

Verso le Olimpiadi di Tokyo 2020: opportunità di business

# Jump Up

The 2<sup>nd</sup> October  
2014

## Tokyo al centro di grandi trasformazioni in vista delle Olimpiadi del 2020

### Al via i progetti di sviluppo su larga scala per creare la "Neo-Tokyo"



È passato un anno da quando Tokyo è stata scelta come sede dei Giochi Olimpici del 2020. Mentre vengono fissati i piani di base relativi all'organizzazione, tra i quali quelli di costruzione dei siti olimpici, nell'area metropolitana di Tokyo hanno preso il via numerosi progetti di riqualificazione urbana in grande scala. L'auspicio è che tra sei anni Tokyo diventi una città rinnovata, che avrà riacquisito maggiore competitività a livello internazionale.

In particolare, nell'area della Baia di Tokyo, dove si concentrano sia i siti delle gare che il Villaggio Olimpico, prosegue il boom della costruzione di strutture commerciali e di grattacieli residenziali, mentre vengono predisposti numerosi progetti nel quartiere di Harumi, per lo sviluppo di un complesso abitativo di media altezza, e dell'area circostante, che prenderà il posto del Villaggio Olimpico dopo la fine delle Olimpiadi. Inoltre è stato deciso il trasferimento del mercato ittico di Tsukiji (il mercato municipale del pesce all'ingrosso) nell'adiacente quartiere di Toyosu. Dopo le Olimpiadi, nell'area ci si aspetta una consistente concentrazione di popolazione (40.000-50.000 persone).

È inoltre al vaglio l'introduzione del sistema BRT (Bus Rapid Transit) come mezzo di trasporto per attraversare l'area della Baia di Tokyo da sud a nord, e che servirebbe prima per lo spostamento degli atleti e, dopo la fine dei Giochi, anche come comodo mezzo pubblico. Nel frattempo proseguono i lavori di prolungamento del raccordo anulare n. 2 che parte dal centro città. Come forma di accesso a Tokyo dall'estero, nel quartiere di Harumi è prevista la costruzione di un nuovo terminal per le navi da crociera di grandissime dimensioni.



Complesso abitativo in grattacieli nell'area della Baia di Tokyo

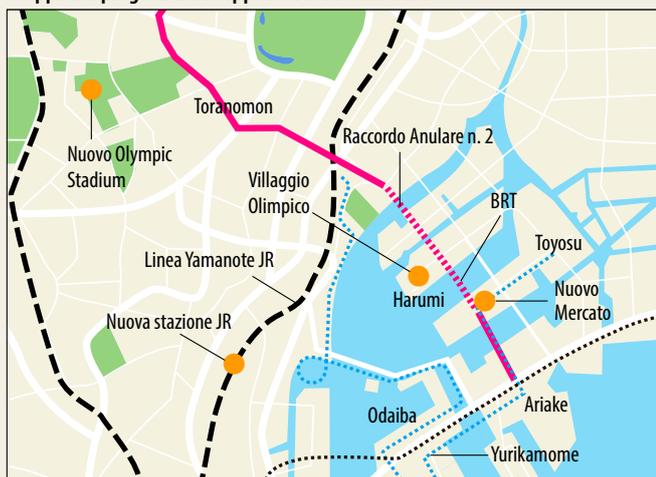


L'area in cui sarà trasferito il mercato di Tsukiji



Aree previste per i siti di gara e per il raccordo anulare n. 2

#### Mapa dei progetti di sviluppo nell'area della Baia



La costruzione del nuovo terminal per navi passeggeri (che permette l'accostamento al molo di navi da crociera della classe della "Voyager of the Seas")

## Accelera anche la riqualificazione dell'area urbana complessiva di Tokyo

### Un susseguirsi di piani di riqualificazione urbana su larga scala

Non solo intorno alla Baia, ma anche in diverse zone di Tokyo, sono partiti dei progetti di riqualificazione in vista delle Olimpiadi. Mori Building Co., Ltd., una grande società immobiliare, ha annunciato investimenti, per un valore di circa 1.000 miliardi di yen, per lavori di riqualificazione

urbana nel centro di Tokyo, nell'arco dei prossimi 10 anni. In aggiunta, è prevista una serie di progetti di riqualificazione in varie aree: Marunouchi e Otemachi (Mitsubishi Estate Co., Ltd.), Nihonbashi e Yaesu (Mitsui Fudosan Co., Ltd.), etc.

### Procedono i lavori di costruzione di nuove stazioni e di riqualificazione delle aree che circondano alcune stazioni principali

JR East ha in programma di inaugurare, entro l'inizio delle Olimpiadi, una nuova stazione della Yamanote, la linea che circonda e collega le aree del centro urbano di Tokyo. La nuova stazione sarà costruita tra quelle di Tamachi e Shinagawa in un'area adibita in passato a deposito per i treni. Nei dintorni della nuova stazione sono previsti progetti in grande scala per riqualificare il quartiere, che comprendono uffici, edifici residenziali, strutture commerciali ed altro. Oltre a ciò, procede anche la riqualificazione su larga scala delle aree intorno ai terminal ferroviari principali della città, tra cui le stazioni di Shinjuku, Shibuya, etc.



L'area nella quale è prevista la nuova stazione della linea Yamanote della JR

### Lo sviluppo di nuove infrastrutture per i trasporti

Nell'ambito del potenziamento della rete di trasporto, procede la costruzione del nuovo raccordo anulare n. 2 che collega il centro della città direttamente ai principali siti delle gare nell'area della Baia di Tokyo e che, dopo il suo completamento, funzionerà come arteria principale verso i siti olimpici. Sarà anche rafforzato l'accesso all'Aeroporto di Haneda. Oltre al progetto di Tokyo Monorail per il prolungamento della sua linea fino alla Stazione di Tokyo, anche JR East ha annunciato il piano per una "linea di accesso a Haneda", che collegherà alcune stazioni del centro di Tokyo al terminal dei voli nazionali. Questi progetti creeranno le basi per una nuova circolazione, di merci e persone, che sarà avviata con le Olimpiadi di Tokyo.



Il complesso "Toranomon Hills" e il raccordo anulare n. 2

### Comincia la guerra dei nuovi alberghi: la ricostruzione dell'Hotel Okura, etc.

L'edificio principale dell'Hotel Okura, uno degli storici hotel internazionali di lusso della città, sarà ricostruito (il nuovo edificio sarà un grattacielo). A Tokyo, in vista delle Olimpiadi, si susseguono le aperture di nuovi hotel - per la maggioranza a capitale straniero: alla fine dello scorso anno, è stato inaugurato il "Tokyo Marriott Hotel" (Shinagawa), nel giugno di quest'anno, l' "Andaz Tokyo" (Toranomon), entro la fine dell'anno sarà aperto l'Aman Resorts (Otemachi), etc. Anche la mossa dell'Hotel Okura intende contrastare il futuro aumento della concorrenza. Tuttavia non si può ancora prevedere se si tratta di un numero di alberghi sufficiente ad accogliere i turisti, nazionali e stranieri, attesi nel periodo delle Olimpiadi (8 o 9 milioni di presenze previste).



L'Hotel Okura, oggetto di ricostruzione

## Piano dei lavori di costruzione relativi al nuovo Olympic Stadium e al Villaggio Olimpico

### Proposta progettuale di base del nuovo Olympic Stadium

Dopo avere sottoposto a revisione gli elevatissimi costi di costruzione e il progetto in grande scala iniziali, è stata resa pubblica la proposta progettuale di base del nuovo Stadio Nazionale (Shinjuku-ku), la sede principale delle Olimpiadi di Tokyo. Con un'estensione prevista di circa 113.000 mq, un'area di costruzione di circa 73.000 mq sviluppata su sei piani sopra il livello stradale e due interrati in isolamento sismico, una superficie complessiva di circa 210.000 mq e un'altezza totale di 70 metri, si tratterà di uno stadio enorme.

Per aumentare l'impatto realistico sullo spettatore, le gradinate più basse (15.000 posti) avranno una struttura mobile e lo stadio - che sarà in grado di ospitare un massimo di 80.000 spettatori - potrà essere usato per eventi di varia natura. Il tetto sarà apribile e dotato di un dispositivo



per l'isolamento acustico.

La stima dei costi di costruzione è pari a 162,5 miliardi di yen (il costo di demolizione, pari a 6,7 miliardi di yen, è escluso). I lavori di demolizione dello stadio cominceranno entro fine anno, mentre la ricostruzione partirà nel mese di ottobre del 2015, con l'obiettivo del completamento nel marzo del 2019.

Comincia la demolizione dello Stadio Nazionale

### Nel Villaggio Olimpico saranno costruite 5.000 unità abitative in edifici di media altezza

Il Villaggio Olimpico di Tokyo sarà costruito nel quartiere di Harumi, su un terreno di proprietà del Governo Metropolitan di Tokyo (ca. 44 ha). Circa 17.000 atleti soggiogneranno in 5.000 unità ad uso abitativo in edifici di media altezza (meno di 14 piani, superficie complessiva 368.000 mq) distribuiti su tre diversi quartieri. I costi di costruzione previsti si aggirano sui 105,7 miliardi di yen, tutti finanziati con fondi privati. Dopo le Olimpiadi, gli edifici cambieranno destinazione d'uso e saranno suddivisi in 12.000 abitazioni da vendere o cedere in affitto. In pratica, in base al sistema previsto, il Governo Metropolitan di Tokyo ordinerà la realizzazione degli edifici per il Villaggio Olimpico a delle agenzie immobiliari private. Una volta completati, il Governo Metropolitan prenderà in affitto questi edifici per il periodo dei Giochi



Olimpici e alla fine di questi ultimi metterà in vendita i terreni di sua proprietà. Le agenzie immobiliari li acquisteranno e dopo metteranno in vendita o in affitto gli appartamenti ristrutturati, per recuperare le spese affrontate per acquistare i terreni stessi e per la costruzione.

L'area nella quale sarà costruito il Villaggio Olimpico

### Principali specifiche costruttive

Dettagli	Olympic Stadium	Villaggio Olimpico
Superficie del sito	113.300 mq Superficie costruita 73.225 mq	440.000 mq
Formato dell'impianto	Struttura in S e parzialmente in SRC, costruzione di 6 piani in superficie e 2 sotterranei, gradinate su tre livelli, altezza 70 m.	Unità abitative in edifici di media altezza (inferiori a 14 piani), 5.000 unità
Superficie complessiva	210.878 mq	368.000 mq
Capienza massima	80.137 spettatori	17.000 atleti
Spese di costruzione preventivate	162,5 mld. di yen (stima) costo per la demolizione di 6,7 mld. di yen escluso.	105,7 mld. di yen (stima) tutti fondi privati
Utilizzo dopo i Giochi Olimpici	Oltre a manifestazioni sportive, ospiterà concerti ed eventi di varia natura	Modifica d'uso in abitazioni in affitto o vendita, per 12.000 residenti

S= Steel Framed Structure, SRC= Steel Framed Reinforced Concrete

## Il Governo Metropolitano di Tokyo verso una revisione del progetto dei siti Il progetto di base sarà presentato al CIO nel febbraio 2015

### Il governatore richiede una revisione del progetto di costruzione dei siti

Yoichi Masuzoe, il Governatore di Tokyo che si è insediato nel febbraio 2014, ha deciso di rivedere ampiamente i progetti di costruzione dei siti in cui si svolgeranno le competizioni rispetto a quelli indicati al momento della gara iniziale per aggiudicarsi i Giochi.

Motivo principale della revisione, la pressione finanziaria sulla capitale dovuta al fatto che i costi di costruzione previsti in origine hanno finito col lievitare significativamente, influenzati dal netto rialzo dei costi di manodopera e dei materiali da costruzione verificatosi recentemente, dall'aumento dell'imposta sui consumi etc. Inoltre, considerando anche il grado di difficoltà del processo di costruzione e l'impatto ambientale, nonché la facilità di fruizione delle strutture da parte dei cittadini dopo la fine delle Olimpiadi, è al centro dello studio un ridimensionamento della scala dei siti e/o il passaggio all'utilizzo di strutture già esistenti.

Nel mese di febbraio 2015, i progetti di base dovranno essere presentati al Comitato Internazionale Olimpico (CIO) e si prevede che per quella data saranno fissate le sedi dei siti di gara e le specifiche costruttive.

### Prevista anche la sospensione della costruzione di alcuni siti di gara

Per il nuovo Olympic Stadium, le cui specifiche costruttive originali sono state sottoposte a revisione, la proposta progettuale di base è stata approvata dalla Commissione di esperti per la pianificazione futura. Tuttavia, l'inizio dei lavori di demolizione è stato rinviato a causa del ritardo nella selezione dell'azienda che dovrà occuparsene, di sospetti relativi a procedure d'aggiudicazione collusive etc.

Per 3 nuovi siti di gara nell'area della Baia di Tokyo su 10 per i quali era stata prevista la costruzione ex-novo, il Governo metropolitano di Tokyo ha deciso di intraprendere una politica volta a sospenderne la costruzione o a ridimensionarne la scala. Tra i vari motivi alla base della decisione, il peso esercitato sul processo di costruzione dei siti dalla realizzazione dei frangiflutti, necessaria ancor prima di iniziare la costruzione degli impianti stessi. Inoltre, a causa dell'impatto ambientale dovuto alla costruzione del sito di gara, il "Kasai-Rinkai Slalom Corse" sarà spostato in un terreno adiacente di proprietà del Governo di Tokyo. Anche per altri impianti, verrà presa in considerazione una riduzione dei costi basata sulla revisione dei metodi di costruzione e sulla riduzione della scala. I lavori per il "Musashino-no-mori Sport Centre", invece, procedono ed il completamento è previsto per il gennaio 2017.

### Orientamenti futuri per la costruzione ex-novo dei siti

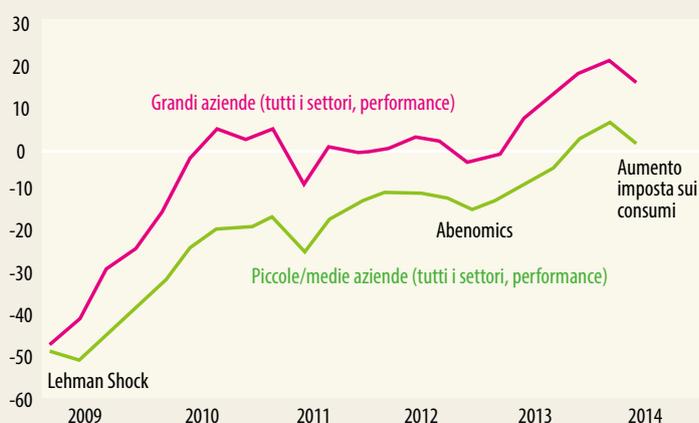
SITO	SPECIFICHE COSTRUTTIVE ATTUALI	ORIENTAMENTI FUTURI
Wakasu Olympic Marina	Superficie della struttura: 9.100 mq, Steel Framed Structure, un piano, 5.000 posti (di cui 3.000 in piedi)	Costruzione sospesa (al loro posto potrebbero essere usati impianti già esistenti), o ridimensionamento della costruzione
Youth Plaza Arena A Yume-no-shima	Superficie della struttura: 55.600 mq, 4 piani in superficie (di cui una parte sotterranea); A= 7.000 posti; B= 18.000 posti	
Youth Plaza Arena B Yume-no-shima		
Kasai-Rinkai Slalom Corse	Superficie della struttura: 8.100 mq, Steel Framed Structure, un piano in superficie, 15.000 posti (di cui 3.000 in piedi)	Trasferimento in un terreno adiacente di proprietà del Governo metropolitano di Tokyo
Hockey Stadium	Superficie della struttura: 7.300 mq, Steel Framed Structure, due piani in superficie, 15.000 posti	Al vaglio una riduzione dei costi
Yume-no-shima Archery Field	Superficie della struttura: 9.500 mq, Steel Framed Structure, quattro piani in superficie, 7.000 posti	
Ariake Arena	Superficie della struttura: 19.400 mq, tre piani in superficie, 15.000 posti	
Olympic Aquatics Centre	Superficie della struttura (inclusendo anche la Waterpolo Arena): 44.200 mq, quattro piani in superficie, uno sotterraneo, 20.000 posti	Entro l'anno finanziario 2014 si darà inizio all'esecuzione effettiva
Umi-no-mori Waterway	Superficie della struttura: 18.000 mq, Steel Framed Structure, due piani in superficie, 24.000 posti (di cui 10.000 in piedi)	In costruzione
Musashino-no-mori Sport Centre	Superficie dell'area: 3,8 ha, superficie della struttura: 26.900 mq, tre piani in superficie, 8.000 posti	

## Nel settore delle costruzioni crescono le aspettative per le richieste speciali legate alle Olimpiadi

### L'economia cresce gradualmente per effetto dell'Abenomics

Dal 2013, il primo ministro Shinzo Abe ha guidato la strategia di crescita "Abenomics", una serie di politiche volte alla ripresa dell'economia giapponese e al superamento della deflazione. L'obiettivo a cui mirano l'allentamento della politica monetaria e l'espansione degli investimenti pubblici, è quello di rafforzare la competitività dell'industria in generale e di stimolare i consumi. In effetti, durante questo periodo, il prezzo dei titoli azionari, le performance aziendali, il livello di occupazione, etc., sono in via di miglioramento ed è prevista una crescita economica graduale. Tuttavia, influenzati dall'aumento dell'imposta sui consumi dal 5% all'8%, entrato in vigore a partire dal mese di aprile 2014, la fiducia dei consumatori e l'andamento dei consumi stessi hanno mostrato una tendenza al ribasso, che si spera possa invertirsi già nel terzo trimestre di quest'anno.

Banca del Giappone: Indice di Diffusione sull'andamento del mercato



### Boom del settore delle costruzioni di opere pubbliche, ma alcune tematiche restano irrisolte

Dopo molto tempo, il settore delle costruzioni in Giappone è tornato ad essere in grande fermento. Dopo i lavori di ricostruzione seguiti al Grande Terremoto del Nord-Est del 2011 e la ripresa dei lavori pubblici dovuti all'Abenomics, il vento per i grandi progetti continua a soffiare a favore grazie alle Olimpiadi di Tokyo del 2020, al "Linear Chuo Shinkansen" le cui operazioni dovrebbero partire nel 2027, e altro. Inoltre, nel dicembre 2013, è stato approvato l' "Atto di base per la resilienza nazionale". In base ad esso, saranno fatti degli investimenti nelle infrastrutture, incentrati sulla prevenzione dei disastri, per oltre 15.000 miliardi di yen. D'altra parte, l'aumento del costo dei materiali e del lavoro - dovuto alla carenza di manodopera - sta diventando motivo di preoccupazione, e per le opere pubbliche in varie parti del Paese si verifica spesso che alle gare non arrivino le offerte o che le offerte presentate superino il tetto di spesa previsto.

#### Performance delle grandi imprese di costruzioni

(Bilancio consolidato per l'anno finanziario conclusosi a marzo 2014)

Milioni di yen

	Fatturato	profitto operativo	anno su anno	Profitto ordinario	Utile netto
Obayashi	1,612,756	31,991	1.98%	40,135	1,627
Taisei	1,533,473	53,773	3.51%	56,756	32,089
Kajima Corporation	1,521,191	23,007	1.51%	27,006	20,752
Shimizu Corporation	1,497,578	26,054	1.74%	29,277	14,191
Takenaka Corporation	1,020,956	11,525	1.13%	21,709	7,162

Nota) I dati per Takenaka Corporation si riferiscono all'anno finanziario conclusosi a dicembre 2013.

### L'andamento del settore delle costruzioni

Settore	Tendenze principali
Consulenti di costruzione	Con l'espansione dei lavori pubblici, le performance risultano migliorate. Anche per il futuro è prevedibile una richiesta di investimenti per le Olimpiadi di Tokyo, per la prevenzione delle catastrofi, per la manutenzione delle infrastrutture urbane, etc.
Grandi imprese di costruzioni	Nei bilanci più recenti, tutte le aziende registrano un aumento delle entrate e dei profitti. Per il futuro, tuttavia, si può prevedere che i margini di profitto diminuiranno, influenzati dall'aumento del costo del lavoro e dei materiali, anche se gli ordini aumenteranno.
Pavimentazione stradale	Con l'espansione degli investimenti per impianti privati o opere pubbliche, le grandi aziende di questo settore hanno segnato profitti record su tutta la linea. Questa espansione dovrebbe continuare fino alle Olimpiadi di Tokyo.
Attrezzature da costruzione	Anche le performance dei produttori, a partire da quelli di sistemi di condizionamento dell'aria, mostrano una tendenza verso il recupero graduale. Insieme all'aumento degli ordini in vista delle Olimpiadi, i produttori dovranno procedere al rafforzamento delle aziende stesse e a riforme operative a lungo termine che tengano conto del dopo Olimpiadi.
Calcestruzzo fresco	Nella zona di Tokyo i produttori hanno ricevuto ordini per i prossimi 2 anni circa. In vista delle Olimpiadi si prevede un'ulteriore crescita della domanda.
Attrezzature per abitazioni, materiale da costruzione	Per tutte le aziende la sfida è quella di rispondere alla domanda in crescita della ristrutturazione delle abitazioni. Il previsto aumento al 10% dell'imposta sui consumi rende incerto il futuro del mercato interno.
Developer	Una delle sfide principali è l'aumento dei costi di costruzione di edifici/appartamenti, ed altro, dovuto alla concentrazione della domanda nella zona di Tokyo, innescata dai Giochi Olimpici.

Creato sulla base di articoli apparsi su pubblicazioni specializzate del settore delle costruzioni ed altro.





## L'opinione delle aziende italiane in Giappone

### È importante richiamare l'attenzione sulla presenza della propria azienda e conquistare la fiducia delle imprese giapponesi

#### Nel 2000 l'entrata nel mercato giapponese

La nostra azienda ha fatto il suo ingresso nel mercato giapponese nell'anno 2000. L'occasione per l'apertura di questa affiliata è scaturita dall'aggiudicazione di una commessa per un grande progetto di un'importante impresa di costruzioni giapponese. Da allora abbiamo costantemente lavorato alla progettazione, produzione ed installazione di involucri architettonici, facciate continue e sistemi di interni di edifici per uffici ed altro

Il nostro successo deriva, certamente, dall'alta qualità del design, ma ritengo che sia dovuto anche al riconoscimento dei punti di forza della nostra azienda, che consistono nel contenimento dei costi di realizzazione reso possibile da un approvvigionamento globale dei materiali, in capacità ingegneristiche che, seguendo tutte le fasi, dalla progettazione al completamento, forniscono risultati veloci ed accurati, etc.

#### In vista delle Olimpiadi di Tokyo si ampliano le opportunità di business

Ritengo che in vista delle Olimpiadi di Tokyo nel 2020 il business nel mercato giapponese si andrà ampliando sempre più. Nel settore delle costruzioni, la domanda crescerà, non solo sotto l'aspetto della realizzazione dei siti di gara, ma anche per quanto riguarda alloggi, hotel, uffici, etc. Possiamo aspettarci un mercato più promettente per le aziende italiane, forti nella progettazione, nei materiali da costruzione, nei mobili, negli interni, etc. Tuttavia bisogna anche essere consapevoli del fatto che il Giappone è un Paese maturo, sia in termini di cultura che di qualità, e non è un mercato in cui i nuovi operatori possono entrare facilmente.



#### Guido Tarchi

PERMASTEELISA JAPAN KK. Executive Vice President

#### Sforzarsi per richiamare l'attenzione sulla presenza dell'azienda

Per le piccole e medie imprese, penetrare nel mercato giapponese è particolarmente difficile. Tuttavia, una volta ottenuta la stima ed instaurato un rapporto di fiducia, in molti casi gli ordini continueranno ad arrivare anche in seguito. Questa è una caratteristica del mercato giapponese che differisce da quello cinese e da quello di altri Paesi.

Per far scaturire delle nuove occasioni in un mercato come quello giapponese è, ovviamente, importante costruire una buona relazione con le trading company con le quali si hanno rapporti, creare un ufficio in Giappone, far venire un addetto alle vendite più di 4 volte l'anno e "farsi vedere" di persona. Può essere, inoltre, efficace costruirsi un network e raccogliere informazioni mantenendo i contatti con le organizzazioni del settore. A tale proposito anche per il futuro confidiamo nel sostegno dell'ICE.



Use of the Sydney Opera House images under licence from Sydney Opera House Trust

#### Profilo dell'azienda

Il Gruppo Permasteelisa si occupa di progettare e realizzare opere architettoniche all'avanguardia, applicando soluzioni di elevato contenuto tecnologico, utilizzando materiali innovativi e realizzando opere eco-compatibili ed eco-sostenibili. È presente in oltre 30 Paesi. L'affiliata giapponese è stata fondata nel 2000. Il Gruppo Permasteelisa, che dal 2011 fa parte della LIXIL Group Corporation, ha un fatturato annuo di circa 1.400 milioni di euro e oltre 6.600 dipendenti.