

La Congiuntura Immobiliare in Italia

PRIMO SEMESTRE 2024



Indice

03	INTRODUZIONE
06	IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO
14	IL MERCATO RESIDENZIALE
20	LIVING
46	IL MERCATO TERZIARIO
52	IL MERCATO RICETTIVO ALBERGHIERO
63	IL MERCATO LOGISTICO
66	IL MERCATO LIGHT INDUSTRIAL
71	IL MERCATO COMMERCIALE
78	IL MERCATO IMMOBILIARE DI MILANO
93	IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA

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. È 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.

Introduzione

Nel primo trimestre del 2024, l'economia italiana ha mostrato segni di ripresa, con una crescita del PIL dello 0,3% rispetto ai tre mesi precedenti, che si erano chiusi con un +0,1% (dato rivisto al ribasso dal +0,2%). Secondo le ultime stime ISTAT "L'economia italiana è cresciuta nel primo trimestre del 2024 dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,6% rispetto al primo trimestre del 2023. [...] Si tratta della terza variazione positiva, dopo la flessione registrata nel secondo trimestre 2023. [...] Con questo risultato, di cui si sottolinea la natura provvisoria, la variazione acquisita per il 2024 si attesta allo 0,5%".

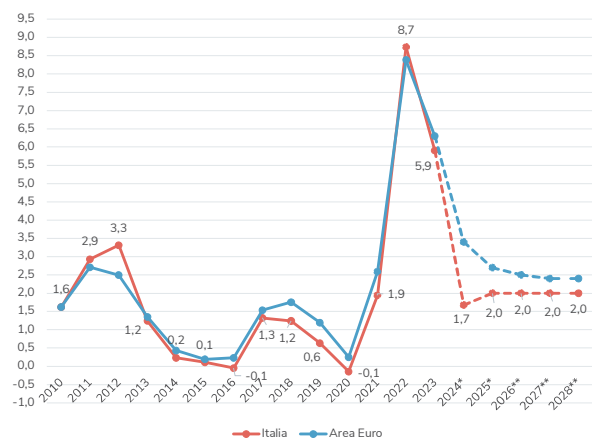
Il Fondo Monetario internazionale (FMI), in base ai dati divulgati nel mese di aprile 2024, ha confermato la previsione di crescita del PIL dello 0,7% su quest'anno per l'Italia, in rallentamento dopo il +0,9% del 2023, mentre ha rivisto al ribasso le stime del Pil italiano per gli anni successivi al 2024. Infatti, per l'anno in corso, il Fondo ha previsto una crescita dello 0,7% in linea anche con le previsioni di ottobre 2023, ma superiore rispetto alle stime ISTAT (+0,5%). Anche per il 2025 è prevista una crescita dello 0,7%, con una revisione al ribasso di 0,4 punti percentuali rispetto alle precedenti stime; l'Italia sarebbe così la nazione con il minor tasso di crescita economica tra le grandi economie dell'area euro.

Il conflitto Russo-Ucraino ed il conflitto in Medio-Oriente continuano ad alimentare la già elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano conseguenze negative su costi energetici e disponibilità di risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

Paese	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Francia	2,5	0,9	0,7	1,4	1,6	1,5	1,4	1,3
Germania	1,8	-0,3	0,2	1,3	1,5	1,1	0,8	0,7
Grecia	5,6	2,0	2,0	1,9	1,7	1,3	1,3	1,3
Italia	4,0	0,9	0,7	0,7	0,2	0,3	0,8	0,8
Portogallo	6,8	2,3	1,7	2,1	2,0	1,9	1,9	1,9
Spagna	5,8	2,5	1,9	2,1	1,8	1,6	1,6	1,6
Giappone	1,0	1,9	0,9	1,0	0,8	0,6	0,6	0,4
Regno Unito	4,3	0,1	0,5	1,5	1,7	1,7	1,6	1,4
Stati Uniti	1,9	2,5	2,7	1,9	2,0	2,1	2,1	2,1
Euro area	2,5	1,0	1,4	1,8	1,7	1,6	1,6	1,5
Mondo	3,5	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1

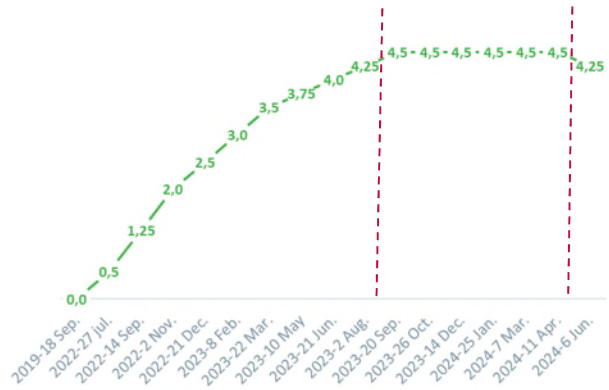
Prodotto Interno Lordo, Variazione annua (%), Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, aprile 2024

A maggio l'inflazione evidenzia un nuovo calo, scendendo a +0,8% su base annua, riportandosi allo stesso livello di gennaio e febbraio. La lieve decelerazione risente in gran parte della dinamica tendenziale dei prezzi dei Beni energetici non regolamentati e dei Servizi relativi ai trasporti, oltre che dei prezzi dei Beni alimentari. L'inflazione acquisita per il 2024 è pari a +0,8% per l'indice generale, in netto rallentamento dal +5,6% di maggio 2023.

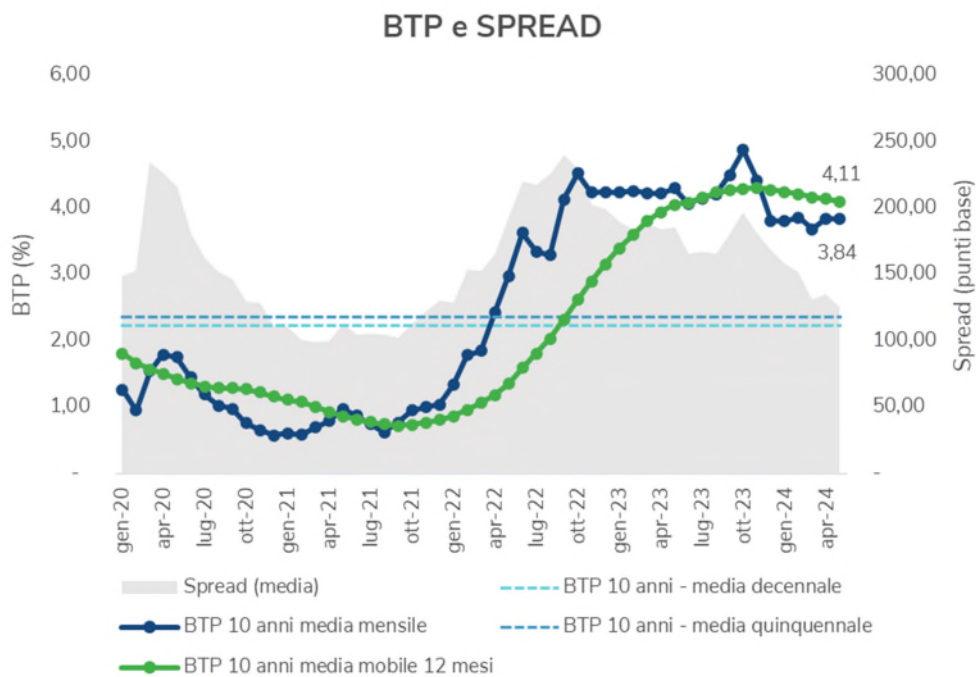


Inflazione, Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, aprile 2024

Dopo l'ultimo rialzo, avvenuto il 20 settembre 2023, il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha mantenuto i tassi invariati al 4,50% nelle successive riunioni fino al 6 giugno 2024. In tale data il Consiglio direttivo della BCE ha deliberato la riduzione di 25 punti base dei tassi di interesse, a partire dal 12 giugno 2024. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa da 4,50% a 4,25%. Inoltre, è stato confermato il tasso di inflazione target al 2%.



Trend aggiornamento Tassi BCE
Fonte: Elaborazione su dati Banca Centrale Europea



Trend aggiornamento BTP e Spread
Fonte: Elaborazione su dati d'Italia e Bloomberg

Per quanto riguarda le prospettive per l'economia italiana, Confindustria ad aprile 2024 afferma che: "Dopo il calo nel 4° trimestre dello scorso anno, la spesa delle famiglie è attesa in recupero moderato nel corso del 2024, tanto che in media d'anno avanzerà del +0,2% nonostante il trascinarsi negativo dal 2023 (-0,6%). La crescita dei consumi è prevista acquisire slancio nel 2025, ad un tasso medio annuo del +1,2%. Nel 2024 tornerà a crescere il reddito disponibile reale, dopo il calo degli ultimi due anni, grazie sia al rafforzamento della dinamica dei salari nominali e all'inflazione bassa, sia al protrarsi dell'espansione occupazionale, seppur su ritmi più moderati. Il rialzo del reddito, tuttavia, si tradurrà solo parzialmente in un aumento dei consumi, dato il contemporaneo aumento del tasso di risparmio dai minimi del 2023. D'altronde, lo scorso anno si è chiuso con una spesa sia di beni sia di servizi sui livelli di fine 2019, e si può quindi considerare esaurita la spinta ai consumi proveniente dal recupero della spesa "compressa" durante la pandemia. Nel 2024 la volontà di ricostituire il risparmio utilizzato negli ultimi due anni si materializzerà in una crescita dei consumi delle famiglie molto contenuta in media d'anno. Nel 2025, invece, il consolidamento del reddito disponibile reale e un contesto economico più favorevole alle decisioni di spesa, grazie a tassi di interesse attesi più bassi, rafforzerà la crescita dei consumi delle famiglie.

La buona performance degli investimenti nel 2023 è dovuta principalmente alla forte crescita nel 4° trimestre (+2,4%), dopo il lieve aumento nel 3° (+0,7%) e la stagnazione nel 2°. Questo balzo è stato trainato dall'accelerazione della spesa in costruzioni: +3,8%, un tasso di variazione che non si registrava dal 1° trimestre 2022. A trainare la componente hanno contribuito sia gli investimenti abitativi (+4,2%), spinti dal Superbonus al 110% in scadenza a fine anno, sia i fabbricati non residenziali (+3,2%), plausibilmente per effetto dell'attuazione dei progetti inclusi nel PNRR. [...] A partire dalla seconda metà del 2024, il taglio dei tassi di interesse, con il conseguente effetto positivo sulla dinamica del credito, l'implementazione dei nuovi incentivi governativi e del PNRR, daranno più slancio agli investimenti, specialmente quelli in impianti e macchinari, che cresceranno del 6,1% all'anno in media nel biennio 2024-25. Il graduale depotenziamento del Superbonus avrà un impatto negativo sulla componente residenziale, attesa in forte calo nel 2024 (-5,8%) e, a ritmi ancora più intensi, nel 2025 (-11,4%). La caduta sarà solo parzialmente attutita dalla crescita della spesa in fabbricati non residenziali, grazie al progressivo avanzamento dei progetti finanziati con i fondi del PNRR".

Il mercato immobiliare, caratterizzato da una persistente situazione di incertezza, resta di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di tensione, tuttavia è possibile intravedere margini di miglioramento nel breve-medio periodo in termini di operazioni di capital market, stante alcune operazioni importanti rilevate nella prima parte dell'anno; occorre dunque monitorare l'andamento delle transazioni.

Il mercato immobiliare italiano



Investimenti

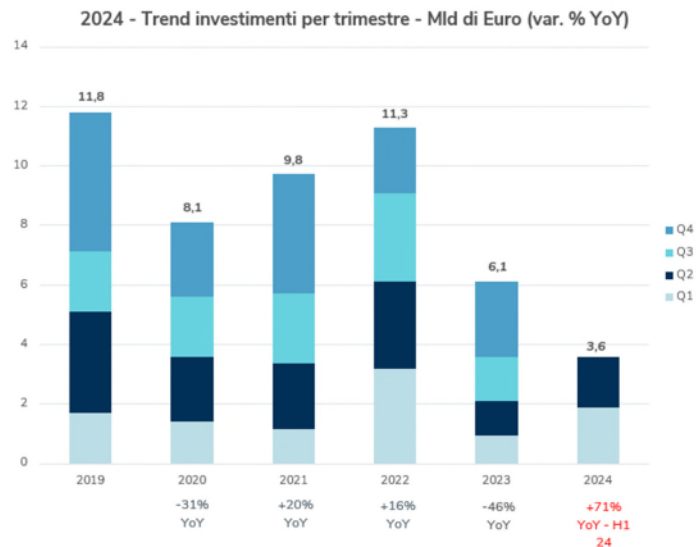
In Italia il volume degli investimenti corporate nel primo semestre 2024 ha totalizzato circa di 3,6 miliardi di euro (+71% vs. H1 2023), confermando il trend di ripresa del mercato rilevato nel IV trimestre 2023. In termini assoluti, il risultato conseguito si certifica un volume di transazioni pin linea con i periodi gennaio-giugno degli anni 2018, 2020 e 2021.

La riduzione dei tassi di riferimento decisa dalla BCE ad inizio giugno si prevede possa dare una svolta significativa agli investimenti nella seconda metà dell'anno. Questo potrebbe tradursi in un aumento sia quantitativo che di valore delle transazioni ed inoltre impattare sull'attrattività dei capitali.

Si precisa che l'ammontare complessivo del H1 2024 non considera il deal dell'anno, ovvero l'acquisizione della società proprietaria di Palazzo del Monte, di proprietà di Blackstone, da parte di Kering per 1,3 miliardi di euro, come da comunicato stampa ufficiale della parte acquirente diffuso in data 4 aprile 2024.

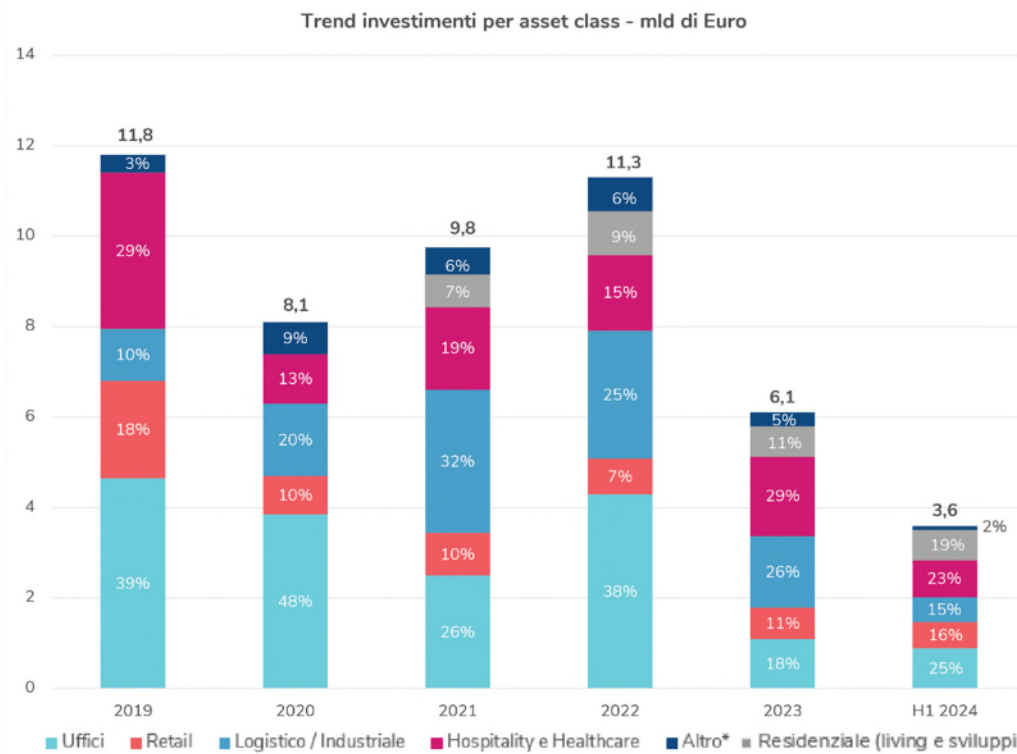
Nel dettaglio, il primo trimestre del 2024 ha raccolto un volume di investimenti di poco inferiore ai 2 miliardi di euro, raddoppiando il risultato di quanto totalizzato nello stesso periodo del 2023 (950mln €). Nel trimestre aprile-giugno 2024 sono stati raccolti circa 1,7mld €, importo che seppur lievemente inferiore alle performance del I trimestre, conferma la crescita degli investimenti.

Per quanto riguarda l'articolazione degli investimenti per asset class gli Uffici pesano per il 25% sul totale con investimenti di poco inferiori ai 900mln di euro, seguiti al secondo posto da Hospitality e Healthcare, che raggiungono complessivamente quota 23% pari a 820 mln di euro. Il settore Residenziale (Living e Sviluppo), eccezionalmente posizionato al terzo posto, con circa 683 mln di euro rappresenta il 19% degli investimenti totali.



Kroll Advisory su fonti varie

L'asset class che ha trainato le transazioni del primo semestre 2024 è stata quella degli "Uffici" che ha attratto la maggior parte degli investimenti (890 milioni€, il 25% sul totale), superando il segmento della Logistica che ha raccolto circa 550 mln di euro (15%), che aveva dominato nella prima parte dell'anno del 2023. Gli investimenti si sono concentrati principalmente nelle zone centrali di Milano e Roma, guidati da strategie di riposizionamento e massimizzazione del valore degli asset in contesti caratterizzati da bassi livelli di vacancy e una forte domanda per immobili di primario standing. In questi mercati, la disponibilità di capitale per operazioni value-add è molto elevata, ma le opportunità rimangono limitate.

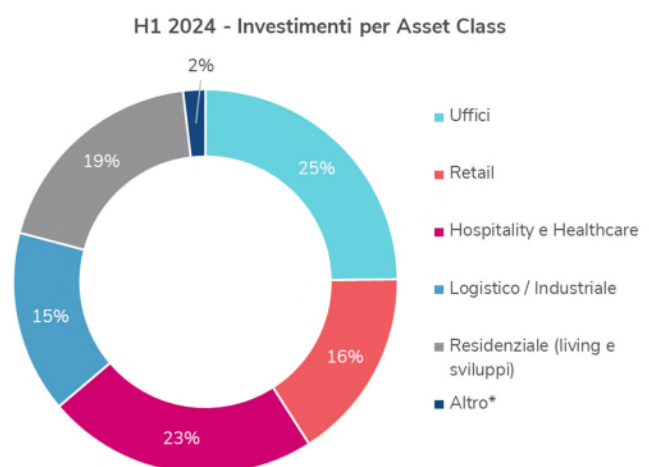


*data center / infrastrutture /energy / mixed use

Kroll Advisory su fonti varie

La componente "hotellerie" rappresenta poco più del 90% dell'asset class "Hospitality" (hotel e healthcare), confermando l'interesse per gli immobili turistici del segmento luxury o prodotti di fascia media in un'ottica di valorizzazione. Si sviluppa anche il settore dei serviced apartment in città d'arte e in destinazioni leisure, dove il loro successo si pone in continuità con le ottime performance registrate negli ultimi anni dall'industria ricettiva. Permane l'interesse per gli investimenti nel segmento "healthcare".

L'asset class Residenziale, che comprende Living e Sviluppi, rappresenta il 19% sul totale attestandosi a circa 683 mln di euro; questa performance eccezionale è dovuta al perfezionamento, in data 28/03/2024, della vendita da parte di FS Sistemi



*data center / infrastrutture /energy / mixed use

Kroll Advisory su fonti varie

Urbani degli scali ferroviari Farini e San Cristoforo, per un importo di 489,5 mln di euro, alla cordata composta da Unicredit, Prelios e Hines che, nel mese di dicembre 2023, si era aggiudicata la gara per l'acquisto dei due scali. KROLL ha partecipato all'operazione in qualità di advisor industriale di FS Sistemi Urbani per quanto riguarda la consulenza specialistica in materia di determinazione del valore dei compendi immobiliari oggetto della procedura di vendita.

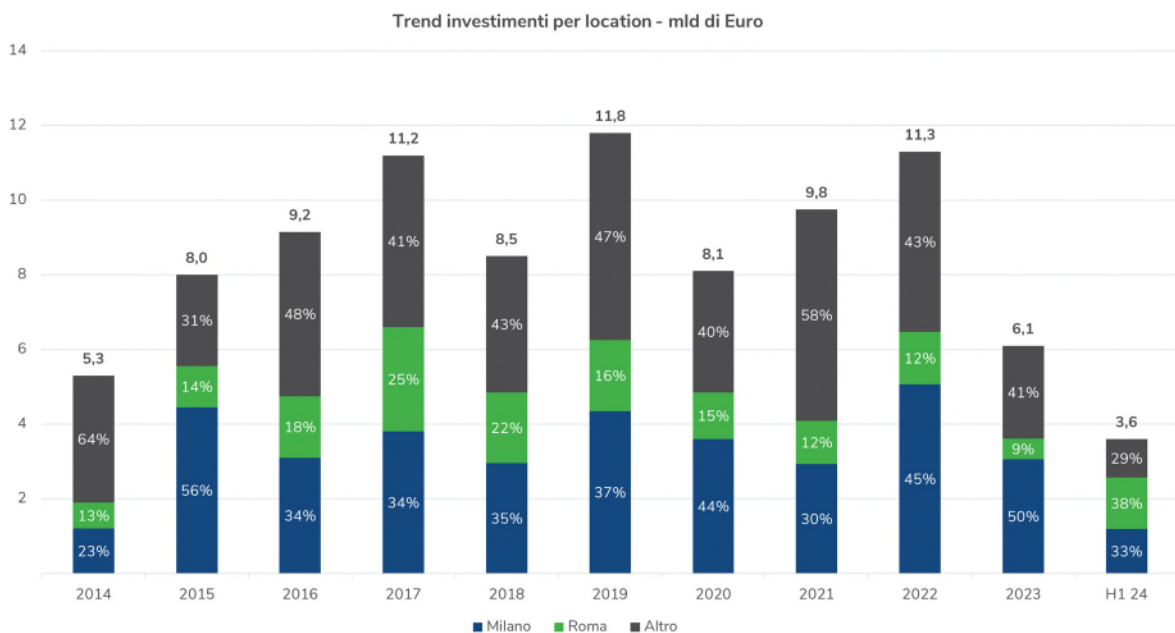
L'asset class Retail rappresenta l'16% sul totale attestandosi a circa 580 mln, segnando uno dei volumi semestrali più alti degli ultimi tre anni ed un forte recupero rispetto ai risultati del primo trimestre dell'anno, soprattutto grazie a due grandi operazioni nel settore out-of-town che hanno visto come protagonisti centri commerciali e immobili della grande distribuzione organizzata.

Nel secondo semestre del 2024 il settore Logistica ha visto investimenti per un totale di 550 milioni di euro (15%). Gli investimenti in questo settore continuano a essere ostacolati dai persistenti divari tra le aspettative di prezzo dei venditori e quelle dei potenziali acquirenti, nonostante la buona disponibilità di capitali pronti per essere investiti.

Gli investimenti, finora frenati dalle restrizioni nell'accesso al credito e aggravati dai continui aumenti dei tassi d'interesse imposti dalla BCE per contrastare l'inflazione, potrebbero vedere una svolta significativa in seguito al primo taglio dei tassi deciso dalla BCE nella riunione del 6 giugno 2024. Questa misura ha ridotto il costo del denaro sia per chi dipende dai mutui per acquistare casa sia per i grandi investitori, potenzialmente traducendosi in un aumento sia quantitativo che di valore delle transazioni ed inoltre impattare sull'attrattività dei capitali. Tuttavia, permangono incertezze riguardo al nuovo punto di equilibrio che i tassi raggiungeranno e alla velocità della loro discesa.

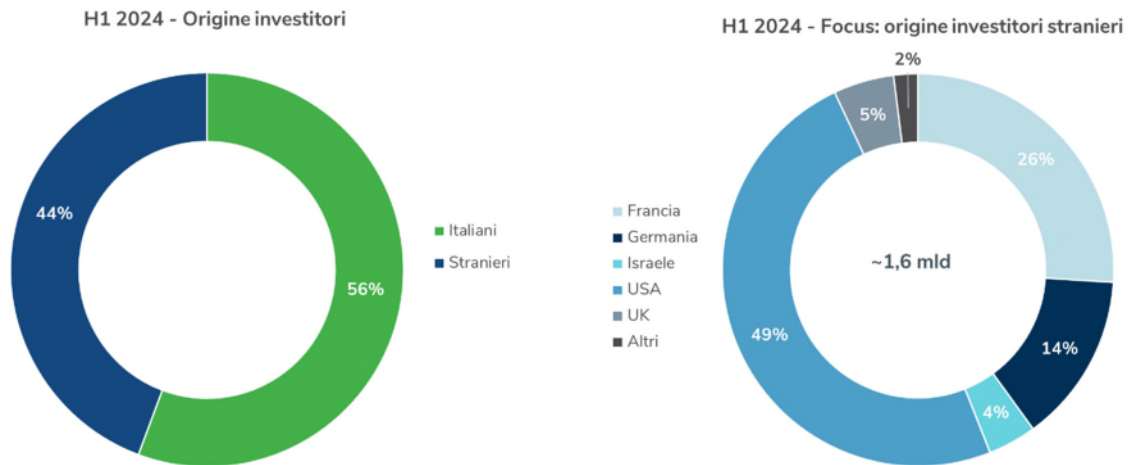
Il taglio dei tassi di interesse da parte della BCE ad inizio giugno, insieme al calo dell'inflazione e al conseguente recupero del potere d'acquisto delle famiglie, lascia intravedere uno scenario ottimistico. Nella seconda metà del 2024 si prevede una ripresa dell'attività di investimento, con un focus maggiore sui segmenti più influenzati dai macro-trend che dominano il mercato. Per quanto riguarda le asset class maggiormente dinamiche emergono gli studentati, i data center ed il segmento dell'Healthcare. Anche il settore degli hotel è destinato a proseguire il trend di crescita iniziato lo scorso anno, consolidando ulteriormente la sua posizione nel mercato.

Dal punto di vista geografico i volumi transati nel primo semestre 2024 riflettono il primato degli investimenti ubicati a Roma che raggiunge quota pari al 38% degli investimenti complessivi, mentre Milano si attesta al 33%. Infine, si osserva una contrazione degli investimenti ubicati in altre location, città capoluogo minori.



Kroll Advisory su dati MSCI RCA e varie

I flussi di capitali nel primo semestre 2024 provengono in modo pressoché equo da investitori domestici e da piazze internazionali: con una lieve prevalenza dei primi (56%) rispetto ai secondi (44%). Nel dettaglio l'origine dei flussi stranieri è per il 49% Stati Uniti, seguiti dalla Francia con il 26% e dalla Germania con il 14%.



Kroll Advisory su dati MSCI RCA

Driver investimenti per asset class

Il 2024 è iniziato con una ripresa nell'attività immobiliare in Italia, che ha interrotto il trend di decrescita che era iniziato nell'ultimo trimestre del 2022 e che aveva caratterizzato l'intero 2023, dovuto al protrarsi del conflitto russo-ucraino, all'insorgere della guerra in Medio Oriente e alle politiche di aumento dei tassi di riferimento adottate dalla BCE. Quest'ultima, infatti, ha comunicato il 6 giugno 2024 la decisione di ridurre i tassi di interesse di 25 punti base, segnando la prima inversione di tendenza dal luglio 2022, quando i tassi erano stati aumentati dallo 0% allo 0,5%, dopo oltre 11 anni di costante discesa. Tuttavia, è verosimile che la discesa dei tassi sia relativamente lenta, poiché le previsioni sull'inflazione sono state riviste al rialzo per il 2024 e il 2025.

In questo contesto, l'allentamento graduale delle politiche monetarie e il calo dell'inflazione daranno nuovo respiro al mercato immobiliare, aiutandolo a trovare un nuovo equilibrio nel proseguo di quest'anno. La seconda metà del 2024 si contraddistinguerà per una ripresa dell'attività transattiva.

Residenziale

Per garantire l'attrattiva del settore, sarà cruciale introdurre sul mercato prodotti maggiormente in linea con i comportamenti di consumo e stili di vita. Una nuova fase nel settore immobiliare è determinata da un cambiamento nei criteri di scelta delle abitazioni da parte delle famiglie, che valorizzano elementi come smart-working rooms, orti, palestre, servizi di laundry. Si pone sempre più enfasi sulle comunità e sui quartieri smart, dove l'attenzione è rivolta alla creazione di spazi che promuovano la socialità. Queste nuove esigenze influenzeranno la progettazione del prodotto immobiliare in nuova costruzione, il quale dovrà adeguarsi a queste dinamiche, tenendo conto di una domanda potenziale che da anni non trova soddisfazione nell'offerta attuale in Italia.

Uffici

Sempre più attenzione viene posta sulle nuove esigenze dei tenant, che privilegiano la modernizzazione degli spazi interni e la creazione di ambienti di lavoro ibridi, anche a discapito della superficie complessiva dei propri uffici. Si parla di "flight-

to-quality", la tendenza della maggior parte dei tenant a scegliere immobili che offrano servizi, amenities, eccellente location, efficienza energetica e attenzione alle politiche ESG.

Cresce inoltre l'interesse per le tematiche ESG legate alla transizione energetica degli edifici, un elemento chiave della domanda corporate, che ha riflessi sugli aspetti economici e reddituali degli investimenti (valori, canoni, rendimenti). Questo alimenta il ripensamento del layout degli spazi terziari, con l'obiettivo di soddisfare le nuove esigenze in termini di vivibilità e flessibilità.

Retail

I Retail Specialist procedono le politiche di rilancio delle gallerie/centri commerciali, sia attraverso la revisione del merchandising mix e del layout (grazie a interventi di riposizionamento interno e al lancio di nuovi formati distributivi) che attraverso l'efficientamento energetico, con sempre maggiore attenzione all'approfondimento delle tematiche ESG. Ad ogni modo, alcuni rischi peculiari come la necessità di adeguamento del prodotto, il rischio percepito e la difficoltà dell'accesso al credito, rendono il mercato attualmente poco liquido e fanno prevedere che la ripresa sarà graduale e potrà saturarsi nel medio periodo, con una vera ripartenza attesa nella prima metà del 2025.

Hotel

Il settore alberghiero in Italia ha dimostrato un'elevata resilienza nel 2023 e si prevede che nel 2024 avrà una crescita costante. Nel panorama dell'hospitality, si osserva una crescente tendenza verso formati non tradizionali, gli Apart Hotel e le branded residences, residenze di lusso legate a famosi brand con servizi di alto livello. Queste soluzioni ibride offrono una combinazione unica di servizi e comfort tipici degli hotel, uniti alla flessibilità e all'autonomia degli appartamenti o delle case vacanza. Marchi internazionali e nuovi operatori stanno interessandosi sempre più al mercato italiano, riflettendo l'interesse crescente per queste alternative alloggiative. Inoltre, sta crescendo la consapevolezza sull'importanza di un'offerta orientata alla sostenibilità ambientale e ai servizi green. Questi elementi sono diventati driver fondamentali di marketing e di posizionamento sul mercato, specialmente per quanto riguarda la domanda straniera ad alto potenziale di spesa.

Logistica

Si consolida l'ingresso di nuovi operatori di rilievo internazionale, essendo il mercato italiano meno maturo rispetto a quello europeo e quindi con ampie opportunità di espansione. Si evidenzia un consolidamento dell'interesse per le zone prossime alle Location Prime e per le Location Secondarie, anche in ragione della saturazione delle location prime e delle maggiori possibilità insediative connesse ai vincoli urbanistici offerte dai comuni minori. Si conferma una moderata crescita dei canoni locativi a fronte di una decompressione dei rendimenti con outlook prudenti. Le location secondarie rimangono nei radar di investitori in cerca di rendimenti più elevati, forti del mercato in crescita che può ridurre il rischio. Anche il Mezzogiorno comincia a far registrare l'interesse degli investitori, seppur con riferimento a progetti specifici / built to suit con tenant solidi. In crescita gli sviluppi speculativi, seppur prevalentemente in macro-location di rilievo. Di interesse risultano essere anche immobili "light-industrial" ubicati in location strategiche, da riconvertire o da acquisire per mezzo di operazioni di sales & leaseback. Particolare attenzione inoltre viene posta al tema Environmental Social Governance (ESG).

Ci si attende che il mercato possa confermare il trend in atto; è ragionevole attendersi il consolidamento anche dei nuovi formati quali Centri di Distribuzione Urbana (CDU) a supporto dell'e-commerce, della logistica di prossimità (last mile) e quella dei cold storage; quanto sopra, anche alla luce del PNRR, sarà sostenuto dalla crescita in investimenti su infrastrutture.

Altro (Data Center, Centraline Telefoniche, Cliniche Specializzate e Centri Diagnostici del Settore Sanitario)

La categoria degli investimenti immobiliari alternativi presenta un rischio di vacancy attuale e prospettico molto limitato a causa della scarsità di immobili idonei a specifiche funzioni rispetto alla domanda degli utilizzatori. Un numero crescente di investitori sta esplorando questi nuovi settori, concentrandosi in particolare sugli operational real estate asset, come strutture sanitarie, data center, terreni per la produzione di energie alternative e infrastrutture di vario genere, che operano secondo logiche diverse dall'immobiliare tradizionale.

Sviluppi

Gli investimenti immobiliari in operazioni di valorizzazione e trasformazione urbana sono stati impattati sensibilmente dall'elevato costo del denaro che ha condizionato sfavorevolmente l'accesso al credito dei developer. Altresì le incertezze a livello globale dettate dai conflitti in corso hanno raffreddato l'ingresso di capitali esteri. Allo stesso tempo gli istituti di credito hanno attuato politiche di maggior controllo circa la finanziabilità dei progetti, privilegiando operazioni focalizzate su asset class con un profilo di rischio medio-basso o portate avanti da operatori finanziariamente solidi.

Interventi puntuali legati al segmento dell'hospitality, soprattutto per quanto riguarda il ricettivo di fascia alta e i serviced apartment, e del living, declinato in studentati e senior living, continuano a trovare terreno fertile. Nel caso degli studentati spesso si tratta di recupero di edifici esistenti, posizionati in città universitarie, in posizioni connotate da un'elevata accessibilità; tali interventi fungono da volano per l'avvio di processi di riqualificazione del tessuto edilizio nel quale sono inseriti, richiamando anche l'interesse per il posizionamento di attività retail e servizi alla persona.

KROLL REAL ESTATE ADVISORY GROUP	EVOLUZIONE DEI TREND GIUGNO 2024				
	OGGI		DOMANI		FINANCING
	Giugno 2024		Giugno 2025		
	Tenants/ Income	Investors	Tenants/ Income	Investors	
Residenziale	▲	▲	➔	➔	➔ ▲
Uffici "Prime"	➔	➔	➔	➔	CBD ▲ Secondary Locations ▼
Uffici NON "Prime"	▼	▼	▼	▼	▼
Retail: Shopping Center, etc.	➔	▼	▲	➔	▼
Retail: High steet	➔	▲	▲	▲	▲
Hotel*	▲	▲	▲	▲	MI, RM, FI, VE + Lux ▲ Secondary ➔ ▲
Logistica	▲	➔	➔	➔ ▲	Logistics Light Industrial ➔ ▲ Data Center ▲
Altro	▲	▲	▲	▲	▲
Sviluppo	▼	▼	➔	➔	➔ Se exit > 5.000 €/mq ▲

▲ Molto positivo
 ▲ Positivo
 ➔ Stabile
 ▼ Negativo
 ▼ Molto negativo

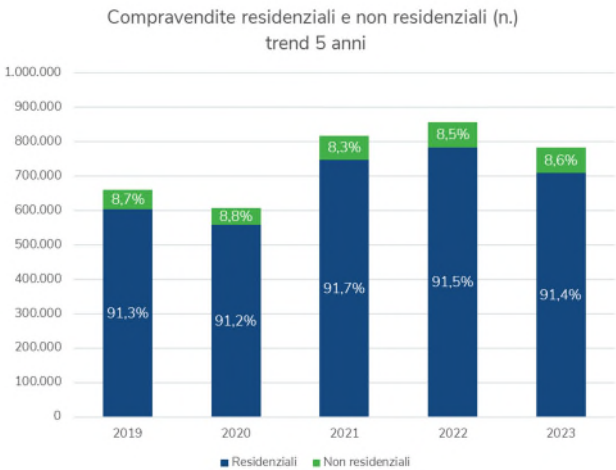
*In particolare i target 4Stelle, 4Stelle Superior e 5Stelle Lusso

Compravendite

Nel 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione residenziale è stato pari a circa 709.600, mentre le NTN non residenziali hanno raggiunto quasi quota 74.700, rilevando, rispettivamente -9,5% e +1,7% rispetto alle transazioni registrate nel 2022.

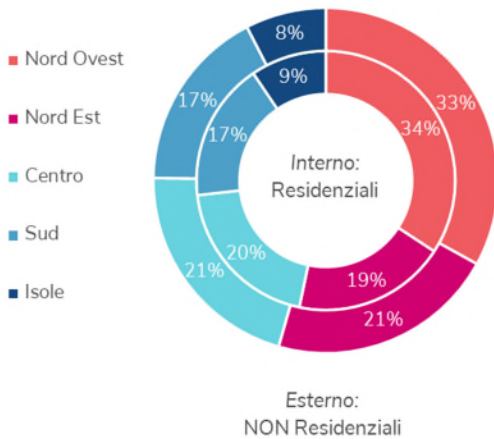
I risultati delle compravendite del 2023 registrano variazioni positive rispetto nell'anno pre-pandemia, il 2019 (+17,6% per le NTN residenziali e +28,6% per le NTN non residenziali). Analizzando la distribuzione geografica delle NTN per macroaree si osserva che il Nord ha registrato il 53% delle compravendite totali (di cui il 34% al Nord Ovest e il 19% al Nord Est), seguito dal Centro (20%), Sud (17%) e Isole (9%).

L'ammontare delle compravendite registrate nel periodo gennaio-marzo 2024 registra un rallentamento rispetto al 2023, registrando quasi 173.350 transazioni residenziali e non residenziali pari a -6% rispetto ai primi tre mesi del 2023 (circa 183.600 unità). Se confrontati con i risultati del I trimestre 2022, le NTN complessive del periodo gennaio-marzo 2024 risultano inferiori del -13%. Dal punto di vista geografico, il Nord ha intercettato più della metà (52%) del totale delle transazioni del periodo I trimestre 2024, che si concentrano soprattutto nel Nord ovest (34%, di cui circa 52.000 NTN residenziali e 6.200 NTN non residenziali).

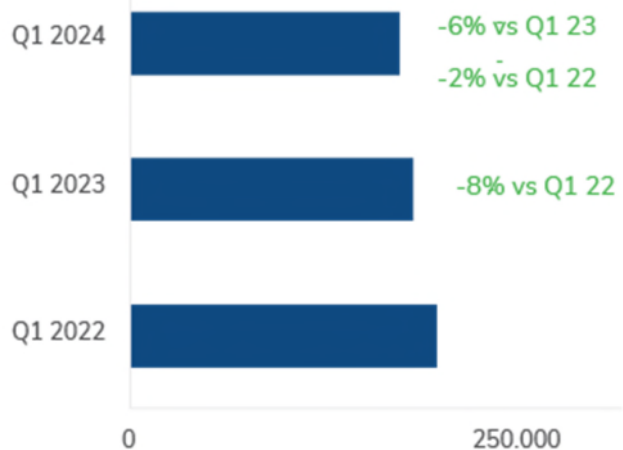


Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Distribuzione NTN 2023 per area geografica



Focus compravendite (n.)



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

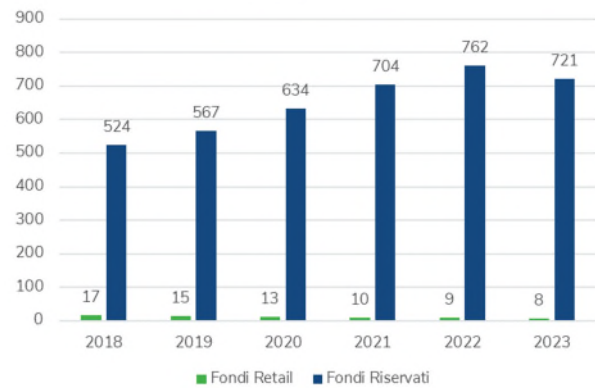
Il Patrimonio immobiliare gestito italiano

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare gestito italiano, nel 2023, ultimo dato disponibile, i fondi immobiliari destinati a investitori istituzionali (fondi riservati) hanno raggiunto la quota di 721 (-41 vs 2022), mentre i fondi immobiliari di tipo retail sono passati da 9 a 8 (-1), lasciando presumibilmente maggior spazio nel mercato alle Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF) che secondo gli ultimi dati diffusi dalla Banca d'Italia sono passate da 55 nel 2021 a 61 nel 2023. Secondo la Banca d'Italia: "è emerso che nei fondi immobiliari investono soprattutto assicurazioni ed enti di previdenza e che alcuni fondi immobiliari rivolti agli investitori al dettaglio in scadenza hanno difficoltà a dismettere gli investimenti."

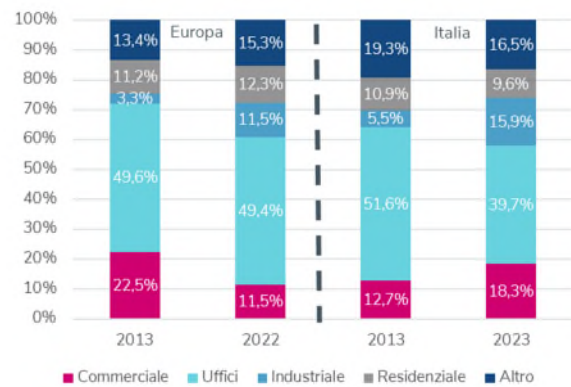
L'asset allocation geografica continua ad essere sbilanciata verso i mercati del nord Italia, mentre il resto del Paese continua a rivelarsi meno interessante per i fondi, con l'unica eccezione degli immobili ad uso logistico, che si distribuiscono comunque prevalentemente in Lombardia, Emilia-Romagna e Veneto.

La situazione degli strumenti quotati risulta deficitaria, con fondi retail in fase di dismissione e performance negative, nonché società immobiliari quotate incapaci di attrarre investimenti come avvenuto in altre esperienze europee messe a confronto."

I fondi immobiliari in Italia



Asset allocation dei fondi immobiliari



Kroll Advisory su dati Nomisma e Banca d'Italia

Il mercato residenziale



L'aumento del costo dei mutui ha impattato il mercato immobiliare italiano. Dopo il raggiungimento di un record nel 2022 - il più alto dal 2011 - le vendite residenziali (NNT) sono scese del 9,7% nel 2023, a causa dell'incremento dei tassi d'interesse riflesso nei costi dei mutui. Nonostante ciò, i fondamentali del mercato immobiliare italiano rimangono solidi e le prospettive per il 2024 appaiono incoraggianti, infatti si prevede che la riduzione dei tassi avvenuta ad inizio giugno possa contribuire alla ripresa nella seconda metà dell'anno.

Infatti, il calo del 2023 e dei primi mesi del 2024 è imputabile in gran parte alla componente di domanda che è uscita dal mercato perché dipendente dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%) (fonte Nomisma). Secondo l'Agenzia delle Entrate, nel 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NNT) è stato di circa 709.600 (-9,7% su base annua), tuttavia, pur rappresentando una diminuzione rispetto ai volumi del record del 2022, questo dato evidenzia la resilienza del mercato immobiliare rispetto al contesto macroeconomico, in contrasto con la generale diminuzione degli investimenti CRE.

La prospettiva di una ripresa nel mercato immobiliare potrebbe concretizzarsi nella seconda metà del 2024, a seguito di una maggiore accessibilità al credito derivante dalla riduzione dei tassi, della disponibilità di nuove abitazioni in vendita e di un'accresciuta propensione all'acquisto, sostenuta anche dall'onerosità dei canoni di locazione.

Una nuova fase del settore immobiliare è guidata dai cambiamenti nei criteri di scelta delle abitazioni da parte delle famiglie, che ora valorizzano smart-working rooms, orti, palestre e servizi di lavanderia. C'è una crescente enfasi su comunità e quartieri smart, focalizzati sulla socialità. Queste nuove esigenze influenzeranno la progettazione delle nuove costruzioni, che dovranno adeguarsi a una domanda non soddisfatta dall'attuale offerta in Italia.

Focus: costo di costruzione

In materia di "caro materiali" si segnala che è stato pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) il decreto direttoriale n. 80 del 2 aprile 2024, approvazione dell'elenco delle istanze presentate dalle stazioni appaltanti per accedere ai fondi per la copertura degli extracosti registrati nel quarto trimestre del 2023. Si tratta dell'esito delle domande presentate dal 1° gennaio 2024 al 31 gennaio 2024 nell'ambito della quarta finestra temporale prevista per accedere al Fondo per la prosecuzione dei lavori pubblici e coprire i maggiori costi registrati nel corso del 2023, a causa dei rincari dei materiali e dei costi energetici.

Il decreto ammette a finanziamento 5.024 domande, a fronte di 5.109 istanze presentate, per la copertura di circa 763,6 milioni di euro di extracosti per i lavori in corso nel quarto trimestre 2023. Tale somma si aggiunge a quella erogata relativa al terzo trimestre 2023 che si attesta a circa 458 milioni equivalenti a 3.264 domande accolte. Si tratta dell'esito delle domande presentate dal 1° ottobre 2023 al 31 ottobre 2023 nell'ambito della terza delle quattro finestre temporali previste dalla Legge di bilancio 2023 (Legge 197/2022, articolo 1, comma 458), che ha esteso al 2023 le importanti misure, già previste per il 2022, per fronteggiare i rincari dei materiali e dei costi energetici. La presentazione delle istanze di accesso al Fondo per la prosecuzione dei lavori pubblici per le lavorazioni effettuate nell'anno 2024, potranno essere inviate dal 1° al 31 luglio 2024, come stabilito dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 47 del 28 febbraio 2024.

Nel dettaglio, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ad aprile 2024, ultimo dato disponibile e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestato a 122,5, dato sostanzialmente allineato da ottobre 2023 ed invariato rispetto ad aprile 2023 (-0,2%). Si ritiene opportuno monitorare costantemente l'andamento dei costi nel tempo in quanto soggetti a variazioni, anche importanti, in base all'andamento di fattori geopolitici e macroeconomici. Al momento si ritiene ragionevole ipotizzare una continua stabilizzazione e una tendenza al ridimensionamento.



Kroll Advisory su dati ISTAT

Caratteristiche della domanda: mercato privato e corporate

La riduzione dei tassi di interesse di 25 punti base al 4,25%, decisa dalla Banca Centrale Europea il 6 giugno 2024, costituisce un cambiamento significativo per l'area euro. Questo provvedimento offre alle banche, che in parte avevano già previsto il taglio, la possibilità di migliorare ulteriormente le condizioni dei mutui per le famiglie e dei prestiti per le imprese nei prossimi mesi. Secondo le ultime analisi, effettuate prima del taglio da parte della BCE, della Federazione Autonoma Bancari Italiani (FABI, giugno 2024), "Le famiglie indebitate, in Italia, sono 6,8 milioni, pari a circa il 25% del totale: di queste, 3 milioni e mezzo hanno un mutuo per l'acquisto di una casa. Nel corso del 2022 e del 2023, i tassi di interesse sui prestiti sono assai aumentati con il costo del denaro progressivamente arrivato al 4,5%. [...] Da alcuni mesi, tuttavia, le banche, in previsione di un ritorno a una politica monetaria meno restrittiva da parte dell'Eurotower, hanno anticipato la prevista riduzione dei tassi e la discesa potrebbe proseguire nei prossimi mesi. [...] Per quanto riguarda i mutui erogati lo scorso anno, le rate di quelli a tasso fisso erano di fatto raddoppiate, mentre per quelli a tasso variabile il "rimborso" mensile è salito del 60-70% o anche oltre."

Secondo analisi di CRIF, la domanda di mutui da parte delle famiglie italiane ha mantenuto un trend negativo per tutti i 12 mesi del 2023, dove il dato annuale registra un -17,2%. I nuovi mutui erogati si sono contratti del -24%, con l'importo medio di un ammontare record di 152.550 euro.

A seguito dei segnali di indebolimento del mercato delle compravendite residenziali, si conferma l'interesse per il comparto delle locazioni, con una decisa tendenza al rialzo dei canoni di locazione, sostenuta sia dal calo dell'offerta sia dall'espansione della domanda. In Italia, il multifamily, ovvero l'investimento residenziale da parte di grandi investitori istituzionali, stenta a svilupparsi a causa di barriere culturali difficili da superare. Le operazioni di Build-to-Rent concluse sono poche e concentrate principalmente a Milano, il che limita la sperimentazione necessaria per cambiare le abitudini della domanda e impedisce la creazione di economie di scala sia nell'investimento e realizzazione che nella gestione.

Al fine di mantenere attrattivo il comparto sarà fondamentale immettere sul mercato prodotti maggiormente in linea con i comportamenti di consumo e di vita. Inoltre, la promozione di iniziative residenziali di elevato appeal ubicate in aree secondarie, ma caratterizzate da una elevata accessibilità, oltre a qualificarsi come opportunità di rigenerazione, produrranno un innalzamento della qualità dell'abitare, contribuendo all'espansione delle città.

Volumi di compravendita

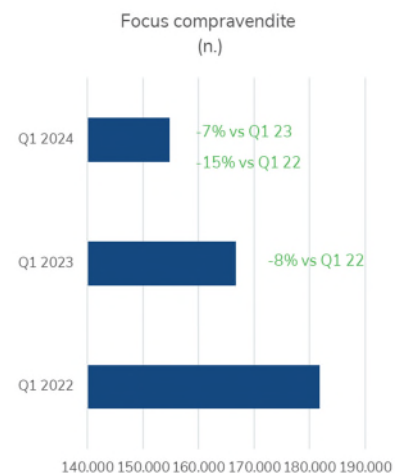
Il consuntivo del 2023 mostra segnali di rallentamento rispetto all'anno record 2022; infatti, il numero degli scambi si ferma a quasi 710mila transazioni, -9,5% vs. 2022, segnando però +17% vs. 2019, anno pre-pandemia.

Area	NTN 2019	NTN 2022	NTN 2023	Var. % NTN 2023 vs 2019	Var. % NTN 2023 vs 2022	Quota NTN per area (2023)
Nord Est	121.211	153.292	135.417	11,7%	-11,7%	19,1%
Nord Ovest	208.407	266.578	242.737	16,5%	-8,9%	34,2%
Centro	123.101	162.209	141.185	14,7%	-13,0%	19,9%
Sud	99.743	132.881	122.956	23,3%	-7,5%	17,3%
Isole	51.706	69.525	67.296	30,2%	-3,2%	9,5%
ITALIA	604.168	784.486	709.591	17,4%	-9,5%	100,0%

Nel dettaglio, il Sud e le Isole insieme hanno intercettato circa il 27% del totale delle transazioni di abitazioni e hanno registrato rispettivamente variazioni di -7,5 e -3,2% rispetto al 2022; il Centro ha raccolto circa il 20% del totale delle transazioni totalizzando -13% vs. 2022. Il Nord che nel complesso ha assorbito più del 53% delle transazioni rileva per il Nord Est variazioni pari a -11,7% e per il Nord Ovest -8,9% rispetto al 2022.

Il trend negativo si protrae nel primo trimestre del 2024, in cui l'ammontare delle compravendite conferma il rallentamento già osservato nei trimestri precedenti.

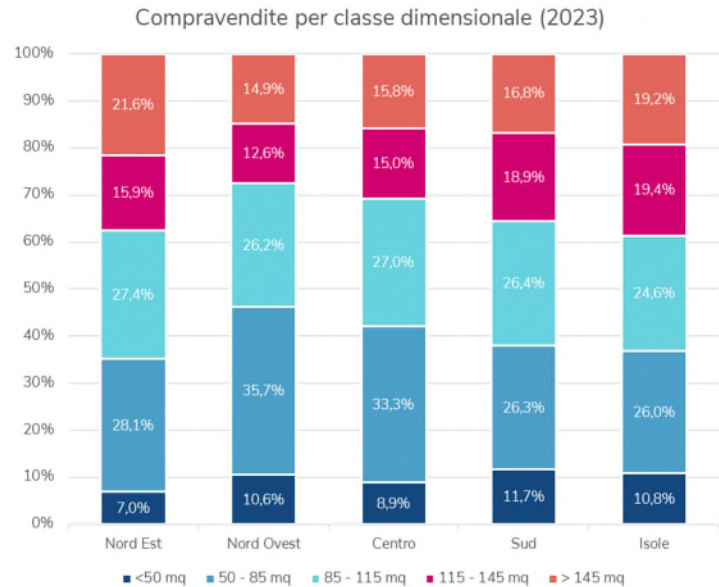
In particolare, nel Q1 del 2024 sono state rilevate circa 155mila transazioni segnando un calo del -7% rispetto allo stesso periodo del 2023.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Superficie media unità abitative

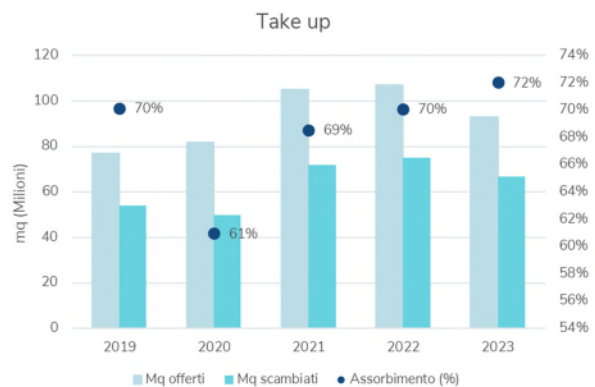
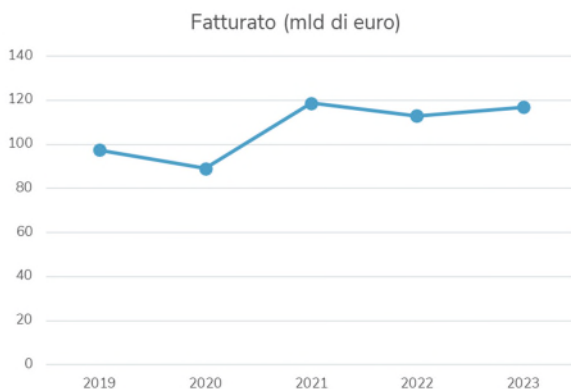
L'ultimo Rapporto immobiliare residenziale di OMI riporta che nel 2023 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 75 milioni di metri quadrati (mq), in diminuzione del 10,3% rispetto al 2022 con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a circa 106 mq che risulta in lieve diminuzione rispetto al 2022 (-0,7 mq). La contrazione più accentuata in termini di superficie residenziale scambiata si riscontra nel Centro (-13,9%), seguito dal Nord Est (-11,9%), dal Nord Ovest (-10%), dal Sud (-8,1%) e dalle Isole (-3,2%). La superficie media per le unità compravendute nel 2023 risulta più elevata nel Nord Est (114,5 mq) e più contenuta nel Nord Ovest (101,3 mq). Anche per il 2023, le abitazioni maggiormente compravendute in assoluto sono quelle con superficie tra 50 m² e 85 m², quasi 221 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 31% del totale; quasi 188 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m², il 26% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie oltre 145 m² nel 2023 supera il 17% del totale, in linea rispetto all'anno precedente.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Fatturato e take up

Nel 2023 il fatturato residenziale in Italia ha registrato un volume pari a 117 miliardi di euro, segnando una variazione del +3,5% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 93 milioni di mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del -13%, mentre le superfici scambiate si attestano a 67 milioni di mq (-11% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, è pari al 72%, un valore superiore alla media dei 5 anni.



Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Prezzi e rendimenti

Il trend dei prezzi delle abitazioni nel primo semestre 2024 mostra valori in crescita, di poco inferiori all'3%, nelle zone centrali. Tale dinamica interessa principalmente il segmento delle abitazioni di lusso ubicate in grandi capoluoghi italiani, considerati location di investimento "sicure" nell'attuale periodo storico di incertezza e volatilità dei mercati. Le zone semicentrali sono interessate prevalentemente da una crescita dei valori, si assiste ad aumenti nell'intorno dello 2,3%; tale dinamica riguarda prodotti nuovi immessi sul mercato e velocemente assorbiti. Il calo del numero di compravendite registrato lo

	Var. % prezzi I 2024/II 2023		
	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	4,9%	2,7%	7,2%
Bologna	0,8%	2,6%	4,0%
Firenze	3,5%	2,9%	4,7%
Milano	2,8%	1,4%	3,2%
Napoli	3,1%	2,9%	1,9%
Roma	2,9%	1,9%	2,8%
Torino	3,8%	1,8%	5,1%
Venezia (Laguna)	0,6%	2,4%	-2,4%
MEDIA	2,8%	2,3%	3,3%

Kroll Advisory

scorso anno e nei primi 3 mesi dell'anno, dovuto soprattutto alle politiche monetarie di rialzo del costo denaro che hanno raffreddato in modo importante il mercato dei mutui, ha dato un forte segnale al mercato i cui prezzi potrebbero subire un'inversione di tendenza nel breve periodo grazie al taglio dei tassi da parte della BCE avvenuto ad inizio giugno. Si segnala che tale trend ha favorito in modo importante lo sviluppo del mercato della locazione portando le richieste di unità in locazione ai massimi storici sia in termini di numero di unità richieste che di canone euro/mq/mese. I rendimenti lordi medi rimangono stabili rispetto alla fine dello scorso anno e si attestano nell'intorno del 4,5%; per gli immobili di pregio posizionati in centro e in località turistiche attrattive ci si attesta nell'intorno del 4,0%. Per immobili ubicati in posizioni periferiche o di scarsa qualità il posizionamento è mediamente del 5,5%.

Previsioni

Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia ed in Medio-Oriente, e dagli strumenti finanziari messi in atto dal Governo e dall'Unione Europea, sia per il rilancio dell'economia, che per il contenimento dell'inflazione, si riporta di seguito lo scenario previsionale che tiene in considerazione:

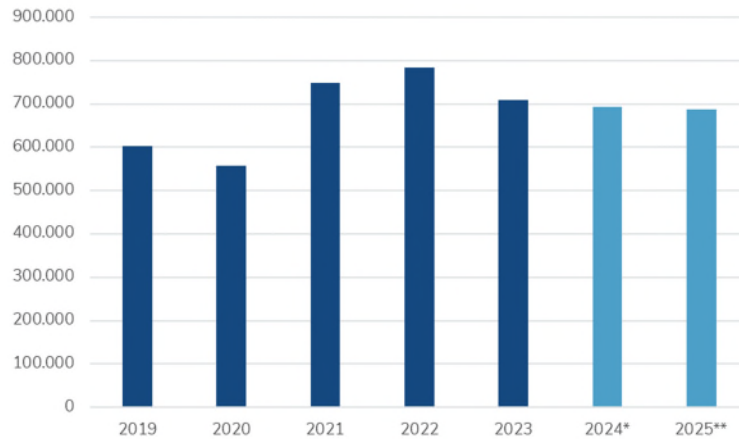
- dati forniti dai primari istituti di ricerca;
- dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate;
- dati relativi al volume degli investimenti corporate;
- dati macroeconomici previsionali divulgati dalla Commissione Europea

utili allo scopo di determinare la stima al 2024 e la previsione al 2025 del volume di compravendite e trend dei prezzi unitari.

VARIAZIONE YOY - RESIDENZIALE						STIMA	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025**
COMPRAVENDITE	4,3%	-7,6%	34,2%	4,8%	-9,7%	-2,1%	-0,9%
PREZZI	0,2%	-0,9%	0,8%	6,7%	1,5%	1,4%	1,4%

Kroll Advisory

NTN in Italia. Trend e previsioni (n.)



Kroll Advisory

Principali transazioni – H2 2023 e H1 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
giu-24		Futuro Studentato	PI	Pisa		n.d. Finint Investments	n.d.
mag-24		Asset Piazzale Susa	MI	Milano		n.d. Redbrick Investment Group	n.d.
mag-24		Adriano Community Center	MI	Milano		n.d. REAM SGR S.p.A.	Proges Cooperativa Sociale di Parma
mag-24		Futuro Umberto Partini Campus	RM	Roma		n.d. Savills IM, Barings	BNL Fondi Immobiliari
apr-24		Asset Via Morimondo 26	MI	Milano		n.d. Arrow Global	Castello Sgr, DeA Capital Real Estate
apr-24		2 asset Navigli	MI	Milano		n.d. Gruppo Arrow Global	n.d.
mar-24		Ex Scali Farini e San Cristoforo	¹ MI	Milano	489,5	Unicredit, Prelios SGR, Hines	FS Sistemi Urbani
mar-24		Asset Via Lario	MI	Milano		n.d. Kervis Asset Management	n.d.
feb-24		Ex Ospedale Maria Adelaide	TO	Torino	6,4	REAM SGR S.p.A.	Citta della Salute e della Scienza di Torino
dic-23		Asset Viale Monza	MI	Milano		n.d. Harrison Street RE Cap, Artisa Group	n.d.
nov-23		MilanoSesto	¹ MI	Sesto Sangiovanni		n.d. Redo Sgr, Coima SGR	Hines, Cale Street Partners LLP
nov-23		Unione 0	¹ MI	Sesto Sangiovanni		n.d. Redo Sgr, Coima Res SICAF	Hines, Cale Street Partners LLP
ott-23		Ex Ippodromo del Trotto	¹ MI	Milano		n.d. Bain Capital, Borio Mangiarotti	Hines, Prelios SpA
ott-23		Cefalonia 18	MI	Milano		n.d. Tel Aviv Investimenti Srl	Borio Mangiarotti
set-23		Aparto Milan Giovanale	MI	Milano		n.d. Colliers Global Investors Italy	Blue Noble LLP, Hines
ago-23		Viale Rimembranze di Greco 45	MI	Milano		n.d. Borio Mangiarotti, Cornerstone Group	n.d.
ago-23		Milano Bonola	MI	Milano	10,0	Borio Mangiarotti	n.d.
lug-23		Gessi 8/Costanza 12-19	MI	Milano		n.d. Maghen Capital Spa	Kryalos

¹ sviluppi misti a prevalenza residenziale.

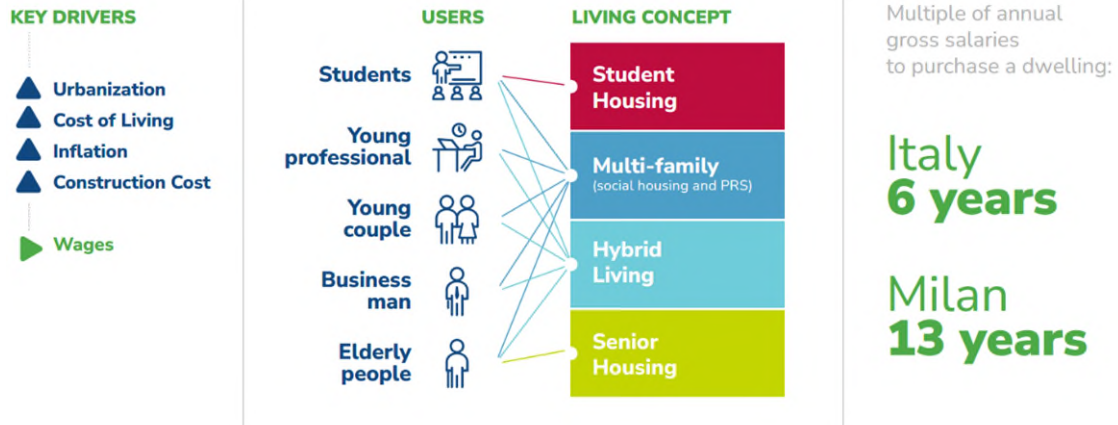
Living



Negli ultimi anni il settore residenziale è interessato da profondi cambiamenti che riguardano sia l'utilizzo degli spazi, con conseguenti modifiche al layout distributivo delle unità abitative, sia alle modalità di accesso al "sistema casa", non più solo l'acquisto, ma anche il consolidamento dell'affitto. L'evoluzione del concetto di abitare è stata sicuramente accelerata dallo shock pandemico: la diffusione della pratica dello smart working e del lavoro agile ha generato infatti nuove tendenze nell'ambito della domanda abitativa (ricerca di più ampie metrature, attenzione agli spazi comuni e qualità dei servizi dell'abitare).

In particolare, si assiste ad una specializzazione del sub segmento residenziale del micro-living con un'ulteriore articolazione che non vede più l'età dei fruitori - studenti o generazione silver - come principale discriminante, ma si ad un'ibridazione generazionale, che si affianca a quella degli spazi e dei servizi: Hybrid living.

Le dinamiche in corso, quali l'attuale incremento dei prezzi dell'energia e beni di consumo, il mancato adeguamento dei salari, la crescita inflattiva e degli asking price delle unità residenziali hanno appesantito ulteriormente un clima di incertezza già tangibile e dato un booster alla scelta di soluzioni alternative all'acquisto dell'abitazione. È aumentato il numero di famiglie che prendono in considerazione l'affitto in complessi build to rent o l'affitto con riscatto, soprattutto nelle principali metropoli italiane. In risposta, il settore residenziale si sta evolvendo come nuova asset class per investimenti a reddito, altresì chiamato PRS - Private Rented Sector, allineandosi alle tendenze degli altri Paesi Europei e strutturandosi sempre più come un mercato "corporate", ovvero costituito da investitori privati, istituzionali e player specializzati che operano per immettere sul mercato prodotti maggiormente in linea con i comportamenti di consumo e di vita. L'abitare tradizionale si sta evolvendo in Living, inteso come residenziale di nuova generazione che integra alle soluzioni abitative amenities tipiche dell'hôtellerie (es. spazi co-working, palestra, spa, ecc); sul mercato lo si trova declinato nelle sue varie forme, quali: multifamily, student housing, senior living, micro-living ibrido, quest'ultimo inteso come unità di dimensioni ridotte destinate a un target di user misto (ad es. studenti, young professional, ma anche coppie giovani o silver).



Al consolidamento del segmento residenziale come asset class indipendente, si affianca la consapevolezza dell'impatto dell'ambiente costruito sui consumi di risorse naturali e sulle dinamiche sociali in aree urbane, che ha moltiplicato l'attenzione alle politiche green e di sostenibilità nel mercato immobiliare.

Interventi mirati a conoscere lo stato qualitativo degli immobili e degli ambienti che li compongono, oltre alla verifica dell'effettivo rispetto della normativa di riferimento sono alcune delle attività che puntano al miglioramento del patrimonio immobiliare con vantaggi di sicurezza, sostenibilità e di appeal per l'asset. In aggiunta, l'attuazione delle pratiche aderenti alle policy Environmental, Social, Governance (ESG) hanno indotto i principali player ad investire più risorse ed aderire volontariamente ai protocolli Leed e Breeam per ottenere certificazioni di immobile performante dal punto di vista energetico e riconosciuto sul mercato.

Si ipotizza che il settore residenziale, nei prossimi anni, possa riprendersi il ruolo centrale all'interno del panorama immobiliare, ma con una funzione diversa dal passato: la casa come reale possibilità per tutti grazie ai nuovi format abitativi, alle condizioni economiche di accesso al mercato e alle politiche macroeconomiche di sostegno messe in campo.

La promozione di iniziative residenziali di elevato standing sarà altresì in grado di valorizzare aree secondarie che in passato erano ritenute meno attrattive, offrendo una qualità della vita migliore rispetto alle principali metropoli italiane. Anticipare l'impatto culturale di un prodotto innovativo, capendo le esigenze e i gusti delle prossime generazioni, tramite layout e servizi pensati per loro e attraverso interventi puntuali di rigenerazione del parco edilizio e recupero di aree dismesse potrebbe essere la soluzione "win-win" per il rilancio dell'intero settore.

Social Housing



Il Social Housing per sua connotazione ha da sempre riguardato la popolazione inclusa nella cosiddetta “fascia grigia”, ovvero tutti coloro che non rientrano nei canoni di povertà economica (come, ad esempio, i nuclei familiari monogenitoriali, le giovani coppie, i single, gli anziani soli, gli studenti e i lavoratori precari) previsti per l’accesso ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e che non sono in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative. I soggetti inclusi in queste categorie “deboli” appaiono in aumento, fenomeno da collegare alle conseguenze dell’aumento dei prezzi al consumo e delle politiche monetarie sul costo del debito.

Nel secondo rapporto Censis di Federproprietà, si attesta che il 24,6% degli italiani, specialmente di età più giovane, considera il social housing come una soluzione transitoria prima di poter acquisire una casa di proprietà. Il 22,2% della popolazione ritiene invece che il social housing sia la soluzione a necessità abitative di medio-breve termine dovute a motivi di studio e lavoro. Infine, il 28,1% ritiene che il social housing possa essere una valida alternativa all’acquisto della casa di proprietà.

Incidenza di povertà in Italia e le politiche per la casa

L’incidenza di povertà assoluta in Italia varia a seconda del titolo di godimento dell’abitazione in cui si vive, e la situazione è particolarmente critica per chi vive in affitto. Le oltre 866mila famiglie povere in affitto rappresentano il 43,1% di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto pari al 18,3% sul totale delle famiglie residenti. Le famiglie affittuarie nel Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,1% dei casi, rispetto al 18,1% del Nord e al 12,3% del Centro. Il titolo di godimento dell’abitazione è fortemente legato all’età della persona di riferimento, così come alla cittadinanza dei componenti. Le famiglie con persona di riferimento giovane (frequentemente con minori al loro interno) e quelle con stranieri, vivono più frequentemente in affitto, poiché scontano sia una minore capacità reddituale sia una minore probabilità di avere accumulato risparmi o di aver avuto accesso a beni ereditari. La quota di affittuari nella popolazione totale scende al crescere dell’età della persona di riferimento (dal 39,4% se è under35 al 10,9% se ha 65 anni e più) e contestualmente aumenta la quota di proprietari (dal 43,6% all’82,8%). Guardando la cittadinanza, vive in affitto il 70,7% delle famiglie povere con stranieri mentre solo il 15,6% ha una casa di proprietà contro, rispettivamente, il 32,2% e il 55,7% delle famiglie in povertà di soli italiani. Tra le famiglie con minori, quelle in affitto sono povere nel 25,4% dei casi, il 7,0% sono proprietarie e il 13,3% usufruttuarie o in uso gratuito. L’affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a circa 330 euro mensili, contro i 433 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà. Tuttavia, poiché la spesa media mensile complessiva delle prime è molto più bassa di quella delle seconde (918 euro contro 1.938), la voce per

l'affitto pesa per il 35,9% sul totale delle spese familiari quando si è poveri (39,0% nel Nord, 36,0% nel Centro, 31,0% nel Mezzogiorno) e per il 22,3% quando non si è poveri. Paga un mutuo il 19,8% delle famiglie in povertà assoluta che vivono in casa di proprietà (19,5% delle famiglie non povere).

Dal punto di vista economico, questa voce di bilancio è un investimento, e non rientra quindi nella spesa per consumi. Tuttavia, per le famiglie che la sostengono rappresenta un'uscita gravosa, in particolare per quelle che scendono sotto la soglia di povertà anche a causa di questo esborso che sottrae risorse alle spese per consumi. La rata media effettiva per le famiglie che pagano un mutuo è di 459 euro mensili per le famiglie povere e di 549 euro per quelle non povere.

La nuova domanda abitativa è spinta inoltre da **cambiamenti sociali, culturali e del mondo del lavoro**. Da un lato i giovani che a causa della diffusione di rapporti di lavoro precari hanno sempre meno capacità di accedere al mercato immobiliare e, per questo, sempre più orientati all'affitto rispetto alla proprietà. Dall'altro l'invecchiamento della popolazione, che comporta tre ordini di problemi: l'incidenza dei canoni di locazione, soprattutto in presenza di redditi da sola pensione sociale; i problemi di adeguatezza dello spazio abitativo rispetto alle condizioni fisiche (scale, spazi sovradimensionati, ecc.); il rischio di isolamento. Il Social Housing dopo la grande spinta avuta con il sistema integrato dei fondi immobiliari (2008/2009), si appresta oggi ad affrontare una nuova fase di sviluppo e di ripensamento; tale processo già in atto risulta rafforzato dagli effetti della pandemia.

Secondo quanto riporta Nomisma (2021), la cooperazione di abitanti ha fornito una risposta concreta alla domanda di *affordable housing*. Negli ultimi 10 anni, infatti, le principali cooperative aderenti a Legacoop Abitanti hanno introdotto un'offerta di locazione pari a oltre 9.600 alloggi, il 77% dei quali si trova in un capoluogo metropolitano, dove il livello dei canoni di locazione è spesso insostenibile. Inoltre, poco meno del 40% delle cooperative riesce a garantire un abbassamento dei canoni di mercato del 20-30%, di fatto equiparabili ai livelli del canone concordato.

A differenza delle politiche abitative tradizionali, che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, l'Housing Sociale cerca di migliorare la condizione abitativa intervenendo anche sulla dimensione sociale. Il **Co-Housing e l'Abitare collettivo** sono ben visti dai governi locali in quanto vedono in esso uno strumento con cui promuovere non solo l'inclusione abitativa, ma anche quella sociale. La partecipazione degli abitanti nella gestione dei progetti abitativi può facilitare la responsabilizzazione nella manutenzione degli alloggi, un obiettivo importante in contesti abitativi spesso caratterizzati dall'incuria. (Fonte dati Rivista Solidea 3/2021, Chiara Lodi Rizzini)

La questione abitativa in Europa

In Europa cresce costantemente l'implemento di politiche volte allo sviluppo del housing sociale. L'Unione Europea prioritizza all'interno dei 20 pillar dell'Agenda 2030 l'accesso a soluzioni abitative economiche, sostenibili e inclusive per le persone che superano le soglie di povertà ma che non riescono a sostenere i costi di mercato per una casa (Conferenza di Bruxelles 2024). Si tratta specialmente di giovani che sono entrati da poco nel mercato immobiliare e che devono soccombere alle lunghe attese per l'accesso a edifici devoti al social housing, e che quindi rinunciano alla loro indipendenza rimanendo a casa dei genitori.

Nonostante il potere decisionale sulle politiche per la casa sia affidato ad ogni governo nazionale, l'UE si impegna a fornire linee guida e liquidità per lo sviluppo di abitazioni economicamente sostenibili, specialmente vista la crescente domanda di alloggio degli ultimi anni. Questo fenomeno è il risultato di fattori strutturali quali l'aumento di migranti nei centri urbani, ridotte percentuali di matrimonio e aumenti del numero di divorzi (aumentando la domanda per unità abitative di piccole dimensioni), aumento dei prezzi, lo scoppio della pandemia e la guerra in Ucraina (che ha fortemente influenzato i prezzi dei canoni di energia).

Il report della Commissione Europea per il 2023 segnala la ristrutturazione di 28.000 alloggi tra il 2014 e il 2020. Inoltre, conferma la disposizione del 7% dei fondi destinati alla coesione sociale e territoriale, 10% del RFF, per la creazione di soluzioni social housing e social infrastructure. Secondo l'Investor Sentiment Survey condotto da Savills nel 2024, oltre al 13% di investitori che già opera nell'ambito del social housing, il 18% degli intervistati ha dichiarato di essere interessato a investire nel settore nel corso dei prossimi 3 anni. Questi valori sono però diminuiti del 12% rispetto alle intenzioni manifestate nel 2023.

La questione abitativa in Italia

(estratto da un articolo di Alberto Fontana, Presidente Fondazione Housing Sociale)

La questione abitativa ha, in Europa come in Italia, seppure con evidenze e intensità diverse, un ruolo di primo piano nel dibattito pubblico. Nel periodo pre-pandemia, il mercato immobiliare era in costante aumento, e anche oggi, pur con qualche variazione nei contenuti della domanda (es. esigenze derivate dalla diffusione dello Smart Working) i prezzi delle case mostrano segnali di crescita; tale andamento genera difficoltà all'ingresso su libero mercato della popolazione con reddito medio/basso e nella fascia di popolazione giovanile.

Il costo di costruzione è un parametro fondamentale ai fini della determinazione dei canoni d'affitto, quello italiano è allineato a quello degli altri Paesi europei; una casa in affitto a canone calmierato a Milano e a Vienna costa circa 400 euro/mese, la differenza è nel rapporto con lo stipendio medio: se per il cittadino italiano questo importo rappresenta un terzo del proprio stipendio, per il cittadino viennese corrisponde a un sesto. Sulla base dei dati forniti da Banca d'Italia, il 43% delle famiglie italiane è caratterizzato da redditi inferiori ai 24.000 euro annui. Il protrarsi di questa sostanziale rigidità del reddito disponibile delle famiglie sta riportando il tema dell'accesso alla casa e al fabbisogno di servizi abitativi, al centro di un'attenzione crescente tra cittadini, istituzioni (attuazione di politiche pubbliche) e gli operatori del mercato immobiliare. L'obiettivo dell'Housing sociale è creare un'offerta adeguata a migliorare la condizione abitativa e sociale delle persone.

In Italia è realizzato soprattutto da soggetti non-profit, da fondi immobiliari dedicati all'edilizia sociale e dalle cooperative sociali. La nascita di questa forma di offerta risale a circa venti anni fa, in un momento di poche e limitate risorse del settore pubblico, affiancato da un progressivo indebolimento delle politiche di welfare. L'Housing Sociale intercetta quella grande fascia della popolazione che sta nella terra di mezzo, tra gli estremamente poveri e la classe media. Tra chi non è abbastanza indigente per avere accesso all'edilizia popolare (ERP), ma, allo stesso tempo, non è abbastanza facoltoso da comprarsi una casa. Per far fronte a queste difficoltà strutturali si ritiene necessario definire una programmazione a lungo termine di politiche abitative dove pubblico e privato sono parti attive e procedono a collaborare mediante condivisioni di progetti a più livelli; occorre promuovere un sistema di edilizia sociale volto sia alla rigenerazione urbana, sia al rafforzamento delle relazioni sociali.

Focus: I finanziamenti

Sul fronte dei finanziamenti, fondamentale è l'avvio degli interventi definiti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), articolazione italiana del Recovery Fund "Next Generation EU", istituito nel mese di luglio 2020 dal Consiglio Europeo, a favore dei paesi più colpiti dalla pandemia, per un importo complessivo pari a 750 miliardi di euro, reperiti grazie all'emissione di debito garantito dall'Unione Europea.

Il Governo ha inserito nel PNRR la misura "**M5C2 Rigenerazione Urbana e Housing Sociale**" che, oltre alle necessità di investire in progetti di rigenerazione urbana, ha come mission l'azione **Investimento 2.3: Programma innovativo della qualità dell'abitare**. L'investimento si articola in due linee principali, la **riqualificazione e aumento dell'Housing Sociale**, con l'attuazione di misure per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano e **interventi sull'edilizia residenziale pubblica** ad alto impatto strategico sul territorio nazionale. Il Piano è un'opportunità unica per l'Italia, che deve recuperare molto a livello Europeo, è prevista la co-progettazione con il Terzo settore ai sensi dell'art. 55 decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e il coinvolgimento di investimenti Privati. Il settore sociale potrà usufruire di circa 11 miliardi di risorse (che salgono a 19,8 mld se si considera tutta la "Missione 5" riferita al tema Inclusione e Coesione) che puntano a implementare soluzioni abitative e percorsi per l'autonomia delle persone con disabilità e anziani. A questi finanziamenti se ne aggiungeranno altri che verranno erogati dal Piano REACT-EU e dal Fondo complementare, il cosiddetto Recovery domestico, per un totale di quasi 30 miliardi di finanziamenti. La linea di attività più corposa del progetto, per circa 300 milioni, è finalizzata a finanziare la riconversione delle RSA e delle case di riposo per gli anziani in gruppi di appartamenti autonomi, dotati delle attrezzature necessarie e dei servizi attualmente presenti nel contesto istituzionalizzato. Elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio a distanza permetteranno di aumentare l'efficacia dell'intervento, affiancato da servizi di presa in carico e rafforzamento della domiciliarità.

Nel secondo rapporto di Fondazione Censis si sottolinea l'importanza della rigenerazione urbana per lo sviluppo di soluzioni di Social Housing e la trasformazione di immobili già presenti. La tematica risulta essere specialmente rilevante per i centri urbanizzati e le conseguenti periferie, vista la scarsa redditività di progetti conseguiti al di fuori dei limiti urbani. Portare edifici adibiti a Social Housing nei centri città promuove un movimento contrario alla consolidazione di agglomerati e ghetti ai perimetri delle metropoli, quindi ripopolare le aree più centrali con persone dalle diverse disponibilità economiche.

Ulteriori linee di sviluppo previste saranno l'**housing temporaneo** e le stazioni di posta, un investimento da 450 milioni. Il primo vedrà protagonisti i Comuni, che metteranno a disposizione appartamenti fino a 24 mesi e attiveranno progetti personalizzati per singola persona/famiglia al fine di attuare programmi di sviluppo della crescita personale e aiutarli a raggiungere un maggiore grado di autonomia; le seconde saranno centri che offriranno, oltre a un'accoglienza notturna limitata, ulteriori servizi quali quelli sanitari, di ristorazione, orientamento al lavoro, distribuzione di beni alimentari ecc. L'obiettivo è di soccorrere 25.000 persone che vivono in grave deprivazione materiale.

Di interesse per il settore è anche la linea di intervento "Rigenerazione Urbana e Housing Sociale", che può contare su un budget di 9,02 miliardi di euro. Tre le linee di investimento previste sul tema dal Recovery plan:

- Progetti di rigenerazione urbana per comuni sopra i 15.000 abitanti, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale (3,30 miliardi) e che si declinano in interventi di manutenzione per il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di aree e strutture edilizie pubbliche esistenti (inclusa la demolizione di opere abusive eseguite da privati; miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche attraverso la ristrutturazione edilizia di edifici pubblici; interventi per la mobilità sostenibile)
- Piani Urbani Integrati (2,92 miliardi) così descritti nel PNRR: "l'intervento Piani urbani integrati è dedicato alle periferie delle Città Metropolitane e prevede una pianificazione urbanistica partecipata, con l'obiettivo di trasformare territori vulnerabili in città smart e sostenibili, limitando il consumo di suolo edificabile"
- Programma innovativo della qualità dell'abitare (2,8 miliardi), ovvero interventi per realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e ridurre le difficoltà abitative.

I principali player del Social Housing in Italia

Cassa Depositi e Prestiti - CDP Real Asset Sgr

Sul fronte delle infrastrutture sociali CDP Real Asset Sgr vuole promuovere interventi caratterizzati da un elevato impatto sociale sul territorio e focalizzati sulle "3S" dell'abitare sostenibile: Social, Student e Senior housing. Il tutto attraverso due fondi dedicati all'abitare sociale gestiti dalla Sgr.

Entrando nel dettaglio la società è stata pioniera del sostegno al social housing attraverso il "FIA" (Fondo Investimenti per l'Abitare), il fondo di fondi lanciato nel 2010. Il FIA ha impiegato 2 miliardi di euro di risorse proprie e attivato sui territori ulteriori due miliardi di risorse di terzi, per un programma che ha coinvolto circa 200 co-investitori terzi, operato 29 fondi gestiti da 9 SGR (SIF – Sistema Integrato dei Fondi) e che punta alla realizzazione di 19.000 alloggi sociali e 7.000 posti letto in residenze temporanee e per studenti in 110 comuni d'Italia. 50 interventi sono ancora in fase di completamento. Ad oggi, dei 19.000 alloggi sociali, il 69% è in locazione, il 7% è in locazione con patto di futura vendita e il 24% è in vendita condizionata.

Inoltre, in coerenza con il Piano Strategico di CDP, che individua nelle infrastrutture sociali uno dei dieci campi di intervento del Gruppo, il Fondo Nazionale Abitare Sociale si affianca al FIA per replicare il modello virtuoso di collaborazione tra soggetti pubblici e privati, tra i quali un ruolo di primo piano è svolto dalle Fondazioni bancarie. Il target di investimento è di un miliardo di euro, da perseguire anche grazie al coinvolgimento di risorse europee, in particolare del Fondo Europeo per gli Investimenti con cui è stato avviato un tavolo di lavoro, nell'ambito di un più ampio accordo tra i gruppi CDP e Banca Europea per gli Investimenti (BEI). Tra gli obiettivi di questa prima fase di investimenti c'è il contributo alla realizzazione di circa 10 mila nuovi posti letto per studenti nelle città universitarie e l'avvio all'offerta di soluzioni abitative destinate ad anziani auto sufficienti.

(Secondo Rapporto Censis)

Promuovere la rigenerazione urbana per contribuire alla coesione sociale e all'integrazione culturale, creando nuovi spazi da dedicare ai settori dell'istruzione e della ricerca. Sono questi gli obiettivi dei futuri interventi del Fondo Nazionale dell'Abitare Sostenibile (FNAS), promosso da Cassa Depositi e Prestiti (CDP) e gestito da CDP Immobiliare Sgr (CDPI SGR), in coerenza con il Piano Strategico 2022-2024 e, in particolare, con le priorità di intervento individuate dalle Linee Guida Strategiche Settoriali relative a infrastrutture sociali.

Il FNAS intende integrare e rinnovare lo stesso modello promuovendo interventi immobiliari fino ad 1 miliardo di euro caratterizzati da un elevato impatto sociale sul territorio e focalizzati sulle "3 S" dell'abitare sostenibile: social, student e senior housing. I futuri progetti avranno l'obiettivo di fornire una risposta concreta alle nuove tendenze sociali emerse in Italia e relative a: evoluzione demografica della popolazione ("nuove categorie" di proprietari immobiliari), trasformazione delle strutture familiari e aumento delle disparità socioeconomiche e territoriali.

(fonte dati cdp.it)

Fondazione Housing Sociale

La Fondazione Housing Sociale è una fondazione senza scopo di lucro, la cui missione principale è la sperimentazione di soluzioni innovative per strutturare, finanziare, realizzare e gestire interventi di housing sociale e collaborativo. Oggi FHS è principalmente attiva come promotore del settore dell'edilizia sociale in Italia e come consulente tecnico e sociale per i Fondi che investono nel social housing nel Paese. Le attività della Fondazione coprono tutte le dimensioni dello sviluppo di un intervento di social housing, dagli aspetti urbanistici, architettonici, sociali e finanziari al supporto del processo di coinvolgimento della comunità dedicato ai residenti.

La Fondazione Housing Sociale, su commissione di CDP, ha sviluppato un "modello integrato per la valutazione della performance sociale" degli interventi, capace cioè di valutare e monitorare gli interventi indagando diverse dimensioni, combinando e valutando il valore finanziario e sociale generato, affiancando differenti framework, metodologie e strumenti. Alcuni strumenti sono stati progettati e vengono attuati autonomamente dalla FHS, altri in collaborazione con soggetti terzi. Il modello integrato di valutazione qui approfondito si compone di tre diversi framework e strumenti di analisi, i quali concorrono a monitorare il raggiungimento degli obiettivi e a misurare il valore sociale generato: il monitoraggio attivo, il rating sociale e l'analisi delle reti di supporto.

(fonte dati Nomsima)

InvestireRE Sgr

InvestiRE Sgr è un primario operatore indipendente del risparmio gestito specializzato nella valorizzazione di portafogli immobiliari in differenti settori di mercato, che fa parte del gruppo Banca Finnat Euramerica Spa. Con un patrimonio in gestione di circa 7 miliardi di euro e 60 fondi gestiti, opera su tutto il territorio nazionale.

Investire è la prima SGR italiana che abbia attivato gli investimenti di un fondo immobiliare etico dedicato al Social Housing ed è oggi, con i suoi 11 fondi dedicati, il principale player nazionale del settore.

(Fondo HS Italia Centrale, Fondo Veneto Casa, Fondo SH Cascina Merlata, Fondo SPSH, Fondo Housing Toscano FHT, Fondo FASP, Fondo Cà Granda, Fondo FERSH, Fondo IBI, Fondo FHCR, Fondo Ferrara Social Housing).

Nel 2022 il fondo Housing Toscano, gestito da InvestiRE Sgr, ha continuato la valorizzazione del portafoglio e finalizzato acquisizioni per altri 17 mila mq, per un totale di 160 unità abitative, situate prevalentemente a Prato e Pisa. Il portafoglio del Fondo Housing Toscano conta 1.100 appartamenti (sitate a Firenze e provincia, Scandicci, Sesto Fiorentino, Montelupo Fiorentino, Piombino, Pistoia, Prato, Livorno, Pisa, Monsummano e Pistoia), con prospettiva di raggiungere circa 1.300 unità. Le prossime operazioni del fondo prevedono la riqualificazione di immobili rilevati da procedure fallimentari o da dismissioni demaniali, che versano in stato di degrado.

Da informazioni riportate sulla stampa si rileva che nel 2023 il fondo Fondo Ca' Granda, gestito da InvestiRE Sgr, ha ottenuto un finanziamento da 34 milioni di euro sottoscritto da BEI (Banca Europea per gli Investimenti) e InvestiRE Sgr per realizzare oltre 200 alloggi nel quartiere Sarpi, a Milano. È la prima volta che la Banca europea per gli investimenti realizza un'operazione finanziaria, realizzata direttamente con un fondo immobiliare dedicato interamente all'edilizia sociale.

(fonte dati investiresgr.it e siti stampa specializzata)

Redo Sgr

Redo Sgr è una società benefit di gestione di investimenti immobiliari con impatto sociale nata nel 2019 con l'obiettivo di creare valore condiviso attraverso la promozione del social housing, dello student housing e della rigenerazione urbana, nel rispetto dell'ambiente e come forma di attivazione e potenziamento delle comunità. Redo gestisce il Fondo Immobiliare di Lombardia, il primo fondo per il social housing promosso da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia.

Il FIL annovera tra i propri quotisti importanti istituzioni come il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti Sgr e sottoscritto da Cassa Depositi e Prestiti per 1 miliardo di euro, le stesse Fondazione Cariplo e Regione Lombardia e altri investitori istituzionali. Il FIL aderisce alla Fondazione Housing Sociale, la quale svolge attività di Advisor in numerosi progetti immobiliari del FIL.

(fonte dati redosgr.it e siti stampa specializzata)

Fondazione Cariplo

Fondazione Cariplo da sempre svolge un ruolo importante nel contrasto alla povertà abitativa. Nei suoi 30 anni di attività la Fondazione ha sostenuto e realizzato 356 progetti di housing sociale, attraverso oltre 66 milioni di euro di investimenti sul territorio e creando 6.000 posti letto, soprattutto per soggetti fragili. Nel 2022 ha stanziato oltre 2,5 milioni di euro per l'abitare sociale dei soggetti più fragili. In particolare, nel territorio lombardo ha promosso 5 progetti di housing e valorizzazione del territorio, per un investimento complessivo pari a 1,3 milioni di euro. (Albosaggia (SO), Cremona, Lainate (MI), Retorbido (PV), Bolgare (BG).

Per il 2023 ha promosso 5 nuovi progetti sul territorio lombardo, di cui uno in provincia di Lodi, uno di Brescia, uno di Varese, uno di Como, uno nel VCO per un importo complessivo di oltre 1,33 milioni di euro.

Gli strumenti digitali dell'abitare sociale

La piattaforma digitale "ioabitosocial"

Dal punto di vista della digitalizzazione, si segnala la piattaforma "ioabitosocial" lanciata dalla Compagnia di San Paolo nel mese di marzo 2019. L'iniziativa nasce dall'intento di mettere in rete e a sistema la domanda e l'offerta, ovvero famiglie e gestori. Sulla base dei key driver del Social Housing, ovvero coesione, rete, condivisione e socialità, sulla piattaforma possono dialogare con facilità persone che cercano soluzioni abitative per periodi brevi e i gestori di "residenze temporanee" in Italia.

Utilizzando "ioabitosocial" è possibile:

- cercare le strutture tramite la visualizzazione su mappa;
- cercare le strutture in base a uno dei 6 target principali individuati: stress abitativo (famiglie, donne/uomini soli, monogenitori, persone con disabilità intellettiva, con disagio psichico, ecc.), studenti, professionisti in viaggio, city user, persone anziane e giovani coppie;
- perfezionare la ricerca selezionando nel calendario il periodo di permanenza e nei filtri la tipologia di sistemazione (appartamento riservato, stanza privata, stanza in condivisione) e i servizi (lavanderia, spazi comuni riservati agli abitanti, locali deposito, spazi comuni aperti al territorio, ecc.);
- inviare una richiesta/verifica di disponibilità direttamente all'ente gestore della struttura prescelta.

"ioabitosocial" offre una grande opportunità, che si inserisce nel solco degli investimenti in infrastrutture digitali e che cerca di ricreare online quella stessa comunità fatta di relazioni e socialità che gli interventi di social housing si prefiggono.

Pipeline

Nome Progetto	Città	Ente	Nr. Alloggi	Anno apertura
Porta San Giovanni	Porta San Giovanni (AR)	InvestiRE Sgr, CDP Real Asset Sgr e Fondazione C.R.	32	2025
Social Housing	Bergamo	Fondazione Mia	93	n.d
Debouchè	Torino	Coop. Di Vittorio e Crescere Insieme	88	n.d
Social Housing	Venezia	-	32	n.d
Social Housing	¹ Milano	Legacoop Lombardia	700	n.d
Social Housing	² Granarolo (BO)	CDP Real Asset Sgr e BCC Banca Iccrea	82	n.d
Affordable Housing	Milano	Redo SGR e EuroMilano	-	n.d

1. Investimento pluriennale da 206,6 milioni

2. 56 appartamenti per la locazione convenzionata e 28 per vendita convenzionata

Kroll Advisory su fonti varie



La popolazione italiana si conferma essere tra le più longeve al mondo, con un'aspettativa di vita che aumenta di anno in anno si posiziona al secondo posto dietro al Giappone. In Italia ci sono oltre 14 milioni di over 65, pari al 24,1% del totale della popolazione, mentre più di 4 milioni superano la soglia degli 80 anni; nel 2035 si prevede che gli ultraottantenni saranno circa 5,6 milioni. Considerando un orizzonte temporale al 2060, la quota di popolazione over 65, pari a più del 23% nel 2021 aumenterà di 10 punti percentuali.



Kroll Advisory su dati ISTAT

Secondo i dati riportati dall'ultima indagine di ISTAT segnala un aumento dell'età media della popolazione, che avviene in contemporanea all'entrata della generazione del Baby Boom nella fascia d'età compresa tra i 64 e i 74 anni, così sottolineando l'importanza di un aumento di vita vissuto in condizioni di "Buona Salute".

"Longellians" (I longevi del terzo millennio) è un termine recentemente utilizzato per indicare gli over 60 in autosufficienti ed economicamente stabili, che costituiscono una importante fetta del mercato di consumo che tocca sia la sfera sanitaria che quella del Real Estate.

L'allungamento della vita media e il conseguente innalzamento dell'indice di vecchiaia, uniti al fenomeno della nuclearizzazione delle famiglie (ovvero, la costituzione di più nuclei familiari autonomi) e alla presenza di un patrimonio edilizio esistente piuttosto vetusto e caratterizzato da schemi abitativi tradizionali, ha posto l'esigenza di creare nuovi concept.

Come riportato nell'ultimo report sulla Finanza dell'Abitare di Nomisma "Per la popolazione in uscita dal mercato del lavoro, che rientra nella fascia di età over 65 anni, cambiare casa ha implicazioni di tipo culturale, economico e sociale. L'aspetto culturale scaturisce da un mercato nel quale prevale l'offerta di strutture e case di riposo per anziani e per questo risulta difficile proporre modelli alternativi ai tradizionali modelli abitativi. Solo il 14% degli over 65 intervistati da Nomisma sarebbe disposto a cambiare abitazione, ma basta scomporre l'insieme della popolazione in due fasce di età per aver numeri differenti. La disponibilità a cambiare abitazione sale al 24% tra le persone di età compresa tra i 65-74 anni e scende al 5% per gli over 75 anni, per i quali la stabilità ottenuta ed il sistema di relazioni costruito possono costituire fattori di ostacolo al cambiamento. Da ciò ne consegue che gli over 65 anni costituiscono un insieme eterogeneo e variegato di persone rispetto al quale è indubbiamente complesso trovare proposte e soluzioni uniformi.

Secondo il 2° Rapporto Federproprietà – Censis, il senior housing incontra il favore di circa l'80% degli over 65 (del 78,9% per la precisione), superando le eventuali diversità di ordine sociale, economico, demografico e territoriale. Questa soluzione per gli over 65 piace in modo pressoché trasversale ed il consenso si manifesta sia tra le famiglie con figli (79,2%) sia tra le coppie senza figli (78,6%); infatti oltre l'83% di chi ha almeno 65 anni ambisce ad affrontare la vecchiaia con più tranquillità vivendo in un ambiente protetto.

Per il Censis, "la trasversalità del consenso verso il social housing riflette la frammentazione della nostra società, conseguente alla rarefazione delle relazioni di comunità, al ridimensionamento dei nuclei familiari e al bisogno di sostegno, protezione e relazionalità che si origina nel periodo della terza età, una fase della vita in cui isolamento e solitudine rischiano di essere le condizioni di vita quotidiana di un numero sempre crescente di individui". Inoltre, secondo il Rapporto "al gruppo maggioritario di chi guarda al senior housing come una soluzione abitativa protetta, se ne aggiunge un altro, più ridotto (20,7% del totale), che intravede nella soluzione del senior housing la possibilità di un accesso agevolato a servizi sanitari e/o socioassistenziali e che esprime pertanto una domanda più strutturata di protezione".

Dalle ricerche sulla cosiddetta *Silver Economy* (fonte Confindustria) gli over 65 risultano avere un consumo pro-capite medio annuo più elevato, 15,7mila euro (contro i 12,5 mila euro per gli under 35); un reddito medio più alto, 20mila euro (a fronte di 16mila degli under 35) e una solidità finanziaria superiore. Il venir meno dei grandi nuclei familiari multigenerazionali, e quindi dell'assistenza a livello famigliare, porta a una domanda crescente di servizi e soluzioni abitative specifiche per over 65 ancora attivi.

Le caratteristiche del Senior Housing

Il Senior Housing declinato in Senior Living, Silver Living o Assisted Living e talvolta anche Senior Co-housing indica un sistema di appartamenti privati e indipendenti organizzati intorno a una serie di servizi comuni aggiuntivi, pensati per i bisogni di persone over 65 autosufficienti e attivi, rispondenti a un nuovo concetto di terza età.

Il format si è diffuso a partire dalla fine degli anni '60 nel nord Europa, successivamente questo stile abitativo si è diffuso negli Stati Uniti, in Canada, Giappone e in quei Paesi europei dove la funzione assistenziale della famiglia viene meno.

All'estero iniziano a diffondere anche le strutture di *Cohousing Intergenerazionale* che avvicinano il mondo degli anziani e quello dei giovani. Una soluzione dove gli inquilini "silver" di fatto convivono con un'altra generazione. In cambio dell'affitto, i giovani conviventi offrono servizi in cucina o di pulizia, di accompagnamento o compagnia ai coinquilini più avanti con gli anni.

Dal punto di vista della location e del posizionamento all'interno del tessuto urbano risulta premiante la prossimità e l'accessibilità a servizi utili, come supermercati, cinema e farmacie. Alcuni sorgono nei pressi di spazi verdi, ideali per andare in bicicletta, passeggiare o semplicemente per svolgere attività leisure (leggere un giornale o giocare a carte).

L'assistenza sanitaria è garantita dalla vicinanza di poliambulatori, alle convenzioni con qualificati centri specializzati o alla possibilità di visite mediche a domicilio. Nonostante si tratti di soggetti in buona salute la tempestiva gestione di un'eventuale emergenza o di criticità non programmabili tale servizio è molto apprezzato in quanto aumenta la percezione di sicurezza.

La differenza tra Senior Housing vs. Case di Riposo, RSA, RSD.

- **Casa di riposo** è una soluzione per gli over 65 quasi completamente autosufficienti, senza gravi patologie; la differenza di fondo, sia nel caso di strutture pubbliche o private, è che l'offerta è costituita da camere doppie o singole e non da appartamenti privati indipendenti. In questa formula abitativa il personale infermieristico è sempre a disposizione degli ospiti. Negli spazi comuni si svolgono attività ricreative, ludiche o culturali;

- Le Residenze Sanitarie Assistenziali - **RSA** sono strutture pensate per l'accoglienza dei soggetti più fragili che hanno necessità di un'assistenza sanitaria garantita h24 grazie alla presenza di medici, infermieri e personale dedicato alla vestizione, nutrizione, igiene. All'interno delle RSA le attività ricreative e di assistenza sono specializzate sui bisogni dei singoli ospiti;

- Le Residenze Sanitarie per Disabili - **RSD** destinate all'assistenza qualificata per un familiare disabile, può trovare una valida risposta nella formula che può andare dal centro diurno alla struttura residenziale. L'obiettivo di queste strutture è offrire agli ospiti la possibilità di sviluppare la propria autonomia, attenuando quei disagi e disturbi legati alla disabilità.

(fonte seniorhousingitalia.it)

PNRR e Senior Housing

Il Governo italiano, attraverso l'adozione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), [...] sostiene la necessità di intervenire sulle strutture abitative esistenti e favorire nuovi modelli abitativi. La Componente 2 della Missione 5 (M5C2), "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", affronta la dimensione "sociale" delle politiche sanitarie, urbanistiche, abitative, dei servizi per l'infanzia, per gli anziani e per i soggetti più vulnerabili. Il fine è quello di prevenire l'esclusione sociale e assicurare il recupero della massima autonomia delle persone. La linea di attività più corposa del progetto (con un impegno di oltre 300 milioni di euro) è finalizzata a finanziare la riconversione delle RSA e delle case di riposo per anziani in gruppi di appartamenti autonomi, dotati delle attrezzature necessarie e dei servizi attualmente presenti nel contesto istituzionalizzato. (estratto da Finanza dell'Abitare, Nomisma, 2023)

Allo scopo di promuovere modelli abitativi ottimali per il senior housing, si riportano di seguito alcuni format abitativi esemplificativi e applicati sia nel territorio nazionale, che internazionale da promotori/gestori di primario standing per il settore.

Format abitativo	Promotore/Gestore
L'edificio è dotato di spazi comuni quali il soggiorno/terrazza attrezzata a verde, ristorante, caffetteria, area benessere, palestra. Sono previsti anche alloggi per un uso temporaneo/breve periodi (visita a parenti, degenza post-ospedaliera, ecc.). L'edificio è prossimo ad una RSA.	Korian, gruppo europeo, gestore di residenze per la terza e quarta età, opera in Italia con i marchi Segesta e Senior Service
Format classico: 110-140 appartamenti. Spazi comuni: in termini percentuali variano tra il 10-15% della superficie totale. La tipologia più diffusa è il bilocale. Servizi di base: reception h24, sorveglianza, accesso aree comuni, partecipazione attività animazione, merenda. Servizi à la carte: fisioterapista, parrucchiere, ristorazione, bar, pulizia. Bar aperto al pubblico.	Domitys, società di gestione del gruppo AGIDE, partecipata da Nexity, società immobiliare multinazionale francese quotata in Borsa
Abitazioni in affitto, in affitto temporaneo o in affitto con riscatto. Attenzione alla progettazione degli spazi per facilitare l'accesso all'alloggio e dotazione di spazi aggregativi anche in autogestione (area verde, orto, ecc.). Posizione dell'edificio prossima ai servizi di comunità (centro sociale, centro commerciale, fermata dei mezzi pubblici, ecc.). Posizione dell'edificio prossima a presidi socio-sanitari (ad esempio RSA).	Appartamenti protetti "Parco del Navile", gestiti dalla Cooperativa Sociale CADIAI
Alloggi per anziani in condomini multigenerazionali: unità al piano terra oltre a spazi complementari alla residenza per lo svolgimento di attività sociali in autogestione e spazi per attività di servizio e di assistenza (esempio: ambulatori, nido, ecc.).	Cooperativa a proprietà indivisa Risanamento (con il supporto di cooperative sociali per la gestione dei servizi)
Appartamenti con spazi di socialità, presidiati h24 e con la possibilità di fruire di servizi socio-sanitari per la vicinanza a RSA o a Centri Diurni. È prevista la presenza della badante convivente (alloggi canguro).	ASP Città di Bologna

Fonte Nomisma

Economia

Tariffe euro/mese

- Location secondarie: singolo 700 euro/mese; 1.000 euro/mese due persone;
- Location primarie: singolo 1.200 - 1.600 euro/mese o 1.600 - 1.900, range in base ai servizi che vengono attivati; 1.800 - 2.700 euro/mese due persone;

Cap Rate Lordi attesi. I senior living possono raggiungere rendimenti lordi compresi tra il 5,5% - 6% in base alla location e servizi offerti.

Normativa

In Italia non ci sono ancora normative specifiche che regolano il Cohousing e di conseguenza il Senior Housing che rientra in questa categoria. Per il futuro del Senior Housing in Italia, una soluzione oggetto di analisi è quella delle Viviendas Dotacionales catalane: queste strutture prevedono un'intesa fra soggetto pubblico, progettisti e costruttori. Un accordo che definisce le specifiche della costruzione, come la distanza massima dai servizi utili, la qualità edilizia e le modalità di rapportarsi fra anziani e personale. Successivamente, il soggetto pubblico stipula un contratto con una cooperativa sociale che mette a disposizione una serie di figure professionali idonee alla struttura.

Anche se nel nostro Paese non ci sono normative volte a regolare questa tipologia di abitazioni, stanno nascendo nuove partnership sociali tra soggetti pubblici, imprese e fondazioni d'impresa per aumentare le opportunità di investimento in opere di rilevanza sociale. Si cominciano a concretizzare convenzioni e agevolazioni promosse da comuni, assicurazioni, fondi, aziende ed enti per includere il Senior Housing in ambito previdenziale. (fonte seniorhousingitalia.it)

Principali informazioni dal settore

In Italia il mercato del settore «senior living & care» ha dimensioni strutturali certamente ridotte rispetto ad altri Paesi europei, ma presenta una costante crescita e un notevole aumento dell'interesse degli investitori, date le grandi potenzialità dovute anche al suo attuale sottodimensionamento. La sua carente rilevanza, rispetto al resto d'Europa, è dovuta alla dispersione geografica degli anziani sul territorio italiano, spesso dislocati in piccole aree rurali che impediscono la creazione di ampi complessi immobiliari, la mancanza di incentivi che favoriscono l'edilizia per anziani e una conseguente incertezza normativa per il settore e una forte influenza della cultura e tradizione italiana, che predispone le famiglie a voler prendersi cura personalmente dei famigliari più anziani.

Una particolarità del settore italiano consiste nel fatto che le strutture più consolidate sono le RSA e le case di cura, mentre non sono ancora sviluppate le forme di Independent Living verso le quali inizia però ad esserci anche a livello nazionale un certo interesse.

Spazio Blu – INPS, Gruppo CDP, Gemelli e Investire SGR

Sorgerà a Roma nel quartiere Camilluccia-Trionfale, presso l'ex Inpgi, un complesso da 300 appartamenti adattati alle esigenze della generazione Silver. Si stima un valore progettuale che raggiunge i 130 milioni di euro, che si dividono in 30 milioni di riqualificazione e altri 100 per la trasformazione degli immobili. INPS si identifica come il proprietario degli asset immobiliari, che verranno adattati da CDP Real Asset SGR. Il piano di rinnovo prevede miglioramenti energetici, implementazioni tecnologiche, l'implemento di aree di socializzazione, oltre che a spazi dedicati alla componente sanitaria. Quest'ultima verrà applicata da Gemelli a Casa, il servizio di assistenza sanitaria domiciliare, tele-monitoraggio e teleassistenza fornito da Fondazione Policlinico Gemelli. L'apporto di Investire SGR si rifletterà nella creazione di infrastrutture sociali per la creazione di servizi a valore aggiunto.

L'investimento fa parte di un progetto che intende supportare le esigenze degli over 65 autosufficienti. La selezione degli abitanti nel complesso verrà adattata al fine di migliorare i rapporti intra-generazionali.

Vivismart – Villaggio Novoli

A Firenze in via Baracca è stato inaugurato, nell'aprile 2024, il "Villaggio Novoli", una struttura di senior housing progettata per garantire autonomia agli over65, un progetto innovativo di Vivismart realizzato con il contributo della Fondazione CR Firenze grazie alla collaborazione tra il Consorzio Fabbrica, il Consorzio Co&So e la cooperativa Il Girasole. Dotato di 37 appartamenti indipendenti con spazi comuni e servizi personalizzati, culturali e sociosanitari (alcuni servizi di base con la possibilità di servizi aggiuntivi ad hoc).

Guild Living e Specht Group Italia

Il 2 giugno 2023, a Siena, è stato inaugurato un complesso di 83 appartamenti per senior attivi, concepiti per accogliere una o due persone per un minimo di tre mesi. Frutto della collaborazione tra due operatori internazionali, Guild Living e Specht Group Italia, il progetto segue il successo di residenze per anziani realizzate dallo stesso gruppo Guild Living in diverse parti del mondo, quali Inghilterra, Germania, Australia, Nuova Zelanda ed alcuni paesi asiatici.

Lo studio internazionale di architettura e interior design Life3A, specializzato nella progettazione per la terza età, ha ideato gli spazi secondo una formula flessibile che permette di avere spazi adattabili alle esigenze degli ospiti. Tutti i servizi e le attività saranno aperti al pubblico, promuovendo l'integrazione con la comunità locale. I canoni di locazione partono dai 2.950 euro al mese, variando in base alle dimensioni dell'appartamento e dei servizi scelti. L'obiettivo è quello di estendere il modello "senior living" ad altre città italiane, con aperture previste a Torino e a Salò per il prossimo anno.

Aegide Domitys – Quarto Verde

La prima struttura di senior living è stata introdotta in Italia dal gruppo francese «Aegide Domitys» (sviluppatore è il gruppo italiano «Immobiliare Percassi») ed è stata inaugurata nel primo trimestre del 2020; si tratta della residenza «Quarto Verde» a Bergamo. Su una superficie complessiva di 6.000 mq, Domitys Quarto Verde dispone di 124 appartamenti di media dimensione, dal monolocale al trilocale (da 45 mq a 65 mq), disponibili per l'affitto e pensati per anziani autosufficienti: gli appartamenti sono situati vicini a servizi quali supermercato, cinema, farmacia e ospedale; inoltre la struttura è dotata di piscina, sauna e palestra attrezzate ed un'area benessere con parrucchiere, estetista e sala massaggi.

Inps, Inarcassa e Enpap avvio del Fondo Aristotele Senior

Nel mese di dicembre 2021 è stato presentato il primo progetto di residenze per la terza età frutto di un partenariato virtuoso tra investitori istituzionali - Inps, Inarcassa ed Enpap – che ha come scopo il lancio in Italia del senior living. Il progetto è promosso da Inps, attraverso il suo fondo di gestione immobiliare Aristotele Sanità; si tratta del primo fondo, costituito da enti previdenziali in compartecipazione pubblico-privato, che propone questo tipo di iniziativa in Italia. Inps apre ai capitali di Inarcassa ed Enpap la propria piattaforma di investimenti real estate dedicata al comparto senior, con l'obiettivo di sviluppare nuovi progetti residenziali dedicati ad over 65 autosufficienti.

L'asset class del senior housing costituisce uno dei driver immobiliari più strategici per il sistema Paese, con forti margini di sviluppo a fronte del progressivo incremento della domanda di tale servizio. Si tratta di un nuovo concetto di residenzialità, con appartamenti dati in locazione ad anziani autosufficienti e forniti di servizi comuni, quali servizi sanitari, lavanderie, aree di uso comuni, assistenza e trasporti, ambienti per attività sportiva e ricreativa, ecc. Il tutto inserito in località urbane, possibilmente di pregio, nel quale le persone possano godere di una buona qualità di vita.

Il Fondo Aristotele Sanità ridenominato in Aristotele Senior, gestito da Fabrica Sgr, svilupperà un programma di investimenti da 500 milioni di euro, aperto ad ulteriori contributi di altri investitori istituzionali interessati a partecipare ad un'iniziativa a supporto del welfare, in linea con i target del PNRR in tema di sviluppo di infrastrutture sociali. Esso diventa così la prima operazione di sistema, in Italia, dedicata al senior living.

Il segmento del senior living è spesso inserito in strutture ibride in cui convivono RSA, student housing e Private Rented Sector, tutte formule di residenza in locazione che ad oggi non prevedono la vendita frazionata. I tassi netti di rendimento attesi sono compresi in un range tra il 5-6% su base nazionale. Considerato l'ampio deficit di offerta, la media di occupancy si attesta intorno al 90%, ma non sono rari i casi in cui tocca il 100%.

Invimit - Fondo i3 Silver

Nella primavera del 2018 Invimit SGR ha avviato il fondo immobiliare denominato «Fondo i3 Silver» che rientra nel più vasto progetto lanciato da Invimit denominato "Silver House" finalizzato a realizzare un modello di valorizzazione degli asset pubblici in «chiave senior» sempre più in grado di cogliere le richieste provenienti da questo segmento di clientela. I3-Silver si qualifica come un veicolo chiuso ad apporto di immobili di proprietà dell'Inps e dello Stato, che investe prevalentemente in immobili a reddito o a dismissione. Il progetto prevede la realizzazione di trecento alloggi di pregio riservati a "over 65", realizzati in residenze appositamente pensate per il mercato della "terza età", con la possibilità di condurre una vita indipendente ma potendo usufruire di una serie di servizi collettivi studiati appositamente per gli anziani.

Risultano apportati dall'Inps sei asset. I primi due, apportati a luglio 2018: Lido Alberoni, centro vacanze situato a Venezia, e la ex colonia Rosa Maltoni Mussolini, casa di soggiorno climatica di Giulianova, in provincia di Teramo. Per la trasformazione in senior housing dei due immobili, del valore complessivo di 10 milioni di euro, Invimit aveva previsto un investimento di 24,6 milioni di euro.

Nell'ottobre 2018 sono stati apportati altri due asset: l'ex Convitto femminile di Spoleto e Villa Pullè a Verona, quest'ultima costituita da due edifici storici. Costo della riqualificazione stimato in 18 milioni.

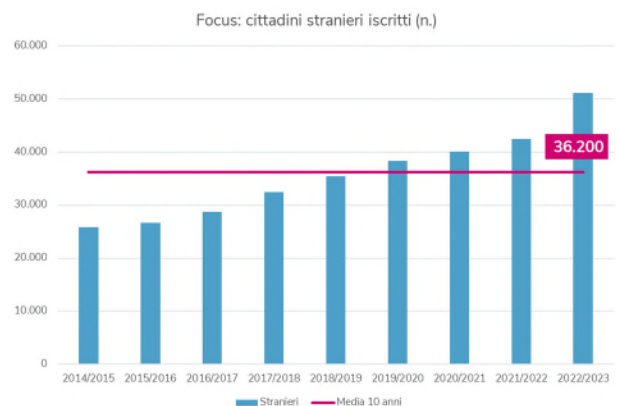
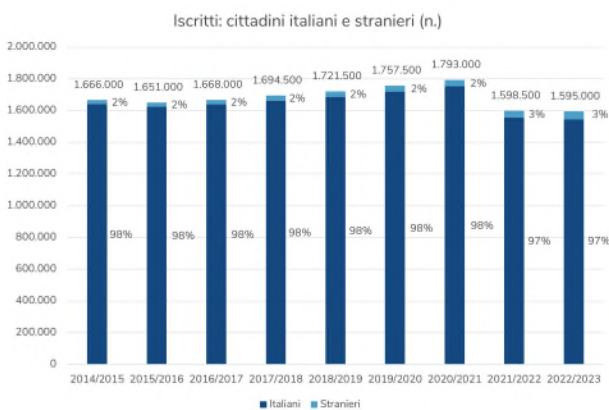
Infine, non è mai stato comunicato ufficialmente, ma è noto che l'Inps ha apportato al fondo I3-Silver anche il complesso immobiliare di Fano "Convitto Vittoria Colonna", situato a poca distanza dal centro storico della cittadina (Inoltre, secondo quanto riferito dalla stampa, l'Inps ha apportato al fondo anche il complesso Villa Primazzina a Lerici, ex colonia marina estiva immersa nel verde, in posizione panoramica con vista sull'intero Golfo Spezzino. Si stima che il costo della riqualificazione degli immobili in portafoglio sarà di circa 60 milioni

Si segnala che molte SGR stanno indirizzando gli investimenti sul senior living dopo aver dedicato molte risorse al comparto degli studentati.



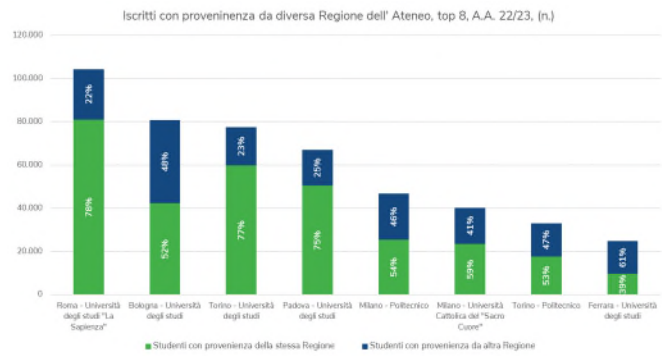
Student Housing

Secondo i dati del Ministero dell'Istruzione – Ministero dell'Università e della Ricerca (MIUR) in Italia, nell'anno accademico (A.A.) 2022/2023, ultimo dato disponibile, il numero di studenti iscritti nelle università italiane ha raggiunto 1.595.000 unità, in leggera diminuzione rispetto al precedente anno (-0,2% rispetto al 2021/2022). Nel dettaglio la quota di iscritti aventi residenza all'estero è di quasi 51.200 unità, pari al 3% sul totale degli immatricolati nell'Anno Accademico (A.A.) 22/23. Dall'A.A. 2012/2013 il numero di studenti internazionali iscritti nelle Università italiane ha registrato un trend di crescita costante con un volume medio di quasi 36.200 unità.



Kroll Advisory su dati MIUR

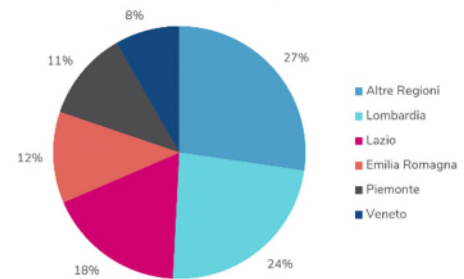
Prendendo in considerazione gli studenti iscritti negli Atenei¹ italiani nell'A.A. 22/23 si rileva che le prime 8 Università con studenti che arrivano da Regioni diverse da quella di localizzazione dell'Ateneo sono al Nord, in particolare l'Università di Ferrara (con il 61% degli iscritti sul totale proveniente da fuori Regione) seguita dall'Università di Bologna (48% sul totale), il Politecnico di Torino (47%) e il Politecnico di Milano (56%). In termini assoluti, invece, l'Università che registra il maggior numero di iscritti sul totale dell'Ateneo è l'Università di Bologna (più di 38.000 studenti con provenienza fuori Regione sul totale di oltre 80.000), l'Università degli studi "La Sapienza" di Roma (23.300 su 104.400) e il Politecnico di Milano (21.300 su 46.700).



Kroll Advisory su dati MIUR

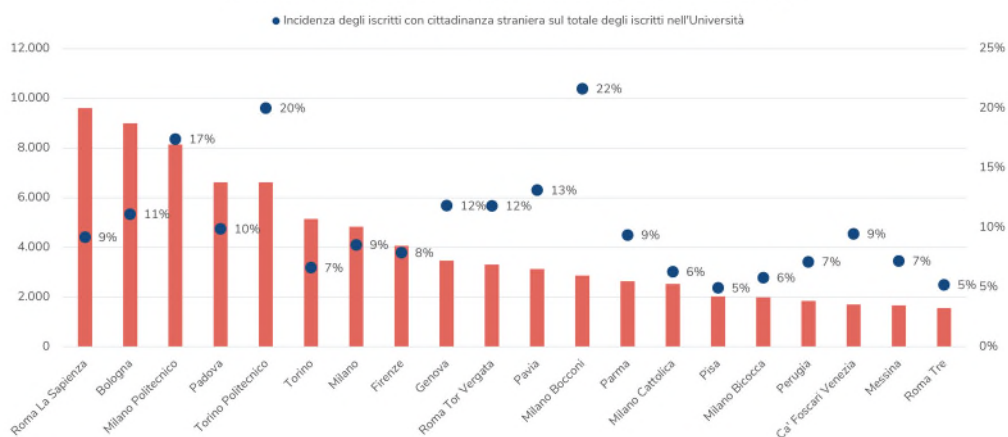
Più del 24% degli studenti con cittadinanza straniera è iscritto nelle Università della Lombardia, seguito a distanza dal numero di immatricolati negli Atenei della Regione Lazio (17%), Emilia-Romagna (12%). Guardando la classifica degli Atenei con il maggior numero totale di iscritti con cittadinanza straniera troviamo al primo posto l'Università Bocconi di Milano (22% sul totale di 13.269 iscritti), del Politecnico di Torino (20% di 33.077 iscritti), Politecnico di Milano (17% di 46.730). In termini assoluti rispetto al numero di iscritti, sia italiani che stranieri per ciascun Ateneo, risultano più numerosi gli studenti di origine internazionale de La Sapienza di Roma (9.606 studenti), seguita dall'Università degli studi di Bologna (8.997), e del Politecnico di Milano (8.147); nel complesso le tre Università raccolgono più del 22% del totale degli iscritti con cittadinanza straniera negli Atenei italiani, mentre le prime 20 poco meno del 70% degli studenti.

Iscritti con cittadinanza straniera per Regione A.A. 22/23, (n.)



Kroll Advisory su dati MIUR

Iscritti con cittadinanza straniera per Ateneo, top 20, A.A. 22/23, (n.)



Kroll Advisory su dati MIUR

¹ Sono esclusi dall'elaborazione gli Atenei telematici

L'offerta abitativa universitaria in Italia

L'offerta abitativa in Italia viene classificata in tre categorie da parte del Ministero dell'Istruzione – Ministero dell'Università e della Ricerca (MIUR):

1. le residenze degli organismi regionali per il Diritto allo Studio Universitario (DSU);
2. i posti letto gestiti direttamente dagli atenei;
3. i posti letto gestiti dai collegi statali e non statali legalmente riconosciuti, dedicati a studenti che nel corso degli studi superiori abbiano dimostrato doti e impegno di rilevanza ottenendo risultati di eccellenza.

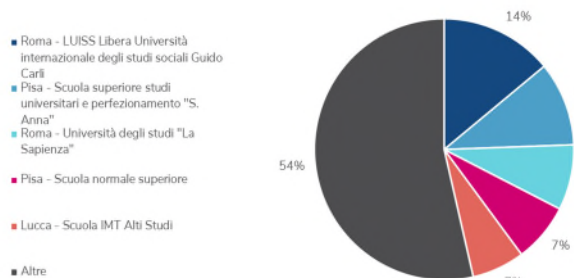
I dati diffusi dal MIUR per l'anno 2023 mostrano un'offerta totale di posti letto per gli studenti universitari di circa 52.850 unità. L'offerta è composta dalla componente "Alloggi DSU", con circa 47.750 unità, in decrescita rispetto al 2022, e dalla componente "Letti nei collegi" con 5.100 unità in aumento su base annua.

Regione	Posti Letto offerti da DSU e Collegi universitari Legalmente Riconosciuti (n.)											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Abruzzo	370	385	385	385	636	506	395	391	325	75	329	
Basilicata	137	137	110	115	115	115	71	95	80	85	110	
Calabria	2.242	2.014	2.299	2.307	2.127	2.326	2.315	2.311	2.293	2.655	2.648	
Campania	794	1.063	1.340	1.274	1.574	1.562	1.759	1.616	1.616	1.280	1.276	
Emilia Romagna	3.366	3.692	3.693	3.717	3.717	3.728	3.744	3.641	3.670	3.979	3.919	
Friuli Venezia Giulia	1.129	1.129	1.200	1.213	931	1.106	1.102	1.190	1.119	1.148	962	
Lazio	2.393	3.044	3.084	3.020	3.020	3.060	3.034	2.895	2.895	3.632	3.476	
Liguria	931	931	958	1.016	909	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	
Lombardia	7.912	10.891	11.716	12.003	12.001	12.468	12.442	10.831	10.764	9.608	10.925	
Marche	3.433	3.365	3.328	3.320	2.922	3.178	3.459	3.247	3.230	3.203	3.507	
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piemonte	2.366	4.745	4.626	4.877	5.181	5.042	5.118	4.369	4.365	4.558	5.296	
Puglia	1.563	1.607	1.891	1.873	1.877	1.878	1.878	1.973	1.972	1.766	1.978	
Sardegna	1.433	1.319	1.310	1.146	1.162	1.186	1.187	1.157	896	967	1.070	
Sicilia	1.818	2.242	2.331	2.114	2.162	2.078	2.057	1.815	1.817	1.921	5.951	
Toscana	4.458	6.289	6.438	6.402	6.373	4.774	4.770	4.760	4.287	3.405	3.829	
Trentino Alto Adige	2.211	2.123	2.123	2.120	1.986	1.904	1.761	1.848	1.892	1.952	1.952	
Umbria	1.396	1.248	1.248	1.248	1.248	1.243	1.111	1.050	928	819	1.148	
Valle d'aosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Veneto	2.065	3.161	3.438	3.328	3.369	3.503	3.376	2.943	2.779	2.665	3.452	
TOTALE	40.017	49.385	51.518	51.478	51.310	50.672	50.594	47.147	45.943	44.733	52.843	

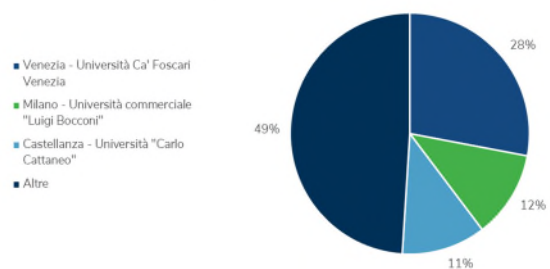
Kroll Advisory su dati MIUR

Nel 2023, il maggior numero di posti letto in residenze direttamente gestite (in totale circa 2.970 posti) è degli Atenei: Università LUISS di Roma (416), Scuola superiore studi universitari e perfezionamento "S. Anna" di Pisa (309) e Università degli studi "La Sapienza" di Roma (240). I posti letto che afferiscono a residenze in strutture convenzionate o affidate in gestione a terzi (in totale più di 3.000 posti) sono invece gestiti principalmente dall'Università degli studi "Ca' Foscari" di Venezia (842), Università commerciale "Luigi Bocconi" di Milano (352) e Università "Carlo Cattaneo" di Castellanza (VA) (342).

Posti nelle residenze direttamente gestite dall'istituto (2023,n.)



Posti nelle residenze in strutture convenzionate o affidate in gestione a terzi (2023,n.)



Kroll Advisory su dati MIUR

Le residenze studentesche rappresentano un'importante infrastruttura per l'Italia e la domanda è in crescita, il Paese sta supportando il processo di strutturazione del mercato degli alloggi per studenti. In particolare, ad agosto 2022, il MIUR ha reso disponibile l'accesso "a 300 milioni di euro previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza utili al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari. [...] Come per le altre misure previste dal PNRR (Missione 4, Componente 1), anche in questo caso è previsto che il 40% dell'investimento complessivo di 300 milioni sia destinato a soggetti proponenti con sede legale nelle regioni del Mezzogiorno." L'obiettivo è la creazione di 60.000 unità d'alloggio per studenti universitari durante il 2026, come recentemente ribadito nell'ultimo decreto ministeriale, rilasciato a febbraio del 2024.

Attraverso un comunicato stampa del 19 aprile 2023, InvestiRe Sgr (Gruppo Banca Finnat) e CDP Real Asset Sgr (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) annunciano l'avvio dell'operatività del Fondo iGeneration, con l'obiettivo di realizzare su tutto il territorio italiano circa 1.800 posti letto in residenze universitarie innovative: "verrà realizzata una nuova tipologia di alloggi ibridi destinati a studenti e giovani lavoratori, grazie all'integrazione tra componente residenziale e servizi come spazi di co-working, incubatori di start-up, hub tecnologici e di ricerca anche in collaborazione con gli atenei universitari. La piattaforma prevede un primo programma di investimento di complessivi 130 milioni circa, che saranno coperti dal Fondo Nazionale per l'Abitare Sociale (FNAS, promosso da CDP Real Asset) fino ad una quota massima del 50%."

A novembre 2023, il Ministro Anna Maria Bernini ha confermato il finanziamento del Ministero dell'Università e della Ricerca attraverso il V bando della legge sugli alloggi universitari, la 338/2000. "Confermiamo la priorità della tutela del diritto allo studio. Con l'assegnazione di questi 500 milioni facciamo un altro passo avanti che ci permetterà di avere 5.400 posti letto in più che vanno ad aggiungersi agli 8.500 che abbiamo già realizzato nell'ultimo anno. Si tratta di risorse che ha messo a disposizione il Governo e che consentiranno di avere anche edifici più moderni e più attenti all'ambiente. Lavoriamo con l'obiettivo di risultati concreti per trasformare una criticità mai risolta in tutti questi anni, in una grande opportunità",

Secondo primari Istituti di Ricerca² in Italia "la copertura dei posti letto offerti si attesta al 10,5%. Al momento la maggioranza di questa disponibilità deriva da enti strutturati, che tramite le loro residenze e collegi coprono l'8,1% del totale, il restante 2,4% deriva da strutture gestite da enti privati. [...] Meno della metà delle 14 maggiori realtà universitarie supera la media nazionale, a risulta ancora lontana dalla capacità di soddisfare il fabbisogno di posti letto minimo richiesto.

Il fabbisogno teorico stimato dell'offerta strutturata di posti letto deve essere pari ad almeno il 20% degli studenti fuori sede in ciascun capoluogo di provincia sede di ateneo. Il numero di posti letto che ad oggi sarebbero necessari per far sì che l'offerta strutturata raggiunga la copertura target rispetto alla popolazione di studenti fuori sede è superiore alle 130mila unità. Di conseguenza, sarebbe necessaria la creazione di circa 80.000 nuovi posti letto in studentati e collegi che erogano il servizio tramite i fondi per il diritto allo studio.

Il mercato dello student housing è in continua crescita in tutta Europa. Nei primi 9 mesi del 2023 l'ammontare totale degli investimenti nel settore degli studentati ha raggiunto 3,6 miliardi di euro. In Italia, dove il numero di studenti iscritti all'università è cresciuto del 10% negli ultimi cinque anni, la quota di posti letto diviso il numero totale di studenti è pari al 4%, a differenza del 30% in Gran Bretagna. Nel corso degli anni post-pandemia, Roma ha registrato un forte aumento di presenze, stimando la necessità di 70.000 posti letto aggiuntivi per soddisfare la richiesta dei prossimi anni. Ad oggi, 108.000 studenti sui 300.000 totali sono fuori sede. Dunque, la presentazione al Mipim di Cannes del "Next Generation Rome", un programma che prevede l'investimento di 11 miliardi di euro entro il 2030. Il conseguimento degli obiettivi viene ulteriormente supportato da una semplificazione degli iter burocratici.

Allo stesso modo, a Milano l'offerta abitativa per studenti non soddisfa le necessità e le disponibilità economiche del momento. Un sondaggio sottoposto agli studenti dell'Università Bicocca sottolinea la necessità di implementare nuove unità abitative nei pressi dell'università, a prezzi più accessibili. I prospetti per il futuro sono positivi, visto lo stanziamento dei fondi del PNRR e l'esponentiale aumento dei volumi d'investimento (12%) negli ultimi 5 anni. L'attrattività del settore è in parte dovuta all'affluenza di studenti internazionali, che aumentano la richiesta di soluzioni abitative, e in parte alla mancata offerta di studentati all'avanguardia.

² Lo Student Housing tra PNRR e mercato, Scenari Immobiliari e Camplus, 2023

Le principali testate giornalistiche affermano lo sviluppo di nuovi progetti, il 51% dei quali tra Milano e Torino, da parte di Aparto a Milano Bovisa, The Social Hub a Firenze, oltre che a Roma e Torino. Collegiate, nuovamente intento a investire a Milano, Campus X impegnato con l'apertura a Novate Milanese, Trieste e Napoli. Infine, Camplus che progetta aperture a Firenze e Udine, mentre Joivy sbarca a Roma.

Città	Fuori sede (n.)*	PL Benchmark target 20%	Gap rispetto a benchmark target**	Stima edifici	Stima posti letto da PNRR	Stima edifici da PNRR
Bari	16,150	3,230	1,490	5	1,490	5.00
Bologna	41,940	8,390	6,010	27	4,710	21.00
Firenze	18,470	3,690	2,370	8	1,860	6.00
Genova	7,600	1,520	400	3	315	2.00
Milano	88,900	17,780	9,320	19	7,300	15.00
Napoli	19,460	3,890	3,110	12	3,110	12.00
Padova	29,740	5,950	3,520	22	2,760	17.00
Parma	16,930	3,390	2,600	15	2,040	12.00
Perugia	12,070	2,410	1,330	10	1,040	7.00
Pisa	23,940	4,790	3,470	19	2,720	15.00
Roma	62,080	12,420	8,200	20	6,450	16.00
Torino	45,460	9,090	5,310	20	4,160	16.00
Venezia	14,610	2,920	2,150	6	1,680	5.00
Verona	9,170	1,830	1,250	9	980	7.00
ITALIA	661,200	132,240	78,490	560	60,000	430

* si intendono studenti con residenza diversa dalla città universitaria o a 50 km da essa

** i posti letto individuati sono la differenza tra quanto previsto da target PNRR e quanti DSU sono già presenti

Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Pipeline

Struttura	Proprietà	Gestore	Città	Posti letto	Anno apertura
CX Trieste	¹ -	Campus X	Trieste	298 (camere)	2024
CX Naples	-	Campus X	Napoli	249	2025
CX Bologna	-	Campus X	Bologna	633	2026
The Social Hub Belfiore	-	The Social Hub	Firenze	550	2025
The Social Hub Torino	-	The Social Hub	Torino	525	2025
The Social Hub Roma	-	The Social Hub	Roma	-	2025
Studentato	Temprano Capital	-	Bologna	520	2025
Studentato	CA Ventures	-	Bologna	680	2025
Studentato "Durando"	² Hines	-	Milano	550	2025
Studentato Mind	Lendlease - Ream SGR	-	Milano	400	2025
Studentato	Prelios SGR	-	Sesto San Giovanni (MI)	750	2026
Studentato	Coima SGR	-	Milano	1.700	2026
Camplus Firenze Pietrapiana	Europa Gestioni Immobiliari	Camplus	Firenze	200	n.d.
Studentato	Asp Città di Bologna	-	Bologna	250-280	n.d.
Studentato	Castello SGR	Collegiate AC	Milano	470	n.d.
Studentato Ex Ospedale Maria Adelaide	REAM SGR	-	Torino	400	n.d.

¹ Apertura rimandata a settembre 2024

² 300 posti letto dei 550 previsti saranno immessi nel libero mercato

Kroll Advisory su fonti di stampa

Canoni e Rendimenti

Un punto di forza del mercato dello Student Housing si identifica nella diversificazione delle location, ovvero anche città qualificate come secondarie per altre asset class raggiungono lo stesso appeal di quelli che notoriamente si qualificano come primari centri urbani.

Città di medie dimensioni come Bologna, Firenze e Torino, ma anche Pisa e Padova ospitano infatti prestigiose Accademie che attraggono molti studenti, aumentando, di conseguenza, la domanda di alloggi per gli studenti fuori sede.

In questo scenario i canoni medi per camere singole o per appartamenti con un posto letto nelle principali città universitarie si attestano mediamente tra 800 – 1.000 €/mese, con punte superiori per le prime location, quali Milano e Firenze, seguite da Roma. Si assiste ad un aumento medio dei canoni del 13% su base annuale, con picchi del 24% a Roma e del 17% a Milano.

In generale, si assiste ad una contrazione dei rendimenti lordi che in città come Roma, Torino, Bologna e Padova si attestano tra il 7%-8%; a Firenze i valori di comprimono ulteriormente attestandosi nell'intorno del 6,5%, mentre Milano si conferma il luogo più attrattivo per eccellenza con rendimenti lordi che si posizionano tra il 5,5% e il 6,5%.

Città	Canoni medi (€/stanza, mese)
Milano	1.000 - 1.330
Roma	800 - 1.050
Firenze	980 - 1.300
Padova	600 - 800
Bologna	700 - 900
Torino	650 - 850

Kroll Advisory su varie fonti

PNRR e Studentati

L'attrattività del settore è confermata dalle opportunità promosse dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che attraverso la missione "Istruzione e Ricerca" ha stanziato più di 1 miliardo di euro di finanziamenti per la realizzazione di nuovi alloggi per studenti con l'obiettivo di aumentare il numero di posti letto per i fuorisede a 60mila posti letto entro il 30 giugno 2026. Il MUR si impegna a predisporre una quota pari ai primi tre anni del canone di locazione per le nuove unità.

Secondo il decreto ministeriale n.481 di **febbraio 2024**, vengono stanziati 1,189 miliardi il conseguimento della missione 4, componente 1 (M4C1) del PNRR. Il decreto prevede l'erogazione di contributi pari a 19.966,66 euro per posto letto, ai soggetti gestori delle residenze universitarie. I soggetti gestori dovranno provvedere agli oneri di realizzazione, oltre che garantire una riduzione del 15% sui prezzi di mercato dei canoni, per i 9 anni consecutivi ai primi tre, stipendiati dal PNRR. Dei 60.000 posti, 40% dovranno essere localizzati nella regione del mezzogiorno, mentre 30% del totale dovrà essere riservato a studenti meritevoli DSU, ai quali dovrà essere garantita una riduzione del canone dal terzo al dodicesimo anno, pari al 25%.

A **settembre 2023** – il Ministero dell'Università e della Ricerca pubblica il decreto ministeriale n.1269 del 27 settembre 2023 con il quale è stato adottato l'elenco degli immobili ritenuti idonei da destinare ad alloggi o residenze universitarie. La ricognizione di mercato ha consentito di individuare 593 immobili per 67.292 posti letto, di cui:

- 292 immobili per 41.618 posti letto al Nord (62%);
- 177 immobili per 15.148 posti letto al Sud (23%);
- 124 immobili per 10.526 al Centro (16%).

A **luglio 2023** - il target quantitativo dei 7.500 posti letto viene trasformato in una milestone qualitativa:

- il target quantitativo dei 7.500 posti letto per studenti da assegnare entro il 31 dicembre 2022 che l'Italia non è riuscita ad assicurare entro l'anno scorso) viene trasformato in un target qualitativo, ovvero l'avvio delle assegnazioni per completare l'obiettivo di 60mila letti entro il 2026, da raggiungere entro il 30 giugno 2023 e viene aggiunto come proposta di modifica per la revisione degli obiettivi della quarta rata del PNRR.
- i finanziamenti sono dilazionati: la somma totale per il 2023 resta di circa 35 miliardi, ma gli esborsi si modificano: la terza rata prevedrà 54 obiettivi per 18,5 miliardi di euro, mentre la quarta 28 obiettivi per 16,5 miliardi.

- l'obiettivo sfidante dei 60mila nuovi posti letto entro il 2026 può essere realizzato in così poco tempo solo con l'aiuto dei privati; ma l'assegnazione ai privati è avvenuta senza vincoli sulle tariffe gli affitti; dunque, l'assenza di regole chiare e precise mantiene ad ora il problema del caro affitti irrisolto.

A **maggio 2023**, l'Università: MUR, avvia gruppo interministeriale su alloggi studenti:

- ai tecnici è chiesto di individuare il costo medio calmierato per ogni posto letto a livello territoriale, tenendo conto dei valori di mercato di riferimento, delle tipologie degli immobili e del livello di servizi offerti. Inoltre, è prevista una riduzione del 15 per cento a determinare il costo finale per posto letto.
- nelle prossime ore verrà lanciata una manifestazione di pubblico interesse per una ricognizione di possibili strutture dismesse da poter convertire a studentati da mettere a disposizione degli atenei.

A **febbraio 2023** – vengono introdotte riforme della legislazione sugli alloggi per studenti. Le principali innovazioni prevedono:

- procedure snellite e digitalizzate per velocizzare l'assegnazione degli alloggi agli studenti;
- l'apertura del mercato agli investitori privati e ai partenariati pubblico-privati per lo sviluppo dell'offerta residenziale universitaria; le condizioni sono definite dal MUR in coordinamento con gli enti per il diritto allo studio;
- supporto alla sostenibilità degli investimenti privati, con garanzia di un regime di tassazione simile a quello applicato per l'edilizia sociale, che però consenta l'utilizzo flessibile dei nuovi alloggi quando non siano adibiti ad ospitare studenti;
- adeguamento degli standard degli alloggi, mitigando i requisiti di legge relativi allo spazio comune per studente in cambio di camere singole meglio attrezzate;
- agevolazioni per la ristrutturazione e il rinnovo delle strutture al posto di nuovi edifici green-field, i progetti presentati devono garantire il più alto standard ambientale.

Micro-living: la realtà dell'Hybrid Living



Hybrid Living: una nuova concezione dell'abitare

L'**hybrid living** è un termine coniato per indicare una **specifica categoria del mercato residenziale del micro-living**, che nell'immaginario collettivo è costituito da unità abitative di piccole dimensioni, concesse in locazione, corredate di servizi che solitamente sono destinate a studenti (student housing) o alla generazione silver (senior living).

L'**hybrid living** è costituito da immobili ad uso residenziale indirizzati ad un **target articolato e complementare**: studenti in corso o specializzandi, giovani professionisti, lavoratori nomadi, creativi o senior autonomi. Non è quindi l'età dei fruitori a determinare la tipologia della struttura, come nel caso di student housing o senior housing. Le figure interessate all'**hybrid living** sono alla ricerca di soluzioni abitative flessibili, sia in termini di durata dei contratti, sia di esigenza di spazi, soluzioni indipendenti ma anche in condivisione (co-living). Le unità abitative sono dotate di tutti i comfort e servizi accessori, attivabili on demand, oltre alla dotazione di aree comuni, come ad esempio la cucina, spazi per la convivialità, spazi attrezzati per il co-working e lo smart working, sala palestra, sala per la visione di film o dedicate all'ascolto della musica.

La pratica dell'affitto di appartamenti o la condivisione di stanze "tra privati", così come è nota, riguarda esclusivamente il bene casa, inteso come puro spazio fisico; rivolgendosi al mercato strutturato il concetto di abitare si arricchisce di un nuovo significato, in quanto prende in considerazione anche la **logica esperienziale**, ovvero tutta la sfera dei servizi che aumentano la percezione della qualità dell'abitare, dello stare bene in un determinato ambiente con persone che condividono esigenze e spazi comuni. Si parla di Integrated Living quando ci si riferisce all'offerta di servizi relativi alla domotica, smart home o e-commerce, che ultimamente vengono integrati ai progetti di co-housing. Cresce anche la necessità di rendere gli spazi di Co-Living sostenibili. I temi in materia ambientale sono sempre più rilevanti all'interno della società odierna, che cerca soluzioni abitative in linea con i propri valori.

Una nuova idea di community è alla base di questa innovativa concezione dell'abitare, già presente a livello europeo ma ancora poco conosciuta in Italia, in cui attualmente non è presente un track record di esperienze significativo e in cui si sta strutturando un mercato dell'investimento in immobili a reddito a destinazione residenziale. Gli operatori maggiormente attivi in corso di affermazione nel panorama italiano sono: DoveVivo, Halldis, Artisa, Camplus e la recente aggiunta Homizy di Abitare.In.

Tendenze in Europa

A livello europeo il mercato dell'hybrid living risulta molto più consolidato rispetto alla situazione italiana, specialmente nella regione settentrionale dove, ad esempio in Danimarca, il 2% di popolazione che abita in cohousing. I fruitori dell'offerta di appartamenti in affitto, di size contenuta, e completi di servizi sono single, giovani professionisti, studenti che proseguono con specializzazioni post-laurea, e manager che lavorano spesso in trasferta. Nelle principali realtà europee, in città come Londra, Amsterdam o Berlino la scelta verso per questa soluzione abitativa è spinta dalla volontà di abitare in una zona dinamica e completa dal punto di vista dell'offerta dei mezzi di trasporto (urbani e collegamenti extra urbani), di servizi e attività culturali, in quanto la maggior parte del tempo è trascorso fuori casa tra lavoro, studio e attività leisure.

La localizzazione dell'offerta è un key factor dato che coloro che scelgono l'opzione dell'hybrid living sono soggetti con un budget contenuto disponibili ad una sorta di compromesso, ovvero abitare in spazi ridotti, ma in location prossime al centro città. All'interno degli stessi edifici sono presenti spazi *in sharing* a disposizione di tutti coloro che vi abitano, sale dove lavorare, incontrare persone, socializzare, aree break, alla lavanderia. Gli affitti si attestano nel range tra 550 e 700 euro/mese, ma possono superare i 1.000 euro/mese in base alla posizione, alla dimensione dell'unità (20-25 mq per quelle più piccole sino a 40 mq) e ai servizi opzionati. Tra le possibili soluzioni contrattuali, prevalgono le soluzioni "all-inclusive" che coprono i costi dovuti alle bollette domestiche, pulizie e manutenzione, oltre alle spese di locazione. Generano dei rendimenti lordi annui compresi fra il 3,5% e il 5%: negli ultimi anni si è riscontrata una contrazione dei rendimenti in questo segmento. I rendimenti lordi a livello mondiale si attestano tra il 4,5% e il 5,5% con differenze legate alla posizione molto importanti. In città come Londra, Berlino, Amsterdam i rendimenti nelle posizioni centrali possono attestarsi intorno al 3,5%, mentre nelle zone più periferiche può aumentare anche fino a 2 punti percentuali. Secondo un'indagine condotta da Savills, il co-living è uno dei settori che però ha subito un forte calo d'interesse tra il 2023 e il 2024: la volontà degli investitori di operare in questo settore è passata dal 51% al 39%.

I principali player di mercato a livello europeo sono The Collective, The Stay Club, Rent24, Urban Campus e Habyt.

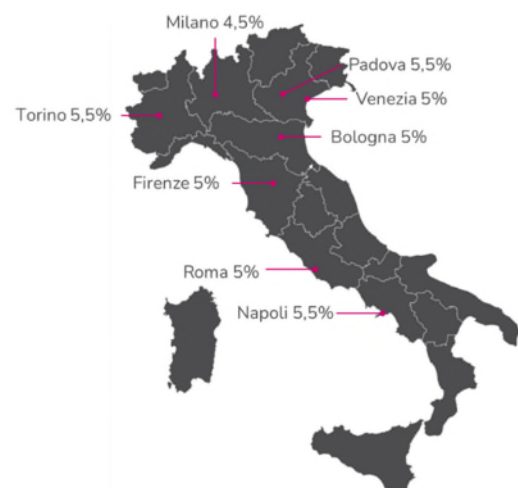
Tendenze in Italia

Le mutate esigenze della domanda delineano le nuove tendenze del mercato immobiliare residenziale. I diversi tipi di fruitore (studente, business man, giovani professionisti, senior, ecc.) cercano unità abitative differenti da quanto offerto sino ad ora dal punto di vista dimensionale, energetico/sostenibilità e della flessibilità.

Il fattore sociodemografico ha contribuito in modo significativo al cambiamento delle dinamiche di mercato; a fronte di nuove tipologie di famiglie (costituite da un solo componente o coppie senza figli) e della maggiore mobilità sul territorio, la casa di proprietà non risponde alle nuove esigenze di flessibilità.

Nel corso degli ultimi 5 anni si sono sviluppate sul mercato piattaforme che offrono la possibilità di locare unità abitative di privati, posizionate in diversi stabili, con una gestione unitaria e maggiormente orientate dell'hybrid living (a titolo esemplificativo si citano Airbnb, MyPlace, ItalianWay), offrendo tutele sia al locatore (ad es. in caso di morosità dell'inquilino), sia al locatario (maggiore garanzia dello stato del bene e gestione di eventuali criticità). Esse sono state inizialmente rivolte al segmento turistico/leisure e successivamente al segmento business o, nel caso degli studenti, realizzate per far fronte alla domanda non soddisfatta da canali tradizionali (studentati e affitti/sub affitti di stanze non sempre correttamente regolamentati).

In Italia il mercato dell'affitto risulta interessante in quanto esiste una domanda potenziale molto ampia che sta suscitando notevole attenzione da parte dei principali player già attivi a livello europeo.



I principali capoluoghi di provincia e le relative aree metropolitane, in particolare del nord e centro Italia, caratterizzate da un'elevata concentrazione di sedi universitarie e business-districts (Milano, Roma, Firenze, Bologna, Torino) offrono delle significative opportunità, anche perché maggiormente dinamiche dal punto di vista della mobilità per motivi di studio e professionali. Milano è la città italiana in cui il modello di hybrid living è maggiormente sviluppato. L'offerta prevede principalmente appartamenti da 3 (superficie media per trilocale pari a 101 mq) a 6 camere da letto, con dimensioni medie per camera tra i 10-18 mq, con bagni e cucina in condivisione.

Da un punto di vista progettuale si parla di unità abitative connotate da un dimensionamento ridotto in termini di superficie lorda di pavimento, corredate da spazi destinati a servizi comuni e da un'elevata dotazione di tecnologia.

Gli immobili rilevati per queste finalità provengono sia dal patrimonio immobiliare di investitori istituzionali, come assicurazioni e fondi pensione ma anche da privati. La destinazione garantisce un'elevata fungibilità dell'immobile in quanto gli edifici adibiti ad hybrid living al termine del contratto con il gestore possono essere ripristinate ed essere offerte su libero mercato (in vendita o in locazione) come se fossero delle unità abitative standard, completamente slegate da contratti che includono la quota relative alle utenze o altri servizi.

In Italia i rendimenti lordi per questo segmento sono compresi tra il 5,5% e il 6% annuo, contro il 4% in media del residenziale, in base alla città e all'ubicazione dell'immobile (centro, semicentro, quartieri strutturati, periferia). Riflettono il basso livello di rischio, puntando a garantire una stabilità dei ritorni sul lungo periodo. In generale i rendimenti dell'hybrid living sono superiori a quelli della residenza standard di 1,5% punti percentuali.

Principali novità del settore

Il Cohousing in Italia, report di Homers e Gabetti 2024

- Oltre al co-living emerge nel mercato italiano il co-housing, che si differenzia dal primo per durata (principalmente a lungo termine), proprietà e gestione condivisa, e focus sulla creazione di una comunità. Questo tipo di abitazione è prediletta dai Millennials, alla ricerca di soluzioni abitative più economiche, in grado di soddisfare le necessità tecnologiche, ecologiche e sociali della propria generazione. In Italia, principalmente al nord, sono recentemente stati avviati 21 nuovi progetti, sottoforma di nuove costruzioni e recupero di vecchi immobili, per la creazione di soluzioni cohousing. Prevalgono gli spazi comuni quali aree polifunzionali, cucine attrezzate e lavanderie, ma anche giardini e orti.

Si segnalano i progetti a Milano, 124 unità per un totale di 8200 mq ai quali si aggiungono 344 mq destinati alle aree comuni, e Torino, dove il Cohousing Borgo Rossini prevede il recupero di 7 unità abitative e la creazione di un'area wellness, cucina condivisa, posti bici, terrazze, orti e giardini. Infine, la proposta di e-co housing situata a Borgo Cornalese, nelle strette vicinanze di Torino. 28 abitazioni per un totale di 3750 mq di aree residenziali che si compongono di 3 monolocali, 4 bilocali, 1 trilocale, 13 quadrilocali, 6 loft e 1 villa, tutti dotati di spazi condivisi (400 mq) e elevate classi energetiche, sorgono sulle radici del complesso storico.

Camplus 2024

- La ormai affermata realtà di Camplus prevede l'apertura di due nuove strutture di Co-Living, una a Udine e l'altra a Firenze. Camplus propone una gamma di soluzioni abitative, quali residenze, collegi di merito, appartamenti e hotel, volte a soddisfare le differenti necessità, che si distinguono per prezzo, localizzazione e servizio. A Udine sorgerà una residenza da 250 posti letto per studenti e giovani lavoratori, mentre a Firenze Buonarroti la struttura da 200 posti letto, distribuiti in camere singole e doppie, ospiterà anche attività commerciali e direzionali.

Europa 2024

- A Copenhagen sorge il nuovo progetto realizzato da BIG – Bjarke Ingles Group, studio di architettura danese, dal nome "KAKTUS TOWERS". Si tratta due torri residenziali da 60 e 80 metri, per un totale creazione di 495

appartamenti che aderiscono al concetto di micro-living. La grandezza media di ogni appartamento si attesta attorno ai 30mq. Il progetto fa parte di un'iniziativa che si estende per 74 mila metri quadri, destinati all'edilizia residenziale e alla fornitura di servizi pubblici.

Luglio 2023

- Halldis spa, storico operatore italiano degli affitti brevi con sede a Milano annuncia di avere ottenuto la nuova gestione di Htm – Hybrid tower Mestre. Alto 81 metri, l'edificio di Mestre, realizzato nel 2016 nell'area dismessa e bonificata dove un tempo sorgeva il deposito di Actv, l'azienda di trasporto locale, è dotato di 34 appartamenti, dal monolocale al trilocale, distribuiti su nove piani, che si alternano a quelli degli uffici e dell'health center, che si concludono nel ristorante agli ultimi due, sormontati dalla terrazza panoramica da cui si può ammirare sia la laguna che le prealpi venete. Il target di clientela è medio-alto, si rivolge sia al turista globalizzato che vuole raggiungere il centro di Venezia con comodità rimanendo fuori dal caos, raggiungibile in pochi minuti col tram che parte nelle immediate vicinanze, sia alla clientela business per durate medio-lunghe, attratta dalla vicina stazione dei treni, l'aeroporto e il comodo e ampio parcheggio, al fenomeno del cosiddetto digital nomad, il fatto cioè che un professionista decida di lavorare alcuni periodi dell'anno in un paese straniero e porti con sé la famiglia, così da conciliare lavoro, relax e turismo di qualità.

Settembre 2022

- Tra luglio e settembre 2022 è stato avviato il cantiere del primo progetto di City Pop italiano a Milano, firmato da Lombardini22 per gli esterni e da Artisa Architektur AG per gli interni, che prevede la completa riqualificazione di un vecchio stabile di 15.000 mq destinato ad ospitare 260 appartamenti microliving, monocalci e bilocali, oltre a spazi ricreativi e commerciali e posti auto a disposizione degli inquilini. Il completamento dei lavori è previsto a fine 2024. Il progetto City Pop, situato in Viale Monza a Milano, rappresenta una nuova forma dell'abitare, organizzato su appartamenti completamente arredati e destinati agli affitti di breve-media durata. Il primo City Pop italiano ospiterà 260 appartamenti, progettati ed allestiti per vivere, non solo per soggiornarvi, con tagli che vanno dai monocalci di 28 mq ai bilocali di 33 mq. In un'ottica di una maggiore condivisione e interazione fra gli ospiti, in tutte le strutture del progetto sono stati pensate delle zone di incontro e spazi di collaborazione e co-working. Nel piano interrato è prevista una sala fitness e una sala musica insonorizzata, per offrire agli inquilini la possibilità di suonare i propri strumenti in tutta tranquillità; al piano terra, oltre al deposito biciclette e alla lavanderia, si apre una sala multiuso di 250 mq, con ampie vetrate sul giardino interno e isole per il coworking e il cocooking, una zona lounge, una sala movie da 18 posti e un'area play con tavolo da ping pong e calcio balilla. Il primo piano, infine, ospita una meditation room, con cuscini, divanetti, tatami e pareti di bambù. Al piano terreno trova spazio un giardino interno di 2.000 mq, nel quale zone verdi piantumate a prato e arbusti si alternano ad aree pavimentate pensate come "piazze", con panchine disposte lungo il perimetro per favorire l'aggregazione fra gli inquilini. Oltre a quello di viale Monza, sempre a Milano in via Alzaia del Naviglio Grande 118 sarà avviato il cantiere di un secondo City Pop, con 109 appartamenti. In Europa sono in programma altri 11 progetti a Basilea, Francoforte, Ginevra, Praga, L'Aia, Berlino, Losanna, San Gallo, Baden, oltre a due a Zurigo, per un totale di oltre 3.000 appartamenti (fonte: ingenio-web.it).

Il mercato terziario



In termini di volumi di investimento nell'H1 24, il settore degli uffici è tornato a dominare la scena del mercato con poco meno di 900 milioni di euro investiti, circa il 25% del totale, segnando un netto recupero rispetto al 2023, quando la Logistica aveva conquistato il primato fra le asset class. Si conferma pertanto il trend di progressiva stabilizzazione del mercato avviato nella seconda metà del 2023. Roma attrae il maggior volume di investimenti nel settore direzionale, superando Milano: insieme, le due principali città italiane attraggono complessivamente quasi il 90% dei capitali investiti nel mercato degli uffici.

Il perdurare del contesto geo-politico significativamente critico continua a condizionare i mercati finanziari (e di conseguenza quelli immobiliari) alimentando una situazione di "incertezza" nel breve/medio periodo. Nonostante il recente taglio dei tassi di 25 punti base, questo primo annuncio non è sufficiente per rilanciare immediatamente il settore immobiliare, che avrà bisogno di tempo per riprendersi.

La difficoltà ed il costo di accesso al credito rendono di fatto sostenibili quasi esclusivamente operazioni full-equity, quest'ultime rese possibili per il segmento uffici, per esempio, grazie a club deal di investitori. Si osserva un prolungato atteggiamento "wait and see" degli investitori sia italiani che esteri.

Rimangono privilegiati per gli investitori i (pochi) prodotti "core-trophy" presenti sul mercato che devono scontare comunque rendimenti in crescita. In altre parole, la domanda ha premiato e continuerà a premiare gli asset a reddito, caratterizzati da flussi di cassa consolidati per effetto di contratti long term o di tenancy strutturate con particolare riferimento alla fascia dei "trophy asset" e "core asset" ubicati in location "prime". Segnali marcati di repricing e lievi continue decompressioni dei rendimenti continuano a registrarsi nelle location periferiche o secondarie e riguardano gli spazi ufficio di medio/grandi dimensioni, talvolta non più rispondenti ai requisiti della nuova domanda "ibrida".

Nel medio breve medio termine si potrebbe assistere ad un sempre maggiore peso della situazione locativa/occupazionale nella formazione dei "prezzi" ed una sostanziale tenuta degli attuali livelli degli "economics" di riferimento per gli spazi prime a reddito o per gli spazi di rappresentanza. A livello generale, ci si attende un tendenziale "repricing" degli asset "office" in termini di valore di mercato ed un moderato innalzamento dei rendimenti medi di riferimento.

Ancora, sempre maggiore si conferma e si consoliderà l'interesse per le tematiche ESG legate alla transizione energetica degli edifici (certificazioni ambientali, ricorso ad energie rinnovabili, regolamenti e normative volti a ridurre le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, controllo e riduzione dei consumi energetici, etc) quale elemento caratterizzante della domanda corporate, con riflessi anche sugli aspetti economici e reddituali degli investimenti (valori/canoni/rendimenti).

Tema centrale e attuale continua ad essere quello dei finanziamenti “Green Loans”, ovvero quegli strumenti messi a disposizione dal mondo bancario/finanziario per gli interventi legati alla transizione energetica, la riduzione delle emissioni e il contrasto ai cambiamenti climatici.

Volumi di compravendita

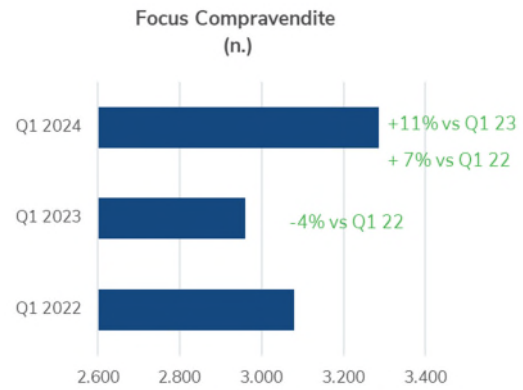
Il consuntivo del 2023 ha confermato il rallentamento delle transazioni, portando il numero degli scambi leggermente al di sotto dei risultati del 2022 (variazione annua -0,9%). In termini assoluti, i dodici mesi del

Area	NTN 2019	NTN 2022	NTN 2023	Var. % NTN 2023 vs 2019	Var. % NTN 2023 vs 2022	Quota NTN per area (2023)
Nord Est	2.669	3.346	3.366	26,1%	0,6%	25,4%
Nord Ovest	3.770	4.635	4.384	16,3%	-5,4%	33,1%
Centro	2.090	2.837	2.690	28,7%	-5,2%	20,3%
Sud	1.336	1.717	1.899	42,2%	10,6%	14,3%
Isole	680	842	925	36,0%	9,8%	7,0%
ITALIA	10.544	13.377	13.263	25,8%	-0,9%	100%

2023 hanno registrato complessivamente circa 13.260 compravendite contro le quasi 13.380 del 2022.

Nel dettaglio il Sud ha intercettato il 14,3% del totale delle transazioni di uffici registrando una variazione di +10,6% rispetto al 2022, mentre nelle Isole si sono registrate il 7% delle transazioni, pari a una variazione su base annua del +9,8%; il Centro ha rilevato circa il 20,3% del totale delle transazioni con risultati pari a -5,2% rispetto al 2022. Il Nord che nel complesso ha assorbito poco più del 58% delle transazioni, rileva per il Nord Est variazioni pari a +0,6% vs 2022, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 33,1% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a -5,4% rispetto a 2022.

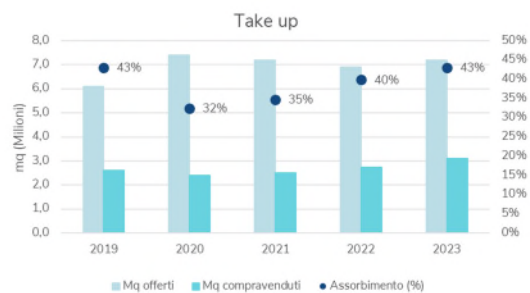
Nel periodo gennaio-marzo 2024, l'ammontare delle compravendite registra un risultato positivo, registrando più di 3.280 transazioni, pari a +11% rispetto ai primi 3 mesi del 2023, ma +7% rispetto al 2022. Dal punto di vista tutte le macro-aree hanno registrato performance positive, soprattutto il Centro (+35%). Il Nord ha intercettato il 67% delle transazioni, seguito dal Centro con il 23%.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Fatturato e take up

Nel 2023 il fatturato terziario in Italia ha registrato un volume pari a 3,2 miliardi di euro, segnando una variazione del -14% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 7,2 milioni di mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +4%, mentre le superfici scambiate si attestano a 3,1 milioni di mq (+13% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni ed è pari al 43%.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Scenari Immobiliari

Canoni

Nel primo semestre 2024 si continuano a rilevare gli effetti della crescita inflattiva sui valori dei canoni. Nel dettaglio emerge un duplice trend delle quotazioni: quello riferito alle zone centrale e semicentrali che mediamente presentano valori in crescita e quello riferito alle zone periferiche in cui si assiste ad un decremento medio del -24%, con punte del -30% in città come Napoli.

Var. % Canoni I 2024/ II 2023			
	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	-0,3%	2,7%	-25,3%
Bologna	1,6%	3,3%	-25,2%
Firenze	3,5%	1,9%	-21,0%
Milano	1,2%	-0,4%	-28,3%
Napoli	-1,4%	-0,7%	-30,0%
Roma	3,5%	2,1%	-27,9%
Torino	1,9%	-1,0%	-15,8%
Venezia (Laguna)	2,8%	2,4%	-21,3%
Media	1,6%	1,3%	-24,4%

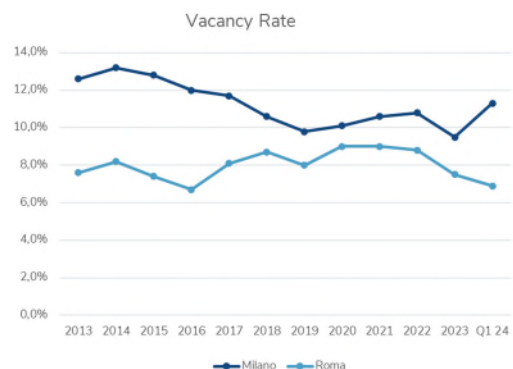
Kroll Advisory su Nomisma

Rendimenti

I rendimenti lordi nel primo semestre 2024 sono rimasti stabili rispetto all'H2-23 e si posizionano tra il 4,5% e l'8,5% per zone centrali e semicentrali delle città medio-grandi e nei business district consolidati, mentre la forchetta si amplia tra il 7,25% e il 10,0% nelle zone periferiche e in generale nelle location secondarie. Anche per le prime location (Milano e Roma) si sono registrati nella prima parte dell'anno rendimenti lordi stabili, nel dettaglio di circa 4% per i trophy asset nella città di Milano, mentre a Roma si sono registrati rendimenti lordi medi del 4,5%. Nella prima parte dell'anno, nelle zone centrali e semicentrali/business district consolidati delle città medio-grandi e nelle zone periferiche/location secondarie si sono registrati rendimenti lordi leggermente più elevati. Nel dettaglio, il margine inferiore è aumentato di 25 bps passando rispettivamente al 6,25%- 8,5% e al 7,25%-10%. Si segnala comunque che nel settore direzionale si sta spostando sempre più l'attenzione verso il tenant, oltreché alle caratteristiche dell'asset e alla location. Pertanto, si possono trovare operazioni dove la situazione locativa e il rating elevato dei tenant possono influire in modo importante sui tassi di rendimento attesi, che possono comprimersi rispetto alla media del mercato di riferimento.

Vacancy rate

Nel periodo gennaio-marzo 2024, ultimo dato disponibile, le percentuali di sfritto di spazi uffici registrano due trend: il primo riferito a spazi "prime" ovvero nuovi o valorizzati secondo standard di ultima generazione e localizzati in aree ad alto livello di accessibilità e presenza di servizi, il secondo a uffici "non prime". Nel primo caso il tasso di vacancy rimane molto basso, mentre nel secondo si assiste a una crescita, quest'ultima dovuta a basso appeal del prodotto. In particolare, a Milano la percentuale di vacancy nelle zone centrali si posiziona nell'intorno del 7% arrivando a valori superiori al 14% nelle location periferiche. A Roma, nelle zone centrali, si attesta attorno al 2% e arriva a valori superiori al 14% nelle zone periferiche.

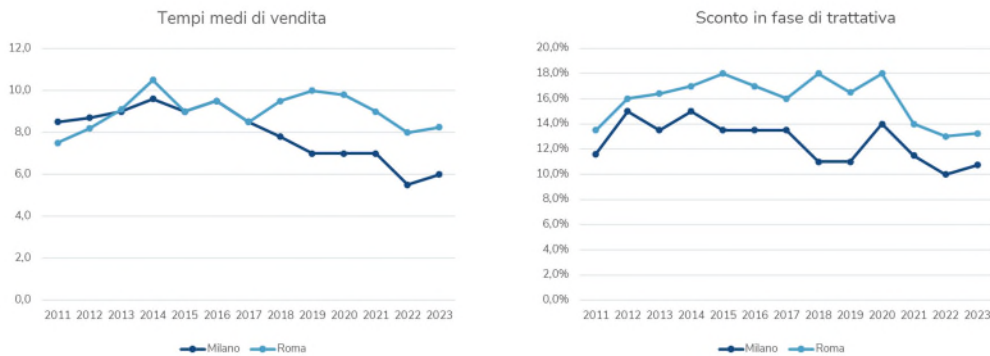


Kroll Advisory su fonti varie

Tempi medi di commercializzazione e sconti

Gli ultimi dati disponibili del secondo semestre 2023 sui tempi di vendita e relativi le città intermedie rivelano una compressione che in termini assoluti scende sotto la soglia dei 9 mesi. Anche gli sconti in fase di trattativa risultano ridotti: il divario medio tra prezzo di vendita e di acquisto, ultimo dato disponibile riferito a Q1 24, è pari al 14,3%, 0,5 punti percentuali in meno rispetto al 2023.

Gli ultimi dati disponibili del 2023 sui tempi di vendita rivelano un aumento a Milano (da 5,5 mesi nel 2022 a circa 6 mesi), anche a Roma si registra una dilatazione dei tempi (da 8 a 8,3 mesi). Lo stesso trend differenziato per Milano e Roma si registra anche negli sconti in fase di trattativa. A Milano il divario medio tra prezzo di vendita e di acquisto è pari al 10,8% (+0,8% rispetto al 2022), ed a Roma è pari al 13,3% (+0,3% rispetto al 2022).



Kroll Advisory su dati Nomisma

Investimenti

Nel primo semestre 2024 il settore degli uffici torna a rappresentare la prima asset class del mercato italiano con circa 890 milioni di euro investiti, incidendo per più del 25% sul totale degli investimenti corporate (nel primo semestre 2023 aveva intercettato il 20% circa degli investimenti). In particolare, Roma attrae il maggior volume di investimenti nel settore direzionale, superando Milano per il secondo trimestre consecutivo: insieme, le due principali città italiane rappresentano quasi il 90% del mercato degli uffici.



Kroll Advisory su fonti varie

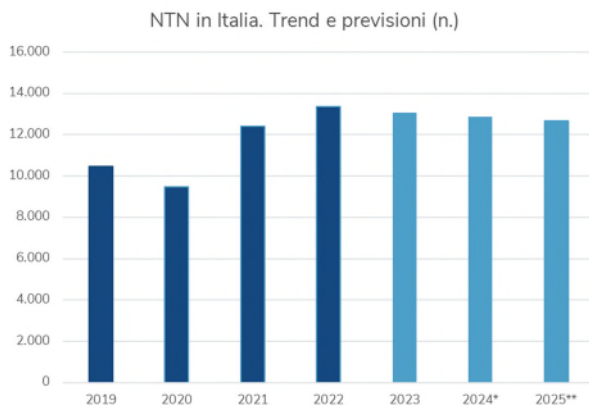
Previsioni

Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia ed in Medio-Oriente, e dagli strumenti finanziari messi in atto dal Governo e dall'Unione Europea, sia per il rilancio dell'economia, che per il contenimento dell'inflazione, si riporta di seguito lo scenario previsionale che tiene in considerazione:

- dati forniti dai primari istituti di ricerca;
- dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate;
- dati relativi al volume degli investimenti corporate;
- dati macroeconomici previsionali divulgati dalla Commissione Europea

utili al fine di determinare la stima al 2024 e la previsione al 2025 del volume di compravendite e la tendenza dei prezzi.

VAR. YOY - UFFICI						STIMA	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025**
COMPRAVENDITE	4,9%	-9,7%	31,2%	7,6%	-2,2%	0,5%	0,2%
PREZZI	-0,7%	-1,9%	0,7%	6,5%	0,3%	-0,3%	-0,1%



Kroll Advisory su fonti varie

Principali Transazioni - H2 2023 e H1 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
giu-24		Torre Nord	PI	Cisanello	20,0	ATI Project	Gruppo Bulgarella
giu-24		Asset Viale Certosa 218	MI	Milano	n.d.	City Club Srl	Kryalos
giu-24		Palazzo A5 Milanofiori	MI	Assago	14,0	Comete, Alderan	n.d.
mag-24		Conde Nast	MI	Milano	n.d.	n.d.	n.d.
mag-24		Villino Morani	RM	Roma	n.d.	n.d.	Marseglia Group
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Galleria Sciarra Colonna di Carbognano	RM	Roma	100,7	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Palazzo Verospi	RM	Roma	38,9	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Palazzo del Monte di Pieta	RM	Roma	60,4	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
apr-24		Asset Via Cavour 224	RM	Roma	n.d.	Principal RE Europe	GWM Group
apr-24		Asset via Emilio Longoni	RM	Roma	4,8	n.d.	Fondo Alpha - Dea Capital Sgr
mar-24		Casa Betania	MI	Milano	n.d.	San Vittore 49 srl	Compagnia di Sant'Orsola - Secular Institute of Sant'Angela Merici
mar-24		Asset Via Paolo Di Dono 223	RM	Roma	n.d.	Invel Real Estate Partners, DeA Capital Real Estate	AXA IM Alts
mar-24		Asset Piazza San Babila	MI	Milano	n.d.	n.d.	REAM SGR S.p.A.
mar-24		Asset Via Lorenteggio	MI	Milano	n.d.	n.d.	Kryalos SGR

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
feb-24		Future HQ Campari	MI	Milano	110,0	Campari	BNP Paribas REIM
feb-24		HQ Deloitte	RM	Roma	270,0	Deka Immobilien	Ardian, Prelios sgr
feb-24		Asset Tortona 37/41	MI	Milano	n.d.	Kervis SGR	BNP Paribas REIM
feb-24		Asset Via Arno	RM	Roma	n.d.	n.d.	Prelios SGR, Cassa Dei Dottori Accountisti
gen-24	Borgosesia acquires IT Office Portfolio	Asset Bologna	BO	Bologna	14,5	Borgosesia Gestionio SPA	n.d.
gen-24		Palazzo di Fuoco	MI	Milano	70,3	Corum, SCPI Eurion	Blackstone, Kryalos
gen-24	Kryalos OBO Apollo IT Office Portfolio 2024	4 asset ex Enpam	varie	varie	120,0	n.d.	Kryalos SGR
gen-24		Torre di Francia	GE	Genova	n.d.	n.d.	Investire SGR
dic-23		Asset in Via Cascina Belcasule	MI	Milano	n.d.	n.d.	Rexer
dic-23		Asset a Albenga	SV	Albenga	n.d.	n.d.	Aquileia Capital Services
dic-23		Asset in Viale Manzoni	RM	Roma	n.d.	n.d.	Bayview Italia Srl
nov-23		Asset in Viale Forlanini	MI	Milano	n.d.	SCPI Corum Origin, Corum	BNP Paribas Cardif
nov-23		Palazzo A - Centro Direzionale Milano Fiori	MI	Assago	n.d.	Inovalis	Ardian, Prelios SpA
ott-23		Corso Vittorio Emanuele II 24-28	MI	Milano	n.d.	n.d.	Goldman Sachs
ott-23		Guardia di Finanza	BA	Bari	94,0	n.d.	Cromwell EREIT
set-23		Asset in Via Longoni	RM	Roma	15,4	INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale	Fondo Socrate
set-23		Torre Nuvolari		Milano	25,2	Gruppo Lactalis	BNP Paribas REIM
ago-23		Bottega Veneta HQ	MI	Milano	200,0	Unilmmo: Deutschland	QIA, Coima SGR
ago-23		Asset in Alzaia Naviglio Pavese	MI	Milano	n.d.	Cittamoderna, PGIM Real Estate	n.d.
ago-23		Asset in Via Imperia 35	MI	Milano	n.d.	n.d.	DeA Capital Real Estate
lug-23		Enel	NA	Napoli	n.d.	n.d.	Intrum Italy Spa
lug-23		Asset in Largo Aldo de Benedetti 1	MI	Milano	28,3	Coima SGR	Comune di Milano
lug-23		Ex Magazzini dello Statuto	RM	Roma	20,0	Gruppo Azimut	n.d.

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Il mercato ricettivo alberghiero



Secondo le stime di Istat e del Ministero del Turismo, il 2023 segna un record storico per il turismo in Italia, con oltre 134 milioni di arrivi e 451 milioni di presenze negli esercizi ricettivi, superando i livelli pre-pandemici del 2019. Rispetto al 2022, gli arrivi sono aumentati del 13,4% (+16mln) e le presenze del 9,5% (+39mln). Tra il 2019 e il 2023, gli arrivi sono cresciuti di 3 milioni (+2,3%) e le presenze di 14,5 milioni (+3,3%).

Dopo il periodo pandemico, la componente estera della clientela è tornata a prevalere, con il 52,4% delle presenze turistiche attribuite a clienti stranieri.

Il settore extra-alberghiero ha registrato una crescita significativa rispetto al 2022, con un aumento del 16,9% negli arrivi e dell'11,0% nelle presenze, superando il settore alberghiero.

Lazio e Lombardia hanno mostrato i maggiori incrementi, grazie all'incremento delle presenze turistiche a Roma e Milano. Il Nord-est ha registrato il maggior numero di presenze (39,2% del totale nazionale), seguito dal Centro (24%) e dal Nord-ovest (17,7%). Il Veneto è la regione con il maggior numero di presenze (15,9% del totale nazionale), seguita da Trentino-Alto Adige, Toscana, Lombardia e Lazio, tutte con poco più del 10%. La Campania è la prima regione del Mezzogiorno, con il 4,5% delle presenze nazionali.

Secondo Demoskopika, per la stagione estiva si prevede un aumento dei flussi turistici in Italia, con 65,8 milioni di arrivi e oltre 266 milioni di presenze, segnando una crescita rispettivamente del 2,1% e dell'1,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Di questi, 35,5 milioni saranno turisti stranieri, rappresentando il 54% del totale degli arrivi previsti e generando 135,5 milioni di pernottamenti.

Focus Legge di Bilancio 2024 - Interventi in ambito turistico³

A seguito dell'approvazione in via definitiva della Legge di Bilancio 2024, si propone un approfondimento sulle misure rivolte al settore turistico-ricettivo:

- **Detassazione lavoro:** detassazione del lavoro notturno e del lavoro straordinario nei giorni festivi per i dipendenti di strutture turistico-alberghiere. La misura consiste in un trattamento integrativo speciale pari al 15% delle

³ Fonte: Ministero del Turismo

retribuzioni lorde, riferite al primo semestre del 2024, corrisposte in relazione al lavoro notturno e alle prestazioni di lavoro straordinario effettuato nei giorni festivi;

- **Affitti brevi:** modifiche alla relativa disciplina fiscale, fissando la tassazione al 26% per chi ha optato per la cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro di bollo sul contratto di locazione. L'aliquota è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una sola unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi;
- **Rifinanziamento fondi destinati al Turismo** per un importo di 260 Mln di euro per il triennio 2024-2026;
- **Rifinanziamento fondo impianti risalita** per un importo di 110 milioni di euro per il triennio 2024-2026;
- **Rifinanziamento FUNT** per un importo di 135 milioni di euro per il triennio 2024-2026;
- **Rifinanziamento Cammini** per un importo di 15 milioni di euro per il triennio 2024- 2026;
- **Turismo accessibile:** nell'ambito del Fondo Unico per l'inclusione delle persone con disabilità (dotazione pari a 552.177.454 euro per l'anno 2024 ed a 231.807.485 euro annui a decorrere dal 2025). Una parte delle iniziative sono dedicate al turismo accessibile;
- **Giubileo 2025:** istituito un Fondo per la pianificazione e realizzazione delle opere e degli interventi funzionali all'evento, pari a 75 milioni di euro per il 2024, 305 milioni di euro per il 2025 e 8 milioni di euro per il 2026.

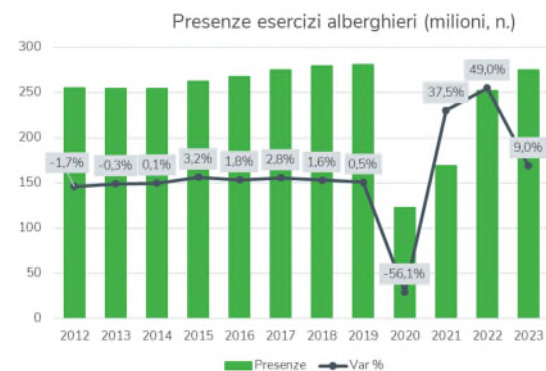
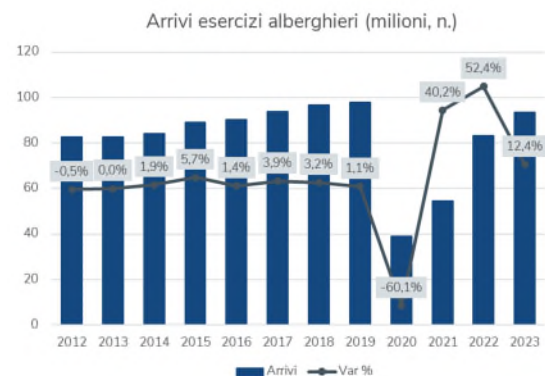
Analisi della domanda turistica

Nel 2023 le strutture ricettive alberghiere italiane hanno registrato 93,7 milioni di arrivi (+12,4% vs 2022) e circa 275,4 milioni di presenze (+9%). Considerando anche gli esercizi extralberghieri i flussi sono stati pari a 133,6 milioni di arrivi (+70%) e 447 milioni di presenze (+61%).

Comparando i flussi del 2023 anche con quelli dell'anno pre-pandemia (2019), gli arrivi gli arrivi registrando una variazione del -4% e le presenze del -2%. Il confronto con i risultati del 2019 evidenzia come il trend di arrivi e presenze del 2023 ha confermato la ripresa del settore del turismo, anche se in termini di volumi i flussi rimangono lievemente sotto quanto registrato negli anni pre-pandemia.

Nel dettaglio gli arrivi italiani sono stati circa 48,1 milioni, pari a una variazione annua del +3%; le presenze, invece, ammontano a circa 136,1 milioni (+0,7% su base annua). La componente straniera rappresenta strutturalmente il 49% degli arrivi e il 47% delle presenze sul totale dei flussi turistici alberghieri: gli arrivi stranieri ammontano a circa 45,5 milioni, mentre le presenze sono state 139,2 milioni, registrando rispettivamente +24,3% e +18,5% su base annua, mentre rispetto al 2019, il delta dei flussi turistici internazionali si è accorciato registrando -4% di arrivi e -1% di presenze.

Il settore alberghiero ha intercettato il 70% degli arrivi e il 61% delle presenze dell'intero comparto (alberghiero ed extralberghiero). La maggior parte degli arrivi e delle presenze è stata registrata negli alberghi di 4 stelle, seguiti dalle strutture a 3 stelle.



Kroll Advisory su dati ISTAT

L'offerta turistica: strutture e posti letto

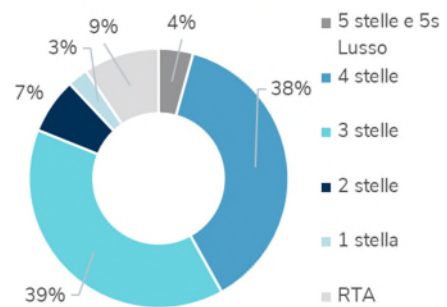
Nel 2023 sono stati censiti circa 32.195 esercizi alberghieri. Su base annua si rileva un saldo negativo pari a più di 230 strutture. In particolare, si osserva l'apertura di 40 strutture di categoria 4 stelle, di 41 alberghi a 5s e 5s lusso, a fronte della chiusura di quasi 340 alberghi a 1 stella e 2 e 3 stelle. I dati confermano il trend in atto già da qualche anno che favorisce investimenti in alberghi di categoria di fascia medio-alta. In termini di posti letto le strutture a 4 e 5 stelle registrano un incremento medio del 1,7% in ragione d'anno mentre si segnala un calo medio dell'1,6% per gli hotel a 1 stella e 2 e 3 stelle.

Quasi il 40% dell'offerta di posti letto è costituita da strutture di categoria 3 stelle mentre il 38% circa è riferibile ai 4 stelle; i 5 stelle coprono solo il 4% dell'offerta totale di posti letto.

La propensione ad investire nel segmento ricettivo è sostenuta dal sentiment positivo degli operatori sia del comparto alberghiero che extra-alberghiero sull'andamento degli arrivi nelle strutture nel 2023 e che dovrebbe proseguire nel 2024, trend sostenuto soprattutto dal potenziale aumento della permanenza media legato all'opportunità di poter lavorare in modalità "smart working" nelle località turistiche. In quest'ottica, la ricettività sarà anche ampliata attraverso i canali della residenzialità short stay (unità residenziali messe a disposizione per affitti brevi indirizzati a diversi target).

ALBERGHI PER CATEGORIA	Hotel	Posti letto	Camere	% incidenza Hotel sul totale
5 stelle e 5s Lusso	686	96.098	43.950	2%
4 stelle	6.416	840.020	395.252	20%
3 stelle	14.736	874.152	436.889	46%
2 stelle	4.985	154.664	81.265	15%
1 stella	2.329	56.912	30.525	7%
RTA	3.042	210.953	80.441	9%
TOTALE	32.194	2.232.799	1.068.322	100,0%

2023 - Posti letto per categoria alberghiera



Kroll Advisory su dati ISTAT

Performance KPI Milano, Roma, Venezia e Firenze

Gli indicatori dell'Italian Hotel Monitor di Trademark Italia evidenziano una crescita nel primo trimestre 2024 per l'industria alberghiera italiana, con un aumento dell'occupazione camere pari a 65,3% (+2,6%) e del prezzo medio camera pari a circa 127€ (+10%) rispetto allo stesso periodo del 2023, con una tendenza positiva del movimento turistico business ed ancor più di quello leisure, sostenuto dal ritorno in massa dei clienti stranieri, in particolare americani. Anche rispetto al primo trimestre 2019 si registra un incremento sia per l'occupazione camere (+5,5%) sia per il prezzo medio camera (+30%).

Da un lato, l'aumento rilevante di R.O. e ADR nei primi tre mesi dell'anno è un risultato molto positivo per il settore italiano dell'hospitality, dall'altro, il marcato aumento dei prezzi potrebbe suscitare preoccupazioni, specialmente riguardo alla capacità di spesa dei clienti italiani.

Tutte le tipologie ricettive mostrano un buon andamento, con il settore luxury (5 stelle) in crescita per ADR (+1,7%) e R.O. (+4,7 punti), l'upscale (4 stelle) che registra aumenti per ADR (+10,8%) e R.O. (+2,8 punti), e il midscale (3 stelle) in crescita di +2,1 punti di R.O. e +15,9% di prezzo medio camera.

L'analisi del TOC su scala nazionale rivela che solo Milano supera il 70%. Nel ranking Top 5 per ADR, confermano il vertice Venezia, seguita da Milano, Firenze, Roma e Como.

Nel dettaglio, secondo i dati diffusi da STR Global - CoStar nel 2023, a Milano, Roma, Venezia e Firenze, il Tasso di Occupazione Camere (TOC), ovvero il rapporto percentuale tra camere vendute e camere disponibili, si è attestata mediamente al 71%, registrando un delta positivo di circa 7% rispetto allo stesso periodo del 2022.

	TOC	Var. TOC	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2023	2023 vs 2022	2023	2023 vs 2022
Milano	71%	13%	203	24
Roma	72%	10%	234	39
Venezia	67%	8%	445	5
Firenze	74%	14%	267	34

Il TOC più elevato è stato registrato a Firenze con l'74%, seguono Roma e Milano, rispettivamente con al 72% e 71%, chiude Venezia con il 67%, che segna un aumento di 8 punti percentuali rispetto al 2022.

	TOC	Var. TOC	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2023	2023 vs 2019	2023	2023 vs 2019
Milano	71%	-4%	208	64
Roma	73%	1%	238	89
Venezia	68%	3%	460	143
Firenze	76%	1%	274	101

Nel medesimo periodo l'ADR – Average Daily Rate – definito come prezzo medio delle camere vendute, netto IVA e netto colazione, a Venezia registra la performance migliore con circa 445 euro/camera, con un lieve aumento sul 2022. Lo scostamento maggiore è stato rilevato per la città di Roma che ha visto un incremento pari a 39 euro/camera, segue Firenze con +34 euro/camera e chiude Milano che registra uno scostamento minore pari a +24 €/camera, con un'offerta che si attesta a circa 203 euro/camera. Complessivamente si nota un generale aumento dell'ADR nelle diverse città, in media di circa 100euro/camera, rispetto al periodo pre-pandemico.

Kroll Advisory su dati STR Global - CoStar

Confrontando i dati del 2023 con l'anno pre-pandemia, il 2019, emerge come il TOC sia rimasto ancora di poco sotto il livello di performance (delta medio del -1%), mentre l'ADR rileva un più positivo per tutte e quattro le città, evidenziando dunque la ripresa del settore rispetto al periodo pre-pandemico.

Rendimenti Lordi

I rendimenti immobiliari del comparto alberghiero relativi al primo semestre 2024 si stanno muovendo in due direzioni: la prima che vede una lieve decompressione per gli immobili in location "prime" come Milano, Roma, Venezia, Firenze, e "top" come la costiera amalfitana e Cortina d'Ampezzo; la seconda che registra una stabilità per prodotti e destinazioni meno attrattive per gli investitori (Resort e Hotel in location a vocazione stagionale).

	Gross Yields %		
	Luxury and Upper Upscale	Upscale and Upper Midscale	Midscale and Economy
Milano			
Venezia			
Firenze	3,5% - 5,5%	5,5% - 7%	6,5% - 7,5%
Roma			
Top location*	3,5% - 5%	5% - 6,5%	> 6,5%
Leisure - Resort/Hotel**	5,75% - 7%	6,75% - 8%	> 8%
Other destinations	5,75% - 7%	6,75% - 8%	> 8%

*Ad es. Costiera Amalfitana, Taormina, Cortina d'Ampezzo, Portofino, Costa Smeralda

**Località stagionali (mare, montagna, lago)

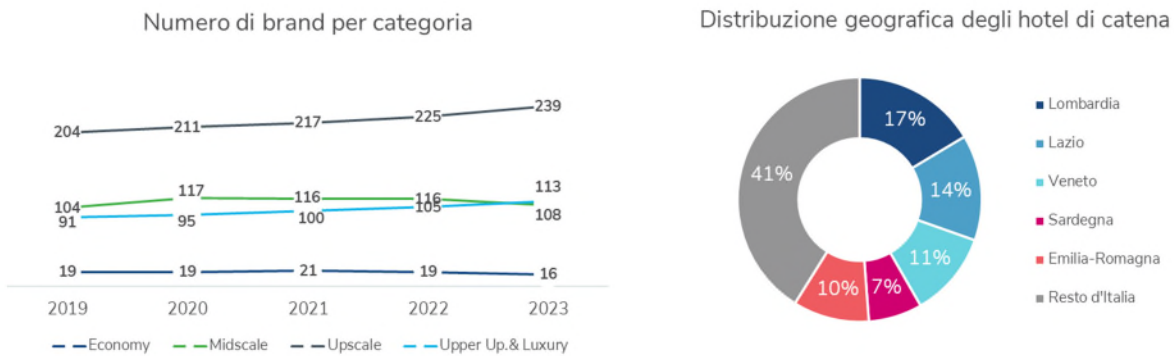
Hotels & Chain: prossime aperture

Il 2023 è stato un anno di notevole ripresa dell'operatività del settore, raggiungendo quasi i livelli degli anni pre-pandemia. L'offerta di strutture ricettive in Italia registra segnali di decrescita sostenuta dalla chiusura di alberghi di categorie economiche; in parallelo le catene alberghiere hanno acquisito 71 nuove proprietà, con un incremento netto di chiavi di più di 8.180 unità (+4,1% a.a.).

Nel 2023 il segmento Upscale mantiene il primato di camere offerte (73%), rappresentando il 66% delle nuove chiavi immesse nel mercato; l'aumento delle chiavi registrato nell'ultimo anno (+59% a.a) è dovuto principalmente al segmento Upper Upscale & Luxury, che rappresenta il 32%, mentre il segmento Midscale rappresenta solo il 3%.

Rispetto agli ultimi 5 anni, Milano conferma la crescita più significativa di camere (quasi 2.400), seguita da Roma (2.000 camere) e a distanza da Venezia (700 camere). Nel frattempo, Firenze ha registrato la crescita più significativa con un CAGR del 7% in 5 anni, passando da 4.800 a 6.200 camere.

Nel 2023, il numero totale di brand presenti in Italia è 307, di cui più della metà (160) sono di origine nazionale. La copertura dei player è trasversale a tutte le categorie di strutture, di cui la maggior parte operante nel segmento Upscale.



Kroll Advisory su dati Hotels & Chains in Italy, ed. 2024

A livello di copertura delle catene internazionali in Italia, BWH "Best Western Hotel Group" è la più presente sul territorio nazionale, con poco più di 11.795 camere in 164 strutture, seguita da Marriot International (più di 10.915 camere in 64 strutture) e Accor (circa 9.725 camere in 77 strutture). Tra le catene nazionali si evidenzia l'importante presenza di TH Resorts (oltre 5.435 camere in 28 strutture), Gruppo UNA (4.955 camere in 43 strutture), Bluserena (quasi 4.170 camere in 13 hotel) e ITI Hotels (poco più di 4.010 camere in 27 hotel).

Nel dettaglio, il segmento Economy & Midscale è dominato da B&B, con circa 5.355 camere, seguito da Accor (1.925 camere) e BWH Hotel Group (poco meno di 1.680 camere). Nel segmento Upscale & Upper Upscale si posiziona in cima alla classifica BWH Hotel Group con 10.075 camere seguito a distanza da Minor Hotels (7.500) e Accor (7.315). Gli hotel della categoria Luxury sono invece gestiti principalmente da Marriott International (3.330 camere).

Entro il 2026, con l'ingresso nel mercato italiano di nuovi player internazionali, si prevede l'immissione nel mercato di circa 29.560, inclusi i doppi conteggi, di cui la metà si riferirà alla categoria Upscale e quasi il 30% al segmento Upper-Upscale e Luxury. Le regioni interessate dagli sviluppi saranno principalmente Lazio, Lombardia, Sicilia, Veneto e Toscana che insieme raccoglieranno più del 60% delle iniziative, per un totale di 137 hotel e 19.200 chiavi (esclusi i doppi conteggi). Per gli operatori sia domestici, che internazionali, si conferma l'interesse per le città d'arte, anche se si ritiene importante segnalare l'emergente attrattività per le località marittime della penisola.

Investimenti

Nel primo semestre 2024, l'asset class Hospitality che include i segmenti hotel ed healthcare ha registrato un volume di investimenti pari a poco più di 820 milioni di euro (23% sul totale) derivato principalmente dalle transazioni del segmento hotel. Questo risultato è da attribuire soprattutto all'elevato numero di deal conclusi.

Si conferma l'interesse per gli immobili turistici del segmento luxury o prodotti di fascia media in un'ottica di valorizzazione. Si sviluppa anche il settore dei serviced apartment in città d'arte e in destinazioni leisure, dove il loro successo si pone in continuità con le ottime performance registrate negli ultimi anni dall'industria ricettiva.



Kroll Advisory su fonti varie

Principali Novità H1-2024⁴

Giugno 2024

- Arriva un 'retreat' di lusso sul lungolago di Stresa: all'interno di un parco di 12mila metri quadrati, verranno recuperate tre ville storiche (Basile, Marina e Ielmini) di proprietà della famiglia Zanetta, e costruiti ex novo di altri sei edifici, di cui è appena partito il cantiere. L'investimento previsto è di 50 milioni di euro.
- Concluso il bando per il palazzo dei Portici Meridionali di piazza Duomo, il Comune di Milano ha approvato nei giorni scorsi la delibera che cambia la destinazione d'uso per il complesso della Galleria Ciro Fontana. L'immobile potrà essere trasformato in un albergo a 5 stelle, grazie a una concessione da 36 anni e 1,15 milioni all'anno.
- Limestone lancia il primo Aethos Hotel sul mare, Aethos Sardinia, nell'ex Villa del Golfo a Cannagione. L'hotel comprende un totale di 64 camere e suite e servizi aggiuntivi come piscine di acqua dolce e una palestra.
- Il Savoy Hotel & Spa a Paestum, grazie alla recente ristrutturazione firmata dall'architetto Giampiero Panepinto e con un investimento di 8 milioni di euro, è diventato un hotel 5 stelle.
- Soho House Milano, in programma nel 2026, sorgerà nell'edificio che in precedenza era il Cinema Arti. Si tratta del secondo Soho House in Italia, dopo quello di Roma, e sono in programma anche due aperture in Spagna, una a Madrid e l'altra a Barcellona.
- Maison Roma Piazza di Spagna Una Esperienze, boutique hotel a quattro stelle, ha riaperto dopo un importante progetto di rinnovamento, restyling e renaming.

Maggio 2024

- Passa di mano Villino Costanzi a Roma: lo spazio verrà gestito da Marriott con il marchio Tribute Portfolio. Si tratta del terzo Tribute in Italia e del secondo a Roma per il colosso alberghiero americano.
- Arriva un mega complesso di lusso in Puglia, Masseria La Maviglia, ovvero un complesso di oltre 200 ettari, situato a Maruggio, in provincia di Taranto, che è stato acquistato dalla società svizzera Ultimate Collection, con un investimento di 200 milioni di euro. Il complesso avrà 70 suite individuali, un hotel da 20 camere, 35 ville, un'area benessere di 5.000 metri quadrati e un campo da golf da 18 buche. Debutto nel 2027.
- Il marchio portoghese Tivoli Hotels & Resorts, che fa capo alla thailandese Minor Hotels, raddoppia in Italia e dopo il debutto a Portopiccino inaugura a giugno 2024 Tivoli Palazzo Gaddi Firenze Hotel, che offre 86 camere, incluse 4 suite, un ristorante guidato dalla chef italiana con una stella Michelin Iside De Cesare. La struttura dispone di cinque spazi per riunioni, con una capacità fino a 200 persone.
- Mandarin Oriental Hotel Group arriva a Roma con una formula inusuale: dieci villini del diciannovesimo secolo immersi in un parco, su una superficie di oltre 18mila mq tra Via Piemonte e Via Sallustiana, all'interno dei Giardini

⁴ Notizie estratte da Pambianconews Hotellerie

di Sallustio, antico sito archeologico romano. Le proprietà saranno gestite da Merope Asset Management, società italiana di investimento e sviluppo immobiliare che ha acquisito gli immobili nel 2021 da Colony Capital; Merope si occuperà inoltre del restauro per un investimento complessivo di circa 100 milioni di euro.

- La thailandese Minor Hotels sta portando avanti un'identità aziendale unica ed in quest'ottica Nh Hotel Group opererà d'ora in poi come Minor Hotels Europe & Americas, mossa strategica che rafforza anche la struttura commerciale e operativa globale. Presto due opening in Italia.
- Leonardo Hotels amplia anche in Italia il suo portfolio europeo, con l'apertura di una seconda struttura a Roma. Si tratta dell'ex Hotel Cicerone Roma, che dopo una ristrutturazione completa, riaprirà ad inizio 2025. L'hotel è caratterizzato dalla presenza di quasi 300 camere, distribuite su otto piani, oltre che di un ristorante, un bar, un cortile con terrazza e un parcheggio multipiano.
- Continua la corsa degli stellati nell'ospitalità, Enrico Bartolini, chef da tredici stelle Michelin, ha aperto il suo decimo ristorante in Italia all'interno della nuova struttura ricettiva Palazzo Utini, situata a Noceto (Parma).

Aprile 2024

- Botania Relais & Spa, il resort che fa capo al gruppo Imperatore Travel di Luigi e Rita Polito, inaugura le 10 ville 'Costa del Capitano' a Ischia, i cui spazi variano dai 65 ai 100 mq.
- Hilton ha aperto a Firenze Anglo American Hotel Florence, Curio Collection by Hilton, dotato di 118 camere e suite, ampliando così la sua presenza in Italia che conta già 36 hotel.
- Tre nuove strutture per Bwh Hotels Italia: a Milano con Best Western Plus The Hub Hotel (162 camere), a Parma con Best Western Hotel Green City (48 camere) e sul Garda, a Torri del Benaco, con Hotel Al Caminetto (17 suites) che entra nel portfolio degli alberghi del gruppo con il brand Worldhotels Crafted.
- Holleis Hotels, una realtà molto nota nel mercato turistico austriaco e centro europeo, entro tre anni aprirà una struttura di grande qualità nell'area del Lago di Garda.
- Aquarens si apre all'hospitality: in arrivo un hotel con un investimento di 50 mln di euro.

Marzo 2024

- Gruppo Della Frera Hotel, dopo aver aperto a maggio 2022 un DoubleTree by Hilton a Solbiate Olona con 240 stanze, inaugura adesso Hilton Garden Inn Milan Malpensa a Somma Lombardo. L'Hotel comprende 143 camere, un'area business con quattro sale meeting con una superficie totale di 350 mq a disposizione per la realizzazione di convegni o eventi privati.
- Il gruppo R Collection Hotels, che ha appena inaugurato due alberghi in montagna e per il 2026 conta di aprirne altri tre a Venezia, Firenze e Roma (hotel 5 stelle e 5 stelle lusso), ha in progetto per quest'anno altre due acquisizioni di gestione 'ancillari': si tratta cioè di due beach club, il Victoria Lido Beach sul lago di Como e Marina di Bardi Beach Club nella Portofino coast.
- Due nuove acquisizioni di gestione per Blu Hotels: si tratta di due strutture 4 stelle, l'Hotel Atilius a Limone sul Garda e Artnatur Dolomites nella cornice dell'Alpe di Siusi.
- Castello Sgr ha concluso l'acquisto di un complesso immobiliare a Poltu Quatu, in Sardegna, composto oggi da un hotel di 139 camere e da oltre 100 unità residenziali. L'operazione consiste nel rilancio dell'intero complesso immobiliare.

Febbraio 2024

- Passaggio di proprietà di Sofitel Roma Villa Borghese, hotel 5 stelle di AccorInvest, che vende per 75 milioni di euro a un gruppo francese, che ha comprato anche Sofitel Lisboa Liberdade, albergo di lusso sempre di proprietà di AccorInvest.
- Il gruppo Renco, attraverso la catena alberghiera Stay Fancy, prende in gestione il Relais Mont Blanc a La Salle (Courmayeur) in Valle d'Aosta. Attualmente, il gruppo attivo soprattutto nel settore energetico e immobiliare, conta altre due strutture in Italia, Hotel Villa Soligo, una villa palladiana completamente ristrutturata nella campagna tra Conegliano e Valdobbiadene, e l'hotel La Suite a Matera.
- Villa d'Este Hotels diversifica l'offerta, acquisendo l'Harry's Bar di Cernobbio

- Roscioli Hotels aprirà un 4 stelle lusso in via Torino a Milano. Si tratta di un palazzo di quattro piani precedentemente adibito a uffici che ospita anche un quinto piano con terrazza. Il gruppo romano fa il bis nel capoluogo meneghino, infatti conta già The Corner Duomo Hotel.
- Le Dune Piscinas Resort, nell'area della Costa Verde nella Sardegna sud-occidentale, diventa un 5 stelle. La proposta enogastronomica è appositamente studiata dallo chef Fabio Ciervo, già una stella Michelin presso la Terrazza dell'hotel Eden di Roma.
- Rocco Forte Hotels insieme alla famiglia Colella gestiranno un nuovo albergo 5 stelle lusso a Napoli, che vedrà la luce nel 2027 all'interno di Palazzo Caravita di Sirignano. Il progetto – la cui ristrutturazione dal valore di 60 milioni di euro è stata affidata all'archistar Michele Bönan – prevede 46 suite, un rooftop con piscina panoramica, due ristoranti, giardini privati, bar e una grande Spa. Rocco Forte Hotels va così a contare 14 alberghi e resort di lusso. Per il gruppo in futuro sono previste diverse aperture: Rocco Forte House a Milano nel 2024; The Carlton, Milano e Costa Smeralda, Sardegna nel 2025.
- Mangia's Resort, brand del gruppo Aeroviaggi, debutta nei city hotel con un 5 stelle lusso, compiendo un ulteriore passo nell'ottica del riposizionamento: il gruppo, infatti, conta attualmente 13 resort, di cui tre sono 5 stelle (due in Sicilia e uno in Sardegna).

Gennaio 2024

- Lo storico Palazzo Molin Erizzo a Venezia diventerà un hotel a 5 stelle, infatti pochi giorni fa, dopo anni di attesa, il Demanio ha scelto il locatario.
- Si consolida la presenza del Gruppo Bwh e del brand Best Western in Puglia grazie all'apertura prevista a maggio del BEST Western Hotel Massafra, i quali raggiungono così un totale di quattro alberghi nella regione. L'albergo comprenderà 49 camere, disposte su due piani, un ristorante di circa 120 metri quadrati e una sala fitness.
- Il gruppo francese Leitmotiv, che conta due strutture nella località sciistica alpina Coeur de Mègeve e La Fantaisie a Parigi, apre in primavera a Roma la prima proprietà italiana: Casa Monti.
- Il gruppo tedesco Ruby Hotels debutta in Italia: aprirà a Firenze nel terzo trimestre 2024 e a Roma nel 2025.
- Palazzo Singer rinasce quasi un secolo dopo come albergo di lusso: il Singer Palace. Strategicamente posizionato nel cuore di Roma, propone 30 camere e due magnifiche terrazze direttamente affacciate sui tetti della Capitale, che ospitano i servizi di food and beverage aperti ad ospiti esterni.
- Nascerà un altro 5 stelle sul Lago di Como, la new entry sarà in quello che fino ad oggi è conosciuto come Grand Hotel Cadenabbia, attualmente chiuso e che questa primavera non aprirà.
- Nel 2024 il brand hospitality di Lvmh, Belmond, succede a Marriott nel management dell'Hotel Romazzino in Costa Smeralda, di proprietà di Smeralda Holding.
- Room Mate Hotels, catena spagnola già presente in Italia con due alberghi a Firenze, uno a Roma e uno a Milano, nonché gli appartamenti appena inaugurati a Venezia, si espande in Italia con la prossima apertura di un altro hotel a Roma. La struttura, posizionata tra Piazza San Marco e il Ponte dell'Accademia, si sviluppa su quattro piani e ospita 16 appartamenti con una metratura che spazia dai 65 ai 328 mq (33 camere da letto).

Pipeline

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
Valtur Gallipoli Beach Resort	Gallipoli (LE)	Hotel	5	122	Cantiere	2024
W Milan – Duomo	Milano	Hotel	5	202	Cantiere	2024
W Napoli	Napoli	Hotel	5	95	Cantiere	2024
W Florence	Firenze	Hotel	5	120	Cantiere	2024
The Goethe Hotel	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024
San Domenico Hotels	Cortina d'Ampezzo	Hotel	5	38	Cantiere	2024
Boutique Hotel Piedra Rome City Center	Roma	Hotel	n.d.	n.d.	Cantiere	2024
Numa Sempione	Milano	Hotel	n.d.	36	Cantiere	2024
Corinthia Rome	Roma	Hotel	5	81	Cantiere	2024
Romeo Roma	Roma	Hotel	5	74	Cantiere	2024
Rosewood Hotel	Roma	Hotel	5	157	Cantiere	2025
Rosa Alpina Hotel & Spa	San Cassiano (BZ)	Hotel	5	52	Cantiere	2025
Regina Olga	Cernobbio (CO)	Hotel	4S	80	Cantiere	2025
Terme Berzieri	Salsomaggiore Terme (PR)	Hotel	n.d.	n.d.	Cantiere	2025
Ruby Hotel	Roma	Hotel	5	165	Progetto	2025
Mandarin Oriental Villini Sallustiani	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Four Seasons - Palazzo della Rovere	Roma	Hotel	5	77	Progetto	2025
Hotel Bauer	Venezia	Hotel	5	110	Progetto	2025
Rosewood Palazzo Branca	Milano	Hotel	5	70	Cantiere	2025
Brach Hotel	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Radisson Blu Hotel Firenze	Firenze	Hotel	4	328	Progetto	2025
Mandarin Oriental Cristallo	Cortina d'Ampezzo (BN)	Hotel	5	83	Cantiere	2025
Hotel Ancora	Cortina d'Ampezzo (BN)	Hotel	5	38	Cantiere	2025
Colonia Olivetti di Marinella	Sarzana (SP)	Resort	n.d.	92	Cantiere	2025
Le Géant Courmayeur Homesuite	Courmayeur (AO)	Apartments	n.d.	47	Cantiere	2025
Falkensteiner Park Resort Lake Garda	Salò (BS)	Resort	5	97	Cantiere	2025
Nyx Hotel Rome by Leonardo Hotels	Roma	Hotel	n.d.	300	Cantiere	2025
The Carlton	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Nobu Hotel Roma	Roma	Hotel	5	122	Cantiere	2025

Continua

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
JK Place	Milano	Hotel	5	40	Cantiere	2025
The Langham Venice Hotel	Venezia	Hotel	5	138	Progetto	2026
Soho House Milano	Milano	Hotel	5	50	Cantiere	2026
Grand Hotel Convento (Anantara)	Amalfi (SA)	Hotel	5	52	Progetto	2026
Ritz Carlton	Bellagio (CO)	Hotel	5	105	Progetto	2026
Palazzo delle Stelline	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2026
Cheval Blanc Pitrezza	Liscia di Vacca (SS)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2026
Grand Hotel Gardone Lago di Garda	Gardone (BS)	Hotel	5	160	Cantiere	2026
Baglioni Hotel Forte dei Marmi	Forte dei Marmi (LU)	Hotel	5	58	Progetto	2026
Mandarin Oriental Porto Cervo	Porto Cervo (SS)	Hotel	5	83	Cantiere	2026
R Collection Hotel Venezia	Venezia	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
R Collection Hotel Firenze	Firenze	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
R Collection Hotel Roma	Roma	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
Six Senses	Milano	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
Four Seasons	Roma	Hotel	5	124	Progetto	2027
Mandarin Oriental	Roma	Hotel	5	111	Progetto	2027
Masseria La Maviglia	Maruggio (TA)	Hotel	5	n.d.	Progetto	2027
Hotel Scarampo	Milano	Hotel	n.d.	n.d.	Progetto	2030
W Hotel	Poltu Quatu (SS)	Hotel	5	240	Cantiere	n.d.
Palazzo Rota	Venezia	Apartments	n.d.	n.d.	Progetto	n.d.

Kroll Advisory su testate giornalistiche specializzate del settore

Principali Transazioni – H2 2023 e H1 2024

Data	Portafoglio	Nome Hotel	Città	categoria (stelle)	Camere (n)	Valore (Mln di €)	€/camera	Compratore	Venditore
giu-24		Hotel Arenella	Siracusa	4	460	n.d.		Alpitour Group	York Capital
giu-24		Hotel Corso	Padova	3	65	n.d.		Urban Homy	n
mag-24		Sofitel Roma Villa Borghese	Roma	5	109	75,0	688.073	Extendam	AccorInvest
mag-24		Midas Palace Hotel Roma	Roma	4	351	60,0	170.940	Barcelo Hotels & Resorts	Zeitgeist Asset Management
mag-24		Relais La Suvera	Casole d'Elsa	5	36	18,0	500.000	Gruppo Pellicano Hotels	n.d.
apr-24	CHC acquires IT Hotel Portfolio 2024	Holiday Inn Napoli	Napoli	4	327	n.d.		CHC Holding SpA (City Hotels)	n.d.
apr-24	CHC acquires IT Hotel Portfolio 2024	My One Hotel Bologna	Bologna	4	96	n.d.		CHC Holding SpA (City Hotels)	n.d.
apr-24	CHC acquires IT Hotel Portfolio 2024	CDH Hotel Villa Ducale	Parma	4	113	n.d.		CHC Holding SpA (City Hotels)	n.d.
apr-24		Meininger Hotel	Milano	2	131	n.d.		n.d.	Covivio
mar-24		Villa del Golfo	Arzachena	5	64	n.d.		Limestone Capital	n.d.
mar-24		Grand Hotel Poltu Quatu	Poltu Quatu (SS)	5	240	70,3	292.917	Castello SGR	Pulcini Group
feb-24		NH Mantegna	Padova	4	200	19,5	97.500	Savim s.r.l.	Mediolanum Real Estate
feb-24		Golden Palace Hotel	Torino	5	192	39,8	207.098	Gruppo Della Frera, REAM SGR S.p.A.	BPER Banca, Banco Popolare, Intesa San
gen-24		Sofitel Roma Villa Borghese	Roma	5	109	82,8	759.993	n.d.	AccorInvest
gen-24		Dolce Milan Malpensa	Somma Lombardo	4	207	n.d.		Zeus International Hotels and Resorts	Prodea Investments
dic-23	Gruppo Amapa Portfolio	3 asset	Varie		n.d.	50,0		n.d.	Gruppo Amapa
dic-23		Hotel Torino Lingotto	Torino	4	240	n.d.		n.d.	IPI Spa
nov-23		Congress Il Pelagone Hotel & Golf Resort	Gavorrano	4	n.d.	20,0		n.d.	FCR Immobilien AG
nov-23		Asset Roma - Boutique hotel	Roma		n.d.	n.d.		Giada Hotel Collection	n.d.
ott-23		Novotel Firenze Nord	Sesto Fiorentino	4	180	n.d.		Borletti Group	Elaia S.p.a.
ott-23		Aeroporto Six Senses	Roma	5	95	245,0	2.578.947	Gruppo Statuto	Orion Capital Managers, CDS
set-23		1 Hotel Nautilus	Forte dei Marmi	3	n.d.	5,0		Forte Real Estate	Scialli
set-23	Oaktree IT Hotel Portfolio 2023	6 asset	varie		n.d.	n.d.		ENPACL - Ente nazionale di	Oaktree
ago-23		1 Motel Agip	Palermo		n.d.	3,0		Bulgarella Group	Sant'Anna Real Estate
lug-23		Hotel Ritter	Milano	3	88	n.d.		n.d.	Montello SpA
lug-23		A&O Hotel and Hostel Venice	Venezia		n.d.	n.d.		Campus X (CX)	A&O Hotels & Hostels
lug-23		HD8 Hotel	Milano	4	79	23,0	1.000.000	Coima SGR	Covivio

Nota: Il valore del transato potrebbe includere elementi extra-immobiliari quali ad esempio quote societarie e contratti di gestione che non sono scorponabili in quanto non si ha evidenza numerica del dato.

Kroll Advisory su dati MSCI RCA e testate giornalistiche del settore

Il mercato logistico

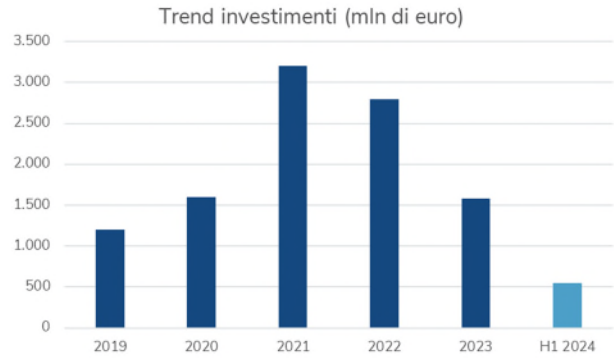


La logistica è un segmento di mercato oramai specializzando sia in termini di tipologia edilizia (immobili flessibili vs immobili built to suit, medium-high size, e-commerce, last mile, corriere espresso, cold storage, ecc...) che di tipologia di investitori, quali: investitori istituzionali (medium-high size con ticket > 20-30 MLN nelle location prime), investitori specialistici (diversificazione fondi nei diversi mix di tipologie logistiche e anche verso zone prossime alle Location Prime e Location Secondarie), developer / investitori, ecc.. A livello nazionale si è registrato un record in termini di volume transato nel 2022, con molti deals e dati in termini di cap rate / capital value e rents. I dati del 2023 confermano l'appetibilità per questa asset class, nonostante il contesto macroeconomico di riferimento e la contrazione del volume transato registrato, in ragione della stretta monetaria da parte della BCE e della yield decompression sui titoli di stato e sul mercato obbligazionario in generale. Il mercato della logistica si dimostra solido, resiliente e particolarmente attivo, con una domanda sostenuta dopo le performance record registrate per il 2021 ed il 2022; nonostante i volumi transati registrati, significativamente minori rispetto agli anni passati, nel 2023 l'asset class logistica si conferma essere tra le più performanti del panorama italiano. Si evidenzia un consolidamento dell'interesse per le zone prossime alle Location Prime e per le Location Secondarie, anche in ragione della saturazione delle location prime e delle maggiori possibilità insediative connesse ai vincoli urbanistici offerte dai comuni minori. Si consolida l'ingresso di nuovi operatori di rilievo internazionale, essendo il mercato italiano meno maturo rispetto a quello europeo e quindi con ampie opportunità di espansione. Si conferma una moderata crescita dei canoni locativi a fronte di una decompression dei rendimenti con outlook prudenti. Le location secondarie rimangono nei radar di investitori in cerca di rendimenti più elevati, forti del mercato in crescita che può ridurre il rischio. Di interesse risultano essere anche immobili "light-industrial" ubicati in location strategiche, da riconvertire o da acquisire per mezzo di operazioni di sales & leaseback. Particolare attenzione inoltre viene posta al tema Environmental Social Governance (ESG).

Ci si attende che il mercato possa confermare il trend in atto; è ragionevole attendersi il consolidamento anche dei nuovi format quali Centri di Distribuzione Urbana (CDU) a supporto dell'e-commerce, della logistica di prossimità (last mile) e quella dei cold storage; quanto sopra, anche alla luce del PNRR, sarà sostenuto dalla crescita in investimenti su infrastrutture.

Investimenti

Nel primo semestre 2024 il settore industriale e logistico (che include anche il light industrial e data centre) ha continuato a raccogliere significativi volumi di investimenti, anche se in minor proporzione rispetto agli anni precedenti. I 550 milioni di euro totalizzato dell'asset class "Logistica e Light Industrial", stabili rispetto all'H1 23, ha inciso per il 15% sul totale degli investimenti corporate. Pur nel contesto di una riduzione dei volumi rispetto ad altre asset class, peraltro inferiore se comparata ad altre nazioni europee, il mercato logistico italiano conferma il proprio peso specifico.



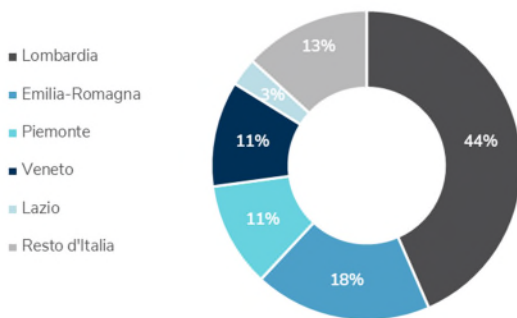
Kroll Advisory

Sviluppi

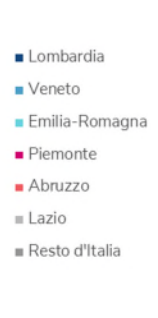
L'espansione del segmento della logistica è confermata dall'intensa attività delle iniziative immobiliari in atto mirate, sia a realizzare nuovi spazi "built-to-suit" che a rinnovare il parco immobiliare non solo le location prime, ma anche centri secondari che, per effetto dell'importante crescita di richieste di spazi risultano coinvolti nei processi di strutturazione strategica e sostenibile della rete logistica. Il "fil rouge" degli sviluppi logistici fa riferimento alla rispondenza del prodotto agli standard di sostenibilità sociale-economica e ambientale (ESG); inoltre il settore della logistica guarda con sempre maggiore interesse all'innovazione tecnologica e ai processi di digitalizzazione volti ad aumentare l'efficienza del lavoro.

Entro il 2027 si stima l'immissione nel mercato di oltre 3,5 milioni di metri quadrati di GLA, principalmente localizzati al Nord (Piemonte, Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna), ma anche al Centro e Sud, in particolare tra Lazio e Campania e in Puglia. La geografia degli sviluppi segue l'interesse dei player a posizionarsi in prossimità di nodi intermodali strategici per il trasporto sia su gomma, ma anche su ferro; questa nuova tendenza è da considerarsi un effetto degli importanti piani di sviluppo infrastrutturale di alta velocità in corso in Italia. Nel dettaglio, grazie ai fondi PNRR destinati alla Mobilità Sostenibile (25,4 mld€, di cui 14,1mld€ destinati a nuovi progetti) è prevista la realizzazione di nuove tratte di Alta Velocità tra Salerno-Reggio Calabria, Napoli-Bari, Palermo-Catania oltre al prolungamento dell'Alta Velocità Torino-Venezia fino a Padova.

Progetti completati (2023 - Q1 24)



Progetti in pipeline 2024-2027



Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari e principali testate giornalistiche del settore

Canoni e Rendimenti

Nel primo semestre 2024 si registra una generale stabilizzazione dei prime rent e dei tassi di rendimento. La riduzione dei tassi di interesse, a seguito del graduale ritorno dell'inflazione nell'Eurozona verso i livelli target, suggerisce un outlook moderatamente positivo, con aspettative di un incremento dell'attività di investimento nei prossimi mesi dell'anno.

Le condizioni di incertezza del mercato e la tipologia di prodotto transato hanno portato ad una riduzione del numero di operazioni chiuse nella prima parte dell'anno, ma i solidi fondamentali dei settori logistico e produttivo continuano a rendere il segmento attrattivo per gli investitori.

La situazione macroeconomica rimane in divenire, caratterizzata da una volatilità nel breve periodo maggiore rispetto al passato; permangono incertezze riguardo all'andamento dell'inflazione ed al nuovo punto di equilibrio che i tassi raggiungeranno.

LOGISTICA - H1 2024						
Città	Canoni prime			Prime gross yield		
	€/mq/a		vs H2 2023	%		
	min	max		min	max	
Milano	60-80		≡	5,70%	6,50%	≡
Roma	50-73		≡	5,80%	6,70%	≡
Genova	47-65		≡	6,95%	7,65%	≡
Torino	48-58		≡	6,65%	7,35%	≡
Verona	48-59		≡	6,15%	6,85%	≡
Bologna	55-68		≡	6,00%	6,75%	≡
Piacenza	55-68		≡	6,00%	6,75%	≡
Firenze	48-72		≡	6,15%	6,85%	≡
Napoli	37-47		≡	7,25%	7,75%	≡
Bari	37-47		≡	7,75%	8,25%	≡

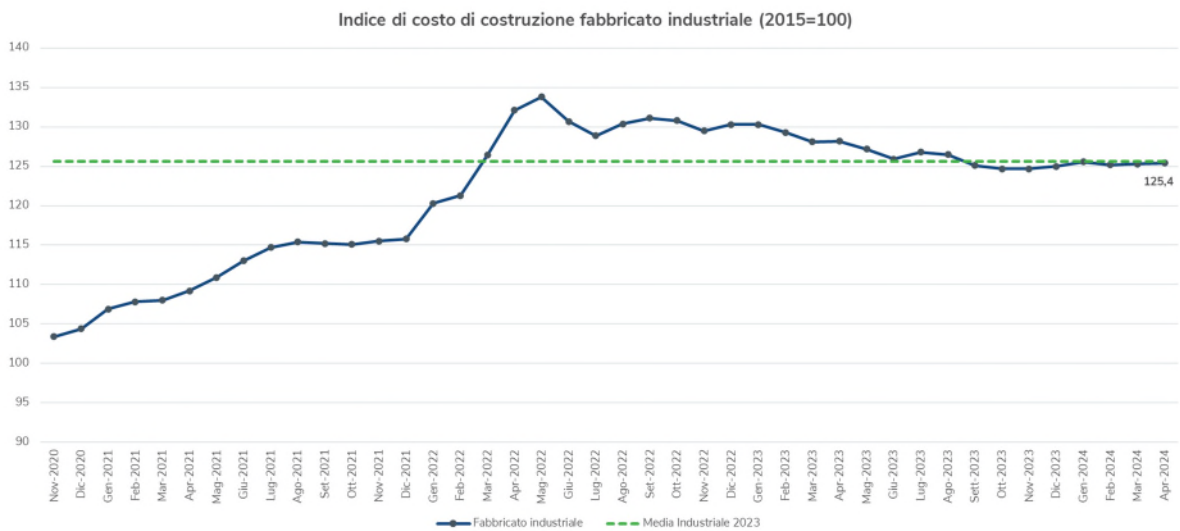
Nota: per immobili ad uso "last-mile" / "corriere espressi" / "e-commerce avanzati" / "logistica del freddo", i valori riportati possono incrementare sensibilmente (sino ad un +30% ca.)

Kroll Advisory

Il mercato light industrial



L'aumento significativo dei costi delle materie prime iniziato nel 2020, proseguito 2021 e accelerato nel 2022 dalla repentina crescita dei beni energetici si è ripercosso sui costi del settore delle costruzioni. I cantieri, tra cui quelli in atto per lo sviluppo di immobili a vocazione industriale, richiedono legno, acciaio, rame, cemento e altri materiali che essendo poco disponibili hanno subito un rapido innalzamento dei costi. A partire dalla fine del 2022, il trend dell'indice del costo di costruzione appare essersi stabilizzato, seppur a livelli molto più alti rispetto alla media degli anni precedenti (indice pari a 103 nel 2020 e 112 nel 2021). Nel dettaglio, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato industriale ad aprile 2024, ultimo dato disponibile e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestato a 125,4, il +0,6% in più rispetto a novembre 2023 ed il -2% rispetto a aprile 2023. Al momento non è possibile prevedere se tali costi continueranno il trend di ridimensionamento o si consolideranno nel tempo; pertanto, è doveroso procedere con un monitoraggio di tali parametri.



Focus Data Center

In un contesto di transizione digitale e climatico-ambientale, i Data Center emergono come una classe di attività cruciale a livello globale e nazionale. Nel 2023, l'industria globale dei data center ha registrato una crescita senza precedenti spinta dai progressi nell'intelligenza artificiale (AI), raggiungendo i 325,9 miliardi di dollari di fatturato e destinato a crescere a 438,7 miliardi di dollari entro il 2028. Il significativo aumento del fatturato riflette l'interesse crescente da parte di operatori e investitori.

I "Data center" sono edifici caratterizzati da uno spazio ibrido industriale-uffici e attrezzature con infrastruttura IT. Solitamente si trovano nel centro delle città o in un nodo strategico della rete urbana. Il mercato italiano dei data center sta avendo successo, con Milano emergente come hub strategico grazie alla connettività e alla disponibilità di energia. Tuttavia, i vincoli normativi e la scarsità di terreni stanno spingendo gli investitori a esplorare luoghi alternativi, favorendo una maggiore concorrenza e l'aumento dei prezzi dei terreni.

In Italia, il valore delle compravendite e degli affitti di infrastrutture per server ha raggiunto i 654 milioni di euro nel 2023, con un aumento del 10% rispetto al 2022, e si prevede che possa raddoppiare entro il 2025. Secondo il report di MordorIntelligence, si stima che la dimensione del mercato dei data center in Italia sarà 411,4 MW nel 2024 e si prevede che entro il 2029 raggiungerà 805,2 MW, con un tasso di crescita annuale composto (CAGR) del 14,37%. Inoltre, si prevede che il mercato genererà un fatturato da locazione di 2.006 milioni di dollari nel 2024 e che raggiungerà 3.926,3 milioni di dollari entro il 2029, crescendo a un tasso CAGR del 14,37% durante il periodo di previsione (2024-2029).

Nel 2023, 23 organizzazioni, tra cui otto nuove sul mercato italiano, hanno annunciato l'apertura di 83 nuove infrastrutture tra il 2023 e il 2025, con un potenziale investimento complessivo fino a 15 miliardi di euro. Hines in joint venture con Compass sta lavorando alla realizzazione di uno dei Data Center Campus più grande in Italia a Noviglio. Il sito si estende su circa 220.000 metri quadrati e punta a supportare più di 48 MW di carico IT. Nonostante questo slancio, la penetrazione del mercato italiano rimane inferiore rispetto a quello europeo, rendendolo un terreno fertile per lo sviluppo di nuovi immobili destinati ai data center nei prossimi anni.

I principali attori nel mercato italiano sono Aruba SPA, Data4, Equinix, Inc., Irideos SpA e Vantage Data Centers LLC. Aruba ha guidato il mercato nel 2023, con una quota del 18,6% e una capacità operativa di 72,8 MW. Si prevede che l'azienda rafforzerà la sua presenza nel mercato italiano sviluppando una struttura con una capacità di carico IT di 30 MW a Roma.

Il PNRR ha contribuito a dare una spinta importante al prodotto Data Center che attraverso la missione Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo, ha messo a budget 900mln€ di investimenti "per garantire che i sistemi, i dataset e le applicazioni della Pubblica Amministrazione siano ospitati in **data center altamente affidabili e con elevati standard di qualità** per sicurezza, prestazioni, scalabilità, interoperabilità europea ed efficienza energetica. A tal fine, l'investimento prevede la creazione di un'**infrastruttura ibrida** nazionale all'avanguardia basata su **cloud** (denominata "Polo Strategico Nazionale", PSN) o la certificazione di alternative cloud pubbliche sicure e scalabili a cui seguirà la migrazione di dataset e delle applicazioni della pubblica amministrazione. Il fine ultimo è quello di rendere più sicuri i data center italiani aumentandone l'affidabilità, l'efficienza e la capacità elaborativa." (fonte: italia domani PNRR) Nel dicembre 2022, il Dipartimento per la trasformazione digitale ha formalizzato la creazione dell'infrastruttura cloud **Polo Strategico Nazionale (PSN)**. (fonte: Dipartimento per la trasformazione digitale)

Volumi di compravendita

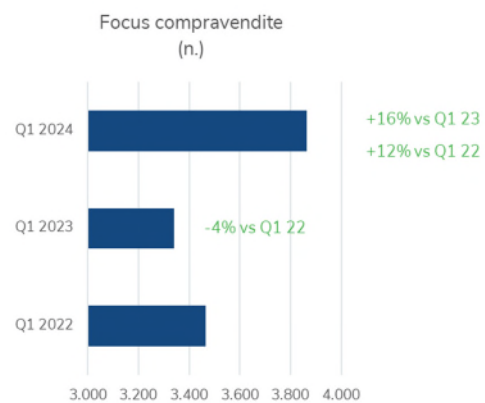
Il consuntivo del 2023 ha confermato il rallentamento delle transazioni, dopo il trend positivo iniziato nel 2021, portando il numero degli scambi al di sotto dei risultati dell'anno precedente (variazione annua -4%). In termini assoluti, i dodici mesi del 2023 si sono registrate complessivamente circa 15.670 compravendite contro le 16.265 del 2022 e di 12.125 del 2019.

Area	NTN 2022	NTN 2023	Var. % NTN 2023 vs 2022	Quota NTN per area (2023)
Nord Est	4.262	4.357	2%	28%
Nord Ovest	6.403	6.084	-5%	39%
Centro	2.704	2.650	-2%	17%
Sud	2.238	1.918	-14%	12%
Isole	656	662	1%	4%
ITALIA	16.263	15.671	-4%	100%

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Nel dettaglio, il Nord ha assorbito il 67% delle transazioni: il Nord Est ha rilevato il 28% delle NTN totali, mantenendosi stabile rispetto al 2022, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 39% delle transazioni nazionali, evidenzia performance pari a -8% rispetto a 2022. Il Centro e il Sud seguono a distanza con rispettivamente il 17% e il 12% del totale delle compravendite, mentre le Isole intercettano il rimanente 4%; tutte e tre le macroaree rilevano performance negative.

Nel periodo gennaio-marzo 2024, l'ammontare delle compravendite si attesta a quasi 3.860 transazioni, risultato superiore al primo trimestre 2023 (+16%), anche sopra i risultati del medesimo periodo del 2022 (+12%).

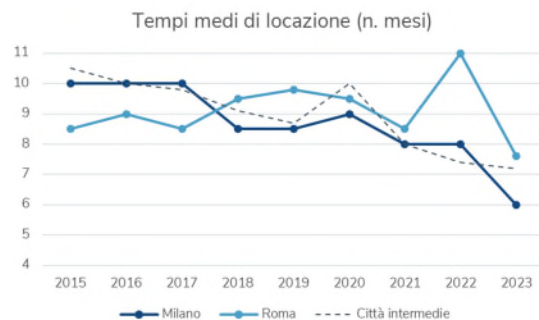
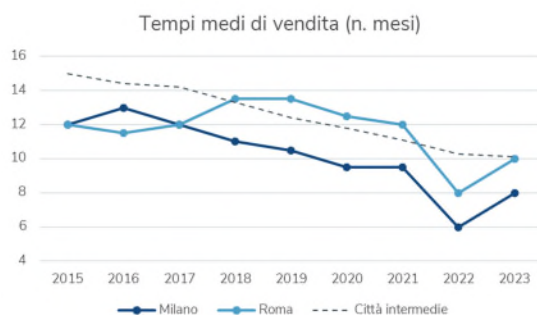


Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Tempi di commercializzazione e sconti

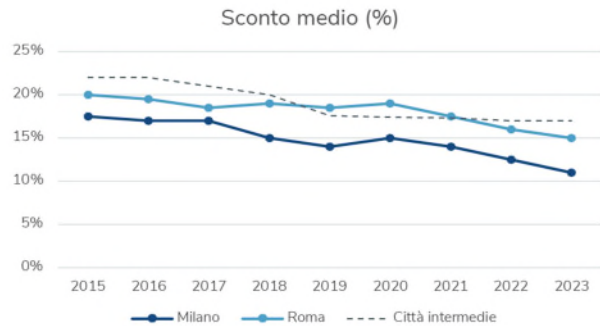
Nella prima metà del 2024, prosegue il trend legato ai tempi di commercializzazione e sconti a due velocità. La prima è riferita a prodotti "built to suit" che appare mantenere i positivi trend rilevati a inizio 2020, la seconda legata a operazioni opportunistiche, che invece appare subire gli effetti dei fattori esogeni del mercato (politiche monetarie restrittive, costo di costruzione a livelli sopra la media, ecc.) e che registra una dilatazione dei tempi di vendita e di locazione oltre che di differenziale tra prezzo di mercato e di acquisto del prodotto immobiliare.

Nel dettaglio, nel 2023, ultimo dato disponibile, si è registrato un rialzo del trend dei tempi di vendita e che si attesta a una media di quasi 9 mesi. I tempi di locazione, invece, segnano una sostanziale decrescita, sostenuta soprattutto dal mercato delle grandi città, in primis Roma, attestandosi mediamente a meno di 7 mesi.



Kroll Advisory su dati Nomisma

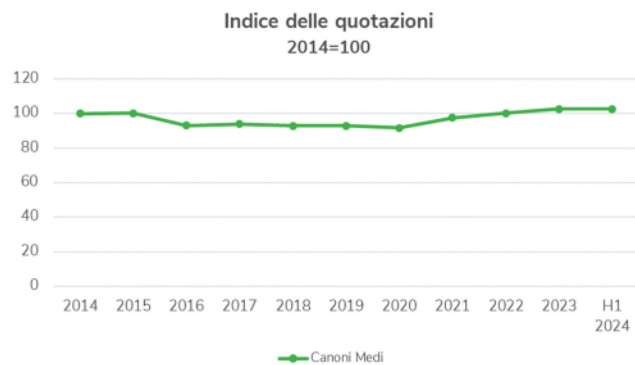
Per quanto riguarda lo sconto medio sul prezzo di compravendita si rileva una generale contrazione del divario rispetto al prezzo offerto: il delta più significativo si riferisce ai capannoni industriali ben localizzati.



Kroll Advisory su dati Nomisma

Canoni e Rendimenti

Nel primo semestre 2024 si continuano a rilevare buone performance anche nel comparto industriale, che mantiene performance stabili rispetto a giugno 2023, dopo che gli effetti dell'aumento del costo del debito e la conseguente stagnazione del mercato dei capitali avevano fatto registrare una decompressione media rispetto al 2022 di 50 bps dei rendimenti. Nelle location prime, ovvero nuclei industriali strutturati e forniti di adeguati servizi per le attività produttive, si attestano nell'intorno del 9%, mentre nelle zone periferiche/location secondarie raggiungono valori medi del 9,5 - 10%.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

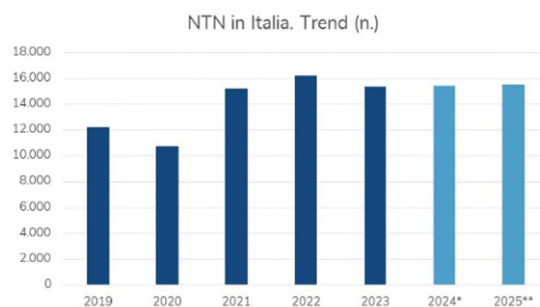
Previsioni

Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia ed in Medio-Oriente, e dagli strumenti finanziari messi in atto dal Governo e dall'Unione Europea, sia per il rilancio dell'economia, che per il contenimento dell'inflazione, si riporta di seguito lo scenario previsionale che tiene in considerazione:

- dati forniti dai primari istituti di ricerca;
- dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate;
- dati relativi al volume degli investimenti corporate;
- dati macroeconomici previsionali divulgati dalla Commissione Europea

utili al fine di determinare la stima al 2024 e la previsione al 2025 del volume di compravendite e tendenza dei prezzi.

VARIAZIONE YOY - INDUSTRIALE						STIMA	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025**
COMPRAVENDITE	0,0%	-12,1%	41,6%	6,9%	-5,3%	0,7%	0,3%
PREZZI	2,0%	-1,2%	1,0%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%



Kroll Advisory

Principali Transazioni – H2 2023 e H1 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Tipologia	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
giu-24		Futuro Prologis Cepagatti DC	Logistico	PE	Cepagatti	n.d.	Prologis	n.d.
giu-24		Mantova DC	Logistico	MN	San Giorgio di Mantova	70,0	Patrizia	Savills Fund Management GmbH, Barings
giu-24		Futuro Gaggiano DC	Logistico	MI	Gaggiano	n.d.	Kryalos, Logicor (CIC)	n.d.
giu-24		Santa Palomba DC	Logistico	RM	Roma	n.d.	Kryalos	n.d.
mag-24		Terreno - futuro G-Park Colleferro	Logistico	RM	Colleferro	n.d.	GLP	n.d.
mag-24		Futuro Sulbiate DC	Logistico	MB	Sulbiate	n.d.	Logicor (CIC), Kryalos	n.d.
mag-24		Asset Parma	Logistico	PR	Parma	n.d.	Davines	Kryalos SGR
apr-24		3 asset logistici	Logistico	varie	varie	n.d.	Kryalos SGR, Crossbay	n.d.
apr-24	Idea Group IT Industrial Portfolio 2024	2 asset Light Industrial	Light Industrial	RM	Roma	n.d.	Kryalos SGR, Blackstone	Idea Group
apr-24		Asset ad uso misto logistico/light	Logistico/Light	BO	Bentivoglio	n.d.	n.d.	Sardaleasing S.p.A
mar-24		Asset Logistico	Logistico	PI	Pontedera	n.d.	Logistics Capital Partners	n.d.
mar-24		Thyssenkrupp	Light Industrial	TO	Torino	n.d.	Asja Ambiente Italia S.p.A.	Bonafous Spa, CDP Cassa Depositi
mar-24		Terreno	Logistico	FI	Quarranta	n.d.	Logicor, Kryalos SGR	n.d.
feb-24		Asset logistico Milano	Logistico	MI	Milano	n.d.	PGIM Real Estate	n.d.
feb-24		Ex Cementir	Light Industrial	AL	Arquata Scrivia	n.d.	Officine Mak	n.d.
feb-24		Terreno	Logistico	MN	San Giorgio Bigarello	n.d.	Barings	n.d.
feb-24		Asset logistico	Logistico	MI	Gorgonzola	n.d.	Kryalos SGR	AXA IM Alts
feb-24		2 asset logistici	Logistico	LO	Borgo San Giovanni	n.d.	PGIM RE	n.d.
feb-24		Asset logistico Castel Guelfo di	Logistico	BO	Castel Guelfo di Bologna	n.d.	Kervis SGR	n.d.
feb-24		Asset logistico Milano	Logistico	MI	Milano	n.d.	n.d.	Gaslini Sviluppo
gen-24	Fedrigoni IT Industrial Ptf - 12 light industrial assets		Light Industrial	varie	varie	~210,0	WP Carey REIT, Savills IM	Fedrigoni
gen-24		Asset Verona	Logistico	VR	Verona	n.d.	Realterm	Figura 11
gen-24		Tesla Padova	Light Industrial	PD	Padova	n.d.	n.d.	n.d.
gen-24		Area	Light Industrial	VC	Balocco	n.d.	Barings, Savills IM	n.d.
dic-23		Piattaforma nel Mercato Agroali	Logistico	MI	Milano	n.d.	Prologis	Sogemi
dic-23		2 asset logistici	Logistico	varie	varie	50,0	Patrizia	Scannell Properties
dic-23		2 asset logistici	Logistico	varie	varie	n.d.	GLP	n.d.
dic-23		Legnano Last-Mile logistics	Logistico	MI	Legnano	n.d.	Kryalos	n.d.
dic-23		Area ex Liquigas	Logistico	MS	Carrara	n.d.	Gruppo Tirrena	n.d.
nov-23		Bergamo DC	Logistico	BG	Covo	n.d.	Garbe Group	Officine Mak
nov-23		Milan Data Center	Light Industrial	MI	Milano	n.d.	Radius Global Infrastructure, In	n.d.
nov-23		Pieve Emanuele DC	Logistico	MI	Pieve Emanuele	n.d.	Crossbay, Kryalos	n.d.
ott-23		Passo Corese DC	Logistico	RI	Fara in Sabina	n.d.	BentallGreenOak, DeA Capital	Techbau
ott-23		Desenzano del Garda DC	Logistico	BS	Desenzano del Garda	n.d.	Kryalos	n.d.
ott-23		Parma DC	Logistico	PR	Parma	n.d.	Kryalos	n.d.
set-23		Piacenza Business Park	Light Industrial	PC	Piacenza	70,0	Patrizia	Akno Group
set-23		Uggiate-Trevano DC	Logistico	CO	Uggiate-Trevano	n.d.	New Cleaning Group Srl	Bain Capital
set-23		Rivoli DC	Logistico	TO	Rivoli	n.d.	REAM SGR S.p.A.	Castello Sgr
set-23		Lonigo DC	Logistico	VI	Lonigo	n.d.	Gruppo Tonon	Prelios SpA, Eos Fund
ago-23		Pomezia DC	Logistico	RM	Pomezia	n.d.	Kryalos	n.d.
ago-23		Asset Como	Logistico	CO	Como	n.d.	Invesco RE	n.d.
ago-23	Boreal JV Cadillac Fairview IT Industrial Ptf	4 asset light industrial	Light Industrial	varie	varie	160,0	Boreal IM, Cadillac Fairview	Kryalos, Blackstone
lug-23		Conad Nord Ovest DC	Logistico	SV	Quiliano	n.d.	Colliers Global Investors Italy, I	n.d.
lug-23		Forte dei Marmi	Light Industrial	LU	Forte dei Marmi	7,3	n.d.	Covivio, Intrum AB
lug-23		Via de Roberto 7	Light Industrial	NA	Napoli	20,0	n.d.	Stellantis
lug-23		P3 Cittadella	Logistico	PD	Cittadella	n.d.	P3 Logistic Parks (GIC)	n.d.
lug-23		Lari DC	Logistico	PI	Casciana Terme Lari	n.d.	Cromwell Property Group, Bain	n.d.
lug-23		Via Messina 53	Light Industrial	MI	Milano	2,2	Coima SGR	Comune di Milano
lug-23		DHL Logistics	Logistico	n.d.	n.d.	55,8	Value Partners Group Ltd	Cromwell Property Group

Il mercato commerciale



I primi sei mesi del 2024 continuano ad evidenziare come il settore retail, e con esso quello dei centri commerciali, sia caratterizzato da un'ottima capacità di adattamento e reazione ai cambiamenti, mostrandosi resiliente nonostante gli stress test multipli affrontati (competizione del canale online, pandemia, conflitti, crisi energetica, inflazione ecc).

Il **sottostante economico** dei centri commerciali evidenzia una tendenza di crescita continua, sia in termini di recupero del footfall (anche se non sono ancora stati raggiunti i livelli del 2019) che di vendite che hanno invece superato il periodo preCovid, in particolare per la ristorazione (vendite 2023 in incremento del 10,3% rispetto al 2019) e abbigliamento. I centri commerciali stanno ritrovando anche la loro vocazione leisure e di svago, con un miglioramento delle presenze nei cinema (il 2023 si è chiuso con un -28% rispetto al 2019)

Ottimi anche i dati di rent collection in particolare per quanto riguarda i centri commerciali prime e top secondary.

Il primo semestre del 2024 presenta ancora volumi d'investimento molto limitati, pur se in crescita rispetto al primo semestre del 2023. Il nord del Paese si conferma ancora come contesto privilegiato dagli investitori, con particolare focus verso immobili secondary localizzati out-of-town. Le transazioni registrate nel primo semestre riguardano infatti quasi esclusivamente questo segmento, in particolare con una prevalenza nel numero di transazioni nel centro-nord. Le transazioni registrate sono state in prevalenza opportunistiche, in ottica di vendita forzata e secondo logiche di strategia di portafoglio. Dal 2017 sono assenti transazioni su centri commerciali prime.

Positivo anche l'interesse per gli asset mixed-use lungo le vie commerciali più prestigiose, considerati investimenti sicuri con profili di rischio-rendimento bassi nel medio-lungo termine. D'altro canto, però, la scarsa liquidità del mercato delinea una forte carenza di investitori con profilo Core o Core+, i quali prediligono ancora asset percepiti come più resilienti, come immobili cielo-terra high street, che tuttavia risultano estremamente limitati come tipologia di prodotto.

Ad ogni modo, alcuni rischi peculiari come la necessità di adeguamento del prodotto, il rischio percepito e la difficoltà dell'accesso al credito, rendono il mercato attualmente poco liquido e fanno prevedere che la ripresa sarà graduale e potrà concretizzarsi nel medio periodo, con una vera ripartenza attesa nella prima metà del 2025.

E-Commerce

Secondo i dati pubblicati dall'Osservatorio eCommerce B2C Netcomm – School of Management del Politecnico di Milano, l'eCommerce B2c per **prodotti** in Italia toccherà i 38,6 miliardi di euro nel 2024 (+6% vs. 2023).

Il tasso di penetrazione dell'online sui consumi totali (online + offline) si conferma stabile (da ormai tre anni) per la componente prodotto all' **11%**.

Nel 2024 il mercato eCommerce B2C di prodotto continua a crescere (+2,2 miliardi di euro rispetto al 2023), ma con ritmi più contenuti. In particolare, i settori Arredamento e home living, Auto e Ricambi e Food & Grocery mostrano una crescita superiore alla media (con tassi tra il +8% e il +12%), mentre Beauty, Informatica ed Elettronica di consumo e Abbigliamento mostrano una crescita in linea con quella del settore (con tassi tra il +7% e il +5%). Il settore dell'Editoria mostra un andamento stazionario.

Dalla lettura di questi dati, si evince come il digitale sia diventato ormai un canale molto importante per il Retail. L'online ha, infatti, confermato la sua capacità di amplificare, attraverso una molteplicità di touchpoint, la relazione tra brand e consumatori e di estendere, in termini spazio-temporali, una visita occasionale e discontinua (in negozio) in una relazione potenzialmente continua.

Una strategia di vendita al dettaglio omnicanale migliora l'esperienza del cliente e fornisce più canali per l'acquisto, che si tratti di dispositivi mobili, web o nei negozi. La disponibilità di più canali di acquisto porta ad un aumento delle vendite e del traffico. I clienti omnicanale spendono dal 15 al 30 % in più rispetto ai clienti single o multicanale. Uno studio congiunto di Google, Ipsos MediaCT e Sterling Brands ha inoltre rilevato che il 75% dei consumatori è più propenso a visitare un negozio se si imbatte in informazioni di vendita al dettaglio locali sul web. Sfruttando più canali, la vendita omnicanale non solo favorisce le entrate dalla vendita online, ma consente di indirizzare anche un traffico significativo verso i negozi, aumentandone ulteriormente le entrate.

High Street

Il segmento delle high street continua a mantenersi vivace non solo nelle città simbolo (Milano, Roma, Venezia, Firenze) ma anche nelle città secondarie, città di provincia e nuovi luoghi dello shopping all'interno delle piazze commerciali italiane più importanti.

Resta forte l'interesse da parte degli investitori per immobili cielo-terra, mixed use lungo le vie commerciali più prestigiose, ritenuti sicuri e con profili rischio-rendimento bassi, nel medio-lungo periodo. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, gli ultimi dati testimoniano una significativa crescita dei canoni nelle top locations delle principali città italiane, con una vacancy limitata alle vie più secondarie.

Milano si conferma ai vertici della classifica per dinamismo, canoni e valori. Le principali high street milanesi sono sempre state molto ricercate: lo sfitto è molto limitato e gli spazi disponibili spesso non soddisfano le esigenze dei brand. La richiesta di spazi retail in trophy asset e in posizioni privilegiate ha avuto l'effetto di aumentare i canoni di locazione, tanto che Via Montenapoleone ha registrato il secondo posto tra le vie commerciali più costose al mondo per canone di locazione al metro quadro richiesto (Rapporto: "Main streets across the world 2023", Cushman & Wakefield). I valori locativi di punta lungo via Montenapoleone si attestano intorno ai 15-20.000 €/mq/anno per le superfici commerciali al piano terra, una cifra in costante aumento a causa della mancanza di stock disponibile e dell'attrattiva commerciale della strada.

Stabili i canoni lungo corso Vittorio Emanuele II, compresi in un range medio che si attesta tra 6.000 e 10.000 €/mq/anno e forte l'interesse da parte dei retailer che continuano a scegliere il Corso come «place to be», il luogo ideale dove aprire il loro primo punto vendita, flagship store o sperimentare nuovi formati che oggi integrano il mondo virtuale con quello fisico, con strategie sempre più omnichannel.

L'apertura della fermata della metropolitana M4 e della nuova piazza San Babila, oltre all'allargamento e sistemazione del tratto di marciapiede compreso tra Corso Venezia, via Bagutta e Corso Matteotti, Corso Europa e Largo Toscanini, stanno contribuendo ad allargare la geografia delle high street milanesi.

Le recenti aperture, come quella del negozio "END" in via Mercanti (febbraio 2023) e il progetto di rigenerazione dell'edificio ex Credito Italiano, noto come "The Medelan", hanno generato un importante interesse da parte dei retailer su piazza Cordusio. Proprio il progetto The Medelan è stato scelto da Coin per l'apertura del suo nuovo negozio Excelsior, da Arket per il suo primo flagship store in Italia e dal marchio di arredamento Kave Home.

Buone le performance registrate anche a Roma, dove in via Condotti si registra un rialzo dei canoni con punte fino a 13.000 Euro/mq/anno. Stabili i prime rent delle altre high street della Capitale (Via del Corso, Piazza di Spagna, Via del Babuino).

Yield – High Street

La vivacità del settore e la conferma dell'interesse da parte degli investitori e dei retailer si traduce in una stabilità degli yield.

High Street - Rendimenti Lordi						
Top High Street			Top Cities*		Zone Centrali	Zone Periferiche
Milano	Roma	Venezia	Firenze	Secondary High Street	High Street città secondarie	Negozi di vicinato - Medie Superfici di Vendita
Via Montenapoleone	Via dei Condotti					
3,75 % - 5,00%	4,00% - 5,25%	4,75% - 6,00%	4,50% - 5,25%	5,25% - 7,25%	5,75% - 8,50%	7,50% - 9,50%

*grandi città a vocazione turistica

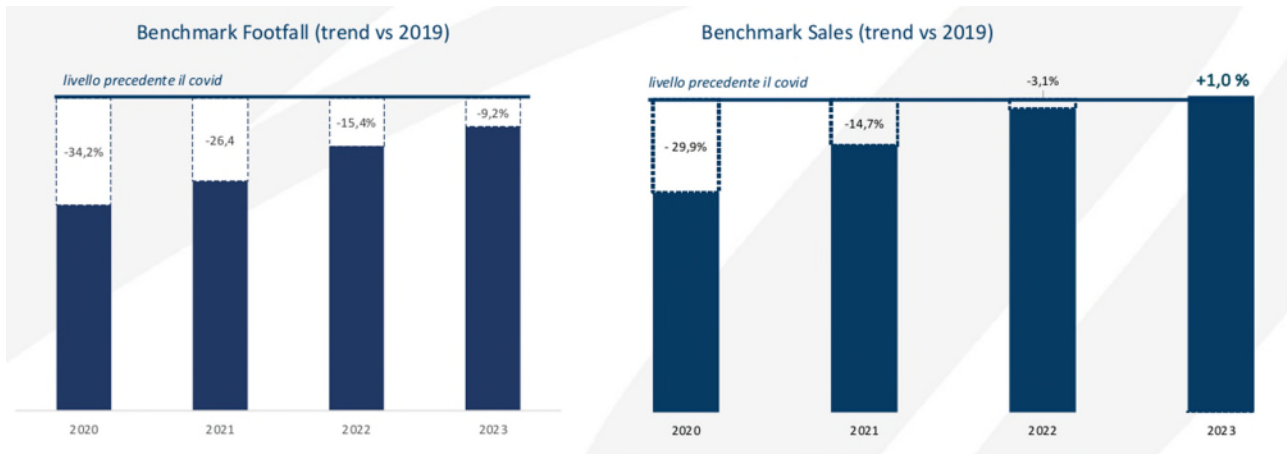
Gross Cap rate. Fonte: Elaborazioni Kroll

Centri Commerciali, Retail Park e Factory Outlet

Secondo l'ultimo osservatorio del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) in collaborazione con EY finalizzato ad analizzare mensilmente gli andamenti del settore dei Centri Commerciali Italiani e basato su un panel rappresentativo, costante e omogeneo, di circa 300 strutture commerciali pianificate in Italia, gli ultimi 12 mesi hanno fatto registrare un trend positivo nei dati di affluenze, pari al +3,3%.

Per quanto riguarda i fatturati, i primi 4 mesi del 2024 registrano un -0,7% rispetto al medesimo periodo del 2023.

Più in dettaglio, le categorie che hanno registrato le migliori performance nei primi quattro mesi del 2024, rispetto al 2023, sono: la Cura Persona e Salute (+8,5%), le Attività di Servizi (+2,5%), mentre trend stabili registrano la Ristorazione (-0,1%) e l'Abbigliamento (-0,1%). In calo l'Elettronica di consumo (-5,7%), la Cultura, tempo libero e regali (-4,0%) e i Beni per la casa (-2,9%).



Kroll Advisory su dati CNCC

Il settore grocery continua a confermarsi come uno dei settori più capaci di assorbire le difficoltà registrate durante la pandemia grazie alle caratteristiche anticicliche e alla minor elasticità della domanda. Nonostante il contesto macroeconomico ed il connesso aumento dei prezzi al dettaglio a seguito della crisi energetica e la contrazione del potere d'acquisto delle famiglie, i consumi al dettaglio di alimenti, bevande e tabacco hanno fatto registrare segnali positivi rispetto al 2019. Le caratteristiche intrinseche del settore continuano ad attirare l'attenzione degli investitori, tipicamente per operazioni di sales&leaseback. Le ragioni sono da imputarsi alla presenza di flussi di cassa relativamente costanti sul lungo periodo ed alla resilienza della tipologia di asset rispetto al rischio rappresentato dal commercio digitale.

Il miglioramento nel legame di fiducia e partnership tra landlord e tenant continua infine, a favorire la ripresa dell'occupancy e un ottimo tasso di rent collection.

I retailer continuano le loro attività all'interno delle strutture commerciali pianificate, anche attraverso nuove aperture. I retailer più dinamici ed attivi, in termini di numero di aperture e reletting sono rappresentati da "Pepco" e "JD".

Nella categoria della somministrazione i più attivi sono invece "La Piadineria", "MC Donald's", "Alice Pizza" e "Billy Tacos". I retailer della somministrazione in particolare sviluppano nuovi format e migliorano gli spazi esistenti, trainati anche dalla ripresa delle vendite del settore.

Yield - Centri commerciali e Retail Park

Alcuni investitori evidenziano un outlook in miglioramento nei prossimi cinque anni, considerando i centri commerciali come terza asset class più attrattiva, dopo logistica e residenziale, ma prima di uffici e hospitality. Il mercato degli investimenti parla di una ripresa della raccolta con la decisione di allocare capitale sul retail; si stima che oggi il repricing sia terminato, dopo un lungo periodo nel quale il settore ha assorbito e reagito positivamente a stress test drammatici come la Pandemia e la fiammata inflattiva causata dai costi energetici.

Il primo taglio dei tassi da parte della BCE a giugno 2024 contribuisce a migliorare l'outlook sui rendimenti immobiliari, rimasti già prevalentemente stabili nell'ultimo trimestre. Permane comunque un atteggiamento di generale prudenza, a causa di una serie di freni dovuti ancora al rischio percepito per gli effetti combinati di vendite online, all'incremento dei costi operativi e alla riduzione della capacità di spesa dei consumatori.

I rendimenti risultano stabili su base semestrale.

Centri Commerciali - Rendimenti Lordi				Retail Park - Rendimenti Lordi	
Regional (super-prime*)	Prime*	Top Secondary	Secondary	Prime	Secondary
6,00% - 7,00%	6,50% - 8,00%	6,75% - 9,00%	8,50% - >10%	6,75% - 8,75%	8,25% - >10%

*Con il termine di centri commerciali prime si qualificano quegli schemi dominanti rispetto al proprio bacino d'utenza, con elevati volumi di footfall e capacità di attrarre top brand, indipendentemente dall'ubicazione nelle principali città metropolitane.

Gross Cap rate. Fonte: Elaborazioni Kroll

Pipeline e Trasformazione

L'Osservatorio dei centri commerciali "Reno" prevede **13 nuove aperture** fra 2024 e 2026, molte delle quali slittamenti di progetti già annunciati da anni. Negli ultimi 12 mesi l'Osservatorio, in collaborazione con Confimprese, ha registrato 3 nuove aperture (tra cui Merlata Bloom) e la chiusura di n.5 strutture di piccola dimensione e bacino di utenza prevalentemente locale (tra cui il Freccia Rossa a Brescia).

La pipeline di sviluppo conferma le tendenze degli ultimi anni: **ampliamenti / ammodernamenti** di strutture esistenti e poche nuove aperture

Le tendenze in atto riguardano in particolare:

- la **rigenerazione urbana**, mutuata da Leisure e F&B come ancore trainanti
- il **riposizionamento** di strutture esistenti, attraverso la miglior definizione del corretto merchandising mix, nuove aree Food Court, restyling architettonici ed interventi sul sistema impiantistico/energetico, l'inserimento di nuovi servizi per i Clienti (spazi di coworking, aree lounge, spazi per lo studio, ecc).

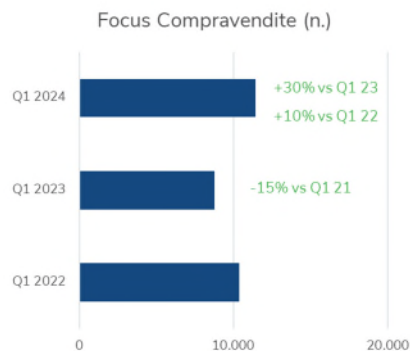
Compravendite

Nel 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione commerciale* è stato pari a circa 45.760 unità, mostrando una variazione del +4,4% in ragione d'anno.

Area	NTN 2019	NTN 2022	NTN 2023	Var. % NTN 2023 vs 2019	Var. % NTN 2023 vs 2022	Quota NTN per area (2023)
Nord Est	6.520	8.012	8.255	26,6%	3,0%	18,0%
Nord Ovest	11.279	13.722	14.206	25,9%	3,5%	31,0%
Centro	7.988	9.725	10.209	27,8%	5,0%	22,3%
Sud	6.676	8.610	9.030	35,3%	4,9%	19,7%
Isole	3.004	3.765	4.062	35,2%	7,9%	8,9%
ITALIA	35.467	43.834	45.761	29,0%	4,4%	100,0%

Nel dettaglio, il Sud e le Isole insieme hanno intercettato circa il 29% del totale delle transazioni di negozi e hanno registrato rispettivamente variazioni di +4,9 e +7,9% rispetto al 2022; il Centro ha raccolto circa il 22% del totale delle transazioni totalizzando +5% vs. 2022. Il Nord che nel complesso ha assorbito più del **49%** delle transazioni rileva per il Nord Est variazioni pari a +3% e per il Nord Ovest +3,5% rispetto al 2022.

Il trend positivo ha accelerato, nel periodo gennaio-marzo 2024: in particolare, nel o Q1 2024, sono state rilevate circa 11.430 transazioni segnando un aumento del +30% rispetto allo stesso periodo del 2023.



*i dati elaborati fanno riferimento alle NTN aggregate dalla fonte e riferite a Negozi.
Laboratori sommate alle NTN di categoria catastale D08

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

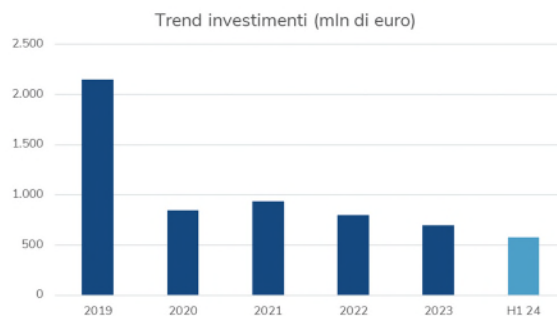
Investimenti

Nel primo semestre 2024 gli investimenti in immobili retail hanno registrato un volume di circa **580 milioni di euro** (16% sul totale), confermando l'accelerazione generale degli investimenti corporate in Italia.

Alcune delle principali transazioni del semestre sono state registrate proprio nell'asset class Retail. Tra queste si segnalano:

- l'importantissima operazione di Blackstone Property Partners Europe Lower Fund 2 che ha venduto al gruppo del lusso Kering, un immobile in Via Monte Napoleone 8 a Milano, per un importo di 1,3 miliardi di Euro. Si tratta dell'operazione immobiliare più rilevante, come valore per singolo asset, mai avvenuta in Italia, con un prezzo al metro quadro di oltre 110mila euro. Tale operazione non viene registrata nelle transazioni dei primi 6 mesi del 2024 in quanto secondo indiscrezioni di mercato, non ancora perfezionata;
- l'operazione di IGD Siiq Spa che ha siglato un accordo con Sixth Street, Starwood Capital e Prelios Sgr Spa per la cessione di un portafoglio composto da 13 asset (prevalentemente grocery, oltre ad una galleria e un retail park), per un prezzo pari a 258 milioni di euro.
- l'acquisizione del "Centro Commerciale Roma Est" (esteso su una Gla di circa 100.000 mq), da parte del gruppo Klepierre, posto in vendita da Gic, fondo sovrano di Singapore nel mese di maggio 2024;

I primi giorni di luglio 2024 hanno fatto registrare un'ulteriore importante transazione. Hayfin Capital Management ha concordato l'acquisto del "Forum Palermo", da Blackstone per circa 200milioni di euro. Il "Forum Palermo" si estende su una Gla di oltre 49.000 mq e 130 negozi, tra cui "Zara", "Nike", "H&M", "Mediaworld", "Cisalfa", "Stradivarius", "Pull&Bear" e un Uci Cinemas di 7 sale.



Kroll Advisory su fonti varie

Principali Transazioni – H2 2023 e H1 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
mag-24		Roma Est Shopping Centre	RM	Roma	225,0	Klepierre	GIC
mag-24		Asset Via Torino	MI	Milano	n.d.	n.d.	Bain Capital, Gruppo BPVI
apr-24		Raffaello	RM	Roma	4,8	n.d.	DeA Capital Real Estate
apr-24	Portafoglio IGD SIIQ		varie	varie	258,0	Sixth Street, Starwood Capital	IGD SIIQ
mar-24		future Valmontone Retail Center	RM	Valmontone	n.d.	Promos Srl	n.d.
mar-24	Tecnomat IT Retail Portfolio 2024		RM	Roma	n.d.	Polis Fondi, LeadCrest Capital Partners	Groupe Adeo
gen-24		Asset Via Albricci	MI	Milano	n.d.	Greenstone SICAF	n.d.
dic-23		Bicocca Village	MI	Milano	60,0	Kryalos, Hayfin Capital Management	BNP Paribas REIM, Apollo Global RE, AXA Real Estate
dic-23		Happio	RM	Roma	20,0	n.d.	n.d.
nov-23	Unicoop IT Retail Portfolio 2023	5 asset retail	varie	varie	37,0	Tikehau Capital, Pradera	Unicoop Tirreno
nov-23		Piazza Umbra	PG	Trevi	20,0	PAC2000A (Conad)	Talete Srl
nov-23		Galleria PortaSiena	SI	Siena	16,0	Indotek Group	AXA IM - Real Assets
ott-23		Airone	PD	Monselice	8,0	n.d.	Partners Group, Kryalos
set-23		Shopping Center Il Grifone	VI	Bassano del Grappa	28,0	SES Spar EU Shopping Ctrs	Marathon AM
lug-23	Coop Alleanza IT Retail Portfolio 2023	3 asset retail	varie	varie	50,0	Arrow Global, DeA Capital Real Estate	Coop Centro italia

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Milano in evoluzione: 2024 e oltre



Gli interventi di rigenerazione e valorizzazione urbana, sia puntuali, sia riguardanti porzioni di territorio di ampio respiro stanno proseguendo la tendenza positiva innescata a partire da metà 2020. La distribuzione geografica delle operazioni immobiliare vede una forte concentrazione al nord Italia, in particolare in Lombardia.

Milano domina in modo preponderante questo specifico segmento del mercato immobiliare.

Gli investitori mostrano grande interesse soprattutto per interventi mixed use, in grado di garantire una diversificazione del rischio, caratterizzati da una forte incidenza della componente residenziale e del living: multifamily, co-living, student housing, senior living, social e microliving. Fondamentale sarà il monitoraggio delle condizioni di mercato, normativo, e del contesto territoriale nel quale gli sviluppi sono inseriti.

Mappatura dei principali progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi puntuali (vision 2024 / 2030).

I progetti di trasformazione urbana che interessano il territorio della città di «Milano allargata» * in base al dimensionamento, possono essere distinti in:

- I progetti di valorizzazione a scala urbana con una SIp > di 50 mila mq, pari a circa 7,5 milioni di mq;
- Gli interventi puntuali con una SIp < a 50 mila mq, pari a circa 3,2 milioni di mq;

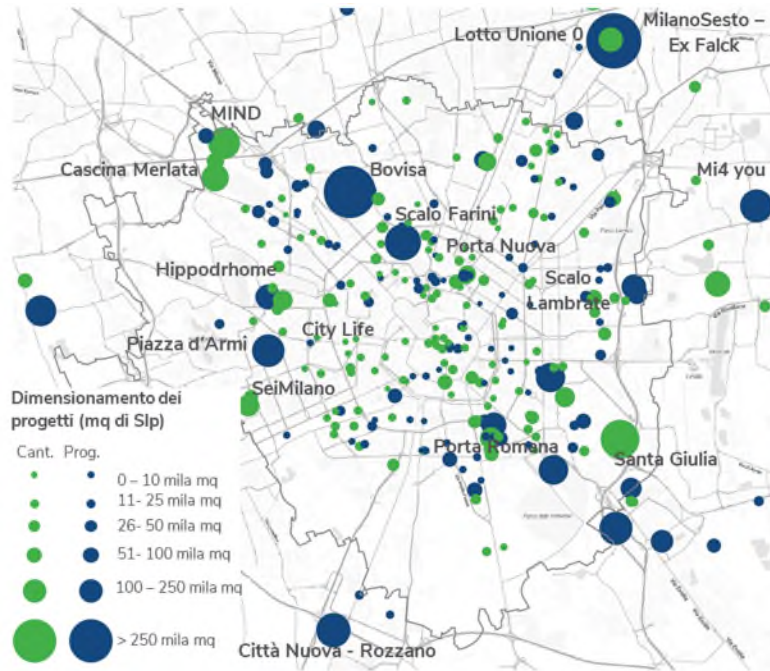
In totale ammontano a circa **10,7** milioni di mq di SIp articolati in:

- Fase di cantiere (circa 4,3 milioni di mq di SIp): pari a circa il 40 % della SIp totale;
- Fase di progetto (circa 6,4 milioni di mq di SIp): pari a circa il 60 % della SIp totale.

I progetti di trasformazione urbana che interessano il territorio della città di «Milano allargata» sono distribuiti geograficamente come segue:

- Zona centrale «bastioni»: pari a circa il 3% della SIp totale;
- Zona centrale «circonvallazione esterna»: pari a circa il 10% della SIp totale;
- Zona semi-periferica: pari a circa il 19% della SIp totale;
- Zona periferica: pari a circa il 36% della SIp totale;
- Comuni limitrofi: pari a circa il 32% della SIp totale.

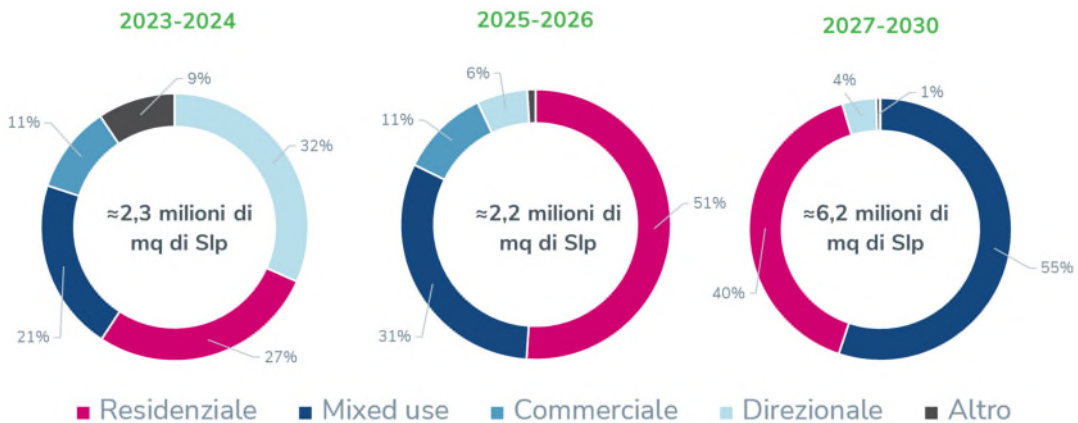
* «Milano allargata»: si intende il territorio della città capoluogo e gli interventi di rilievo ubicati in altri Comuni a ridosso del confine amministrativo del Comune di Milano.



Kroll Advisory

La stima dei tempi di realizzazione dei progetti di valorizzazione urbana e degli interventi puntuali

I progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi puntuali ubicati nella città di «Milano allargata» che si svilupperanno in un arco temporale 2023 / 2030 possono essere distribuiti in base alle seguenti fasce temporali:



Kroll Advisory

Principali novità urbanistiche rilevanti per i progetti di trasformazione

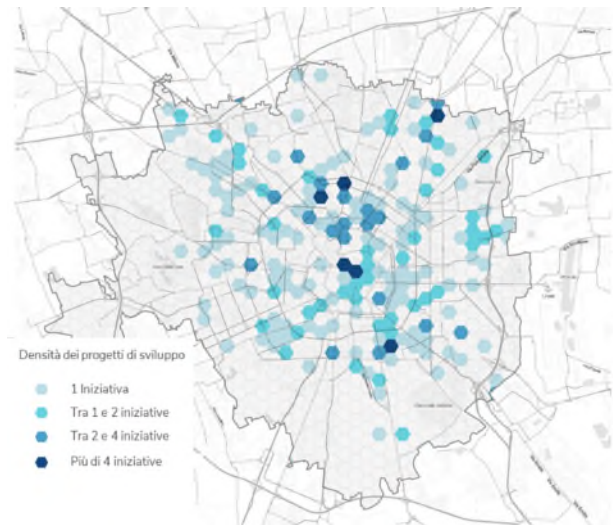
- **I 9 progetti che cambieranno il volto dei 9 municipi milanesi.** Il 1° settembre 2023 vengono elencati gli sviluppi dei 9 principali progetti intrapresi nei confini della metropoli. Di questi, uno finanziato dal PNRR (Crescenzago), due bandi del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) (Gorla e Corvetto) e tre PINQUA (Niguarda, San Siro e Giambellino). I progetti che manifesteranno a breve il loro valore aggiunto sono i lavori in piazza Castello o gli interventi in piazzale Santorre di Santarosa.

- Municipio 1 – Piazza Castello
 - Municipio 2 – Sant'Erlembaldo
 - Municipio 3 – Via Rizzoli
 - Municipio 4 – ERP Omero/Barzoni
 - Municipio 5 – Piazza dell'Assunta
 - Municipio 6 – Via dei Gaggioli
 - Municipio 7 – PINQUA San Siro/Aretusa
 - Municipio 8 – Piazzale Santorre di Santarosa
 - Municipio 9 – PINQUA Niguarda/San Dionigi
- **Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 17 maggio 2023, il Comune di Milano ha proceduto ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dello smaltimento rifiuti,** dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia.
Il Comune ha scelto di differenziare gli oneri di urbanizzazione con un aumento del 3% per le zone periferiche esterne alla circonvallazione e del 10% per gli interventi in centro.
Tali incrementi, tuttavia, possono beneficiare di specifiche riduzioni come, ad esempio, la diminuzione del 20 per cento del costo per le opere private costruite con criteri di neutralità carbonica e del 50 se ospitano servizi convenzionati con il Comune, oppure l'azzeramento per gli alloggi in edilizia sociale convenzionata in sostituzione dell'edilizia libera, l'abbattimento totale per i servizi privati se convenzionati e tra l'80 e il 90% se comunque riconosciuti di interesse pubblico.
 - **Possibile aumento della quota obbligatoria di social housing.** Come riportato nel documento “una nuova strategia per la casa”, approvato a metà 2023, è molto probabile la revisione della quota minima obbligatoria di social housing prevista per i progetti immobiliari. In particolare, ad oggi, per ogni intervento immobiliare sopra i 10.000 mq è previsto che l'operatore ne costruisca il 40% in social housing. Il documento riporta che “Il prossimo PGT potrebbe offrire all'Amministrazione l'occasione di riesaminare questa percentuale e quindi di abbassare la soglia al di sopra della quale è chiesto al privato di contribuire all'offerta abitativa sociale della città, nella direzione di aumentare significativamente la quota residenziale nella pianificazione urbana.”
 - **Canone concordato.** Il contratto a canone concordato (L. 431/98) agevola sia gli inquilini che i proprietari offrendo prezzi calmierati per gli inquilini e supportando i proprietari attraverso agevolazioni fiscali (come ad esempio: cedolare secca al 10%, riduzione dell'IMU e della base imponibile per l'IRPEF e l'imposta di registro).
Lo scorso 27 luglio 2023 è stato sottoscritto il nuovo accordo locale per la città di Milano che suddivide il territorio comunale in 5 zone omogenee e fissa per ciascuna di esse 3 fasce, con un limite massimo e minimo per il canone di affitto. La fascia viene individuata grazie a un punteggio che viene calcolato anche in base alle caratteristiche dell'alloggio, a seguito della compilazione di specifiche domande sulle caratteristiche dell'appartamento. La novità del nuovo accordo è rappresentata dall'introduzione di tariffe tipo per le singole stanze per gli studenti universitari (requisiti necessari, la dimensione della stanza almeno 12mq e l'accesso libero alle parti comuni, che possono essere il soggiorno o la cucina).

Le grandi trasformazioni urbane e i valori immobiliari

Osservando la localizzazione dei progetti si può notare che alcuni grandi interventi (ancora in fase di completamento) hanno avuto, e continuano ad avere, un forte richiamo per l'ubicazione di ulteriori interventi generando così un processo di rinnovamento del tessuto edilizio delle immediate vicinanze.

Tale attrattività ha generato un aumento del valore degli immobili nelle aree limitrofe ai grandi progetti di trasformazione.



Kroll Advisory

Segue una disamina dei principali interventi in atto sul territorio milanese

- **Porta Garibaldi** – iniziano i lavori di piazza Freud per mano di Rete Ferroviaria Italiana in collaborazione con FS Sistemi Urbani e il Comune di Milano, dal valore di circa 3 milioni di euro, a carico del Comune di Milano mediante i fondi del PNRR. Gli interventi che aspirano a migliorare qualità, comfort e percezione dei viaggiatori dovrebbero essere conclusi entro il 2026.
- **Ex Scalo Farini e Scalo San Cristoforo** – in data 21/12/2023 Sistemi Urbani ha diffuso un comunicato stampa in cui viene annunciata l'assegnazione degli ex scali ferroviaria Farini e San Cristoforo alla cordata Unicredit, Hines e Prelios per un importo pari a 500 milioni di euro. L'immobile è stato acquistato da un fondo gestito da Prelios, di cui UniCredit è l'unico investitore e garante, mentre lo sviluppo del progetto, per il quale si stima una durata lavori di 7 anni, è stato affidato a Hines. L'area, di circa 620.000 mq, di cui 450.000 mq affittabili, sarà destinata a diverse funzioni, tra cui 94.000 mq di abitazioni a prezzi calmierati, 110.000 mq di uffici, hotel e spazi commerciali, e 145.000 mq a uso residenziale libero mercato. Il progetto, con una scadenza nel 2030, prevede la riconversione del magazzino storico per fare spazio all'Accademia di Brera, un campus di 20.000 mq e un dormitorio di 3.000 mq.
- **Scalo di Porta Romana** – il 7 marzo del 2023 il Fondo di investimento immobiliare di Porta Romana gestito da Coima Sgr, Covivio e Prada Holding, finanziato da Intesa San Paolo, annuncia l'anticipato completamento in elevazione dei sei edifici, per una superficie di 30.000 mq, che andranno a comporre il Villaggio Olimpico delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026. Inizia quindi la rifinitura delle facciate e degli interni e i lavori per la ristrutturazione dei due palazzi storici. Al termine delle Olimpiadi, il villaggio verrà trasformato in uno studentato da 1.700 posti letto. I 10.000 mq adibiti a servizi per gli atleti verranno trasformati in aree destinate a servizi pubblici. (Aggiornamento del 26 marzo 2024)
- **Symbiosis** – è un progetto di rigenerazione urbana nel sud della città, un nuovo Business District che si estende per più di 125.000 mq, oltre ai 13.000 mq di superficie guadagnati dal recupero di Piazza Olivetti, a firma dello studio Antonio Citterio Patricia Viel e sviluppato dal gruppo Covivio. È ancora in fase di costruzione la nuova sede di Snam da 19.000 mq. È inoltre stato recentemente venduto un complesso scolastico, tramite Dils advisor, un complesso scolastico che risiede all'interno del distretto.

- **MIND (Milano Innovation District)** – Milano Nord Ovest: l'ex sito Expo 2015 inizia a popolarsi con l'attuazione del *Federated Innovation™ @MIND*. Si tratta di un modello che attualmente raggruppa 32 fondatori, imprese leader nei rispettivi settori di appartenenza a livello nazionale e internazionale, volto a generare iniziative di ricerca e innovazione. Le attività di ricerca e innovazione ruoteranno su due macro-temi: *Future of Health* e *City of the Future*. Il primo passo è stata l'inaugurazione nel 2022, della sede della casa farmaceutica AstraZeneca così come gli insediamenti di Bio4Dreams e Rold, gli uffici di Illumina e del Nuovo Ospedale Galeazzi che ha iniziato ad accogliere i primi pazienti a partire da Agosto 2022. Nel dicembre 2021 Esselunga ha firmato un accordo con Lendlease per predisporre una superficie di 1.000 mq all'interno del Mind Village, destinata a sperimentare un concetto innovativo di retail, per intercettare nuove esperienze e tendenza di consumo. Lo store è ora aperto al pubblico.

Una parte fondamentale di MIND è il distretto West Gate. Quest'area, oltre a immobili residenziali e dedicati all'hospitality verranno ospitate circa 150.000 mq a uso direzionale, tra cui anche la sede italiana di E.ON. In quest'area sorgeranno 4 immobili direzionali di grado A+: l'Innovation Hub, immobile iconico ad uso uffici per un totale di circa 7.800 mq; lo Zenith, che ospiterà uffici per una superficie di oltre 21.000 mq; l'Horizon di circa 20.500 mq e il Molo, un edificio che ospiterà un laboratorio di oltre 6.000 mq e spazi uffici

Un secondo importante distretto è quello dedicato al Campus scientifico dell'Università Statale. A Ottobre 2023 è stata posata la prima pietra. Il Campus ospiterà una comunità di oltre 23mila persone tra studenti, ricercatori, docenti e personale di staff, con 18.376 mq per l'area didattica e 35.525 mq di laboratori. A completare il progetto si segnalano 5.500 mq di area verde da destinare all'orto botanico, impianti sportivi, nidi aziendali e, soprattutto, le residenze per studenti (1.100 posti letto).

Secondo l'ultimo aggiornamento fornito in data 20 marzo 2024, lo sviluppo di MIND è ad oggi oltre un terzo del totale; sono stati inoltre avviati i cantieri di MoLo (parcheggi, energy centre e retail) e Horizon, spazi di co-working che verranno terminati entro il 2025. È stata inoltre presenziata una cerimonia per il taglio del nastro che ha inaugurato l'apertura del MIND Village.

- **Cascina Merlata** – avanzamento cantiere. Avanzano le costruzioni del terzo lotto R7 di Città Contemporanea e del lotto R9, mentre risultano essere ultimati i restanti lotti di UpTown, quartiere che dovrebbe ospitare da 12.000 a 15.000 persone. Per quanto riguarda il lotto R8, è stato reso pubblico ad aprile 2024 il nuovo rendering di Mab Arquitectura e sponsorizzato da Euromilano del nuovo complesso targato "Inspire UpTown". Resta ancora in fase di stallo l'inizio dei lavori.
- **Sei Milano** – di Borio Mangiarotti e Mario Cucinella Architects, proseguimento cantieri e, come segnalato dal Sole 24 ore, sono stati consegnati nel mese di giugno 2023 i 500 appartamenti del primo lotto residenziale. A ottobre 2023 è stato aperto il primo lotto del parco. Dopo l'aggiornamento di marzo 2024 risultano essere ancora incomplete tre residenze centrali di via Bianca Ceva.
- **Ex Palasharp – Milano Lampugnano:** il cronoprogramma previsto della durata di dieci mesi dopo la vittoria di Ticketone e MCA Events è stato abbandonato in seguito ad un rincaro dei prezzi, da 18 milioni a 46.
- **Milano Fiera:** Quartiere di CityLife: sul lato di Largo Domodossola stanno proseguendo i lavori per la realizzazione di CityWave, ovvero il Portico dalla lunghezza di oltre 200 metri di BIG – Bjarke Ingels Group che si sviluppa tra due edifici denominati "East" e "West". Sarà resa fruibile anche l'ultima porzione del Parco di CityLife.
- **Milano Porta Nuova Gioia** – nei primi mesi del 2022 sono stati ufficializzati i progetti Pirelli 39, Pirelli 35 e Pirelli 32. Pirelli 32 prevede un piano di investimenti di oltre 30 milioni, per la riqualificazione dell'edificio ad oggi di proprietà di Coima RES. Pirelli 35, sempre di proprietà Coima, sarà un nuovo centro direzionale progettato dagli Studi Park Associati e Snøhetta, incaricati di riqualificare e ampliare un complesso degli anni '60 posto su un lotto

di circa 47.500 mq. Infine, Pirelli 39 grazie al progetto dello studio Boeri Associati, vedrà la realizzazione della nuova Torre Botanica e della riqualificazione del cosiddetto "Pirellino"

Inoltre, sono da poco i lavori di un nuovo progetto, il Porta Nuova 19, firmato da Lombardini22. Il progetto restituirà alla città di Milano l'immobile di Corso di Porta Nuova, 19/Via Fatebenesorelle, 1-3, per una superficie complessiva di circa 35.000mq. Entro il 2025, l'edificio ospiterà spazi uffici moderni e funzionali, risponderà ad elevati standard di sostenibilità che saranno attestati dalle più elevate certificazioni, come Core&Shell LEED Platinum, WELL Platinum, BREEAM Excellent, Wiredscore Platinum.

Il progetto di ACPV Architects per "Gioia 20" è suddiviso in "Gioia 20 Est", alto 98 metri di fronte a "Gioia 22" e "Gioia 20 Ovest" di 64 metri. Le due torri ad uso andranno a coprire gli ultimi due buchi rimasti in questa porzione del Centro Direzionale. Sono stati conclusi i lavori della torre Gioia 20 Est e Gioia 22, mentre si prevedono altri 3 anni per concludere i lavori della torre Ovest.

- **Bosco della Musica:** si prevede un investimento complessivo di 47 milioni di euro, di cui 20 milioni finanziati dal Mims, 15 milioni dal ministero dell'Università e della Ricerca e i restanti 12 milioni dalla Regione Lombardia. Il bando ha previsto la progettazione di una struttura polifunzionale destinata al Conservatorio G. Verdi di Milano, dotata di aule, laboratori, un auditorium, residenze per gli studenti, aree di ristoro e la rigenerazione della palazzina 'ex-chimici' delle acciaierie Redaelli puntando su una architettura green e sostenibile, dunque con attenzione alle aree verdi.
- **Milano Est:** Lambrate, completamento del complesso residenziale di East Garden; Città Studi completato il progetto Armonia 19 di via Botticelli e piazza Occhialini. Inoltre, è stato reso noto il vincitore del Concorso internazionale "Magnifica Fabbrica ". I progettisti hanno previsto un unico grande volume composto da una maglia modulare regolare, circondato dal verde e dai canali d'acqua del Parco della Lambretta e affiancato dal Palazzo di cristallo, restaurato nelle sue strutture portanti e riconvertito in un giardino d'inverno, chiamato Fabbrica verde della biodiversità. È così quasi completata la progettazione della Grande funzione urbana Rubattino, oltre 300.000 m2 complessivi suddivisi tra proprietà pubblica comunale (quasi 180.000 m2) e privata (Rubattino 87 Srl e Camozzi). Nell'area pubblica, oltre ad alcune opere di urbanizzazione (ampliamento e sistemazione di strade) è prevista anche la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in via Caduti in missioni di pace a servizio del quartiere, finanziato con 13,5 milioni nell'ambito del PNRR. Il primo atto dei lavori, i cui costi complessivi sono stimati in 120 milioni di euro, riguarderà l'ampliamento del Parco, con inizio previsto nel 2024. Welcome Crescenzago nasce grazie ai piani dello studio dell'architetto giapponese Kengo Kuma e la collaborazione del botanico Stefano Mancuso. Welcome trasformerà l'ex storica sede di Rizzoli in una struttura che diventerà spazio di lavoro con al centro elementi naturali. Sarà il fabbricato in legno più grande d'Italia e ospiterà uffici, aree di coworking, un supermercato, un centro medico, servizi. Di fronte a 'Welcome' si affaccerà 'Green Between, tessiture urbane', per la cui realizzazione è capofila Redo SGR. Sono ora in corso i lavori. Park Towers Milano, progetto di Asti Architetti e gestito da BlueStone, si compone di due torri residenziali di 77 e 55 metri d'altezza, che si svilupperanno su un'area verde con affaccio sul parco Lambro di circa 5.000 metri quadrati. Confermate a febbraio 2024 le accuse di abuso edilizio, per un progetto che era stato sponsorizzato come una ristrutturazione di edifici esistenti.
- **Ex Macello:** si tratta di un'area che si estende per 15 ettari e in quella zona nei prossimi anni si svilupperà il **progetto "Aria"**. Un progetto di riqualificazione proposto dall'operatore immobiliare Redo e uscito vincitore nell'ambito della seconda edizione di Reinventing Cities del 2021. Verrà costruito un "quartiere low cost" per 1.200 residenti con canoni a partire da 500 euro, il nuovo campus IED, un nuovo polo museale scientifico, un grande parco e servizi per residenti. La prima parte sarà inaugurata nel 2026.
- **Milano Barona:** in zona M2 Romolo si è conclusa la costruzione di Arca, in via Rimini, per la nuova sede del Gruppo Cap Holding e anche la riqualificazione dello stabile San Vigilio Uno - noto come Palazzo Savoia

Assicurazioni e Riassicurazioni progettato da Gio Ponti nel 1971. Sempre nel distretto della Barona, nei pressi della Stazione M2 Famagosta, via Palatucci ha iniziato ad elevarsi il progetto The Skydrop, ora diventato TheTris, di proprietà di Real Estate Center, società del gruppo Carfin92; si tratta di una nuova torre di 20 piani fuori terra e due interrati, 38.800 metri quadrati di superficie totale di progetto, 1.500 mq a piano, 250 posti auto coperti, 9 mila mq di aree verdi, 3.500 mq di giardini pensili. Un investimento da 25 milioni di euro solo per i lavori: l'immobile sarà destinato ad un uso direzionale e commerciale.

Il progetto TPR prevede la costruzione di un complesso edilizio multifunzionale di 19.000 mq su una posizione strategica lungo la ferrovia Milano-Mortara. Il complesso sarà composto da una grande lastra orizzontale di due livelli fuori terra, sormontata da una torre di 20 piani per un'altezza di 75 metri, con uno Sky bar e un ristorante con vista a 360°. La progettazione definitiva è in fase di ultimazione, l'orizzonte per il fine lavori è il 2025.

- **Milano Rogoredo - Santa Giulia** – Nella porzione nord dell'area di Santa Giulia continuano gli scavi per le bonifiche e per permettere l'inizio delle operazioni di posa delle fondazioni dei vari edifici. Si segnala inoltre che, a settembre 2021 Risanamento e la società tedesca Cts Eventim (leader internazionale dell'entertainment) hanno presentato il progetto per la realizzazione della nuova Msg Arena. Un investimento da 180 milioni. Ospiterà 16mila persone ma anche ristoranti, negozi e 10mila mq di "piazza" esterna per eventi all'aperto. L'arena "Palaitalia" sarà inclusa anche nel progetto delle Olimpiadi Milano-Cortina 2026
- **BEIC, la Biblioteca Europea:** La Biblioteca Europea si estenderà su un'area di 30.000 mq. Verranno costruite due strutture speculari tra loro strutturate così: due "navate" trapezoidali, entrambe in vetro e metallo. Per realizzarla sono stati messi a disposizione 101,574 milioni di finanziamento già previsti nel bilancio dello Stato nell'ambito del PNRR. Ci sarà un deposito robotizzato ipogeo, un forum, un auditorium e una piazza verde pubblica. I lavori sono iniziati nel 2024 e terminare entro la fine del 2026.
- **Milano 3.0** – nel contesto della "Milano allargata" è importante menzionare il nuovo sviluppo "next generation living ": sei nuove palazzine, per un totale di 260 appartamenti prenderanno posto tra il laghetto di Basiglio e il parco. Gli appartamenti mettono a disposizione tagli diversi, che giocano sull'interior design differenziato dall'Atelier(s) Alfonso Femia.

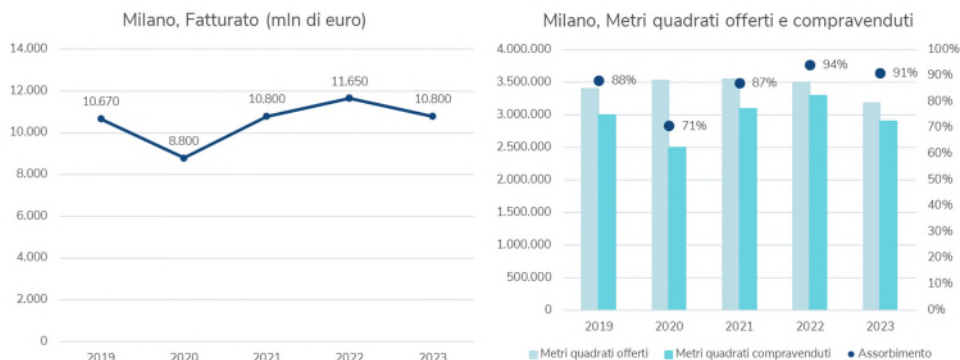
Il mercato immobiliare residenziale della città di Milano



Nel primo semestre 2024 i prezzi e i canoni del capoluogo lombardo si mantengono ben oltre la media nazionale confermando la dinamicità e l'attrattività del mercato delle abitazioni milanese. La centralità economica di Milano continua ad attrarre una domanda sempre più ampia sia in termini di età (dai giovani lavoratori ai senior), che spesso però non incontra un'offerta di prodotto adeguata. Le numerose iniziative immobiliari di rigenerazione urbana, promosse da player specializzati, che nella maggior parte dei casi si qualificano come importanti occasioni di recupero di brani di città o di singoli edifici fanno da traino e i tempi di assorbimento dei prodotti rimangono molto stretti, questo soprattutto grazie alla diversificazione dell'offerta residenziale, che consente l'introduzione sul mercato di nuove costruzioni in grado di soddisfare le esigenze di utenti con diverse disponibilità finanziarie. Il sensibile aumento dei costi delle materie prime e, di conseguenza, dei costi di costruzione al momento sembrano incidere solo in parte sulla vivacità del mercato immobiliare milanese.

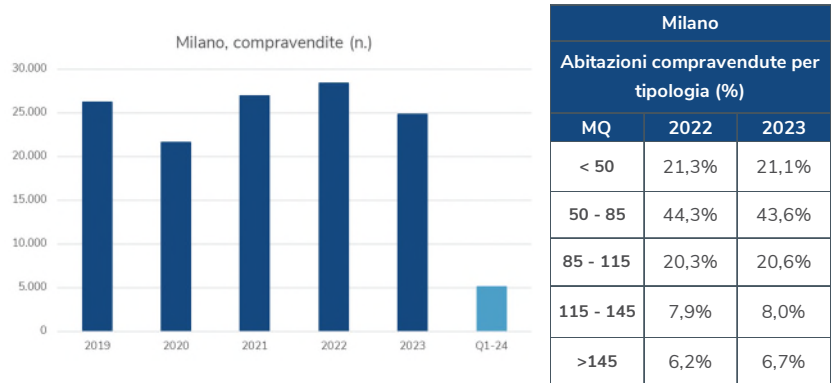
Fatturato e take up

Nel 2023 il fatturato residenziale del comune di Milano ha registrato un volume pari a 10.800 milioni di euro, segnando una variazione del -7% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.180.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del -9%, mentre le superfici scambiate si attestano a 2.900.000 mq (-12% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni (91%).



Compravendite

Nel 2023, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Milano è stato pari a circa 24.830 unità con una variazione del -13% rispetto all'anno precedente. Il capoluogo assorbe il 37% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2023, nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Le NTN del 2023 risultano inferiori alla media dei 5 anni.



NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

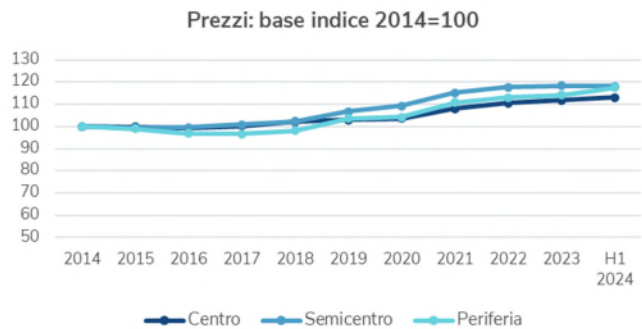
Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Nel primo trimestre 2024 a Milano si sono registrate circa 5.140 NTN residenziali, -13% rispetto allo stesso periodo del 2023, risultato inferiore anche a quanto totalizzato nel periodo gennaio-marzo 2019 (-16%). Per contro, il comparto della locazione conferma il trend crescente che ha avuto inizio nel secondo semestre 2021; tale tendenza è dovuta all'aumento dei prezzi euro/mq delle abitazioni e alle difficoltà di accesso al credito.

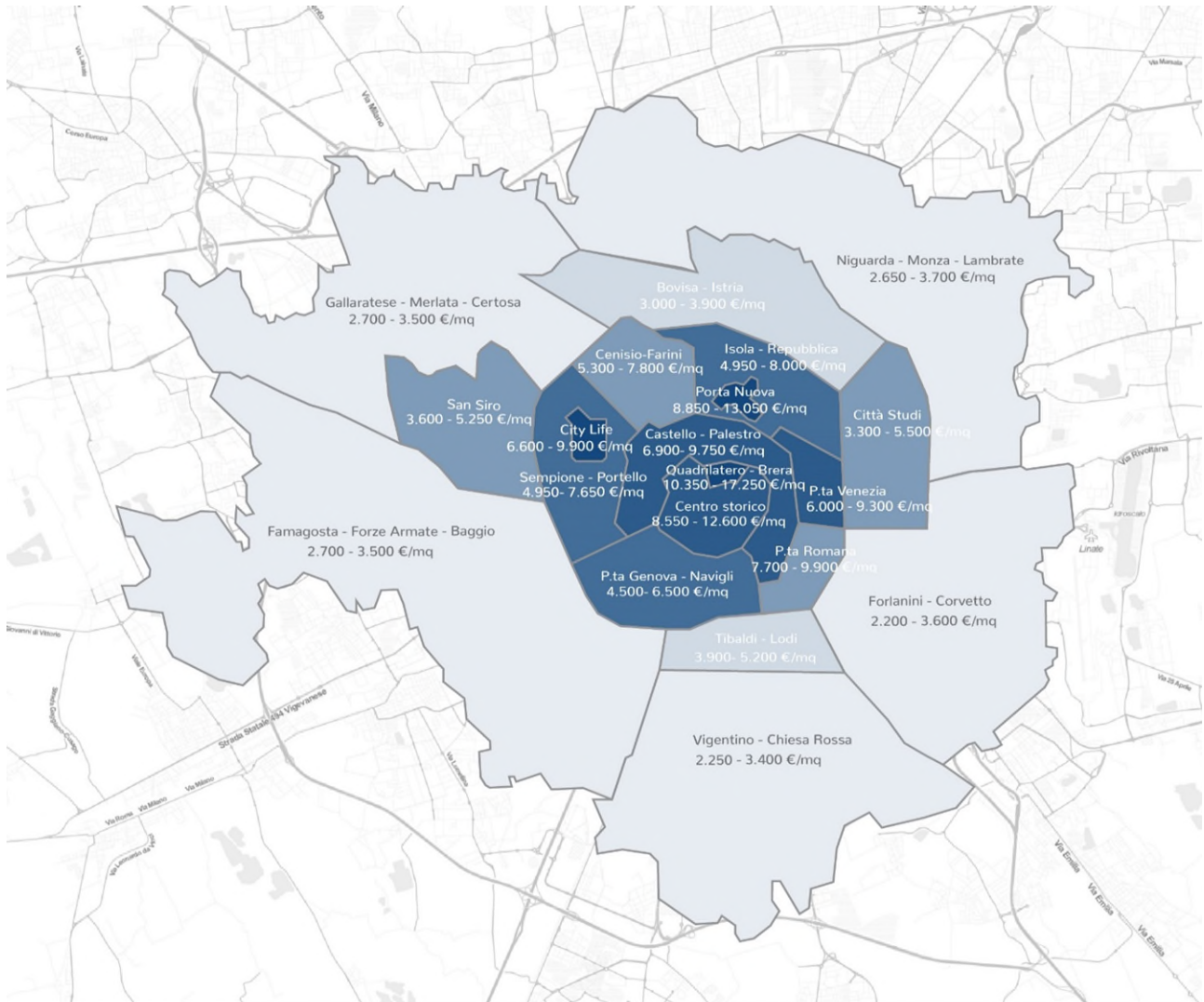
Prezzi

Nel primo semestre del 2024, nonostante la diminuzione delle compravendite e dei mutui concessi, i prezzi si mantengono elevati. Il mercato delle locazioni rimane dinamico, con una domanda crescente che spinge i canoni verso l'alto.

Le macro-aree centrali e periferiche della città mostrano per lo più variazioni positive. Le buone performance del centro, considerato un investimento sicuro in un periodo di incertezza e volatilità, sono sostenute dal segmento del lusso, che continua ad avere una forte domanda. La macroarea del semicentro continua a suscitare interesse, grazie a numerosi progetti di rigenerazione urbana e riqualificazione di immobili esistenti, con prezzi in aumento soprattutto nelle zone vicine alle nuove fermate della metropolitana. Similmente, la periferia mostra buone performance nelle quotazioni, attirando una domanda abitativa con budget contenuti, orientata verso soluzioni più ampie e con spazi esterni.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



H1 2024

ZONE	Prezzi medi €/mq		Prezzi Prime €/mq
	min	max	
Centro - Quadrilatero / Brera	10.350	17.250	20.700
Centro - storico	8.550	12.600	17.250
Castello - Palestro	6.900	9.750	11.400
Porta Genova - Navigli	4.500	6.500	8.500
Cenisio - Farini	5.300	7.800	8.500
Sempione - Portello	4.950	7.650	10.700
Isola - Repubblica	4.950	8.000	11.000
Pt. Venezia	6.000	9.300	10.950
Pt. Romana	7.700	9.900	13.200
Città Studi	3.300	5.500	7.500
Tibaldi - Lodi	3.900	5.200	7.000
San Siro	3.600	5.250	5.850
Bovisa - Istria	3.000	3.900	4.900
Gallaratese - Merlata - Certosa	2.700	3.500	5.000
Niguarda - Monza - Lambrate	2.650	3.700	4.300
Forlanini - Corvetto	2.200	3.600	4.300
Vigentino - Chiesa Rossa	2.250	3.400	4.900
Famagosta - Forze armate - Baggio	2.700	3.500	4.300
Porta Nuova	7.500	9.000	13.000
City Life	9.400	12.000	12.300

N.B.: i range di prezzi medi €/mq indicati in mappa e in tabella sono riferiti ad unità abitative nuove e usate.

Kroll Advisory

Principali transazioni – H2 2023 e H1 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
mag-24		Asset Piazzale Susa	MI	Milano	n.d.	Redbrick Investment Group	n.d.
mag-24		Adriano Community Center	MI	Milano	n.d.	REAM SGR S.p.A.	Proges Cooperativa Sociale di Parma
apr-24		2 asset Navigli	MI	Milano	n.d.	Gruppo Arrow Global	n.d.
mar-24		Ex Scali Farini e San Cristoforo ¹	MI	Milano	489,5	Unicredit, Prelios SGR, Hines	FS Sistemi Urbani
mar-24		Asset Via Lario	MI	Milano	n.d.	Kervis Asset Management	n.d.
dic-23		Asset Viale Monza	MI	Milano	n.d.	Harrison Street RE Cap, Artisa Group	n.d.
ott-23		Ex Ippodromo del Trotto ¹	MI	Milano	250,0	Bain Capital, Borio Mangiarotti	Hines, Prelios SpA
ott-23		Cefalonia 18	MI	Milano	n.d.	Tel Aviv Investimenti Srl	Borio Mangiarotti
set-23		Aparto Milan Giovanale Viale	MI	Milano	n.d.	Colliers Global Investors Italy	Blue Noble LLP, Hines
ago-23		Rimembranze di	MI	Milano	n.d.	Borio Mangiarotti, Cornerstone Group	n.d.
ago-23		Milano Bonola	MI	Milano	10,0	Borio Mangiarotti	n.d.
lug-23		Gessi 8/Costanza 12-19	MI	Milano	n.d.	Maghen Capital Spa	Kryalos

¹ sviluppi misti a prevalenza residenziale

Kroll Advisory su dati MSCI RCA e testate giornalistiche del settore

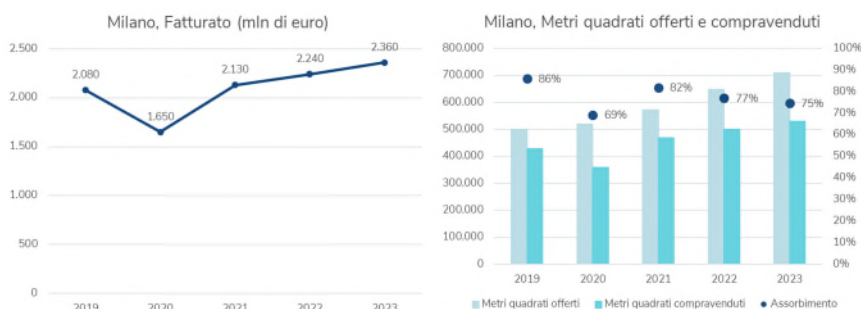
Il mercato immobiliare terziario della città di Milano



Le sfide esterne al mercato, quali la crescita inflattiva e l'aumento dei costi delle materie prime, influenzano solo parzialmente il contesto milanese, che continua ad essere interessato da interventi volti alla realizzazione di headquarter per le società leader nei settori assicurativi, bancari e per i brand dell'informatica e tecnologia avanzata. L'attenzione ai temi della sostenibilità energetica e alla riorganizzazione degli spazi, sono i driver di una domanda che ricerca spazi localizzati in aree della città facilmente accessibili, di metrature minori rispetto al passato e dotate di servizi che ne premiano la vivibilità (ad esempio la predisposizione di spazi accessori, quali terrazze e roof-top fruibili nei momenti di pausa). Gli operatori dimostrano interesse sia per immobili di nuova costruzione che per quelli soggetti a significative riqualificazioni; tuttavia, si registra un rallentamento nei tempi di consegna dei progetti immobiliari. La competizione per i progetti prime sosterrà la crescita degli affitti prime, mentre gli standard ESG e le certificazioni di sostenibilità diventano requisiti fondamentali. Si prevede un miglioramento del mercato degli investimenti fino alla fine dell'anno, con un crescente interesse per i prodotti ufficio prime a Milano e un aumento del divario tra località centrali e periferiche.

Fatturato e take up

Nel 2023 il fatturato terziario del comune di Milano ha registrato un volume pari a 2.360 milioni di euro, segnando una variazione del +5,5% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 710.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +9%, mentre le superfici scambiate si attestano a 530.000 mq (+6% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore inferiore alla media dei 5 anni ed è pari al 75%.

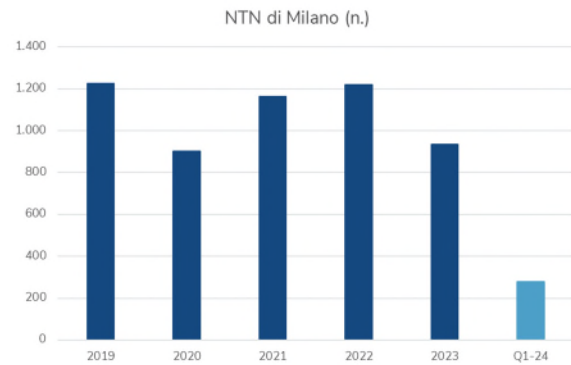


Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Milano è stato pari a 935 unità con una variazione del -23% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione negativa (-24%). Il capoluogo assorbe il 58% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2023 risultano inferiori alla media dei 5 anni. Nel primo trimestre 2024, a Milano si sono registrate 280 NTN di uffici, il 44% in più rispetto allo stesso periodo del 2023, e risultato superiore al periodo gennaio-marzo 2019, in cui si erano registrate 105 NTN (175 in meno rispetto al Q1-24).

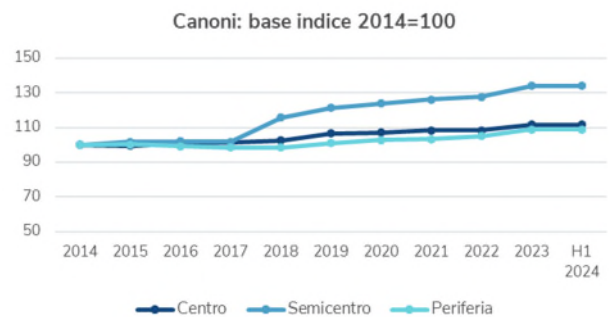
NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.



Kroll Advisory su Agenzia delle Entrate (OMI)

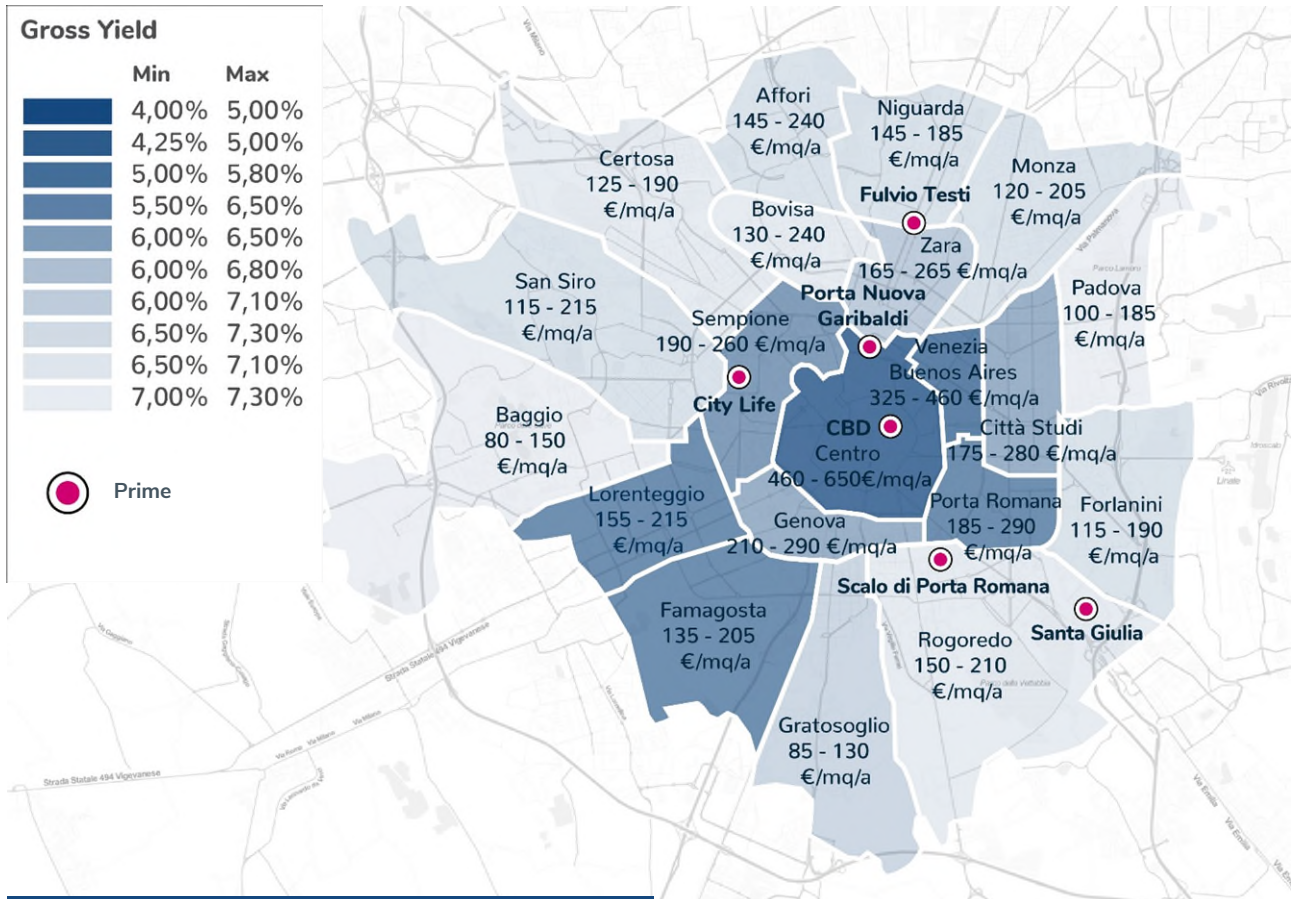
Canoni e rendimenti

Dopo che nel 2023 il mercato delle locazioni di Milano ha recepito in quasi tutte le zone gli effetti della crescita inflattiva e delle conseguenti ricadute sulle politiche monetarie delle Banche Centrali, nella prima parte del 2024 i canoni medi rimangono stabili, in attesa dell'eventuale recepimento da parte del mercato della riduzione del costo del denaro da parte della BCE avvenuta nella riunione dello scorso 6 giugno. I canoni prime si mantengono stabili, con una previsione di crescita dettata anche dalla limitata disponibilità di immobili. In generale, i canoni possono subire variazioni significative al rialzo, soprattutto in caso di immobili di nuova costruzione o valorizzati secondo i più alti livelli prestazionali (grado A), rispondenti alle attuali esigenze dei conduttori e degli investitori.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Considerata l'attuale situazione di attesa del recepimento da parte del mercato della riduzione del costo del denaro, si assiste a una stabilizzazione dei rendimenti su base semestrale.



ZONE	H1 2024		Gross yield	
	Canoni €/mq/a			
	min	max	min	max
Centro	460 - 650	4,25%	5,00%	
Venezia/Buenos Aires	325 - 460	5,00%	5,80%	
Porta Romana	185 - 290	5,50%	6,50%	
Città Studi	175 - 280	6,00%	6,50%	
Genova	210 - 290	6,00%	6,50%	
Sempione	190 - 260	5,75%	6,45%	
Zara	165 - 265	6,00%	7,10%	
Bovisa	130 - 240	6,50%	7,30%	
Padova	100 - 185	7,00%	7,30%	
Forlanini	115 - 190	6,50%	7,10%	
Rogoredo	150 - 210	6,50%	7,30%	
Gratosoglio	85 - 130	6,00%	7,30%	
Famagosta	135 - 205	6,00%	6,80%	
Lorenteggio	155 - 215	6,00%	6,80%	
Baggio	80 - 150	7,00%	7,30%	
San Siro	115 - 215	6,00%	6,80%	
Certosa	125 - 190	6,00%	6,50%	
Affori	145 - 240	6,00%	6,50%	
Niguarda	145 - 185	6,00%	6,80%	
Monza	120 - 205	6,00%	6,80%	

Nota: i canoni di locazione e i rendimenti lordi indicati nella tabella sono da considerarsi medi rispetto alla zona di riferimento. I canoni prime sono riferiti a edifici certificati Leed, Breeam, Well, con rating elevato, occupati da tenant di primario standing.

Kroll Advisory

ZONE	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
Centro CBD	650 - 715	4,00%	5,00%	
Pta Nuova Garibaldi	460 - 640	4,00%	5,00%	
City life	380 - 420	4,75%	5,25%	
Scalo di Pta Romana	400 - 440	4,75%	5,25%	
Fulvio Testi	300 - 350	5,25%	6,25%	
Santa Giulia	300 - 350	5,25%	6,25%	

Principali transazioni – H1 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Città	Indirizzo	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
giu-24		Asset Viale Certosa 218	Milano	Viale Certosa 218	n.d.	City Club Srl	Kryalos
giu-24		Palazzo A5 Milanofiori	Assago	Strada 4	14,0	Comete, Alderan	n.d.
mag-24		Conde Nast	Milano	Piazzale Cadorna 5	n.d.	n.d.	n.d.
mar-24		Casa Betania	Milano	Via Enrico Tazzoli 17	n.d.	San Vittore 49 srl	Compagnia di Sant'Orsola – Secular Institute of Sant'Angela Merici
mar-24		Asset Piazza San Babila	Milano	Piazza San Babila 5	n.d.	n.d.	REAM SGR S.p.A.
mar-24		Asset Via Lorenteggio	Milano	Via Lorenteggio	n.d.	n.d.	Kryalos SGR
feb-24		Future HQ Campari	Milano	Corso Europa 2	110,0	TO	BNP Paribas REIM
feb-24		Asset Tortona 37/41	Milano	Via Tortona 37/41	n.d.	Kervis SGR	BNP Paribas REIM
gen-24		Palazzo di Fuoco	Milano	Viale Monza 1	70,3	Corum, SCPI Eurion	Blackstone, Kryalos

Kroll Advisory su dati MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Roma, la città che cambia



Roma si qualifica come capitale in grande fermento grazie ad una serie di manifestazioni di rilievo internazionale, alcune già confermate, altre in attesa di conferma, che la vedranno protagonista nel prossimo quinquennio.

Tali eventi avranno ricadute socioeconomiche non trascurabili e altresì impatteranno sulla gestione del territorio, sia da un punto di vista di realizzazione di infrastrutture relative la viabilità, sia di edifici ad hoc necessari alla buona riuscita delle manifestazioni.

Tra i principali eventi nel medio periodo si segnala il **Giubileo 2025** e **Giubileo straordinario per l'anniversario della Redenzione 2033/34**.

In una recente intervista, il sindaco di Roma, ha ricordato che sono previsti investimenti per 13 miliardi. Alla cifra totale concorrono 2,6 miliardi di opere PNRR, 1,3 miliardi del piano Giubileo, 4,2 miliardi di fondi nazionali aggiuntivi e 4,8 miliardi di «altri fondi» in cui sono compresi i fondi strutturali europei. La mobilità sostenibile è il capitolo più ricco con 7 miliardi cui seguono l'economia circolare e la gestione idrica con 3,3 miliardi, la rigenerazione urbana con 3,3 miliardi e verde urbano e il decoro con 3 miliardi.

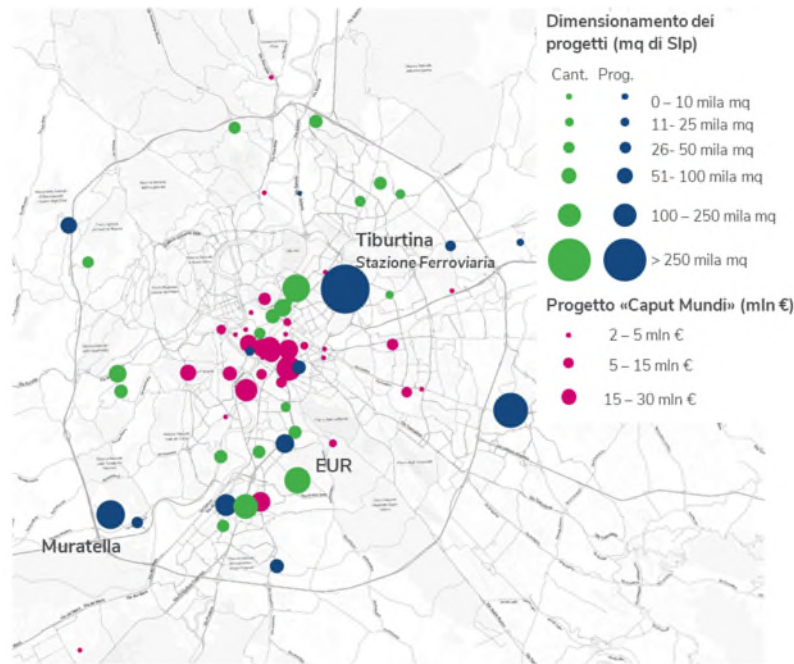
Mappatura dei principali progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi

I progetti di trasformazione urbana che interessano il territorio della città di Roma Capitale in base al dimensionamento, possono essere distinti in:

- I progetti di valorizzazione a scala urbana con una SIp > di 50 mila mq, pari a circa 1 milione di mq;
- Gli interventi puntuali con una SIp < a 50 mila mq, pari a circa 0,6 milioni di mq;

In totale ammontano a circa 1,6 milioni di mq di SIp articolati in:

- Fase di cantiere (circa 0,6 milioni di mq di SIp): pari a circa il 40 % della SIp totale;
- Fase di progetto (circa 1 milioni di mq di SIp): pari a circa il 60 % della SIp totale.



Kroll Advisory

PNRR – Le opportunità per Roma

Roma Capitale considera le risorse del PNRR come un importante vettore di accelerazione del processo di trasformazione della città in una prospettiva di maggiore sostenibilità, innovazione ed inclusione. L'approccio strategico implementato nella capitale ha permesso il finanziamento di 279 progetti dal valore totale di 1,15 miliardi di euro, con un tasso di successo pari al 90%. Le risorse del PNRR sono state investite in diverse macroaree:

- 11,7 milioni impiegati per il finanziamento di 10 progetti di digitalizzazione;
- 238,7 milioni per la valorizzazione del patrimonio culturale, artistico e storico della città;
- 526 milioni spesi in 19 progetti di mobilità sostenibile;
- 123,3 milioni investiti in interventi sociali quali il potenziamento del servizio d'istruzione, sport e inclusione sociale;
- 21 milioni per lo sviluppo energetico, immobiliare del territorio, per un totale di 6 progetti edilizi.

Roma è interessata in particolare da quattro delle sei Missioni del PNRR:

- *Missione 1: digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura*, con un totale di 10, di cui due interventi principali. Il primo relativo al turismo (M1C3: Turismo e Cultura 4.0), valorizzazione dell'attrattività di Roma attraverso la riqualificazione di percorsi turistici minori, per un totale di 142 progetti dal valore di 238,723 milioni di euro. Il secondo relativo allo sviluppo dell'industria cinematografica, con il Progetto Cinecittà, che prevede il rilancio di un polo europeo strategico. In particolare, l'investimento del PNRR garantirà a Cinecittà circa 260 milioni di € che si divideranno su tre linee d'azione:
 - o Costruzione di nuovi studi e recupero di quelli esistenti, insieme alla realizzazione di nuovi teatri di alto livello con edifici supplementari. Il numero di teatri aumenterà da 20 a 25, mentre la capacità produttiva e i relativi servizi cresceranno del 60%. Recenti sviluppi hanno condotto all'abbandono di opere di ampliamento in zona Torre Spaccata, inizialmente prevista dal progetto iniziale.
 - o Investimento innovativo per potenziare le attività di produzione e formazione del Centro Sperimentale per la Cinematografia, compresi nuovi strumenti per la produzione audiovisiva, l'internazionalizzazione e gli scambi culturali. Sarà prevista anche la creazione di un laboratorio fotochimico per la conservazione dei film;

- Attività per lo sviluppo di infrastrutture (live set di produzione virtuale) sia per uso professionale che didattico attraverso l'e-learning. Si rafforzeranno le capacità e le competenze professionali e digitali nell'intero settore audiovisivo, al fine di favorire la trasformazione tecnologica in maniera più performante e continuativa;
2 milioni di euro verranno impiegati per la riqualificazione di Villa Ada, i cui lavori sono in corso con prevista conclusione in data 31 marzo 2026, 3,2 milioni per il miglioramento energetico di cinema e teatri e 1,49 milioni per la rimozione delle barriere fisiche e cognitive all'interno di musei, biblioteche e archivi.
- *Missione 2: energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile* che prevede un rafforzamento dei collegamenti infrastrutturali diagonali con il potenziamento delle tratte Roma-Pescara, Roma-Ancona e Roma-Perugia, oltre alla chiusura dell'anello di Roma.
A favore della mobilità green, verrà implementato l'acquisto di veicoli pubblici a idrogeno, mentre verranno costruite le relative stazioni di ricarica. Roma si impegna a sviluppare una rete di ciclabili più efficiente e a rafforzare la rete tramviaria della città.
Gli obiettivi di miglioramento energetico si rifletteranno nei lavori di riqualificazione sugli edifici ERP e sulla Scuola Statale "Tullia Zevi".
- *Missione 4: progetti per istruzione e ricerca* per il potenziamento dell'offerta dei servizi d'istruzione, dunque la costruzione di nuovi asili nido e scuole per l'infanzia (26,38 milioni), il potenziamento delle infrastrutture sportive nelle scuole (0,27 milioni) e la costruzione di nuove mense (1,28 milioni).
- *Missione 5: progetti per l'inclusione e la coesione* quali la realizzazione di infrastrutture sociali per famiglie, comunità e terzo settore.

Roma e la Città Metropolitana hanno ottenuto dal PNRR anche progetti come Caput Mundi e quelli sulla mobilità sostenibile, oltre a una serie di progetti potenzialmente finanziabili che riguarda la rigenerazione urbana (es. rigenerazione del patrimonio scolastico e del patrimonio residenziale pubblico).

Nel dettaglio, il **progetto Caput Mundi**, per l'adempimento della missione 4, ha come obiettivo sviluppare un modello di turismo sostenibile e creare un itinerario turistico per Roma e per i percorsi nazionali meno noti. Il progetto mette a disposizione circa 500 milioni di € ed è ripartito in 335 interventi su 283 siti archeologici/culturali da realizzarsi a cura di vari soggetti attuatori (Ministero del Turismo, Ministero della Cultura, con il coinvolgimento delle varie Soprintendenze, Parco Archeologico del Colosseo, Parco Archeologico dell'Appia Antica, Diocesi di Roma, Regione Lazio e Roma Capitale). Tra le opportunità collaterali a questa iniziativa vi è la formazione e la creazione di nuovi posti di lavoro. Inoltre, verrà sviluppata un'app dedicata contenente le informazioni turistiche, culturali e logistiche utili ai turisti.

L'investimento gestito dal Commissario Straordinario Giubileo, nonché sindaco di Roma, Roberto Gualtieri prevede sei linee di intervento:

- "Patrimonio Culturale Romano per EU-Next Generation", che riguarda la rigenerazione e il restauro del patrimonio culturale e urbano e dei complessi di alto valore storico-architettonico della città di Roma;
- "Percorsi giubilarî" (dalla Roma pagana a quella cristiana), finalizzati alla valorizzazione, messa in sicurezza, consolidamento antisismico, restauro di luoghi ed edifici di interesse storico e percorsi archeologici;
- #LaCittàCondivisa, che riguarda la riqualificazione di siti in aree periferiche;
- #Mitingodiverde, che copre interventi su parchi, giardini storici, ville e fontane;
- #Roma 4.0, che prevede la digitalizzazione dei servizi culturali e lo sviluppo di app per i turisti;
- #Amanotesa, finalizzata ad aumentare l'offerta di offerta culturale alle periferie per l'integrazione sociale.

L'elenco dei beneficiari ed enti attuatori comprenderà: Roma Capitale; Soprintendenza Archeologica per i Beni Culturali, Ambientali e Paesaggistici di Roma (MIC); Parco Archeologico del Colosseo; Parco Archeologico dell'Appia Antica; Diocesi di Roma; Ministero del Turismo; Regione Lazio.

L'attuazione del progetto è articolata nelle seguenti tappe:

- Giugno 2022: presentato il progetto "Caput Mundi"
- Entro dicembre 2024: avanzamento della riqualificazione – raggiungere almeno il 50% della riqualificazione dei siti culturali e turistici individuati;
- Entro giugno 2026: riqualificazione – riqualificare almeno 200 siti culturali e turistici.

Da luglio 2023 Invitalia in qualità di Centrale di Committenza, per conto del Commissario Straordinario di Governo delegato dal Ministro del Turismo, ha dato via alle prime procedure di gara per Accordi Quadro, del valore di oltre 359 milioni di euro.

Per ogni accordo quadro possono essere stipulati un massimo di 4 accordi, per ogni sub-lotto prestazionale. Invitalia è stata incaricata di stipulare gli Accordi con gli operatori che sono risultati Aggiudicatari per ogni lotto.

In particolare:

- la procedura AQ 1, "Riqualificazione e restauro del patrimonio culturale della città di Roma e delle province del Lazio", per le categorie di opere OG2, è stata suddivisa in 5 lotti e vale oltre 221,3 milioni di euro;
- la procedura AQ 2, "Riqualificazione e restauro del patrimonio culturale della città di Roma e Frosinone", per le categorie di opere (OG2 – OS2A) vale quasi 137,8 milioni di euro ed è suddivisa in 4 lotti prestazionali.

Il termine ultimo per gli Accordi Quadro, quindi per il raggiungimento delle loro finalità, è fissato al 30 giugno 2026, che corrisponde anche allo scadere dell'investimento "Caput Mundi – Next Generation EU per grandi avvenimenti turistici". Gli Accordi avranno effetti vani anche in occasione dell'esaurimento somme stimate per ciascun lotto.

Per quanto riguarda la **mobilità sostenibile**, le risorse stanziare dal PNRR prevedono oltre 3,5 miliardi di euro per l'ammmodernamento tecnologico e 2,6 miliardi per la valorizzazione delle reti regionali e il rilancio del trasporto pubblico locale. A questa tranche vanno aggiunti poi 186 milioni di euro per il programma di ripristino e riapertura delle linee turistiche. 1,9 miliardi sono destinati al potenziamento e sviluppo infrastrutturale delle aree metropolitane. Il progetto fondamentale sarà il completamento dell'anello ferroviario di Roma nord tra la linea FL3 Roma-Viterbo, la linea Tirrenica e l'innesto sulla linea "merci" (direzione Chiusi e direzione Tiburtina).

In particolare potranno essere realizzati: la riattivazione e il raddoppio della tratta Valle Aurelia-Vigna Clara (intervento da 30 milioni di euro; appalto affidato ad un gruppo di imprese scelte da RFI); il nuovo tracciato tra la fermata Vigna Clara e la stazione Val d'Ala comprensiva della nuova stazione Tor di Quinto che renderebbe possibile l'interscambio con la linea Roma – Viterbo gestita da Atac e della diramazione per Roma Smistamento (Bivio Tor di Quinto); la nuova tratta a doppio binario Vigna Clara-Tor di Quinto, miglioramenti al Piano regolatore di Roma Tiburtina e l'interconnessione con la linea Roma – Grosseto (Bivio Pineto).

In occasione degli eventi che vedranno Roma come palcoscenico naturale, il 26 e il 27 giugno i rappresentanti per la mobilità sono a Valencia per l'assemblea del progetto UPPER – Unleashing the Potential of Public Transport in Europe, dove si discute del trasporto pubblico locale nelle principali metropoli europee. Il progetto dalla durata di 4 anni e un investimento di 20 milioni di euro coinvolge 10 città e 41 partner per sostenere la transizione verso una mobilità ad emissioni zero entro il 2030. L'impegno di UPPER nei confronti delle città che vi hanno aderito è quello di fornire chiare linee guida, a Roma sono previsti nove interventi, affinché i centri urbani possano raggiungere alti livelli di sicurezza ed efficienza dei trasporti, oltre che all'implemento di nuove tecnologie nel settore.

Per quanto riguarda il **patrimonio residenziale pubblico** il PNRR destina 150 milioni alla riqualificazione dell'edilizia popolare a Roma. Ater Roma ha presentato alla Regione sei progetti per un totale di 60 milioni: due, a Corviale e Pineto "Villa Aurelia", dove procedono i lavori per la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli immobili. Roma Capitale per far pronte alle lunghe liste di attesa (12mila le famiglie in lista d'attesa) ha avviato i cantieri di due progetti nella zona del Collatino (edifici Erp in via Sebastiano Satta e piazza Balsamo Crivelli per quasi 35 milioni di euro). Inoltre, a Ostia è stata individuato un blocco di appartamenti in via del Sommergebile per circa 15 milioni mentre in via dell'Archeologia

(Torre Angela) si stimano lavori per 14 milioni. Per le opere di riqualificazione in via Pisino, a Villa Gordiani, si stimano 7,1 milioni, e 19,5 milioni per interventi in via delle Alzavole (Torre Maura).

Per quanto riguarda il **Giubileo 2025**, l'obiettivo è la realizzazione di 135 progetti per un totale di 2,1 mld, per facilitare e sostenere il rapporto tra la città di Roma e i pellegrini. Gli interventi riguardano molteplici aspetti della città, come la riqualificazione e valorizzazione dei luoghi della Roma cristiana e pagana, il potenziamento della viabilità veicolare, la manutenzione straordinaria delle linee della metropolitana A e B, la riqualificazione di strutture per l'accoglienza di pellegrini e cittadini e l'attivazione di interventi per la cura del territorio.

A luglio 2023 è partito il primo pacchetto di 87 opere per il Giubileo 2025 - 32 progetti di riqualificazione e valorizzazione, altri 23 relativi ad accessibilità e mobilità, 8 dedicati al capitolo accoglienza e partecipazione e 24 per ambiente e territorio - per 1,8 miliardi di risorse complessive, di cui un miliardo di fondi giubilari. Tra gli interventi più significativi si menziona il Sottovia di Piazza Pia, il cui cantiere raggiunge costi pari a 70 milioni e che verrà ultimato entro il Q2 del 2025.

All'interno di questa cornice si inserisce il progetto per la riqualificazione di Piazza dei Cinquecento e dell'ambito circostante alla stazione di Roma Termini. Gli interventi costeranno 30 milioni di euro. Di questi fondi, 12 milioni impatteranno sulle casse del Giubileo, mentre gli altri 18 milioni saranno a carico del Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili.

Progetto di riqualificazione del Foro Italico.

Il governo ha stanziato 80 milioni di euro per recupero e la valorizzazione del Foro Italico di Roma. I fondi sono stati messi a disposizione dal Ministero delle Politiche giovanili e lo Sport per i 150 anni di Roma Capitale. Le risorse economiche sono state affidate all'azienda pubblica Sport e Salute Spa che si occupa dello sviluppo dello sport in Italia. Il progetto di riqualificazione del Parco del Foro Italico di Roma prevede anche la realizzazione di un *Hub Community*, ovvero uno spazio innovativo e digitale che sia in grado di aggregare contenuti e idee intorno allo sport. Viale dell'Obelisco, il complesso ex Civis edificio B, le ex foresterie Sud, lo stadio dei Marmi, l'ex palazzo delle terme, lo stadio del nuoto e l'ex accademia di educazione fisica verranno restaurati e rifunzionalizzati.

Recenti sviluppi riportano la presentazione del 17 maggio di un nuovo progetto che promuove l'apertura di campi da tennis nell'area militare golenale del Lungotevere della Vittoria.

Fonte: romatoday.it, altri siti di informazione

Reinventing cities “Campo Urbano” – Trasformazione Ex Scalo Ferroviario Roma Tuscolana

Il progetto Campo Urbano è il vincitore di Reinventing Cities e permetterà di riqualificare l'area ferroviaria della stazione Tuscolana che copre una superficie di 45.000 metri quadrati. Il masterplan vincitore è del gruppo interdisciplinare Fresia RE con lo studio d'architettura Arney Fender Katsalidis. FRESIA RE presenta il progetto come “*un regno urbano car-free inserito in un distretto residenziale e industriale consolidato. Istruzione, sviluppo professionale e cultura per sfruttare la rigenerazione urbana. Un vero sviluppo ad uso misto con residenze, uffici, spazi flessibili, un hotel per studenti, un centro energetico e negozi, che promuove la città di 15 minuti e la mobilità integrata*”. L'area interessata dal progetto si estende per oltre 45.000 mq e mira al miglioramento della vivibilità del contesto territoriale e ridurre significativamente il traffico automobilistico. La rete di mobilità sostenibile farà parte del teorico “Green Ring”, un insieme di spazi pubblici e cittadini che corre lungo l'asse ferroviario tra la stazione Trastevere e Tiburtina. Il concept progettuale punterà sulla flessibilità e la polifunzionalità degli spazi prevedendo la costruzione di uno student hotel, di un energy center, di spazi di laboratorio e servizi commerciali. Sarà presente anche un intero quartiere certificato LEED alimentato unicamente grazie all'energia rinnovabile prodotta all'interno del paesaggio verde. I punti chiave sono:

- trasformazione di un ex-scalo ferroviario in un'area pedonale ad uso promiscuo secondo il modello città in 15 minuti;
- promozione del trasporto ecologico quali biciclette e pedoni;

- promuovere uno stile di vita sostenibile attraverso un uso consapevole di energia, acqua, e gestione dei rifiuti;
- ristrutturazione di edifici esistenti, costruzioni di nuove strutture modulari e in legno per ridurre l'impatto del carbonio almeno dell'85%, e nello stesso tempo garantire gli standard LEED;
- sviluppo di un centro distrettuale dell'energia con l'obiettivo di funzionare al 100% con energia rinnovabile entro il 2025 e raggiungere l'obiettivo emissioni zero entro il 2050;
- il progetto cercherà di raggiungere un sistema ecologico per la gestione del 100% dei rifiuti, sfruttando biomassa, compostaggio e riciclaggio;
- l'area a verde aumenterà del 90%, mentre il 40% del suolo totale spostato durante la costruzione sarà bonificato aumentando così il potenziale per lo sviluppo della biodiversità vegetale.

Fonte: Urbanfile

I progetti finanziati dal PINQuA.

Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) è un programma di investimenti promosso dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) per realizzare interventi di edilizia sociale e rigenerazione urbana in tutta Italia, rispondendo in maniera innovativa ai fabbisogni legati in particolare alla "questione abitativa" che affigge da tempo il nostro Paese, e specialmente alcune aree di esso. Il PINQuA è una delle linee di intervento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Il Comune di Roma avrà accesso a circa 40 milioni di € suddivisi in tre differenti progetti:

- **Rigenerazione urbana ed edilizia del comparto di edilizia economica e popolare R5 a Tor Bella Monaca (intervento finanziato per 15 milioni di € per circa 430 alloggi)**
 - o L'intervento propone il recupero energetico, tecnologico e il miglioramento sismico di tutti gli edifici, necessario per adeguare le prestazioni degli immobili e assicurare il comfort ambientale interno. Il piano terra e il piano primo su Via dell'Archeologia saranno soggetti ad una riqualificazione più radicale mirata a diversificare le funzioni per donare nuova vitalità a via dell'Archeologia e garantire l'accesso agli edifici direttamente dalla strada, assicurando maggiore sicurezza. Per questi due piani è prevista anche una riarticolazione delle tipologie abitative e l'inserimento di spazi collettivi e di servizi per il quartiere. Il progetto è attualmente in corso e si prevede la conclusione a marzo 2026.
- **Porto Fluviale REC House (intervento finanziato per 11 milioni di € per circa 50 alloggi)**
 - o L'ambito di intervento è il recupero edilizio e sociale di una ex-caserma a Roma. L'edificio è oggetto dal 2003 di un'occupazione abitativa di 56 nuclei familiari. Il progetto intende mantenere la comunità, già inserita nella vita del quartiere e già attiva nella fase di co-progettazione. La terrazza ospiterà un giardino fotovoltaico che potrà consentire l'attivazione di una comunità energetica. Il cortile sarà una piazza pubblica aperta al quartiere. Saranno attivati i seguenti servizi: mercato a km 0; sportello anti violenza; usi civici e collettivi intergenerazionali e tecnologico- digitali per didattica a distanza e trasferimento tecnologico. Si è tenuto in data 7 giugno un sopralluogo che ha confermato la risoluzione dei dubbi iniziali riguardanti l'aspetto residenziale della riqualifica, oltre che allo sviluppo dei lavori. La fine dei lavori è prevista nel 2026.
- **Programma integrato di edilizia residenziale pubblica e sociale in via Cardinal Domenico Capranica (intervento finanziato per 14 milioni di € per circa 70 alloggi)**
 - o La proposta prevede la realizzazione di un complesso di edilizia residenziale pubblica, social housing, e cohousing con alloggi da destinarsi alle assegnazioni temporanee sulla base del principio di rotazione. Il piano terra sarà destinato a servizi di pubblica utilità quali un centro anziani, una ludoteca, un laboratorio/osservatorio di quartiere, uno spazio per lo svolgimento di attività di intrattenimento e un centro per le attività culturali. È prevista, per la parte scoperta dell'area, la realizzazione di parcheggi pubblici, verde e spazi aperti. Sono ad ora iniziati i lavori di demolizione dell'ex Istituto Scolastico, che fino a pochi anni fa era luogo di abitazioni abusive.

Sempre in ambito residenziale si segnalano le seguenti iniziative immobiliari:

- Zona Portuense, in particolare Collina della Muratella, con oltre 1.000 unità in fase di realizzazione è l'area della Capitale più vivace: si contano oltre 2.800 unità di cui quasi 1.500 in progetto, 1.000 in costruzione o in fase di completamento e le restanti 300 concluse.
- Nel Municipio Roma XI sono stati avviati i lavori di demolizione dell'ex Centro direzionale Alitalia di Muratella, 4 edifici abbandonati per anni, ora sottoposti ad un intervento di riqualifica. L'intervento prevede la realizzazione di 1.300 unità abitative per un investimento da circa 300 milioni di euro. 320 alloggi verranno destinati a locazione a canone calmierato (social housing). L'area verrà rifornita di servizi quali un supermercato e altri servizi commerciali, un auditorium, un sistema di mobilità che incentivi l'uso dei mezzi pubblici e delle nuove aree verdi.

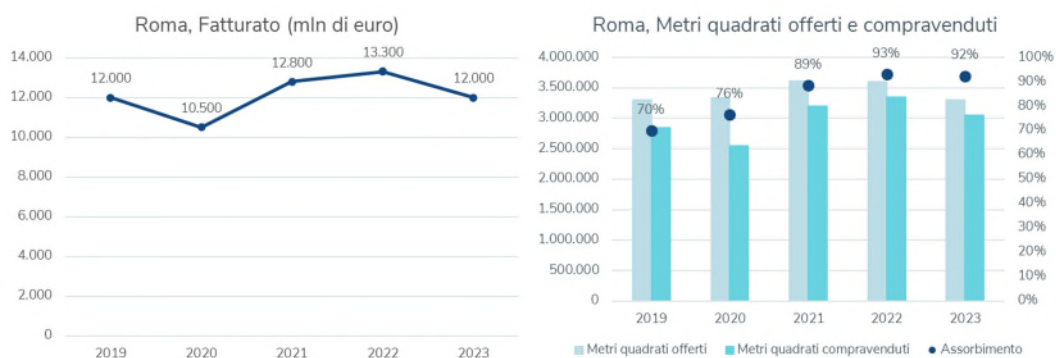
Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma



Il mercato immobiliare residenziale di Roma è profondamente influenzato dalla natura policentrica della città. Nell'area del Centro Storico, l'offerta abitativa si indirizza principalmente verso il segmento di domanda del lusso e del turismo. Nei nodi urbani adiacenti al GRA e nei punti infrastrutturali strategici, si manifestano sia iniziative volte alla realizzazione di nuovi complessi, sia significative operazioni di riqualificazione di immobili preesistenti, destinati anche alla locazione a breve-medio termine. L'emergere di player strutturati nel segmento residenziale implica inevitabilmente una riflessione sui layout delle unità abitative e la creazione di spazi comuni in grado di soddisfare una domanda abitativa alternativa. È interessante osservare nel corso del tempo la risposta del mercato romano a questa innovativa interpretazione del segmento residenziale di nuova generazione, che incorpora nelle soluzioni abitative amenities tipiche dell'hotellerie, come palestre, spa-wellness, spazi di co-working e orti urbani.

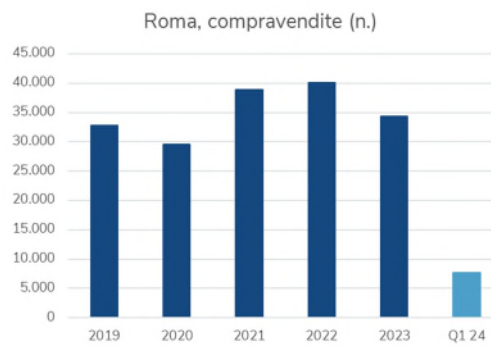
Fatturato e take up

Nel 2023 il fatturato residenziale del comune di Roma ha registrato un volume pari a 12.000 milioni di euro, segnando una variazione del -10% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.300.000 mq, con una variazione dell'-8% rispetto all'anno precedente, mentre le superfici scambiate si attestano a 3.050.000 mq (-9% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni (92%).



Compravendite

Nel 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Roma è stato pari a circa 34.340 unità con una variazione del -14% rispetto all'anno precedente. Nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (+5%). Il capoluogo assorbe il 65% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2023 nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Le NTN del 2023 risultano superiori alla media dei 5 anni.



Roma		
Abitazioni compravendute per tipologia (%)		
MQ	2022	2023
< 50	9,7%	10,3%
50 - 85	41,9%	42,0%
85 - 115	27,1%	27,1%
115 - 145	11,8%	11,7%
>145	9,5%	8,9%

NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

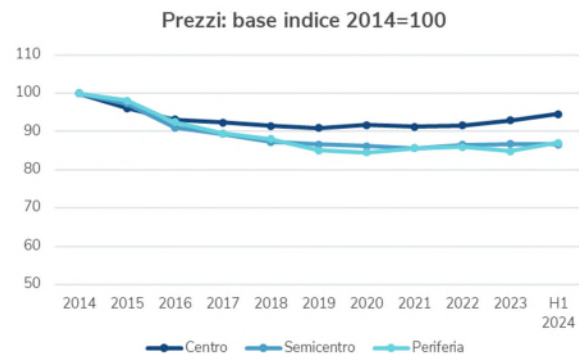
Nel primo trimestre 2024 a Roma si sono registrate circa 7.700 NTN residenziali, -7% rispetto allo stesso periodo del 2023, ed anche risultato inferiore se paragonato al periodo gennaio-marzo 2019 (-3%).

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Nel mercato romano, la flessione del volume delle compravendite residenziali, che interrompe una crescita che ha caratterizzato tutti gli anni dal 2015 in avanti, con la sola eccezione del 2020, conferma un fenomeno generalizzato imputabile alla minore erogazione di mutui, dovuta al progressivo innalzamento del tasso di interesse sui prestiti. Per contro, il comparto della locazione conferma la tendenza crescente che ha avuto inizio nel secondo semestre 2021.

Prezzi

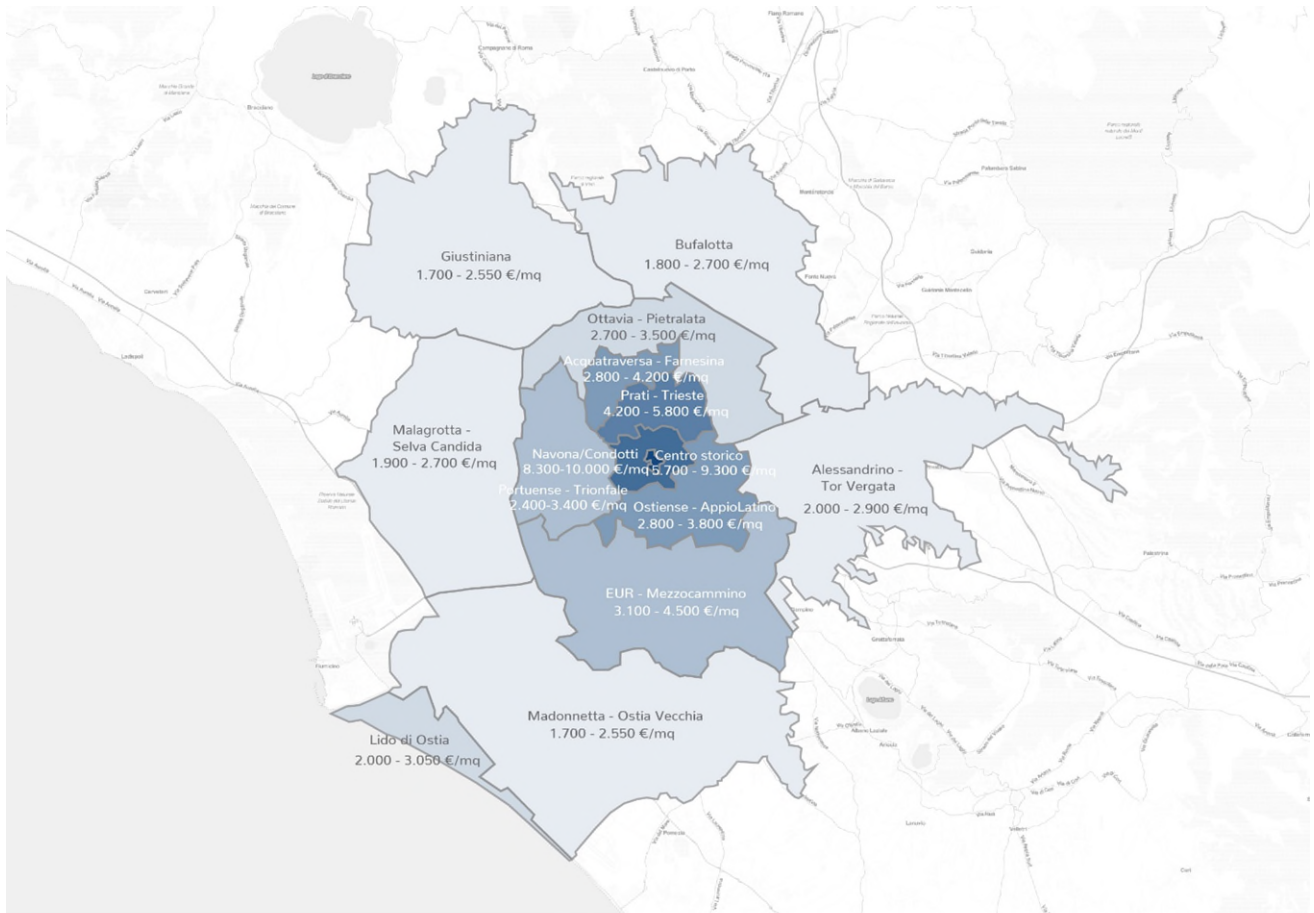
Nel primo semestre 2024 si rileva una tenuta delle quotazioni. Viene confermato l'interesse per quanto riguarda abitazioni di lusso ubicate in posizioni centrali, grazie ad acquirenti italiani e internazionali. Il semicentro e la periferia mantengono le performance intercettando la domanda abitativa caratterizzata da budget contenuti e orientata a soluzioni con taglio dimensionale più ampio complete di spazi esterni accessori. Il mercato della Capitale è caratterizzato dalla presenza di iniziative di nuova realizzazione localizzate a ridosso del GRA. La domanda è costituita da nuovi nuclei familiari e giovani lavoratori.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Per l'anno in corso si prevedono rialzi dei prezzi per i nuovi sviluppi, infatti, gli acquirenti pongono sempre più attenzione alla qualità degli immobili.

I canoni di locazione, spinti da una domanda che non trova sufficiente offerta di qualità e da condizioni di finanziamento restrittive, sono cresciuti più dei prezzi di vendita.



N.B.: i range di prezzi medi €/mq indicati in mappa e in tabella sono riferiti ad unità abitative nuove e usate.

Kroll Advisory

ZONE	H1 2024		Prezzi Prime €/mq
	Prezzi €/mq		
	min	max	
Centro - Navona / Condotti	8.300	10.000	11.500
Centro - storico	5.700	9.300	10.200
Prati - Trieste	4.200	5.800	6.500
Ostiense - Appio Latino	2.800	3.800	4.500
Acquatraversa - Farnesina	2.800	4.200	4.600
Portuense - Trionfale	2.400	3.400	4.100
Ottavia - Pietralata	2.700	3.500	3.800
Eur - Mezzocammino	3.100	4.500	5.100
Alessandrino - Tor Vergata	2.000	2.900	3.200
Madonnetta - Ostia Vecchia	1.700	2.550	2.800
Malgrotta - Selva Candida	1.900	2.700	3.100
Giustiniana	1.700	2.550	2.800
Bufalotta	1.800	2.700	3.000
Lido di Ostia	2.000	3.050	3.550

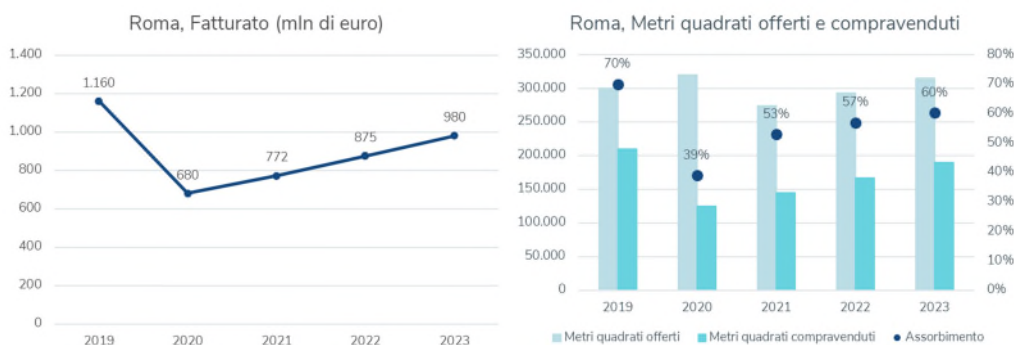
Il mercato immobiliare terziario della città di Roma



I fondamentali del mercato sono rimasti positivi nella prima parte dell'anno, con una preferenza per asset in aree centrali dotate di buone infrastrutture e conformi agli standard di sostenibilità. Il mercato delle locazioni di uffici a Roma ha registrato una prevalenza di transazioni di piccole dimensioni, con circa l'80% degli accordi riguardanti spazi inferiori ai 1.000 mq. I locatari si concentrano ancora principalmente sul CBD e sul Greater EUR, dove si è verificato oltre i due terzi dell'assorbimento complessivo. Tuttavia, il mercato è ancora influenzato dalla disponibilità limitata di spazi di qualità in linea con gli standard di sostenibilità ed efficienza richiesti dai locatari. Di conseguenza, gli edifici per uffici inefficienti e sottoutilizzati potrebbero essere demoliti o convertiti per rispondere alle nuove tendenze del mercato. Si prevede che il mercato degli investimenti migliorerà e seguirà un trend positivo fino alla fine dell'anno, quando l'impatto del taglio dei tassi di interesse sarà più tangibile e gli investitori si sentiranno più sicuri.

Fatturato e take up

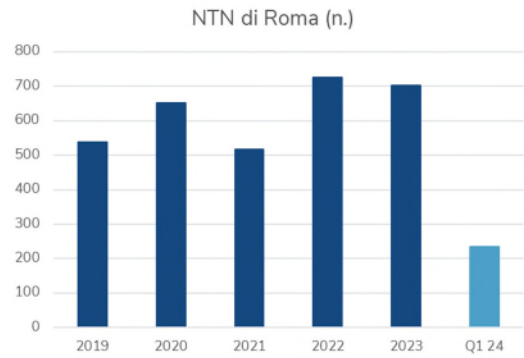
Nel 2023 il fatturato terziario del comune di Roma ha registrato un volume pari a 980 milioni di euro, segnando una variazione del +12% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 315.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +7,5%, mentre le superfici scambiate si attestano a 190.000 mq (+14% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni (60%).



Compravendite

Nel 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Roma è stato pari a 702 unità con una variazione del -3% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (+31%). Il capoluogo assorbe l'82% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2023 risultano superiori alla media dei 5 anni.

Nel primo trimestre 2024, a Roma si sono registrate circa 234 NTN di uffici, il 75% in meno rispetto allo stesso periodo del 2023, ma risultato superiore al periodo gennaio-marzo 2019, in cui si erano registrate 95 NTN (39 in meno rispetto al Q1-23).



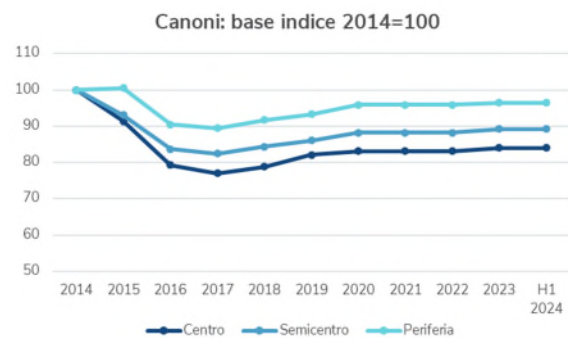
NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Canoni e rendimenti

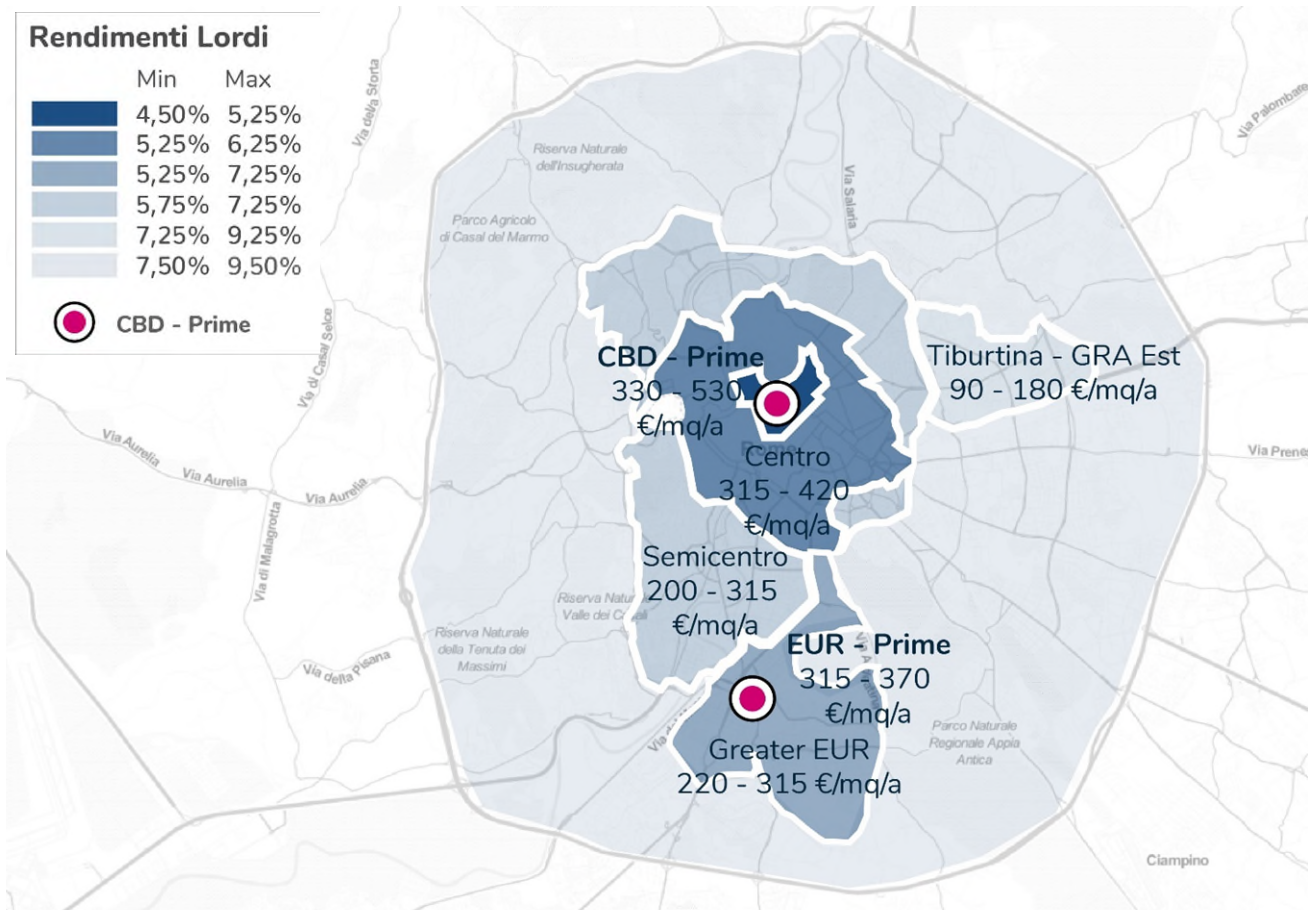
Dopo che nel 2023 il mercato delle locazioni di Roma ha registrato lievi segnali di crescita, recependo gli effetti della crescita inflattiva e delle conseguenti ricadute sulle politiche monetarie delle Banche Centrali, nella prima parte del 2024 i canoni medi rimangono stabili, in attesa dell'eventuale adeguamento del mercato della riduzione del costo del denaro da parte della BCE avvenuta nella riunione dello scorso 6 giugno.

In questa fase di attesa si assiste a una stabilizzazione dei rendimenti su base semestrale.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Gli immobili di nuova costruzione o oggetto di completa riqualificazione secondo i più alti livelli prestazionali registrano maggiore attrattività per i potenziali tenant, mostrando canoni di locazione richiesti più elevati rispetto alla zona in cui gli asset sono inseriti.



ZONE	H1 2024		Gross yield	
	Canoni €/mq/a			
	min	max	min	max
Centro	315	420	5,25%	6,25%
Semicentro	200	315	5,75%	7,25%
Greater EUR	220	315	5,25%	7,25%
Tiburtina - GRA Est	90	180	7,25%	9,25%
Periferia	80	140	7,50%	9,50%

Nota: i canoni di locazione e i rendimenti lordi indicati nella tabella sono da considerarsi medi rispetto alla zona di riferimento. I canoni prime sono riferiti a edifici certificati Leed, Breeam, Well, con rating elevato, occupati da tenant di primario standig.

Kroll Advisory

Zone Prime	Range H1 2023 Canoni €/mq/a	Gross yield %	
		min	max
Centro CBD	330 - 530	4,50%	5,25%
EUR prime	315 - 370	5,00%	6,25%

Principali transazioni – H1 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Città	Indirizzo	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
mag-24		Villino Morani	Roma	Via Sicilia 136	n.d.	n.d.	Marseglia Group
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Galleria Sciarra Colonna di Carbognano	Roma	Via del Corso	100,7	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Palazzo Verospi	Roma	Via del Corso	38,9	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Palazzo del Monte di Pietà	Roma	Piazza del Monte di Pietà	60,4	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
apr-24		Asset Via Cavour 224	Roma	Via Cavour 224	n.d.	Principal RE Europe	GWM Group
apr-24		Asset via Emilio Longoni	Roma	Via Emilio Longoni 3/7	4,8	n.d.	Fondo Alpha - Dea Capital Sgr
mar-24		Asset Via Paolo Di Dono 223	Roma	Via Paolo di Dono 223	n.d.	Invel Real Estate Partners, DeA Capital Real Estate	AXA IM Alts
feb-24		HQ Deloitte	Roma	Via Vittorio Veneto 89	270,0	Deka Immobilien	Ardian, Prelio sgr
feb-24		Asset Via Arno	Roma	Via Arno	n.d.	n.d.	Prelios SGR, Cassa Dei Dottori Accountisti

Kroll Advisory su dati MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

The image features a blue-tinted background of a cityscape with various domes and buildings. In the top left corner, the Kroll logo is displayed in white, with a green leaf-like shape integrated into the letter 'O'. Below the logo, the text 'REAL ESTATE ADVISORY GROUP' is written in a clean, white, sans-serif font.

KROLL

REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Informazioni su Kroll

In qualità di società indipendente leader nella fornitura di servizi di financial advisory e di gestione del rischio, Kroll si avvale del patrimonio unico di conoscenze, dei propri dati e della propria tecnologia per aiutare i clienti a stare al passo con le complesse richieste del mercato. Il team di Kroll, composto da oltre 6.500 professionisti in tutto il mondo, porta avanti la storia quasi centenaria dell'azienda, fatta di competenze affidabili che coprono la gestione del rischio, la governance, le transazioni e le valutazioni. Le nostre soluzioni avanzate e la nostra intelligence aiutano i clienti ad avere la lungimiranza necessaria per conseguire un vantaggio competitivo e duraturo. In Kroll, i nostri valori definiscono chi siamo e come collaboriamo con i clienti e le comunità. Per saperne di più: [Kroll.com](https://www.kroll.com).