(media città secondarie 1,8%)



Hotel KPIs(2019) (b)

TOC: 68%

Prezzo medio: 103 €/camera

Kroll Real Estate Advisory Group su dati OMI e Italian Hotel Monitor Trademark Italia

GLI INDICATORI



Numero di famiglie
Struttura della popolazione attiva



Quantità e qualità dei servizi



Reddito
Digitalizzazione
Autocontenimento pendolarismo



Qualità urbana



Fondi PNRR rigenerazione urbana che ricadono su Bologna
20 mln €

Fondi PINQUA che ricadono su Bologna
30 mln €



Bologna è un incrocio fondamentale di **3 corridoi TEN-T**

A circa 20 km dalla città è presente **l'interporto di Bologna**

Firenze



Quadro sinottico delle città gateway

Focus sulle città: Firenze



Target



LIVING

Student housing

Senior housing

Health & Care

Hybrid-living



RETAIL

High-street

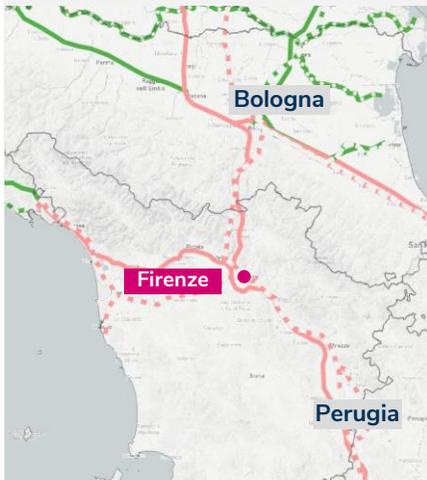
Target di secondo livello

Office

Retail In-town mall

Hospitality & MICE

I CORRIDOI TEN-T E LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI



Il Corridoio Mediterraneo

— Strade - - - - - Ferrovie

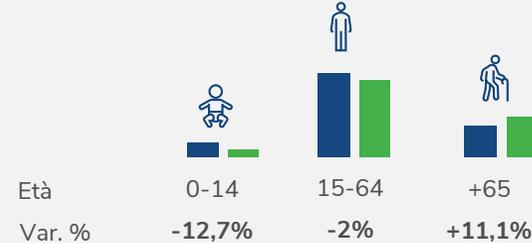
Il Corridoio Scandinavo

— Strade - - - - - Ferrovie

Fonte: Commissione Europea

OVERVIEW

Abitanti (n.): 367mila **360mila** ▼ -1,5%
(2021 - 2030)



Reddito medio pro-capite (2020)
27.300 €
(media città secondarie 23.100€)

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Geodemo ISTAT e MEF



IMI (2021) (a)

Residenziale: 2,6%
(media città secondarie 2,3%)
Retail: 2,4%
(media città secondarie 2,0%)



Hotel KPIs(2019) (b)

TOC: 76%
Prezzo medio: 135 €/camera

Kroll Real Estate Advisory Group su dati OMI e Italian Hotel Monitor Trademark Italia

GLI INDICATORI



Numero di famiglie
Presenze di turisti



Quantità e qualità dei servizi



Reddito
Digitalizzazione
Mobilità giornaliera



Qualità urbana
Concentrazione commercio

I MOLTIPLICATORI



Fondi PNRR rigenerazione urbana che ricadono su Firenze **19,6 mln €**

Fondi PINQUA che ricadono nell'intera area metropolitana di Firenze **90 mln €**



Firenze è la terza città italiana per concentrazione di siti Unesco

Genova



Quadro sinottico delle città

Focus sulle città: Genova



Target



OFFICE



RETAIL
High-street



RETAIL
In-town mall



LOGISTICS

Target di secondo
livello

Multi-family
Student housing
Hybrid-living

Hospitality
and MICE

I CORRIDOI TEN-T E LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI



Il Corridoio Mediterraneo

— Strade Ferrovie

Il Corridoio Alpino e del Reno

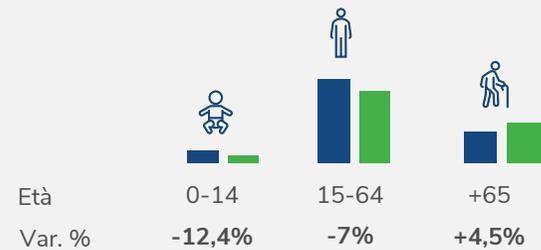
— Strade Ferrovie

Fonte: Commissione Europea

— Tracciato AV – Liguria Alpi
(in costruzione/progetto)

OVERVIEW

Abitanti (n.): **560mila** **535mila** ▼ -4,3%
(2021 – 2030)



Reddito medio pro-capite (2020)
24.000 €
(media città secondarie 23.100€)

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Geodemo ISTAT e MEF



IMI (2021) (a)

Uffici: 1,7%

(media città secondarie 1,9%)

Retail: 1,8%

(media città secondarie 2,0%)

Produttivo: 1,6%

(media città secondarie 1,8%)



Hotel KPIs(2019) (b)

TOC: 72%

Prezzo medio: 105 €/camera

Kroll Real Estate Advisory Group su dati OMI e Italian Hotel Monitor Trademark Italia

GLI INDICATORI



Numero di famiglie



Quantità e qualità dei servizi



Reddito
Digitalizzazione
Mobilità giornaliera
Occupazione



Qualità urbana

I MOLTIPLICATORI



Fondi PNRR rigenerazione urbana che ricadono su Genova

18,5 mln €

Fondi PINQUA che ricadono su Genova

117 mln €



AV Liguria Alpi e il collegamento Genova- Torino
da **2 ore attuali** a **circa 1 ora**

AV Liguria Alpi e il collegamento Genova- Milano
da **1 ora e 40 min attuali** a **circa 50 minuti**

Verona



Quadro sinottico delle città

Focus sulle città: Verona



Target



LIVING

Multi-family

Senior housing

Health & Care

Hybrid-living

Target di secondo livello

Student housing

Retail High-street

Retail In-town mall

Logistics

I CORRIDOI TEN-T E LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI



Il Corridoio Mediterraneo

— Strade - - - - - Ferrovie

Il Corridoio Scandinavo

— Strade - - - - - Ferrovie

Il Corridoio Baltico

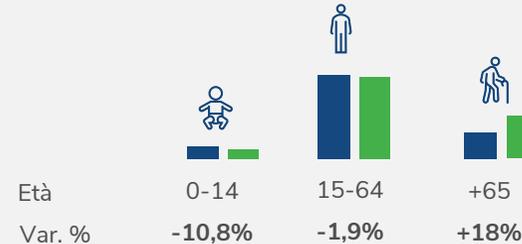
— Strade - - - - - Ferrovie

Fonte: Commissione Europea

— Completamento AV Milano Venezia e AV Verona-Brennero

OVERVIEW DEMOGRAFICA

Abitanti (n.): 257mila **260mila** ▲ +1,4%
(2021 – 2030)



Reddito medio pro-capite (2020)
26.000 €
(media città secondarie 23.100€)

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Geodemo ISTAT e MEF



IMI (2021) (a)

Residenziale: 2,7%
(media città secondarie 2,3%)



Hotel KPIs(2019) (b)

TOC: 65%
Prezzo medio: 96 €/camera

Kroll Real Estate Advisory Group su dati OMI e Italian Hotel Monitor Trademark Italia

GLI INDICATORI



Numero di famiglie
Trend demografico



Reddito
Digitalizzazione
Mobilità giornaliera
Occupazione



Qualità urbana

I MOLTIPLICATORI



Fondi PNRR rigenerazione urbana che ricadono su Verona
30 mln €

Fondi PINQUA che ricadono su Verona
30 mln €



Completamento AV Milano-Venezia. Il tempi di collegamento tra Verona e Padova saranno **dimezzati**

AV Verona Brennero e **tempi ridotti di 1/3** rispetto ad oggi

Bergamo



Quadro sinottico delle città

Focus sulle città: Bergamo



Target



LIVING

Multi-family

Hybrid-living



OFFICE

Target di secondo livello

Senior housing

Health & Care

Logistics

I CORRIDOI TEN-T E LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI



Il Corridoio Mediterraneo

— Strade - - - - - Ferrovie

Il Corridoio Scandinavo

— Strade - - - - - Ferrovie

Il Corridoio Alpino e del Reno

— Strade - - - - - Ferrovie

Fonte: Commissione Europea

— Completamento AV Milano Venezia e AV Verona-Brennero

OVERVIEW

Abitanti (n.): **120mila** **119mila** ▼ -0,1%
(2021 - 2030)



Reddito medio pro-capite (2020)
30.000 €
(media città secondarie 23.100€)

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Geodemo ISTAT e MEF



IMI (2021) (a)

Residenziale: 3,1%
(media città secondarie 2,3%)
Uffici: 1,8%
(media città secondarie 1,9%)



Hotel KPIs (2019) (b)

TOC: 70%
Prezzo medio: 91 €/camera

Kroll Real Estate Advisory Group su dati OMI e Italian Hotel Monitor Trademark Italia

GLI INDICATORI



Numero di famiglie
Trend demografico costante



Reddito
Digitalizzazione
Imprese innovative
Occupazione



Qualità urbana
Concentrazione commercio

I MOLTIPLICATORI



Fondi PNRR rigenerazione urbana che ricadono su Bergamo
19 mln €

Fondi PINQUA che ricadono su Bergamo
20 mln €



Previsti **56 milioni di €** per il collegamento della stazione di Bergamo con l'aeroporto di Orio al Serio

Bari



Quadro sinottico delle città

Focus sulle città: Bari



Target

LOGISTICS

HOSPITALITY
and MICE

Target di secondo
livello

Student housing

Office

Retail In-town mall

I CORRIDOI TEN-T E LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI



Il Corridoio Scandinavo

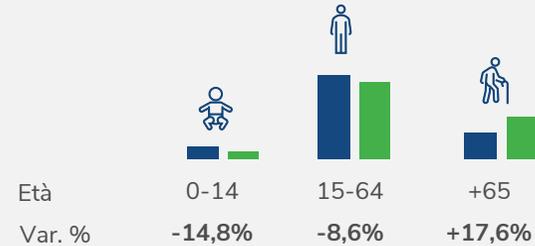
— Strade - - - - Ferrovie

Fonte: Commissione Europea

— Tracciato AV – Bari-Napoli
(in costruzione/progetto)

OVERVIEW

Abitanti (n.): 315mila **300mila** ▼ -3,5%
(2021 – 2030)



Reddito medio pro-capite (2020)
22.000 €
(media città secondarie 23.100€)

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Geodemo ISTAT e MEF



IMI (2021) (a)
Produttivo: 2,5%
(media città secondarie 1,8%)



Hotel KPIs(2019) (b)
TOC: 64%
Prezzo medio: 91 €/camera

Kroll Real Estate Advisory Group su dati OMI e Italian
Hotel Monitor Trademark Italia

GLI INDICATORI



Numero di famiglie
Presenza di turisti



Quantità e qualità dei servizi



Digitalizzazione
Mobilità giornaliera
Occupazione

I MOLTIPLICATORI



Fondi PNRR rigenerazione urbana che
ricadono su Bari
20 mln €

Fondi PINQUA che ricadono su Bari
130 mln €



AV Bari-Napoli il collegamento tra le due
città passerà dalle attuali **4 ore alle 2**
quando la linea sarà completamente
operativa

Note

- a. IMI medio: Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. La media è calcolata sulla base dei dati disponibili per la destinazioni d’uso residenziale, uffici, commerciale e produttivo. La fonte del dato è l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- b. I KPIs si riferiscono a strutture ricettive a 3, 4 e 5 stelle. I prezzi indicati sono al netto IVA e netto colazione.

Fonti utilizzate

Relativamente alle fonti utilizzate, per quanto riguarda i dati sugli investimenti immobiliari in Italia, Kroll Real Estate Advisory Group (REAG) ha effettuato un’elaborazione su dati RCA (Real Capital Analytics). I dati relativi ai finanziamenti PNRR e PINQuA sono derivati da un’elaborazione di Kroll REAG su dati del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (MIMS) e italiadomani.gov.it. Infine, le fonti degli indicatori relativi alle singole città (popolazione, intensità del mercato immobiliare e settore hotellerie) sono dati di matrice prevalentemente istituzionale e aperta (OpenData) quali ISTAT, MEF, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) integrati con dati specialistici relativi ad aspetti turistici, tecnologici ed ambientali quali Italian Hotel Monitor Trademark Italia, ICity Rank elaborato da FPA – Digital 360, Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV) e Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA).

Team di lavoro

Produzione del Centro Studi Kroll

Paola Ricciardi – Country Managing Director

Simone Spreafico – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Savino Natalicchio – Managing Director, Special Divisions & Feasibility Study, Advisory & Valuation Dept.

Paola Solcia – Director, Feasibility & Market Study Division, Advisory & Valuation Dept.

Silvia Gobbi – Senior Associate, Research & Development, Advisory & Valuation Dept.

Stefano Saloriani – Senior Associate, Feasibility & Market Study Division, Advisory & Valuation Dept.

Giorgio Limonta – Senior consultant

Disclaimer

La presente ricerca ha fini di mera informazione di carattere generale e non costituisce consulenza professionale. La presente ricerca non è quindi intesa ad orientare il comportamento e/o le scelte di qualsivoglia soggetto, persona fisica o persona giuridica. Nessuna decisione, sulla base delle informazioni contenute nella presente ricerca, può essere, pertanto, assunta senza un'adeguata consulenza professionale e dopo un accurato ed approfondito esame.

La ricerca è basata su dati pubblici. Nessuna dichiarazione o garanzia (esplicita o implicita) è data circa l'accuratezza e/o la completezza di detti dati, e comunque circa il fatto che detti dati varranno anche per il futuro.

KROLL non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali conseguenze pregiudizievoli in cui possa incorrere qualsivoglia soggetto che abbia agito, ovvero si sia astenuto dall'agire, in base alle informazioni contenute nella presente ricerca o comunque in ordine a qualsivoglia decisione da chiunque assunta sulla base della presente ricerca.

La presente ricerca non potrà essere riassunta, copiata o comunque riprodotta, neppure in parte, senza il preventivo consenso scritto di KROLL. E' consentita l'esecuzione di puntuali e succinte citazioni della presente ricerca per motivi scientifici e purché venga sempre indicato l'autore della stessa e la fonte da cui essa è stata tratta.



Per maggiori informazioni:

Savino Natalicchio, MRICS
Managing Director, Special Divisions & Feasibility,
Advisory & Valuation, Real Estate Advisory Group

KROLL Advisory S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 - Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy
T + 39 039 64 23 1

www.kroll.com/it-it
www.kroll.com

Informazioni su Kroll

Kroll fornisce dati, tecnologie e informazioni proprietarie per aiutare i propri clienti a stare al passo con le complesse esigenze legate al rischio, alla governance e alla crescita. Le nostre soluzioni offrono un forte vantaggio competitivo, consentendo decisioni più rapide, intelligenti e sostenibili. Con 5.000 esperti in tutto il mondo, creiamo valore e impatto per i nostri clienti e le comunità. Per saperne di più, visitate www.kroll.com.

I servizi di consulenza in materia di M&A, raccolta di capitali e mercato secondario negli Stati Uniti sono forniti da Kroll Securities, LLC (membro FINRA/SIPC). I servizi di M&A advisory, capital raising e secondary market advisory nel Regno Unito sono forniti da Kroll Securities Ltd., autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority (FCA). I servizi di consulenza in materia di valutazione in India sono forniti da Duff & Phelps India Private Limited nell'ambito di una licenza di merchant banker di categoria 1 rilasciata dal Securities and Exchange Board of India

© 2022 Kroll, LLC. All rights reserved.