

La Congiuntura Immobiliare in Italia

SECONDO SEMESTRE 2023



Indice

03	INTRODUZIONE
06	IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO
14	IL MERCATO RESIDENZIALE
44	IL MERCATO TERZIARIO
49	IL MERCATO RICETTIVO ALBERGHIERO
60	IL MERCATO LOGISTICO
63	IL MERCATO LIGHT INDUSTRIAL
69	IL MERCATO COMMERCIALE
77	IL MERCATO IMMOBILIARE DI MILANO
91	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 2023 in Italia si osserva una forte decelerata della crescita del PIL al 2022 (+3,9% sul 2021), infatti il Pil italiano è atteso in crescita dello 0,7% sia nel 2023 sia nel 2024 (fonte Istat). La fase di debolezza dell'attività economica nel Paese, già iniziata nel secondo trimestre, ha proseguito, coinvolgendo sia il settore manifatturiero che i servizi. Gli indicatori confermano la persistente debolezza della domanda interna, che riflette l'inasprimento delle condizioni di accesso al credito, la diminuzione dei redditi delle famiglie a causa dell'inflazione e la perdita di dinamismo del mercato del lavoro. Le esportazioni subiscono l'effetto combinato della debolezza della domanda globale e dell'attività economica nell'area dell'euro. Secondo le più recenti stime dell'ISTAT "L'economia italiana rimane stabile nel terzo trimestre del 2023 dopo il calo fatto registrare nel secondo trimestre dell'anno. Anche la dinamica tendenziale risulta stabile, interrompendo una crescita che durava da dieci trimestri consecutivi. La crescita acquisita del Pil si stabilizza perciò allo 0,7%, valore uguale a quello fatto registrare nel secondo trimestre dell'anno".

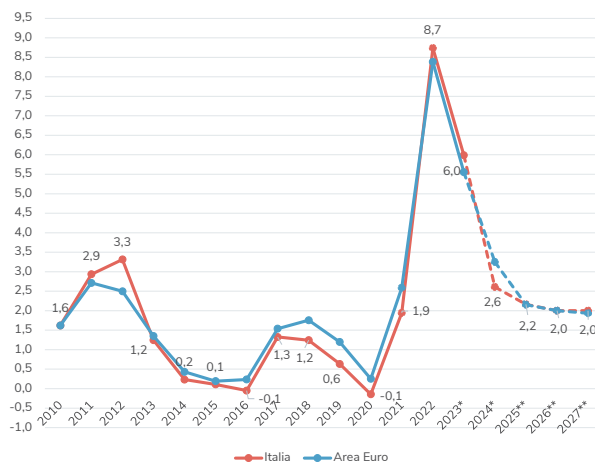
Il Fondo Monetario internazionale (FMI) taglia le stime del Pil dell'Italia per il 2023 e il 2024 nell'ambito della generale frenata dell'economia globale e in particolare di quella europea. Per l'anno in corso il Fondo, ad ottobre, vede una crescita dello 0,7%, in linea con le stime ISTAT, ma con un taglio di 0,4 rispetto alle previsioni di luglio, quando le previsioni erano state invece corrette al rialzo. Anche per il 2024 il nostro Paese crescerà dello 0,7%, con una revisione al ribasso di 0,2 rispetto alle precedenti stime.

Il conflitto Russo-Ucraino ed il recente conflitto in Medio-Oriente, a seguito dell'attacco subito da Israele lo scorso 7 ottobre 2023, 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Francia	6,8	2,6	1,0	1,3	1,8	1,7	1,5
Germania	2,6	1,8	-0,5	0,9	2,0	1,9	1,3
Grecia	8,3	5,9	2,5	2,0	1,4	1,4	1,2
Italia	6,7	3,7	0,7	0,7	1,0	1,1	1,0
Portogallo	4,9	6,7	1,3	1,5	2,2	1,9	1,9
Spagna	5,1	5,8	2,5	1,7	2,0	1,7	1,7
Giappone	1,7	1,0	2,0	1,0	0,7	0,5	0,4
Regno Unito	7,4	4,0	-0,3	1,0	2,0	2,1	1,8
Stati Uniti	5,7	2,1	2,1	1,5	1,8	2,1	2,1
Euro area	5,2	3,3	0,7	1,0	2,0	3,2	3,1
Mondo	6,0	3,5	3,0	2,9	1,9	1,7	1,5

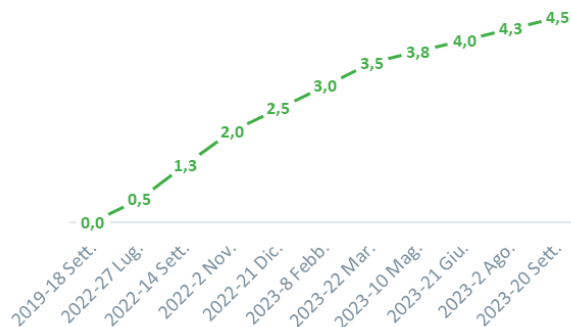
Prodotto Interno Lordo, Variazione annua (%), Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, ottobre 2023

A dicembre, l'inflazione evidenzia un netto calo, scendendo a +0,6% su base annua. La drastica discesa del tasso di inflazione si deve in gran parte alla diminuzione dei prezzi dei beni energetici regolamentati, alla dinamica dei prezzi di alcune tipologie di servizi (ricreativi, culturali e per la cura della persona e di trasporto) e al rallentamento in termini tendenziali dei prezzi dei beni alimentari lavorati. L'inflazione acquisita per il 2023 è pari a +5,7% per l'indice generale, in netto rallentamento dall'8,1% del 2022. In base alle stime preliminari, il trascinarsi dell'inflazione al 2024 è pari a +0,1%.



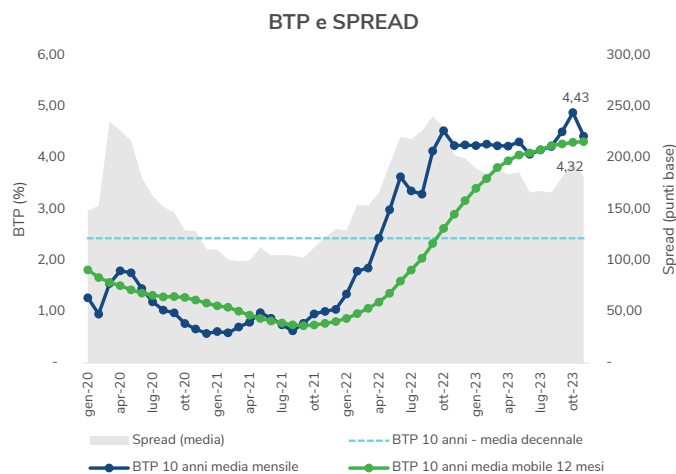
Inflazione, Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, ottobre 2023

Il 20 settembre 2023 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha portato i tassi di interesse al 4,50%, applicando un ulteriore aumento di 25bps, il decimo dal 27 luglio 2022, al fine di conseguire l'obiettivo di contenimento dell'inflazione nel limite del 2%. In data 26 ottobre 2023, per la prima volta, la BCE ha lasciato i tassi invariati; decisione confermata anche nella seduta del 14 dicembre 2023. Al momento non ci sono previsioni di riduzione dei tassi, il Consiglio attualmente ritiene che i tassi di riferimento abbiano raggiunto livelli che, se mantenuti per un periodo sufficientemente lungo, forniranno un contributo sostanziale al ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo del 2%.



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

Si attende comunque che l'inflazione resti elevata nel medio periodo, ma al tempo stesso si rileva un netto calo nell'ultimo quadrimestre del 2023 e tale tendenza dovrebbe proseguire.



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

Per quanto riguarda le prospettive per l'economia italiana, Confindustria a ottobre 2023 afferma che: "La spesa delle famiglie è attesa rimanere quasi ferma nella seconda metà del 2023. Ciò comporterà una crescita in media d'anno pari al valore già acquisito di +1,2%. L'extra-risparmio accumulato durante la crisi sanitaria ha continuato ad alimentare i consumi delle famiglie nella prima metà dell'anno, a fronte di un reddito disponibile reale che, per effetto delle pressioni inflazionistiche, è invece risceso sotto i livelli pre-pandemia. Nella seconda parte dell'anno, infatti, la spinta dall'extra-risparmio è attesa affievolirsi. Si segnala una salita della propensione al risparmio per i mesi a venire, suggerendo la volontà di tornare ad accantonare risorse. Il risparmio, in parte eroso dall'inflazione e già parzialmente speso per finanziare il rialzo dei consumi, viene giudicato opportuno in un contesto di crescente incertezza. I consumi delle famiglie torneranno ad aumentare nel 2024 sulla scia della discesa dell'inflazione e, quindi, del recupero del potere d'acquisto. Tuttavia, l'accresciuta propensione al risparmio influenzerebbe negativamente le decisioni di spesa delle famiglie, comprimendo parzialmente lo stimolo ai consumi.

Anche gli investimenti totali sono attesi crescere moderatamente nel 2023 (+0,5%), ma la dinamica è attesa in ulteriore peggioramento nel 2024 (-0,1%). I motivi sono il costo del credito elevato per le imprese, la compressione degli scambi mondiali, il depotenziamento degli incentivi fiscali e il minor ammontare di investimenti realizzati con il PNRR rispetto a quanto programmato nel DEF di aprile scorso."

In questa fase congiunturale il mercato dei capitali risulta in contrazione e l'attenzione appare rivolta a prodotti meno rischiosi con rendimenti in ascesa. Si continua a registrare un numero contenuto di transazioni, restituendo di conseguenza un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di incertezza e tensione, tale da non lasciare intravedere significativi margini di miglioramento nel breve periodo in termini di operazioni di capital market.

Il mercato immobiliare italiano



Investimenti

In Italia il volume degli investimenti corporate nel 2023 ha totalizzato poco di più di 6,0 miliardi di euro (-46% vs. 2022) e confermando il trend di rallentamento del mercato rilevato nel I semestre 2023. In termini assoluti, il risultato conseguito si certifica un volume di transazioni ai minimi storici dell'ultimo decennio.

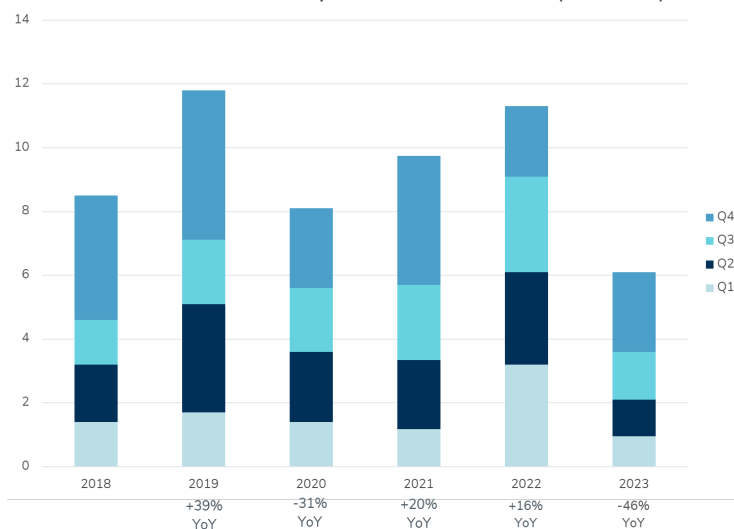
La stabilizzazione dei tassi di interesse, il calo dell'inflazione e il conseguente recupero del potere d'acquisto delle famiglie

lasciano intravedere margini di miglioramento nel breve periodo. Le operazioni di capital market e l'interesse degli investitori, in particolare nel settore dei data center e nell'hospitality, soprattutto nel segmento "luxury", testimoniano una parziale vivacità del mercato. La logistica, seppur con rendimenti in crescita, si conferma essere una tra le asset class più appetibili, e si avverte una prima timida ripresa di fiducia nel segmento retail.

I primi mesi del 2024 saranno ancora prevedibilmente caratterizzati da un atteggiamento attendista, mentre auspicabilmente il secondo semestre si contraddistinguerà per una ripresa dell'attività transattiva.

Si precisa che l'ammontare complessivo del 2023 non considera il big deal dell'anno, ovvero l'acquisizione dell'ex scalo ferroviario Farini-San Cristoforo di Milano, di proprietà di FS Sistemi Urbani, da parte del team Unicredit, Hines e Prelios, per 500 milioni di euro, come da comunicato stampa ufficiale della parte venditrice diffuso in data 21 dicembre 2023. 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. Dal comunicato si evince che il perfezionamento dell'operazione avverrà in seguito alla conclusione di processi

2023 - Trend investimenti per trimestre - Mld di Euro (var. % YoY)



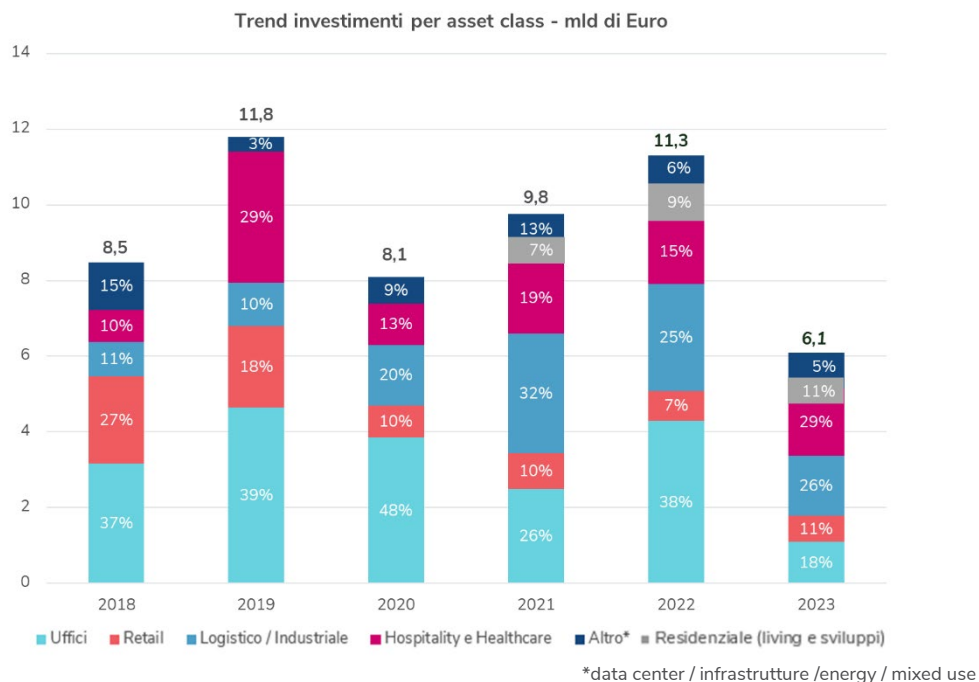
Kroll Advisory su fonti varie

amministrativi e approvativi che, secondo procedura di gara, sono previsti entro il mese di Marzo 2024, pertanto il valore della transazione sarà registrata nel I trimestre 2024.

Nel dettaglio, il secondo semestre del 2023 ha raccolto un volume di investimenti nell'intorno dei 4 miliardi di euro, doppiando il risultato del I semestre 2023, Rispetto a quanto totalizzato nello stesso periodo del 2022 (5,2mld€) si rileva un decremento del 23%. Nel trimestre ottobre-dicembre 2023 sono stati raccolti circa 2,5mld€, importo significativamente superiore alle performance dei trimestri precedenti.

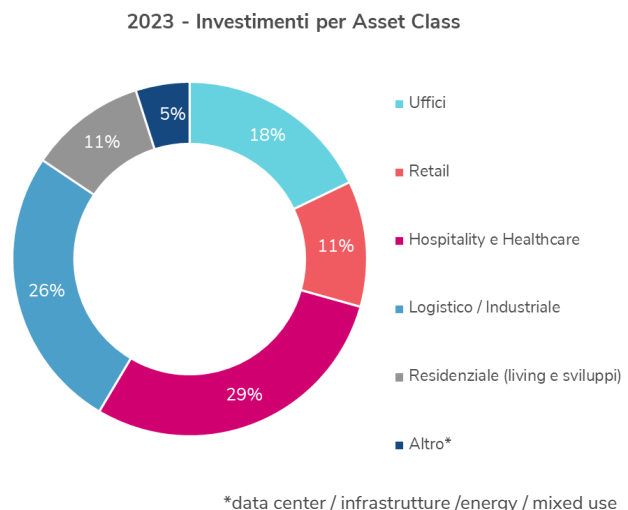
Per quanto riguarda l'articolazione degli investimenti per asset class Hospitality e Healthcare raggiungono complessivamente quota 29% con investimenti complessivi di poco superiori a 1,7 mld di euro, il segmento logistico/industriale, con il 26%, si posiziona al secondo posto con poco meno di 1,6 mld.

Il settore uffici, seppur ben al di sotto delle performance registrate negli anni precedenti, recupera terreno rispetto al I semestre del 2023, e con poco più di 1 mld rappresenta il 18% degli investimenti totali.



Kroll Advisory su fonti varie

La componente "hotellerie" rappresenta poco più del 70% 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. Permane l'interesse per gli investimenti nel segmento "healthcare". Il segmento Residenziale raccoglie circa 650mln€, l'11% sul totale (circa il 35% in meno su base annua). Gli investimenti sono concentrati sulla domanda abitativa in locazione da parte dei target-user "young" (studenti, ricercatori, giovani professionisti), ma anche nuclei famigliari di diversa dimensione ed età ("multifamily") anche se le operazioni effettivamente concretizzate sono ancora limitate.

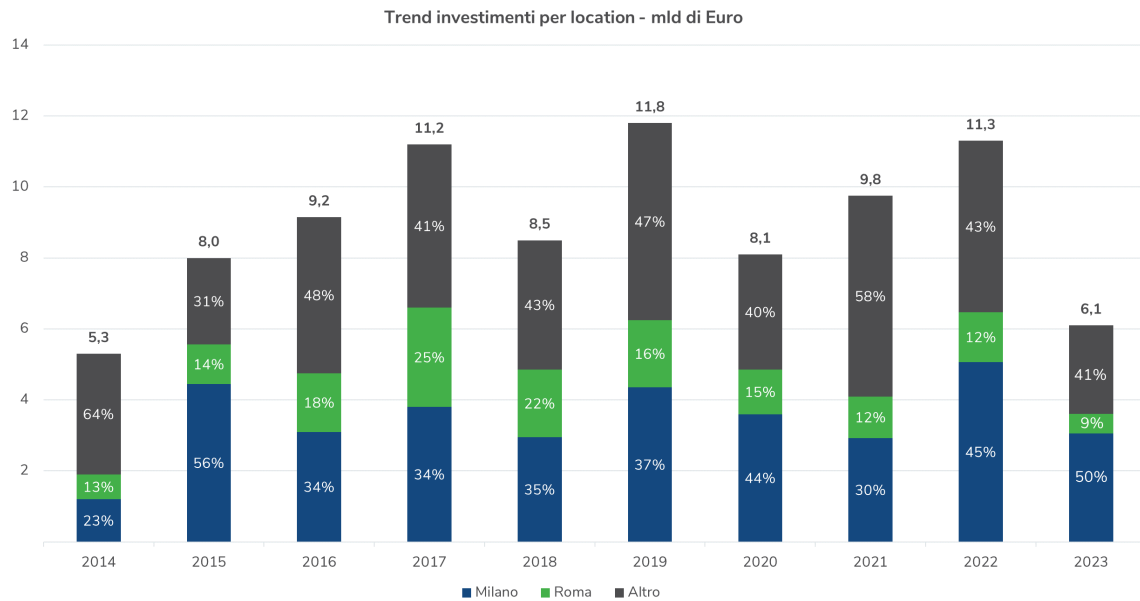


Kroll Advisory su fonti varie

L'asset class Retail rappresenta l'11% sul totale attestandosi a circa 700 mln, si conferma essere tra i settori meno performanti anche se decisamente in ripresa sul I semestre 2023. I risultati sono collegati soprattutto a transazioni portafogli di strutture di tipo out of town, ma anche a deal di centri commerciali e spazi retail posizionati nelle high street milanese.

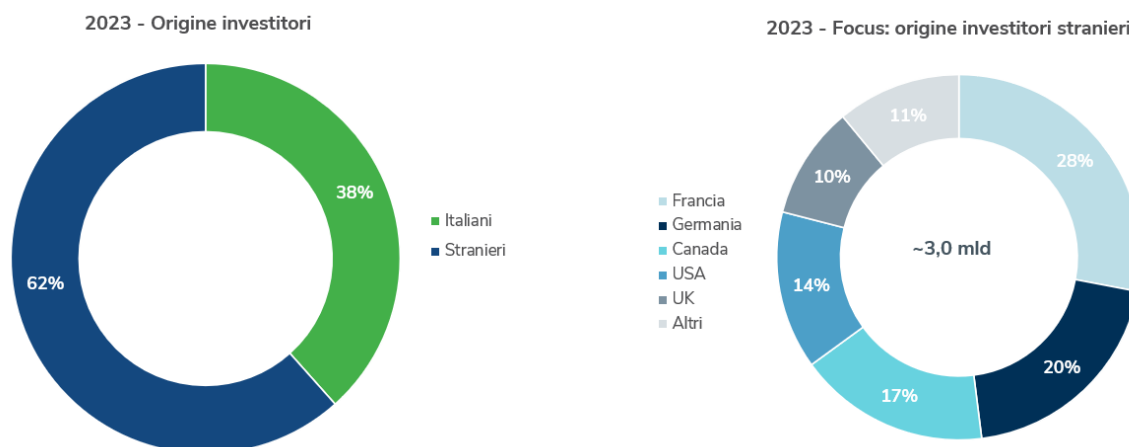
L'illiquidità del mercato corporate che ha caratterizzato il 2023 potrebbe allentarsi nel corso del 2024, grazie anche alla stabilizzazione dei tassi di interesse interbancari e alla riduzione dell'inflazione. L'asset class Hospitality mantiene un dinamismo grazie a operazioni volte a immettere sul mercato prodotti di elevato standard qualitativo. La significativa ripresa dei flussi turistici, ed in particolare della componente degli stranieri, ha riattivato l'interesse dei tenant per il segmento retail delle high-street. In particolare, Milano si conferma la città con il mercato caratterizzato dalla domanda più attiva, seguito dalle principali città fortemente vocate al turismo internazionale (Roma, Firenze e Venezia), in particolare per il segmento del lusso. La Logistica manterrà il suo appeal, in particolare con interesse per assi secondari, per garantire una maggior capillarità nella distribuzione e anche in ragione della saturazione delle location prime, nonostante rendimenti in crescita. Ci si aspetta un ritorno dell'interesse per l'asset class uffici, già in ripresa nel II semestre del 2023. Il Residenziale caratterizzato per una forte contrazione del numero di transazioni sarà segnato ancora da un trend in calo, ma più contenuto rispetto al 2023. Prosegue il percorso di consolidamento come asset class di investimento, sostenuto da una tenuta di prezzi e canoni e dalle caratteristiche intrinseche di eterogeneità (target user molteplici, ruolo strategico per la diversificazione nell'allocazione dei capitali).

Dal punto di vista geografico i volumi transati nel 2023 riflettono il primato degli investimenti ubicati in Milano che raggiunge quota pari al 50% degli investimenti complessivi, mentre Roma si attesta al 41%. Si osserva una forte contrazione degli investimenti ubicati in altre location, città capoluogo minori, questo perché in un anno caratterizzato da un numero esiguo di transazioni queste si sono accentrate nei mercati principali maggiormente resilienti.



Kroll Advisory su dati MSCI RCA e varie

I flussi di capitali nel 2023 provengono per lo più da investitori internazionali (62%), anche se su base annua gli investimenti domestici risultano in crescita. Nel dettaglio l'origine dei flussi è per il 28% dalla Francia, seguita dalla Germania con il 20%, dal Canada 17%.



Kroll Advisory su dati MSCI RCA

Driver investimenti per asset class

Il 2023 ha confermato un rallentamento dell'attività immobiliare in Italia, proseguendo il trend rilevato a partire dall'ultimo trimestre dello scorso anno a causa sia del protrarsi del conflitto russo-ucraino e dello scoppio della guerra israelo-palestinese, sia dalle politiche di rialzo dei tassi di riferimento attuate dalla BCE, che dal 26 ottobre 2023 ha lasciato i tassi invariati al 4,50%. Gli investitori attuano strategie propedeutiche all'avvio di operazioni di valorizzazione dei propri portafogli, sia programmate, che nuove, soprattutto nelle principali città. L'attuale "modus operandi" riflette le dinamiche di un mercato illiquido, dove le divergenze nelle aspettative di prezzo atteso tra offerta e domanda si ampliano, generando un atteggiamento di "wait and see" e "flight to quality" da parte degli operatori. Contestualmente, gli sviluppatori prediligono iniziative che consentono di operare limitando al minimo (se non annullando) l'utilizzo della leva finanziaria, posticipando le operazioni che necessitano di linee di credito ingenti e caratterizzate da un profilo di rischio elevato.

RESIDENZIALE

Per garantire l'attrattività 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

In un possibile scenario previsionale si potrebbe assistere ad un sempre maggiore peso della situazione locativa 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. Tuttavia, a livello generale, si prevede un graduale "repricing" degli asset "office", sia in termini di valore di mercato che di un leggero aumento dei rendimenti medi.

Ancora, sempre maggiore si conferma l'interesse per le tematiche ESG legate alla transizione energetica degli edifici quale elemento caratterizzante della domanda corporate, con riflessi anche sugli aspetti economici e reddituali degli investimenti (valori/canoni/rendimenti), alimentando il ripensamento del layout degli spazi terziari volto a soddisfare le nuove esigenze in tema di vivibilità e flessibilità.

RETAIL

I Retail Specialist sono attualmente maggiormente concentrati nella gestione e nel miglioramento del proprio portafoglio, adattando il merchandising mix ai nuovi trend di mercato e alle esigenze post-pandemia dei consumatori del proprio bacino di utenza. Inoltre, vi è grande attenzione nell'asset management agli investimenti ESG volti a ridurre i costi delle utilities e a migliorare l'esperienza sociale dei fruitori; ne consegue anche per gli specialisti una grande cautela in fase di investimento.

HOTEL

Nonostante il trend degli investimenti nel commercial real estate si sia inevitabilmente contratto nel 2023 per effetto dalla congiuntura macroeconomica continua a permanere un significativo interesse degli investitori verso il settore hotel. Le strategie value add ed opportunistiche tanto appetibili negli anni dei lockdown, pur continuando ad essere il focus dei primari investitori, sono sempre più complesse da costruire. Questo fa sì che i grandi investitori Internazionali, per attuare strategie di ingresso sul nostro mercato, supportino partner locali tramite operazioni PropCo/OpCo o Sale and Lease back finalizzate all'ampliamento del portafoglio; questo modello offre dei vantaggi nel potersi servire di un Know-How specialistico di settore, promuovendo e commercializzando le strutture già esistenti attraverso canali internazionali e riposizionandole tramite marchi riconosciuti.

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 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.

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

Le principali operazioni sono state trasversali tra tutte le asset class "speciali" (infrastrutture di telecomunicazione, parcheggi, healthcare). In un contesto in cui il mercato mostra segnali di rallentamento, un numero crescente di investitori sta esplorando nuovi settori, concentrandosi in particolare sugli operational real estate asset, quali strutture sanitarie, data center, infrastrutture per telecomunicazioni ed energia, che seguono logiche al di là dell'immobiliare tradizionale.

SVILUPPI

Oltre ad interventi puntuali di valorizzazione di edifici esistenti, si osserva una ripresa dell'interesse per progetti di riqualificazione urbana, anche di ampie dimensioni, che puntano alla valorizzazione di porzioni di territorio in disuso da tempo, in particolare si citano ex scali ferroviari, o aree minori a ridosso delle linee ferroviarie e aree in passato occupate da destinazioni militari (ex caserme), ex aeroporti o complessi ospedalieri. Si tratta di beni che occupano posizioni di rilievo in quanto ubicati all'interno del tessuto urbano, o nella prima periferia, dei centri urbani delle principali città capoluogo. Si tratta di interventi a prevalente destinazione residenziale declinata nelle diverse tipologie, quali vendita su libero mercato, convenzionata, social housing, built-to-rent, e nelle diverse articolazioni del living (studentati, senior living, micro-living per giovani professionisti). Soprattutto per le città con un profilo economico dinamico non mancano importanti quote destinate al segmento terziario e al segmento hospitality di tipo business. Il periodo di stallo dovuto sia dall'incremento dei costi di costruzione, sia dalle condizioni di finanziamento sfavorevoli ha consentito di concentrare le risorse su attività di preparazione degli interventi dal punto di vista autorizzativo (ottenimento dei titoli abilitativi, permessi di costruire, verifiche ambientali) e progettuale. Dal punto di vista degli investitori, a partire dagli ultimi mesi del 2023, si è osservato una ripresa dell'interesse per operazioni di sviluppo; prevalentemente si tratta di soggetti che prediligono l'investimento in equity ed operano attraverso l'acquisizione diretta di quote del progetto di sviluppo.

	EVOLUZIONE DEI TREND DICEMBRE 2023				
	OGGI		DOMANI		FINANCING
	Dicembre 2023		Dicembre 2024		
	Tenants/ Income	Investors	Tenants/ Income	Investors	
 Residenziale (Living – multifamily)	↑	↑	→	→	→ ↑
 Uffici "Prime"	→	→	↑	→	→
 Uffici NON "Prime"	↓	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓
 Retail: Shopping Center, etc.	→	↓↓	→	↓	↓↓
 Retail: High steet	→	↓	↑	→	→
 Hotel *	↑	↑	↑	↑	↑
 Logistica	↑	→	→	↑	↑
 Altro (Energy – Data center – Infrastrutture)	→	→	→	→	↑
 Sviluppo	↓	↓	↓	↓	↑ →

 Molto positivo
  Positivo
  Stabile
  Negativo
  Molto negativo

Compravendite

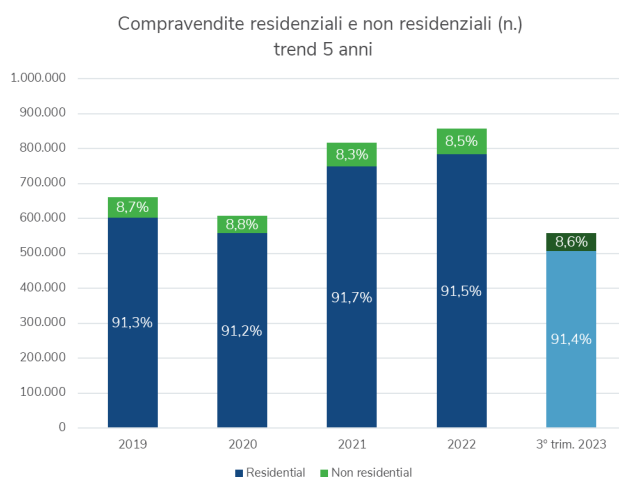
Nel 2022, ultimo dato annuale disponibile, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione residenziale è stato pari a circa 784.500, mentre le NTN non residenziali hanno raggiunto quasi quota 73.475, rilevando, rispettivamente +4,8% e +5,4% rispetto alle transazioni registrate nel 2021.

Nel periodo gennaio-settembre 2023 (Q1-3) l'ammontare delle compravendite conferma il rallentamento già osservato per i trimestri precedenti.

In particolare, il periodo Q1-3 del 2023 ha evidenziato una decrescita degli scambi che hanno raggiunto una quota pari a circa 560mila transazioni che corrispondono ad un calo di circa l'11% rispetto allo stesso periodo del 2022.

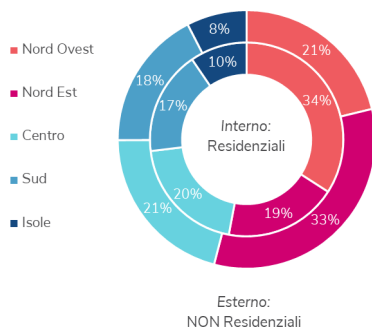
Si precisa che il dato registrato nel Q1-3 2023 risulta inferiore del -4% anche rispetto allo stesso periodo del 2022.

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 (10%).

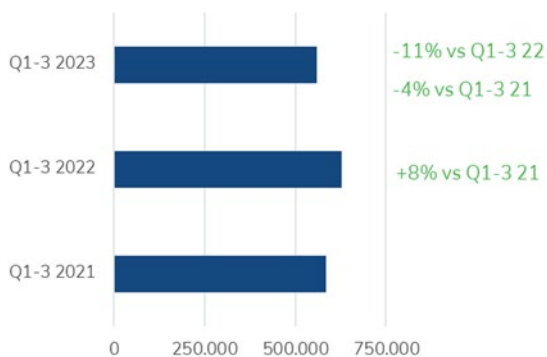


Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Distribuzione NTN 3° trim. 2023 per area geografica



Focus compravendite (n.)



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

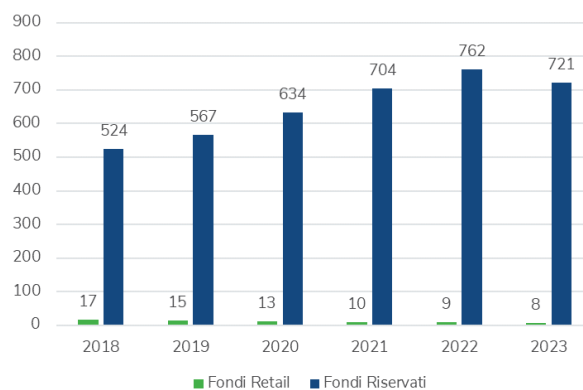
Il Patrimonio immobiliare gestito italiano

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare gestito italiano, nel 2023, i fondi immobiliari destinati a investitori istituzionali (fondi riservati) hanno raggiunto la quota di 729 (-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 2022. 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.

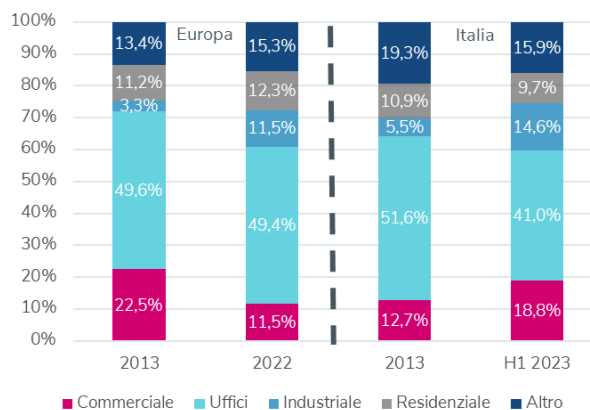
La situazione degli strumenti quotati risulta deficitaria, con fondi retail in fase di dismissione e performance negative, nonché società immobiliari quotate incapaci di attrarre investimenti come avvenuto in altre esperienze europee messe a confronto."

I fondi immobiliari in Italia



Kroll Advisory su dati Nomisma e Banca d'Italia

Asset allocation dei fondi immobiliari



Kroll Advisory su dati Nomisma e Banca d'Italia

Il mercato residenziale



Il mercato immobiliare residenziale ha sperimentato un accentuato rallentamento nel corso del 2023, a causa dell'erosione del potere di acquisto delle famiglie, mancata indicizzazione dei redditi e difficoltà di accesso al credito, che ha portato a una contrazione del 29% nei volumi di mutui erogati. Le compravendite residenziali hanno registrato una flessione semestrale del 12,5% nei primi sei mesi del 2023, con 50.000 scambi in meno rispetto al 2022. Si è passati, nel settore living, da 1.300 milioni di investimenti nel 2022 a 540 milioni nei primi nove mesi del 2023, di cui la sola città di Milano ne ha rappresentato il 74% (400 milioni nei primi nove mesi del 2023). Le difficoltà nell'acquisto di case hanno spinto il 7,3% della domanda verso il mercato degli affitti, aumentando la pressione in un settore già saturo. Nel secondo semestre, questo spostamento ha generato un aumento dei canoni del 2,1%, con rilevanti incrementi nelle città di Milano, Firenze, Torino e Bologna. La prospettiva di una ripresa nel mercato immobiliare potrebbe concretizzarsi nella seconda metà del 2024, a seguito della graduale riduzione dei tassi di interesse e del possibile calo dell'inflazione. In Italia, il settore residenziale corporate si configura come un'asset class in crescita, guadagnando una quota sempre maggiore, con un notevole interesse degli investitori per i settori Build-to-Rent e Built-to-Sell.

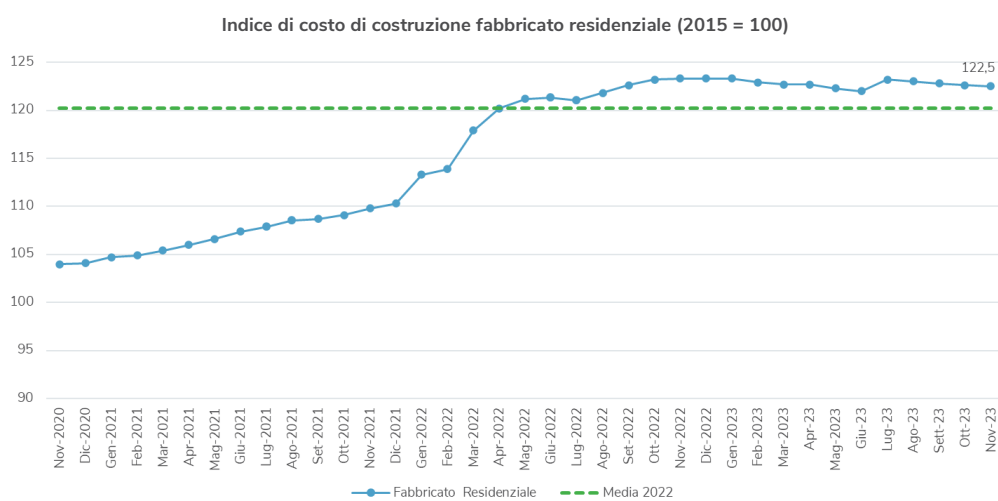
Una nuova fase nel settore immobiliare è determinata da un cambiamento nei criteri di scelta delle abitazioni da parte delle famiglie, che valorizzano elementi come smart-working rooms, orti, palestre, servizi di laundry. Si pone sempre più enfasi sulle comunità e sui quartieri smart, dove l'attenzione 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.

Focus: costo di costruzione

In materia di "caro materiali" si segnala che è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 235 del 7 ottobre 2023 e sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) il decreto direttoriale n.190 dell'8 settembre 2023, di ammissione delle istanze presentate dalle stazioni appaltanti per accedere ai fondi per la copertura degli extracosti registrati nel secondo trimestre dell'anno in corso. Si tratta dell'esito delle domande presentate dal 1° luglio 2023 al 31 luglio 2023 nell'ambito della seconda 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.

Il decreto ammette a finanziamento 2.913 domande per la copertura di circa 458,4 milioni di euro di extracosti per i lavori in corso nel secondo trimestre 2023. Tale somma si aggiunge a quella erogata relativa al primo trimestre 2023 che si attesta a circa 235 milioni equivalenti a 1.584 domande accolte. Si tratta dell'esito delle domande presentate dal 1° aprile 2023 al 30 aprile 2023 nell'ambito della prima delle quattro finestre temporali previste dalla Legge di bilancio 2023 (Legge 197/2022, articolo 1, comma 458), che ha esteso al 2023 le misure già previste per il 2022 per fronteggiare i rincari dei materiali e dei costi energetici, e incrementato di 1.100 milioni per il 2023 e di 500 milioni per il 2024 il Fondo di adeguamento prezzi. La presentazione delle istanze di accesso al Fondo per la prosecuzione dei lavori pubblici riferite al terzo trimestre dell'anno in corso si è conclusa il 31 ottobre 2023.

Nel dettaglio, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a novembre 2023, ultimo dato disponibile e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestato a 122,5, dato sostanzialmente allineato da settembre 2023 e l'1% in meno rispetto a novembre 2022. 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.



Caratteristiche della domanda: mercato privato e corporate

Nei primi sei mesi del 2023, i mutui per l'acquisto della casa sono diminuiti del 29,5% rispetto allo stesso periodo del 2022. Sulla base delle rilevazioni effettuate Consiglio Nazionale del Notariato, nel primo trimestre la contrazione dei prestiti bancari è stata del 25,9%, accentuandosi nel secondo trimestre con una riduzione del 32,6%, ad evidenziare come l'innalzamento dei tassi di interesse abbia spinto le persone ad utilizzare maggiormente i propri capitali anziché ricorrere a forme di finanziamento. La diminuzione dei mutui concessi, in linea con il calo di capitale erogato, passa da 38,5 miliardi a 26,9 miliardi (-30,1%). Il capitale medio erogato è sostanzialmente in linea al dato del primo semestre 2022 (170.597 euro rispetto a 172.171 euro). Analizzando gli scaglioni per valore del capitale erogato, si evidenzia una significativa contrazione nella fascia 200.000 – 250.000 euro (-42%), mentre gli scaglioni 50.000 – 100.000 euro e quello oltre 500.000 euro si riducono di poco oltre il 20%. Interessante è anche il dato relativo agli scaglioni di età, con una riduzione dei mutui erogati più marcata (-35,9%) nella classe 66-75 anni di età. La fascia 18-35 anni, che rappresenta il 38,6% dei mutui concessi, vede una riduzione del 28,1%, leggermente inferiore alla riduzione media generale (-29,5%).

Secondo le ultime analisi di Banca d'Italia (ottobre 2023), "Le possibili ripercussioni del repentino rialzo dei tassi di riferimento della BCE sulla solidità finanziaria dei prenditori di fondi hanno verosimilmente concorso, insieme agli effetti della crisi energetica, a un aumento del rischio percepito dagli intermediari; questo incremento ha contribuito all'inasprimento dei criteri di offerta in misura più significativa rispetto al ciclo di restrizione iniziato nel 2005. Allo stesso tempo l'incertezza sulle prospettive economiche ha frenato la fiducia di imprese e consumatori, concorrendo a un calo

della domanda di credito. Secondo la Bank Lending Survey, in Italia gli intermediari hanno gradualmente irrigidito i criteri di offerta nonché i termini e le condizioni applicati ai finanziamenti erogati nel 2022 e nel primo trimestre del 2023, sia per i prestiti alle imprese sia per quelli alle famiglie per l'acquisto di abitazioni."

A fronte dei primi segnali di indebolimento del mercato delle compravendite residenziali, si registra un crescente interesse del comparto delle locazioni, quest'ultimo maggiormente legato al segmento "corporate" residenziale (PRS - Private Rented Sector). Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, I trim 23 di Banca d'Italia riposta che "La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel I trimestre dell'anno è tornata ad aumentare [...]. Circa un agente su due segnala un aumento dei canoni di affitto [...] in tutte le aree geografiche, in misura più accentuata nel Centro e nel Meridione, che si sono avvicinati ai livelli del Nord. La maggioranza degli operatori continua a prefigurare un ulteriore rialzo dei canoni di locazione per il II trimestre [...]. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è diminuito, registrando un nuovo minimo al 2,0 per cento." Dal quadro delineato emerge con forza la tendenza di chi cerca una casa a prendere in considerazione soluzioni di locazione anche con formula di affitto con riscatto, soprattutto nelle principali metropoli italiane.

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 2022, ultimo dato disponibile su base annua, ha confermato i positivi segnali di ripresa, portando il numero degli scambi oltre il risultato record del 2021, raggiungendo quasi 785mila transazioni, +5% vs. 2021

Il trend positivo si è bruscamente interrotto nel 2023, nel periodo gennaio-settembre 2023 (Q1-3), l'ammontare delle compravendite conferma il rallentamento già osservato nei trimestri precedenti.

In particolare, nel periodo Q1-3 del 2023 sono state rilevate circa 508mila transazioni segnando un calo dell'11,8% rispetto allo stesso periodo del 2022.

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 -9,5 e -4,6% rispetto al 2022; il Centro ha raccolto circa il 20% del totale delle transazioni totalizzando -15% vs. 2022. Il Nord che nel complesso ha assorbito più del 53% delle transazioni rileva per il Nord Est variazioni pari a -14,7% e per il Nord Ovest -11,3% rispetto al 2022.

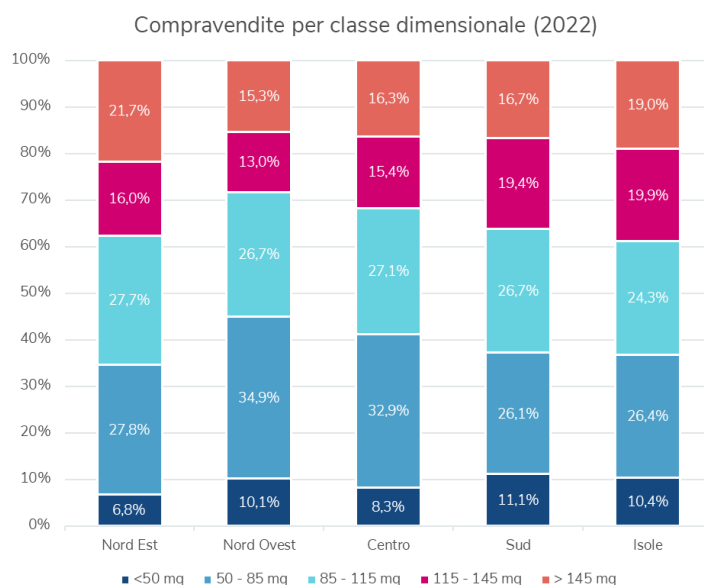
Area	NTN 2022	NTN Q1-3 2023	Var. % NTN Q1-3 2023 vs Q1-3 2022	Quota NTN per area (Q1-3 2023)
Nord Est	153.292	95.888	-14,7%	18,9%
Nord Ovest	266.578	173.098	-11,3%	34,1%
Centro	162.209	102.147	-15,0%	20,1%
Sud	132.881	88.283	-9,5%	17,4%
Isole	69.525	48.463	-4,6%	9,5%
ITALIA	784.486	507.879	-11,8%	100,0%



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Superficie media unità abitative

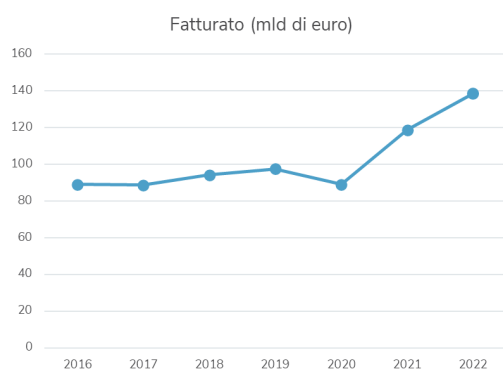
L'ultimo Rapporto immobiliare residenziale di OMI riporta che nel 2022 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 83 milioni di metri quadrati (mq), in aumento del 3,2% rispetto al 2021 con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a circa 106 mq che risulta in lieve diminuzione rispetto al 202 (108 mq). Il tasso più elevato di crescita in termini di superficie residenziale scambiata si riscontra nelle Isole (+8,4% vs 2021) e al Sud (+6,9%), mentre nelle aree restanti il dato è in linea con quello nazionale. La superficie media per le unità compravendute nel 2021 risulta più elevata nel Nord Est (114mq) e più contenuta nel Nord Ovest (102 mq). per il 2022, le abitazioni maggiormente compravendute in assoluto siano quelle con superficie tra 50 m2 e 85 m2, quasi 242 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 30% del totale; poco più di 200 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m2 e 115 m2, quasi il 27% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie oltre 145 m2 nel 2022 supera il 17% del totale, in decrescita rispetto agli anni precedenti.



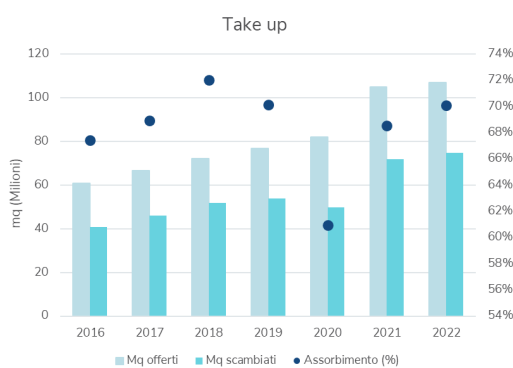
Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Fatturato e take up

Nel 2022, il fatturato residenziale in Italia ha registrato un volume pari a 138 miliardi di euro, segnando una variazione del +16% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 107 milioni di mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +2%, mentre le superfici scambiate si attestano a 75 milioni di mq (+4% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, è pari al 70%, un valore in linea alla media dei 5 anni.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Prezzi e rendimenti

Il trend dei prezzi delle abitazioni nel secondo semestre 2023 mostra valori in fase di consolidamento o lieve crescita, di poco superiore all'1%, 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 tenuta dei valori, si assiste ad aumenti contenuti nell'intorno dello 0,5%; tale dinamica riguarda prodotti nuovi immessi sul mercato e velocemente assorbiti. Il

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

Kroll Advisory

calo del numero di compravendite registrato nei primi 9 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 sul breve periodo. 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 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%.

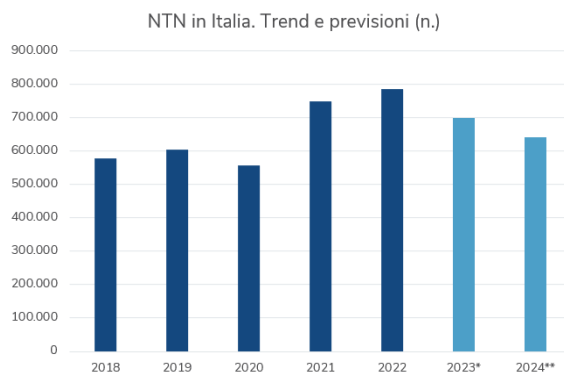
Previsioni

Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia, 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 2023 e la previsione al 2024 del volume di compravendite e trend dei prezzi unitari.

VARIAZIONE YOY - RESIDENZIALE						STIMA	PREVISIONE
	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024**
COMPRAVENDITE	6,7%	4,3%	-7,6%	34,2%	4,8%	-11,0%	-8,3%
PREZZI	-0,9%	0,2%	-0,9%	0,8%	6,7%	1,5%	0,2%



Kroll Advisory

Principali transazioni – 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
dic-23		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	250,0	Bain Capital, Borio Mangiarotti	Hines, Prelios SpA
ott-23		Cefalonia 18	MI	Milano	n.d.	Tel Aviv Investimenti Srl	Borio Mangiarotti
ago-23		Viale Rimembranze di Greco 45	MI	Milano	n.d.	Borio Mangiarotti, Cornerstone Group	n.d.
set-23		Aparto Milan Giovanale	MI	Milano	n.d.	Colliers Global Investors Italy	Blue Noble LLP, Hines
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
giu-23		Via dei Chiaramonti	MI	Milano	n.d.	Castello Sgr	n.d.
mar-23		OGR Firenze	¹ FI	Firenze	11,7	Salini Groupe	n.d.
mar-23		Marina di Pisa	¹ PI	Pisa	5,2	Marina Development Corporation	Comune di Pisa
gen-23		Immobile a NoLo	MI	Milano	n.d.	Kervis sgr	Principal Financial Group, Veld Capital
gen-23		Immobile SE Milano	MI	Milano	75,0	Patron Capital, Bluestone, FREO Group	n.d.
gen-23		2 future res	MI	Milano	20,0	Borio Mangiarotti	n.d.

¹ sviluppi misti a prevalenza residenziale.

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

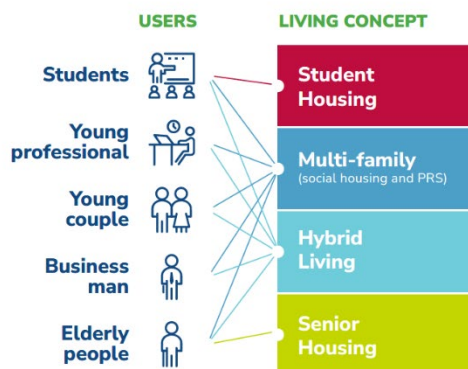
Living



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).



Multiple of annual gross salaries to purchase a dwelling:

Italy
6 years

Milan
13 years

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.

La recente indagine di Nomisma conferma che la presenza di due cluster di tipologia di user “la prima considera l'affitto una scelta motivata da esigenze familiari e lavorative (rappresentativa di una famiglia su tre); la seconda, che riguarda la maggioranza delle famiglie, considera l'affitto una soluzione temporanea oppure obbligata perché non sussistono le condizioni economiche per accedere al mercato della compravendita”

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. In Italia le politiche per la casa occupano uno spazio marginale tra le politiche sociali, tanto che l'edilizia residenziale pubblica si attesta al 3,8%, una percentuale molto bassa in confronto al 16% della Francia, e al 6% della media Ue (Housing Europe 2021). 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. (Fonte Istat Giugno 2021)

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 messo in campo 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 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.

Ulteriori linee di sviluppo previste saranno l'housing temporaneo e le stazioni di posta. 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.

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 Investimenti 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 due miliardi di euro di risorse proprie e attivato sui territori ulteriori due miliardi di risorse di terzi, per un programma di circa 250 iniziative che punta alla realizzazione di 19.000 alloggi sociali e 7.000 posti letto in residenze temporanee e per studenti, attraverso una rete di 29 fondi gestiti da nove Sgr. 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.

(fonte dati siti stampa specializzata)

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, 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 Nomisma)

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 50 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 (situate a Firenze e provincia -Scandicci, Sesto Fiorentino, Montelupo Fiorentino-, Piombino, Pistoia, Prato, Livorno, Pisa, Monsummano (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. E' 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.

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.

Senior Housing / Senior Living



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 7 milioni di over 75, pari all'11,5% del totale della popolazione; nel 2035 si prevede che gli ultra ottantenni 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

I Longellians (I longevi del terzo millennio) è un termine recentemente utilizzato per indicare gli over 60 in buone condizioni di salute ed economiche, che costituiscono una importante fetta del mercato di consumo che tocca sia la sfera sanitaria che quella del real estate.

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 recente 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”.

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 familiare, 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 a 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 CADIAl
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

Economics

Tariffe euro/mese

- Location secondarie: singolo 700 euro/mese; 1.000 euro/mese due persone;
- Location primarie: singolo 1.150 - 1.450 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

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.

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.

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.

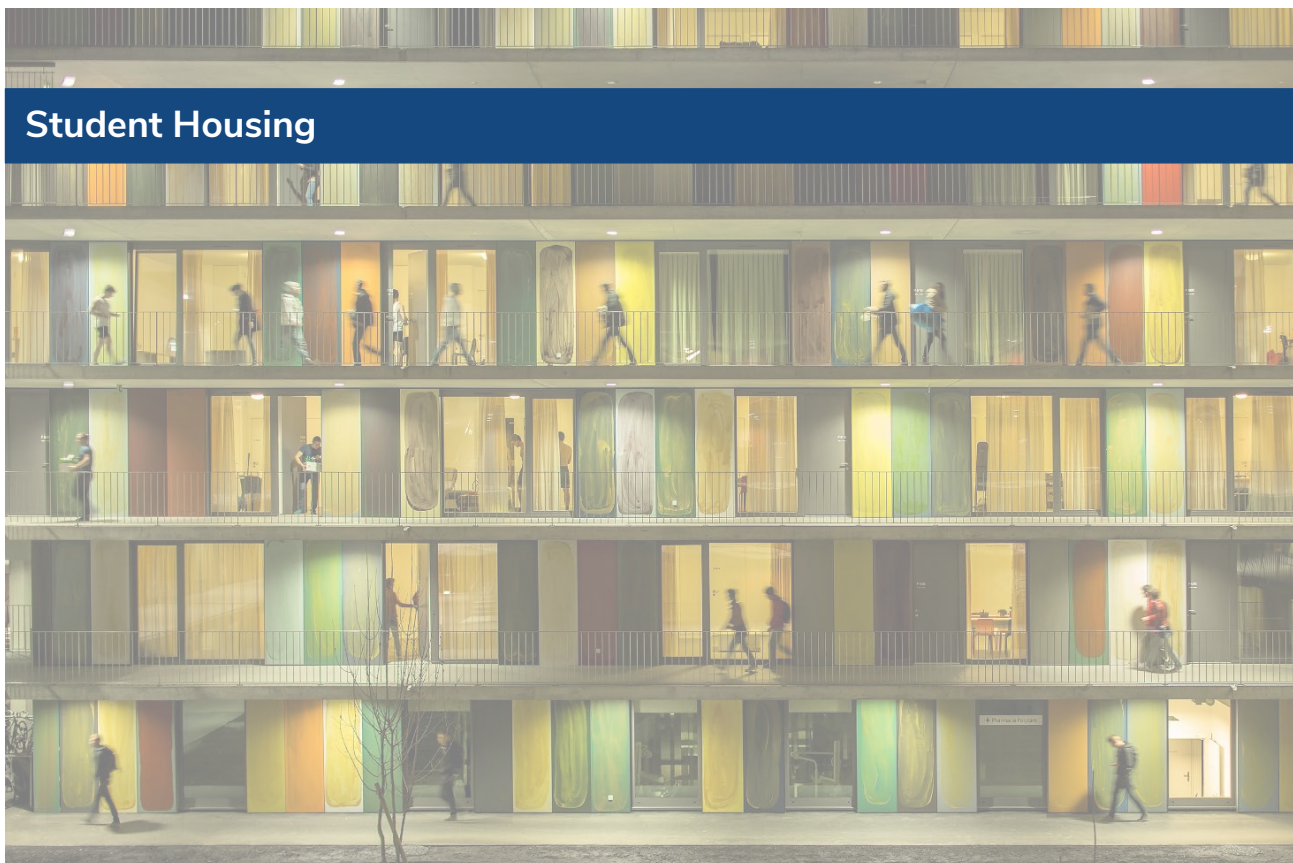
Il Fondo Aristotele Sanità ridenominato in Aristotele Senior, gestito da Fabrica Sgr, svilupperà un programma di investimenti da 500 milioni di euro, aperto ad ulteriori contributi di altri investitori istituzionali interessati a partecipare ad un'iniziativa a supporto del welfare, in linea con i target 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%.

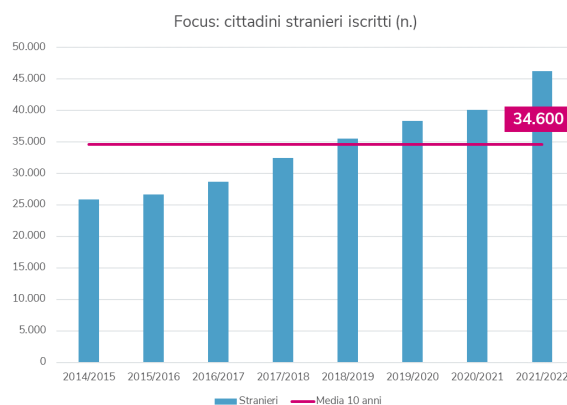
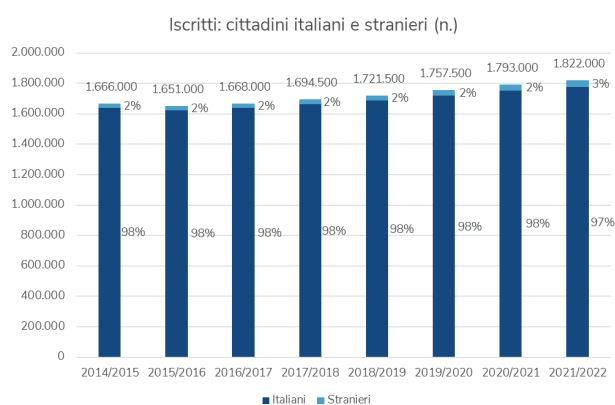
Dicembre 2022 – Firenze - In via Baracca nascerà "Villaggio Novoli", una struttura di senior housing progettata per garantire autonomia agli over65. Condominio dove gli anziani potranno vivere come a casa propria, ma usufruendo di servizi e assistenza pensati ad hoc. Ogni persona avrà un proprio appartamento, senza barriere architettoniche e tecnologicamente avanzato, con spazi comuni, alcuni servizi di base e la possibilità di servizi aggiuntivi.

Novembre 2022 – Siena - A maggio 2023, negli spazi dell'ex Grand Hotel Malizia, partirà il primo progetto di senior housing in Italia, Centotrenta appartamenti di lusso per pensionati a Siena. Si tratta del progetto della joint venture creata dal gruppo tedesco Specht e gli australiani di Guild Living. Il senior housing è un settore in grande crescita in tutto il mondo, con esperimenti di successo in Florida, Gran Bretagna, Australia e in Spagna. Guild Living ha deciso di avviare un'attività anche in Italia e dopo aver scartato l'ipotesi Montecatini Terme ha deciso di virare su Siena. La struttura dell'Hotel Malizia mette a disposizione appartamenti di settanta metri quadri in media, una piscina, tanti spazi comuni per permettere la socializzazione degli ospiti e un grande parco di tre ettari con affaccio sul panorama di Siena. Inoltre, è previsto un ampliamento con l'aggiunta di altri ottantatré appartamenti, un bar ristorante, un'altra piscina, un centro benessere e un grande parcheggio. Inoltre, all'interno delle strutture sarà a disposizione per 24 ore l'assistenza medica, fisioterapisti, dietologi. E poi ancora arte, cibo e tanti altri modi per passare il tempo. Il progetto dovrebbe essere completato entro maggio 2023, ma nei prossimi dieci anni in Italia sono previste tante altre aperture, a cominciare da Torino nel 2024.

Student Housing

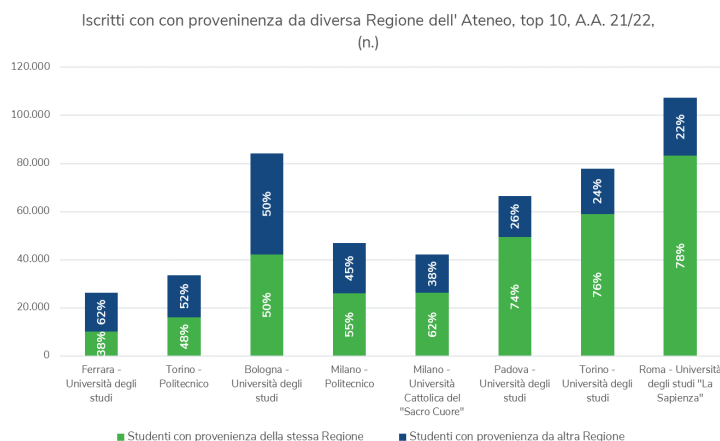


Secondo i dati del Ministero dell'Istruzione – Ministero dell'Università e della Ricerca (MIUR) in Italia, nell'anno accademico (A.A.) 2021/2022, ultimo dato disponibile su base annua, il numero di studenti iscritti nelle università italiane ha raggiunto 1.822.000 unità, in aumento per il sesto anno consecutivo (+1,6% rispetto al 2020/2021). Nel dettaglio la quota di iscritti aventi residenza all'estero è di quasi 46.300 unità, pari al 3% sul totale degli immatricolati nell'Anno Accademico (A.A.) 21/22. 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 34.600 unità.



Kroll Advisory su dati MIUR

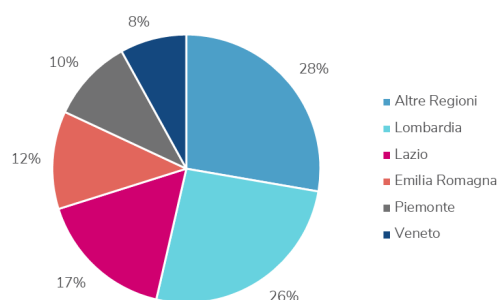
Prendendo in considerazione gli studenti iscritti negli Atenei¹ italiani nell'A.A. 21/22 si rileva che le prime 8 Università con studenti che arrivano da Regioni diverse da quella di localizzazione dell'Ateneo sono al Nord, in particolare l'Università degli Studi di Ferrara (il 62% degli iscritti sul totale ha provenienza fuori Regione) seguita dal Politecnico di Torino (52% sul totale) e l'Università degli Studi di Bologna (50%) e il Politecnico di Milano (45%). In termini assoluti, invece, l'Università che registra il maggior numero di iscritti sul totale dell'Ateneo è l'Università di Bologna (quasi 42.000 studenti con provenienza fuori Regione sul totale di oltre 84.240), l'Università degli studi "La Sapienza" di Roma (24.000 su 107.300) e il Politecnico di Milano (20.940 su 46.900).



Kroll Advisory su dati MIUR

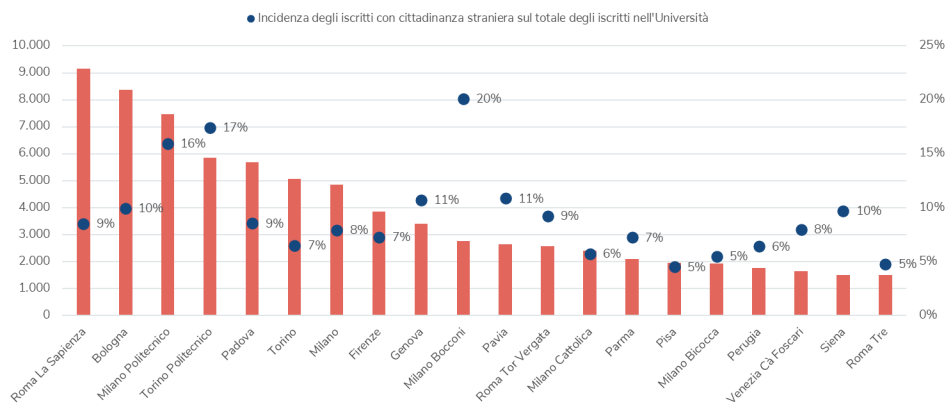
Più del 25% degli studenti con cittadinanza straniera è iscritto nelle Università della Lombardia, seguito a distanza dal numero di immatricolati negli Atenei della Regione Lazio (17%), Emilia-Romagna (12%). Guardando la classifica degli Atenei con il maggior numero totale di iscritti con cittadinanza straniera troviamo al primo posto l'Università Bocconi di Milano (20% sul totale di 13.740 iscritti), del Politecnico di Torino (17% di 33.585 iscritti), Politecnico di Milano (16% di 46.920). 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 (9.165 studenti), seguita dall'Università degli studi di Bologna (8.370), e del Politecnico di Milano (7.480); nel complesso le tre Università raccolgono quasi il 25% del totale degli iscritti con cittadinanza straniera negli Atenei italiani, mentre le prime 20 più del 70% degli studenti.

Iscritti con cittadinanza straniera per Regione A.A. 21/22, (n.)



Kroll Advisory su dati MIUR

Iscritti con cittadinanza straniera per Ateneo, top 20, A.A. 21/22, (n.)



Kroll Advisory su dati MIUR

¹ Sono esclusi dall'elaborazione gli Atenei telematici

L'offerta abitativa universitaria in Italia

Il Ministero dell'Istruzione – Ministero dell'Università e della Ricerca (MIUR) suddivide l'offerta abitativa rivolta agli studenti in tre tipologie di alloggi:

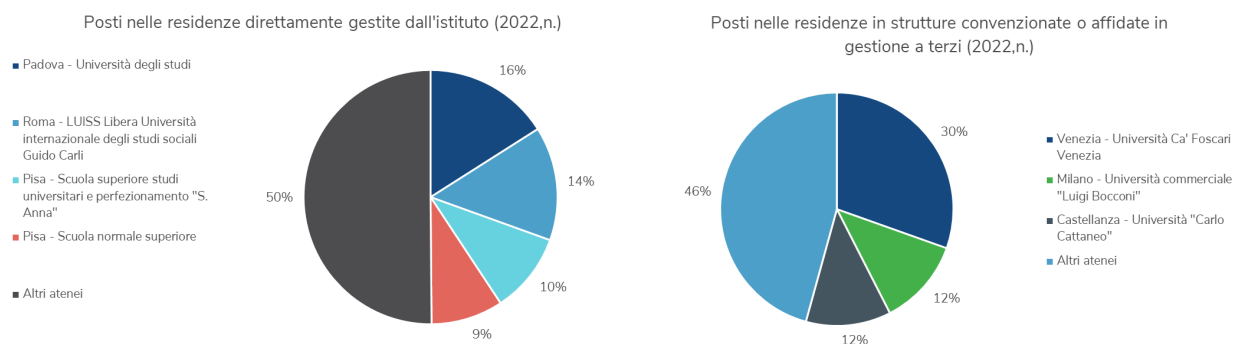
1. le residenze degli organismi regionali per il Diritto allo Studio Universitario (DSU);
2. i posti letto gestiti direttamente dagli atenei;
3. i posti letto gestiti dai collegi statali e non statali legalmente riconosciuti, dedicati a studenti che nel corso degli studi superiori abbiano dimostrato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

I dati diffusi dal MIUR per l'anno 2022, ultimo disponibile, mostrano un'offerta totale di posti letto per gli studenti universitari di circa 44.700 unità. L'offerta è composta dalla componente "Alloggi DSU", con circa 40.000 unità, in decrescita rispetto al 2021, e dalla componente "Letti nei collegi" con 4.665 unità in aumento su base annua.

Posti Letto offerti da DSU e Collegi universitari Legalmente Riconosciuti (n.)										
Regione	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Abruzzo	370	385	385	385	636	506	395	391	325	75
Basilicata	137	137	110	115	115	115	71	95	80	85
Calabria	2.242	2.014	2.299	2.307	2.127	2.326	2.315	2.311	2.293	2.655
Campania	794	1.063	1.340	1.274	1.574	1.562	1.759	1.616	1.616	1.240
Emilia Romagna	3.366	3.692	3.693	3.717	3.717	3.728	3.744	3.641	3.670	4.386
Friuli Venezia Giulia	1.129	1.129	1.200	1.213	931	1.106	1.102	1.190	1.119	1.173
Lazio	2.393	3.044	3.084	3.020	3.020	3.060	3.034	2.895	2.895	4.088
Liguria	931	931	958	1.016	909	1.015	1.015	1.015	1.015	1.063
Lombardia	7.912	10.891	11.716	12.003	12.001	12.468	12.442	10.831	10.764	9.696
Marche	3.433	3.365	3.328	3.320	2.922	3.178	3.459	3.247	3.230	3.203
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Piemonte	2.366	4.745	4.626	4.877	5.181	5.042	5.118	4.369	4.365	3.412
Puglia	1.563	1.607	1.891	1.873	1.877	1.878	1.878	1.973	1.972	1.806
Sardegna	1.433	1.319	1.310	1.146	1.162	1.186	1.187	1.157	896	967
Sicilia	1.818	2.242	2.331	2.114	2.162	2.078	2.057	1.815	1.817	2.121
Toscana	4.458	6.289	6.438	6.402	6.373	4.774	4.770	4.760	4.287	3.405
Trentino Alto Adige	2.211	2.123	2.123	2.120	1.986	1.904	1.761	1.848	1.892	1.952
Umbria	1.396	1.248	1.248	1.248	1.248	1.243	1.111	1.050	928	819
Valle d'aosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veneto	2.065	3.161	3.438	3.328	3.369	3.503	3.376	2.943	2.779	2.587
TOTALE	40.017	49.385	51.518	51.478	51.310	50.672	50.594	47.147	45.943	44.733

Kroll Advisory su dati MIUR

Nel 2022, il maggior numero di posti letto in residenze direttamente gestite (in totale circa 2.870 posti) è degli Atenei: Università degli studi di Padova (459 posti), LUISS di Roma (416), Scuola superiore studi universitari e perfezionamento "S. Anna" di Pisa (293) e Scuola Normale di Pisa (263). I posti letto che afferiscono a residenze in strutture convenzionate o affidate in gestione a terzi (in totale più di 2.900 posti) sono invece gestiti principalmente dall'Università degli studi "Cà Foscari" di Venezia (884), Università commerciale "Luigi Bocconi" di Milano (350) e Università "Carlo Cattaneo" di Castellanza (VA) (343).



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." I 300 milioni di euro stanziati sono da considerarsi un primo rilascio dei fondi utili alla realizzazione dei primi 7.500 posti letto, a cui seguiranno altri bandi per un totale di 660 milioni€ per creare altri 52.500 posti letto.

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.

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

Città	Fuori sede (n.)*	PL Benchmark target 20%	Gap rispetto a benchmark	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	Città	Posti letto	Anno apertura
CX Novate	Novate (MI)	1.100	2024
CX Naples	Napoli	249	2024
The Social Hub Belfiore	Firenze	550	2024
The Social Hub Torino	Torino	525	2025
Studentato	¹ Milano	550	2025
Studentato	Bologna	520	2025
Studentato MIND	Milano	400	2025
Studentato	Roma	200	2025
Studentato	Sesto San Giovanni (MI)	750	2026
Studentato	Milano	1.700	2026
Campus Firenze Pietrapiana	Firenze	200	n.d.
Studentato	Bologna	250-280	n.d.
Studentato	Milano	470	n.d.

1 - 300 posti letto dei 550 previsti saranno immessi nel libero mercato

Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

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. Si assiste ad un aumento medio dei canoni del 13% rispetto al 2022, 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 6,5% - 7,5%; a Firenze i valori di comprimono ulteriormente attestandosi nell'intorno del 5,5%, mentre Milano si conferma la location più attrattiva per eccellenza con rendimenti lordi che si posizionano tra il 4,5% e il 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 quasi 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 100mila unità entro il 2026. La realizzazione dei nuovi alloggi sarà agevolata dalla revisione della legislazione esistente che prevede l'apertura della partecipazione al finanziamento anche a investitori privati e a partenariati pubblico-privati.

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 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, 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.

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, a questi si è aggiunta recentemente Homizy di Abitare.In.

Tendenze in Europa

A livello europeo il mercato dell'hybrid living risulta molto più consolidato rispetto alla situazione italiana. 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. 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.

Tendenze in Italia

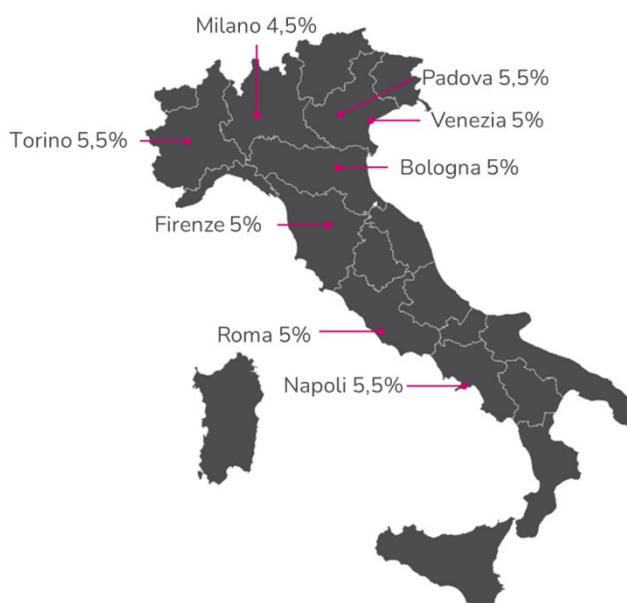
Le mutate esigenze della domanda delineano le nuove tendenze del mercato immobiliare residenziale. I diversi tipi di fruitore (studente, business man, giovani professionisti, senior, ecc.) cercano unità abitative differenti da quanto offerto sino ad ora dal punto di vista dimensionale, energetico/sostenibilità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

Il fattore socio-demografico 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 district (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.

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 funzionalità 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

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, monolocali 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 monolocali 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 state 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 "piazzette", 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



Nel 2023, il volume degli investimenti nel settore uffici ha lasciato lo storico primato sul volume transato raccolto al settore della logistica e light industrial, confermando l'attuale scarsa dinamicità del mercato immobiliare italiano; la fotografia del contesto nazionale riflette quello europeo.

Il critico contesto geo-politico, creatosi a seguito allo scoppio del conflitto russo-ucraino e israelo-palestinese, ed i continui interventi della Banca Centrale Europea (BCE) sui tassi di interesse, oggi al 4,50%, nell'ambito delle politiche di contrasto all'inflazione, negli ultimi mesi in rapida flessione, stanno ancora condizionando i mercati finanziari (e di conseguenza quelli immobiliari), e mantengono attuale la situazione di "incertezza" nel breve/medio periodo. L'incremento dei tassi di interesse da parte del Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha reso di fatto sostenibili quasi esclusivamente operazioni full-equity, quest'ultime rese possibili per il segmento uffici, per esempio, grazie a club deal di investitori.

In Europa, così come in Italia, gli investitori sono in atteggiamento di attesa, ma allo stesso tempo tengono nel mirino 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" e nelle location "prime".

Una sempre maggiore sensibilità per le tematiche ESG sta continuando ad influenzare la domanda di spazi, alimentando il ripensamento del layout degli spazi terziari volto a soddisfare le nuove esigenze in tema di vivibilità e flessibilità.

In Italia, nelle location più premianti di Milano e Roma, gli spazi di grado A stanno facendo registrare un aumento della domanda, a fronte di una certa carenza di prodotto che ha portato in alcuni casi ad un lieve aumento dei canoni di locazione "prime". Segnali più marcati di repricing si registrano invece nelle location periferiche o secondarie e riguardano gli spazi ufficio di medio/grandi dimensioni non più rispondenti ai requisiti della nuova domanda "ibrida".

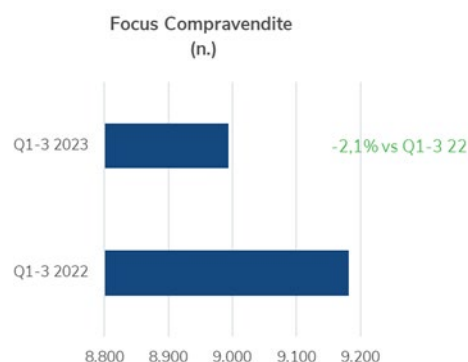
Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2022, ultimo dato disponibile su base annua, ha confermato i risultati positivi, portando il numero degli scambi al di sopra dei risultati del 2021 (variazione annua +7,7%). In termini assoluti, i dodici mesi del 2022 hanno registrato complessivamente circa 13.380 compravendite contro le quasi 12.420 del 2021.

Il trend positivo si è bruscamente interrotto nel 2023, nel periodo gennaio-settembre 2023 (Q1-3), l'ammontare delle compravendite conferma il rallentamento già osservato nei trimestri precedenti. In particolare, nel periodo Q1-3 del 2023 sono state rilevate circa 9mila transazioni segnando un calo del 2,1% rispetto allo stesso periodo del 2022.

Nel dettaglio il Sud ha intercettato il 14,4% del totale delle transazioni di uffici registrando una variazione di +13,8% rispetto al 2022, mentre nelle Isole si sono registrate il 6,9% delle transazioni, pari a una variazione su base annua del +8,1%; il Centro ha rilevato circa il 20,2% del totale delle transazioni con risultati pari a -12,9% rispetto al 2022. Il Nord che nel complesso ha assorbito quasi il 60% delle transazioni, rileva per il Nord Est variazioni pari a +3% vs 2022, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 33% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a -6% rispetto a 2022.

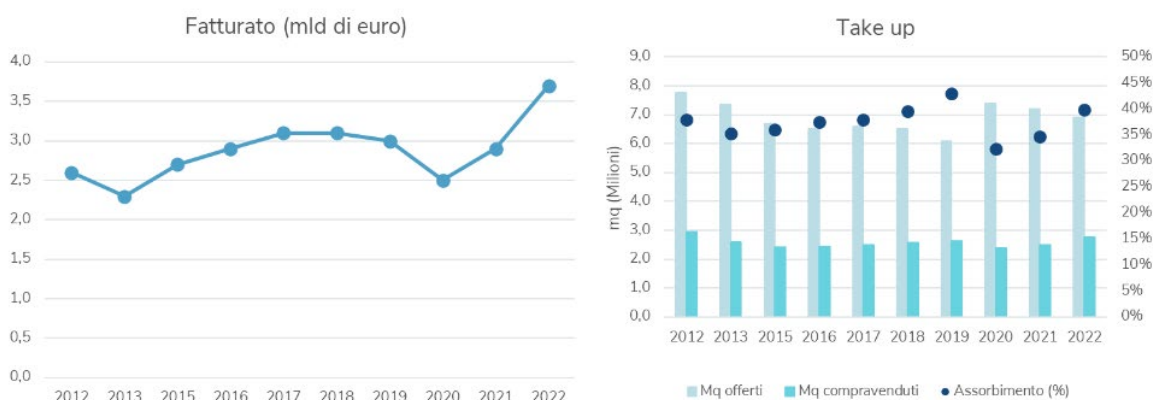
Area	NTN 2022	NTN Q1-3 2023	Var. % NTN Q1-3 2023 vs Q1-3 2022	Quota NTN per area (Q1-3 2023)
Nord Est	3.346	2.285	3,0%	25,4%
Nord Ovest	4.635	2.976	-6,0%	33,1%
Centro	2.837	1.817	-12,9%	20,2%
Sud	1.717	1.299	13,8%	14,4%
Isole	842	617	8,1%	6,9%
ITALIA	13.377	8.993	-2,1%	100,0%



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Fatturato e take up

Nel 2022, ultimo dato disponibile, il fatturato terziario in Italia ha registrato un volume pari a 3,7 miliardi di euro, segnando una variazione del +28% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 6,9 milioni di mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del -4%, mentre le superfici scambiate si attestano a 2,75 milioni di mq (+10% 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 40%.



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

Canoni

Nel secondo semestre 2023 si continuano a rilevare gli effetti della crescita inflattiva sui valori dei canoni: nel dettaglio emerge un duplice trend delle quotazioni: quello riferito alle città primarie come Milano, Roma e Napoli che in media hanno valori in aumento e quello delle città secondarie in cui si registra in media una decrescita dei canoni.

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

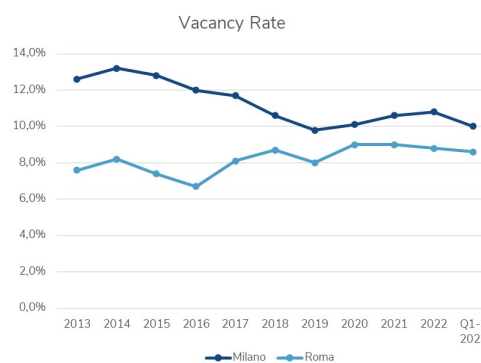
Kroll Advisory

Rendimenti

I rendimenti lordi nel primo semestre 2023 si sono decompressi 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% e il 10,0% nelle zone periferiche e in generale nelle location secondarie. Anche per le prime location (Milano e Roma), nonostante il costante interesse degli investitori per gli immobili di pregio si sono registrati nella prima parte dell'anno rendimenti lordi più alti, nel dettaglio ci circa 4 % per i trophy asset nella città di Milano (nel primo semestre 2023 si attestavano a 3,75%), mentre a Roma si sono registrati rendimenti lordi medi del 4,5% (4,25% nell'H1-23). 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-settembre 2023, 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 al basso appeal del prodotto. In particolare, a Milano la percentuale di vacancy nelle zone centrali si posiziona nell'intorno del 5% arrivando a valori superiori al 15% nelle location periferiche. A Roma, nelle zone centrali, si attesta attorno al 4% e arriva a valori superiori al 18% nelle zone periferiche.

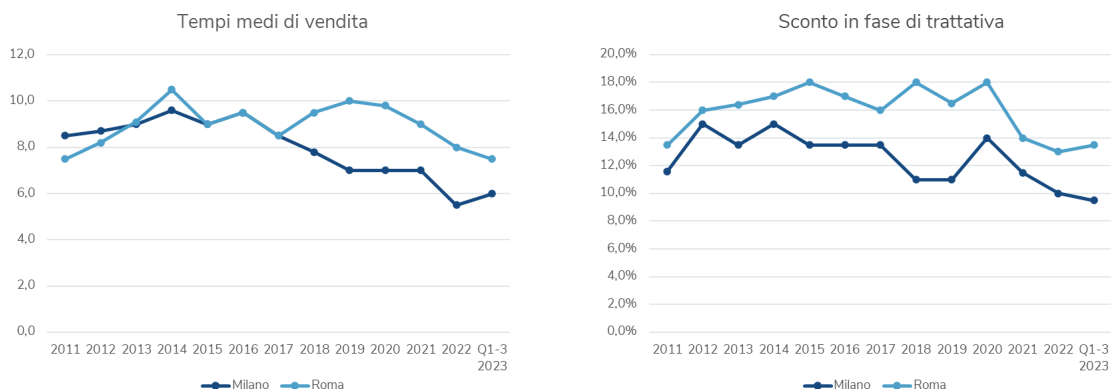


Kroll Advisory su, fonti varie

Tempi medi di commercializzazione e sconti

Gli ultimi dati disponibili del primo semestre 2023 sui tempi di vendita e relativi le città intermedie rilevano una compressione che in termini assoluti scende sotto la soglia dei 10 mesi. Anche gli sconti in fase di trattativa risultano ridotti: il divario medio tra prezzo di vendita e di acquisto è pari al 14,8%, 1 punto percentuale in meno rispetto al 2022.

Gli ultimi dati disponibili del 2023 sui tempi di vendita rilevano un aumento a Milano (da 5,5 mesi nel 2022 a circa 6 mesi), mentre a Roma si registra una contrazione dei tempi (da 8 a 7,5 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 9,5% (-0,5% rispetto al 2022), mentre a Roma è pari al 13,5% (+0,5% rispetto al 2022)



Kroll Advisory su dati Nomisma

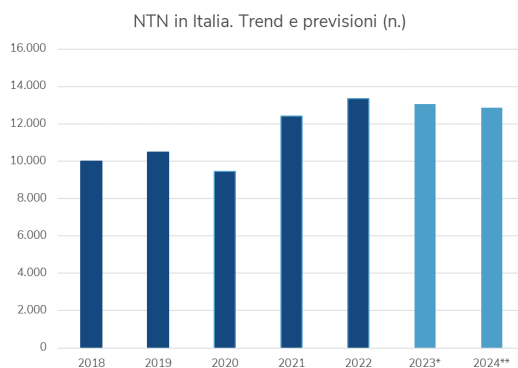
Previsioni

Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia, 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 2023 e la previsione al 2024 del volume di compravendite e trend dei prezzi unitari.

VARIAZIONE YOY - TERZIARIO						STIMA	PREVISIONE
	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024**
COMPRAVENDITE	-3,5%	4,9%	-9,7%	31,2%	7,6%	-2,2%	-1,5%
PREZZI	-1,5%	-0,7%	-1,9%	0,7%	6,5%	0,3%	-0,3%

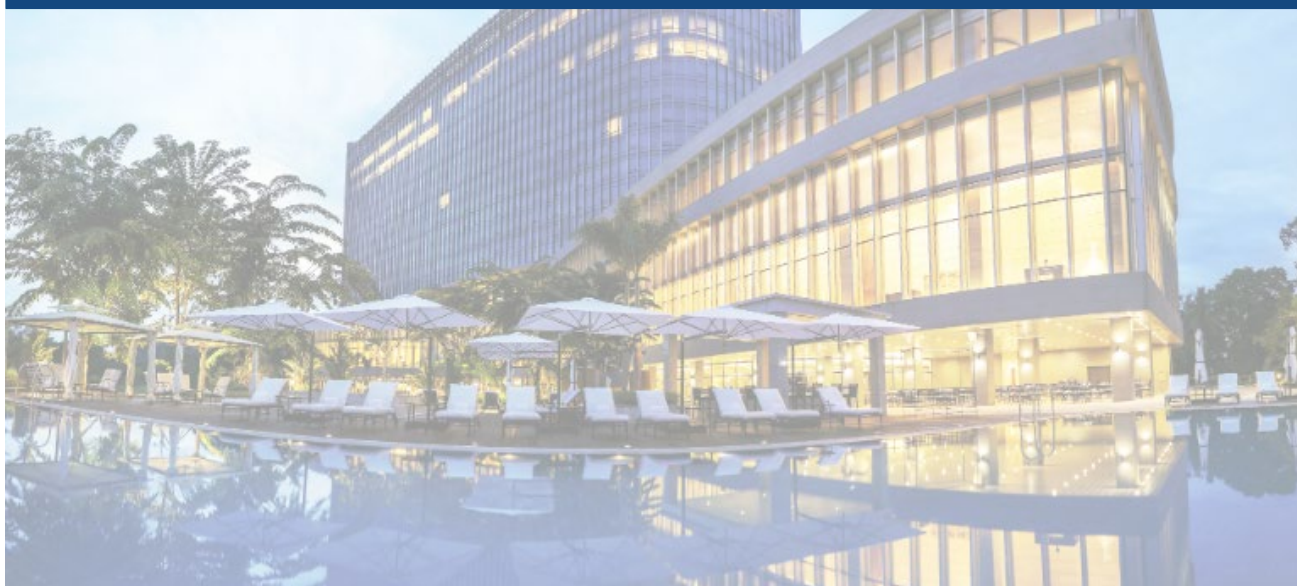


Kroll Advisory

Principali Transazioni - 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
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.
giu-23		Corum acquires IT Office Portfolio 2023	varie	varie	49,0	SCPI Corum Origin, Corum	n.d.
giu-23		Hybrid Tower Mestre	VE	Venezia	17,5	Borgosesia	n.d.
giu-23		Asset in Piazza Affari	MI	Milano	93,6	Kryalos SGR	n.d.
giu-23		EX-Henkel Headquarter	MI	Milano	n.d.	Corum	Bain Capital Credit
giu-23		Asset in Via Della Scrofa	RM	Roma	n.d.	Phoenix Insurance, Isrotel Hotel, White City Buildings	n.d.
giu-23		EX-QN Headquarter	FI	Firenze	31,0	Club deal	Kryalos
apr-23		Ex Banca Nuova	PA	Palermo	n.d.	Bain Capital	Privato
apr-23		Trasformatore	MI	San Donato I	12,1	n.d.	DeA Capital Real Estate
mar-23		Villino Almerici	RM	Roma	8,0	Blue Sgr	Finint Investment Sgr
mar-23		Uffici in Ripamonti	MI	Milano	n.d.	n.d.	Domo Media
feb-23		Immobili in Varesina	MI	Milano	0,8	IGP	Mediolanum Gestione Fondi Sgr
feb-23		Uffici a Napoli	NA	Napoli	20,0	Caprim	InvestiRE sgr
feb-23		Prisma offices	MI	Milano	n.d.	Il Prisma	n.d.

Il mercato ricettivo alberghiero



Secondo le stime del Centro Studi Turistici di Firenze per Assoturismo Confesercenti, il turismo sta finalmente recuperando i livelli pre-covid. Nel 2023, si prevede una chiusura con 445,3 milioni di presenze nelle strutture ricettive, un aumento del +8,1% rispetto allo scorso anno e, per la prima volta, superiore al periodo pre-pandemico: nel 2019, infatti, le presenze turistiche erano state 436,7 milioni.

Il notevole incremento dei turisti stranieri, con un aumento del +13,7% sul 2022, ha giocato un ruolo determinante nel superare i dati del 2019: in valori assoluti si attestano a oltre 228,5 milioni (220,6 milioni nel 2019). Il mercato italiano, invece, ha mostrato una crescita più modesta, +2,8% rispetto all'anno precedente, per un totale di 216,8 milioni di pernottamenti (216 milioni nel 2019). Analizzando la ricettività alberghiera ed extralberghiera, si stima una crescita del +9,3% nelle strutture alberghiere, con 276,2 milioni di presenze turistiche; l'extralberghiero mostra un aumento del +6,1%, raggiungendo 169,1 milioni di pernottamenti.

La ripresa turistica varia a livello geografico, con il Sud e le Isole registrando la crescita più bassa (+4,4%). Il Nord Ovest (+11,7%) e il Centro (+10,4%) superano la media nazionale, mentre il Nord Est (+7%) si posiziona appena al di sotto.

Le tipologie di vacanza più apprezzate includono città d'arte (+11,4%) e montagna (+11,1%), seguite da aree rurali/collina (+10,3%) e terme (+10,2%). I laghi registrano buoni risultati (+9,6%), mentre il settore balneare mostra una crescita più modesta (+3%), principalmente a causa della flessione della domanda italiana nel corso dell'anno.

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 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;

³ Fonte: Ministero del Turismo

- **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.

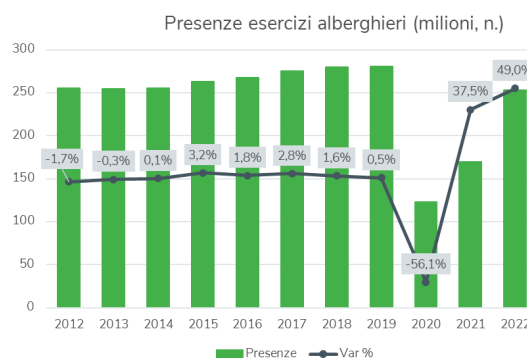
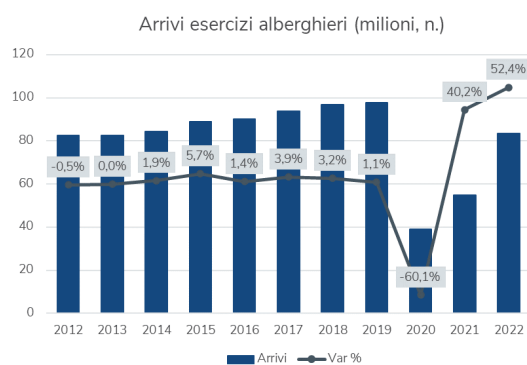
Analisi della domanda turistica

Nel 2022, ultimo dato disponibile, le strutture ricettive alberghiere italiane hanno registrato 83,4 milioni di arrivi (+52% vs 2021) e circa 252,7 milioni di presenze (+49%). Considerando anche gli esercizi extralberghieri i flussi sono stati pari a 118,5 milioni di arrivi (+51%) e 412 milioni di presenze (+43%).

Comparando i flussi del 2022 anche con quelli dell'anno pre-pandemia (2019), gli arrivi gli arrivi registrando una variazione del -15% e le presenze del -10%. Il confronto con i risultati del 2019 evidenzia come il trend di arrivi e presenze del 2022 ha confermato la ripresa del settore del turismo, anche se in termini di volumi i flussi rimangono sotto quanto registrato negli anni pre-pandemia.

Nel dettaglio gli arrivi italiani sono stati circa 46,8 milioni, pari a una variazione annua del +24%; le presenze, invece, ammontano a circa 135,1 milioni (+20% su base annua). La componente straniera rappresenta strutturalmente il 44% degli arrivi e il 47% delle presenze sul totale dei flussi turistici alberghieri: gli arrivi stranieri ammontano a circa 36,6 milioni, mentre le presenze sono state 117,5 milioni, registrando rispettivamente su base annua un raddoppio dei risultati su base annua, mentre rispetto al 2019, il delta dei flussi turistici internazionali si è accorciato registrando -23% di arrivi e -16% di presenze (la variazione 2021 vs 2019 era pari a -64% agli arrivi e a -60% delle 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

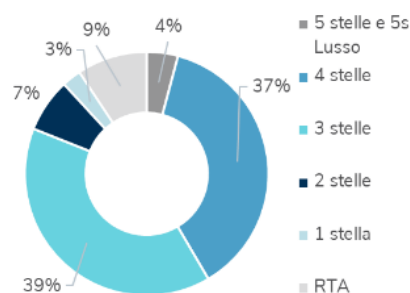
Nel 2022, ultimo dato disponibile, sono stati censiti circa 32.425 esercizi alberghieri. Su base annua si rileva un saldo positivo pari a più di 315 strutture. In particolare, si osserva l'apertura di 75 strutture a 3 stelle 160 strutture di categoria 4 stelle, di 44 alberghi a 5s e 5s lusso, a fronte della chiusura di poco più di 30 alberghi a 1 stella e 2 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 2,3% in ragione d'anno mentre si segnala un calo medio dello 0,5% per gli hotel a 1 stella e 2 e 3 stelle.

Più del 40% dell'offerta di posti letto è costituita da strutture di categoria 3 stelle mentre il 37% 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 2022 e che dovrebbe proseguire nel 2023, 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	645	93.086	43.770	2%
4 stelle	6.376	838.947	401.329	20%
3 stelle	14.912	885.143	450.311	46%
2 stelle	5.091	159.627	83.949	16%
1 stella	2.385	57.169	28.066	7%
RTA	3.016	209.016	75.879	9%
TOTALE	32.425	2.242.988	1.083.304	100,0%

2022 - 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 terzo trimestre 2023 per l'industria alberghiera italiana, con un aumento dell'occupazione camere (+2,7 punti) e del prezzo medio camera (+10,4%) rispetto al 2022. Nonostante una contrazione nei mesi estivi a causa di un rallentamento del turismo nazionale, settembre ha visto una ripresa significativa. Il movimento turistico internazionale, sia business che leisure, continua ad affollare le principali città d'arte e d'affari italiane. La performance positiva nel terzo trimestre permette di superare i numeri pre-COVID del 2019, con un aumento dell'occupazione camere (+2,3 punti) e un prezzo medio camera ora al +10,4% rispetto al 2022 e al +27,7% rispetto al 2019.

Tutte le tipologie ricettive mostrano un buon andamento, con il settore luxury (5 stelle) in crescita per ADR (+11%) e R.O. (+0,7 punti), l'upscale (4 stelle) che registra aumenti per ADR (+8,4%) e R.O. (+3 punti), e il midscale (3 stelle) in crescita di +2,7 punti di R.O. e +11% di prezzo medio camera.

L'analisi del TOC su scala nazionale rivela che tre città superano l'80%: Rimini, Como e Pescara. Nel ranking Top 5 per ADR, confermano il vertice Venezia, seguita da Firenze, Milano, Roma e Como.

Nel dettaglio, secondo i dati diffusi da STR Global - CoStar nel periodo gennaio-settembre 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 attestato mediamente all'72%, registrando un delta positivo di circa 9% rispetto allo stesso periodo del 2022. Rispetto al TOC medio del 2019 si segnala un delta lievemente negativo pari a circa -1%, evidenziando la ripresa del settore rispetto al periodo pre-pandemico. Il TOC più elevato è stato registrato a Firenze con l'76%, seguono Roma e Milano, rispettivamente con al 73% e 71%, chiude Venezia con il 68%, che segna un aumento di 11 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2022.

	TOC	Var. TOC	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2023	2023 vs 2022	2023	2023 vs 2022
Milano	71%	17%	208	26
Roma	73%	13%	238	44
Venezia	68%	11%	460	3
Firenze	76%	18%	274	36

	TOC	Var. TOC	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2023	2023 vs 2019	2023	2023 vs 2019
Milano	71%	-2%	208	57
Roma	73%	1%	238	82
Venezia	68%	-1%	460	100
Firenze	76%	-2%	274	90

Kroll Advisory su dati STR Global - CoStar

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 460 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 44 euro/camera, segue Firenze con +36 euro/camera e chiude Milano che registra uno scostamento minore pari a +26 €/camera, con un'offerta che si attesta a circa 208 euro/camera. Complessivamente si nota un generale aumento dell'ADR nelle diverse città, in media di circa 82 euro/camera, rispetto al periodo pre-pandemico.

Rendimenti Lordi

I rendimenti immobiliari del comparto alberghiero relativi al secondo semestre 2023 confermano la tendenza del primo semestre, si stanno muovendo in due direzioni: la prima che vede una stabilità 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 lieve decompressione 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	3,5% - 5,25%	5,5% - 6,75%	6,5% - 7,25%
Firenze			
Roma			
Top location*	3,5% - 4,75%	5% - 6,25%	> 6,75%
Leisure - Resort/Hotel**	5,75% - 7%	6,75% - 8%	> 8%
Altre destinazioni	5,75% - 7%	6,75% - 8%	> 8%

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

**Località stagionali (mare, montagna, lago)

Kroll Advisory

Hotels & Chain: prossime aperture

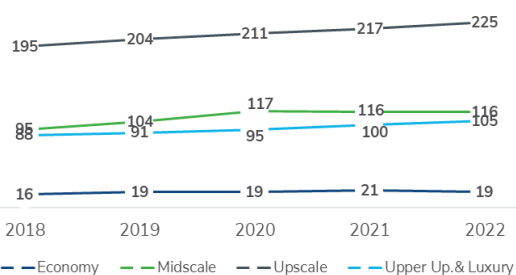
Il 2022 è stato un anno di notevole ripresa dell'operatività del settore, anche se i risultati non hanno ancora raggiunto i livelli degli anni pre-pandemia. L'offerta di strutture ricettive in Italia registra segnali di decrescita sostenuta dalla chiusura di alberghi di categorie economiche; in parallelo le catene alberghiere hanno acquisito 61 nuove proprietà aumentando di quasi il 3% i ricavi, con un incremento netto di chiavi di più di 5.490 unità.

Nel 2022 il segmento Upscale mantiene il primato di camere offerte, che rappresenta il 52% delle nuove chiavi immesse nel mercato; il rimanente 30% si riferisce alla categoria Midscale, il 15% a Upper-Upscale e Luxury e il 3% all'Economy.

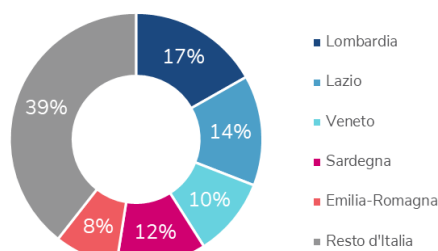
Rispetto agli ultimi 10 anni, Roma conferma la crescita più significativa di camere (quasi 5.000), seguita a distanza da Venezia (2.800 camere) e Milano (2.500 camere). Tra le destinazioni top si rileva le ottime performance di Budoni, località marittima nel nord-est della Sardegna che tra il 2012 e il 2022 è passata da 900 a 2.500 camere, rilevando un CAGR del 12% in 10 anni.

Nel 2022, il numero totale di brand presenti in Italia è 287, di cui più della metà (158) 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.

Numero di brand per categoria



Distribuzione geografica degli hotel di catena



Kroll Advisory su dati Hotels & Chains in Italy, ed. 2023

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 10.775 camere in 151 strutture, seguita da Accor (circa 10.555 camere in 82 strutture) e Marriot International (quasi 9.900 camere in 62 strutture). Tra le catene nazionali si evidenzia l'importante presenza di TH Resorts (oltre 6.000 camere in 30 strutture), Gruppo UNA (5.340 camere in 47 strutture), Bluserena (quasi 4.265 camere in 13 hotel) e ITI Hotels (poco più di 4.140 camere in 30 hotel).

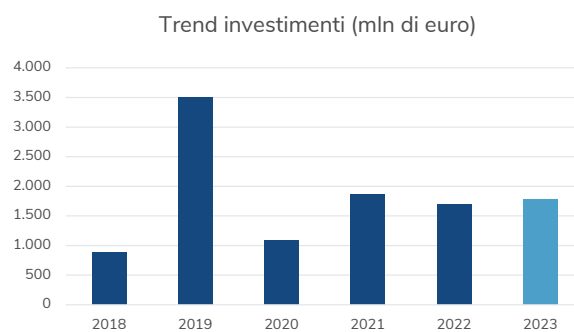
Nel dettaglio, il segmento Economy & Midscale è dominato da B&B, con 5.100 camere, seguito da Accor (2.635 camere) e BWH Hotel Group (poco meno di 1.975 camere). Nel segmento Upscale & Upper Upscale si posiziona in cima alla classifica BWH Hotel Group con 8.805 camere seguito a distanza da Minor Hotels (7.575) e Accor (7.340). Gli hotel della categoria Luxury sono invece gestiti principalmente da Marriott International (3.250 camere).

Entro il 2025, con l'ingresso nel mercato italiano di nuovi player internazionali, si prevede l'immissione nel mercato di circa 25.440, 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 Lombardia, Lazio, Sicilia, Veneto e Toscana che insieme raccoglieranno il 70% delle iniziative, per un totale di 114 hotel e 15.800 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 2023, l'asset class Hospitality che include i segmenti hotel ed healthcare ha attratto oltre 1.7 miliardi di euro d'investimenti (29% sul totale), di cui il 70% costituito dalle transazioni del segmento hotel.

Nonostante l'illiquidità del mercato, il comparto hotellerie ha mantenuto un'attrattività crescente grazie alla ripresa dei flussi turistici, soprattutto internazionali, sia nelle città d'arte, che nelle località turistiche a vocazione naturale e paesaggistica italiane. Questa tendenza si riflette in diverse iniziative di valorizzazione di strutture ricettive non solo nelle città come Milano e Roma, ma anche in altre location come Lazise o Gardone Riviera.



Kroll Advisory su fonti varie

Principali Novità H2-2023⁴

Dicembre 2023

- Castello Sgr ha firmato un accordo con Marriott International che prelude alla realizzazione di Le Géant Courmayeur Homesuite, il primo Apartments by Marriott Bonvoy in Italia. Il progetto, strategicamente situato a pochi passi dagli impianti sciistici e dal centro di Courmayeur, prevede la costruzione di 47 premium 'serviced apartments', di diversa metratura, che saranno venduti con la soluzione 'chiavi in mano'. I proprietari potranno godere di una formula di ospitalità innovativa: nel periodo di non utilizzo degli appartamenti, questi saranno gestiti professionalmente, attraverso l'inserimento nel programma di gestione alberghiera di Marriott Bonvoy. Il completamento dei lavori è previsto entro il primo semestre del 2025.
- Si amplia la presenza di Monrif nell'hotellerie. La new entry è Hotel Brun, a Bologna, dove il gruppo conta già Royal Carlton Hotel e Hotel Internazionale. L'albergo nasce dalla ristrutturazione dello storico Hotel Novecento.
- QC ha in progetto un centro wellness in viale Certosa, nella ex sede Merloni, che sarà una sorta di 'campus' composto da una Spa di 3.500 metri quadrati, uno smart hotel di 50 camere e l'head office di quasi 3.000 metri quadrati. L'apertura è attesa nel 2025. Il gruppo, che ha recentemente fatto il rebranding eliminando dal logo la parola "Terme", sta attuando una strategia di internazionalizzazione: la prossima tappa di QC è attesa in Engadina, in Svizzera, con centro e hotel 5 stelle che apriranno tra la fine del 2024 e il 2025. Seguiranno poi due progetti nella cintura di Parigi, in Florida (Usa) e a Londra.
- Lefay Resorts & Residences investe nei service brand residence: apre cinque ville sul Lago di Garda, che verranno inaugurate nella primavera 2025.
- Ha aperto il cinque stelle Palazzo Cordusio Gran Meliá in Piazza Cordusio a Milano, nell'ex sede delle Generali, Palazzo Venezia. Si tratta della seconda struttura di Gran Meliá in Italia e della quarta del gruppo spagnolo nella città meneghina. L'hotel, che si compone di 84 stanze, incluse 26 suite, di cui una presidential suite di 88 metri quadrati, porta un'insegna di bakery su strada, Pasticceria Gioia, gestita dal maestro panificatore Fabio Bertoni, rivolta non solo agli ospiti ma anche ai passanti dato che si affaccia su una via che porta direttamente al Duomo.

⁴ Notizie estratte da Pambianconews Hotellerie

Novembre 2023

- R Collection debutta in montagna con due nuove strutture 5 stelle a La Thuile e Courmayeur. L'ampliamento del portfolio rappresenta per R Collection il perseguimento dell'obiettivo strategico di posizionamento a 5 stelle nel segmento lusso.
- Hsl Hospitality rinnova Casa Colori a Padova, soluzione ricettiva che risponde alla domanda di turismo a basso costo, all'emergenza abitativa e alla richiesta di accoglienza di breve periodo per chi è solo di passaggio. L'hotel è gestito da Cooperativa Città Solare ed è anche un ambito privilegiato per inserire e formare persona appartenenti a categorie sociali svantaggiate.
- Terme Italia, gruppo di recente costituzione con all'attivo tre centri e altri quattro in via di realizzazione, si sta avventurando in Arabia Saudita, dove sono in corso tre progetti di medical Spa.
- Como Hotels and Resorts sceglie l'Alto Adige per secondo resort in Italia. L'inaugurazione è prevista a dicembre 2023. Il resort dispone di 60 camere, una varietà di opzioni per la ristorazione, la Spa con piscina coperta di 22 metri, una piscina esterna panoramica di sette metri.
- Il gruppo Giada Hotels Collection ha acquistato un asset ricettivo midscale che verrà sottoposto a una profonda ristrutturazione e riaprire con il nome Boutique Hotel Piedra Rome City Center, vicino a città del Vaticano.
- Radisson Hotel Group sta attuando progetto di riconversione di un centro congressi a Firenze, che diventerà un family resort.
- Max Brown Missori, primo hotel in Italia di Sircle Collection, apre a gennaio a Milano composto da 64 camere.

Ottobre 2023

- Continental Europe Hilton punta sull'Italia con 12 aperture e il debutto del brand Lxr. Tra le aperture di punta vi è quella del Grand Hotel Gardone Lago di Garda, prevista per il 2026, dopo una ristrutturazione da 45 milioni di euro. Nascerà un resort a cinque stelle che, oltre a 160 camere, proporrà due ristoranti, un centro benessere e un'area meeting.
- Numa Group, piattaforma di ospitalità digitale, si espande in partnership con Investire Sgr: in arrivo il quarto immobile a Milano con apertura prevista nel quarto trimestre del 2024, che sarà composto da 36 unità rent-to-rent (con affitti a breve termine), con 72 posti letto e una superficie media di 55 metri quadrati.
- CdsHotels, che gestisce e commercializza 12 strutture posizionate tra Puglia e Sicilia, ha deciso di investire 15 milioni per creare la struttura più grande della Puglia con ben 131 camere che si aggiungeranno alle 443 attuali. La fine dei lavori è stimata ad inizio 2025.
- Cipriani lancia fondo da 500 mln di euro per l'espansione internazionale. Cipriani Hospitality Fund investirà in location come Dubai, Singapore, Madrid, Ginevra e Tokyo, portando il format Casa Cipriani, il club per soci, e le residenze di lusso del brand Cipriani Club Residence.
- Gruppo UNA, la più grande catena alberghiera italiana, cresce e grazie all'ultima novità, un boutique hotel situato a Ortigia che accoglierà i suoi ospiti a partire dal 2024, arriva a contare 53 strutture, per un totale di oltre 5.800 camere distribuite in 13 regioni e 25 destinazioni differenti.

Settembre 2023

- La struttura ricettiva Relais Chiaramonte di Ragusa è entrata a far parte di Space Hotels, che comprende un portfolio di 50 strutture indipendenti in 30 destinazioni business e leisure italiane.
- Mangia's e Hotel Investment Partners stringono franchising con Hilton per il Santa Teresa Sardinia, che acquisisce quindi la denominazione Mangia's Santa Teresa Sardinia, Curio Collection by Hilton.

- Octopus Hospitality Partners acquista alberghi e immobili a Castiglioncello in Toscana, con l'obiettivo di riposizionare questa meta turistica all'interno delle "mappe che contano".
- 21 House of Stories raddoppia a Milano la sua ospitalità 'ibrida' con la struttura sul Naviglio Pavese. La nuova apertura meneghina integra un hotel di design a quattro stelle, ambienti per il coworking, esperienze di food e social entertainment, spazi per eventi privati concepiti in maniera non convenzionale e due terrazze con piscina che regalano una vista unica sulla città.
- Il gruppo romano Omnia Hotels ha ottenuto un finanziamento di 27,5 milioni di euro e ha acquisito l'Hotel Mondial, hotel 4 stelle del centro di Roma con 84 camere, che verrà interamente ristrutturato nel 2024.
- A Roma, nasce Luxe Rome Apartment, un serviced apartment di proprietà di Andrea Valentini, di circa 150 mq al secondo piano di un edificio umbertino, che nasce "in risposta alla richiesta sempre più crescente da parte dei viaggiatori di trovare soluzioni abitative di lusso e comfort e soggiornare in una residenza personale privata".
- Nel quartiere milanese di Brera apre una nuova terrazza: Casa Baglioni Rooftop by Sadler. Al settimo piano di Casa Baglioni Milan, il nuovo indirizzo del gruppo Baglioni Hotels & Resorts inaugurato lo scorso febbraio, sorge il nuovo rooftop di 150mq che può ospitare fino a 50 persone, con una vista panoramica sullo skyline del capoluogo meneghino.

Agosto 2023

- Nel mese di settembre apre Casa Newton, dimora di lusso nella verde Val d'Orcia in Toscana. Sita nella tenuta dell'Azienda Agricola Fabbrica Pienza, di proprietà della famiglia Bertherat, è un innovativo progetto di ospitalità che nasce grazie al lavoro di un team che è riuscito a reinterpretare un'antica dimora toscana in modo contemporaneo.
- Mandarin sbarca a Porto Cervo nel 2026 sulla collina che domina il Golfo del Pevero. L'hotel offrirà 83 stanze e suite, a cui si aggiungono cinque ristoranti e bar, la Spa at Mandarin Oriental e una spiaggia privata accessibile tramite una suggestiva passerella di 350 metri.

Luglio 2023

- Nasce Borghese Contemporary Hotel, struttura a quattro stelle posta nel cuore della Capitale e in un edificio storico del diciassettesimo secolo, il terzo di Mascagni Collection.
- Jo&Joe, brand di Accor, arriva a Roma debuttando sul mercato italiano il prossimo autunno. L'hotel è ospitato in un ex monastero del XVI secolo. Gli spazi comuni, organizzati intorno a un cortile centrale e distribuiti su più livelli, comprendono un bar, un night club, un ristorante e una pizzeria, una sala riunioni, una lounge e un rooftop.
- Baglioni Hotels & Resorts continua il suo percorso nel leisure, arrivando a Forte dei Marmi nel 2026. I lavori di ristrutturazione, dell'ex Hotel Paradiso al Mare - 3 stelle, inizieranno nel 2024 e vedranno la realizzazione di 58 suite e camere – dalle 65 originarie –, un rooftop vista mare con bar, palestra, piscina e Spa.
- Falkensteiner Michaeler Tourism Group investe 140 milioni di euro per il nuovo resort sul Lago di Garda. Il Falkensteiner Park Resort Lake Garda è la nuova e trentaduesima struttura che aprirà a Salò, sulla sponda bresciana del Lago di Garda nel 2025.
- L'azienda vitivinicola Serena Wines 1881 debutta nell'hospitality, infatti ha aperto le porte della Tenuta Ville d'Arfanta, in provincia di Treviso, anche per il pernottamento.
- Kleos Hotel Group ha scelto Milano per aprire la prima struttura ricettiva con l'obiettivo di creare un nuovo gruppo specializzato nella gestione di resort hotel. A interessarsi al business c'è Uturn Investments, family office indipendente che ha acquisito il 48,5% del gruppo e che guiderà come lead investor il club deal entrando nel settore dell'hotellerie con la quarta operazione in meno di sei mesi. Il nuovo hotel si trova in zona Susa, in 10 minuti collegato sia con San Babila sia con l'aeroporto di Linate con la nuova M4, e conta 55 camere con terrazze.

Pipeline: overview

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
Nobu Hotel Roma	Roma	Hotel	5	116	Cantiere	2024
Four Seasons	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024
Valtur Gallipoli Beach Resort	Gallipoli (LE)	Hotel	5	122	Cantiere	2024
W Milan – Duomo	Milano	Hotel	5	202	Cantiere	2024
W Rome	Roma	Hotel	5	120	Cantiere	2024
W Napoli	Napoli	Hotel	5	95	Cantiere	2024
W Florence	Firenze	Hotel	5	120	Cantiere	2024
The Langham Venice Hotel	Venezia	Hotel	5	138	Progetto	2024
San Domenico Hotels	Cortina d'Ampezzo	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024
Avani Palazzo Moscova Milano	Milano	Hotel	4	65	Cantiere	2024
Romazzino, A Belmond Hotel	Arzachena (SS)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024
Regina Olga	Cernobbio (CO)	Hotel	4S	80	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
Maniace Boutique Hotel Ortigia UNA Esperienze	Ortigia (SR)	Hotel	4	21	Cantiere	2024
Corinthia Rome	Roma	Hotel	5	81	Cantiere	2024
Radisson Collection Hotel, Roma Antica	Roma	Hotel	5	84	Cantiere	2024
Romeo Roma	Roma	Hotel	5	74	Cantiere	2024
Rocco Forte House	Milano	Apartments	n.d.	11	Cantiere	2024
Rosewood Hotel	Roma	Hotel	5	157	Cantiere	2024/2025
Rosa Alpina Hotel & Spa	San Cassiano (BZ)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024/2025
Terme Berzieri	Salsomaggiore Terme (PR)	Hotel	n.d.	n.d.	Cantiere	2025

Continua

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
Ruby Hotel	Roma	Hotel	5	160	Progetto	2025
Mandarin Oriental Villini Sallustiani	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Four Seasons - Palazzo della Rovre	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
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 Pitriizza	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
Hotel Scarampo	Milano	Hotel	n.d.	n.d.	Progetto	2030

Kroll Advisory su testate giornalistiche specializzate del settore

Principali Transazioni - 2023

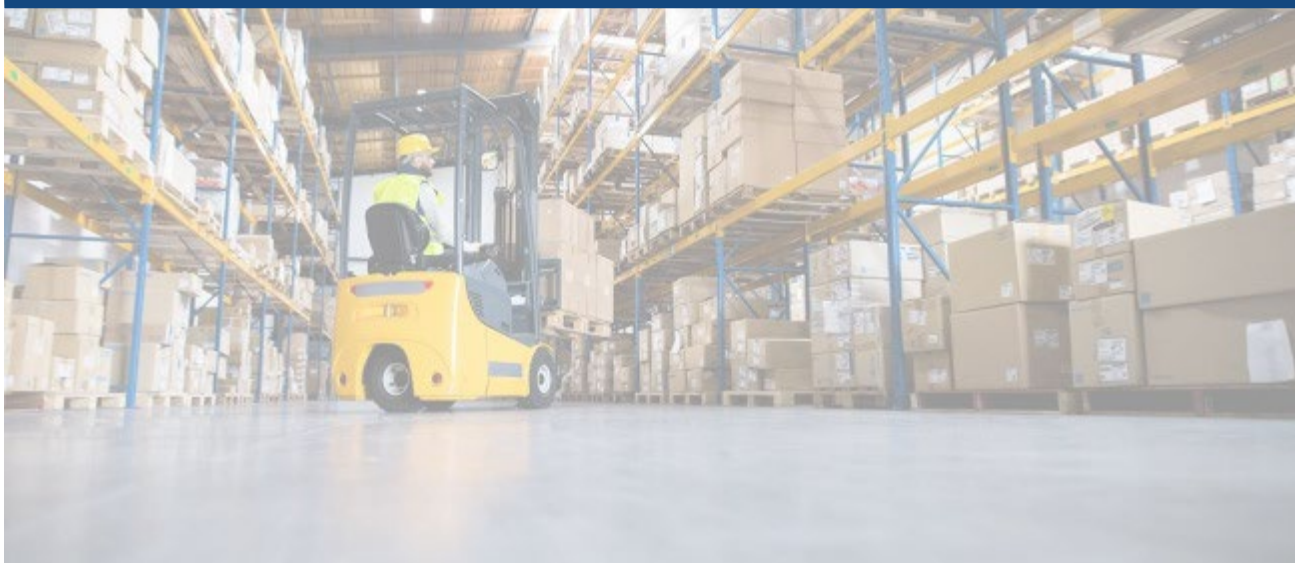
Data	Portafoglio	Nome Hotel	Città	categoria (stelle)	Camere (n)	Valore (Mln di €)	€/camera	Compratore	Venditore
dic-23	Gruppo Amapa Portfolio	3 asset	Varie		n.d.	50,0		n.d.	Gruppo Amapa
dic-23		Hotel Torino Lingotto Congress	Torino	4	240	n.d.	n.d.	n.d.	IPI Spa
nov-23		Il Pelagone Hotel & Golf Resort	Gavorrano	4	n.d.	20,0		n.d.	FCR Immobilien AG
nov-23		Asset Roma - Boutique hotel	Roma		n.d.	n.d.		n.d. Giada Hotel Collection	n.d.
ott-23		Novotel Firenze Nord Aeroporto	Sesto Fiorentino	4	180	n.d.		n.d. Borletti Group	Elaia S.p.a.
ott-23		Six Senses	Roma	5	95	245,0	2.578.947	Gruppo Statuto	Orion Capital Managers, CDS Holding
set-23		1 Hotel Nautilus	Forte dei Marmi	3	n.d.	5,0		n.d. Forte Real Estate	Scialli
set-23	Oaktree IT Hotel Portfolio 2023	6 asset	varie		n.d.	n.d.		ENPAACL - Ente nazionale di previdenza e assistenza per i	Oaktree
ago-23		1 Motel Agip	Palermo		n.d.	3,0		n.d. Bulgarella Group	Sant'Anna Real Estate
lug-23		Hotel Ritter	Milano	3	88	n.d.		n.d. n.d.	Montello SpA
lug-23		A&O Hotel and Hostel Venice	Venezia		n.d.	n.d.		n.d. Campus X (CX)	A&O Hotels & Hostels
lug-23		HDB Hotel	Milano	4	79	23,0	291.139	Coima SGR	Covivio
giu-23		Duomo Luxury Apartments by Rosa Grand	Milano		n.d.	n.d.		n.d. Tel Aviv Investimenti Srl	InvestiRE SGR SpA
mag-23		43 Station Hotel	Milano	3	n.d.	n.d.		n.d. Milan Cap Re	n.d.
mag-23		1 Grand Hotel Gardone	Gardone Riviera	4	167	n.d.		n.d. Dedeman, Apex Alliance	n.d.
apr-23		1 Capo Mimosa	Cervo	Camping	90	n.d.		n.d. iAM Capital Group	n.d.
apr-23		1 Green Park	Porto Rotondo	4	35	n.d.		n.d. n.d.	Cerved Credit Management
apr-23		Principe di Lazise	Lazise	4	127	25,0	196.900	Fatta Hotels	Bain Capital
gen-23		Hotel Midas	Roma	4	349	n.d.		0 Zeitgeist Asset Management,	Varde Partners

1 verrà trasformato in un hotel di lusso

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

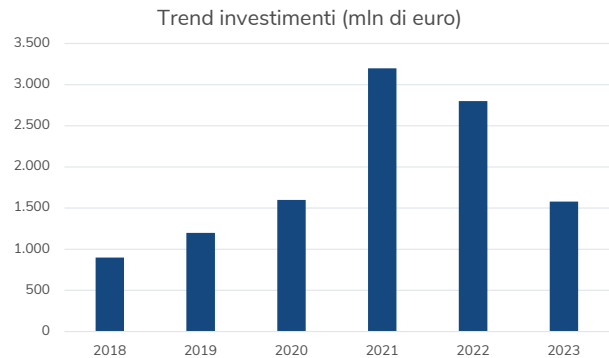
Il mercato logistico



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. Anche il Mezzogiorno comincia a far registrare l'interesse degli investitori, seppur con riferimento a progetti specifici / built to suit con tenant solidi. La crescente sensibilità da parte dei player e tenant verso prodotti rispondenti a requisiti di sostenibilità non solo ambientale, ma anche sociale ed economica è sostenuta dalla volontà di investire prevalentemente immobili in grado di rispondere ai criteri Environmental, Social and Governance (ESG). Di interesse risultano essere anche immobili "light-industrial" ubicati in location strategiche, da riconvertire o da acquisire per mezzo di operazioni di sales & leaseback. 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 2023, nonostante una riduzione degli investimenti nel settore industriale e logistico segnando -44% su base annua, l'asset class "logistica e light industrial", totalizzando 1.58 miliardi di euro, ha comunque attratto oltre il 26% degli investimenti corporate, superando il tradizionale primato degli uffici, che hanno totalizzato circa il 18% degli investimenti. La solidità e la resilienza del mercato della logistica sono evidenziate, soprattutto per spazi dedicati ad attività economiche legate all'e-commerce e ai consumi di prima necessità. La situazione è stata influenzata dalla limitata liquidità del mercato.



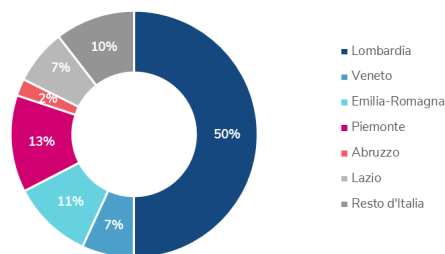
Kroll Advisory

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).

Entro il 2026 si stima l'immissione nel mercato di oltre 6,6 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€) 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 in pipeline 2024-2026



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

Canoni e Rendimenti

Nel secondo semestre 2023 si registra una generale crescita dei prime rent assieme ad una decompressione dei tassi di rendimento, alla luce del mutato contesto economico (inflazione, rialzo dei tassi d'interesse da parte della BCE- ultimo rialzo a settembre 2023 e poi mantenuti stabili al 4,50%, performance mercato obbligazionario, ecc.). Nonostante il trend in atto, nel mercato immobiliare di riferimento l'asset class logistica mantiene fondamentali solidi, con rinnovato interesse per le sub-asset class "last-mile" / "magazzini refrigerati"; stante il contesto descritto, le location secondarie acquistano più appeal rispetto al recente passato, forti di rendimenti più elevati / interessanti. Si fa notare che la situazione macro-economica rimane in divenire, caratterizzata da una volatilità nel breve periodo maggiore rispetto al passato; pertanto i trend in atto possono essere soggetti a repentine variazioni, in attesa di maggiori evidenze sul mercato immobiliare e di dati relativi alle transazioni dei prossimi mesi.

LOGISTICA - H2 2023

Città	Canoni prime		vs H1 2023	Prime gross yield		vs H1 2023
	€/mq/a			%		
	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 Real Estate Advisory Group

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 a novembre 2023, ultimo dato disponibile e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestato a 124,7, il 2% in meno rispetto a maggio 2023 e il -5% rispetto a novembre 2022. 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.



Kroll Advisory su dati ISTAT

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. Il significativo aumento del fatturato dei sette principali hyperscaler, da 150 miliardi di dollari nel 2017 a oltre 400 miliardi nel 2022, 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. La rapida trasformazione digitale e la relativa diffusione di nuovi approcci di storage (es. cloud) hanno portato i Data Center a un processo di dismissione (totale o parziale) con il conseguente aumento dello stock offerto, che si posiziona sul mercato secondo diversi scenari.

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) Proprio lo scorso dicembre 2022, il Dipartimento per la trasformazione digitale ha formalizzato la creazione dell'infrastruttura cloud **Polo Strategico Nazionale (PSN)**. "Acilia e Pomezia nel Lazio, insieme a Rozzano e Santo Stefano Ticino in Lombardia, sono le sedi individuate per ospitare i data center e garantire adeguati livelli di continuità operativa, oltre che di tolleranza ai guasti. A partire dal 2023 oltre 280 pubbliche amministrazioni centrali e strutture sanitarie potranno richiedere un finanziamento per completare la migrazione dei propri dati ed i servizi critici e strategici al PSN[...]" (fonte: Dipartimento per la trasformazione digitale)

In Italia, alla fine del 2022, il traffico di dati giornaliero è cresciuto del 3,2 volte rispetto all'inizio del 2019, trainato dall'aumento degli utenti di servizi online come lo streaming video (+85% 2022 vs 2019) e l'e-commerce (quasi +20%). Questo riflette un aumento significativo delle esigenze dei fornitori di servizi che dipendono dalle infrastrutture digitali del paese.

Per immobili in periferia e spesso posizionati lungo le direttrici infrastrutturali delle telecomunicazioni o hub/ distretti dedicati, appare invece vantaggioso ristrutturarli per mantenere la destinazione d'uso d'origine; in queste ultime location si segnala anche l'offerta di Data Center di nuova concezione e più rispondenti alle esigenze di efficienza energetica/fattori ESG.

Considerata la natura ibrida di questi immobili è possibile altresì valutare l'opportunità di valorizzazione e cambio di destinazione d'uso per i Data Center in contesti consolidati; in questo caso ci si riferisce a Centraline telefoniche, di cui le più attrattive si trovano nel centro delle principali città o vicino ai principali CBD italiani (Milano e Roma) e in queste aree il rendimento lordo si aggira tra il 6,0% e il 6,5% con valori "prime" vicini al 5,0%, mentre gli immobili in una posizione secondaria potrebbero raggiungere rendimenti lordi di tra il 7,0% e il 9,5%.

Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2022 ha confermato il trend positivo delle transazioni iniziato nel 2021, portando il numero degli scambi al di sopra dei risultati dell'anno precedente (variazione annua +7%). In termini assoluti, i dodici mesi del 2022 si sono registrate complessivamente circa 16.265 compravendite contro le 15.160 del 2021 e di 12.125 del 2019.

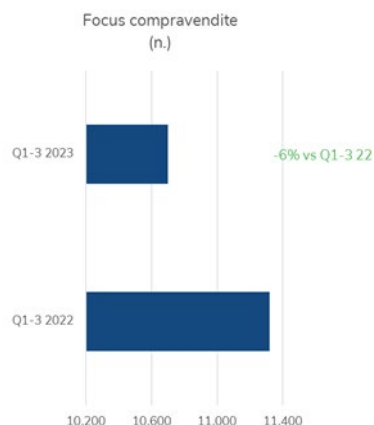
Il trend positivo si è bruscamente interrotto nel 2023, nel periodo gennaio-settembre 2023 (Q1-3), l'ammontare delle compravendite conferma il rallentamento già osservato nei trimestri precedenti

In particolare, nel periodo Q1-3 del 2023 sono state rilevate circa 11mila transazioni segnando un calo del 6% rispetto allo stesso periodo del 2022.

Area	NTN 2022	Q1-3 2023	Var. % NTN Q1-3 2023 vs Q1-3 2022	Quota NTN per area (Q1-3 2023)
Nord Est	4.262	2.938	0%	27%
Nord Ovest	6.403	4.170	-8%	39%
Centro	2.704	1.823	-6%	17%
Sud	2.238	1.343	-10%	13%
Isole	656	424	-3%	4%
ITALIA	16.263	10.697	-6%	100%

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

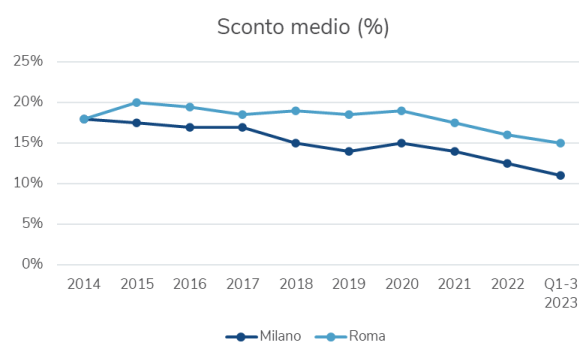
Nel dettaglio, il Nord ha assorbito oltre il 66% delle transazioni: il Nord Est ha rilevato il 27% delle NTN totali, mantenendosi stabile rispetto al 2022, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 39% delle transazioni nazionali, evidenzia performance pari a -8% rispetto a 2022. Il Centro e il Sud seguono a distanza con rispettivamente il 17% e il 13% del totale delle compravendite, mentre le Isole intercettano il rimanente 4%; tutte e tre le macroaree rilevano performance negative.



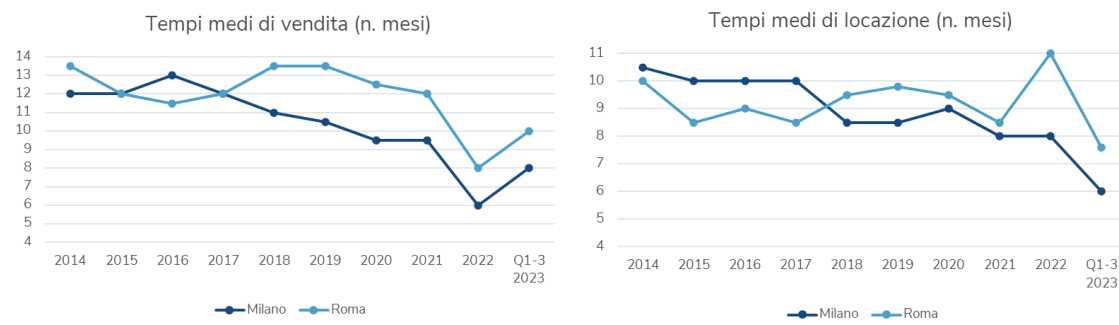
Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Tempi di commercializzazione e sconti

Nella seconda metà del 2023, la confermata appetibilità del comparto definisce 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.



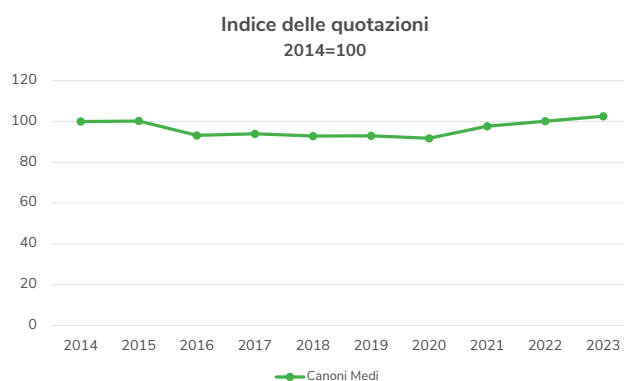
Nel dettaglio, nel 2023 (Q1-3), si è registrato un rialzo del trend dei tempi di vendita e che si attesta a una media di quasi 9 mesi. I tempi di locazione, invece, segnano una sostanziale crescita, sostenuta soprattutto dal mercato delle grandi città, in primis Roma, attestandosi mediamente a 9 mesi. 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 2023 si continuano a rilevare buone performance anche del comparto industriale anche se gli effetti dell'aumento del costo del debito e le conseguente stagnazione del mercato dei capitali ha fatto registrato una decompressione media rispetto al 2022 di 50 bps dei rendimenti, che 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)

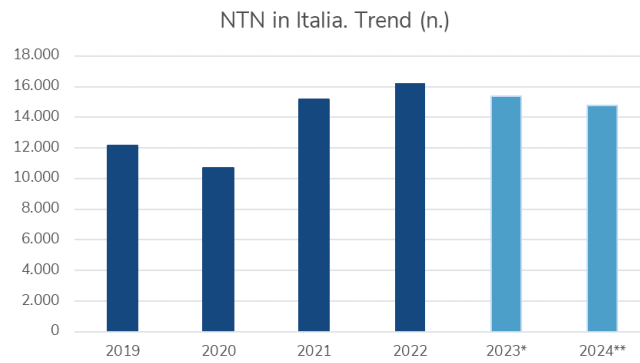
Previsioni

Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia, 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 2023 e la previsione al 2024 del volume di compravendite e trend dei prezzi unitari.

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



Kroll Advisory

Principali Transazioni - 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Tipologia	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
dic-23		Piattaforma nel Mercato Agroalimentare di Milano	Logistico	MI	Milano	n.d.	Prologis	Sogemi
dic-23		2 asset logistici	Logistico	varie	varie	50,0	Patrizia	Scannel 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, Inc	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 Real Estate	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, Hines	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 Capital	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
giu-23		VGP Italy	Logistico	n.d.	n.d.	35,1	Allianz	VGP Group
giu-23		Motorizzazione Civile	Light Industrial	MO	Modena	n.d.	n.d.	Kryalos
mag-23		Bergamo DC	Logistico	BG	n.d.	n.d.	Blackstone, Kryalos	n.d.
apr-23		Logistic Park in Vigasio	Logistico	VR	Vigasio	n.d.	BNP Paribas REIM	n.d.
apr-23		Asset in Piemonte	Logistico	AL	Capriata d'Orba	n.d.	Alderan	FM Logistic
mar-23		Asset a Caronno	Logistico	VA	Caronno Pertusella	n.d.	GLP	n.d.
mar-23		Davia	Light Industrial	SA	Oliveto Citra	3,0	Davia	n.d.
mar-23		Dana Italia	Logistico	CO	Montano Lucino	n.d.	SCPI LOG IN	Dana Group
mar-23		ALS Fiorenzuola d'Arda	Logistico	PC	Fiorenzuola d'Arda	n.d.	GLP	Engineering 2k Spa
feb-23	BentallGreenOak portfolio	6 asset logistici	Logistico	varie	varie	n.d.	Prelios, BentallGreenOak	n.d.
feb-23		Irplast building	Light Industrial	FI	Empoli	n.d.	Namira SGR	Cheyne Capital
gen-23		DLO4 Amazon	Logistico	MI	Buccinasco	n.d.	Blue SGR, DAA Capital Partners	n.d.

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Il mercato commerciale



Il 2023 ha evidenziato come il settore retail, e con esso quello dei centri commerciali, sia caratterizzato da una buona capacità di adattamento e reazione ai cambiamenti, mostrandosi resiliente nonostante gli stress test multipli (competizione del canale online, pandemia, conflitti, crisi energetica, inflazione ecc).

I **fondamentali si mantengono solidi** nonostante il contesto macroeconomico ancora incerto. I primi 10 mesi del 2023 in termini di fatturato risultano in crescita rispetto sia al 2022 (+3,2%) sia al 2019 (+1,5%) e si conferma il trend di miglioramento dei fatturati registrato nel primo semestre di quest'anno rispetto al corrispondente periodo pre-pandemia. Costante anche il trend di recupero degli ingressi nelle grandi strutture pianificate con un +6,2% nei primi 10 mesi 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022. L'incremento dei fatturati si traduce anche nel miglioramento dell'indicatore Rent-to-Sale, con i canoni che hanno raggiunto livelli di sostenibilità in linea con quelli del 2019. Ottimi anche i dati di rent collection in particolare per quanto riguarda i centri commerciali prime e top secondary.

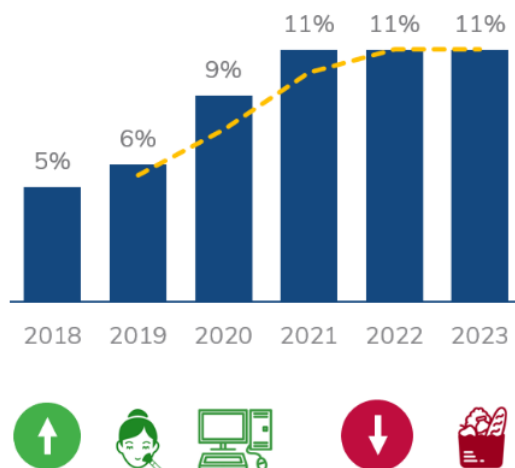
L'interesse per gli asset mixed-use lungo le vie commerciali più prestigiose rimane positivo, considerati investimenti sicuri con profili di rischio-rendimento bassi nel medio-lungo termine. D'altro canto, però, la scarsa liquidità del mercato delinea una forte carenza di investitori con profilo Core o Core+, che prediligono ancora asset percepiti come più resilienti, come immobili cielo-terra high street, dove tuttavia tale tipo di prodotto risulta estremamente limitato.

Contemporaneamente, si osserva una buona offerta di immobili out-of-town sul mercato (sia tramite processi ufficiali di vendita, sia off-market), attualmente guardati da investitori opportunistici alla ricerca di prezzi ancora troppo distanti dalle aspettative dei venditori. A rendere ulteriormente illiquido il mercato, si aggiunge anche l'avvenuto aumento dei tassi di interesse da parte della BCE, che ha provocato un incremento del costo del capitale, la ridotta propensione delle banche ad erogare credito e le incertezze legate ai conflitti internazionali, come quello Russo-Ucraino e il recente conflitto in Medio Oriente.

La situazione di semi-stagnazione e l'incertezza continuano a riflettersi nella crescita dei rendimenti. Per quanto attiene il comparto delle grandi strutture pianificate (*shopping center* e *retail park*) si conferma un rialzo dei rendimenti inferiore rispetto ad altre asset class, in quanto i centri commerciali partivano già da rendimenti attesi elevati e comunque superiori all'attuale livello del costo del denaro.

E-Commerce

Secondo i dati pubblicati dall'Osservatorio eCommerce B2C Netcomm – School of Management del Politecnico di Milano, nel 2023 gli acquisti e-commerce B2C degli italiani valgono **54,2 miliardi di euro** (+13% rispetto al 2022). Non è cambiata sostanzialmente la ripartizione del mercato tra eCommerce e canale fisico in Italia: il tasso di penetrazione dell'online sui consumi totali (online + offline) acquista un punto percentuale e arriva al 13%, con valori diversi nelle componenti di prodotto (**11%**) e di servizio (17%)



Tasso di penetrazione dell'online di Prodotto. Fonte: Elaborazioni Kroll

Da un lato i servizi vivono una "seconda giovinezza", soprattutto grazie alle performance molto positive del turismo e trasporti, e il valore degli acquisti online raggiunge 19,2 miliardi di euro (+25%).

Dall'altro il **valore dell'eCommerce di prodotto aumenta in modo più controllato rispetto agli anni scorsi**, mentre in termini di **tasso di penetrazione** esso rimane **stabile all'11%** da ormai tre anni.

Si osserva che buona parte della crescita è spinta dall'**inflazione**: gli acquisti online di prodotti toccano 35 miliardi di euro (+8%). Il food & grocery, invece, fatica: gli acquisti online sono di poco inferiori al 2022 (-0,5%)

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 aumentano le entrate dalla vendita online, ma si indirizza anche un traffico significativo verso i negozi, aumentando ulteriormente le entrate.

High Street

Il segmento delle high street continua a registrare segnali di interesse da parte degli investitori, sostenuti soprattutto dalla crescita dei flussi turistici internazionali e da una ritrovata vivacità di eventi, leisure e fiere. Resta forte l'interesse per immobili cielo-terra, mixed use lungo le vie commerciali più prestigiose, ritenuti comunque 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.

Si rileva un discreto dinamismo anche in località secondarie, città di provincia e nuovi luoghi dello shopping all'interno delle piazze commerciali italiane più importanti. Il focus dei retailer e degli investitori è su immobili di qualità: se in periodo pre-pandemia l'obiettivo dei retailer era di insediarsi nelle principali piazze italiane ed il driver principale era unicamente il livello di canone, ora si osserva una crescente attenzione nella scelta della location più performante, si punta più alla qualità dell'unità, con attenzione a driver quali: estensione del fronte vetrinato, regolarità dell'unità, superficie netta fruibile interna e ampiezza dei collegamenti verticali tra i piani destinati alla vendita. L'elemento "visibilità" si è consolidato come centrale in un'esperienza di acquisto sempre più ibrida e commista al canale digitale, consentendo quindi al cliente di entrare in contatto con il prodotto per poi finalizzare l'acquisto in negozio, a casa o utilizzare il punto vendita per il ritiro dell'oggetto selezionato on-line.

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 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 a Milano 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).

Le principali vie dello shopping e le high street hanno registrato flussi pedonali costanti, così come si è confermato il miglioramento dei flussi turistici, soprattutto dalle Americhe e dall'Europa.

I canoni di locazione nelle high street sono in aumento, con valori locativi di punta intorno ai 15-20.000 €/mq/anno per le superfici commerciali al piano terra di via Montenapoleone, una cifra in costante aumento a causa della mancanza di stock disponibile e dell'attrattiva commerciale della strada. Anche la disponibilità in Corso Vittorio Emanuele II è limitata; i canoni rilevati in questa via per i negozi al piano terra con vetrine (canoni di punta) oscillano in media tra i 6.000 e i 10.000 €/mq/anno.

La vitalità del mercato ha portato alla realizzazione di molti nuovi progetti e, di conseguenza, alla naturale estensione di Corso Vittorio Emanuele II fino al Castello Sforzesco, dando così nuova vita a Via Dante, Piazza Cordusio, Via Mercanti e anche Via Orefici che si apre su Via Torino.

L'apertura della nuova linea M4 della metropolitana in piazza San Babila, con la recente inaugurazione della nuova piazza, sta dando nuova vita all'area circostante. A migliorare l'attrattività del contesto contribuiscono anche i lavori di riqualificazione del tratto di corso Matteotti compreso tra via Montenapoleone, via Bagutta e corso Venezia. Questo progetto mira a migliorare gli spazi pubblici attraverso l'ampliamento e il rifacimento dei marciapiedi. 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 che potrebbe ridisegnare gli ecosistemi delle High Street cittadine. 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. Nel frattempo, anche l'inaugurazione del Gran Meliá Cordusio (il nuovo 5 stelle di Meliá Hotels International) e la rigenerazione di Piazza San Babila stanno contribuendo anch'essi ad ampliare la geografia delle high street milanesi.

Il mercato immobiliare commerciale della città di Milano si conferma oggetto di forte interesse da parte dei retailer, non solo per quanto attiene il Quadrilatero della Moda ma anche per assi commerciali secondari come Corso Buenos Aires, che ha fatto registrare segnali di difficoltà e fronti vetrinati sfiti nel corso degli ultimi due anni. L'offerta commerciale del Corso sta registrando una fase di transizione, con recenti nuove aperture, tra cui un punto vendita "Pinalli", noto brand italiano multimarca di cosmesi e del progetto "Le Corti di Baires", inaugurato nel 2021, dove hanno deciso di localizzarsi Esselunga,

Nike, Decathlon e Maison du Monde. L'importanza di Buenos Aires nella geografia dello shopping meneghino viene inoltre confermata dalla seconda prossima apertura del brand RESERVED in Italia.

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

Yield – High Street

La situazione di profonda incertezza del mercato immobiliare, unitamente alla crescita del costo del denaro, continua a riflettersi nella crescita dei rendimenti, che dopo aver colpito le strade secondarie, sta ora interessando anche le high street prime.

High Street - Rendimenti Lordi						
Top High Street			Top Cities*	Zone Centrali	Zone Periferiche	
Milano Via Montenapoleone	Roma Via dei Condotti	Venezia	Firenze	Secondary High Street	High Street città secondarie	Negozi di vicinato - Medie Superfici di Vendita
3,50% - 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

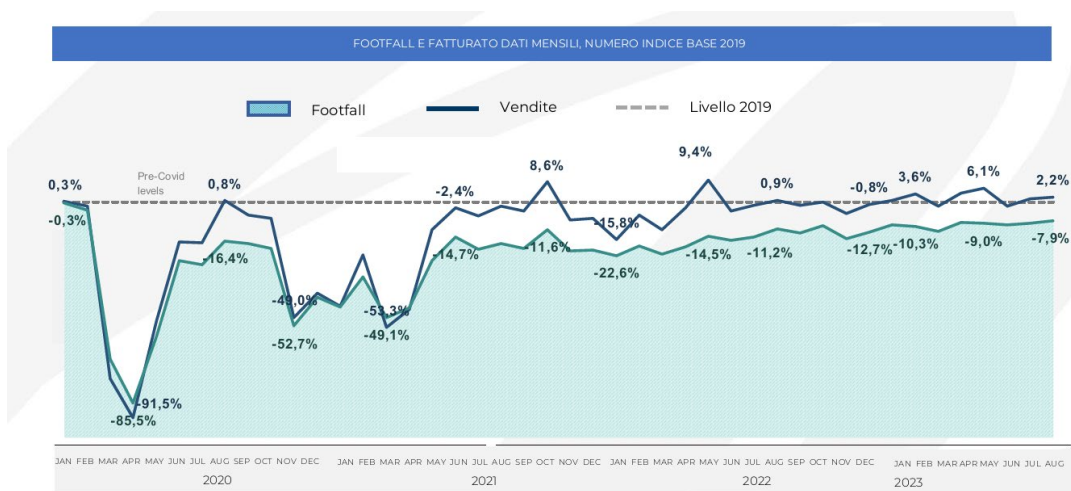
Centri Commerciali, Retail Park e Factory Outlet

Secondo l'ultimo osservatorio del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) il campione dei centri commerciali analizzati (pari a circa un terzo dei circa 1.270 poli italiani) ha rilevato un generale recupero del fatturato rispetto al periodo pre-pandemico. I dati relativi ai footfall del 2022, seppur in ripresa, nonostante la minaccia inflattiva sui consumi, restano sotto le performance dell'anno pre-pandemia (-7,9%).

I primi mesi del 2023 confermano i trend di crescita dei driver fondamentali. Per quanto riguarda le presenze, nella prima metà del 2023 il footfall ha recuperato ulteriormente il gap rispetto al 2019.

Per quanto riguarda le vendite come anticipato in premessa, i primi 10 mesi del 2023 risultano in crescita rispetto sia al 2022 (+3,2%) sia al periodo pre-covid (2019 +1,5%). Si evidenzia anche il miglioramento dei rent to sale, dove i canoni hanno generalmente raggiunto i livelli di sostenibilità simili a quelli registrati nel 2019.

Andamento footfall e fatturato 2020, 2021, 2022 – III° trim.23



Kroll Advisory su dati CNCC

I fatturati medi, nonostante la differenza di visitatori rispetto al periodo pre COVID, sono stati compensati da una spesa pro capite più elevata. Questi dati confermano un cambiamento delle abitudini di consumo e di frequentazione dei centri, come si evince da un aumento importante dello scontrino medio.

Il settore grocery si è rivelato uno dei settori che più è stato capace di assorbire le difficoltà registrate durante la pandemia grazie alle caratteristiche anticicliche e alla minor elasticità della domanda. Nonostante il contesto macro-economico 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 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.

Yield - Centri commerciali e Retail Park

La situazione di forte incertezza e di sostanziale inattività del mercato immobiliare si traducono nell'H2-23 in una lieve risalita dei rendimenti (25-50 bps). Da parte degli investitori internazionali continua a mantenersi un atteggiamento generale di attesa ("wait and see approach"), sebbene non manchino segnali di un rinnovato interesse per l'asset class.

Centri Commerciali - Rendimenti Lordi			Retail Park - Rendimenti Lordi	
Prime*	Top Secondary	Secondary	Prime	Secondary
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 Krollpe

Stock e Pipeline

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC), associazione che riunisce gli operatori attivi nelle industrie dei Centri Commerciali, Factory Outlet e dei Retail Park, ha rilevato nel 2022 un ammontare complessivo di 1.274 poli commerciali per un totale di 20 milioni di mq di GLA. Il settore è stato capace di generare nel medesimo anno un volume d'affari (escluso l'indotto) pari a 68,3 miliardi di €. Nonostante i risultati incoraggianti raccolti nel 2022 e nei primi mesi del 2023, si continua a registrare un rallentamento nello sviluppo dei nuovi progetti. I fattori che più hanno inciso, oltre al clima di generale incertezza, sono stati l'incremento dei costi delle materie prime, dell'energia e del denaro.

La pipeline di sviluppo conferma il trend degli ultimi anni: ampliamenti di strutture esistenti e poche nuove aperture, alcune delle quali ancora in grado di ridefinire i paradigmi del settore.

Tra le nuove aperture del 2023 si segnalano l'inaugurazione il 16 marzo 2023 del Caput Mundi, il nuovo spazio retail da circa 5mila metri quadri a Roma, a due passi da piazza San Pietro e l'inaugurazione il 13 aprile 2023 della prima fase del nuovo urban district To Dream, a Torino. Il progetto complessivo occuperà circa 270mila metri quadrati di superficie territoriale, di cui 85mila mq (GLA) dedicati al retail. La prima fase consiste in circa 25.000 mq di attività commerciali, ristorazione e servizi per complessive 56 attività, di cui 14 ristoranti.

Il 15 novembre 2023 è stato inaugurato il **Merlata Bloom**, articolato in oltre 200 negozi, tra brand inediti e concept store sperimentali. 43 esercizi di Food & Beverage, una Decathlon “esperienziale”, un cinema multisala, palestre ed aree dedicate all'intrattenimento delle famiglie e dei giovani, spazi per il leisure e la cultura, oltre ad un'Esselunga di 6.000 mq.

Tre le prossime aperture più rilevanti si segnalano il **Parma Retail** acquisito dal gruppo Eurofund. Il progetto riguarda la valorizzazione di un asset commerciale di 44.000mq, denominato “The Hood” per il quale è previsto un investimento di 25 milioni di euro. Il concept innovativo consta nella realizzazione di uno spazio commerciale scoperto con un'offerta shopping e leisure. Il gruppo vuole riproporre nel progetto italiano una terrazza da 4.000mq presentata per la prima volta al centro Ubbo (Amadora, Lisbona), la quale verrà valorizzata mediante la presenza di attività temporanee culturali, leisure e food.

Il progetto di riqualificazione urbanistica del gruppo Percassi, dal nome **Chorus Life**, a Bergamo, la cui ultimazione è prevista per i primi mesi del 2024. Lo sviluppo prevede la realizzazione di una smart city di 150.000 mq, dove coesisteranno residenze, strutture ricettive, aree commerciali, un'arena e un parco urbano. Il quartiere prevede l'inserimento di servizi quali coworking, ufficio postale, bancario, una lavanderia, un supermercato di prossimità, un asilo nido e 30 negozi retail.

Walther Park, a Bolzano, interviene anch'esso sulla riqualificazione urbanistica di un vuoto prossimo al centro della città. Il progetto prevede la realizzazione di 110 appartamenti, per circa 11.000mq, circa 11.200mq ad uso terziario, 90 negozi e ristoranti per circa 35.000mq (GLA), una struttura ricettiva 4 stelle superior, 113 stanze e 5.400mq. L'intervento WaltherPark ha ottenuto la certificazione LEED livello Gold.

Maximall Pompeii a Torre Annunziata (NA). Il progetto riguarda la realizzazione di un grande parco tematico con un centro commerciale di oltre 43.000 mq di GLA, un hotel a 4 stelle, un cinema multisala ad uno spazio dedicato all'edutainment e all'intrattenimento. A servizio della struttura, una grande copertura a verde, servizi e attività sportive e oltre 5.000 posti auto.

Anche alla luce di una ridotta pipeline di nuove aperture e progetti, l'attenzione degli investitori e delle proprietà è oggi indirizzata alla qualità dell'esistente. Secondo i dati del CNCC lo stock medio dei centri commerciali in Italia è datato, pari a circa 20 anni. Per tale ragione, le nuove parole d'ordine oggi sono ridurre i costi operativi e l'impatto finanziario attraverso un **refurbishment** degli asset in ottica ESG ed una nuova definizione del retail mix, attraverso l'ampliamento degli spazi dedicati alla ristorazione e all'intrattenimento.

Secondo un recente studio⁵ condotto da “EY” in collaborazione con il CNCC, intervistando un panel statisticamente rilevante composto da 50 tra le più importanti Real Estate Companies e SGR nazionali ed internazionali, il 63% degli intervistati intende investire ulteriormente nell'asset class retail italiana nei prossimi tre anni, con un approccio prevalentemente opportunistico e value add. L'85% dei proprietari, inoltre, dichiara di voler investire nei prossimi 12-24 mesi per la valorizzazione dei propri asset, con strategie volte prevalentemente alla riduzione dei consumi energetici, alla ridefinizione del merchandising mix dei propri centri, migliorando e valorizzando ulteriormente gli spazi dedicati al food&beverage e al leisure.

Numerose anche le attività di ampliamento e refurbishment per l'asset class dei “Factory Outlet Centers”. Nel corso del 2023 è stata affidata a Promos srl la gestione, l'ampliamento e il refurbishment dell'Outlet Center Brenner. Sono stati annunciati inoltre gli ampliamenti del “Sicilia Outlet Village” e del “Fidenza Outlet Village”. L'Outlet di Soratte, chiuso nel 2018, diventerà “Roma Outlet Village”. Data prevista fine cantiere: 2025) per una totale ristrutturazione

⁵ Retail Property Investments Barometer Italy

Compravendite

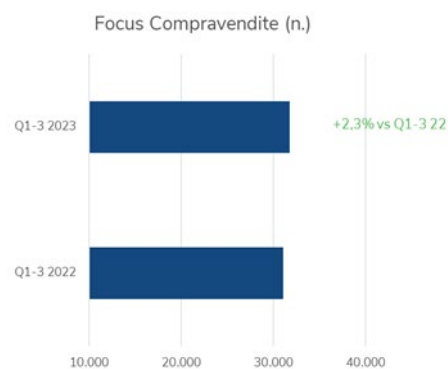
Nel 2022, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione commerciale* è stato pari a circa 43.834 unità, mostrando una variazione del +4,1% in ragione d'anno. Il trend positivo ha rallentato nel 2023, nel periodo gennaio-settembre 2023 (Q1-3), l'ammontare delle compravendite conferma la diminuzione già osservata nei trimestri precedenti

In particolare, nel periodo Q1-3 del 2023 sono state rilevate circa 32mila transazioni segnando un aumento del 2,3% rispetto allo stesso periodo del 2022.

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 +3,9 e +7,2% rispetto al 2022; il Centro ha raccolto circa il 22% del totale delle transazioni totalizzando +1% vs. 2022. Il Nord che nel complesso ha assorbito più del **48%** delle transazioni rileva per il Nord Est variazioni pari a +1,2% e per il Nord Ovest +1,6% rispetto al 2022

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

Area	NTN 2022	NTN Q1-3 2023	Var. % NTN Q1-3 2023 vs Q1-3 2022	Quota NTN per area (Q1-3 2023)
Nord Est	8.012	5.693	1,2%	17,9%
Nord Ovest	13.722	9.765	1,6%	30,7%
Centro	9.725	7.080	1,0%	22,3%
Sud	8.610	6.382	3,9%	20,1%
Isole	3.765	2.847	7,2%	9,0%
ITALIA	43.834	31.768	2,3%	100,0%



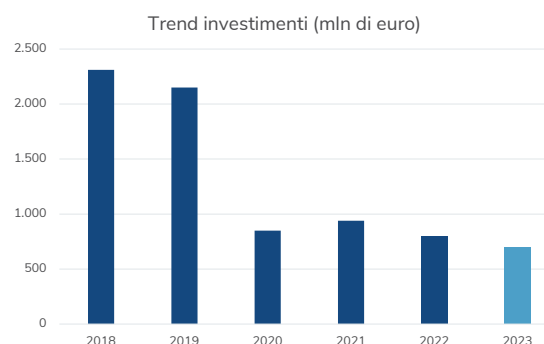
Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Pochissime le transazioni registrate nel 2023 tra cui la "Galleria del **Centro Commerciale Il Grifone**" a Bassano del Grappa, transata da rumors di mercato ad uno yield netto del 10% La transazione ha riguardato unicamente la componente della galleria commerciale, con esclusione dell'ancora alimentare. La seconda transazione rilevante dell'anno è relativa alla "Galleria del **Centro Commerciale Airone**" – Monselice (PD), anch'essa transata, sempre da rumors di mercato, ad un yield netto del 10%. Anche in questo caso la transazione ha riguardato unicamente la componente della galleria commerciale.

Tra le altre si riporta anche la compravendita a novembre 2023 del centro "**Porta Siena**" venduto da AXA Reim e di un portafoglio venduto da **Unicoop** di n.5 strutture di vendita alimentari.

Investimenti

Nel 2023 gli investimenti in immobili retail hanno registrato un volume di circa **700 milioni di euro** (11% sul totale), confermando il rallentamento generale degli investimenti corporate in Italia. Le sfide nella ripartenza del segmento sono legate a fattori macroeconomici (prezzi al consumo elevati, caro energia, inflazione, ecc.) e al cambiamento delle abitudini dei consumatori, i cui effetti impattano sulle strategie di investimento. In altre parole, i centri commerciali sono ancora percepiti dagli investitori come un prodotto troppo rischioso e che non garantisce, ad oggi, la necessaria liquidità in fase di uscita dall'investimento Al contrario, *high streets, grocery e retail park* sono percepiti come più resilienti e di facile gestione, nonostante la scarsa disponibilità di prodotti "prime".



Kroll Advisory su fonti varie

Nonostante l'andamento dei volumi investiti, i retailer continuano ad ambire all'evoluzione degli spazi commerciali, adattando i format alle attuali esigenze della domanda. Questo include l'integrazione con attività logistica last-mile e la creazione di spazi ibridi per servizi come centri medico-diagnostici, leisure e wellness.

Principali Transazioni – 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-23		Bicocca Village	MI	Milano	60,0	Kryalos, Hayfin Capital Management	BNP Paribas REIM, Apollo Global RE, AXA Real Estate
nov-23	Unicoop IT Retail Portfolio 2023	5 asset retail	varie	varie	37,0	Tikehau Capital, Pradera	Unicoop Tirreno
nov-23		Galleria PortaSiena	SI	Siena	n.d.	Indotek Group	AXA IM - Real Assets
ott-23		Airone	PD	Monselice	n.d.	n.d.	Partners Group, Kryalos
set-23		Shopping Center Il Grifone	VI	Bassano del Grappa	n.d.	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
giu-23	City of Milan IT Office Portfolio 2023	2 asset retail	varie	varie	30,5	Coima SGR	Comune di Milano
giu-23	Tecnomat IT Retail Portfolio 2023	Tecnomat ITA	varie	varie	70,0	LeadCrest Capital Partners, Polis Fondi	Adeo Group S.r.l
mar-23		Spazio commerciale	RM	Roma	n.d.	BNP Paribas	n.d.

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Milano in evoluzione: 2023 e oltre



Gli interventi di rigenerazione e valorizzazione urbana, sia puntuali, sia riguardanti porzioni di territorio di ampio respiro stanno proseguendo il trend positivo innescato 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 2023 / 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;

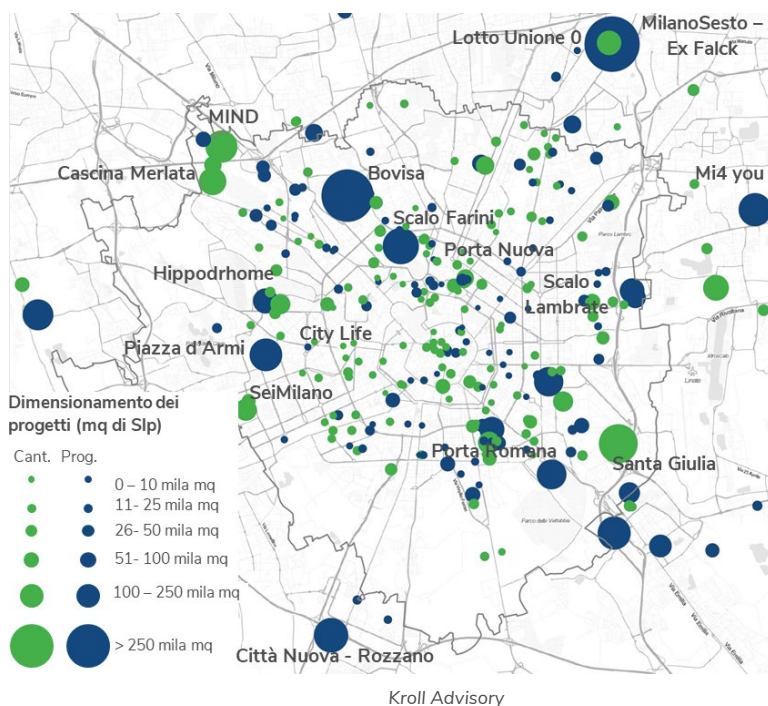
In totale ammontano a circa **10,7** milioni di mq di SIp articolati in:

- 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:

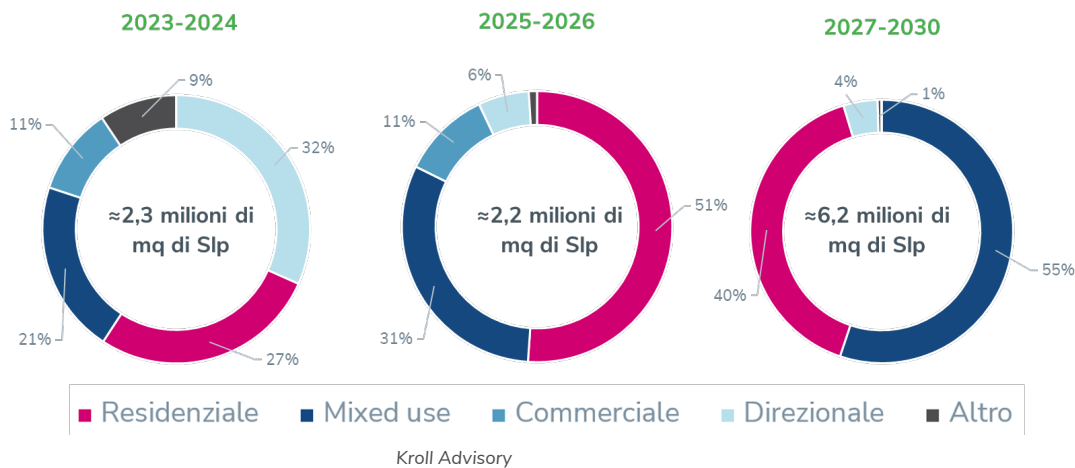
- Zona centrale «bastioni»: pari a circa il 3% della SIp totale;
- Zona centrale «circonvallazione esterna»: pari a circa il 10% della SIp totale;
- Zona semi-periferica: pari a circa il 19% della SIp totale;
- Zona periferica: pari a circa il 36% della SIp totale;
- Comuni limitrofi: pari a circa il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



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:



Principali novità urbanistiche rilevanti per i progetti di trasformazione

- 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.

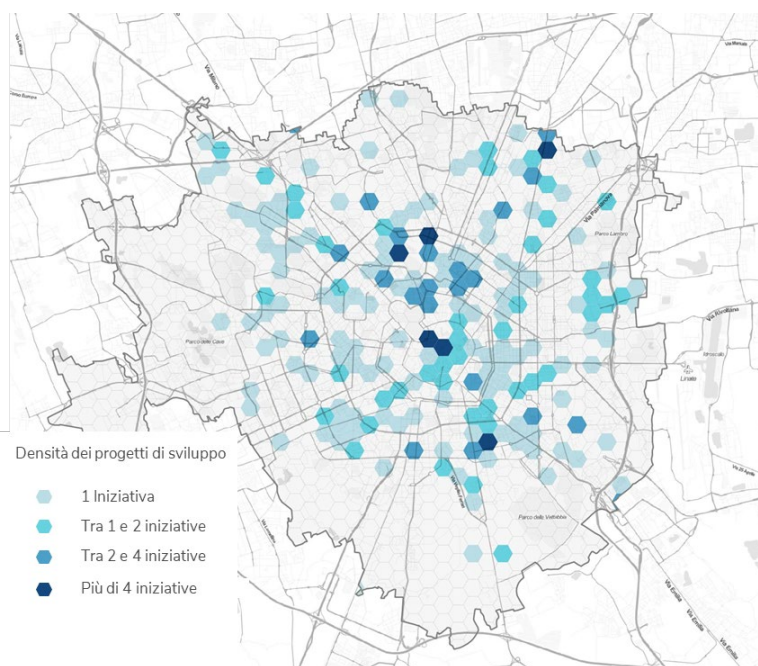
- **Possibile aumento della quota obbligatoria di social housing.** Come riportato nel documento “una nuova strategia per la casa”, approvato a metà 2023, è molto probabile la revisione della quota minima obbligatoria di social housing prevista per i progetti immobiliari. In particolare, ad oggi, per 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.

- **Ex Scalo Farini** – 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'area, di circa 540.000 mq, 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. Lo sviluppo dello Scalo Farini includerà anche il nuovo Campus UniCredit.

- **Scalo di Porta Romana** – sono iniziati alcuni lavori di preparazione del cantiere per la torre Faro di A2A (progetto di Citterio Viel) di piazza Trento, prevista per il 2026, e in via Ripamonti si vedrà la conclusione di tutte le bonifiche sull'area che ospiterà il Villaggio Olimpico all'interno dell'ex Scalo di Porta Romana, in vista delle Olimpiadi Invernali del 2026.
- **Symbiosis** – è un progetto di rigenerazione urbana nel sud della città, un nuovo Business District che si estende per 125.000 mq a firma dello studio Antonio Citterio Patricia Viel e sviluppato dal gruppo Covivio. È attualmente in fase di costruzione la nuova sede di Snam, che si prevede essere completata ad inizio 2024.
- **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 trend di consumo.

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)

- **Cascina Merlata** – avanzamento cantiere. Oltre al progressivo avanzamento delle opere, compreso anche il lotto R8, R6 e R5, si segnala il cantiere della scuola pubblica mentre è ancora in standby l'area R1. Il centro commerciale Merlata Bloom è stato inaugurato a novembre 2023.
- **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 i 500 appartamenti del primo lotto residenziale. A ottobre è stato aperto il primo lotto del parco.
- **Milano Lampugnano**: l'esito del bando di gara ha visto vincitore Ticketone e Mca Events. Cronoprogramma previsto della durata di dieci mesi. Poco meno di 15 milioni la spesa per riportare a nuovo le vecchie tribune; vedrà la luce un nuovo palazzetto da circa 8.000 posti in città.
- **Milano Fiera**: Quartiere di CityLife: sul lato di Largo Domodossola stanno proseguendo i lavori per la realizzazione di CityWave, ovvero il Portico di BIG. Sarà resa fruibile anche l'ultima porzione del Parco di CityLife.
- **Milano Porta Nuova** -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 iniziati i lavori di un nuovo progetto, il Porta Nova 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 "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 terziario andranno a coprire gli ultimi due buchi rimasti in questa porzione del Centro Direzionale. Consegna prevista tra fine 2023 e inizio 2024.

- **Bosco della Musica:** 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 prevede la progettazione di una struttura polifunzionale 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 sarà 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.

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. La consegna è prevista tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024.

- **Ex Macello:** si tratta di un'area che si estende per 15 ettari e in quella zona nel corso dei 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, 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 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 dovrebbero iniziare 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

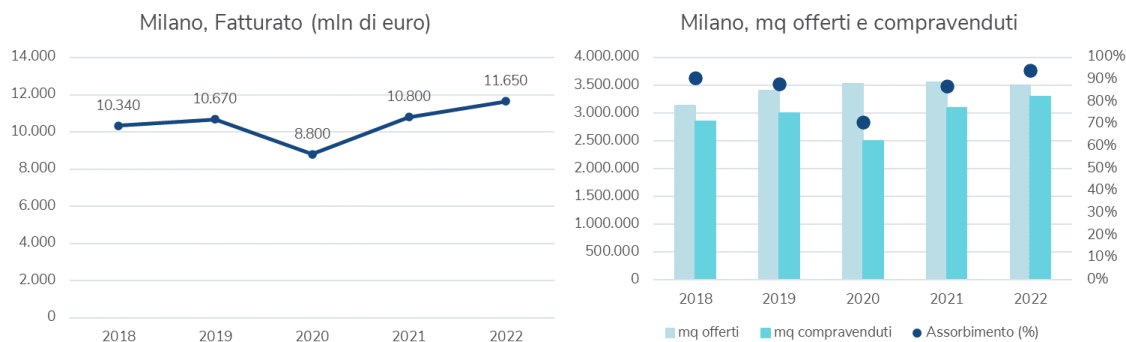


Nel corso del 2023, i prezzi e i canoni del comparto residenziale meneghino mantengono un livello notevolmente superiore alla media nazionale, confermando la dinamicità e l'attrattività del mercato immobiliare milanese. La posizione centrale di Milano come centro economico continua a generare un'ampia domanda, spaziando dai giovani professionisti ai senior; tuttavia, in molte circostanze, tale domanda non trova un'offerta adeguata di prodotto. Le molteplici iniziative di rigenerazione urbana, promosse da player specializzati, emergono come catalizzatori significativi, accelerando i tempi di assorbimento dei prodotti, 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 2022, ultimo dato disponibile, il fatturato residenziale del comune di Milano ha registrato un volume pari a 11.650 milioni di euro, segnando una variazione del +8% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.500.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del -1%, mentre le superfici scambiate si attestano a 3.300.000 mq (+6% 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 (94%). Le stime condotte per il 2023 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca, mostrano una flessione causata dagli effetti che le politiche monetarie, attuate a partire dalla seconda parte del 2022, hanno avuto sulla domanda di acquisto di abitazioni.



Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2022, ultimo dato disponibile relativo all'intero anno, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Milano è stato pari a circa 28.595 unità con una variazione del +6% rispetto all'anno precedente. Il capoluogo assorbe il 38% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2022, nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Le NTN del 2022 risultano superiori alla media dei 5 anni.



Milano		
Abitazioni compravendute per tipologia (%)		
MQ	2021	2022
< 50	20,7%	21,3%
50 - 85	43,2%	44,3%
85 - 115	20,3%	20,3%
115 - 145	8,3%	7,9%
>145	7,4%	6,2%

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)

Focalizzando l'attenzione sul periodo gennaio-settembre 2023, ultimo dato disponibile, si evince un'inversione di tendenza rispetto alle performance del 2022. A Milano sono state registrate circa 17.810 NTN residenziali, -17% rispetto allo stesso periodo del 2022. 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.

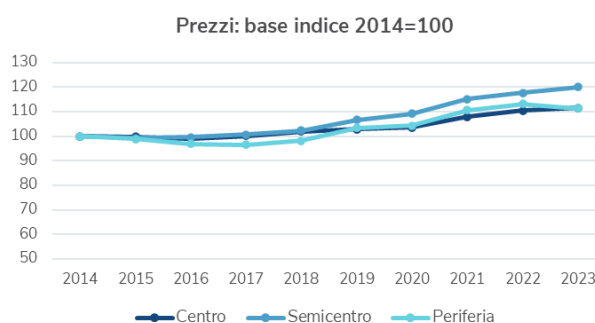
Prezzi

Nel 2023 nonostante la diminuzione del numero delle compravendite e dei mutui erogati, i prezzi si mantengono elevati. La difficoltà di accesso al credito ha impattato su un aumento della domanda di unità abitative in locazione con conseguente crescita dei canoni richiesti, nell'ordine del 4,5% su base annuale.

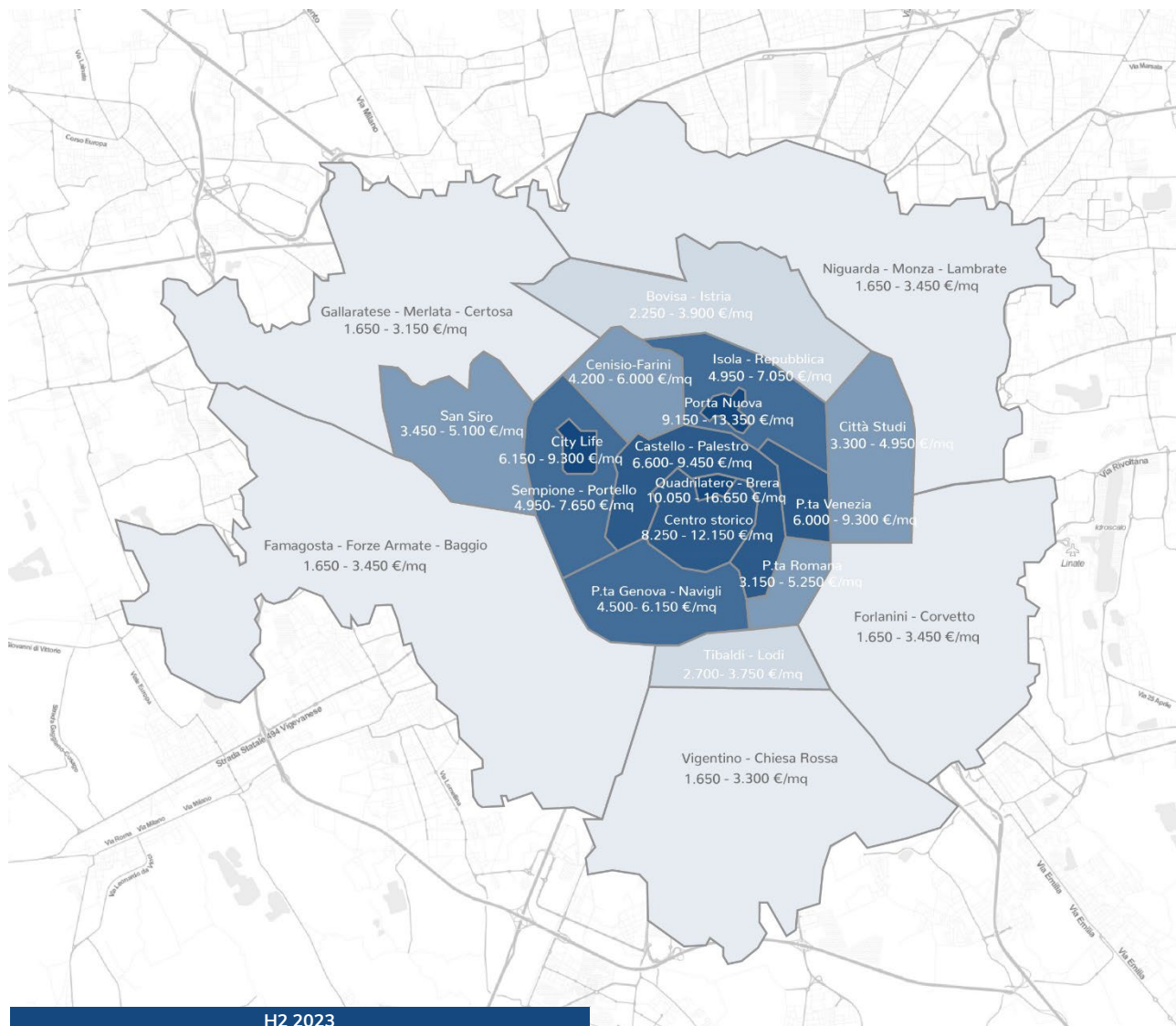
Si rilevano variazioni per lo più positive per le macro-aree centro e semicentro della città; le buone performance del centro (+1%), considerato location di investimento "sicuro" nell'attuale periodo storico di incertezza e volatilità dei mercati, sono dettate dalla tenuta del segmento lusso, che risulta caratterizzato da una domanda che non conosce crisi.

Si conferma l'interesse per la macroarea del semicentro ove si concentrano numerose iniziative di rigenerazione urbana e interventi volti alla riqualificazione di immobili esistenti. Soprattutto nelle zone interessate dall'apertura di nuove fermate della metropolitana, si assiste ad un incremento significativo di prezzi.

Di contro, la periferia registra una variazione leggermente negativa delle quotazioni, che segna -1,5% soprattutto in riferimento a soluzioni usate.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



ZONE	H2 2023		Prezzi Prime €/mq
	Prezzi medi €/mq		
	min	max	
Centro - Quadrilatero / Brera	10.050	16.650	19.950
Centro - storico	8.250	12.150	16.650
Castello - Palestro	6.600	9.450	11.100
Porta Genova - Navigli	4.500	6.150	7.350
Cenisio - Farini	4.200	6.000	8.500
Sempione - Portello	4.950	7.650	8.700
Isola - Repubblica	4.950	7.050	8.700
Pt. Venezia	6.000	9.300	10.950
Pt. Romana	3.150	5.250	6.300
Città Studi	3.300	4.950	5.550
Tibaldi - Lodi	2.700	3.750	4.200
San Siro	3.450	5.100	5.700
Bovisa - Istria	2.250	3.900	4.500
Gallaratese - Merlata - Certosa	1.650	3.150	3.750
Niguarda - Monza - Lambrate	1.650	3.450	4.050
Forlanini - Corvetto	1.650	3.450	4.500
Vigentino - Chiesa Rossa	1.650	3.300	3.750
Famagosta - Forze armate - Baggio	1.650	3.450	3.900
Porta Nuova	9.150	13.350	16.050
City Life	6.150	9.300	10.800

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

Kroll Advisory

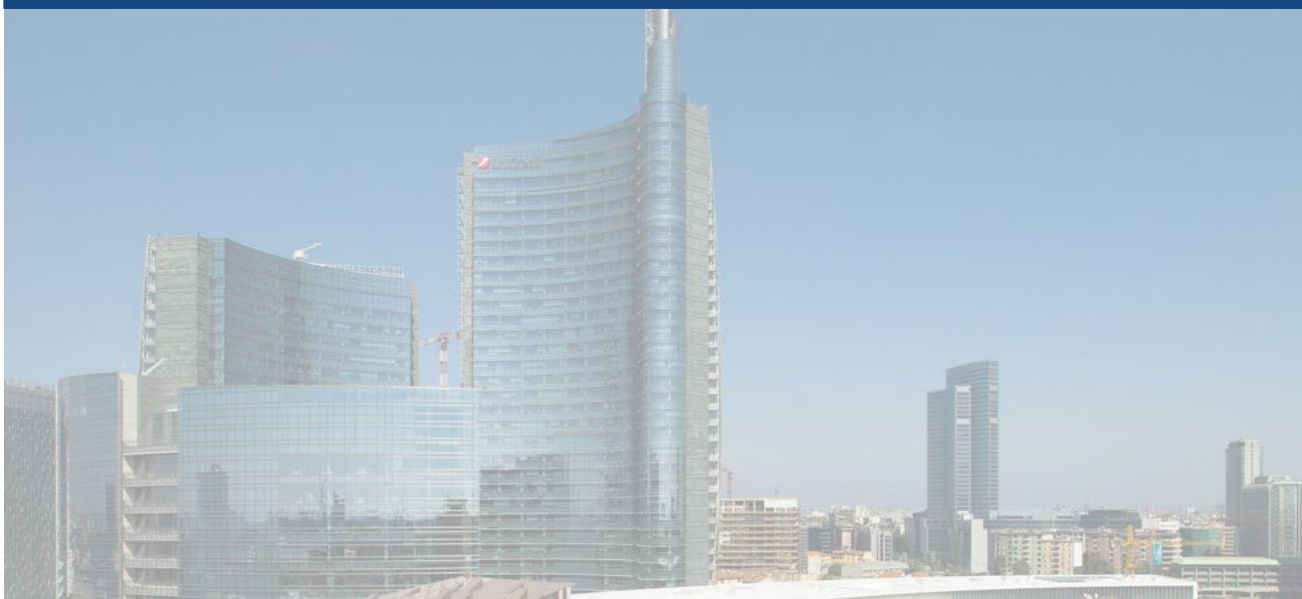
Principali transazioni – 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
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
ago-23		Viale Rimembranze di Greco 45	MI	Milano	n.d.	Borio Mangiarotti, Cornerstone Group	n.d.
set-23		Aparto Milan Giovenale	MI	Milano	n.d.	Colliers Global Investors Italy	Blue Noble LLP, Hines
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
giu-23		Asset Via dei Chiaramonti	MI	Milano	n.d.	Castello Sgr	n.d.
gen-23		Immobile a NoLo	MI	Milano	n.d.	Kervis sgr	Principal Financial Group, Veld Capital
gen-23		Immobile SE Milano	MI	Milano	75,0	Patron Capital, Bluestone, FREO Group	n.d.
gen-23		2 future res	MI	Milano	20,0	Borio Mangiarotti	n.d.

1 sviluppi misti a prevalenza residenziale

Kroll Advisory su dati MSCI RCA e testate giornalistiche del settore

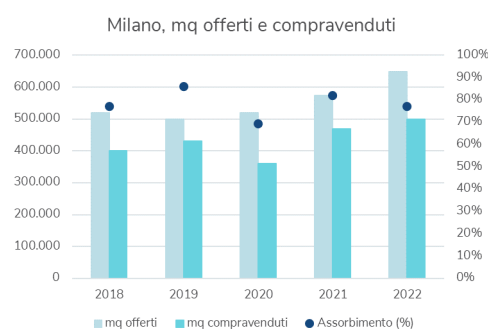
Il mercato immobiliare terziario della città di Milano



Le sfide esterne al mercato, come la crescita inflattiva e l'aumento dei costi delle materie prime, influenzano solo parzialmente il contesto milanese, che continua ad attirare interventi mirati alla realizzazione di headquarters per società leader nei settori assicurativi, bancari e dell'informatica e tecnologia avanzata. La focalizzazione sulla sostenibilità energetica e sulla riorganizzazione degli spazi emerge come motore di una domanda orientata verso aree della città facilmente accessibili, con metrature inferiori rispetto al passato e dotate di servizi che migliorano la qualità della vita, come la presenza di spazi accessori come terrazze e rooftop fruibili durante i momenti di pausa. Gli operatori dimostrano interesse sia per immobili di nuova costruzione che per quelli soggetti a significative riqualificazioni, con una diversificazione delle ubicazioni che spazia da posizioni centrali a zone oggetto di rigenerazione urbana, fino a centri direzionali situati nel primo hinterland della città meneghina.

Fatturato e take up

Nel 2022, ultimo dato disponibile il fatturato terziario del comune di Milano ha registrato un volume pari a 2.240 milioni di euro, segnando una variazione del +5% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 649.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +13%, mentre le superfici

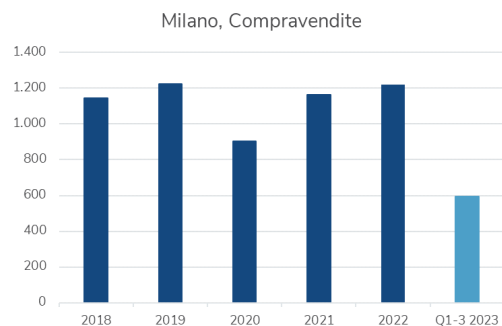


Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

scambiate si attestano a 500.000 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 77%. Le stime condotte per il 2023 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca confermano una flessione, risultato derivante dalle politiche monetarie attuate a partire dalla seconda metà del 2022.

Compravendite

Nel 2022, ultimo dato disponibile relativo all'intero anno, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Milano è stato pari a 1.221 unità con una variazione del +5% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (7%). Il capoluogo assorbe il 69% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2022 risultano superiori alla media dei 5 anni. Nel periodo gennaio-settembre 2023, a Milano si sono registrate oltre 593 NTN di uffici, il 32% in meno rispetto allo stesso periodo del 2022. Rispetto al periodo gennaio-settembre 2019 si è registrato un calo delle NTN di circa il 27%.



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)

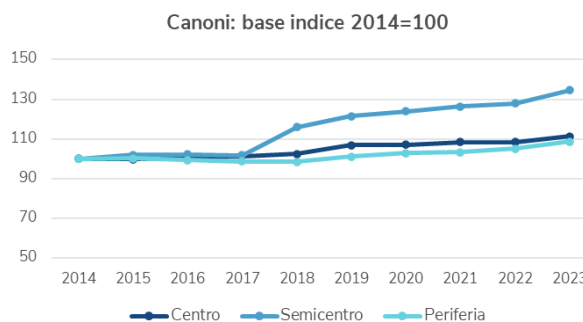
Canoni e rendimenti

Nel 2023 il mercato delle locazioni di Milano ha recepito in quasi tutte le zone gli effetti della crescita inflattiva e le conseguenti ricadute sulle politiche monetarie delle Banche Centrali. Nel confronto fra canoni medi 2023 vs 2022, emerge una variazione positiva delle macroaree centro e semicentro, rispettivamente +2,6% e +5,1%.

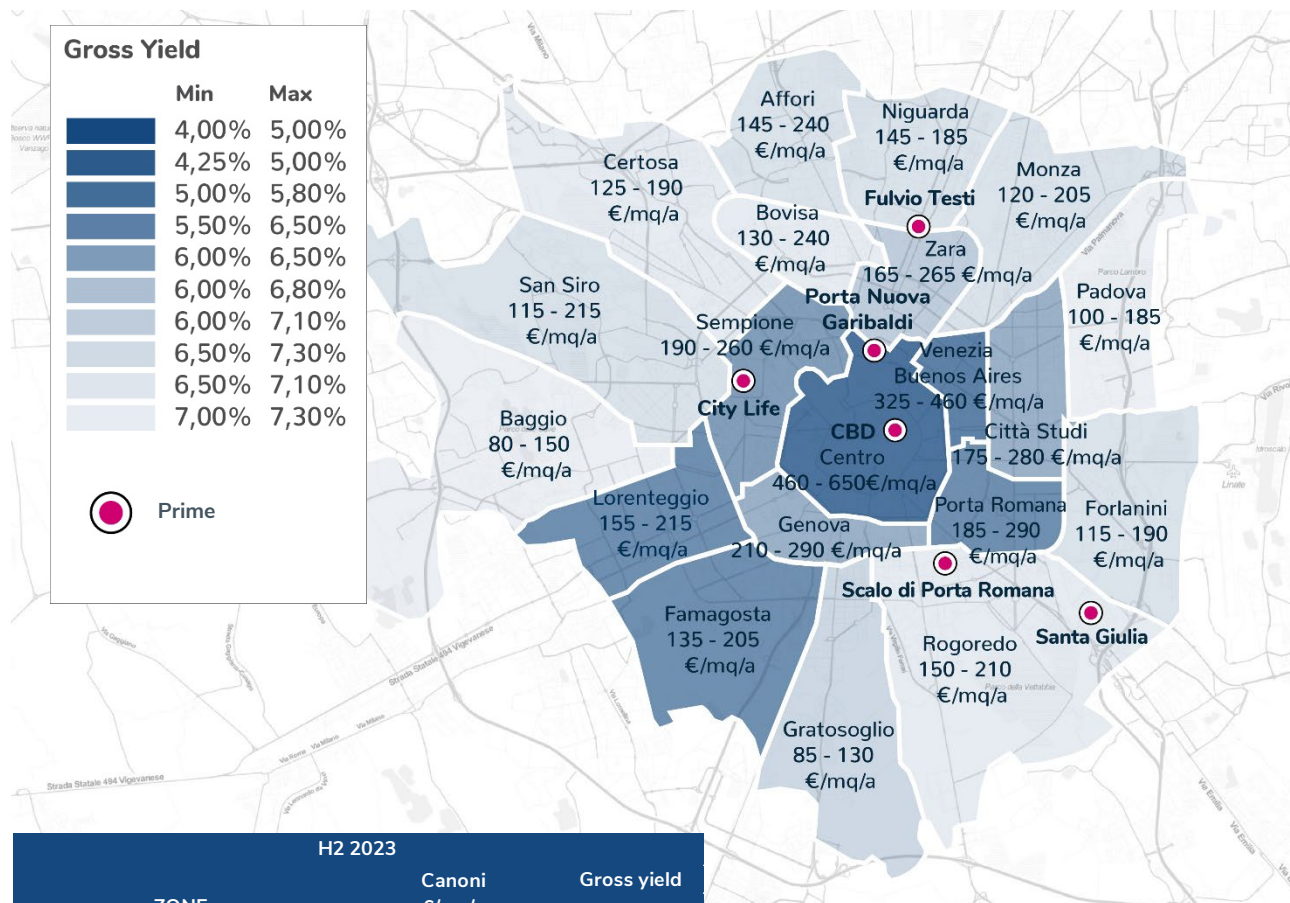
In particolare, per il centro si rileva una lieve crescita dei canoni che appare più marcata per le location prime. Analogamente anche la periferia mostra un trend di crescita, segnando +3,3% rispetto al 2022, soprattutto nelle aree oggetto di interventi di riqualificazione di centri direzionali posizionati nel primo hinterland di Milano.

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, rispondenti alle attuali esigenze dei conduttori e degli investitori.

In considerazione dell'attuale situazione di incertezza del mercato dei capitali, si assiste ad un aumento dei rendimenti di 25 bps su base semestrale e di 50 bps su base annua.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



ZONE	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	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 – 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
dic-23		Via Cascina Belcasule	MI	Milano	n.d.	n.d.	Rexer
nov-23		Viale Forlanini	MI	Milano	n.d.	SCPI Corum Origin, Corum	BNP Paribas Cardif
ott-23		Corso Vittorio Emanuele II 24-28	MI	Milano	n.d.	n.d.	Goldman Sachs
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		Alzaia Naviglio Pavese	MI	Milano	n.d.	Cittamoderna, PGIM Real Estate	n.d.
ago-23		Via Imperia 35	MI	Milano	n.d.	n.d.	DeA Capital Real Estate
lug-23		Largo Aldo de Benedetti 1	MI	Milano	28,3	Coima SGR	Comune di Milano
giu-23		Asset in Piazza Affari	MI	Milano	93,6	Kryalos SGR	n.d.
giu-23		EX-Henkel Headquarter	MI	Milano	n.d.	Corum	Bain Capital Credit
mar-23		Uffici in Ripamonti	MI	Milano	n.d.	n.d.	Domo Media
feb-23		Immobili in Varesina	MI	Milano	0,8	IGP	Mediolanum Gestione Fondi Sgr
feb-23		Prisma offices	MI	Milano	n.d.	Il Prisma	n.d.

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 socio-economiche 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.

Quest'anno Roma è stata luogo di avvenimento di eventi sportivi internazionali che hanno assicurato ricadute economiche di rilievo sul territorio quali la Ryder Cup, la più importante manifestazione internazionale di golf.

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

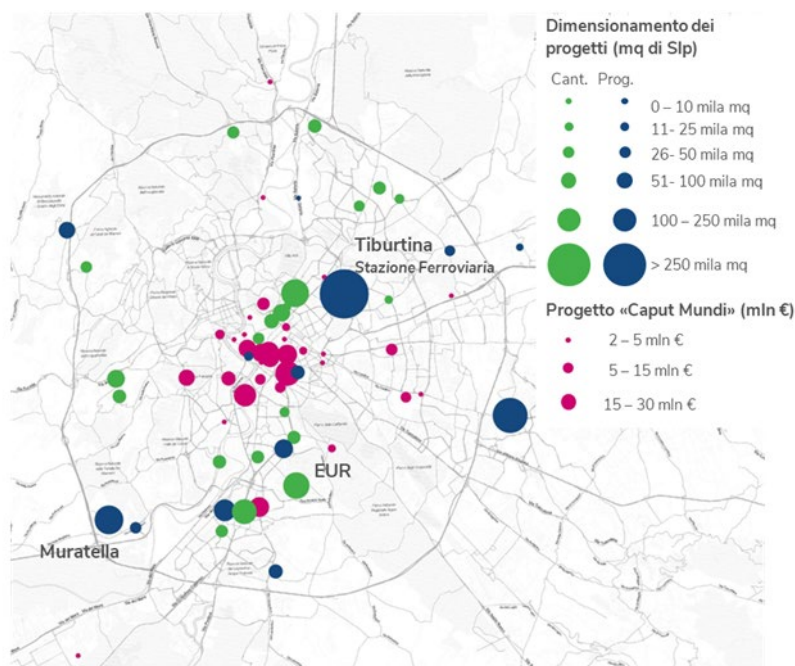
I progetti di trasformazione urbana che interessano il territorio della città di Roma Capitale in base al dimensionamento, possono essere distinti in:

- 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;

- sFase di progetto (circa 1 milioni di mq di Slp): pari a circa il 60 % della Slp 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.

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

- **Missione 1: digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura**, con due interventi principali: uno relativo al turismo, valorizzazione dell'attrattività di Roma attraverso la riqualificazione di percorsi turistici minori e uno 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 300 milioni di € che si divideranno su tre linee d'azione:
 - Costruzione di nuovi studi e recupero di quelli esistenti, insieme alla realizzazione di nuovi teatri di alto livello con edifici supplementari
 - 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.;
- **Missione 3: infrastrutture per una 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.

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** 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 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.

Ammontare dell'investimento pari a 500milioni.

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.

È notizia recente che Invitalia in qualità di Centrale di Committenza per conto del Commissario Straordinario di Governo delegato dal Ministro del Turismo abbia dato via alle prime procedure di gara per Accordi Quadro, del valore di oltre 359 milioni di euro

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.

Per quanto riguarda la **mobilità sostenibile** oltre ai 220 milioni già stanziati dal Piano e finalizzati all'intervento sui (tram Termini-Vaticano-Aurelio e tranvia di via Palmiro Togliatti), il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (Mims) e Rete Ferroviaria Italiana (RFI) hanno sottoscritto l'Aggiornamento 2020-2021 del Contratto di Programma 2017–2021, per la parte Investimenti, che prevede l'assegnazione di ulteriori risorse. Le risorse stanziare dal PNRR prevedono oltre 3,5 miliardi di euro per l'ammodernamento 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; 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).

Per quanto riguarda il **patrimonio residenziale pubblico** il PNRR destina 150milioni 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, prevedono interventi destinati a case popolari. Roma Capitale per far fronte alle lunghe liste di attesa (12mila le famiglie in lista d'attesa) ha presentato 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 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.

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.

“Roma, l'Eternità nel Futuro” (Roma. Becoming eternity).

Roma Capitale con il progetto denominato “Roma, l'Eternità nel Futuro” (Roma. Becoming eternity) mette in campo circa 100 progetti di rigenerazione urbana, raggruppati in 7 “distretti” principali, per consegnare ai suoi abitanti, city user e turisti, nell'arco di un decennio, una città più sostenibile e attrattiva, aperta e condivisa.

I progetti sono stati presentati la prima settimana di settembre 2021 al MIPIM di Cannes, la fiera di riferimento in Europa per il mercato del Real Estate, che si tiene annualmente presso il Palais des Festivals di Cannes e che permette ai professionisti del settore immobiliare di scoprire e confrontarsi sulle ultime tendenze del settore. Successivamente, con l'organizzazione di Zètema Progetto Cultura e la progettazione di Studio Visuale, è stata organizzata una mostra (settembre/ottobre 2021) nelle sale terrene di Palazzo dei Conservatori ai Musei Capitolini.

Attraverso lo strumento del PUMS - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, la città del futuro prende forma ridefinendo i perimetri dei quartieri con l'intento di soddisfare la domanda di mobilità che accomuna sia aree urbane che periferiche, salvaguardando le peculiarità che caratterizzano i singoli territori, siano esse bellezze naturali (litorale di Ostia), all'atmosfera cosmopolita dell'Esquilino, dal patrimonio artistico e culturale del centro storico alle architetture novecentesche dell'Eur, fino all'archeologia industriale del quadrante Ostiense. Le stazioni ferroviarie e le aree contigue diventano veri e propri hub attrattivi per le eccellenze della ricerca e la crescita industriale.

La vision del futuro disegna una città globale in grado di interpretare i nuovi modi di abitare contemporanei e di valorizzare tutti i suoi quartieri, puntando al cambiamento, alla rigenerazione mediante la sinergia tra pubblico e soggetti privati; il primo s'impegna nella creazione degli strumenti urbanistici corredati da una normativa di riferimento di facile comprensione e l'investitore privato promuove progetti in grado di riqualificare porzioni di città in disuso, palazzi storici abbandonati nel rispetto della normativa ma introducendo destinazioni d'uso appetibili per il mercato immobiliare. Fondamentale sedersi al tavolo e concertare il più possibile soluzioni di buon senso.

Segue sintetica presentazione dei “7 distretti”:

1. La città e il suo mare (Sea District), che da Ostia conduce alla monumentale realtà architettonica dell'Eur, lungo la direttrice di via Cristoforo Colombo;

2. Il nostro sud (South Modern District), concentrata sul quartiere Ostiense e la sua archeologia industriale nata fra il XIX e il XX secolo;
3. S.M.I.L.E – La ferrovia che unisce la città (Railway Circle Line), che perlustra i progetti tesi a mettere in risalto la centralità e l'attrattività dei nodi ferroviari.
4. Il Polo Est (The East Pole), fulcro di una nuova polarità urbana da raggiungere attraverso la riorganizzazione organica e funzionale del quadrante Tiburtina/Pietralata;
5. Con Tante città in una (Geo Areas) vengono presentati i mille volti della Capitale attraverso le sue comunità, gli spazi di aggregazione culturali e sociali, i programmi di rigenerazione in tutta la città;
6. La città olimpica (Olympic Vision District) presenta l'idea di sviluppo del quartiere Flaminio, tra i più dinamici della città grazie al fermento culturale dei suoi spazi architettonici e artistici;
7. Al Centro del futuro (Eternal District), con i progetti che proiettano il centro storico di Roma verso una nuova idea di nucleo urbano, nel rispetto dei vincoli storico-monumentali.

Si evidenzia in particolare l'importanza del distretto "Polo Est", una nuova polarità urbana che nasce dalla revisione complessiva dell'area che si estende a partire dalla stazione Tiburtina, ormai una delle stazioni dell'alta velocità più importanti d'Europa. Qui risiede il quartier generale di Bnp Paribas e sorgerà la nuova sede dell'Istituto italiano di statistica e strutture dell'Università La Sapienza. Nel "Polo Est" si vuole sperimentare una strategia urbanistica con l'obiettivo di attrarre investimenti e innovazioni che promuovano lo sviluppo di processi condivisi con i cittadini attraverso processi di partecipazione, per una nuova qualità urbana e ambientale; trasformare il territorio con il contributo degli investitori privati ma garantendo il perseguimento dei principali obiettivi pubblici; sperimentare nuovi modelli di abitare, socializzare, muoversi, lavorare e vivere il tempo libero, nel segno della sostenibilità e dell'inclusione.

(L'Anello Verde: una nuova visione per il Sistema ambientale, la nuova Stazione di piazza Zama, l'Hotel RFI Stazione Tiburtina, la demolizione della tangenziale Est e il futuro piazzale Ovest della stazione Tiburtina, la Tramvia Tiburtina, il Programma di rigenerazione Polo Est, per la Roma 2030, la Nuova sede unica Istat, le Nuove residenze e servizi per gli studenti della Sapienza Università di Roma, il Polo Biotecnologie Sapienza Università di Roma, il Nuovo piano di assetto per il nodo strategico Stazione Tiburtina, la Sede BNL Paribas, la nuova stazione di autolinee, Stazione Tiburtina piazzale Est, il Boulevard dei servizi Piazzale Est Stazione Tiburtina, laboratori di ricerca Facoltà di Ingegneria Sapienza Università di Roma, il Programma urbanistico di recupero e rigenerazione quartiere Pietralata, l'Housing sociale a Pietralata -Programma F555).

Fonte: www.comune.roma.it, radiocolonna.it

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.

Fonte: romatoday.it, altri siti di informazione

Reinventing cities – 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. Il masterplan vincitore è del team 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: Rinnovabili.it

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 affligge 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:

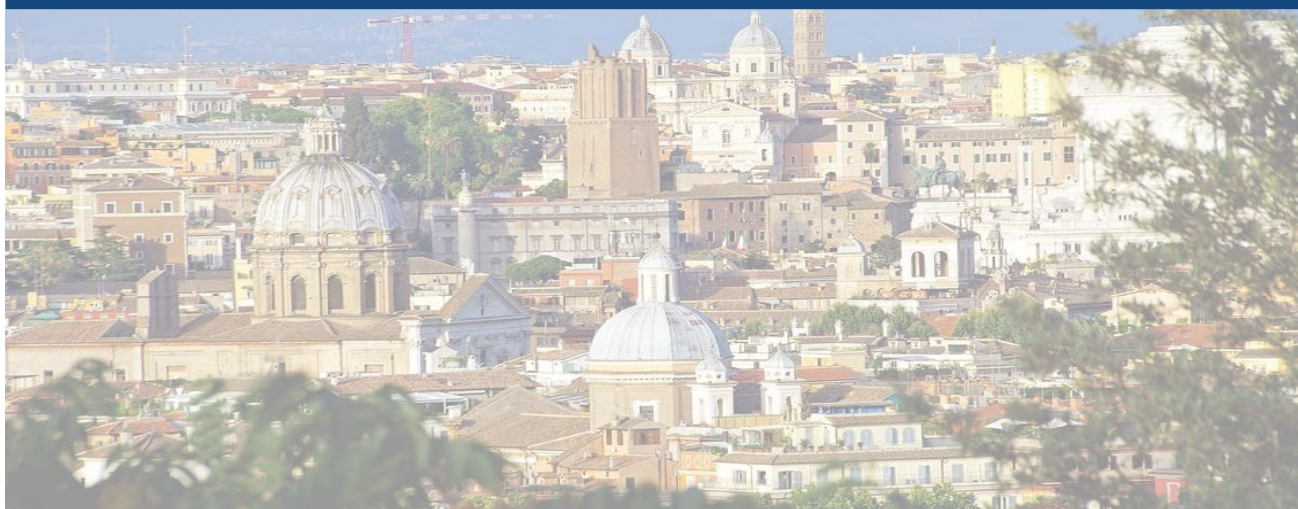
- **Rigenerazione urbana ed edilizia del comparto di edilizia economica e popolare R5 a Tor Bella Monaca (intervento finanziato per 15 milioni di € per circa 430 alloggi)**
 - o L'intervento propone il recupero energetico, tecnologico e il miglioramento sismico di tutti gli edifici, necessario per adeguare 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.
- **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.
- **Programma integrato di edilizia Residenziale pubblica e sociale In via Cardinal 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.

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.
- Cintura Eur, area particolarmente attrattiva in quanto vicina alla periferia terziaria "prime", l'EUR, registra quasi 2.100 unità, di cui 600 concluse, 900 in costruzione e circa 600 in fase di progetto
- Salaria: un'altra zona che supera le 2.000 unità di nuove residenze nella quale sono in costruzione circa 1.100, oltre 200 sono in progetto e oltre 700 unità sono state concluse.
- Zona Tiburtina che conta circa 1.900 unità, di cui quasi 1.000 in completamento, oltre 600 concluse e oltre 200 in fase progettuale, tra cui si citano gli sviluppi di Domus Placidia (520 unità concluse) e Tor Cervara (in fase di completamento)
- Zona Asse Colombo – Ostiense – Litorale, area di connessione tra Roma e il mare che rileva oltre 1.500 unità, di cui oltre il 50% in fase di progetto, il 40% in costruzione e il 10% concluso.

Non mancano nella Capitale sviluppi di immobili di pregio, per lo più di nuova costruzione localizzati su tutto il territorio comunale: ad oggi risultano immesse nel mercato oltre 750 unità, mentre 160 sono in fase di realizzazione.

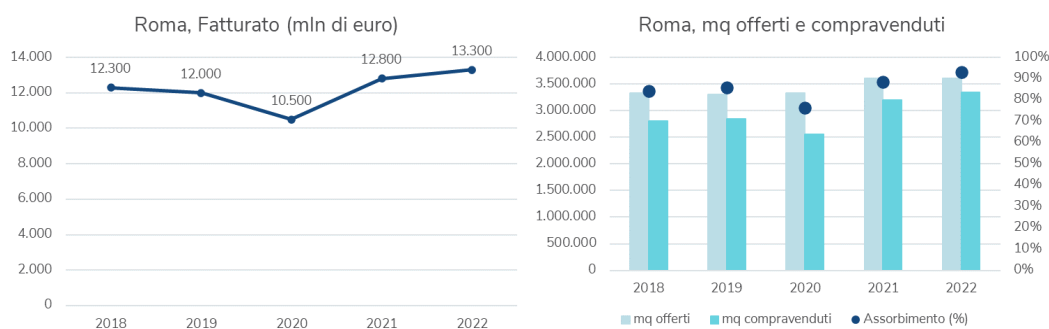
Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma



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 alle soluzioni abitative amenities tipiche dell'hotellerie, come palestre, spa-wellness, spazi di co-working e orti urbani.

Fatturato e take up

Nel 2022, ultimo dato disponibile, il fatturato residenziale del comune di Roma ha registrato un volume pari a 13.300 milioni di euro, segnando una variazione del +4% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.600.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente per lo più stabile, mentre le superfici scambiate si attestano a 3.350.000 mq (+5% 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 (93%). Le stime condotte per il 2023 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca, mostrano una flessione causata dagli effetti che le politiche monetarie, attuate a partire dalla seconda parte del 2022, hanno avuto sulla domanda di acquisto di abitazioni.



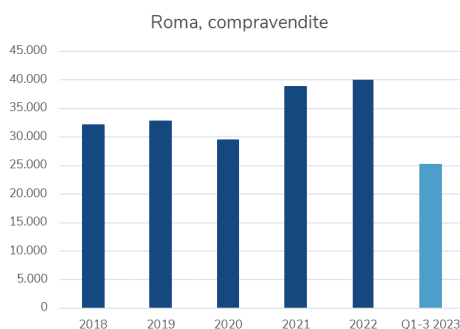
Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2022, ultimo dato disponibile relativo all'intero anno, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Roma è stato pari a circa 40.065 unità con una variazione del 3% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (25%). Il capoluogo assorbe il 66% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2022, nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Le NTN del 2022 risultano superiori alla media dei 5 anni.

Nel periodo gennaio-settembre 2023, ultimi dati disponibili, il Numero di Transazioni

Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Roma è stato pari a circa 25.160 unità con una variazione del -15,5% rispetto all'anno precedente, ma registrando un incremento se paragonato al periodo gennaio-settembre 2019 (+4%). 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 il trend crescente che ha avuto inizio nel secondo semestre 2021.



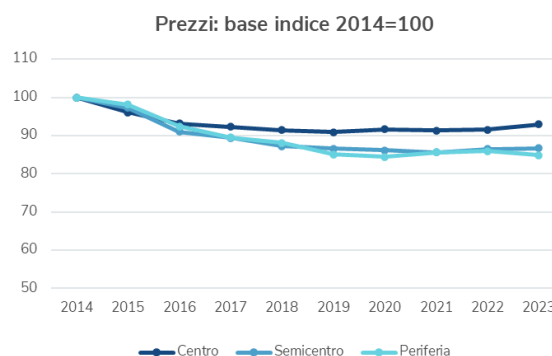
Roma		
Abitazioni compravendute per tipologia (%)		
MQ	2021	2022
< 50	8,9%	9,7%
50 - 85	41,6%	41,9%
85 - 115	27,2%	27,1%
115 - 145	12,1%	11,8%
>145	10,2%	9,5%

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

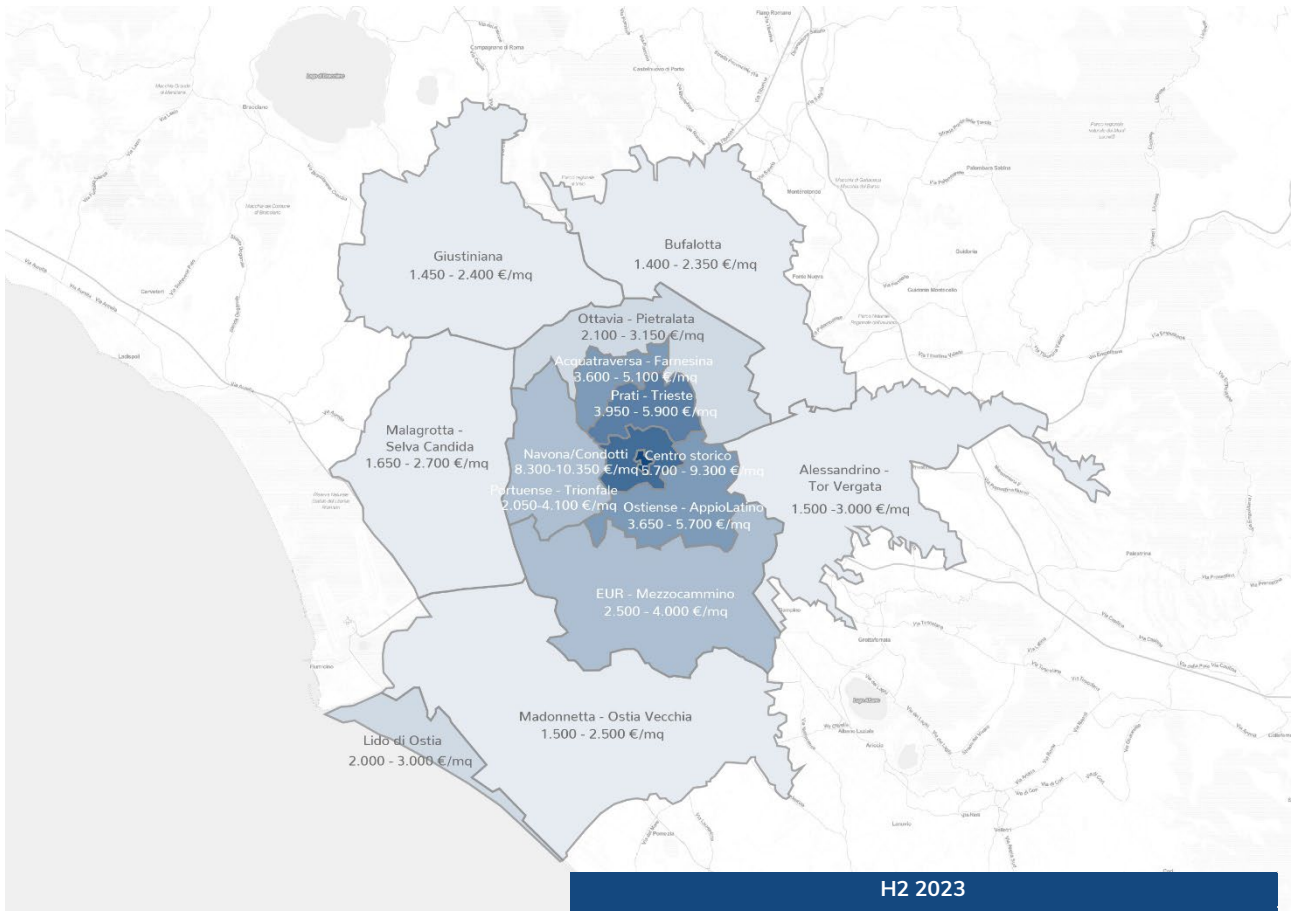
Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Prezzi

Nel 2023 si rileva una tenuta delle quotazioni. Viene confermato l'interesse per quanto riguarda abitazioni di lusso ubicate in posizioni centrali. 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)



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	H2 2023		Prezzi Prime €/mq
	Prezzi €/mq		
	min	max	
Centro - Navona / Condotti	8.300	10.350	11.900
Centro - storico	5.700	9.300	10.350
Prati - Trieste	3.950	5.900	6.900
Ostiense - Appio Latino	3.650	5.700	6.750
Acquatraversa - Farnesina	3.600	5.100	6.150
Portuense - Trionfale	2.050	4.100	5.150
Ottavia - Pietralata	2.100	3.150	3.700
Eur - Mezzocammino	2.500	4.000	5.000
Alessandrino - Tor Vergata	1.500	3.000	3.500
Madonnetta - Ostia Vecchia	1.500	2.500	3.000
Malgrotta - Selva Candida	1.650	2.700	3.250
Giustiniana	1.450	2.400	2.900
Bufalotta	1.400	2.350	2.850
Lido di Ostia	2.000	3.000	3.500

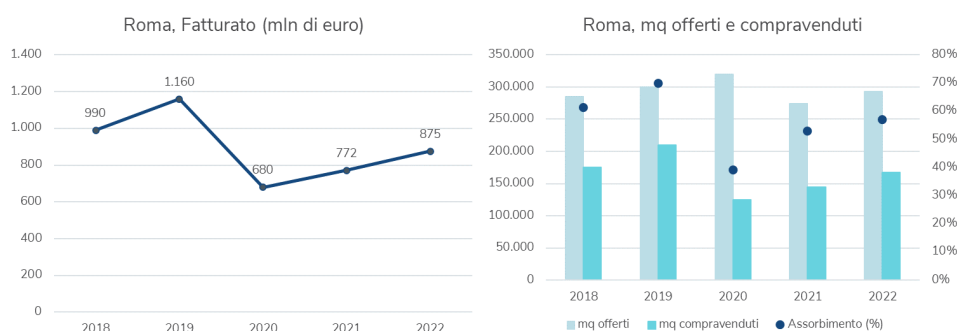
Il mercato immobiliare terziario della città di Roma



La dinamicità del mercato degli uffici nella Capitale, risultato dell'introduzione nell'offerta di immobili derivanti da molteplici iniziative di costruzione e valorizzazione negli ultimi anni, risulta in parte oscurata dall'attuale illiquidità del mercato corporate del 2023. La domanda di spazi per uffici a Roma, soprattutto in specifiche zone dell'EUR e nel centro storico, trova risposta in immobili caratterizzati da layout flessibili, in grado di adattarsi a spazi ibridi che soddisfano sia esigenze lavorative che servizi per gli utenti. Il dinamismo del mercato direzionale romano è evidenziato non solo da recenti accordi per l'insediamento di nuovi headquarters da parte di società di rilevanza finanziaria, farmaceutica e tecnologica, ma anche da progetti di valorizzazione attualmente in corso sia nelle zone storicamente attrattive (Centro Storico, EUR) che in quelle considerate "emergenti" (Tiburtina, Nomentano).

Fatturato e take up

Nel 2022, ultimo dato disponibile, il fatturato terziario del comune di Roma ha registrato un volume pari a 875 milioni di euro, segnando una variazione del +13% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 293.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +7%, mentre le superfici scambiate si attestano a 167.000 mq (+15% 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 (57%). Le stime condotte per il 2023 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca confermano una flessione, risultato derivante delle politiche monetarie attuate a partire dalla seconda metà del 2022.

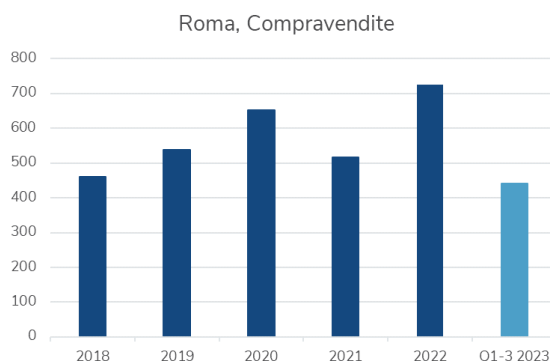


Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2022, ultimo dato disponibile relativamente all'intero anno, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Roma è stato pari a 725 unità con una variazione del +40% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (58%). Il capoluogo assorbe l'84% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2022 risultano superiori alla media dei 5 anni.

Nel periodo gennaio-settembre 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Roma è stato pari a 440 unità, il 19% in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, ma risultato superiore al periodo gennaio-settembre 2019, in cui si erano registrate 310 NTN (130 in meno rispetto al Q1-3 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)

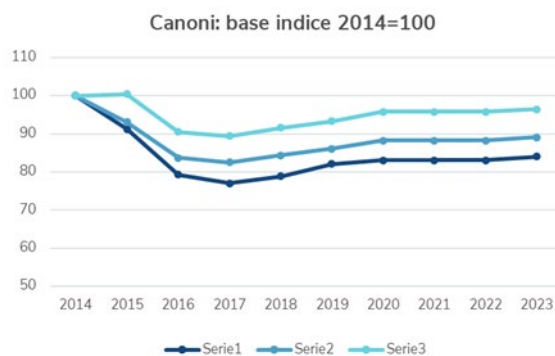
Canoni e rendimenti

La stabilità dei canoni mantenuta nel triennio 2020-2022 mostra le prime conseguenze degli effetti inflattivi sui canoni del 2023 che registrano lievi segnali di crescita.

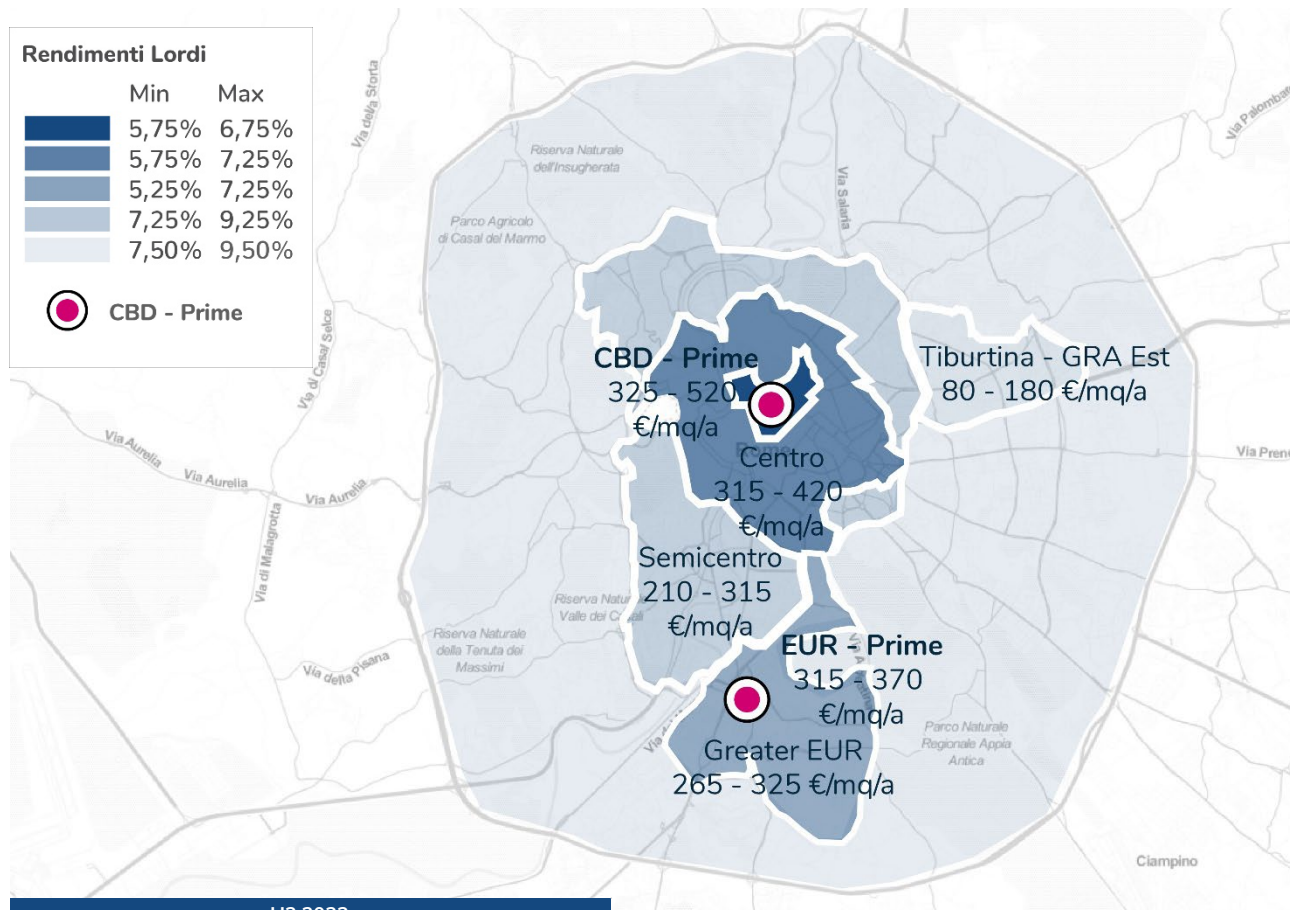
Nel confronto fra canoni medi 2023 vs 2022, emerge una variazione leggermente positiva (+1,1%) delle macroaree centro e semicentro. Analogamente, nella periferia si osserva un aumento dello 0,6%, indicando una crescita più contenuta.

In considerazione dell'attuale situazione di incertezza del mercato dei capitali, si assiste ad un aumento dei rendimenti di 25 bps su base semestrale e di 50 bps su base annua.

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.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



ZONE	H2 2023			
	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
Centro	315	420	5,75%	6,75%
Semicentro	210	315	5,75%	7,25%
Greater EUR	265	325	5,25%	7,25%
Tiburtina - GRA Est	80	180	7,25%	9,25%
Periferia	90	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	Gross yield %	
	Canoni €/mq/a	min	max
Centro CBD	325 - 520	4,50%	5,50%
EUR prime	315 - 370	4,75%	5,75%

Principali transazioni – 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-23		Viale Manzoni	RM	Roma	n.d.	n.d.	Bayview Italia Srl
set-23		Asset Via Longoni	RM	Roma	15,4	INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale	Fondo Socrate
lug-23		Ex Magazzini dello Statuto	RM	Roma	20,0	Gruppo Azimut	n.d.
giu-23		Via Della Scrofa	RM	Roma	n.d.	Phoenix Insurance, Isrotel Hotel, White City Buildings	n.d.
mar-23		Villino Almerici	RM	Roma	8,0	Blue Sgr	Finint Investment Sgr

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

An aerial photograph of a city, likely Rome, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a prominent dome in the foreground. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

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).