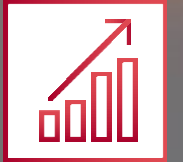


# Snapshot Retail Capital Market



“Rendimenti immobiliari e progetti di riqualificazione”

# Indice

<b>1. Introduzione</b>	<b>3</b>
<b>2. Rendimenti finanziari e degli immobili commerciali in Italia</b>	<b>4</b>
2.1 Rendimenti Titoli di Stato (2008-2022 H1)	5
2.2 Rendimenti Immobili Commerciali (2008-2022 H1)	6
2.3 Titoli di Stato vs Immobili Commerciali (2008-2022 H1)	7
<b>3. Rendimenti immobiliari e progetti di riqualificazione</b>	<b>8</b>
3.1 Cantieri in corso e Progetti	9
3.2 Descrizione dei Progetti	10
3.3 Immobili commerciali per categoria - Quartiere Farini	11
3.4 Immobili commerciali per categoria - Quartiere Porta Romana	12
3.5 Immobili commerciali per categoria - Quartiere City Life	13
3.6 Risultati a confronto – Rendimenti immobiliari complessivi e per categoria di attività	14
<b>4. Team – Retail Capital Market Department</b>	<b>15</b>
4.1 A chi si rivolge il Dipartimento	16
4.2 Team	17



# 1. Introduzione

Il **Report Retail Capital Market**, realizzato dal dipartimento di ricerca di WCG - World Capital Group, fornisce una panoramica dei rendimenti immobiliari per gli edifici commerciali per il primo semestre 2022 in Italia.

Dopo aver raccolto i rendimenti degli asset lungo le high and secondary streets italiane, questi vengono messi a confronto con quelli dei Titoli di Stato italiani (BTP 3/5/10 anni, BOT 6/12 mesi) per comparare l'andamento e le relative variazioni nel tempo.

Il report offre altresì un'analisi dei principali progetti di riqualificazione urbana di Milano, tra cui Scalo Farini, Scalo Porta Romana e City Life. Per ognuno dei quartieri presi in esame si è poi calcolata l'attrattività dell'investimento rispetto agli edifici commerciali presenti, con l'obiettivo di guidare e supportare le scelte di investitori, banche e società valutando aspetti positivi e negativi di ciascuna location.

Dall'analisi emerge che i settori come gdo e farmacie si riconfermano gli asset più **sicuri** in cui investire: seppur i **rendimenti diminuiscono gli immobili non perdono valore**.

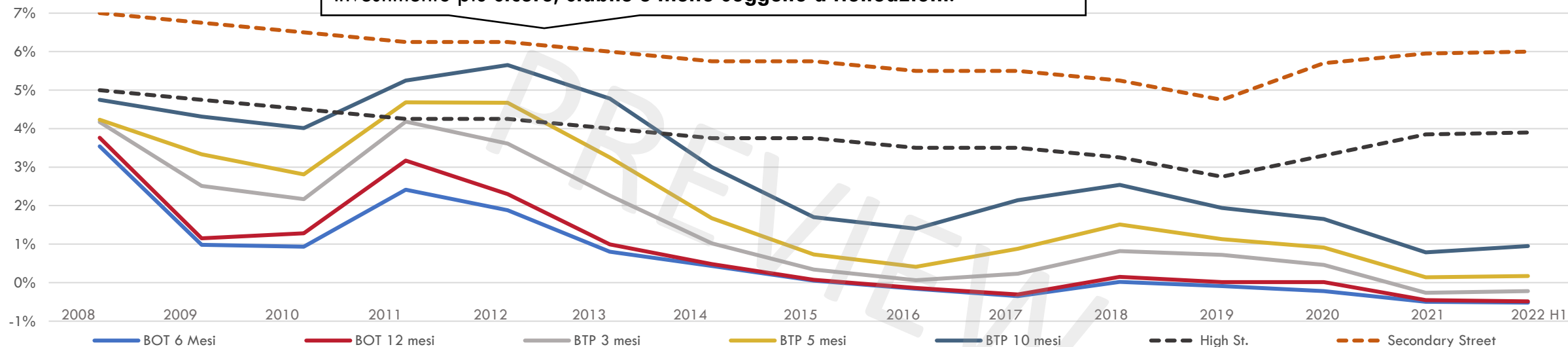


## 2. Rendimenti finanziari e degli immobili commerciali in Italia

### 2.3 Titoli di Stato vs Immobili Commerciali (2008-2022 H1)\*

Dal grafico si evince che gli **immobili commerciali**, oltre a generare **rendimenti più elevati** rispetto ai titoli di stato, rappresentano un investimento **più sicuro, stabile e meno soggetto a fluttuazioni**.

\*Rendimenti Lordi, valori medi



	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22 H1
BOT 6 mesi	3,54%	▼ 0,98%	▼ 0,93%	▲ 2,41%	▼ 1,88%	▼ 0,80%	▼ 0,43%	▼ 0,05%	▼ -0,16%	▼ -0,35%	▲ 0,02%	▼ -0,09%	▼ -0,22%	▼ -0,48%	▼ -0,52%
BOT 12 mesi	3,76%	▼ 1,15%	▲ 1,28%	▲ 3,17%	▼ 2,30%	▼ 0,99%	▼ 0,48%	▼ 0,07%	▼ -0,14%	▼ -0,31%	▲ 0,15%	▼ 0,01%	▼ 0,01%	▼ -0,42%	▼ -0,49%
BTP 3 anni	4,17%	▼ 2,51%	▼ 2,17%	▲ 4,18%	▼ 3,61%	▼ 2,26%	▼ 1,02%	▼ 0,34%	▼ 0,06%	▲ 0,23%	▲ 0,82%	▼ 0,72%	▼ 0,46%	▼ -0,31%	▲ -0,22%
BTP 5 anni	4,23%	▼ 3,33%	▼ 2,81%	▲ 4,68%	▼ 4,67%	▼ 3,25%	▼ 1,67%	▼ 0,73%	▼ 0,41%	▲ 0,88%	▲ 1,51%	▼ 1,13%	▼ 0,91%	▼ 0,11%	▲ 0,17%
BTP 10 anni	4,75%	▼ 4,31%	▼ 4,01%	▲ 5,25%	▲ 5,65%	▼ 4,78%	▼ 3,00%	▼ 1,70%	▼ 1,40%	▲ 2,14%	▲ 2,54%	▼ 1,94%	▼ 1,65%	▼ 0,62%	▲ 0,95%
High st.	5,00%	▼ 4,75%	▼ 4,50%	▼ 4,25%	= 4,25%	▼ 4,00%	▼ 3,75%	= 3,75%	▼ 3,50%	= 3,50%	▼ 3,25%	▼ 2,75%	▲ 3,30%	▲ 3,85%	▲ 3,90%
Secondary st.	7,00%	▼ 6,75%	▼ 6,50%	▼ 6,25%	= 6,25%	▼ 6,00%	▼ 5,75%	= 5,75%	▼ 5,50%	= 5,50%	▼ 5,25%	▼ 4,75%	▲ 5,70%	▲ 5,85%	▲ 6,00%

# 3. Rendimenti immobiliari e progetti di riqualificazione

## 3.2 Descrizione dei Progetti

Fonte: [milanofarini.it](http://milanofarini.it), [scaloportaromana.com](http://scaloportaromana.com), [living.corrieri.it](http://living.corrieri.it), [city-life.it](http://city-life.it)

### SCALO FARINI



**SUPERFICIE:** 468.000 m<sup>2</sup>

**SOGGETTI ATTUATORI:** COIMA, Comune di Milano, Regione Lombardia e FSI.

Il progetto «**Agenti Climatici**» che si è aggiudicato il concorso nel 2019 prevede la conversione dello Scalo in un parco di circa 300.000 m<sup>2</sup>, l'insediamento di servizi e aree funzionali (spazi pubblici, aree residenziali e commerciali) mixate tra loro e il recupero e valorizzazione delle strutture storiche esistenti.

### SCALO PORTA ROMANA



**SUPERFICIE:** 190.000 m<sup>2</sup>

**SOGGETTI ATTUATORI:** COIMA, Covivio e Prada Holding.

Il progetto **Parco Romana** si distingue per le seguenti peculiarità: connessioni con il territorio, eco-zone e foresta sospesa, grandi spazi verdi e sostenibilità. Parco Romana ospiterà una delle piste ciclabili più estese di Milano, il Villaggio Olimpico di Milano-Cortina 2026, numerosi spazi di co-working, studentati, nuovi uffici e un parco centrale.

### CITY LIFE



**SUPERFICIE:** 170.000 m<sup>2</sup>

**SOGGETTI ATTUATORI:** consorzio CityLife.

Il progetto di riqualificazione di **City Life** prevede spazi verdi, aree pubbliche polifunzionali, residenze private e torri occupate da grandi centri direzionali che vanno a costituire il business district dell'area. A chiudere il progetto di riqualificazione sarà **City Wave**: il nuovo edificio, destinato a uso uffici, si svilupperà su una superficie di oltre **53.000 m<sup>2</sup>**.

# 3. Rendimenti immobiliari e progetti di riqualificazione

## 3.4 Immobili commerciali per categoria - Quartiere Porta Romana



### PUNTI DI INTERESSE

Arco di Porta Romana  
Teatro Franco Parenti  
Fondazione Prada

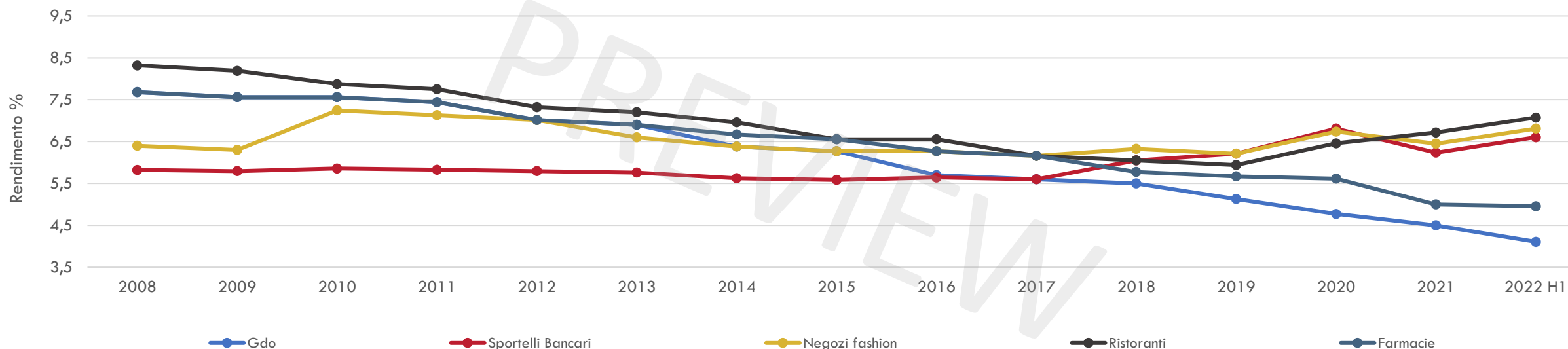


### ATTIVITÀ COMMERCIALE PREVALENTE

Ristoranti



Fonte: World Capital Group



	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22 H1
Gdo	7.68%	▼7.56%	= 7.56%	▼7.44%	▼7.02%	▼6.90%	▼6.38%	▼6.27%	▲5.70%	▼5.60%	▼5.50%	▼5.13%	▼4.77%	▼4.50%	▼4.11%
Sportelli Bancari	5.82%	▼5.80%	▲5.86%	▼5.83%	▼5.80%	▼5.76%	▼5.63%	▼5.59%	▲5.64%	▲5.60%	▲6.05%	▲6.21%	▲6.81%	▼6.24%	▲6.60%
Negozi fashion	6.40%	▼6.30%	▲7.25%	▼7.13%	▼7.02%	▼6.60%	▼6.38%	▼6.27%	= 6.27%	▼6.16%	▲6.33%	▼6.21%	▲6.74%	▼6.45%	▲6.81%
Ristoranti	8.32%	▼8.19%	▼7.88%	▼7.75%	▼7.32%	▼7.20%	▼6.96%	▼6.56%	= 6.56%	▼6.16%	▼6.05%	▼5.94%	▲6.46%	▲6.72%	▲7.07%
Farmacie	7.68%	▼7.56%	= 7.56%	▼7.44%	▼7.02%	▼6.90%	▼6.67%	▼6.56%	▼6.27%	▼6.16%	▼5.78%	▼5.67%	▼5.62%	▼5.00%	▼4.96%



*Headquarter*

Viale Francesco Restelli 3/7 20124, Milano

+39 0295305886 [info@worldcapital.it](mailto:info@worldcapital.it)

---

[worldcapital.it](http://worldcapital.it)