

La Congiuntura Immobiliare in Italia

Secondo Semestre 2024



Indice

Introduzione	3
Il mercato immobiliare italiano	6
Il mercato residenziale	14
Living	22
Il mercato terziario	49
Il mercato ricettivo alberghiero	55
Il mercato logistico	67
Il mercato light industrial.....	70
Il mercato commerciale.....	76
Il mercato immobiliare di Milano	83
Il mercato immobiliare di Roma	98

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

Da inizio 2024, l'economia italiana ha mostrato lievi segnali di ripresa. Dopo una moderata espansione nel primo trimestre, il PIL ha registrato una crescita più contenuta, trainata soprattutto dal settore dei servizi, con il turismo in prima linea, grazie all'incremento della spesa da parte dei viaggiatori stranieri.

Secondo le ultime stime diffuse da ISTAT nel terzo trimestre del 2024 l'economia italiana si conferma stabile rispetto al trimestre precedente mentre ha segnato + 0,4% su base annua.

Il Fondo Monetario Internazionale (FMI), nel World Economic Outlook di Ottobre 2024, ha confermato una crescita del PIL italiano dello 0,7% per l'anno in corso, in linea con il +0,7% registrato nel 2023, e superiore a quella prevista dall'ISTAT pari a +0,4%. Inoltre, il FMI ha migliorato le previsioni per gli anni successivi: per il 2025 e il 2026, la crescita del PIL è stimata rispettivamente allo 0,8% e 0,7%, con un rialzo di 0,1 e 0,5 punti percentuali rispetto alle stime di aprile.

Nonostante l'outlook incoraggiante, l'Italia continua a mostrare il tasso di crescita economica più basso tra le principali economie dell'area euro.

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

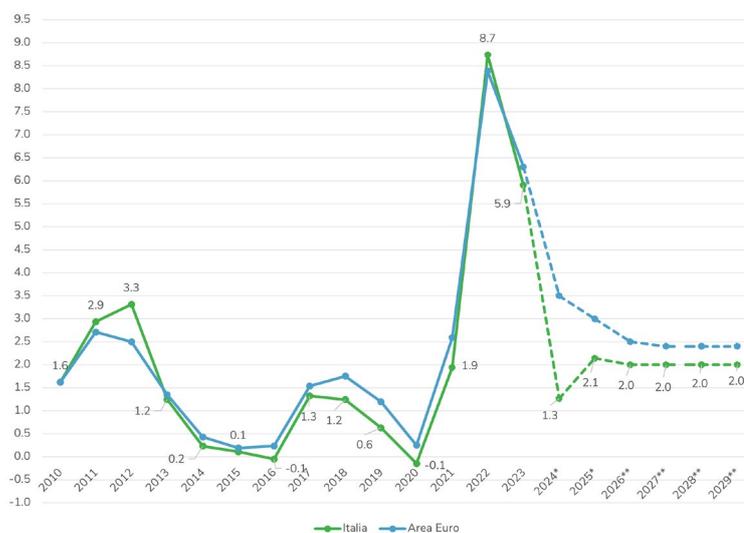
Paese	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Francia	2,6	1,1	1,1	1,1	1,3	1,4	1,4	1,3
Germania	1,4	-0,3	0,0	0,8	1,4	1,1	0,8	0,7
Grecia	5,6	2,0	2,3	2,0	1,7	1,5	1,4	1,3
Italia	4,7	0,7	0,7	0,8	0,7	0,6	0,7	0,7
Portogallo	6,8	2,3	1,9	2,3	2,0	1,9	1,9	1,9
Spagna	6,2	2,7	2,9	2,1	1,8	1,6	1,6	1,6
Giappone	1,2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

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

Nel mese di dicembre l'inflazione evidenzia un leggero aumento portandosi a +1,1% su base annua, eguagliando il dato rilevato nel mese luglio 2024.

Il forte rallentamento dell'inflazione nel corso dell'anno appena concluso è dovuto principalmente alla significativa riduzione dei prezzi dei beni energetici. Anche nel settore alimentare si osserva un rapido rallentamento della crescita dei prezzi, che tuttavia rimane superiore al tasso generale di inflazione. A dicembre, il trascinarsi dell'inflazione verso il 2025 si attesta al +0,3%.

In media, nel 2024, l'aumento tendenziale dei prezzi al consumo è pari all'1,0%, segnando un netto calo rispetto al +5,7% registrato nel 2023.

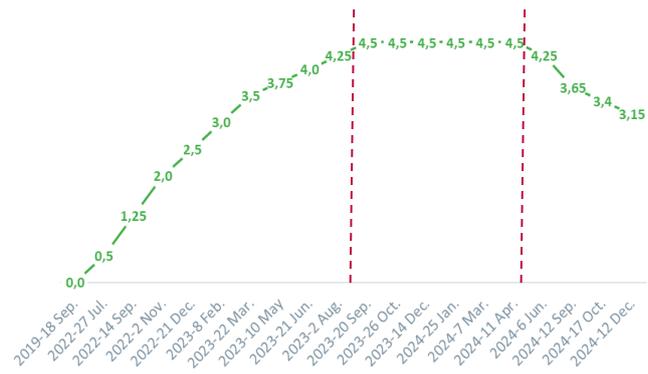


Inflazione, Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, ottobre 2024

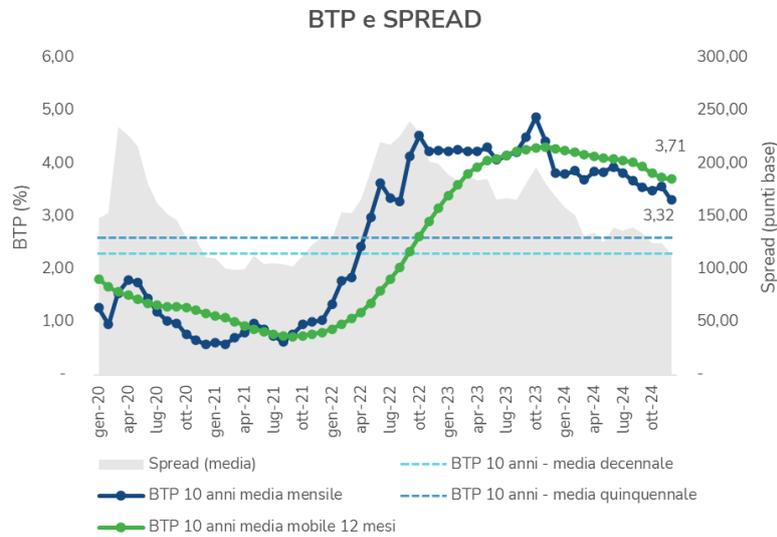
Il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha effettuato quattro riduzioni dei tassi d'interesse a partire dal mese di giugno, l'ultima comunicata durante la riunione del 12 dicembre. In tale data il Consiglio direttivo della BCE ha deliberato la riduzione di 25 punti base dei tassi di interesse, con entrata in vigore a partire dal 18 dicembre 2024. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa da 3,40% a 3,15%.

È stato inoltre confermato il tasso di inflazione target al 2%.

Si prevede un ulteriore calo dei tassi nei primi mesi del 2025.



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



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

Per quanto riguarda le prospettive per l'economia italiana, il Rapporto di Previsione di ottobre 2024 a cura di Confindustria afferma che: "La spesa delle famiglie per beni e servizi è tornata sui livelli pre-Covid grazie all'ottima crescita registrata nel 2023 (+1,0% in media d'anno): a fine anno scorso, era a +0,2% rispetto ai valori di fine 2019. Il 2024 è iniziato con il venir meno della spinta ai consumi che proveniva dalla volontà delle famiglie di recuperare i livelli di spesa "compressa" durante la pandemia. Nel 2023 il reddito disponibile delle famiglie, in termini reali, ha registrato un lieve calo, mentre nella prima metà del 2024 ha intrapreso un sentiero di marcata crescita (+2,2% acquisito al 2° trimestre), grazie al protrarsi dell'espansione dell'occupazione, al rafforzamento della dinamica dei salari nominali e alla moderazione dell'inflazione. Nel 2023 si era avuta una provvisoria stabilizzazione della propensione al risparmio delle famiglie appena sotto i valori storici pre-pandemia, attestandosi al 7,8% del reddito disponibile in media (7,9% nel periodo 2015-2019). La propensione al risparmio è cresciuta ulteriormente, già dal 4° trimestre del 2023, e soprattutto nella prima metà del 2024, arrivando molto oltre i valori considerati "normali" (10,2% nel 2° trimestre).

Questo andamento anomalo, che ricorda su una scala ridotta quanto accaduto durante la pandemia, nel 2020-2021, potrebbe aver riflesso la maggiore incertezza connessa allo scenario internazionale (guerra in Ucraina, guerra in Medio Oriente, elezioni USA). Trattasi di risparmio "precauzionale", ma anche manifestazione dell'intenzione di ricostituire il

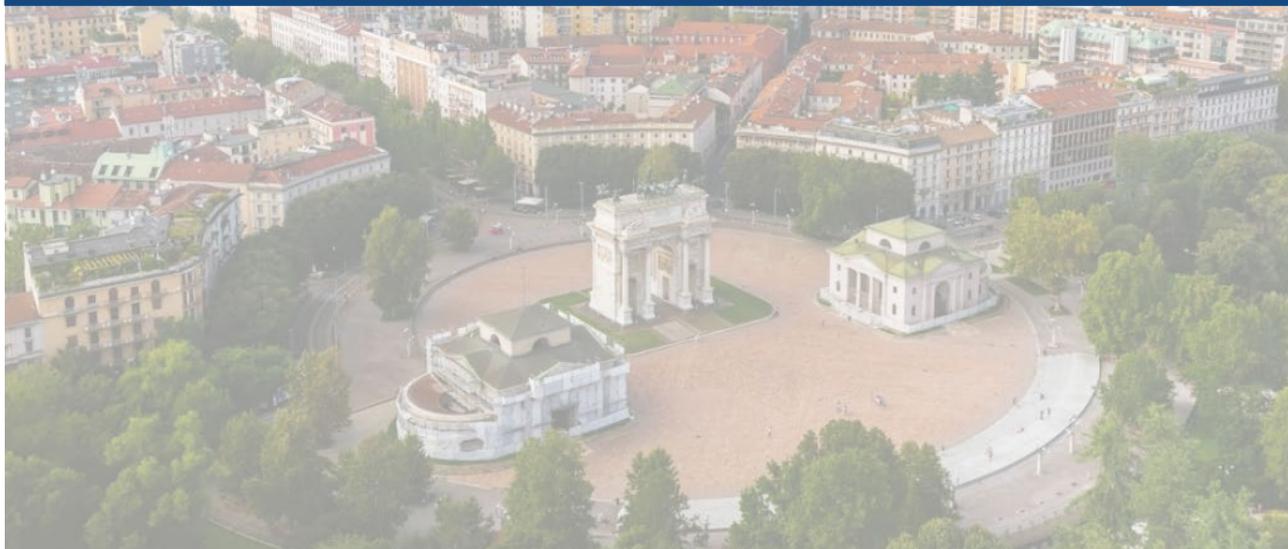
risparmio dissipato nel 2022-2023 a causa dell'alta inflazione. Il forte aumento della quota di reddito risparmiata ha frenato la crescita dei consumi, nonostante la marcata espansione del reddito.

Nel 2023 il tasso di investimento delle famiglie ha toccato il suo picco storico (9,3% del reddito nel 4° trimestre, con un 9,1% in media nell'anno, da un tasso medio di 5,5% nel periodo 2015-2019), in ristrutturazioni e altri interventi in abitazioni (9,9% del reddito nel 4° trimestre, pari a 33,3 miliardi di euro correnti). Tale indicatore ha poi iniziato a contrarsi nella prima metà del 2024. Questo andamento altalenante è dovuto all'ampia possibilità di accesso agli incentivi governativi molto consistenti (in primis Superbonus 110%, Ecobonus, incentivi per l'installazione di impianti fotovoltaico, riduzione barriere architettoniche e altri bonus edilizi) in vigore fino al 2023 e poi depotenziati nel 2024. Tali incentivi hanno consentito alle famiglie di recuperare gran parte delle risorse sostenute nel biennio 2022-2023 per gli investimenti in opere migliorative degli immobili residenziali. Si ritiene che l'aumento del tasso di investimento non abbia sottratto risorse significative ai consumi.

Nello scenario previsivo del Centro Studi Confindustria, le famiglie dovrebbero tendere gradualmente ad aumentare i consumi conducendo così una normalizzazione del tasso di risparmio, ovvero si assisterebbe ad una riduzione rispetto agli elevati valori attuali. Inoltre, è previsto il consolidarsi dell'espansione del reddito disponibile reale (reddito dopo l'adeguamento all'inflazione), con un'accelerazione nel 2025: un altro driver favorevole alla propensione al consumo. Infine, grazie al taglio dei tassi BCE già avviato e atteso proseguire, si prevede un miglioramento nel canale del credito, sia in termini di risalita dei flussi di prestiti, sia in termini di riduzione del costo per le famiglie, con effetti positivi apprezzabili soprattutto nel 2025. L'andamento del tasso di investimento (incidenza degli investimenti fissi lordi sul reddito disponibile lordo delle famiglie consumatrici) dovrebbe continuare a non avere effetti rilevanti sui consumi di beni e servizi. In tale scenario, complessivamente positivo, si stima che la spesa delle famiglie italiane tenderà a una crescita moderata nella seconda metà del 2024, anche se in media d'anno registrerà un -0,1%. Il dato lievemente negativo riferito alle performance su base annua è interamente dovuto al trascinarsi negativo ereditato dal 2023. La crescita dei consumi privati si consoliderà nel corso del 2025, con un'espansione media prevista del +0,9% nell'anno.

Il mercato immobiliare, pur in un contesto macroeconomico e geopolitico che si conferma molto articolato e mutevole, mostra segnali di ripresa tangibili. Le prospettive nel breve-medio termine indicano margini di miglioramento per le operazioni di capital market, sostenute anche dai recenti tagli dei tassi di interesse da parte della BCE e dalla ripresa dell'attività da parte degli investitori stranieri.

Il mercato immobiliare italiano



Investimenti

In Italia il volume degli investimenti corporate nel 2024 ha totalizzato circa 9,8 miliardi di euro (+61% vs. 2023), confermando il trend di ripresa del mercato rilevato nel IV trimestre 2023. In termini assoluti, il risultato conseguito certifica un volume di transazioni in linea l'anno 2021.

Le quattro riduzioni consecutive dei tassi di riferimento decise dalla BCE a partire da giugno si prevede possano dare una ulteriore spinta agli investimenti nella prima metà del 2025, traducendosi in un aumento sia quantitativo che di valore delle transazioni ed inoltre impattare sull'attrattività dei capitali.

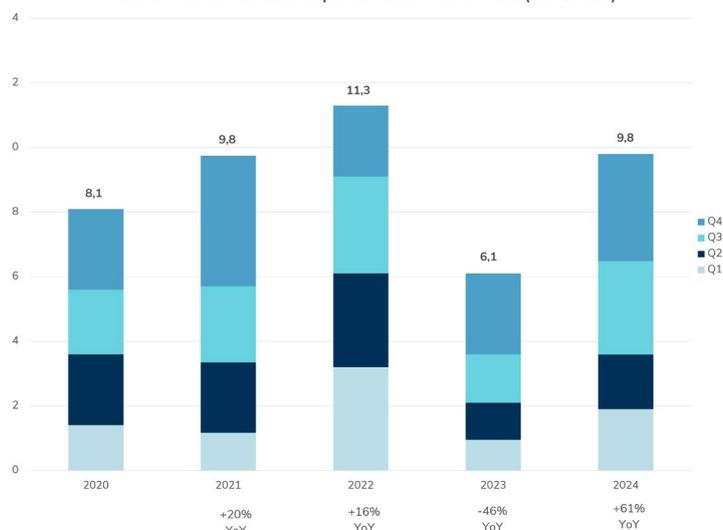
Nel dettaglio, il secondo semestre del 2024 ha raccolto un volume di investimenti nell'intorno dei 6,2 miliardi di euro, segnando un incremento del +73% sul risultato dell'H1 2024 (3,6 mld €).

Rispetto a quanto totalizzato nello stesso periodo del 2023 (4 mld €) si rileva un incremento del 55%. Nel trimestre ottobre-dicembre 2024 sono stati raccolti circa 3,3 mld€, importo significativamente superiore alle performance dei trimestri precedenti.

Per quanto riguarda l'articolazione degli investimenti per asset class il Retail pesa per il 24% sul totale con investimenti di circa 2,4 mld di euro, seguiti al secondo posto dagli Uffici, che toccano quota 22% pari a 2,2 mld di euro. La terza asset class per volumi d'investimento è Hospitality e Healthcare, che complessivamente con circa 2 mld di euro, rappresenta il 20% degli investimenti totali.

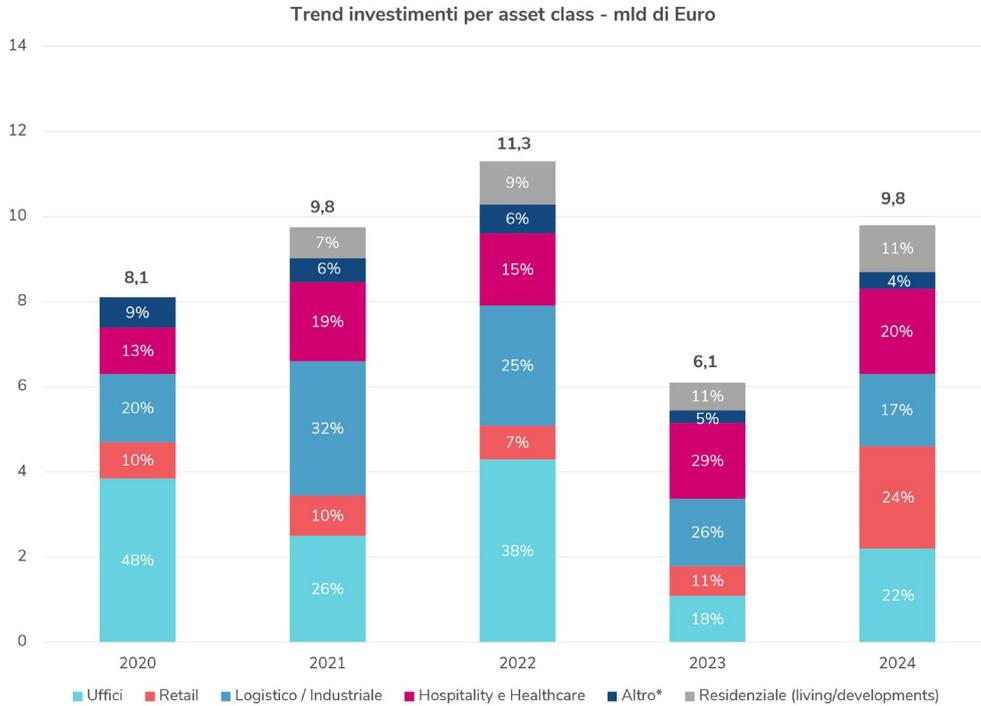
L'asset class che ha trainato le transazioni del 2024 è stata quella del Retail che ha attratto la maggior parte degli investimenti (2,4 miliardi di Euro, il 24% sul totale), superando il segmento degli Uffici posizionato al primo posto nel 2023. In questo contesto, è opportuno evidenziare che circa il 50% del totale degli investimenti nel Retail è legato ad un'unica

2024 - Trend investimenti per trimestre - Mld di Euro (var. % YoY)



Kroll Advisory su fonti varie

transazione monster pari a 1,3 miliardi di euro. Si tratta della cessione di “Palazzo del Monte”, un immobile di pregio ad uso prevalente Retail - High Street con una quota di Uffici, situato a Milano, nel Quadrilatero della Moda. L'operazione, annunciata dall'acquirente Kering ad aprile del 2024, è stata perfezionata nel terzo trimestre.

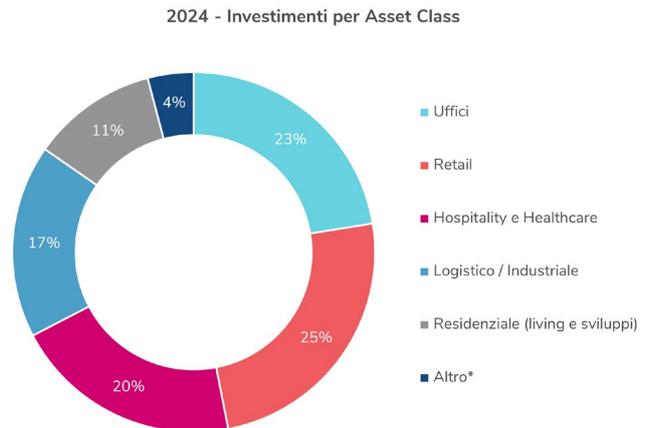


*data center / infrastrutture /energy / mixed use
Kroll Advisory su fonti varie

Il settore uffici, con circa 2,2 miliardi di euro investiti, incide per più del 22% sul totale degli investimenti corporate, raddoppiando il volume degli investimenti rispetto al 2023. Gli investimenti sono stati principalmente focalizzati nelle città di Milano e Roma: insieme, le due principali città italiane rappresentano circa il 95% del mercato degli uffici.

La componente “hotellerie” rappresenta poco più del 90% dell’asset class “Hospitality” (hotel e healthcare), confermando l’interesse per gli immobili turistici del segmento luxury o prodotti di fascia media in un’ottica di valorizzazione.

Un contributo significativo al totale degli investimenti (2 mld di Euro, il 20% sul totale) è arrivato nell’ultimo trimestre con la vendita di uno degli hotel più iconici di Venezia, che, con circa 300 milioni di euro, si è affermata come la maggiore operazione del settore nell’anno. Il segmento del luxury continua a essere il principale motore delle scelte degli investitori, soprattutto a Roma, dove si conferma una pipeline di nuove e prestigiose aperture.



*data center / infrastrutture /energy / mixed use
Kroll Advisory su fonti varie

Gli investimenti core restano contenuti, sebbene la disponibilità di capitali per questo tipo di operazioni stia progressivamente aumentando. Permane l'interesse per gli investimenti nel segmento "healthcare".

Nel 2024 il settore Logistica ha raccolto importanti volumi di investimenti (1,7 mld €, il 17% sul totale), anche se in minor proporzione rispetto agli anni precedenti. Nonostante il miglioramento del sentiment degli investitori e l'allineamento delle aspettative di prezzo, la debolezza della pipeline di investimenti ha limitato la ripresa dei volumi.

L'asset class Residenziale, che comprende Living e Sviluppi, rappresenta l'11% sul totale attestandosi a circa 1,1 mld di euro, di cui il 42% afferisce alla componente Living ed il 58% agli Sviluppi. Questa performance eccezionale è dovuta al perfezionamento, in data 28/03/2024, della vendita da parte di FS Sistemi Urbani degli scali ferroviari Farini e San Cristoforo, per un importo di 489,5 mln di euro, alla cordata composta da Unicredit, Prelios e Hines che, nel mese di dicembre 2023, si era aggiudicata la gara per l'acquisto dei due scali. KROLL ha partecipato all'operazione in qualità di advisor industriale di FS Sistemi Urbani per quanto riguarda la consulenza specialistica in materia di determinazione del valore dei compendi immobiliari oggetto della procedura di vendita.

Gli investimenti, fino ad ora frenati dalle restrizioni nell'accesso al credito e dai costanti aumenti dei tassi d'interesse introdotti dalla BCE per contrastare l'inflazione, potranno essere incentivati dalla riduzione del costo del debito e dalla stabilizzazione dei rendimenti; azioni che lasciano intravedere uno scenario ottimistico. I tagli dei tassi hanno ridotto il costo del denaro sia per i privati che ricorrono ai mutui per l'acquisto di immobili, sia per i grandi investitori, creando così le condizioni per un potenziale incremento nel volume e nella dimensione delle transazioni. Parallelamente, si potrebbe assistere a una maggiore attività di raccolta da parte dei fondi immobiliari italiani.

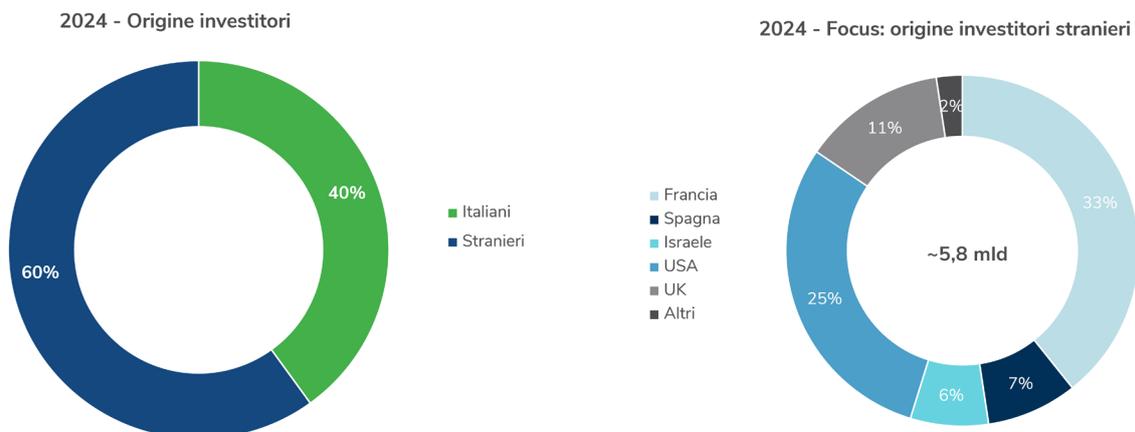
La riduzione dei tassi di interesse e la ripresa dell'attività da parte degli investitori stranieri lasciano intravedere una prosecuzione dell'attuale fase positiva del mercato, che tuttavia potrebbe essere influenzata dai conflitti in atto che minano la stabilità dei mercati globali. Nella prima metà del 2025 si prevede un proseguimento dell'attività di investimento, con un focus maggiore sui segmenti più influenzati dai macro-trend che dominano il mercato. Tra le asset class maggiormente dinamiche emergono i data center, che richiedono in parallelo importanti investimenti in infrastrutture energetiche, il proseguimento della fase espansiva settore dell'hospitality, che punta sempre più verso una diversificazione del prodotto per ampliare l'offerta, l'affermarsi di soluzioni alternative nella sfera del living con duplice target, giovani, studenti e giovani professionisti, e senior. Si prevede che gli investimenti in logistica si manterranno sostenuti nonostante si stia assistendo ad una stabilizzazione del segmento.

Dal punto di vista geografico i volumi transati nel 2024 riflettono il primato degli investimenti ubicati a Milano che raggiunge quota pari al 44% degli investimenti complessivi, mentre Roma si attesta al 17%. Infine, si osserva una stabilità degli investimenti ubicati in altre location, città capoluogo minori.



Kroll Advisory su dati MSCI RCA e varie

I flussi di capitali nel 2024 provengono in modo prevalente da piazze internazionali (60%), mentre gli investimenti domestici si attestano al 40% del totale. Nel dettaglio l'origine dei flussi stranieri è per il 33% dalla Francia, seguiti dagli USA con il 25% e dall'UK con l'11%.



Kroll Advisory su dati MSCI RCA

Driver investimenti per asset class

Il 2024 si è concluso con una decisa ripresa nell'attività immobiliare in Italia, che ha interrotto il trend di decrescita che era iniziato nell'ultimo trimestre del 2022 e che aveva caratterizzato l'intero 2023, dovuto al protrarsi del conflitto russo-ucraino, all'insorgere della guerra in Medio Oriente e alle politiche di aumento dei tassi di riferimento adottate dalla BCE. Quest'ultima, a partire da giugno ha effettuato quattro tagli dei tassi di interesse e si prevede un ulteriore calo dei tassi nei primi mesi del 2025. In questo contesto, l'allentamento delle politiche monetarie e il calo dell'inflazione, che hanno già iniziato a dare un nuovo respiro al mercato immobiliare, accelereranno nuovamente la crescita del mercato immobiliare come ciclicamente sempre avvenuto negli anni precedenti. La prima metà del 2025 sarà caratterizzata da una espansione dell'attività transattiva.

Residenziale

L'aumento dell'attenzione verso i criteri ESG e il bisogno di ammodernare il patrimonio immobiliare esistente rappresentano un'opportunità per sviluppare nuove soluzioni abitative che rispecchino i cambiamenti demografici in corso. Per garantire l'attrattività del settore, sarà cruciale introdurre sul mercato prodotti maggiormente in linea con i comportamenti di consumo e stili di vita, quali abitazioni dotate di smart-working rooms, orti, palestre, servizi di laundry. Si pone sempre più enfasi sulle comunità e sui quartieri smart, dove l'attenzione è rivolta alla creazione di spazi che promuovano la socialità. Queste nuove esigenze influenzeranno la progettazione del prodotto immobiliare in nuova costruzione, il quale dovrà adeguarsi a queste dinamiche, tenendo conto di una domanda potenziale che da anni non trova soddisfazione nell'offerta attuale in Italia.

Uffici

Sempre più attenzione viene posta sulle nuove esigenze dei tenant, che privilegiano la modernizzazione degli spazi interni e la creazione di ambienti di lavoro ibridi, anche a discapito della superficie complessiva dei propri uffici. Si parla di "flight-to-quality", la tendenza della maggior parte dei tenant a scegliere immobili che offrano servizi, amenities, eccellente location, efficienza energetica e attenzione alle politiche ESG.

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

La "posizione" continuerà a essere il fattore determinante per la domanda futura e l'offerta limitata dovrebbe spingere a un aumento dei canoni di locazione sia per gli spazi di fascia alta che per quelli secondari nelle aree centrali. Inoltre, ciò sta portando i locatari a considerare una strategia di "stay", ovvero a rimanere nelle sedi attuali dopo che i proprietari ristrutturano e ammodernano gli spazi, piuttosto che trasferirsi altrove.

Retail

L'interesse nelle high-streets è confermato dalle nuove aperture e dalla richiesta dei retailers che vogliono entrare nel mercato, guardando anche a destinazioni secondarie trainate dalla crescita del turismo e del leisure. I Retail Specialist continuano le politiche di rilancio delle gallerie/centri commerciali, sia attraverso la revisione del merchandising mix e del layout (grazie a interventi di riposizionamento interno e al lancio di nuovi formati distributivi) che attraverso l'efficientamento energetico, con sempre maggiore attenzione all'approfondimento delle tematiche ESG. Gli investitori continuano a preferire il prodotto out-of-town, in particolare per il segmento dei centri commerciali. Si stima che oggi il repricing sia terminato, dopo un lungo periodo nel quale il settore ha assorbito e reagito positivamente a stress test drammatici come la Pandemia e la fiammata inflattiva. La ripresa dell'interesse da parte degli investitori ha portato ad una stabilizzazione dei rendimenti e ad un rinnovato ottimismo con una vera ripartenza attesa nel 2025.

Hotel

Il settore alberghiero in Italia ha dimostrato un forte dinamismo nel 2024 grazie all'elevato numero di deal conclusi, che ha alimentato la crescita del comparto. Nel panorama dell'hospitality, si osserva una crescente tendenza verso formati non tradizionali, gli Apart Hotel e le branded residences, residenze di lusso legate a famosi brand con servizi di alto livello. Gli operatori dell'hospitality stanno ampliando il loro sguardo verso destinazioni secondarie, dopo il consolidamento di mercati chiave come Milano e Roma. Città come Napoli, la Costiera Amalfitana, i laghi e la Sicilia stanno diventando il nuovo focus, con un forte orientamento verso il segmento leisure, destinato a dominare nei prossimi anni. Il turismo sta attraversando una fase di rapidi cambiamenti, guidata da trend emergenti come la sostenibilità, l'offerta di esperienze personalizzate e l'aumento della domanda per mete alternative, le cosiddette "dupe destinations", più economiche e meno affollate rispetto alle destinazioni più rinomate.

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 location Prime e per le location Secondary più premianti, anche in ragione della saturazione delle location prime e delle maggiori possibilità insediative connesse ai vincoli urbanistici offerte dai comuni minori. Per le location secondarie occorre specificare che tali ubicazioni rimangono nei radar di investitori in cerca di rendimenti più elevati, sebbene con una certa cautela dovuta al rallentamento delle prospettive di crescita dei canoni di locazione. Anche il Mezzogiorno comincia a far registrare l'interesse degli investitori, seppur con riferimento a progetti specifici / built to suit con tenant solidi. Si conferma sempre più l'appeal per gli sviluppi speculativi, seppur prevalentemente in macro-location di rilievo. Di interesse risultano essere anche immobili "light-industrial" ubicati in location strategiche, da riconvertire o da acquisire per mezzo di operazioni di sales & leaseback. Particolare attenzione inoltre viene posta al tema Environmental Social Governance (ESG).

Ci si attende che il mercato possa confermare il trend in atto; è ragionevole attendersi il consolidamento anche dei nuovi formati quali Centri di Distribuzione Urbana (CDU) a supporto dell'e-commerce, della logistica di prossimità (last mile) e quella dei cold storage.

Altro (data center, infrastrutture energy, self storage, strutture sportive)

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

Il mercato dei data center sta registrando un'accelerazione senza precedenti, sia in termini di espansione geografica che di volumi, spinta dalla crescente domanda di capacità di calcolo, alimentata dall'e-commerce e dalle nuove tecnologie

emergenti come il deep learning, il machine learning e gli algoritmi generativi. Un'altra asset class da monitorare attentamente è quella del Self Storage, che beneficia di una domanda intrinsecamente non ciclica, di bassi requisiti di investimento e di un ridotto rischio di obsolescenza. In Italia, stanno emergendo e consolidandosi ulteriori asset class specializzate, in particolare nel settore sportivo e del tempo libero. Questa tendenza è alimentata dalla programmazione di eventi internazionali di grande risonanza quali le Olimpiadi Invernali di Milano-Cortina nel 2026.

Sviluppi

Il mercato degli sviluppi immobiliari di nuovi progetti è stato frenato da due fattori principali. Da un lato, l'aumento significativo dei costi di costruzione ha fatto sì che il prezzo finale degli immobili raggiungesse livelli troppo elevati per la domanda. Dall'altro, la dilatazione dei tempi burocratici per il rilascio dei permessi di costruire ha rallentato l'immissione sul mercato di nuovi immobili; in particolare Milano è stata interessata da specifici controlli relativi alle modalità di attuazione (Scia) di grandi progetti edilizi, con conseguente paralisi delle attività. Si attendono provvedimenti del breve periodo.

I segmenti dell'hospitality, in particolare il ricettivo di fascia alta e i serviced apartment, e del living, con focus su studentati e senior living, continuano a offrire buone opportunità. Gli studentati, spesso frutto di recupero di edifici esistenti in aree universitarie ben collegate, stimolano la riqualificazione urbana e attirano attività retail e servizi. Anche il segmento healthcare presenta potenziale di sviluppo, con la creazione di cliniche private e ospedali, sostenuto dall'invecchiamento della popolazione e dalla crescente necessità di strutture adeguate a integrare un sistema sanitario pubblico in difficoltà.

KROLL REAL ESTATE ADVISORY GROUP	EVOLUZIONE DEI TREND DICEMBRE 2024					
	OGGI		DOMANI		FINANCING	NOTE
	Dicembre 2024		Dicembre 2025			
	Tenants/ Income	Investors	Tenants/ Income	Investors		
Residenziale	↑	↑	→	→	→ ↑	
Uffici "Prime"	→	→	↑	↑	→	Scarsa offerta di spazi con standard elevati
Uffici NON "Prime"	↓	↓	↓	↓	↓	Domanda carente
Retail: Shopping Center, etc.	→	→	→	↑	→ ↑	
Retail: High street	→	↑	↑	↑	↑	
Hotel*	↑	↑	↑	↑	↑	
Logistica Light Industrial Data Center	↑	→	→	→	→	Logistics Light Industrial → Data Center ↑
Energy	→ ↑	→ ↑	→ ↑	→ ↑	→ ↑	
Sviluppo	→	→	→	→	→ Se exit > 5.000 €/mq ↑	

↑ Molto positivo ↑ Positivo → Stabile ↓ Negativo ↓ Molto negativo

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

Kroll Advisory

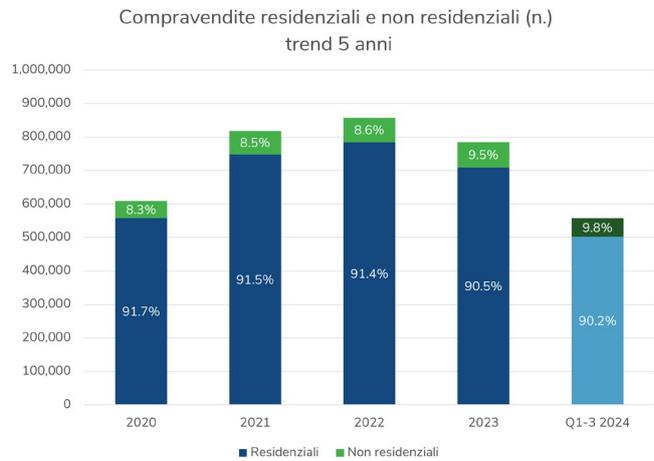
Compravendite

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

Nel periodo gennaio-settembre 2024 (Q1-3) l'ammontare delle compravendite riflette una stabilizzazione del mercato. In particolare, il periodo Q1-3 del 2024 ha registrato una quota pari a circa 557mila transazioni che corrispondono ad una stabilizzazione rispetto allo stesso periodo del 2023.

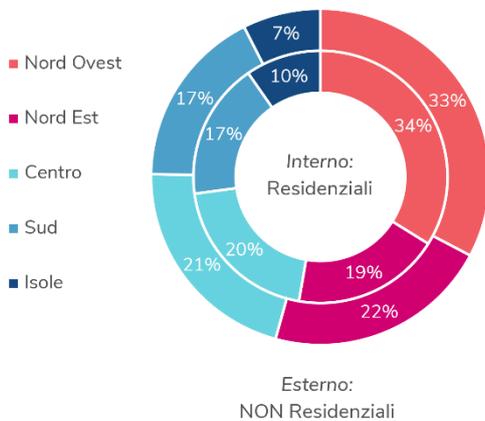
Si precisa che il dato registrato nel Q1-3 2024 risulta inferiore del -11% rispetto allo stesso periodo del 2022.

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 (9%).

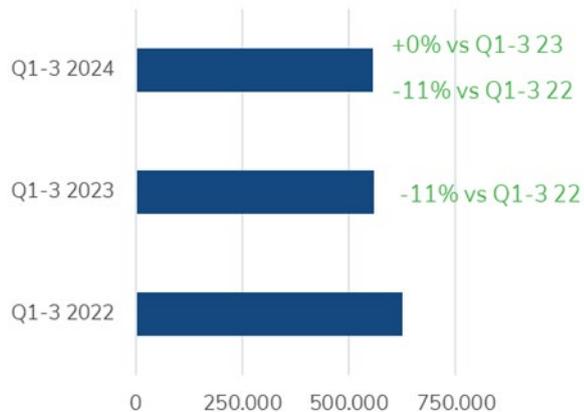


Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Distribuzione NTN 3° trim. 2024 per area geografica



Focus compravendite (n.)



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

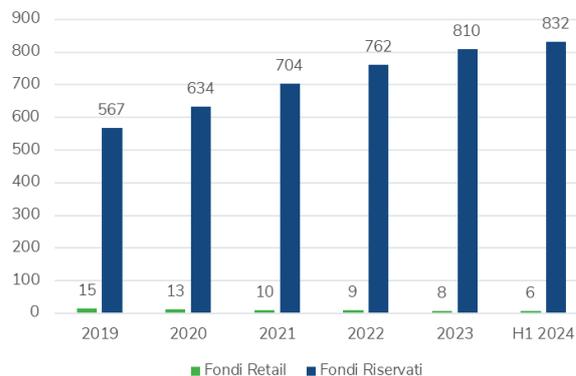
Il Patrimonio immobiliare gestito italiano

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare gestito italiano, nel primo semestre 2024, ultimo dato disponibile, i fondi immobiliari destinati a investitori istituzionali (fondi riservati) hanno raggiunto la quota di 832 (+22 vs 2023), mentre i fondi immobiliari di tipo retail sono passati da 8 a 6 (-2) e tenderanno progressivamente scomparire nei prossimi mesi, lasciando presumibilmente maggior spazio nel mercato alle Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF) che secondo gli ultimi dati diffusi dalla Banca d'Italia "rappresentano ormai definitivamente un'alternativa più interessante rispetto alle società quotate, come testimoniano le 41 iniziative, per un valore degli attivi che a fine 2024 sarà prossimo ai 9 miliardi di euro. [...]

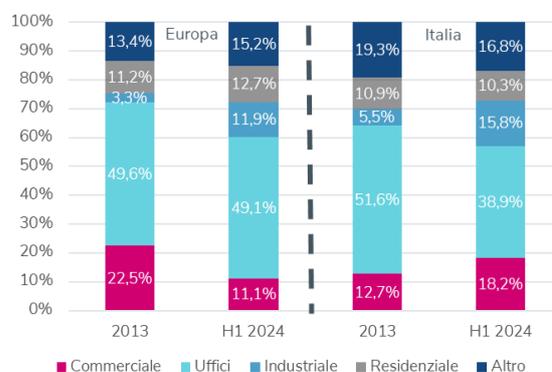
La riduzione degli investimenti diretti verso il segmento direzionale a livello nazionale è proseguita anche nel 2024, in contrasto rispetto a quanto avvenuto nel panorama europeo. A metà di quest'anno, la quota di uffici detenuti dai fondi nel nostro Paese si è attestata al 38,9%, mentre a livello continentale è salita al 49,1%. L'incidenza degli investimenti nel settore commerciale è, invece, risultata in aumento in Italia (18,2%) e in contrazione in Europa (11,1%), mentre gli asset a destinazione logistica hanno visto crescere il proprio peso in portafoglio in entrambi i contesti territoriali. Infine, risulta pressoché stabile l'incidenza degli investimenti residenziali, così come quella degli asset alternativi, tra cui spiccano quelli alberghieri.

A dispetto delle esigenze di una maggiore diversificazione territoriale, è proseguita anche la concentrazione degli investimenti nel Nord del Paese, dove risultano investiti oltre 67 miliardi di euro, mentre è risultata in calo la componente localizzata nel Centro, dove si è passati dai 23,4 miliardi di fine 2023 ai 23,2 miliardi di metà 2024. Il Sud e le Isole restano location appetibili quasi unicamente per asset turistici, con quota di investimenti che non può che essere residuale e pari a 6,6 miliardi di euro."

I fondi immobiliari in Italia



Asset allocation dei fondi immobiliari



Kroll Advisory su dati Nomisma e Banca d'Italia

Il mercato residenziale



In Italia l'aumento dell'attenzione verso i criteri ESG e il bisogno di ammodernare il patrimonio immobiliare esistente rappresentano un'opportunità per sviluppare nuove soluzioni abitative che rispecchino i cambiamenti demografici in corso.

Secondo il report "La casa per la città del futuro" di Scenari Immobiliari e Investire SGR, si stima che entro il 2050 sarà necessario realizzare circa 3,65 milioni di nuove abitazioni, principalmente attraverso progetti di trasformazione e riconversione, concentrati nelle principali aree metropolitane del Paese. Questo scenario richiederà investimenti superiori a 1.000 miliardi di euro nel settore delle costruzioni.

Le condizioni finanziarie restrittive degli ultimi anni hanno contribuito al rallentamento del mercato, ma l'aumento continuo di prezzi e canoni ha rappresentato il principale ostacolo. Nei prossimi mesi, ci si attende una stabilizzazione delle compravendite grazie a un miglioramento delle condizioni finanziarie, mentre i prezzi, spinti dalla domanda, continueranno a salire, seppur a un ritmo più moderato. Anche i canoni saranno in crescita, sostenuti dalla limitata disponibilità di immobili prime, dalla forte competizione per asset di alta qualità e da un contesto economico che favorirà il mercato delle locazioni.

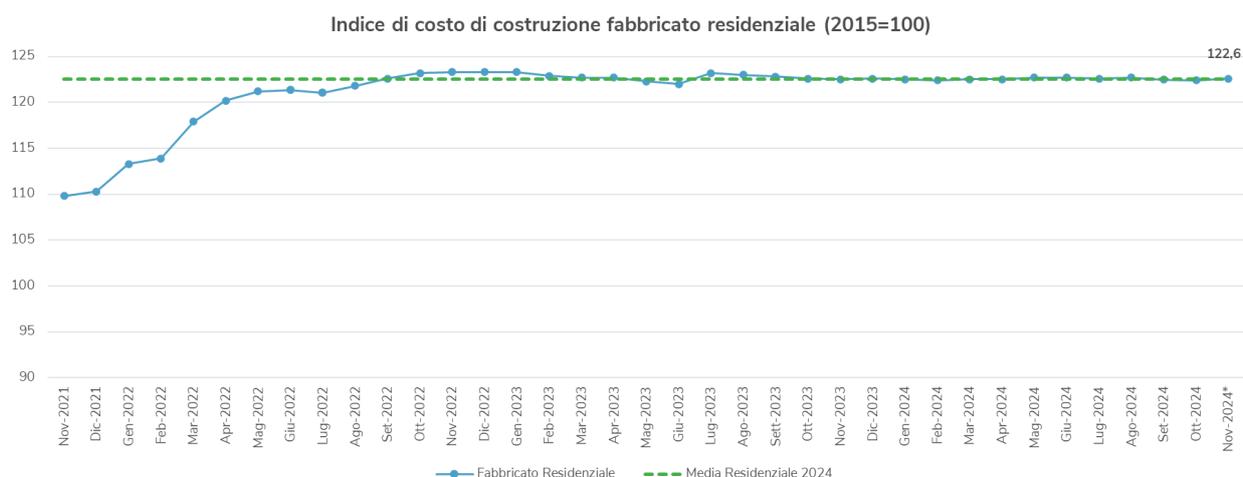
Milano e Roma continuano a essere tra le città più dinamiche e interessanti, con una domanda costantemente alta e nuove opportunità di sviluppo e investimento che emergono regolarmente. Tuttavia, l'incertezza legata ai processi di approvazione urbanistica sta causando notevoli ritardi nelle attività di sviluppo a Milano. Un fattore chiave che mantiene attrattive queste città è la loro accessibilità economica, poiché offrono prezzi e affitti relativamente più contenuti rispetto ad altre grandi capitali europee, attirando così investitori alla ricerca di alternative ai mercati più consolidati.

Focus: costo di costruzione

In materia di "caro materiali" si segnala che è stato pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) il decreto direttoriale n. 453 del 28 ottobre 2024, approvazione dell'elenco delle istanze presentate dalle stazioni appaltanti per accedere ai fondi per la copertura degli extracosti registrati nel secondo trimestre del 2024. Si tratta dell'esito delle domande presentate dal 1° luglio 2024 al 31 luglio 2024 nell'ambito della seconda finestra temporale prevista dalla Legge di Bilancio 2024, che ha esteso per le lavorazioni eseguite o contabilizzate ovvero annotate dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2024 le misure per fronteggiare i rincari dei materiali – e regolamentate dal Decreto MIT n. 47 del 28 febbraio 2024.

Il decreto ammette a finanziamento 2.345 domande, a fronte di 2.385 istanze presentate, per la copertura di circa 432,9 milioni di euro di extracosti per i lavori in corso nel secondo trimestre 2024. Tale somma si aggiunge a quella erogata relativa al primo trimestre 2024 che si attesta a circa 281 milioni equivalenti a 1.623 domande accolte. Si tratta dell'esito delle domande presentate dal 1° aprile 2024 al 30 aprile 2024 nell'ambito della prima delle quattro finestre temporali previste dalla Legge di bilancio 2024 (Legge 213/2023, art. 1, co. 304), che ha esteso al 2024 le importanti misure, già previste per il 2022 e 2023, per fronteggiare i rincari dei materiali e dei costi energetici.

Nel dettaglio, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a novembre 2024, ultimo dato disponibile e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestato a 122,6, dato sostanzialmente allineato da ottobre 2023 ed invariato rispetto a novembre 2023 (+0,1%). Si ritiene opportuno monitorare costantemente l'andamento dei costi nel tempo in quanto soggetti a variazioni, anche importanti, in base all'andamento di fattori geopolitici e macroeconomici. Al momento si ritiene ragionevole ipotizzare una continua stabilizzazione e una tendenza al ridimensionamento.



Kroll Advisory su dati ISTAT

Caratteristiche della domanda: mercato privato e corporate

Le quattro riduzioni dei tassi di interesse, decise dalla Banca Centrale Europea a partire da giugno 2024, costituiscono un cambiamento significativo per l'area euro. Questi provvedimenti hanno offerto alle banche, che in parte avevano già previsto il taglio ad inizio anno, la possibilità di migliorare ulteriormente le condizioni dei mutui per le famiglie e dei prestiti per le imprese. Secondo le ultime analisi, effettuate a dicembre in corrispondenza dell'ultimo taglio da parte della BCE, della Federazione Autonoma Bancari Italiani (FABI, dicembre 2024), "Le famiglie indebitate, in Italia, sono 6,9 milioni, pari a circa il 25% del totale: di queste, 3 milioni e mezzo hanno un mutuo per l'acquisto di una casa. Nel corso del 2022 e del 2023, i tassi di interesse sui prestiti sono assai aumentati con il costo del denaro progressivamente arrivato al 4,5% per poi ripiegare al 3%. Da alcuni mesi, tuttavia, le banche, in previsione di un ritorno a una politica monetaria meno restrittiva da parte dell'Eurotower, hanno anticipato la prevista riduzione dei tassi e la discesa potrebbe proseguire nei prossimi mesi. [...] I tassi sui mutui sono già diminuiti a una media del 3,27% a ottobre, rispetto a livelli medi superiori al 5% del 2023 e potrebbero calare ancora sotto quota 3%: una riduzione che comporterà, nel caso di un prestito immobiliare di 25 anni da 200.000 euro, un risparmio complessivo di quasi 80.000 euro (-21,9%). [...]"

Il valore complessivo dei mutui per l'acquisto di abitazioni ammontava, a fine ottobre 2024, a 423,3 miliardi di euro, in crescita di circa 33 miliardi rispetto a fine 2020 (+9%), ma in calo di circa 3 miliardi rispetto a fine 2022 (-1%). Sul totale di 423,3 miliardi erogati, circa un terzo, cioè 144 miliardi, è a tasso variabile e i restanti 279 miliardi sono a tasso fisso"

Secondo i dati dell'Osservatorio di MutuiOnline.it, le richieste di mutui sono in aumento grazie alla riduzione dei tassi e nei primi tre trimestri del 2024 si è osservato un trend positivo con le richieste di mutui che sono cresciute significativamente

rispetto allo stesso periodo del 2023. L'accesso al credito, grazie al calo dei tassi di interesse, è reso infatti più semplice per i consumatori, che sempre più spesso scelgono soluzioni green. Inoltre, la quasi totalità dei clienti (99,6%) sceglie il tasso fisso, che resta molto più conveniente del variabile.

Secondo il report annuale "Case e città a misura di famiglia", realizzato dal Centro Studi Internazionali sulla Famiglia, il 52% delle famiglie italiane dichiara di aver ricevuto, in tutto o in parte, un supporto economico dai genitori per acquistare una casa. La percentuale è ancora più alta tra i giovani under 35, raggiungendo il 70%. Tra le modalità di aiuto, il 52,9% dei contributi è stato erogato come una "donazione" (un regalo senza obbligo di restituzione), il 21,3% come un "anticipo sull'eredità" e il 19,3% sotto forma di "prestito".

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

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

Volumi di compravendita

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

Area	NTN 2023	NTN Q1-3 2024	Var. % NTN Q1-3 2024 vs Q1-3 2023	Quota NTN per area (Q1-3 2024)
Nord Est	135.417	94.522	-1,4%	19%
Nord Ovest	242.737	170.266	-1,6%	34%
Centro	141.185	101.237	-0,9%	20%
Sud	122.956	87.937	-0,4%	18%
Isole	67.296	48.339	-0,3%	10%
ITALIA	709.591	502.301	-1,1%	100,0%

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

In particolare, nel Q1-3 del 2024 sono state rilevate circa 502mila transazioni segnando un calo del -1% rispetto allo stesso periodo del 2023.

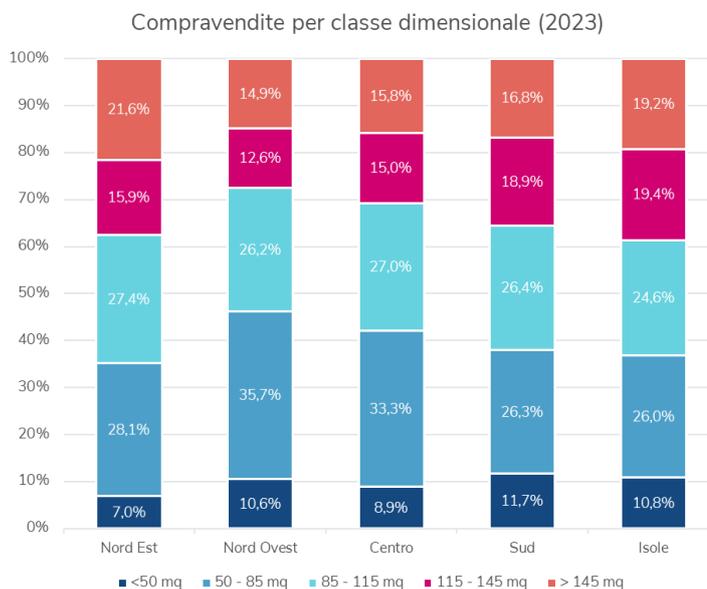
Nel dettaglio, il Sud e le Isole insieme hanno intercettato circa il 28% del totale delle transazioni di abitazioni e hanno registrato una stabilità rispetto allo stesso periodo del 2023; il Centro ha raccolto circa il 20% del totale delle transazioni totalizzando -1% vs. Q1-3 2023. Il Nord che nel complesso ha assorbito più del 53% delle transazioni rileva per il Nord Est variazioni pari a -1% e per il Nord Ovest -2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate

Superficie media unità abitative

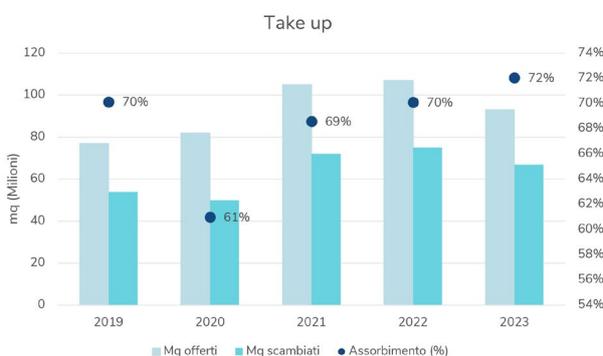
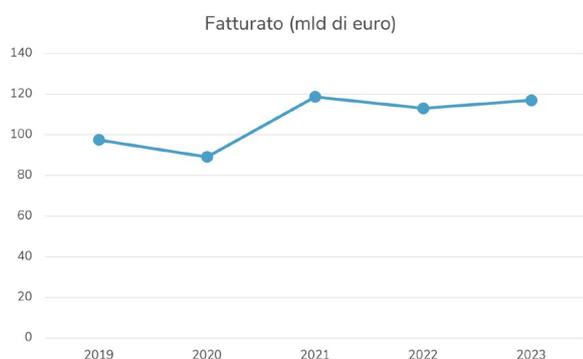
L'ultimo Rapporto immobiliare residenziale di OMI riporta che nel 2023 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 75 milioni di metri quadrati (mq), in diminuzione del 10,3% rispetto al 2022 con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a circa 106 mq che risulta in lieve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



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Fatturato e take up

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



Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Prezzi e rendimenti

Il trend dei prezzi delle abitazioni nel secondo semestre 2024 mostra valori in leggera crescita, di poco inferiori all'1,5%, 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, interessate prevalentemente da una stabilità dei valori, riportano aumenti nell'intorno dello 0,3%, mentre le zone periferiche mostrano valori in lieve crescita, con una variazione positiva media di poco inferiore al 1,5%. Il calo del numero di compravendite registrato lo scorso anno e nei primi 9

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

Kroll Advisory

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

Indice di sostenibilità delle compravendite

Le difficoltà delle nuove generazioni nell'accesso alla casa sono da tempo un tema centrale nel dibattito pubblico. In particolare, nelle grandi città e nelle località a vocazione turistica o universitaria, il mercato immobiliare residenziale ha raggiunto livelli spesso insostenibili rispetto al reddito medio di un lavoratore dipendente.

Un'indagine del Sole 24 Ore sull'**indice di sostenibilità delle compravendite** quantifica il numero di mensilità di stipendio necessarie per acquistare un bilocale in una zona semicentrale del capoluogo, basandosi sulla retribuzione media mensile dei lavoratori dipendenti. Questo indice costituisce un valido indicatore teorico per valutare la sostenibilità economica delle compravendite, considerando due variabili principali: il prezzo medio di vendita delle abitazioni nei capoluoghi italiani (dati aggiornati a ottobre 2024 da Scenari Immobiliari, riferiti a un bilocale di 60 metri quadrati) e le retribuzioni medie nel settore privato. Negli ultimi cinque anni, le retribuzioni medie sono aumentate solo del 6% a livello nazionale, a fronte di un incremento medio del 7,3% dei prezzi delle abitazioni nei capoluoghi, sebbene con significative differenze territoriali.

In Italia, l'acquisto di una casa richiede mediamente **sei anni di stipendio**, equivalenti a circa **69 mensilità**. Sebbene questo dato rimanga stabile a livello nazionale, in 13 città la situazione è notevolmente peggiorata, con un incremento che varia da sei a 18 mensilità aggiuntive rispetto a cinque anni fa.

Le città con l'indice di sostenibilità più elevato evidenziano un divario crescente tra i prezzi delle abitazioni e il reddito medio dei lavoratori. A Roma, ad esempio, dove la retribuzione media annua di un dipendente residente si attesta poco oltre i 24.000 euro (dato Istat), l'acquisto di una casa richiede 13,7 anni di stipendio, pari a 165 mensilità. Situazioni analoghe si riscontrano a Venezia, con 159 mensilità necessarie, a Firenze (151), Napoli (140), Rimini (135) e Milano (130), sottolineando un mercato immobiliare sempre meno accessibile per gran parte della popolazione.

L'analisi mette in luce un'Italia fortemente polarizzata. Da un lato, 13 città hanno registrato un marcato peggioramento della sostenibilità immobiliare, con un aumento dei prezzi che, rispetto al 2019, ha prolungato di oltre sei mensilità il tempo necessario per acquistare una casa. Oltre alle grandi metropoli come Roma, Milano e Venezia, che richiedendo oggi da 18

a 11 mensilità aggiuntive per acquistare un bilocale di 60 metri quadrati in una zona semicentrale, emergono città come Como (+8,9 mensilità), Ferrara (+7,4) e Verona (+6,3).

Dall'altro lato, in 55 capoluoghi – oltre la metà dei 105 analizzati – acquistare casa è diventato più accessibile rispetto al 2019. Qui il numero di mensilità necessarie per coprire il prezzo di vendita si è ridotto, grazie al calo dei valori immobiliari o al maggiore aumento delle retribuzioni. A Rieti, per esempio, i prezzi delle case sono diminuiti del 4,3% in cinque anni, mentre le retribuzioni sono aumentate del 16%, anche per effetto del trasferimento di residenti dalla Capitale. Il risultato è che acquistare una casa oggi richiede 9,5 mensilità in meno rispetto al 2019, per un totale di 44,8 mensilità, pari a meno di quattro anni di stipendio.

Città	Prezzo medio di vendita ottobre 2024 (€/mq)	Mensilità di stipendio per comprare casa nel 2024	Differenza mensilità 2024/2019
Venezia	4.800	159,1	18,8
Milano	5.850	129,7	11,0
Roma	5.550	164,8	10,5
Firenze	4.950	150,5	9,7
Como	3.050	93,1	8,9
Trento	3.350	111,9	8,2
Napoli	3.450	139,7	7,8
Rimini	3.200	134,8	7,8
Ferrara	2.400	82,0	7,4
Bologna	3.950	106,9	6,7
Torino	3.400	96,3	6,4
Verona	3.450	105,9	6,3
Genova	3.150	91,7	6,0
Crotone	900	44,2	-5,5
Reggio Calabria	1.150	51,5	-5,9
Matera	1.300	57,0	-6,0
Benevento	1.050	49,0	-6,4
Messina	1.850	87,8	-7,4
Lecce	1.450	69,4	-8,3
Rieti	1.100	44,8	-9,5

Fonte: Il Sole 24 Ore

Previsioni

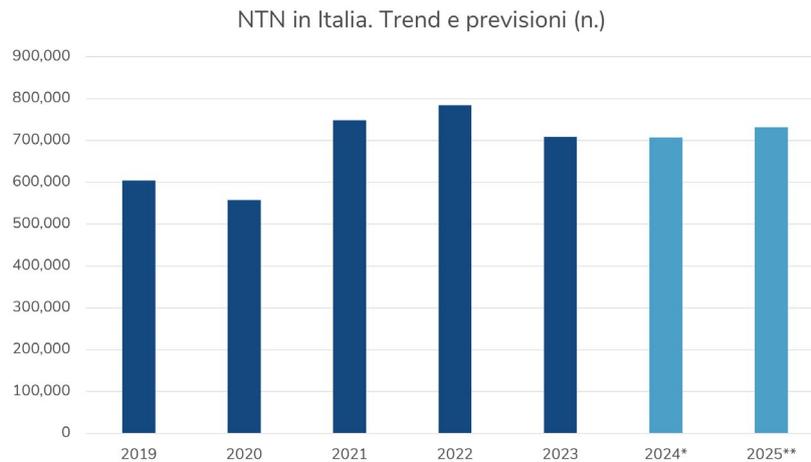
Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia ed in Medio-Oriente, e dagli strumenti finanziari messi in atto dal Governo e dall'Unione Europea, sia per il rilancio dell'economia, che per il contenimento dell'inflazione,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

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

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

VARIAZIONE YOY - RESIDENZIALE						STIMA	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025**
COMPRAVENDITE	4.3%	-7.6%	34.2%	4.8%	-9.7%	-0.3%	3.5%
PREZZI	0.2%	-0.9%	0.8%	6.7%	1.5%	1.7%	1.3%

Kroll Advisory



Kroll Advisory

Principali transazioni – 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-24		RSA Zaffiro	CO	Carugo	n.d.	SCPI Primovie, Praemia Healthcare	Gruppo Zaffiro
dic-24		CX Milan NoM	MI	Milano	70.0	CBRE Investment Mgmt	Techbau
nov-24		Area Ex Galbani	MI	Melzo	n.d.	Lifescape srl	Officine MAK
nov-24		Campus Novoli	FI	Firenze	n.d.	Ardian, Rockfield Real Estate	AXA IM - Real Assets
ott-24		Quartiere Giardinetti	RM	Roma	20.0	Gran Leo Srl	Gruppo illimity Bank SpA
ott-24	Fondo Pensione Cariplo IT Resi Portfolio 2024	6 asset	MI	Milano	260.0	Investire Immobiliare Sgr, Partners Group	Fondo Pensione Cariplo
set-24		Casa Di Riposo Ponsacco Le Melorie	PI	Ponsacco	n.d.	Praemia Healthcare	Carron SpA
giu-24		Futuro Studentato	PI	Pisa	n.d.	Finint Investments	n.d.
mag-24		Asset Piazzale Susa	MI	Milano	n.d.	Redbrick Investment Group	n.d.
mag-24		Adriano Community Center	MI	Milano	n.d.	REAM SGR S.p.A.	Proges Cooperativa Sociale di Parma
mag-24		Futuro Umberto Partini Campus	RM	Roma	n.d.	Savills IM, Barings	BNL Fondi Immobiliari
apr-24		Asset Via Morimondo 26	MI	Milano	n.d.	Arrow Global	Castello Sgr, DeA Capital Real Estate
apr-24		2 asset Navigli	MI	Milano	n.d.	Gruppo Arrow Global	n.d.
mar-24		Ex Scali Farini e San Cristoforo	¹ MI	Milano	489.5	Unicredit, Prelios SGR, Hines	FS Sistemi Urbani
mar-24		Asset Via Lario	MI	Milano	n.d.	Kervis Asset Management	n.d.
feb-24		Ex Ospedale Maria Adelaide	TO	Torino	6.4	REAM SGR S.p.A.	Citta della Salute e della Scienza di Torino

¹ sviluppi misti a prevalenza residenziale.

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

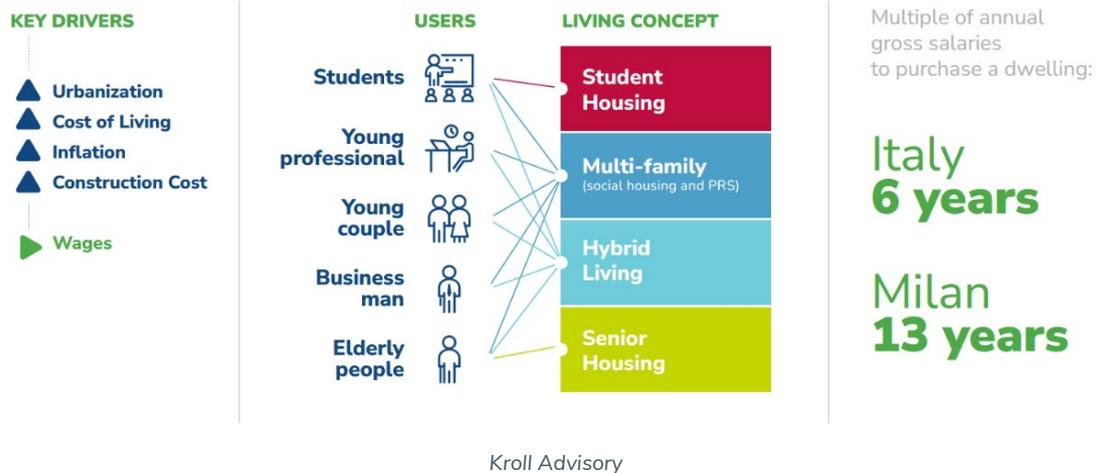
Living



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'hotellerie (es. spazi co-working, palestra, spa, ecc); sul mercato lo si trova declinato nelle sue varie forme, quali: multifamily, student housing, senior living, micro-living ibrido, quest'ultimo inteso come unità di dimensioni ridotte destinate a un target di user misto (ad es. studenti, young professional, ma anche coppie giovani o silver).



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

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

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

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

Social Housing



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

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

Incidenza di povertà in Italia e le politiche per la casa

L’incidenza di povertà assoluta in Italia varia a seconda del titolo di godimento dell’abitazione in cui si vive, e la situazione è particolarmente critica per chi vive in affitto. Le oltre 866mila famiglie povere in affitto rappresentano il 43,1% di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto pari al 18,3% sul totale delle famiglie residenti. Le famiglie affittuarie nel Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,1% dei casi, rispetto al 18,1% del Nord e al 12,3% del Centro. Secondo il “Rapporto sull’abitare 2024” di Nomisma la quota di famiglie in locazione che considera l’affitto come unica soluzione possibile a fronte della mancanza di risorse per accedere alla compravendita è passata dal 56% nel 2023 al 59,3% del 2024. Il titolo di godimento dell’abitazione è fortemente legato all’età della persona di riferimento, così come alla cittadinanza dei componenti. Le famiglie con persona di riferimento giovane (frequentemente con minori al loro interno) e quelle con stranieri, vivono più frequentemente in affitto, poiché scontano sia una minore capacità reddituale sia una minore probabilità di avere accumulato risparmi o di aver avuto accesso a beni ereditari. La quota di affittuari nella popolazione totale scende al crescere dell’età della persona di riferimento (dal 39,4% se è under35 al 10,9% se ha 65 anni e più) e contestualmente aumenta la quota di proprietari (dal 43,6% all’82,8%). Guardando la cittadinanza, vive in affitto il 70,7% delle famiglie povere con stranieri mentre solo il 15,6% ha una casa di proprietà contro, rispettivamente, il 32,2% e il 55,7% delle famiglie in povertà di soli italiani. Tra le famiglie con minori, quelle in affitto sono povere nel 25,4% dei casi, il 7,0% sono proprietarie e il 13,3% usufruttuarie o in uso gratuito. L’affitto medio per le famiglie in povertà assoluta

è pari a circa 330 euro mensili, contro i 433 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà. Tuttavia, poiché la spesa media mensile complessiva delle prime è molto più bassa di quella delle seconde (918 euro contro 1.938), la voce per l'affitto pesa per il 35,9% sul totale delle spese familiari quando si è poveri (39,0% nel Nord, 36,0% nel Centro, 31,0% nel Mezzogiorno) e per il 22,3% quando non si è poveri. Paga un mutuo il 19,8% delle famiglie in povertà assoluta che vivono in casa di proprietà (19,5% delle famiglie non povere).

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

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

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

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

La questione abitativa in Europa

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

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

Il report della Commissione Europea per il 2023 segnala la ristrutturazione di 28.000 alloggi avvenuta tra il 2014 e il 2020. Inoltre, conferma la disposizione del 7% dei fondi destinati alla coesione sociale e territoriale, 10% del RFF, per la creazione di soluzioni social housing e social infrastructure. Secondo l'Investor Sentiment Survey condotto da Savills nel 2024, oltre al 13% di investitori che già opera nell'ambito del social housing, il 18% degli intervistati ha dichiarato di essere interessato

a investire nel settore nel corso dei prossimi 3 anni. Questi valori sono però diminuiti del 12% rispetto alle intenzioni manifestate nel 2023.

Iniziative del Fondo Sociale Europeo Plus (FSE+)

Il Fondo Sociale Europeo Plus (FSE+) è uno dei principali strumenti dell'UE per promuovere l'inclusione sociale e combattere la povertà e la discriminazione. Questo fondo destina risorse a progetti di housing sociale, con l'obiettivo di migliorare l'accesso a un alloggio dignitoso per le persone vulnerabili, come senzatetto, famiglie a basso reddito e migranti. I programmi finanziati dal FSE+ possono includere la ristrutturazione sostenibile di edifici residenziali, il miglioramento dell'efficienza energetica delle abitazioni e la fornitura di soluzioni abitative temporanee o permanenti per gruppi vulnerabili. Per il periodo 2021-2027, il FSE+ dispone di un bilancio totale di circa 99,3 miliardi di euro.

La questione abitativa in Italia

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

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

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

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

Focus: I finanziamenti

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

Il Governo ha inserito nel PNRR la misura "M5C2 Rigenerazione Urbana e Housing Sociale" che, oltre alle necessità di investire in progetti di rigenerazione urbana, ha come mission l'azione **Investimento 2.3: Programma innovativo della qualità dell'abitare**. L'investimento si articola in due linee principali, la **riqualificazione e aumento dell'Housing Sociale**, con l'attuazione di misure per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano e **interventi sull'edilizia residenziale pubblica**

ad alto impatto strategico sul territorio nazionale. Il Piano è un'opportunità unica per l'Italia, che deve recuperare molto a livello Europeo, è prevista la co-progettazione con il Terzo settore ai sensi dell'art. 55 decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e il coinvolgimento di investimenti Privati. Il settore sociale potrà usufruire di circa 11 miliardi di risorse (che salgono a 19,8 mld se si considera tutta la "Missione 5" riferita al tema Inclusione e Coesione) che puntano a implementare soluzioni abitative e percorsi per l'autonomia delle persone con disabilità e anziani. A questi finanziamenti se ne aggiungeranno altri che verranno erogati dal Piano REACT-EU e dal Fondo complementare, il cosiddetto Recovery domestico, per un totale di quasi 30 miliardi di finanziamenti. La linea di attività più corposa del progetto, per circa 300 milioni, è finalizzata a finanziare la riconversione delle RSA e delle case di riposo per gli anziani in gruppi di appartamenti autonomi, dotati delle attrezzature necessarie e dei servizi attualmente presenti nel contesto istituzionalizzato. Elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio a distanza permetteranno di aumentare l'efficacia dell'intervento, affiancato da servizi di presa in carico e rafforzamento della domiciliarità.

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

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

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

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

I principali player del Social Housing in Italia

Cassa Depositi e Prestiti - CDP Real Asset Sgr

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

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

Ad oggi, dei 19.000 alloggi sociali, il 69% è in locazione, il 7% è in locazione con patto di futura vendita e il 24% è in vendita condizionata.

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

(Secondo Rapporto Censis)

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

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

(fonte dati cdp.it)

Fondazione Housing Sociale

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

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

(fonte dati Nomsima)

InvestireRE Sgr

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

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

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

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

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

(fonte dati investiresgr.it e siti stampa specializzata)

Redo Sgr

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

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

(fonte dati redosgr.it e siti stampa specializzata)

Fondazione Cariplo

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

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

Gli strumenti digitali dell'abitare sociale

La piattaforma digitale "ioabitosocial"

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

Utilizzando "ioabitosocial" è possibile:

- cercare le strutture tramite la visualizzazione su mappa;
- cercare le strutture in base a uno dei 6 target principali individuati: stress abitativo (famiglie, donne/uomini soli, monogenitori, persone con disabilità intellettiva, con disagio psichico, ecc.), studenti, professionisti in viaggio, city user, persone anziane e giovani coppie;

- perfezionare la ricerca selezionando nel calendario il periodo di permanenza e nei filtri la tipologia di sistemazione (appartamento riservato, stanza privata, stanza in condivisione) e i servizi (lavanderia, spazi comuni riservati agli abitanti, locali deposito, spazi comuni aperti al territorio, ecc.);
- inviare una richiesta/verifica di disponibilità direttamente all'ente gestore della struttura prescelta.

"loabitosocial" 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.

Urban Housing Coop.net

è il progetto gestionale di welfare abitativo ideato da Abitare Toscana per i social housing che si pone come obiettivo l'evoluzione dell'approccio "condominiale" dell'abitare verso una visione collaborativa e di comunità.

Il network promosso dalla Cooperativa CooperToscana è composto da soggetti cooperativi e del terzo settore, operanti nel campo dell'abitare come elemento chiave per il benessere, l'inclusione, la coesione sociale, la partecipazione e la sostenibilità. L'iniziativa è partita nel 2020 con il progetto "Abitare in community", sperimentato in tre housing sociali dell'area metropolitana fiorentina grazie al programma "Fai la casa giusta", cofinanziato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze.

Dal 2023, il network è in crescita e lavora per replicare e ampliare la sperimentazione con il programma "Verso l'Urban Housing", che mira a creare comunità collaborative e cooperative per migliorare la qualità della vita nei quartieri.

Pipeline

Nome Progetto	Città	Ente	Nr. Alloggi	Anno apertura
Porta San Giovanni	Porta San Giovanni (AR)	InvestiRE Sgr, CDP Real Asset Sgr e Fondazione C.R.	32	2025
Social Housing "Torino Nord"	Torino	InvestiRE Sgr, CDP Real Asset Sgr, Fondazione CRT,	300	2025
Social Housing	Roma	Dea Capital Real Estate Sgr, CDP Real Asset Sgr	500	2026
Social Housing	Napoli	CDP Immobiliare	200	2026
Social Housing	¹ Milano	Legacoop Lombardia	700	2027
Social Housing	Bergamo	Fondazione Mia	93	n.d

1. Investimento pluriennale da 206,6 milioni
Kroll Advisory su fonti varie

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 14 milioni di over 65, pari al 24,1% del totale della popolazione, mentre più di 7 milioni superano la soglia dei 75 anni e 4 milioni quella degli 80 anni; nel 2035 si prevede che gli ultraottantenni saranno circa 5,6 milioni. Considerando un orizzonte temporale al 2060, la quota di popolazione over 65, pari a più del 23% nel 2021 aumenterà di 10 punti percentuali.



Kroll Advisory su dati ISTAT

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

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

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

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

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

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

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

Le caratteristiche del Senior Housing

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

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

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

Negli ultimi dieci anni in Italia, l'età media di ingresso nelle RSA è aumentata, raggiungendo circa 86-88 anni. Questo è il periodo in cui spesso emergono o peggiorano problemi di salute significativi, difficili da gestire a casa. Di conseguenza, c'è una grande parte di 'longellians' autosufficienti che, in una fase della vita in cui la salute è ancora buona, potrebbe beneficiare di residenze con appartamenti indipendenti e servizi comuni.

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

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

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

- **Casa di riposo** è una soluzione per gli over 65 quasi completamente autosufficienti, senza gravi patologie; la differenza di fondo, sia nel caso di strutture pubbliche o private, è che l'offerta è costituita da camere doppie o singole e non da appartamenti privati indipendenti. In questa formula abitativa il personale infermieristico è sempre a disposizione degli ospiti. Negli spazi comuni si svolgono attività ricreative, ludiche o culturali;
- Le Residenze Sanitarie Assistenziali - **RSA** sono strutture pensate per l'accoglienza dei soggetti più fragili che hanno necessità di un'assistenza sanitaria garantita h24 grazie alla presenza di medici, infermieri e personale dedicato alla vestizione, nutrizione, igiene. All'interno delle RSA le attività ricreative e di assistenza sono specializzate sui bisogni dei singoli ospiti;
- Le Residenze Sanitarie per Disabili - **RSD** destinate all'assistenza qualificata per un familiare disabile, può trovare una valida risposta nella formula che può andare dal centro diurno alla struttura residenziale. L'obiettivo di queste strutture è offrire agli ospiti la possibilità di sviluppare la propria autonomia, attenuando quei disagi e disturbi legati alla disabilità.

(fonte seniorhousingitalia.it)

PNRR e Senior Housing

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

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

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

Fonte Nomisma

Economia

Tariffe euro/mese

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

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

Normativa

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

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

Principali informazioni dal settore

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

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

Cosmo – il Senior Residence del futuro

Cosmo è la Senior Residence del futuro, progettata da Settanta7 Studio e presentata nella loro sede a Milano. Questo concept innovativo per residenze per anziani risponde alle esigenze della vita contemporanea per persone over 65, autonome e in buona salute. La struttura può ospitare fino a 120 persone e combina il comfort individuale con numerose attività comuni, rendendo la vita quotidiana vivace e dinamica.

La residenza è organizzata in suite attorno a un nucleo centrale di spazi e servizi condivisi. L'edificio, sviluppato su un unico livello con una planimetria quadrilobata, presenta forme fluide e continue che favoriscono la socializzazione tra i residenti e con la comunità.

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

Sorgerà a Roma nel quartiere Camilluccia-Trionfale, presso l'ex Inpgi, un complesso da 300 appartamenti adattati alle esigenze della generazione Silver. Si stima un valore progettuale che raggiunge i 130 milioni di euro, che si dividono in 30 milioni di riqualificazione e altri 100 per la trasformazione degli immobili. INPS si identifica come il proprietario degli asset immobiliari, che verranno adattati da CDP Real Asset SGR. Il piano di rinnovo prevede miglioramenti energetici, implementazioni tecnologiche, l'implemento di aree di socializzazione, oltre che a spazi dedicati alla componente sanitaria.

Quest'ultima verrà applicata da Gemelli a Casa, il servizio di assistenza sanitaria domiciliare, tele-monitoraggio e teleassistenza fornito da Fondazione Policlinico Gemelli. L'apporto di Investire SGR si rifletterà nella creazione di infrastrutture sociali per la creazione di servizi a valore aggiunto.

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

Vivismart – Villaggio Novoli

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

Guild Living e Specht Group Italia

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

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

Aegide Domitys – Quarto Verde

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

Inps, Inarcassa e Enpap avvio del Fondo Aristotele Senior

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

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

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

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

Invimit - Fondo i3 Silver

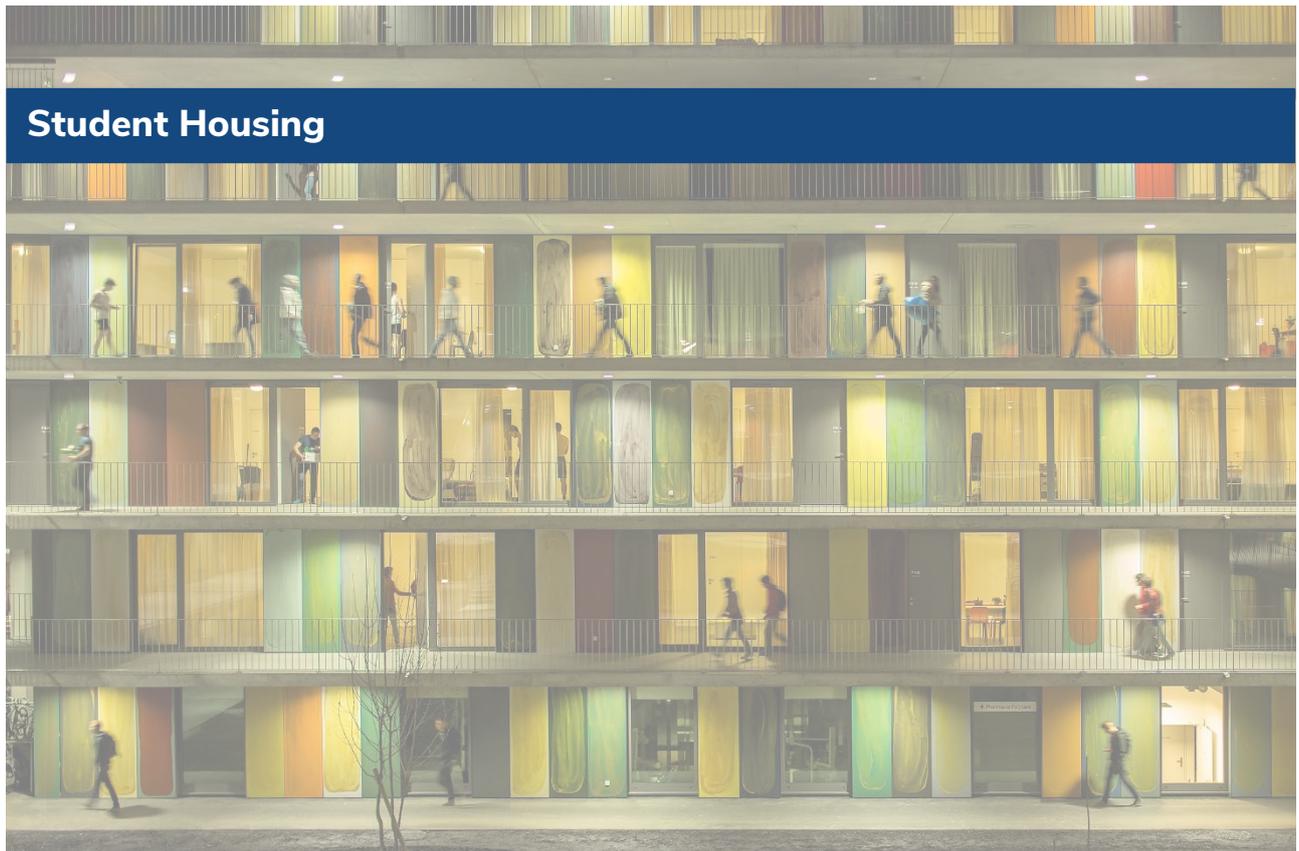
Nella primavera del 2018 Invimit SGR ha avviato il fondo immobiliare denominato «Fondo i3 Silver» che rientra nel più vasto progetto lanciato da Invimit denominato «Silver House» finalizzato a realizzare un modello di valorizzazione degli asset pubblici in «chiave senior» sempre più in grado di cogliere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

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

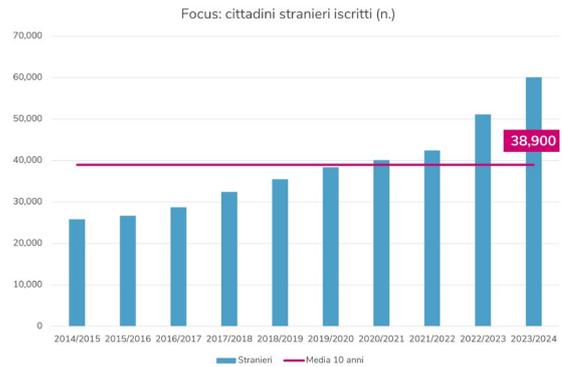
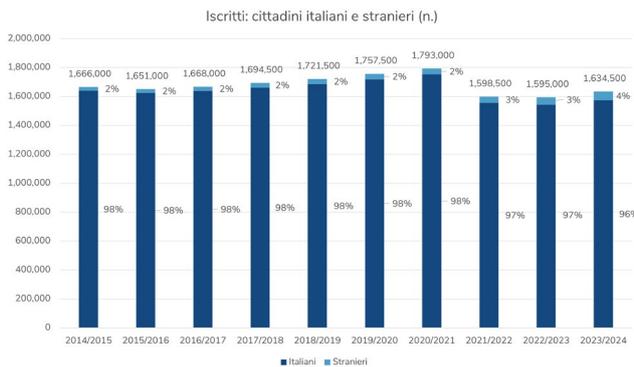
Nell'ottobre 2018 sono stati apportati altri due asset: l'ex Convitto femminile di Spoleto e Villa Pullè a Verona, quest'ultima costituita da due edifici storici. Costo della riqualificazione stimato in 18 milioni.

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

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



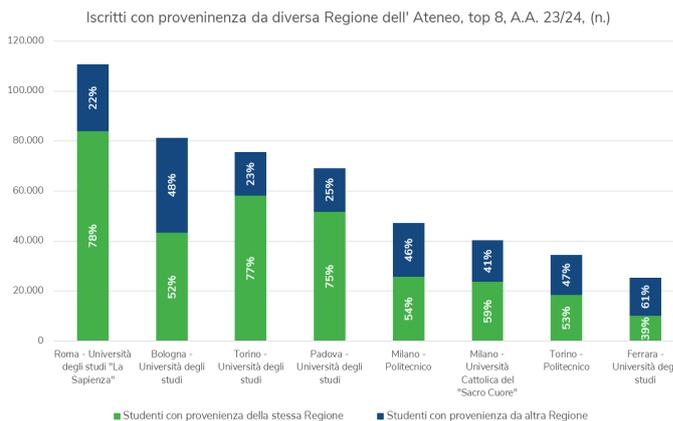
Secondo i dati del Ministero dell'Istruzione – Ministero dell'Università e della Ricerca (MIUR) in Italia, nell'anno accademico (A.A.) 2023/2024, il numero di studenti iscritti nelle università italiane ha raggiunto 1.634.500 unità, in aumento rispetto al precedente anno (+2,5% rispetto al 2022/2023). Nel dettaglio la quota di iscritti aventi residenza all'estero è di più di 60.100 unità, pari al 4% sul totale degli immatricolati nell'Anno Accademico (A.A.) 23/24. 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 38.900 unità.



Kroll Advisory su dati MIUR

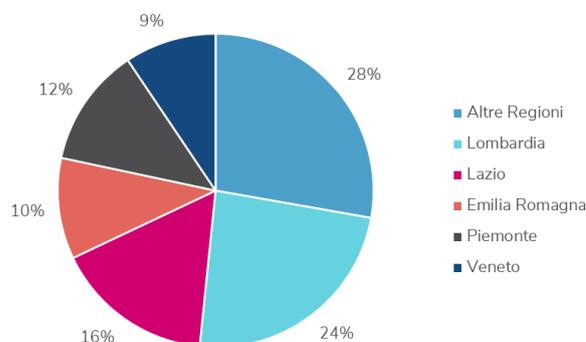
Prendendo in considerazione gli studenti iscritti negli Atenei ¹ italiani nell'A.A. 23/24 si rileva che le prime 8 Università con studenti che arrivano da Regioni diverse da quella di localizzazione dell'Ateneo sono al Nord, in particolare l'Università di Ferrara (con il 60% degli iscritti sul totale proveniente da fuori Regione) seguita dall'Università di Bologna (47% sul totale), il Politecnico di Torino (46%) e il Politecnico di Milano (46%). In termini assoluti, invece, l'Università che registra il maggior numero di iscritti sul totale dell'Ateneo è l'Università di Bologna (più di 38.000 studenti con provenienza fuori Regione sul totale di oltre 81.000), l'Università degli studi "La Sapienza" di Roma (26.600 su 110.600) e il Politecnico di Milano (21.500 su 47.200).

Più del 24% degli studenti con cittadinanza straniera è iscritto nelle Università della Lombardia, seguito a distanza dal numero di immatricolati negli Atenei della Regione Lazio (16%), Emilia-Romagna (10%). Guardando la classifica degli Atenei con il maggior numero totale di iscritti con cittadinanza straniera troviamo al primo posto l'Università Bocconi di Milano (22% sul totale di 13.391 iscritti) e l'Università degli studi di Cassino e del Lazio Meridionale (22% sul totale di 7.061 iscritti), seguite dal Politecnico di Torino (19% di 34.511 iscritti) e dal Politecnico di Milano (15% di 47.240). 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 (7.231 studenti), seguita dal Politecnico di Milano (7.228) e dall'Università degli studi di Bologna (6.548); nel complesso le tre Università raccolgono più del 22% del totale degli iscritti con cittadinanza straniera negli Atenei italiani, mentre le prime 20 poco più del 70% degli studenti.



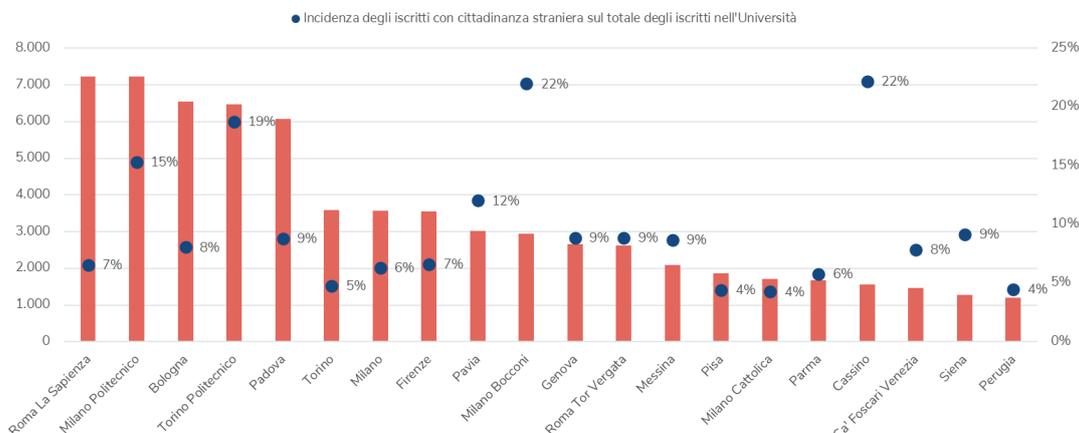
Kroll Advisory su dati MIUR

Iscritti con cittadinanza straniera per Regione A.A. 23/24, (n.)



Kroll Advisory su dati MIUR

Iscritti con cittadinanza straniera per Ateneo, top 20, A.A. 23/24, (n.)



Kroll Advisory su dati MIUR

¹ Sono esclusi dall'elaborazione gli Atenei telematici

L'offerta abitativa universitaria in Italia

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

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

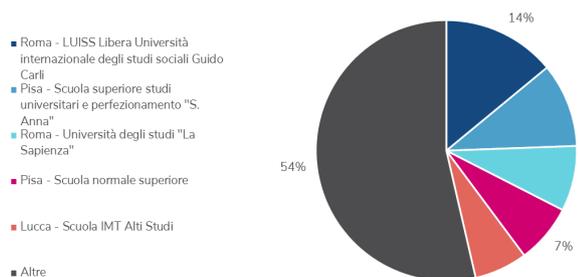
I dati diffusi dal MIUR per l'anno 2023, ultimo dato disponibile, mostrano un'offerta totale di posti letto per gli studenti universitari di circa 52.850 unità. L'offerta è composta dalla componente "Alloggi DSU", con circa 47.750 unità, in decrescita rispetto al 2022, e dalla componente "Letti nei collegi"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

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

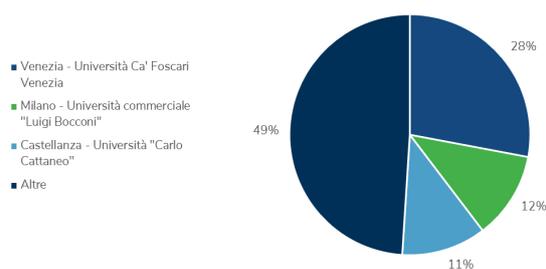
Kroll Advisory su dati MIUR

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

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



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



Kroll Advisory su dati MIUR

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

Con un tasso di copertura attuale del 4% rispetto alla media europea del 14%, l'Italia offre prospettive di crescita sostanziali. Entro il 2028, solo Milano dovrebbe avvicinarsi a un tasso di copertura del 10%, mentre altre città, tra cui Roma con circa il 3%, rimangono indietro, evidenziando lo stadio nascente del mercato e le diverse opportunità nei vari centri urbani.

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

Il mercato dello student housing è in continua crescita in tutta Europa. Nei primi nove mesi del 2024, gli investimenti nel settore in Europa e nel Regno Unito hanno raggiunto i 5,3 miliardi di euro. Questo dato rappresenta un aumento del 58% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e un calo dell'11% rispetto alla media quinquennale.

Attualmente, in Italia ci sono più di 85.000 posti letto per studenti, con un numero crescente di strutture moderne gestite da operatori specializzati secondo standard internazionali. Nei prossimi tre anni, si prevede un aumento di circa 28.000 posti letto, con la maggior parte delle nuove aperture nel 2026, portando l'offerta totale a oltre 100.000 unità entro il 2027. Poiché il numero di studenti nelle università tradizionali dovrebbe rimanere stabile a breve termine e l'offerta di alloggi per studenti è destinata a crescere, si stima che il tasso di copertura possa raggiungere il 15% entro tre anni, riducendo il divario con la media europea.

Nel corso degli anni post-pandemia, Roma ha registrato un forte aumento di presenze, stimando la necessità di 70.000 posti letto aggiuntivi per soddisfare la richiesta dei prossimi anni. Ad oggi, 108.000 studenti sui 300.000 totali sono fuori sede. Dunque, la presentazione al Mipim di Cannes 2023 del "Next Generation Rome", un programma che prevede l'investimento di 11 miliardi di euro entro il 2030. Il conseguimento degli obiettivi viene ulteriormente supportato da una semplificazione degli iter burocratici.

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

Il settore degli alloggi per studenti sta diventando sempre più attraente, come dimostra l'aumento del numero di sviluppatori, operatori e investitori coinvolti. In particolare, i nuovi progetti di studentati in fase di sviluppo vedono la partecipazione di vari attori, principalmente fondi immobiliari e società di investimento straniere.

Nei prossimi anni, l'attività immobiliare si concentrerà principalmente nei principali poli universitari del nord Italia: Milano, Torino, Padova e Bologna manterranno il loro ruolo di primo piano, mentre Roma e Firenze acquisiranno maggiore importanza. Tuttavia, la distribuzione degli alloggi per studenti non sarà uniforme: oltre il 75% dei posti letto sarà sviluppato nelle regioni settentrionali, meno del 5% nel Mezzogiorno e circa il 20% nelle regioni del Centro Italia.

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	Proprietà	Gestore	Città	Posti letto	Anno apertura
CX Naples	iGeneration	Campus X	Napoli	249	2025
The Social Hub Belfiore	-	The Social Hub	Firenze	550	2025
The Social Hub Roma	-	The Social Hub	Roma	-	2025
Studentato	CA Ventures	-	Bologna	680	2025
Studentato "Durando"	¹ Hines	-	Milano	550	2025
Studentato Mind	Lendlease - Ream SGR	-	Milano	400	2025
Camplus Udine	Seri Industrial	Camplus	Udine	240	2025
CX Bologna	iGeneration	Campus X	Bologna	633	2026
The Social Hub Torino	-	The Social Hub	Torino	525	2026
Studentato	Temprano Capital	-	Bologna	520	2026
Studentato	Prelios SGR	-	Sesto San Giovanni (MI)	750	2026
Studentato Ex Villaggio Olimpico	Coima SGR	-	Milano	1.700	2026
Studentato Ex Ospedale Maria Adelaide	REAM SGR	-	Torino	400	2026
CX Modena	iGeneration	CampusX	Modena	366	2026
Camplus Firenze Pietrapiana	Europa Gestioni Immobiliari	Camplus	Firenze	200	n.d.
Studentato	Asp Città di Bologna	-	Bologna	250-280	n.d.

¹ 300 posti letto dei 550 previsti saranno immessi nel libero mercato
Kroll Advisory su fonti di stampa

Canoni e Rendimenti

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

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

In questo scenario i canoni medi per camere singole o per appartamenti con un posto letto nelle principali città universitarie si attestano mediamente tra 800 – 1.300 €/mese, con punte superiori per le prime location, quali Milano e Firenze, seguite da Roma. Si assiste ad un aumento medio dei canoni del 20% su base annuale, con picchi del 37% a Bologna e del 23% a Milano.

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

Città	Canoni medi (€/stanza, mese)
Milano	1.230 - 1.630
Roma	830 - 1.090
Firenze	1.090 - 1.440
Padova	660 - 880
Bologna	960 - 1.230
Torino	870 - 1.130

Kroll Advisory su varie fonti

PNRR e Studentati

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

A novembre 2024 - Il Ministero dell'Università sta adottando nuove strategie per creare i 60.000 posti letto per studenti entro il 30 giugno 2026, come previsto dal PNRR. Tuttavia, al 15 ottobre, solo 10.203 posti letto su 134 richieste di finanziamento sono stati considerati idonei, lasciando una carenza di quasi 50.000 posti. Per colmare questo divario, l'ultimo decreto PNRR assegna al Demanio il compito di progettare e realizzare alloggi universitari, utilizzando edifici pubblici e beni confiscati. Inoltre, il Ministero sta negoziando con Bruxelles per rimuovere alcuni vincoli e includere nel conteggio gli 8.500 posti letto già realizzati, riducendo così i posti ancora necessari da 50.000 a 40.000.

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

A settembre 2023 – il Ministero dell'Università e della Ricerca pubblica il decreto ministeriale n.1269 del 27 settembre 2023 con il quale è stato adottato l'elenco degli immobili ritenuti idonei da destinare ad alloggi o residenze universitarie.

La ricognizione di mercato ha consentito di individuare 593 immobili per 67.292 posti letto, di cui:

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

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

- il target quantitativo dei 7.500 posti letto per studenti da assegnare entro il 31 dicembre 2022 che l'Italia non è riuscita ad assicurare entro l'anno scorso) viene trasformato in un target qualitativo, ovvero l'avvio delle assegnazioni per completare l'obiettivo di 60mila letti entro il 2026, da raggiungere entro il 30 giugno 2023 e viene aggiunto come proposta di modifica per la revisione degli obiettivi della quarta rata del PNRR.
- i finanziamenti sono dilazionati: la somma totale per il 2023 resta di circa 35 miliardi, ma gli esborsi si modificano: la terza rata prevedrà 54 obiettivi per 18,5 miliardi di euro, mentre la quarta 28 obiettivi per 16,5 miliardi.
- l'obiettivo sfidante dei 60mila nuovi posti letto entro il 2026 può essere realizzato in così poco tempo solo con l'aiuto dei privati; ma l'assegnazione ai privati è avvenuta senza vincoli sulle tariffe gli affitti; dunque, l'assenza di regole chiare e precise mantiene ad ora il problema del caro affitti irrisolto.

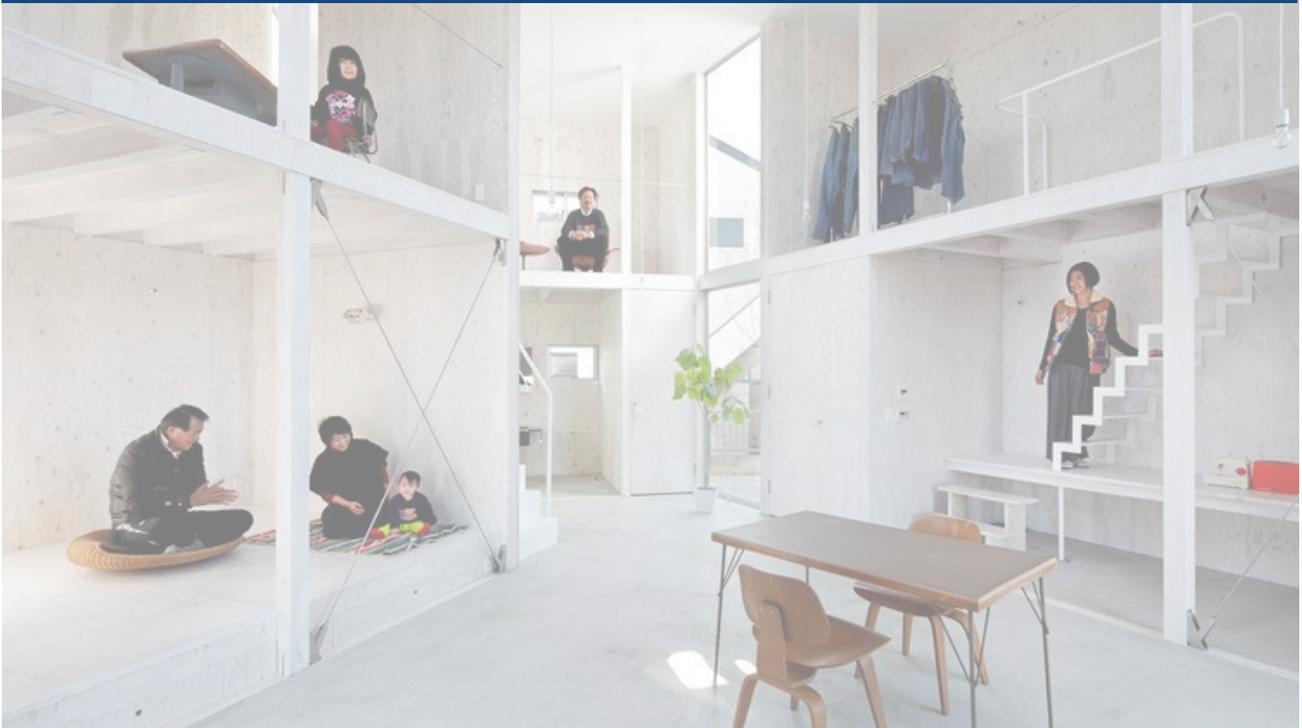
A **maggio 2023**, l'Università: MUR, avvia gruppo interministeriale su alloggi studenti:

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

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

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

Micro-living: la realtà dell'Hybrid Living



Hybrid Living: una nuova concezione dell'abitare

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

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

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

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

Tendenze in Europa

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

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

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

Tendenze in Italia

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

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

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

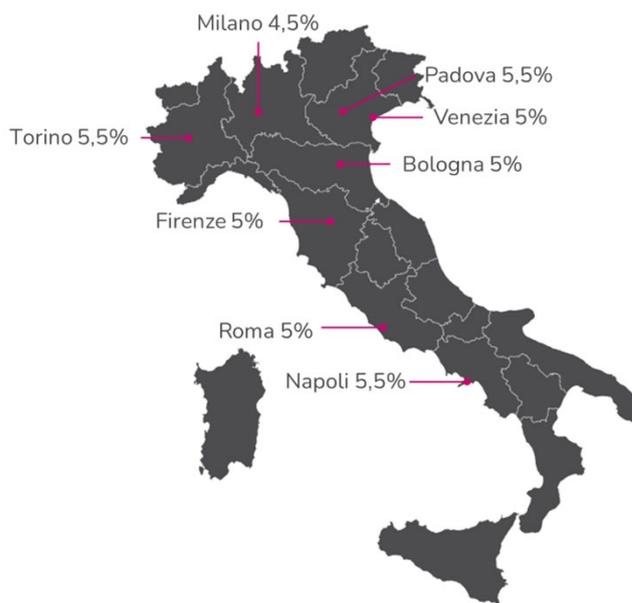
In Italia il mercato dell'affitto risulta interessante in quanto esiste una domanda potenziale molto ampia che sta suscitando notevole attenzione da parte dei principali player già attivi a livello europeo.

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

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

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

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



Principali novità del settore

Il Cohousing in Italia, report di Homers e Gabetti 2024

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

Si segnalano i progetti a Milano, 124 unità per un totale di 8200 mq ai quali si aggiungono 344 mq destinati alle aree comuni, e Torino, dove il Cohousing Borgo Rossini prevede il recupero di 7 unità abitative e la creazione di un'area

wellness, cucina condivisa, posti bici, terrazze, orti e giardini. Infine, la proposta di e-co housing situata a Borgo Cornalese, nelle strette vicinanze di Torino. 28 abitazioni per un totale di 3750 mq di aree residenziali che si compongono di 3 monolocali, 4 bilocali, 1 trilocale, 13 quadrilocali, 6 loft e 1 villa, tutti dotati di spazi condivisi (400 mq) e elevate classi energetiche, sorgono sulle radici del complesso storico.

Camplus 2024

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

Europa 2024

- A Copenhagen sorge il nuovo progetto realizzato da BIG – Bjarke Ingles Group, studio di architettura danese, dal nome "KAKTUS TOWERS". Si tratta due torri residenziali da 60 e 80 metri, per un totale creazione di 495 appartamenti che aderiscono al concetto di micro-living. La grandezza media di ogni appartamento si attesta attorno ai 30mq. Il progetto fa parte di un'iniziativa che si estende per 74 mila metri quadri, destinati all'edilizia residenziale e alla fornitura di servizi pubblici.
- A Bruxelles, il Community Land Trust Bruxelles (CLTB) sta sviluppando diversi nuovi progetti di cohousing, tra cui CALICO (CAre and Lliving in COmmunity). Questo progetto, situato nel comune di Forest, è intergenerazionale e socialmente diversificato, comprendendo 43 abitazioni destinate a gruppi sociali vulnerabili come madri single, anziani e famiglie a basso reddito. Attualmente, CLTB sta costruendo sette nuovi progetti che includeranno un totale di 85 abitazioni, con l'obiettivo di fornire alloggi sostenibili e accessibili per i residenti a basso reddito di Bruxelles.
- LifeX è una società che propone soluzioni abitative innovative e flessibili: offre appartamenti condivisi e privati in varie città europee, tra cui Copenhagen, Londra, Parigi, Berlino, Monaco, Halle e Aarhus. LifeX si rivolge a giovani professionisti e nomadi digitali, offrendo una comunità integrata con eventi regolari per favorire la socializzazione. La flessibilità dei termini di affitto permette di trasferirsi rapidamente e di rimanere per il tempo desiderato.
- A Londra, The Collective rappresenta uno dei più grandi esempi di co-living al mondo. Offre una vasta gamma di servizi, tra cui spazi di coworking, aree ricreative, palestre e programmi di eventi sociali. Gli appartamenti sono completamente arredati e progettati per favorire la comunità e la collaborazione tra gli inquilini.

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 monocale al trilocale, distribuiti su nove piani, che si alternano a quelli degli uffici e dell'health center, che si concludono nel ristorante agli ultimi due, sormontati dalla terrazza panoramica da cui si può ammirare sia la laguna che le prealpi venete. Il target di clientela è medio-alto, si rivolge sia al turista globalizzato che vuole raggiungere il centro di Venezia con comodità rimanendo fuori dal caos, raggiungibile in pochi minuti col tram che parte nelle immediate vicinanze, sia alla clientela business per durate medio-lunghe, attratta dalla vicina stazione dei treni, l'aeroporto e il comodo e ampio parcheggio, al fenomeno del cosiddetto digital nomad, il fatto cioè che un professionista decida di lavorare alcuni periodi dell'anno in un paese straniero e porti con sé la famiglia, così da conciliare lavoro, relax e turismo di qualità.

Settembre 2022

- Tra luglio e settembre 2022 è stato avviato il cantiere del primo progetto di City Pop italiano a Milano, firmato da Lombardini22 per gli esterni e da Artisa Architektur AG per gli interni, che prevede la completa riqualificazione di un vecchio stabile di 15.000 mq destinato ad ospitare 260 appartamenti microliving, monocalci e bilocali, oltre a spazi ricreativi e commerciali e posti auto a disposizione degli inquilini. Il completamento dei lavori è previsto a fine 2024. Il progetto City Pop, situato in Viale Monza a Milano, rappresenta una nuova forma dell'abitare, organizzato su appartamenti completamente arredati e destinati agli affitti di breve-media durata. Il primo City Pop italiano ospiterà 260 appartamenti, progettati ed allestiti per vivere, non solo per soggiornarvi, con tagli che vanno dai monocalci di 28 mq ai bilocali di 33 mq. In un'ottica di una maggiore condivisione e interazione fra gli ospiti, in tutte le strutture del progetto sono 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 "piazzerette", 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

Il volume degli investimenti immobiliari in Italia nel comparto Uffici nel 2024 risulta pari a circa 2,2 miliardi di euro - una performance doppia (+102%) rispetto 2023 - costituendo circa il 22% del totale del mercato. Si conferma pertanto il trend di progressiva ripresa del mercato avviato nella seconda metà del 2023. Il maggiore contributo per il raggiungimento di questo risultato è arrivato dal closing di importanti operazioni nei mercati di Milano e Roma, che ancora una volta costituiscono i principali catalizzatori di investimenti.

Il perdurare del contesto geo-politico significativamente critico continua a condizionare i mercati finanziari (e di conseguenza quelli immobiliari) alimentando una situazione di "incertezza" nel breve/medio periodo. Nonostante i quattro tagli dei tassi d'interesse avvenuti negli ultimi mesi, questi interventi non sono ancora sufficienti per rilanciare rapidamente il settore immobiliare, che avrà bisogno di ulteriore tempo per riprendersi. Tuttavia, possono contribuire a rafforzare la fiducia degli operatori.

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

Rimangono privilegiati per gli investitori i (pochi) prodotti "core-trophy" presenti sul mercato che devono scontare comunque rendimenti in crescita. In altre parole, la domanda ha premiato e continuerà a premiare gli asset a reddito, caratterizzati da flussi di cassa consolidati per effetto di contratti long term o di tenancy strutturate con particolare riferimento alla fascia dei "trophy asset" e "core asset" ubicati in location "prime".

Segnali marcati di repricing e lievi continue decompressioni dei rendimenti continuano a registrarsi nelle location periferiche o secondarie e riguardano gli spazi ufficio di medio/grandi dimensioni, talvolta non più rispondenti ai requisiti della nuova domanda "ibrida".

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

Ancora, sempre maggiore si conferma e si consoliderà l'interesse per le tematiche ESG legate alla transizione energetica degli edifici (certificazioni ambientali, ricorso ad energie rinnovabili, regolamenti e normative volti a ridurre le emissioni in

atmosfera di sostanze inquinanti, controllo e riduzione dei consumi energetici, etc) quale elemento caratterizzante della domanda corporate, con riflessi anche sugli aspetti economici e reddituali degli investimenti (valori/canoni/rendimenti).

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

Volumi di compravendita

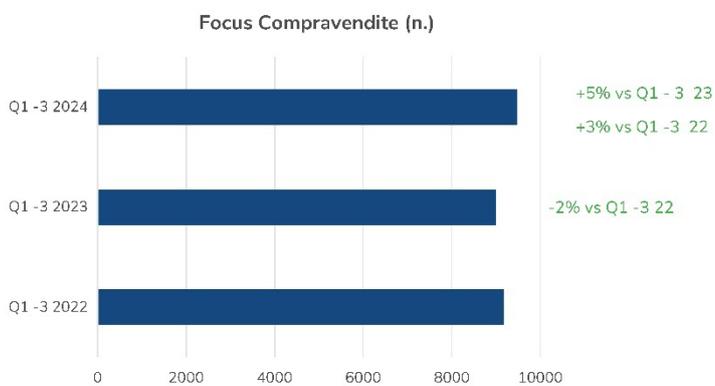
Il consuntivo del 2023, ultimo dato disponibile su base annua, ha confermato il rallentamento delle transazioni, portando il numero degli scambi leggermente al di sotto dei risultati del 2022 (variazione annua -0,9%). In termini assoluti, i dodici mesi del 2023 hanno registrato complessivamente circa 13.260 compravendite contro le quasi 13.380 del 2022.

Area	NTN 2023	NTN Q1-3 2024	Var. % NTN Q1-3 2024 vs Q1-3 2023	Quota NTN per area (Q1-3 2024)
Nord Est	3.366	2.376	4,0%	25%
Nord Ovest	4.384	3.015	1,3%	32%
Centro	2.690	2.064	13,6%	22%
Sud	1.899	1.363	4,9%	14%
Isole	925	664	7,6%	7%
ITALIA	13.263	9.482	5,4%	100%

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Nel periodo gennaio-settembre 2024, l'ammontare delle compravendite registra un risultato positivo, registrando quasi 9.500 transazioni, pari a +5% rispetto ai primi 9 mesi del 2023, così come +3% rispetto al 2022. Dal punto di vista tutte le macroaree hanno registrato performance positive, soprattutto il Centro.

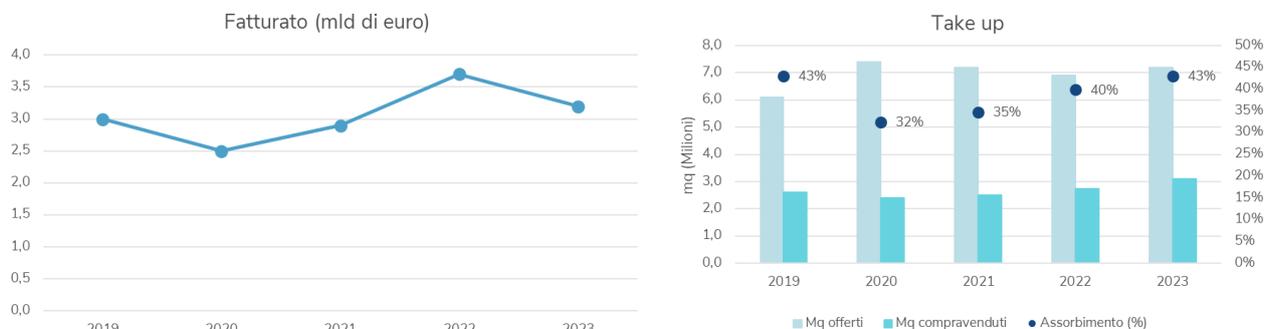
Nel dettaglio il Sud ha intercettato più del 14% del totale delle transazioni di uffici registrando una variazione di +5% rispetto al Q1-3 2023, mentre nelle Isole si sono registrate il 7% delle transazioni, pari una variazione su base annua del +8%; il Centro ha rilevato circa il 22% del totale delle transazioni con risultati pari a +14% rispetto allo stesso periodo del 2023. Il Nord che nel complesso ha assorbito quasi il 57% delle transazioni, rileva per il Nord Est variazioni pari a +4% vs Q1-3 2023, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 32% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a +1% rispetto ai primi 9 mesi del 2023.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Fatturato e take up

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



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

Canoni

Nel secondo semestre 2024 mediamente si rileva una sostanziale stabilità nei valori dei canoni. Nel dettaglio, le zone centrali mostrano valori in lieve decrescita con punte di quasi il -2% in città come Roma, mentre le zone periferiche segnano un leggero incremento medio del +0,5%. Le aree semicentrali riflettono valori mediamente stabili.

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

Kroll Advisory su Nomisma

Rendimenti

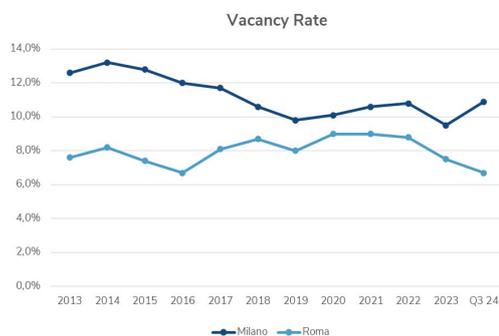
I rendimenti lordi nel secondo semestre 2024 sono rimasti stabili rispetto all'H1 24 e all'H2-23, in attesa che vengano recepiti i tagli dei tassi effettuati dalla BCE, e si posizionano tra il 4,5% e l'8,5% per zone centrali e semicentrali delle città medio-grandi e nei business district consolidati, mentre la forchetta si amplia tra il 7,25% e il 10,0% nelle zone periferiche e in generale nelle location secondarie.

Anche per le **prime location** (Milano e Roma) si sono registrati nella seconda parte dell'anno rendimenti lordi stabili, nel dettaglio di circa 4% per i trophy asset nella città di Milano, mentre a Roma si sono registrati rendimenti lordi medi del 4,5%. Nella seconda parte dell'anno, nelle zone periferiche/location secondarie si sono registrati rendimenti lordi leggermente più elevati. Nel dettaglio, il margine inferiore è aumentato di 25 bps passando rispettivamente al 6,25%-8,5% e al 7,25%-10%. Si segnala comunque che nel settore direzionale si sta spostando sempre più l'attenzione verso il tenant, oltretutto 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 2024, ultimo dato disponibile, le percentuali di sfritto di spazi uffici registrano due trend: il primo riferito a spazi “prime” ovvero nuovi o valorizzati secondo standard di ultima generazione e localizzati in aree ad alto livello di accessibilità e presenza di servizi, il secondo a uffici “non prime”. Nel primo caso il tasso di vacancy rimane molto basso, mentre nel secondo si assiste a una crescita, quest'ultima dovuta al basso appeal del prodotto. In particolare, a Milano la percentuale di vacancy nelle zone centrali si posiziona nell'intorno del 6-7% arrivando a valori superiori al 17% nelle location periferiche. A Roma, nelle zone centrali, si attesta attorno al 2% e arriva a valori leggermente inferiori al 14% nelle zone periferiche.

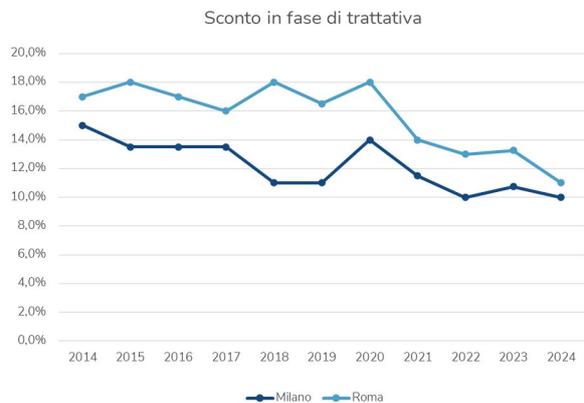
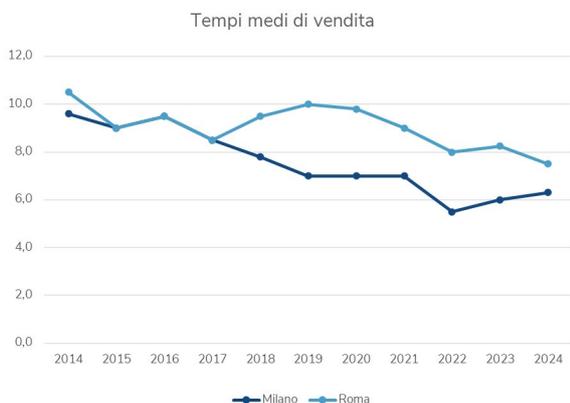


Kroll Advisory su fonti varie

Tempi medi di commercializzazione e sconti

Gli ultimi dati del 2024 sui tempi di vendita e relativi alle grandi città rilevano una compressione che in termini assoluti scende sotto la soglia dei 8 mesi. Anche gli sconti in fase di trattativa risultano ridotti: il divario medio tra prezzo di vendita e di acquisto è pari al 12,7%, 0,7 punti percentuali in meno rispetto al 2023.

I dati disponibili del 2024 sui tempi di vendita rilevano un aumento a Milano (da 6 mesi nel 2023 a 6,3 mesi), mentre Roma registra una contrazione dei tempi (da 8,3 a 7,5 mesi). Si registra per Milano e Roma un trend decrescente negli sconti in fase di trattativa. A Milano il divario medio tra prezzo di vendita e di acquisto è pari al 10% (-0,8% rispetto al 2023), ed a Roma è pari al 11% (-2,3% rispetto al 2023).

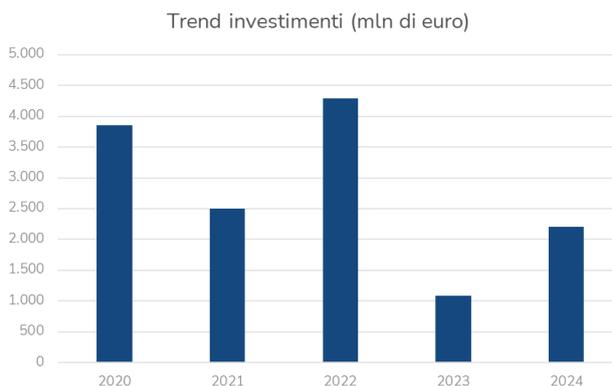


Kroll Advisory su dati Nomisma

Investimenti

Nel 2024 il settore degli uffici rappresenta la seconda asset class del mercato italiano con circa 2,2 miliardi di euro investiti, incidendo per più del 22% sul totale degli investimenti corporate, raddoppiando il volume degli investimenti rispetto al 2023. Gli investimenti sono stati principalmente focalizzati nelle città di Milano e Roma: insieme, le due principali città italiane rappresentano circa il 95% del mercato degli uffici.

L'interesse degli investitori resta fortemente focalizzato sulle location primarie, dove le solide performance dei mercati occupier in termini di take up continuano a favorire investimenti value-add. Allo stesso tempo, la stabilizzazione dei rendimenti e i vantaggiosi entry point offerti dal mercato stanno gradualmente attirando nuovamente i capitali core.



Kroll Advisory su fonti varie

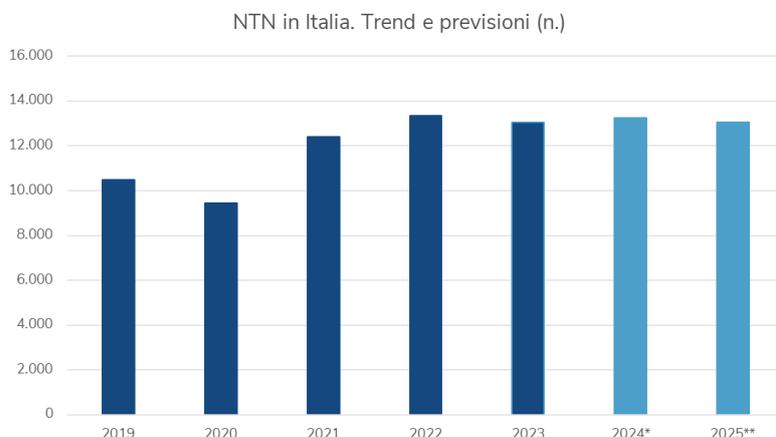
Previsioni

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

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

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

VARIAZIONE YOY - UFFICI						STIMA	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025**
COMPRAVENDITE	4.9%	-9.7%	31.2%	7.6%	-2.2%	1.5%	-1.5%
PREZZI	-0.7%	-1.9%	0.7%	6.5%	0.3%	0.2%	0.1%



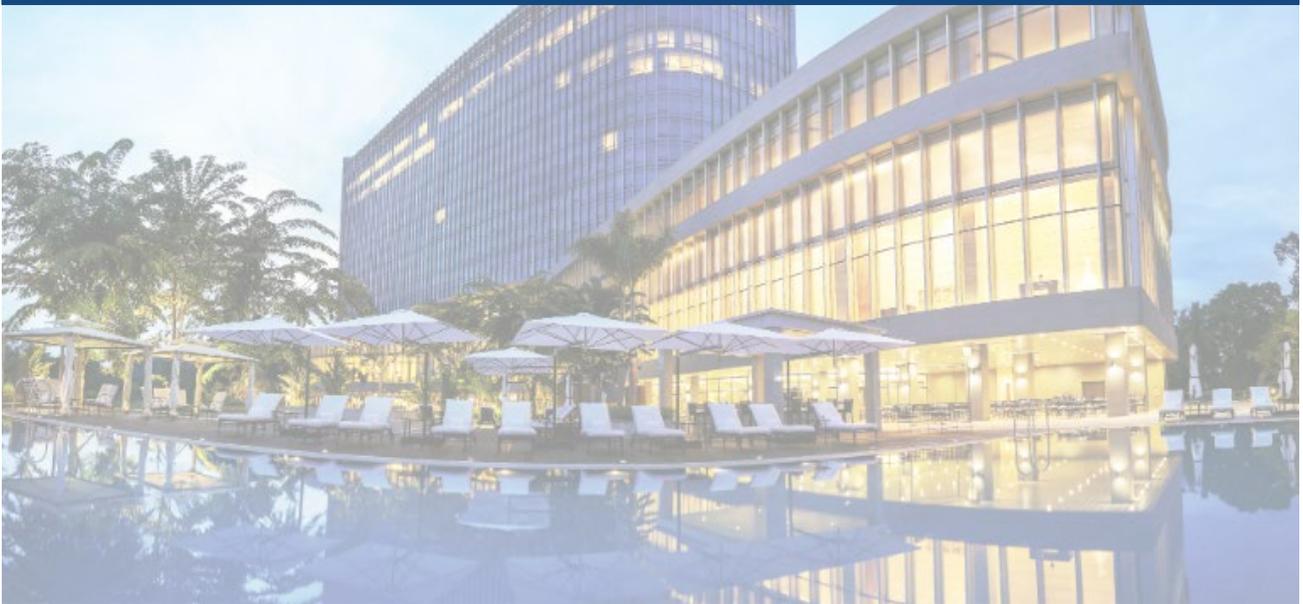
Kroll Advisory

Principali Transazioni – 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-24		Asset Via Rampa Cavalcavia 16-18	VE	Venezia	5,9	Governo Italiano	Cromwell EREIT
dic-24		Fortezza 8	FI	Firenze	15,0	n.d.	Cromwell EREIT
dic-24		Asset Via dei Giuochi Istmici	RM	Roma	n.d.	n.d.	n.d.
dic-24		Palazzo Carciotti	TS	Trieste	n.d.	Generali Group	Città di Trieste
dic-24		Asset Via delle Lame 109/111	BO	Bologna	n.d.	n.d.	Blackstone, Kryalos
nov-24		HQ Moncler	MI	Milano	200,0	Gruppo Valesco	Covivio SA
ott-24		Asset Via dei Due Macelli	RM	Roma	n.d.	n.d.	Kryalos
ott-24		Asset Via Mecenate 86	MI	Milano	10,7	ASUSTEK	n.d.
ott-24		Carige	GE	Genova	n.d.	n.d.	BPER Banca
ott-24		Asset Via Gramsci 6	BO	Bologna	40,0	Kryalos	n.d.
ott-24		Asset Biancamano 8	MI	Milano	n.d.	n.d.	n.d.
ago-24		Time Building	MI	Milano	n.d.	Fabrica Immobiliare SGR	Invesco Real Estate
ago-24		Asset Via Principe Amedeo 3	MI	Milano	n.d.	n.d.	Blackstone, Kryalos
lug-24	IT Office Portfolio 2024	Torre Tonda	MI	Sesto San Giov	n.d.	2C Sviluppo Immobiliare	BNP Paribas REIM
lug-24	IT Office Portfolio 2024	Asset Via Milanese 20	MI	Sesto San Giov	n.d.	2C Sviluppo Immobiliare	BNP Paribas REIM
giu-24		Torre Nord	PI	Cisanello	20,0	ATI Project	Gruppo Bulgarella
giu-24		Asset Viale Certosa 218	MI	Milano	n.d.	City Club Srl	Kryalos
giu-24		Palazzo A5 Milanofiori	MI	Assago	14,0	Comete, Alderan	n.d.
mag-24		Conde Nast	MI	Milano	n.d.	n.d.	n.d.
mag-24		Villino Morani	RM	Roma	n.d.	n.d.	Marseglia Group
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Galleria Sciarra Colonna di Carbo gnano	RM	Roma	100,7	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Palazzo Verospi	RM	Roma	38,9	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
mag-24	Sapphire Portfolio 2024	Palazzo del Monte di Pieta	RM	Roma	60,4	Coima SGR	Morgan Stanley, Zurich Insurance
apr-24		Asset Via Cavour 224	RM	Roma	n.d.	Principal RE Europe	GWM Group
apr-24		Asset via Emilio Longoni 3/7	RM	Roma	4,8	n.d.	Fondo Alpha - Dea Capital Sgr
mar-24		Casa Betania	MI	Milano	n.d.	San Vittore 49 srl	Compagnia di Sant'Orsola – Secular Institute of Sant'Angela Merici Federation
mar-24		Asset Via Paolo Di Dono 223	RM	Roma	n.d.	Invel Real Estate Partners, DeA Capital Real Estate	AXA IM Alts
mar-24		Asset Piazza San Babila	MI	Milano	n.d.	n.d.	REAM SGR S.p.A.
mar-24		Asset Via Lorenteggio	MI	Milano	n.d.	n.d.	Kryalos SGR
feb-24		Future HQ Campari	MI	Milano	110,0	Campari	BNP Paribas REIM
feb-24		HQ Deloitte	RM	Roma	270,0	Deka Immobilien	Ardian, Prelio sgr
feb-24		Asset Tortona 37/41	MI	Milano	n.d.	Kervis SGR	BNP Paribas REIM
feb-24		Asset Via Arno	RM	Roma	n.d.	n.d.	Prelios SGR, Cassa Dei Dottori Accountisti
gen-24	Borgosesia acquires IT Office Portfolio 2024	Asset Bologna	BO	Bologna	14,5	Borgosesia Gestionio SPA	n.d.
gen-24		Palazzo di Fuoco	MI	Milano	70,3	Corum, SCPI Eurion	Blackstone, Kryalos
gen-24	Kryalos OBO Apollo IT Office Portfolio 2024	4 asset ex Enpam	varie	varie	120,0	n.d.	Kryalos SGR
gen-24		Torre di Francia	GE	Genova	n.d.	n.d.	Investire SGR

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Il mercato ricettivo alberghiero



Secondo le stime del Centro Studi Turistici di Firenze per Assoturismo Confesercenti, il 2024 segna un record storico per il turismo in Italia. Si prevede una chiusura con 458,5 milioni di presenze nelle strutture ricettive, in aumento del +2,5% rispetto all'anno precedente.

L'incremento è stato trainato principalmente dai visitatori internazionali: le presenze straniere hanno raggiunto i 251,5 milioni (+7,4%), con 72,1 milioni di arrivi (+6,3%). Questo aumento ha compensato il calo del turismo interno, che ha registrato una contrazione del 2,8% nelle presenze e del 2,9% negli arrivi.

La crescita ha interessato tutte le aree del Paese, con l'eccezione dell'area del Nord-Est, dove l'aumento registrato è stato leggermente inferiore alla media nazionale. Tra le tipologie di turismo, quello legato ai laghi ha ottenuto la migliore performance del 2024, con un incremento del +6,5%, seguito da campagna e collina (+5,8%), città d'arte (+3,6%) e montagna (+2,5%). Il turismo balneare e termale ha mostrato una leggera crescita, mentre le località di "altro interesse" hanno registrato un lieve calo.

Nonostante un contesto economico ancora incerto e le persistenti tensioni geopolitiche, i risultati di fine anno confermano la solidità dell'offerta turistica italiana. Tuttavia, permangono alcune incognite sull'andamento del mercato nella prima parte del 2025. È probabile che il rallentamento della domanda, già emerso verso la fine del 2024, si prolunghi nel primo trimestre del nuovo anno, per poi lasciare spazio a una ripresa più marcata nei mesi successivi.

Focus Legge di Bilancio 2025 - Interventi in ambito turistico²

A seguito dell'approvazione in via definitiva della Legge di Bilancio 2025, 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 ai primi nove mesi del 2025, corrisposte in relazione al lavoro notturno e alle prestazioni di lavoro straordinario effettuato nei giorni festivi. Si proroga senza modifiche applicative la misura contenuta nella Legge di Bilancio precedente, che l'aveva previsto però solo per i primi sei mesi del 2024.

² Fonte: Ministero del Turismo

Con riferimento alle misure rivolte al settore turistico-ricettivo presenti nella Legge di Bilancio 2024 che interesseranno il 2025 si ricordano:

- **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 (Fondo Unico Nazionale per il Turismo)** 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.

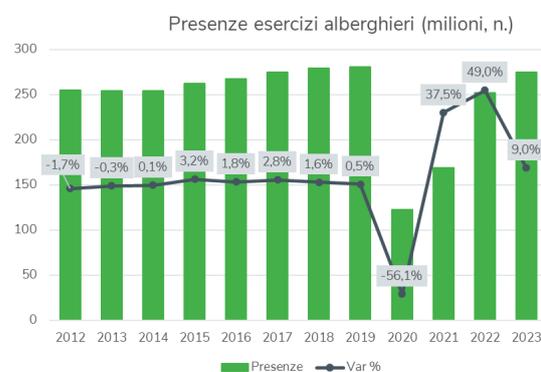
Il 3 settembre 2024 è entrato in vigore il **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, assegnato a tutte le tipologie di strutture alberghiere ed extra-alberghiere, dagli alberghi agli appartamenti turistici. Rilasciato dal Ministero del Turismo su richiesta del proprietario o del gestore dell'immobile, il codice viene inserito in una Banca Dati Nazionale per garantire maggiore tracciabilità e trasparenza nel settore. Dal 2025 è obbligatorio e le sanzioni per chi non si adegua variano dai 500 agli 8.000 euro. Federalberghi stima che quasi l'80% delle strutture registrate (451.000 su 571.000) abbia già ottenuto il CIN. Matera è la città più virtuosa (94,1% di strutture in regola), seguita da Bolzano (93,09%). Tra le Regioni, la Toscana è al primo posto con 54.134 CIN rilasciati, seguita da Lombardia, Veneto, Lazio, Puglia e Sicilia.

Analisi della domanda turistica

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

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

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



Kroll Advisory su dati ISTAT

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.

L'offerta turistica: strutture e posti letto

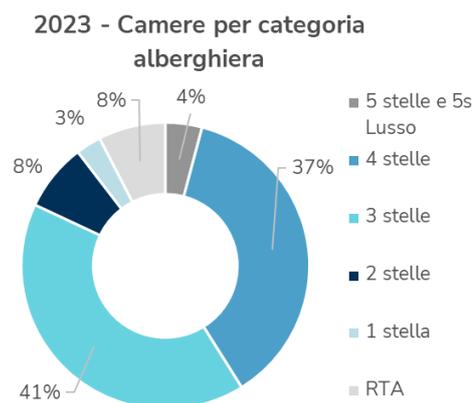
Nel 2023, ultimo dato disponibile, sono stati registrati circa 32.195 esercizi alberghieri. Su base annua si rileva un saldo negativo pari a più di 230 strutture. In particolare, si osserva l'apertura di 40 strutture di categoria 4 stelle, di 41 alberghi a 5s e 5s lusso, a fronte della chiusura di quasi 340 alberghi a 1 stella e 2 e 3 stelle. I dati confermano il trend in atto già da qualche anno

che favorisce investimenti in alberghi di categoria di fascia medio-alta. In termini di posti letto le strutture a 4 e 5 stelle registrano un incremento medio del 1,7% in ragione d'anno mentre si segnala un calo medio dell'1,6% per gli hotel a 1 stella e 2 e 3 stelle.

Più del 41% dell'offerta di camere 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 2023 e che dovrebbe proseguire nel 2024, trend sostenuto soprattutto dal potenziale aumento della permanenza media legato all'opportunità di poter lavorare in modalità "smart working" nelle località turistiche. In quest'ottica, la ricettività sarà anche ampliata attraverso i canali della residenzialità short stay (unità residenziali messe a disposizione per affitti brevi indirizzati a diversi target).

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



Kroll Advisory su dati ISTAT

Performance KPI Milano, Roma, Venezia e Firenze

L'Osservatorio AICA – Associazione Italiana Confindustria Alberghi fornisce i KPI annuali (2023 ultimo dato annuale disponibile) relativi a TOC e ADR divisi fra 4 e 5 stelle per le città seguenti città:

	Occ %		Var %	ADR		Var%
	2023	2022	YoY	2023	2022	YoY
5 STELLE						
Firenze	71,8	65,3	9,8%	818,14	739,13	10,7%
Milano	64,7	58,8	10%	561,01	510,37	9,9%
Roma	65,2	59,7	9,4%	558,97	500,00	11,8%
Venezia	61,0	57,2	7%	638,04	615,79	3,6%
4 STELLE						
Bologna	62,6	61,1	2,5%	135,91	122,26	11,2%
Firenze	76,5	67,0	14,2%	194,39	160,46	21,1%
Genova	63,6	62,4	2,0%	152,04	136,71	11,2%
Milano	68,2	58,2	17,3%	175,46	159,44	10,0%
Napoli	79,7	74,2	7,4%	140,41	119,09	17,9%
Roma	72,2	65,9	9,5%	171,18	146,17	17,1%
Venezia	64,9	58,4	11,1%	173,50	162,59	6,7%

Fonte: AICA

Gli indicatori dell'Italian Hotel Monitor di Trademark Italia evidenziano una crescita nel terzo trimestre 2024 per l'industria alberghiera italiana, con un aumento dell'occupazione camere (+0,4 punti) e del prezzo medio camera (+8,1%) rispetto al 2023, passato da 140,15€ a 151,47€, grazie alla ripresa sia del turismo business che leisure, quest'ultimo sostenuto in gran parte dalla crescita del movimento turistico internazionale, in particolare degli americani. Si tratta di una clientela che, durante il soggiorno in Italia, privilegia strutture ricettive di fascia premium e luxury.

Mentre il trend relativo al tasso di occupazione camere (TOC), ovvero il rapporto percentuale tra camere vendute e camere disponibili, registra solo un lieve incremento, la situazione è ben diversa per l'ADR, il cui significativo aumento ha avuto un impatto anche sulla clientela italiana. Quest'ultima, durante il periodo estivo, ha optato per scelte di vacanza più oculte, influenzata da un potere d'acquisto in contrazione. Il confronto con il 2022 evidenzia questa dinamica: a fronte di un incremento del tasso di occupazione del 3,1%, il prezzo medio per camera (ADR) segna un aumento del +19,3%.

Tutte le tipologie ricettive mostrano un buon andamento, con il settore luxury (5 stelle) in crescita per ADR (+8,2%) e TOC (+1,4 punti), l'upscale (4 stelle) che registra aumenti per ADR (+6,7%) e TOC (+0,6 punti), e il midscale (3 stelle) in crescita di +0,2 punti di TOC e di quasi dieci punti percentuali di prezzo medio camera (+9,7%).

L'analisi del TOC su scala nazionale rivela che la maggior parte delle città monitorate (32 su 39) superano l'80%, con ai vertici della classifica Rimini, Pesaro (quest'anno Capitale italiana della Cultura) e Como. Nel ranking Top 5 per ADR, confermano il vertice Venezia, seguita da Firenze, Milano, Roma e Como.

	TOC	Var. TOC	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2024	2024 vs 2023	2024	2024 vs 2023
Milano	71%	-1%	214	8
Roma	73%	0%	240	3
Venezia	70%	2%	528	73
Firenze	72%	-5%	288	16

Nel dettaglio, secondo i dati diffusi da STR Global - CoStar nel **periodo gennaio-settembre 2024**, a Milano, Roma, Venezia e Firenze, il Tasso di Occupazione Camere (TOC) si è attestato mediamente al 71%, registrando un delta leggermente negativo di circa -1% rispetto allo stesso periodo del 2023. Rispetto al TOC medio del 2019 si segnala un delta lievemente negativo pari a circa -2%, evidenziando la ripresa del settore

	TOC	Var. TOC	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2024	2024 vs 2019	2024	2024 vs 2019
Milano	71%	-3%	214	63
Roma	73%	0%	240	84
Venezia	70%	1%	528	168
Firenze	72%	-7%	288	104

Kroll Advisory su dati STR Global - CoStar

rispetto al periodo pre-pandemico. Il TOC più elevato è stato registrato a Roma con il 73%, seguono Firenze e Milano, rispettivamente con al 72% e 71%, chiude Venezia con il 70%, che segna un aumento di 2 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2023.

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 530 euro/camera, con un deciso aumento sul 2023. Lo scostamento maggiore è stato infatti rilevato per la città di Venezia che ha visto un incremento pari a 73 euro/camera, segue Firenze con +16 euro/camera e chiude Milano che registra uno scostamento minore pari a +8 €/camera, con un'offerta che si attesta a circa 214 euro/camera. Complessivamente si nota un generale aumento dell'ADR nelle diverse città, in media di circa 104 euro/camera, rispetto al periodo pre-pandemico.

Rendimenti Lordi

I rendimenti immobiliari del comparto alberghiero relativi al secondo semestre 2024 registrano una stabilità in tutti comparti, in attesa del recepimento dei tagli dei tassi effettuati negli ultimi mesi dalle BCE. Si osserva stabilità negli yield sia per gli immobili in location "prime" come Milano, Roma, Venezia, Firenze, e "top" come la costiera amalfitana e Cortina d'Ampezzo; sia per prodotti e destinazioni meno attrattive per gli investitori (Resort e Hotel in location a vocazione stagionale).

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

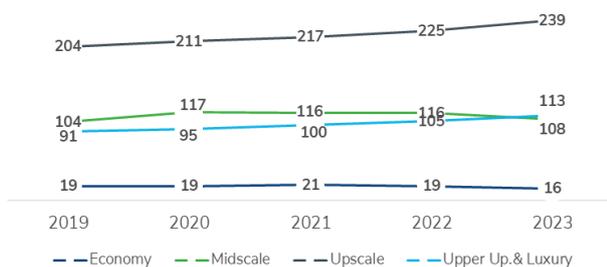
Come analizzato in precedenza, il 2023, ultimo dato disponibile, è stato un anno di notevole ripresa dell'operatività del settore, raggiungendo quasi i livelli degli anni pre-pandemia. L'offerta di strutture ricettive in Italia registra segnali di decrescita sostenuta dalla chiusura di alberghi di categorie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

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

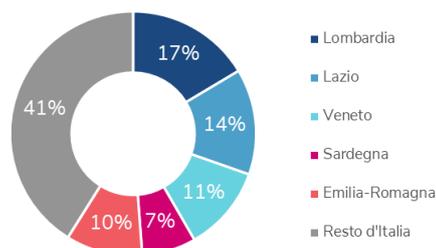
Rispetto agli ultimi 5 anni, Milano conferma la crescita più significativa di camere (quasi 2.400), seguita da Roma (2.000 camere) e a distanza da Venezia (700 camere). Nel frattempo, Firenze ha registrato la crescita più significativa con un CAGR del 7% in 5 anni, passando da 4.800 a 6.200 camere.

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

Numero di brand per categoria



Distribuzione geografica degli hotel di catena



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

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

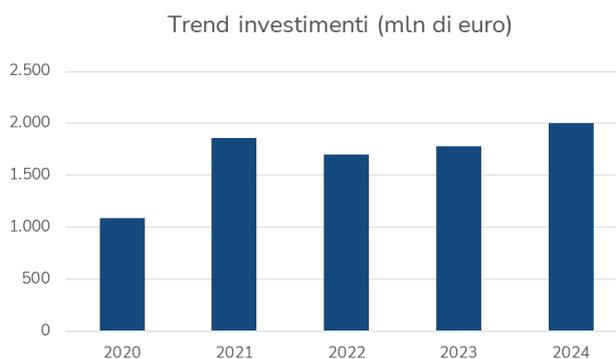
Nel dettaglio, il segmento Economy & Midscale è dominato da B&B, con circa 5.355 camere, seguito da Accor (1.925 camere) e BWH Hotel Group (poco meno di 1.680 camere). Nel segmento Upscale & Upper Upscale si posiziona in cima alla classifica BWH Hotel Group con 10.075 camere seguito a distanza da Minor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

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

* Le double-counting keys vengono conteggiate per rappresentare accuratamente il numero totale di camere quando un hotel è affiliato a più brand o programmi. Questo succede perché un'unica camera può essere conteggiata più volte se è associata contemporaneamente a più catene o marchi. Ad esempio, nel caso di affiliazioni multiple, alcuni hotel possono appartenere a una catena principale e, allo stesso tempo, partecipare a un programma di franchising, marketing o soft brand. In questi casi, la stessa camera è inclusa nel conteggio sia della catena principale sia del soft brand.

Investimenti

Nel 2024, l'asset class Hospitality, che include i segmenti hotel e healthcare, ha registrato investimenti per circa 2 miliardi di euro, pari al 20% del totale, trainati principalmente dalle transazioni nel settore alberghiero. Un contributo significativo è arrivato nell'ultimo trimestre con la vendita di uno degli hotel più iconici di Venezia, che, con circa 300 milioni di euro, si è affermata come la maggiore operazione del settore nell'anno. Il segmento del luxury continua a essere il principale motore delle scelte degli investitori, soprattutto a Roma, dove si conferma una pipeline di nuove e prestigiose aperture. Gli investimenti core restano contenuti, sebbene la disponibilità di capitali per questo tipo di operazioni stia progressivamente aumentando.



Kroll Advisory su fonti varie

Principali Novità H2-2024³

Dicembre 2024

- La catena alberghiera Numa Group apre la sua più grande proprietà italiana ad oggi: un hotel da 72 unità nello storico quartiere Ludovisi di Roma.
- Il Mercure Napoli Centro Angioino, hotel quattro stelle situato nel cuore storico della città, riapre dopo un importante restyling. L'Hotel è composto da 99 camere elegantemente rinnovate a marzo 2024, tra cui 14 classic single, 12 classic twin, 53 superior doppie e 20 privilege doppie.
- L'hotel à parfum Magna Pars di Milano si arricchisce di un nuovo spazio esperienziale: LabSolue Bar and Roof Terrace.
- Leonardo Hotels scommette sull'Italia e ha in pipeline l'apertura di 3 alberghi: ad inizio 2025 aprirà infatti il Nyx Hotel Rome by Leonardo Hotels, al quale seguiranno dopo alcuni mesi, anche il Leonardo Boutique Rome Monti e una struttura Master Collection gestita dalla sister company nell'area della Fontana di Trevi.

Novembre 2024

- È stato recentemente aperto La Monastica Resort & Spa, boutique hotel a 5 stelle ricavato da un antico monastero del XVI secolo, situato in un borgo medievale abitato, sulle colline di Buggiano Castello vicino a Montecatini Terme. Per la ristrutturazione del monastero sono stati investiti 25 milioni di euro. La Monastica offre 19 camere e suite, il ristorante gourmet Devoti, parte del quale allestito nell'ex chiesa del monastero, una Spa con piscina scavata nella roccia e un percorso esperienziale nei giardini con vasca idromassaggio.
- Belmond apre a luglio 2025 la nuova destinazione lusso Villa Beatrice, prima villa privata del portfolio e nuova destinazione di lusso nella Perla del Tigullio. Inoltre, riaprirà le sue porte, a giugno prossimo, anche l'hotel Splendido, a Belmond Hotel, Portofino dopo un restyling.
- In seguito a una radicale ristrutturazione dell'ex Hotel Lido Palace, acquisito sei anni fa, apre a marzo 2025 in pieno centro il nuovo Excelsior Palace Santa, sulla piazza di Santa Margherita Ligure. Sarà una struttura da 45 chiavi con undici sole camere e il resto suite e junior suite, uno skybar e un bar al pianterreno, oltre al ristorante.
- Il gruppo QC amplia il suo portafoglio con due novità: l'apertura di un albergo modello 'QC Room' a Milano, in zona Porta Romana ed un "resort" che nascerà sul lago di Como.
- Nasce Hilton Turin City Centre, imponente progetto di 175 camere su 5 piani nel centro di Torino gestito da Gruppo Della Frera Hotel in franchising con Hilton. La proprietà è di Ream Sgr, che attraverso il Fondo Geras 2 ha recuperato

³ Notizie estratte da Pambianconews Hotellerie

l'ex Golden Palace Hotel. Sono stati investiti 50 milioni di euro, a seguito anche di una profonda ristrutturazione di tutto l'immobile.

- Mama Shelter, dopo Roma, arriva sul lago di Como. Il lifestyle hotel avrà 150 stanze, di cui 21 suite, e aprirà a metà 2026.
- B&B Hotel debutta a Sassari in Sardegna, con un hotel di 75 camere. Obiettivo 150 alberghi in Italia entro il 2030.
- Rocco Forte investe 45 milioni di euro nel restauro degli hotel in Italia, grazie all'ingresso del fondo sovrano dell'Arabia Saudita Public Investment Fund, che detiene una partecipazione del 49% nel capitale del gruppo alberghiero britannico.

Ottobre 2024

- Radisson Hotel Group amplia il suo portafoglio italiano di alberghi con cinque nuove gestioni e sette prossime aperture. L'obiettivo è di arrivare a 30 hotel in Italia entro il 2027.
- Hilton Garden Inn by Hilton Milan North rinnova gli spazi Mice. Il nuovo Centro Conferenze è composto da 10 sale meeting, due bar e un'area all'aperto, per una capacità complessiva di oltre mille metri quadrati.
- Il Fondo Fia Euregio+ Turismo ha concluso negli scorsi giorni un'operazione di investimento nella società Gerstl per la realizzazione dell'hotel 5 stelle Das Gerstl Family Retreat sul lago di Resia, in provincia di Bolzano.
- Salgono a undici le strutture alberghiere complessive a marchio Uvet Hotels tra Italia ed estero. La società del Gruppo Uvet acquisisce la gestione di otto nuove strutture in mete di prestigio: l'Hotel Piccolo di Portofino, il Royal di Positano, il Palumbalza di Porto Rotondo, l'Alaska di Cortina d'Ampezzo, l'Hotel Les Jumeaux di Courmayeur, il Miramonti di Corvara, il Ca' Zusto e l'Hotel Giudecca a Venezia. A queste si aggiungano le altre realtà in gestione in Sicilia, Milano e Maldive.
- Aumenta il perimetro dell'Augustus Hotels & Resort a Forte dei Marmi con l'acquisizione di Villa Radici nell'esclusiva zona di Roma Imperiale, per il cui acquisto e ristrutturazione il gruppo ha speso oltre 15 milioni di euro. La villa, che si trova all'ingresso del resort e che sarà aperta nel 2025, comprenderà otto suite per un totale di circa 300 metri quadrati, a cui si aggiunge un patio e un ampio giardino.
- Il gruppo alberghiero Dei Cavalieri investe 12 mln € per l'Hotel Monnalisa Firenze, che riaprirà a metà del 2025 come nuovo cinque stelle del capoluogo toscano.

Settembre 2024

- Il Park Hyatt, hotel 5 stelle si inasella alla lunga serie di aperture extra lusso a Roma in questi anni. L'apertura è prevista per il 2027.
- Apre a Milano Casa Brera, nuovo concept di ospitalità di lusso che propone 116 camere, tra le quali 15 suite, gestito da Marriott. La proprietà dell'hotel è di Bossi Scala Property, società del Gruppo Statuto.
- Ampliata nel 2024 con l'apertura di La Segreta Country House e del nuovissimo Beach Club Insula l'offerta di Planeta sul fronte ospitalità è orientata ad uno sviluppo sempre più solido in parallelo con il ramo vitivinicolo.
- In partnership con Generali Real Estate, Rocco Forte Hotels 'bissa' il format Rocco Forte House, già aperto in Piazza di Spagna a Roma, e debutta a Milano, con 11 appartamenti in via Manzoni 46, in pieno centro a Milano e nel quadrilatero della moda
- Cambio di proprietà per lo storico Hotel Villa Diodoro a Taormina, è stata rilevato dal Gruppo Barletta. L'Hotel, attualmente 4 stelle, sarà sottoposto a un'ampia opera di ristrutturazione con cui verrà riconvertito in un 5 stelle lusso dotato di 72 camere.

Agosto 2024

- Castello Dal Pozzo, resort a cinque stelle situato sul Lago Maggiore investe 12 milioni di euro per lo sviluppo di 60 camere.
- Kamarina, storica struttura alberghiera siciliana del Club Med, entra nel Gruppo Mangia's, con la sua dote di oltre 600 chiavi, portando quindi l'offerta complessiva dell'operatore alberghiero siciliano a un totale di quasi quattromila camere.

Luglio 2024

- Terminata la ristrutturazione dell'Hotel d'Inghilterra Roma Starhotels Collezione che aprirà al pubblico a fine settembre.
- Il Maison Roma Piazza di Spagna Una Esperienze è stato rinnovato, grazie al progetto dello studio Andrea Auletta Interiors.
- Si è conclusa la ristrutturazione conservativa di Borgo dei Conti Resort, Relais & Châteaux nel cuore dell'Umbria, a 20 chilometri da Perugia e poco distante dal Lago Trasimeno. Il resort, che fa capo all'imprenditore Carlo Babini, porta la firma dello studio di architettura milanese Spagnulo & Partners.

Pipeline

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
Casina Cinquepozzi	Putignano	Hotel	5	55	Cantiere	2025
Collegio alle Querce	Firenze	Hotel	5	82	Cantiere	2025
Orient Express La Minerva	Roma	Hotel	5	93	Cantiere	2025
Hilton Turin City Centre	Torino	Hotel	5	175	Cantiere	2025
Rosewood Hotel	Roma	Hotel	5	157	Cantiere	2025
Rosa Alpina Hotel & Spa	San Cassiano (BZ)	Hotel	5	52	Cantiere	2025
Regina Olga	Cernobbio (CO)	Hotel	4S	80	Cantiere	2025
Terme Berzieri	Salsomaggiore Terme (PR)	Hotel	n.d.	n.d.	Cantiere	2025
Ruby Hotel	Roma	Hotel	5	165	Cantiere	2025
Mandarin Oriental Villini Sallustiani	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Four Seasons - Palazzo della Rovere	Roma	Hotel	5	77	Cantiere	2025
Hotel Bauer	Venezia	Hotel	5	110	Cantiere	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	Cantiere	2025
Mandarin Oriental Cristallo	Cortina d'Ampezzo (BN)	Hotel	5	83	Cantiere	2025
Hotel Ancora	Cortina d'Ampezzo (BN)	Hotel	5	38	Cantiere	2025
Colonia Olivetti di Marinella	Sarzana (SP)	Resort	n.d.	92	Cantiere	2025
Le Géant Courmayeur Homesuite	Courmayeur (AO)	Apartments	n.d.	47	Cantiere	2025
Falkensteiner Park Resort Lake Garda	Salò (BS)	Resort	5	97	Cantiere	2025
Nyx Hotel Rome by Leonardo Hotels	Roma	Hotel	n.d.	300	Cantiere	2025
The Carlton	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Nobu Hotel Roma	Roma	Hotel	5	122	Cantiere	2025
JK Place	Milano	Hotel	5	40	Cantiere	2025
Radisson Hotel Pisa	Pisa	Hotel	4	128	Cantiere	2025
Radisson Collection Hotel San Gottardo Como	Como	Hotel	5	72	Cantiere	2025
Edition Hotels - ex Britannia Excelsior	Griante (CO)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Hotel Radisson Blu, G.I. Roma	Roma	Hotel	4	199	Cantiere	2025
Hyatt Regency Termini	Roma	Hotel	5	238	Cantiere	2025
Mama Shelter Lake Como	Como	Hotel	5	150	Cantiere	2026
The Langham Venice Hotel	Venezia	Hotel	5	138	Progetto	2026

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
Soho House Milano	Milano	Hotel	5	50	Cantiere	2026
Grand Hotel Convento (Anantara)	Amalfi (SA)	Hotel	5	52	Progetto	2026
Ritz Carlton	Bellagio (CO)	Hotel	5	105	Progetto	2026
Palazzo delle Stelline	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2026
Cheval Blanc Pitrezza	Liscia di Vacca (SS)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2026
Grand Hotel Gardone Lago di Garda	Gardone (BS)	Hotel	5	160	Cantiere	2026
Baglioni Hotel Forte dei Marmi	Forte dei Marmi (LU)	Hotel	5	58	Progetto	2026
Mandarin Oriental Porto Cervo	Porto Cervo (SS)	Hotel	5	83	Cantiere	2026
R Collection Hotel Venezia	Venezia	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
R Collection Hotel Firenze	Firenze	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
R Collection Hotel Roma	Roma	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
Six Senses	Milano	Hotel	5	n.d.	Progetto	2026
Four Seasons	Roma	Hotel	5	124	Progetto	2027
Mandarin Oriental	Roma	Hotel	5	111	Progetto	2027
Masseria La Maviglia	Maruggio (TA)	Hotel	5	n.d.	Progetto	2027
Park Hyatt	Roma	Hotel	5	n.d.	Progetto	2027
Hotel Scarampo	Milano	Hotel	n.d.	n.d.	Progetto	2030
W Hotel	Poltu Quatu (SS)	Hotel	5	240	Cantiere	n.d.
Palazzo Rota	Venezia	Apartments	n.d.	n.d.	Progetto	n.d.
Castello di Urio	Carate Urio (CO)	Hotel	5	n.d.	Progetto	n.d.
Ex Grand Hotel Cadenabbia	Griante (CO)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	n.d.
Radisson Red Napoli	Napoli	Hotel	4	150	Progetto	n.d.

Kroll Advisory su testate giornalistiche specializzate del settore

Principali Transazioni – 2024

Data	Portafoglio	Nome Hotel	Città	categoria (stelle)	Camere (n)	Valore (Mln di €)	€/camera	Compratore	Venditore
dic-24		Hotel Portofino Kulm	Portofino	4	184	n.d.		Gruppo AKNO	n.d.
nov-24		Hotel Bretagna	Firenze	4	67	12,6	188.060	Sorges Group	n.d.
nov-24		TRIBE Hotel	Vizzola Ticino	4	240	n.d.		CORUM Asset Management	Foruminvest
nov-24		Bauer Palazzo	Venezia	5	210	300,0	1.428.571	Omnam Group, Mohari Ltd	King Street Cap Mgmt
ott-24		Grand Hotel Cadenabbia	Griante	4	188	n.d.		Gruppo Statuto	n.d.
set-24		Hotel Villa Diodoro	Taormina	4	102	85,0	833.333	Gruppo Barletta	The Gais Hotel Group
ago-24		Kamarina Resort	Ragusa	3	636	n.d.		Arrow Global	The Ability Group
lug-24		Castello di Urio	Carate Urio	n.d.	n.d.	n.d.		Belmond	n.d.
lug-24	Portafoglio campeggi lusso	3 asset	varie	Camping	-	n.d.		Sandaya	PGIM Real Estate
lug-24		Hotel Astoria	Sanremo	n.d.	220	6,7	30.455	Gruppo Marzocco	Intrum Italy
lug-24		Hilton Garden Inn Venice Mestre	Venezia	4	136	n.d.		Gruppo Della Frera (GDF Group SpA)	Venezia Capitol Srl
lug-24		La Rocca Incatenata	Moneglia	3	20	n.d.		Phoenix Asset Management SpA (IT)	Corsonizza3 srl
lug-24		Algila Ortigia Charme Hotel	Siracusa	4	54	n.d.		REAM SGR S.p.A.	Algila Srl
giu-24		Hotel Arenella	Siracusa	4	460	n.d.		Alpitour Group	York Capital
giu-24		Hotel Corso	Padova	3	65	n.d.		Urban Homy	n.d.
mag-24		Sofitel Roma Villa Borghese	Roma	5	109	75,0	688.073	Extendam	AccorInvest
mag-24		Midas Palace Hotel Roma	Roma	4	351	60,0	170.940	Barcelo Hotels & Resorts	Zeitgeist Asset Management
mag-24		Relais La Suvera	Casole d'Elsa	5	36	18,0	500.000	Gruppo Pellicano Hotels	n.d.
apr-24	CHC acquires IT Hotel Portfolio 2024	Holiday Inn Napoli	Napoli	4	327	n.d.		CHC Holding SpA (City Hotels)	n.d.
apr-24	CHC acquires IT Hotel Portfolio 2024	My One Hotel Bologna	Bologna	4	96	n.d.		CHC Holding SpA (City Hotels)	n.d.
apr-24	CHC acquires IT Hotel Portfolio 2024	CDH Hotel Villa Ducale	Parma	4	113	n.d.		CHC Holding SpA (City Hotels)	n.d.
apr-24		Meininger Hotel	Milano	2	131	n.d.		n.d.	Covivio
mar-24		Villa del Golfo	Arzachena	5	64	n.d.		Limestone Capital	n.d.
mar-24		Grand Hotel Poltu Quatu	Poltu Quatu (SS)	5	240	70,3	292.917	Castello SGR	Pulcini Group
feb-24		NH Mantegna	Padova	4	200	19,5	97.500	Savim s.r.l.	Mediolanum Real Estate
feb-24		Golden Palace Hotel	Torino	5	192	39,8	207.098	Gruppo Della Frera, REAM SGR S.p.A.	BPER Banca, Banco Popolare, Intesa San
gen-24		Sofitel Roma Villa Borghese	Roma	5	109	82,8	759.993	n.d.	AccorInvest
gen-24		Dolce Milan Malpensa	Somma Lombardo	4	207	n.d.		Zeus International Hotels and Resorts	Prodea Investments

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 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. Nonostante i volumi transati registrati, significativamente minori rispetto agli anni passati, nel 2024 l'asset class logistica si conferma essere tra le più attenzionate del panorama italiano, confermando l'appetibilità del settore.

Si evidenzia un consolidamento dell'interesse per le location Prime e per le location Secondary più premianti, anche in ragione della saturazione delle location prime e delle maggiori possibilità insediative connesse ai vincoli urbanistici offerte dai comuni minori. Si consolida l'ingresso di nuovi operatori di rilievo internazionale, essendo il mercato italiano meno maturo rispetto a quello europeo e quindi con ampie opportunità di espansione. Per le location secondarie occorre specificare che tali ubicazioni rimangono nei radar di investitori in cerca di rendimenti più elevati, sebbene con una certa cautela dovuta al rallentamento delle prospettive di crescita dei canoni di locazione. Anche il Mezzogiorno comincia a far registrare l'interesse degli investitori, seppur con riferimento a progetti specifici / built to suit con tenant solidi.

Si conferma sempre più l'appeal per 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. Gli investitori istituzionali continuano infatti a guardare soprattutto ad opportunità value-add o con ottimi margini di reversion sui canoni di locazione. Particolare attenzione viene posta al tema Environmental Social Governance (ESG).

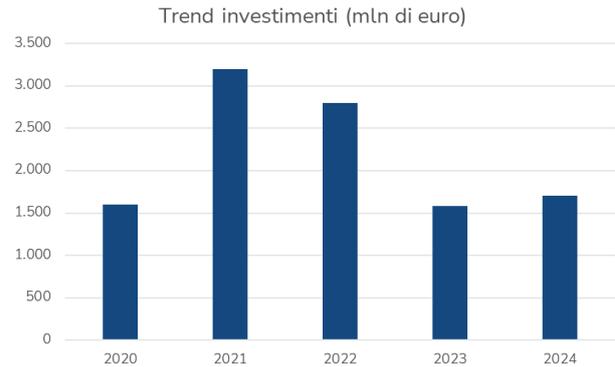
Ci si attende che il mercato possa confermare il trend in atto; è ragionevole attendersi il consolidamento anche dei nuovi format quali Centri di Distribuzione Urbana (CDU) a supporto dell'e-commerce, della logistica di prossimità (last mile) e quella dei cold storage.

Investimenti

Nel 2024 il settore industriale e logistico (che include anche il light industrial) ha continuato a raccogliere significativi volumi di investimenti, anche se in minor proporzione rispetto agli anni precedenti.

L'1,7 miliardi di euro totalizzato dell'asset class "Logistica e Light Industrial", in leggera crescita rispetto al 2023, ha inciso per il 17% sul totale degli investimenti corporate.

Nonostante il miglioramento del sentiment degli investitori e l'allineamento delle aspettative di prezzo, la debolezza della pipeline di investimenti nel 2023 ha limitato la ripresa dei volumi. La normalizzazione della domanda di spazi logistici, dopo il forte aumento registrato durante e post pandemia, non ha intaccato l'interesse degli investitori, che vedono ancora opportunità nel settore.



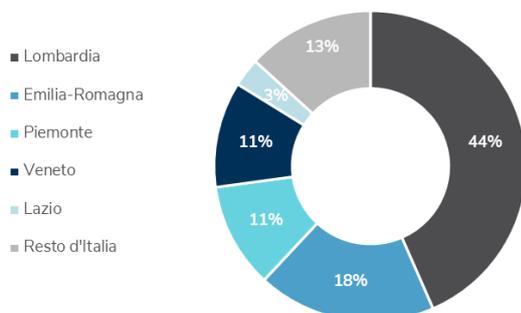
Kroll Advisory

Sviluppi

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

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

Progetti completati (2023 - Q1 24)



Progetti in pipeline 2024-2027



Canoni e Rendimenti

Nel 2024 si registra una generale stabilizzazione dei prime rent e dei tassi di rendimento. Le riduzioni dei tassi di interesse da parte della BCE, a seguito del graduale ritorno dell'inflazione nell'Eurozona verso i livelli target, suggeriscono un outlook positivo, con un incremento dell'attività di investimento che proseguirà nel prossimo anno.

La logistica si conferma un settore attrattivo per gli investitori, con forti volumi in aumento rispetto all'anno scorso. Dopo due anni di take-up record, la domanda di spazi in locazione mostra un calo fisiologico e si caratterizza per un elevato numero di owner occupiers.

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

LOGISTICA - H2 2024

Città	Canoni prime		vs H1 2024	Prime gross yield		vs H1 2024
	€ /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%	==

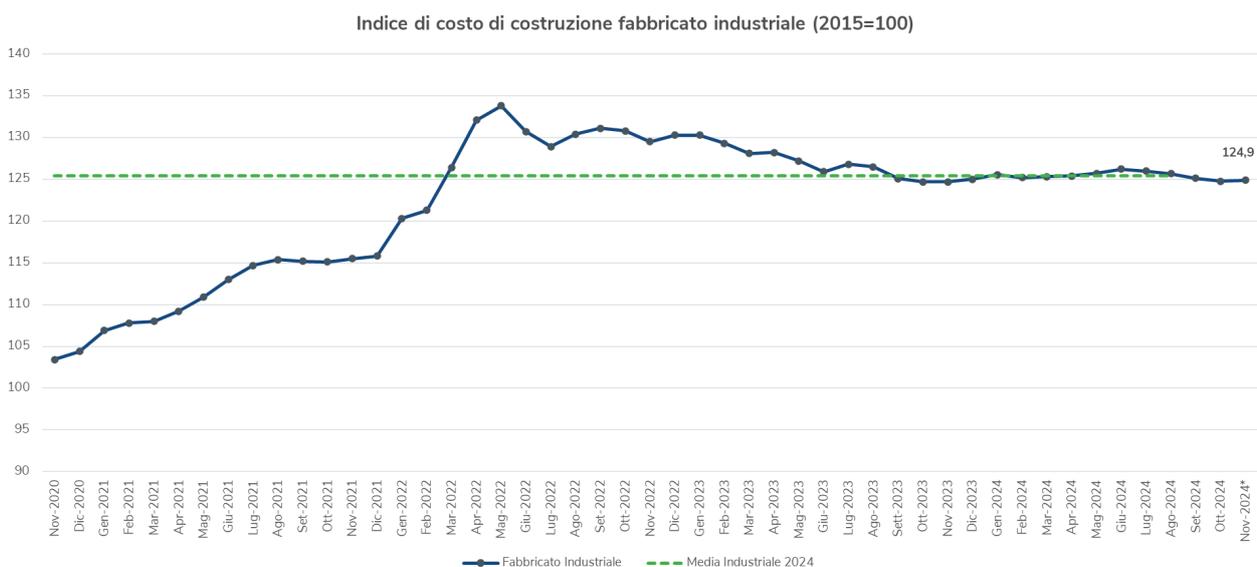
Nota: per immobili ad uso "last-mile" / "corriere espressi" / "e-commerce avanzati" / "logistica del freddo", i valori riportati possono incrementare sensibilmente (sino ad un +30% ca.)

Kroll Advisory

Il mercato light industrial



L'aumento significativo dei costi delle materie prime iniziato nel 2020, proseguito nel 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 2024, ultimo dato disponibile e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestava a 124,9, lo 0,4% in meno rispetto ad aprile 2024 ed il +0,2% rispetto a novembre 2023. Al momento non è possibile prevedere se tali costi continueranno il trend di ridimensionamento o si consolideranno nel tempo; pertanto, è doveroso procedere con un monitoraggio di tali parametri.



Kroll Advisory su dati ISTAT

Focus Data Center

Il mercato dei data center sta registrando un'accelerazione senza precedenti, sia in termini di espansione geografica che di volumi, spinta dalla crescente domanda di capacità di calcolo, alimentata dall'e-commerce e dalle nuove tecnologie emergenti come il deep learning, il machine learning e gli algoritmi generativi.

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

Nel 2023, l'industria **globale** dei data center ha registrato una crescita senza precedenti spinta dai progressi nell'intelligenza artificiale (AI), raggiungendo i 325,9 miliardi di dollari di fatturato e destinato a crescere a 438,7 miliardi di dollari entro il 2028. Il significativo aumento del fatturato riflette l'interesse crescente da parte di operatori e investitori.

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

Nel 2023, 23 organizzazioni, tra cui otto nuove sul mercato italiano, hanno annunciato l'apertura di 83 nuove infrastrutture tra il 2023 e il 2028, con un potenziale investimento complessivo fino a 15 miliardi di euro, per le sole infrastrutture digitali sono previsti 10,5 miliardi considerando anche indotto e spesa per apparecchiature It. La gran parte dei progetti in pipeline si trovano nel Nord Italia e Lombardia in particolare. **Milano** si distingue come uno dei mercati europei a più rapida crescita per i data center, grazie alla sua posizione strategica vicino ai cavi sottomarini, che garantiscono una bassa latenza verso destinazioni internazionali (il capoluogo lombardo è il target finale del cavo Sparkle da Genova a Mumbai). Hines in joint venture con Compass sta lavorando alla realizzazione di uno dei Data Center Campus più grande in Italia a Noviglio. Il sito si estende su circa 220.000 metri quadrati e punta a supportare più di 48 MW di carico IT.

Nonostante questo slancio e la saturazione dei mercati tradizionali dell'area Flap (Francoforte, Londra, Amsterdam, Parigi), la penetrazione del mercato italiano rimane inferiore rispetto a quello europeo, rendendolo un terreno fertile per lo sviluppo di nuovi immobili destinati ai data center nei prossimi anni.

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

Secondo Sherif Rizkalla, presidente di IDA- Italian Datacenter Association, la forza lavoro del settore, che attualmente conta 28.800 persone tra addetti diretti e indiretti, potrebbe più che triplicare, raggiungendo quasi 100.000 unità grazie agli investimenti previsti di 15 miliardi di euro entro cinque anni.

Tuttavia, ci sono **tre grandi sfide** da affrontare per fare dell'Italia una destinazione privilegiata per i data center. La prima riguarda la necessità di un quadro normativo più chiaro e favorevole agli investimenti.

La seconda problematica è legata alla quantità di energia necessaria per il funzionamento e il raffreddamento delle strutture. Secondo il World Energy Outlook 2024 dell'Agenzia Internazionale dell'Energia, si prevede un aumento dei consumi energetici entro la fine del decennio: nello scenario base, i data center rappresenteranno meno del 10% della crescita totale della domanda di elettricità a livello globale. Le stime dell'UE attribuiscono ai centri di elaborazione dati il 3% della domanda elettrica europea, destinata ad aumentare.

Infine, c'è il tema dei talenti: è cruciale sviluppare rapidamente le competenze necessarie, poiché la disponibilità di talenti qualificati sarà determinante per attrarre investimenti nei vari Paesi.

Volumi di compravendita

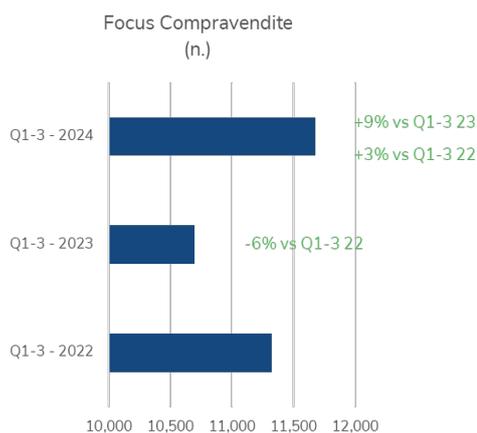
Il consuntivo del 2023, ultimo dato disponibile su base annua, ha confermato il rallentamento delle transazioni, dopo il trend positivo iniziato nel 2021, portando il numero degli scambi al di sotto dei risultati dell'anno precedente (variazione annua -4%). In termini assoluti, i dodici mesi del 2023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

Area	NTN 2023	Q1-3 2024	Var. % NTN Q1-3 2024 vs Q1-3 2023	Quota NTN per area (Q1-3 2024)
Nord Est	4.357	3.298	12%	28%
Nord Ovest	6.084	4.593	10%	39%
Centro	2.650	1.874	3%	16%
Sud	1.918	1.471	10%	13%
Isole	662	438	3%	4%
ITALIA	15.671	11.675	9%	100%

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate

Nel periodo gennaio-settembre 2024, l'ammontare delle compravendite si attesta a quasi 11.700 transazioni, risultato superiore al Q1-3 2023 (+9%), anche sopra i risultati del medesimo periodo del 2022 (+3%).

Nel dettaglio, il Nord ha assorbito il 67% delle transazioni: il Nord Est ha rilevato il 28% delle NTN totali, mantenendosi stabile rispetto al 2022, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 39% delle transazioni nazionali, evidenzia performance pari a +10% rispetto a 2023. Il Centro e il Sud seguono a distanza con rispettivamente il 16% e il 13% del totale delle compravendite, mentre le Isole intercettano il rimanente 4%; tutte e tre le macroaree rilevano performance positive rispetto allo stesso periodo del 2023.



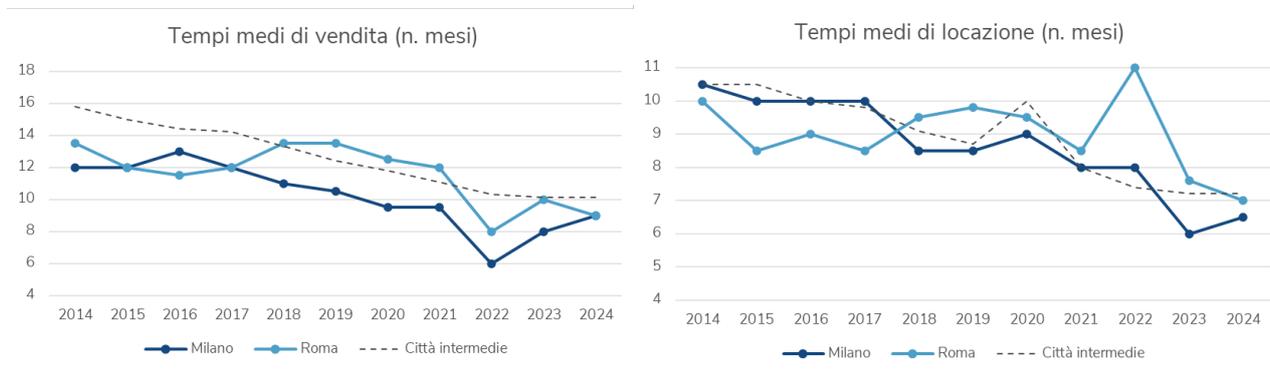
Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Tempi di commercializzazione e sconti

Nel 2024 prosegue il trend caratterizzato da una duplice velocità nei tempi di commercializzazione e nei livelli di sconto. Da un lato, i prodotti "built to suit" continuano a beneficiare dei trend positivi osservati sin dall'inizio del 2020. Dall'altro, le operazioni di natura opportunistica risentono maggiormente dei fattori esogeni del mercato, come le politiche monetarie restrittive, che si stanno allentando solo negli ultimi mesi, e l'elevato costo di costruzione, superiore alla media.

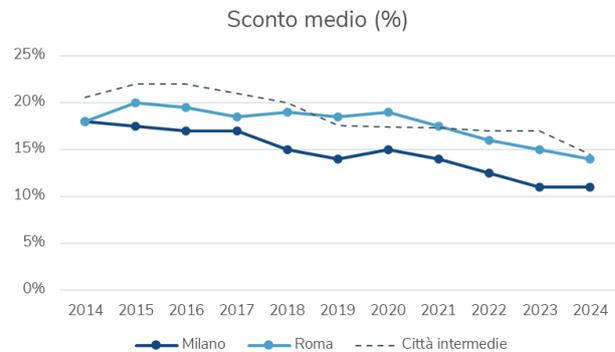
Questo scenario determina sul mercato un allungamento dei tempi di vendita e una riduzione di quelli di locazione, oltre a un ampliamento del differenziale tra il prezzo di mercato e quello di acquisto dei beni immobili.

Nel dettaglio, a partire dal 2022 si è registrato un rialzo del trend dei tempi di vendita e che si attesta a una media di circa 10 mesi, sia per le città intermedie che per le grandi città. I tempi di locazione, invece, segnano una sostanziale decrescita, sostenuta soprattutto dal mercato delle grandi città: sia Milano che Roma si attestano mediamente a circa 7 mesi.



Kroll Advisory su dati Nomisma

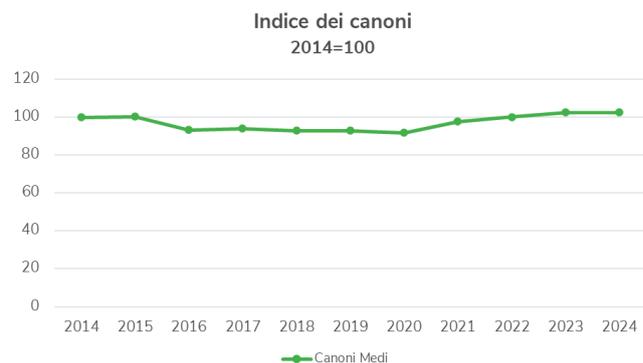
Per quanto riguarda lo sconto medio sul prezzo di compravendita si rileva una generale contrazione del divario rispetto al prezzo offerto: il delta più significativo si riferisce ai capannoni industriali ben localizzati.



Kroll Advisory su dati Nomisma

Canoni e Rendimenti

Nel 2024, il settore industriale continua a mostrare buone performance, mantenendo livelli stabili rispetto a giugno 2023. Questo avviene dopo che l'aumento del costo del debito e la stagnazione del mercato dei capitali hanno causato una decompressione media dei rendimenti di 50 punti base rispetto al 2022. Nelle location prime, ovvero distretti industriali ben strutturati e dotati di servizi adeguati per attività produttive, i rendimenti si attestano intorno al 9%. Nelle zone periferiche o secondarie, i rendimenti medi raggiungono valori compresi tra il 9,5% e il 10%.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

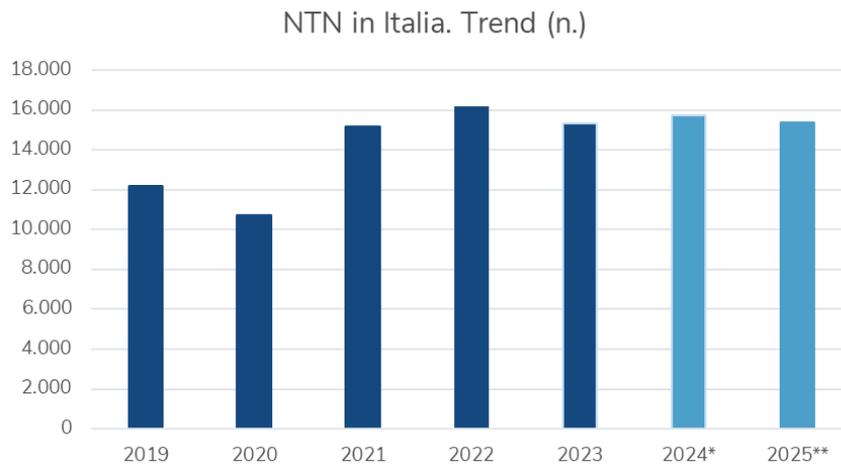
Previsioni

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

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

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

VARIAZIONE YOY - INDUSTRIALE						STIMA	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025**
COMPRAVENDITE	0.0%	-12.1%	41.6%	6.9%	-5.3%	2.5%	-2.2%
PREZZI	2.0%	-1.2%	1.0%	0.2%	0.1%	0.1%	0.3%



Kroll Advisory

Principali Transazioni – 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Tipologia	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-24		DC Collesalveti	Logistico	LI	Collesalveti	n.d.	Theorem, Principal Asset Management	n.d.
dic-24	Prologis UK/Europe Logistics Portfolio 2024	2 asset logistici	Logistico	varie	varie	109.5	NBIM	Prologis
dic-24		Peschiera Borromeo DC	Logistico	MI	Peschiera Borromeo	n.d.	Prologis	Corio
dic-24		Sordio DC	Logistico	LO	Sordio	n.d.	Logicor (CIC), Kryalos	n.d.
nov-24		Asset Industriale	Light Industrial	LC	Verderio	n.d.	Seruso S.p.A.	n.d.
nov-24		Future Garbe Tortona DC	Logistico	AL	Tortona	n.d.	Garbe Group	n.d.
ott-24	Kryalos OBO Blackstone acquires IT Ind Ptf 2024	2 assets	Logistico	varie	varie	n.d.	Blackstone, Kryalos	n.d.
set-24	Pontegadea acquires IT Industrial Portfolio 2024	4 assets logistici	Logistico	varie	varie	327.0	Ponte Gadea	n.d.
ago-24		Terreno	Light Industrial	BG	Fara Gera D'Adda	n.d.	Kryalos SGR, Logicor	Officine Mak
lug-24		3 asset logistici	Logistico	PC	Piacenza	n.d.	Kryalos	n.d.
lug-24		2 asset	Logistico	MN	Mantova	n.d.	n.d.	Barings
lug-24		Asset Logistico	Logistico	PC	Monticelli d'Ongina	n.d.	Blackstone, Kryalos	n.d.
lug-24	Segro IT Industrial Portfolio 2024	4 asset	Logistico	varie	varie	327.0	n.d.	SEGRO
lug-24	Deka Immobilien IT Industrial Portfolio 2024	Castel San Giovanni Logistics Park	Logistico	PC	Castel San Giovanni	n.d.	n.d.	Deka Immobilien
lug-24	Deka Immobilien IT Industrial Portfolio 2024	Castel San Giovanni DC	Logistico	PC	Castel San Giovanni	n.d.	n.d.	Deka Immobilien
giu-24		Futuro Prologis Cepagatti DC	Logistico	PE	Cepagatti	n.d.	Prologis	n.d.
giu-24		Mantova DC	Logistico	MN	San Giorgio di Mantova	70.0	Patrizia	Savills Fund Management GmbH, Barings
giu-24		Futuro Gaggiano DC	Logistico	MI	Gaggiano	n.d.	Kryalos, Logicor (CIC)	n.d.
giu-24		Santa Palomba DC	Logistico	RM	Roma	n.d.	Kryalos	n.d.
mag-24		Terreno - futuro G-Park Colleferro 3	Logistico	RM	Colleferro	n.d.	GLP	n.d.
mag-24		Futuro Sulbiate DC	Logistico	MB	Sulbiate	n.d.	Logicor (CIC), Kryalos	n.d.
mag-24		Asset Parma	Logistico	PR	Parma	n.d.	Davines	Kryalos SGR
apr-24		3 asset logistici	Logistico	varie	varie	n.d.	Kryalos SGR, Crossbay	n.d.
apr-24	Idea Group IT Industrial Portfolio 2024	2 asset Light Industrial	Light Industrial	RM	Roma	n.d.	Kryalos SGR, Blackstone	Idea Group
apr-24		Asset ad uso misto logistico/light industrial	Logistico/Light	BO	Bentivoglio	n.d.	n.d.	Sardaleasing S.p.A
mar-24		Asset Logistico	Logistico	PI	Pontedera	n.d.	Logistics Capital Partners	n.d.
mar-24		Thyssenkrupp	Light Industrial	TO	Torino	n.d.	Asja Ambiente Italia S.p.A.	Bonafous Spa, CDP Cassa Depositi
mar-24		Terreno	Logistico	FI	Quarranta	n.d.	Logicor, Kryalos SGR	n.d.
feb-24		Asset logistico Milano	Logistico	MI	Milano	n.d.	PGIM Real Estate	n.d.
feb-24		Ex Cementir	Light Industrial	AL	Arquata Scrivia	n.d.	Officine Mak	n.d.
feb-24		Terreno	Logistico	MN	San Giorgio Bigarello	n.d.	Barings	n.d.
feb-24		Asset logistico	Logistico	MI	Gorgonzola	n.d.	Kryalos SGR	AXA IM Alts
feb-24		2 asset logistici	Logistico	LO	Borgo San Giovanni	n.d.	PGIM RE	n.d.
feb-24		Asset logistico Castel Guelfo di Bologna	Logistico	BO	Castel Guelfo di Bologna	n.d.	Kervis SGR	n.d.
feb-24		Asset logistico Milano	Logistico	MI	Milano	n.d.	n.d.	Gaslini Sviluppo
gen-24	Fedrigoni IT Industrial Ptf - 12 light industrial assets		Light Industrial	varie	varie	~210,0	WP Carey REIT, Savills IM	Fedrigoni
gen-24		Asset Verona	Logistico	VR	Verona	n.d.	Realterm	Figura 11
gen-24		Tesla Padova	Light Industrial	PD	Padova	n.d.	n.d.	n.d.
gen-24		Area	Light Industrial	VC	Balocco	n.d.	Barings, Savills IM	n.d.

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Il mercato commerciale



Il settore Retail è stato il principale traino alle performance del mercato immobiliare italiano nel 2024, confermando anche nell'ultima parte dell'anno il buon andamento riscontrato nei precedenti periodi. Nell'ultima parte dell'anno, oltre al deal record rilevato nel Quadrilatero della Moda tra Kering e Blackstone, il settore ha attirato investimenti per circa un miliardo, per un totale annuo che si aggira intorno ai 2,4 miliardi di euro. Gli investimenti complessivi sono risultati più che raddoppiati rispetto al 2023 (+140%) e rappresentano la migliore performance degli ultimi 6 anni. I comparti Supermarkets e Shopping Centres hanno costituito il volume d'investimento principale del quarto trimestre e, considerata l'importante pipeline di deal prevista, dovrebbero proseguire con la stessa tendenza anche nel corso del 2025.

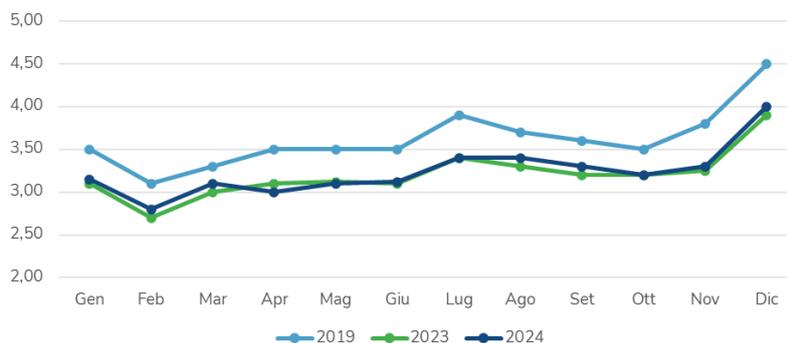
Gli ultimi anni sono stati caratterizzati da rilevanti cambiamenti nel mercato retail, sia di carattere temporaneo, come la perdita del potere d'acquisto dei consumatori a causa dell'inflazione, sia strutturale per l'evoluzione delle preferenze dei consumatori verso l'omnicanalità, che coniuga l'acquisto nello store fisico con quello effettuato online.

Il buon andamento degli ultimi semestri è stato principalmente guidato dall'interesse degli investitori nei segmenti grocery e dal ritorno nel novero delle transazioni di strutture di grandi dimensioni del segmento out-of-town. Gli investitori, soprattutto internazionali (62% del totale) continuano a focalizzarsi su operazioni supportate da fondamentali solidi, come centri commerciali e retail park dominanti all'interno della propria catchment area, high street di primario standing, retail warehouse e supermercati occupati da tenant con consolidate performance di vendita e contratti di locazione a lungo termine.

La ripresa del settore dei centri commerciali è stata evidenziata da alcuni importanti indicatori che definiscono una crescita costante. Il footfall a livello nazionale è in miglioramento del +1,8% rispetto al 2023, mentre le vendite hanno superato i volumi del periodo pre-Covid, con buone performance in particolare per l'abbigliamento e la ristorazione, capace più di altre merceologie, di adeguarsi ai cambiamenti e proporre format innovativi.

Il sentiment generale nel settore per il 2025 è positivo, grazie alle buone performance attese, soprattutto per quanto riguarda l'occupancy e la crescita dei canoni di locazione. Inoltre, nei prossimi mesi sono previsti dagli operatori del settore investimenti focalizzati sull'efficientamento energetico delle strutture al fine di migliorare le performance ESG. Il miglioramento della qualità degli asset, inoltre, consentirà agli investitori di intraprendere attività di finanziamento/rifinanziamento del proprio portafoglio, alimentando la dinamicità del mercato.

Indici di affluenza nei Centri Commerciali
- Tendenza Nazionale 2024 su 2023 e 2019



Fonte: Microlog – Smart marketing solutions

E-Commerce

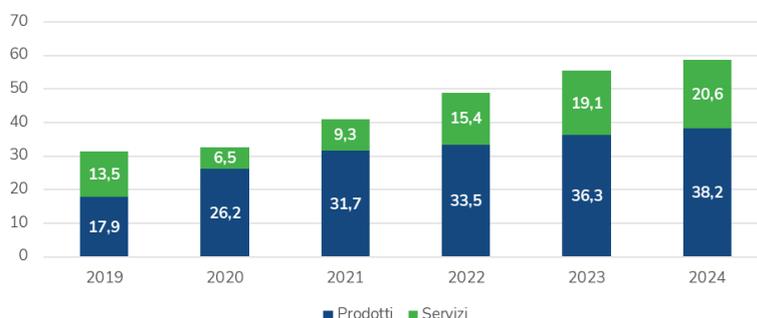
Secondo i dati pubblicati dall'Osservatorio eCommerce B2C Netcomm – School of Management del Politecnico di Milano, l'eCommerce B2c per prodotti in Italia è arrivato a 38,2 miliardi di euro nel 2024 (+5% rispetto al 2023). La crescita continua, anche se con ritmi più contenuti rispetto agli anni scorsi.

Il tasso di penetrazione dell'online sui consumi totali (online + offline) è risultato stabile rispetto agli anni precedenti, rimanendo per la componente prodotto all' 11%, mentre i servizi si attestano in crescita al 17%.

Nel 2024 il mercato eCommerce B2C di prodotto ha stabilizzato la crescita, fatturando circa 2 miliardi di euro in più rispetto al 2023, ma con ritmi più contenuti rispetto al passato. In particolare, i settori Arredamento e Home Living, Beauty&Pharma e Food&Grocery hanno mostrato una crescita superiore alla media (con tassi tra il +7% e il +12%), mentre Auto e ricambi, Informatica ed Elettronica di consumo e Abbigliamento mostrano un progresso in linea con quello del settore (con tassi vicini al +5%). Editoria ha mostrato una crescita stazionaria +1%, raggiungendo la sua stabilità di valore.

Dalla lettura di questi dati, si evince come la crescita del e-commerce si è ampiamente stabilizzata in Italia, come in tutti i principali mercati europei. La quota dell'e-commerce sul totale delle vendite al dettaglio è rimasta sostanzialmente invariata dopo la fine del lockdown, con il nostro paese che, tuttavia, resta indietro rispetto alle performance di Germania, Francia, Spagna e dei principali mercati europei.

Acquisti eCommerce B2c in Italia tra prodotti e servizi
(miliardi di €)



Fonte: Osservatorio eCommerce B2c – Politecnico di Milano

High Street

L'asset class high street nel 2024 ha confermato l'interesse per investimenti nel mercato italiano con nuove aperture e con la crescente richiesta da parte di nuovi brand di entrare puntando non solo alle top location come Roma, Milano, Firenze e Venezia, ma anche a destinazioni secondarie trainate dalla crescita del turismo e del leisure.

Firenze, grazie alla propria storia legata alla moda, si è confermata tra le migliori destinazioni vocate allo shopping di lusso, non solo nelle vie del centro storico. Via de Tornabuoni conferma le sue ottime performance attestandosi mediamente su canoni intorno ai 7.000 €/mq/anno. Il Deal più importante del 2024, tuttavia, è stato registrato a Milano, grazie all'acquisizione da parte del gruppo Kering dell'immobile ubicato in via Montenapoleone n.8, per la cifra record di 1,3 miliardi. La transazione ha confermato la città meneghina come la preferenza principale degli investimenti in Italia per gli operatori internazionali. L'immobile settecentesco, dal 2021 parte del portafoglio degli americani di Blackstone, comprende 11.500mq suddivisi su 5 piani di cui oltre 5.000mq di superficie retail, affittate attualmente a Saint Laurent, Prada e Pasticceria Cova. L'operazione ha consentito al segmento retail mixed-use di diventare la prima asset class per volumi di investimento nel mercato italiano.

Nel corso degli ultimi anni il segmento retail sta delineando una tendenza ben definita per ciò che concerne le scelte localizzative dei principali marchi. Ne sono dimostrazione le scelte di due tra i più importanti gruppi del lusso, come Kering e Lvmh, i quali hanno acquistato immobili iconici all'interno delle vie del lusso più importanti al fine di rendere ulteriormente riconoscibile il nome della holding e non solo quello dei singoli brand. I negozi, a tal fine, sono stati oggetto di un ripensamento strutturale, sia in termini Architettonici/estetici che funzionali. L'obiettivo è renderli un luogo di destinazione per consumatori sempre più interessati ai contenuti esperienziali del customer journey e per avvicinare nuove tipologie di utenti finali.

Yield – High Street

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

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
3,75 % - 5,00%	4,00% - 5,25%	4,75% - 6,00%	4,50% - 5,25%	5,25% - 7,25%	5,75% - 8,50%	7,50% - 9,50%

*grandi città a vocazione turistica

Gross Cap rate. Fonte: Elaborazioni Kroll

Centri Commerciali, Retail Park e Factory Outlet

Negli ultimi 6 anni l'asset class ha fatto riscontrare un andamento di sostanziale decrescita, con rendimenti degli shopping center prime che hanno registrato un aumento complessivo nell'ordine dei 200 bps. Ad impattare negativamente sul mercato sono state, inizialmente, le aspettative negative sul settore derivanti dalle attese dell'impatto dell'eCommerce (aspettative di continua crescita poi di fatto smentite dai dati concreti), secondariamente hanno impattato le limitazioni dovute alla pandemia da Coronavirus, le quali hanno portato ad una flessione del 45% degli investimenti nel settore. La situazione ha spinto a ripensare il concept del centro commerciale, il quale non può essere più concepito semplicemente come luogo deputato alla vendita al dettaglio in sede fissa, ma più come spazio di aggregazione e di offerta di una pluralità di servizi, tra cui anche commercio e ristorazione.

Attualmente, un centro commerciale di successo deve racchiudere anche una vasta offerta di servizi comprendenti soprattutto il benessere e la cura personale e favorire le modalità di acquisto multichannel. Un luogo dove il leisure e lo svago giocano un ruolo importante e dove vivere a pieno un'esperienza di acquisto di alto valore. Nell'ottica del processo di trasformazione in atto, che coinvolge anche il miglioramento delle prestazioni energetiche delle strutture e le politiche ESG, gli investitori stanno mostrando di nuovo un crescente interesse per il settore, privilegiando per adesso approcci opportunistici e prodotti core.

Nel corso del 2024, i segmenti extraurbani hanno ottenuto buoni risultati, registrando 17 operazioni di investimento per circa 520 milioni di euro, evidenziando le migliori performance dal 2020. I centri commerciali hanno rappresentato la scelta di investimento prediletta con la chiusura di 4 operazioni, tra le quali quella che ha interessato il Roma Est Shopping Center.

Per il 2025 buona parte degli operatori del settore sta programmando investimenti anche superiori a 100 milioni di euro da dirigere verso i centri commerciali e retail park. Molti investitori istituzionali hanno infatti già nel 2024 incrementato la raccolta da destinarsi a questo settore, dopo diversi anni di totale assenza dai radar di questa asset class.

Yield - Centri commerciali e Retail Park

Gli investitori sono sempre più convinti che nei prossimi 5 anni l'outlook per il settore sarà positivo, considerando i centri commerciali come terza asset class più attrattiva, dopo logistica e residenziale, ma prima di uffici e hospitality. Gli operatori del settore hanno intenzione di perseguire strategie di investimento opportunistiche mediante acquisti selettivi ed orientati a rendimenti in ingresso elevati. I parchi commerciali riscontrano le preferenze per i nuovi investimenti nei prossimi 12 mesi, mentre appare significativo l'interesse per la rotazione nei portafogli costituiti da centri commerciali e immobili high street.

Sulla base dei dati analizzati da Kroll inerenti alle specifiche asset class retail i rendimenti sono rimasti stabili nel secondo semestre 2024.

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

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

Gross Cap rate. Fonte: Elaborazioni Kroll

Pipeline e Trasformazione

L'Osservatorio dei centri commerciali "Reno" prevede **12 nuove aperture** fra 2025 e 2027, molte delle quali slittamenti di progetti già annunciati da anni, di cui due ampliamenti di strutture esistenti. Nell'ultimo anno l'Osservatorio, in collaborazione con Confimprese, ha registrato 2 nuove aperture, che comprendono il Maximall Pompeii di Torre Annunziata e Chorus Life di Bergamo e la chiusura di alcune strutture di piccola dimensione e bacino di utenza prevalentemente locale (tra cui il Freccia Rossa a Brescia).

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

Le tendenze in atto riguardano in particolare:

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

Piano delle Aperture 2025-2027

Status	Apertura Prevista	Nome	Città
Nuovo	2025	Nuovo Distretto Tematico	Genova
		Walter Park	Bolzano
		Fass Shopping Center	Elmas (CA)
		Galleria Porta Vittoria	Milano
	2026	Palazzatto dello Sport Cantù	Cantù (CO)
		Centro Commerciale Messina	Messina
	dopo 2027	Milanord2	Cinisello Balsamo(MI)
		Oasys Lifestyle Center	Cisterna di Latina (LT)
		Frosinone Urban Center	Frosinone (FR)
		Milano Santa Giulia	Milano
Ampliamento	2026	Parma Promenade	Parma
Ampliamento	2027	Centro Rescaldina	Rescaldina (MI)

Osservatorio Reno - XII Retail Real Estate Confimprese 6 novembre 2024

Compravendite

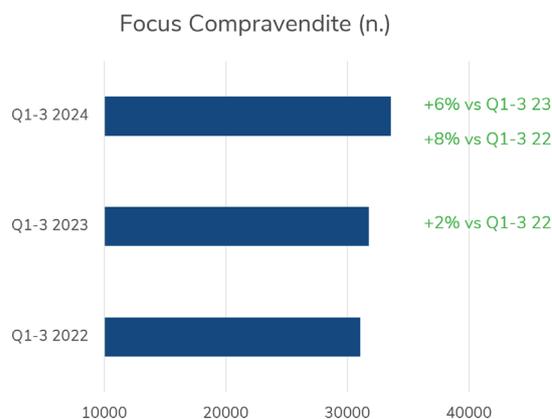
Nel 2023, ultimo dato disponibile su base annua, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione commerciale* è stato pari a circa 45.760 unità, mostrando una variazione del +4,4% in ragione d'anno.

Area	NTN 2023	NTN Q1-3 2024	Var. % NTN Q1-3 2024 vs Q1-3 2023	Quota NTN per area (Q1-3 2024)
Nord Est	8.255	6.105	7%	18%
Nord Ovest	14.206	10.312	6%	31%
Centro	10.209	7.541	7%	22%
Sud	9.030	6.633	4%	20%
Isole	4.062	2.974	4%	9%
ITALIA	45.761	33.566	6%	100,0%

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate

Il trend positivo ha accelerato, nel periodo gennaio-settembre 2024: in particolare, nel Q1-3 2024, sono state rilevate circa 33.570 transazioni segnando un aumento del +6% rispetto allo stesso periodo del 2023.

Nel dettaglio, il Sud e le Isole insieme hanno intercettato circa il 29% del totale delle transazioni di negozi e hanno registrato rispettivamente variazioni di +4% e +6% rispetto al Q1-3 2023; il Centro ha raccolto circa il 22% del totale delle transazioni totalizzando +7% vs. Q1-3 2023. Il Nord che nel complesso ha assorbito più del **49%** delle transazioni rileva per il Nord Est variazioni pari a +7% e per il Nord Ovest +6% rispetto al Q1-3 2023.



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

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate

Investimenti

Nel 2024 gli investimenti in immobili retail hanno registrato un volume di circa **2,4 miliardi di euro**, più che triplicando i volumi raggiunti negli ultimi anni post pandemia e confermando l'accelerazione generale degli investimenti corporate in Italia.

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

- l'importantissima e già citata operazione di Blackstone Property Partners Europe Lower Fund 2 che ha venduto al gruppo del lusso Kering, un immobile in Via Monte Napoleone 8 a Milano, per un importo di 1,3 miliardi di Euro. Si tratta dell'operazione immobiliare più rilevante, come valore per singolo asset, mai avvenuta in Italia, con un prezzo al metro quadro di oltre 110mila euro.



Kroll Advisory su fonti varie

- l'operazione di IGD Siiq Spa che ha siglato un accordo con Sixth Street, Starwood Capital e Prelios Sgr Spa per la cessione di un portafoglio composto da 13 asset (prevalentemente grocery, oltre ad un retail park ed una galleria), per un valore pari a 258 milioni di euro.
- l'acquisizione del "Centro Commerciale Roma Est" (esteso su una Gla di circa 100.000 mq), da parte del gruppo Klepierre da Gic, fondo sovrano di Singapore nel mese di maggio 2024;
- I primi giorni di luglio 2024 hanno fatto registrare un'ulteriore importante transazione: Hayfin Capital Management ha concordato l'acquisto del "Forum Palermo", da Blackstone per poco meno di 200milioni di euro. Il "Forum Palermo" si estende su una Gla di oltre 49.000 mq e 130 negozi, tra cui "Zara", "Nike", "H&M", "Mediaworld", "Cisalfa", "Stradivarius", "Pull&Bear" e un Uci Cinemas di 7 sale.

Nei primi giorni del 2025 Grr Garbe Retail (Grr) realizzerà la sua prima acquisizione in Italia, e la prima al di fuori della Germania, che riguarda un portafoglio del valore di 222 milioni di euro composto da 22 immobili food retail presenti sul territorio italiano e composto da 7 ipermercati e 15 supermercati. Le proprietà, locate a Coop Alleanza 3.0, coprono complessivamente una superficie lorda affittabile di circa 140.000 mq, con una forte concentrazione in Emilia-Romagna. L'operazione prevede nuovi contratti di locazione trentennali con Coop Alleanza 3.0, al fine di dare stabilità di rendimento al portafoglio.

Principali Transazioni – 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-24		Galleria Subalpina	TO	Torino	40.0	Crea.Re Group	Blackstone Property Partners Europe
nov-24		Asset Segrate	MI	Segrate	n.d.	n.d.	n.d.
nov-24		Centro Commerciale Valecenter	VE	Marcon	70.0	Multi Corporation, Taconic Capital	Blackstone
nov-24		Forum Palermo	PA	Palermo	180.0	Kryalos, Multi Corporation, Hayfin Capital Management	Blackstone
ott-24		Freccia Rossa Shopping Centre	BS	Brescia	16.0	MyCredit	n.d.
ago-24		Asset Novara	NO	Novara	n.d.	Savills Investment Management SGR	n.d.
lug-24		Palazzo del Monte	MI	Milano	1,300.0	Kering	Blackstone Property Partners Europe
lug-24		Asset retail di Via Toschi-Musei-Marchesena-Clavature	BO	Bologna	30.0	Unicredit	Torre SGR
mag-24		Roma Est Shopping Centre	RM	Roma	225.0	Klepierre	GIC
mag-24		Asset Via Torino	MI	Milano	n.d.	n.d.	Bain Capital, Gruppo BPVi
apr-24		Raffaello	RM	Roma	4.8	n.d.	DeA Capital Real Estate
apr-24	Portafoglio IGD SIIQ		varie	varie	258.0	Sixth Street, Starwood Capital	IGD SIIQ
mar-24		future Valmontone Retail Center	RM	Valmontone	n.d.	Promos Srl	n.d.
mar-24	Tecnomat IT Retail Portfolio 2024		RM	Roma	n.d.	Polis Fondi, LeadCrest Capital Partners	Groupe Adeo
gen-24		Asset Via Albricci	MI	Milano	n.d.	Greenstone SICAF	n.d.

Kroll Advisory su MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Milano in evoluzione: 2025 e oltre



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

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

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

Disegno di Legge 1987, il cosiddetto "Salva Milano"

Nell'ultimo anno e mezzo, la Procura e la Guardia di Finanza di Milano hanno esaminato circa 40 progetti edilizi autorizzati dal Comune tramite la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (Scia). Le indagini si concentrano su grandi edifici, alti fino a 80 metri, che sono stati approvati con una semplice dichiarazione del costruttore, con la quale conferma di avere tutti i requisiti necessari, e senza ulteriori verifiche preliminari.

Secondo gli inquirenti, la Scia non è adeguata a progetti di questa portata, che dovrebbero invece richiedere permessi più complessi e piani attuativi, con valutazioni d'impatto e oneri di urbanizzazione più elevati.

Il Comune di Milano, con una delibera a febbraio 2024 e con successive linee guida, ha quindi deciso di rilasciare autorizzazioni solo tramite permessi o piani attuativi per progetti che superano i 25 metri di altezza o un volume di tre metri cubi per metro quadrato, causando una paralisi nei nuovi sviluppi immobiliari e la necessità di soluzioni politiche e amministrative.

Il 21 novembre 2024, la Camera dei Deputati ha approvato il disegno di legge 1987, noto come "**Salva Milano**". Questo provvedimento transitorio mira a sbloccare circa 150 progetti edilizi a Milano, precedentemente bloccati per presunti abusi edilizi. La sua approvazione al Senato in commissione Ambiente dovrebbe avvenire a fine gennaio.

Il "Salva Milano", nella sua formulazione attuale, prevede che per la costruzione di nuovi edifici su singoli lotti e per la sostituzione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con volumi e altezze superiori a quelli consentiti dalla legge

urbanistica del 1942, i piani attuativi comunali non siano più obbligatori, a condizione che gli interventi siano realizzati in aree già edificate e urbanizzate.

Mappatura dei principali progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi puntuali (vision 2025 / 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;

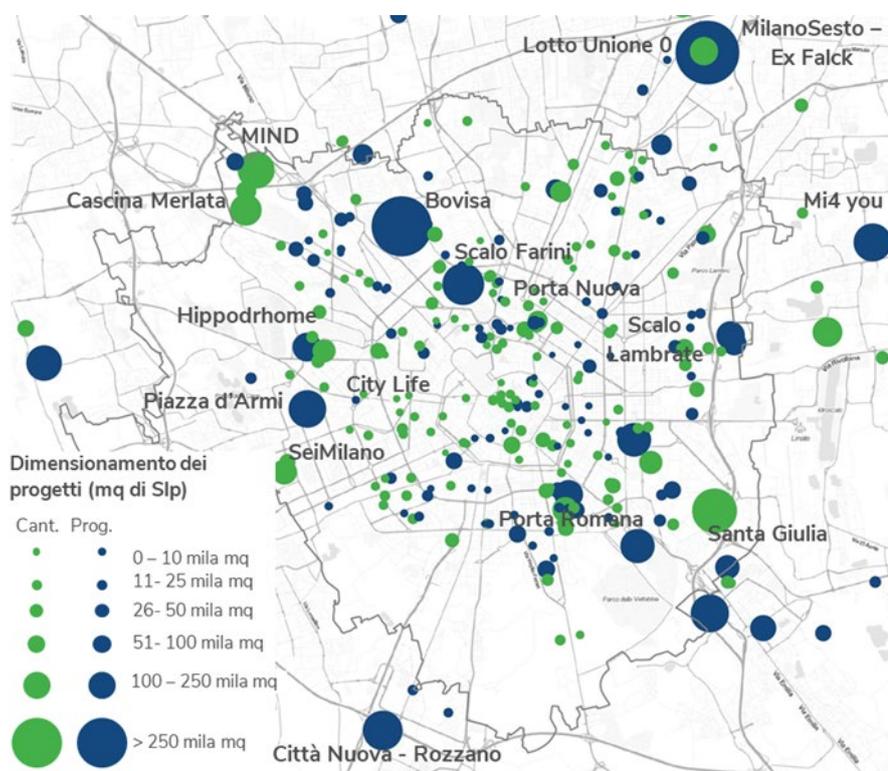
In totale ammontano a circa **10,7** milioni di mq di SIp articolati in:

- 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:

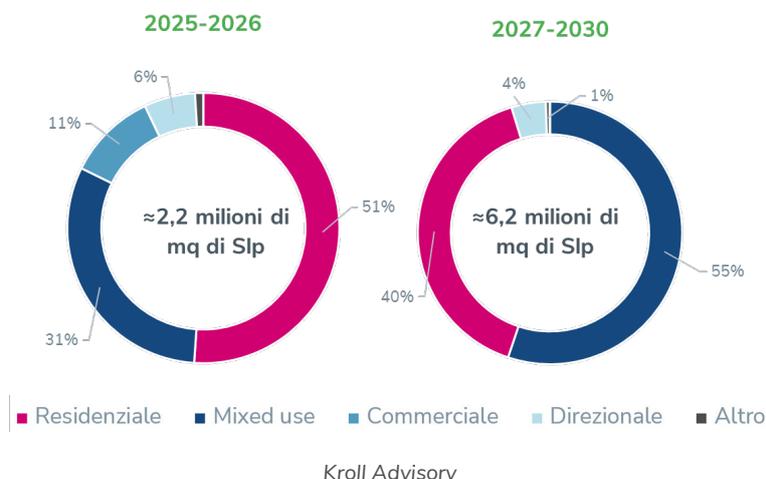
- Zona centrale «bastioni»: pari a circa il 3% della SIp totale;
- Zona centrale «circonvallazione esterna»: pari a circa il 10% della SIp totale;
- Zona semi-periferica: pari a circa il 19% della SIp totale;
- Zona periferica: pari a circa il 36% della SIp totale;
- Comuni limitrofi: pari a circa il 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 2025 / 2030 possono essere distribuiti in base alle seguenti fasce temporali:



Principali novità urbanistiche rilevanti per i progetti di trasformazione

- **Atlante dei quartieri.** L'Atlante dei quartieri è un progetto del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) che mira a ripensare gli spazi e le relazioni dei quartieri con la città. Questo progetto disegna una nuova infrastruttura per il welfare urbano, integrando l'ampliamento, la trasformazione e la riorganizzazione dei servizi pubblici, del verde e della mobilità, rafforzando le geografie di prossimità e i luoghi centrali nei quartieri.

Gli obiettivi principali sono:

- **Ampliamento delle reti ecologiche e ambientali** per rigenerare l'ambiente costruito e riequilibrare il microclima urbano.
- **Diffusione degli spazi dell'abitare e delle reti civiche** per incrementare l'edilizia residenziale sociale, l'economia di prossimità e le centralità di quartiere.
- **Trasformazione degli spazi della mobilità** per garantire sicurezza, vivibilità e qualità degli spazi urbani per pedoni e ciclisti, favorendo l'aggregazione sociale.

L'Atlante dei quartieri guida i processi di rigenerazione urbana, definisce le priorità di intervento dell'Amministrazione, indirizza gli oneri di urbanizzazione e fornisce una guida strategica per l'allocazione delle risorse. Inoltre, sostiene il ruolo dei Municipi nella programmazione delle opere pubbliche e promuove il coinvolgimento degli abitanti nei processi di trasformazione.

- **Valore delle monetizzazioni.** È stata approvata una determina che stabilisce i valori minimi di monetizzazione, un contributo dovuto per gli interventi edilizi. La monetizzazione è il corrispettivo richiesto dall'Amministrazione per compensare la mancata cessione di aree standard destinate a verde, spazi e servizi pubblici, quando la loro acquisizione non è possibile o opportuna.

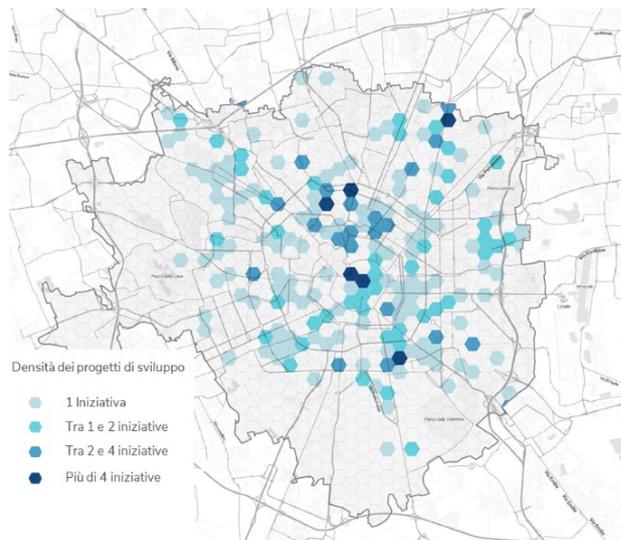
Questa determina è stata necessaria a seguito delle nuove disposizioni dell'assessorato alla Rigenerazione urbana, che hanno reso inapplicabili i riferimenti precedenti. In attesa di una delibera di Giunta che definirà i nuovi valori di monetizzazione, il provvedimento stabilisce i valori minimi applicabili nei casi di cambio d'uso degli immobili. I valori di monetizzazione sono sempre stati aggiornati secondo gli adeguamenti Istat, ma ora necessitano di una determinazione più specifica a causa dell'aumento dei costi delle aree del territorio. Dopo anni di stabilità o crescita moderata, i prezzi sono aumentati rapidamente negli ultimi tre anni, anche a causa dell'incremento dei costi delle materie prime e delle costruzioni.

Per il ricalcolo, l'Amministrazione ha utilizzato la suddivisione del territorio comunale in 41 zone omogenee, come individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, successivamente raggruppate in macroaree (centrale, semicentrale e periferica).

Le grandi trasformazioni urbane e i valori immobiliari

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

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



Kroll Advisory

Segue una disamina dei principali interventi in atto sul territorio milanese

- **Porta Garibaldi** – iniziano i lavori di piazza Freud per mano di Rete Ferroviaria Italiana in collaborazione con FS Sistemi Urbani e il Comune di Milano, dal valore di circa 3 milioni di euro, a carico del Comune di Milano mediante i fondi del PNRR. Gli interventi che aspirano a migliorare qualità, comfort e percezione dei viaggiatori dovrebbero essere conclusi entro il 2026. È in fase di avanzamento il cantiere iniziato nel mese di luglio, giunto fino al completamento strutturale della vasca-fontana situata nella porzione centrale della piazza.
- **Ex Scalo Farini e Scalo San Cristoforo** – in data 21/12/2023 Sistemi Urbani ha diffuso un comunicato stampa in cui viene annunciata l'assegnazione degli ex scali ferroviaria Farini e San Cristoforo alla cordata Unicredit, Hines e Prelios per un importo pari a 500 milioni di euro. L'immobile è stato acquistato da un fondo gestito da Prelios, di cui UniCredit è l'unico investitore e garante, mentre lo sviluppo del progetto, per il quale si stima una durata lavori di 7 anni, è stato affidato a Hines. L'area, di circa 620.000 mq, di cui 450.000 mq affittabili, sarà destinata a diverse funzioni, tra cui 94.000 mq di abitazioni a prezzi calmierati, 110.000 mq di uffici, hotel e spazi commerciali, e 145.000 mq a uso residenziale libero mercato. Il progetto, con una scadenza nel 2030, prevede la riconversione del magazzino storico per fare spazio all'Accademia di Brera, un campus di 20.000 mq e un dormitorio di 3.000 mq. Ad inizio 2025, sono in corso i lavori propedeutici per l'ingresso dell'Accademia di Brera, che avrà un nuovo campus nell'area 2. Inoltre, è stato recentemente inaugurato Bernina7, un nuovo spazio all'interno dello Scalo Farini.
- **Scalo di Porta Romana** – il 7 marzo del 2023 il Fondo di investimento immobiliare di Porta Romana gestito da Coima Sgr, Covivio e Prada Holding, finanziato da Intesa San Paolo, annuncia l'anticipato completamento in elevazione dei sei edifici, per una superficie di 30.000 mq, che andranno a comporre il Villaggio Olimpico delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026. Inizia quindi la rifinitura delle facciate e degli interni e i lavori per la ristrutturazione dei due palazzi storici. Al termine delle Olimpiadi, il villaggio verrà trasformato in uno studentato da 1.700 posti letto. I 10.000 mq adibiti a servizi per gli atleti verranno trasformati in aree destinate a servizi pubblici. I lavori sono in stato di avanzamento, le strutture che saranno riservate agli atleti Olimpici sono state completate in marzo 2024 con tre mesi di anticipo rispetto al cronoprogramma. La consegna agli atleti è prevista per luglio 2025. Le aree verdi, invece, risultano più indietro coi tempi.
- **Symbiosis** – è un progetto di rigenerazione urbana nel sud della città, un nuovo Business District che si estende per più di 125.000 mq, oltre ai 13.000 mq di superficie guadagnati dal recupero di Piazza Olivetti, a firma dello studio Antonio

Citterio Patricia Viel e sviluppato dal gruppo Covivio. È ancora in fase di costruzione la nuova sede di Snam da 19.000 mq. È inoltre stato recentemente venduto un complesso scolastico, tramite Dils advisor, un complesso scolastico che risiede all'interno del distretto.

- **MIND (Milano Innovation District)** – Milano Nord Ovest: l'ex sito Expo 2015 inizia a popolarsi con l'attuazione del Federated Innovation™ @MIND. Si tratta di un modello che attualmente raggruppa 32 fondatori, imprese leader nei rispettivi settori di appartenenza a livello nazionale e internazionale, volto a generare iniziative di ricerca e innovazione. Le attività di ricerca e innovazione ruoteranno su due macro-temi: Future of Health e City of the Future. Il primo passo è stata l'inaugurazione nel 2022, della sede della casa farmaceutica Astrazeneca così come gli insediamenti di Bio4Dreams e Rold, gli uffici di Illumina e del Nuovo Ospedale Galeazzi che ha iniziato ad accogliere i primi pazienti a partire da Agosto 2022. Nel dicembre 2021 Esselunga ha firmato un accordo con Lendlease per predisporre una superficie di 1.000 mq all'interno del Mind Village, destinata a sperimentare un concetto innovativo di retail, per intercettare nuove esperienze e tendenza di consumo. Lo store è ora aperto al pubblico. Una parte fondamentale di MIND è il distretto West Gate. Quest'area, oltre a immobili residenziali e dedicati all'hospitality verranno ospitate circa 150.000 mq a uso direzionale. 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. Tra i tenant già confermati figurano ABB, E.ON e Confidi. L'investimento per la costruzione degli edifici Horizon e MoLo, infrastruttura di servizi fondamentale per il distretto, ammonta a 170 milioni di euro complessivi per un'area totale di superficie edificata di 88,5 mila metri quadrati.

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

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

Nell'autunno 2024 sono stati avviati i cantieri per il West Gate oltre che quelli per il campus dell'Università Statale di Milano (inaugurazione prevista nel 2027), quando aprirà anche la stazione ferroviaria Mind-Merlata, che riceverà a breve la firma della convenzione tra i soggetti coinvolti.

- **Cascina Merlata** – avanzamento cantiere. Avanzano le costruzioni del terzo lotto R7 di Città Contemporanea e del lotto R9, mentre risultano essere ultimati i restanti lotti di UpTown, quartiere che dovrebbe ospitare da 12.000 a 15.000 persone. Per quanto riguarda il lotto R8, è stato reso pubblico ad aprile 2024 il nuovo rendering di Mab Architettura e sponsorizzato da Euromilano del nuovo complesso targato "Inspire UpTown". Resta ancora in fase di stallo l'inizio dei lavori.
- **Sei Milano** – di Borio Mangiarotti e Mario Cucinella Architects, proseguimento cantieri e, come segnalato dal Sole 24 ore, sono stati consegnati nel mese di giugno 2023 i 500 appartamenti del primo lotto residenziale. A ottobre 2023 è stato aperto il primo lotto del parco. Dopo l'aggiornamento di marzo 2024 risultano essere ancora incomplete tre residenze centrali di via Bianca Ceva.
- **Ex Palasharp – Milano Lampugnano**: il cronoprogramma previsto della durata di dieci mesi dopo la vittoria di Ticketone e MCA Events è stato abbandonato in seguito ad un rincaro dei prezzi, da 18 milioni a 46. Aggiornamento ottobre 2024: Il sindaco di Milano, Giuseppe Sala, ha annunciato la possibile trasformazione dell'area in nuove case popolari; infatti, l'amministrazione comunale ha individuato un'opportunità per integrare l'ex Palasharp nel Piano Casa, un progetto volto a rispondere alla crescente richiesta di abitazioni a prezzi accessibili.

- **Milano Fiera:** Quartiere di CityLife – sul lato di Largo Domodossola stanno proseguendo i lavori per la realizzazione di CityWave, ovvero il Portico dalla lunghezza di oltre 200 metri di BIG – Bjarke Ingels Group che si sviluppa tra due edifici denominati “East” e “West”. Sarà resa fruibile anche l’ultima porzione del Parco di CityLife. L’edificio avrebbe dovuto essere terminato entro il 2025, ma sono stati ridefiniti i tempi dell’operazione, fissando le prime consegne al 2026, con “l’ambizione” di chiudere i lavori prima delle Olimpiadi di Milano-Cortina 2026.
- **Milano Porta Nuova Gioia** – nei primi mesi del 2022 sono stati ufficializzati i progetti Pirelli 39, Pirelli 35 e Pirelli 32. Pirelli 32 prevede un piano di investimenti di oltre 30 milioni, per la riqualificazione dell’edificio ad oggi di proprietà di Coima RES. Pirelli 35, sempre di proprietà Coima, sarà un nuovo centro direzionale progettato dagli Studi Park Associati e Snøhetta, incaricati di riqualificare e ampliare un complesso degli anni ‘60 posto su un lotto di circa 47.500 mq. Infine, Pirelli 39 grazie al progetto dello studio Boeri Associati, vedrà la realizzazione della nuova Torre Botanica e della riqualificazione del cosiddetto “Pirellino”

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

Il progetto di ACPV Architects per “Gioia 20” è suddiviso in “Gioia 20 Est”, alto 98 metri di fronte a “Gioia 22” e “Gioia 20 Ovest” di 64 metri. Le due torri ad uso andranno a coprire gli ultimi due buchi rimasti in questa porzione del Centro Direzionale. Sono stati conclusi i lavori della torre Gioia 20 Est e Gioia 22, mentre si prevedono altri 3 anni per concludere i lavori della torre Ovest.
- **Bosco della Musica** – si prevede un investimento complessivo di 47 milioni di euro, di cui 20 milioni finanziati dal Mims, 15 milioni dal ministero dell’Università e della Ricerca e i restanti 12 milioni dalla Regione Lombardia. Il bando ha previsto la progettazione di una struttura polifunzionale destinata al Conservatorio G. Verdi di Milano, dotata di aule, laboratori, un auditorium, residenze per gli studenti, aree di ristoro e la rigenerazione della palazzina ‘ex-chimici’ delle acciaierie Redaelli puntando su una architettura green e sostenibile, dunque con attenzione alle aree verdi. Aggiornamento gennaio 2025: è stato assegnato l’appalto per un valore di 49 milioni di euro e si prevede la fine lavori per il 2027.
- **Milano Est:** Lambrate, completamento del complesso residenziale di East Garden; Città Studi completato il progetto Armonia 19 di via Botticelli e piazza Occhialini. Inoltre, è stato reso noto il vincitore del Concorso internazionale “Magnifica Fabbrica “. I progettisti hanno previsto un unico grande volume composto da una maglia modulare regolare, circondato dal verde e dai canali d’acqua del Parco della Lambretta e affiancato dal Palazzo di cristallo, restaurato nelle sue strutture portanti e riconvertito in un giardino d’inverno, chiamato Fabbrica verde della biodiversità. È così quasi completata la realizzazione 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), la cui fine lavori è prevista per l’ultima parte del 2025. 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. Aggiornamento gennaio 2025: sono stati effettuati gli scavi per le fondamenta e si attende per l’avvio del cantiere. Di fronte a ‘Welcome’ si affaccerà ‘Green Between, tessiture urbane’, per la cui realizzazione è capofila Redo SGR. Sono ora in corso i lavori.

Park Towers Milano, progetto di Asti Architetti e gestito da BlueStone, si compone di due torri residenziali di 77 e 55 metri d’altezza, che si svilupperanno su un’area verde con affaccio sul parco Lambro di circa 5.000 metri quadrati. Confermate a febbraio 2024 le accuse di abuso edilizio, per un progetto che era stato sponsorizzato come una

ristrutturazione di edifici esistenti. Il cantiere, attualmente in fase di stallo, potrebbe sbloccarsi qualora il Parlamento approvasse il ddl SalvaMilano.

- **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. I cantieri sono stati avviati: la prima parte verrà inaugurata entro le Olimpiadi Invernali del 2026, mentre il resto dovrebbe essere completato entro il 2030.
- **Milano Barona** – in zona M2 Romolo si è conclusa la costruzione di Arca, in via Rimini, per la nuova sede del Gruppo Cap Holding e anche la riqualificazione dello stabile San Vigilio Uno - noto come Palazzo Savoia Assicurazioni e Riassicurazioni progettato da Gio Ponti nel 1971. Sempre nel distretto della Barona, nei pressi della Stazione M2 Famagosta, via Palatucci ha iniziato ad elevarsi il progetto The Skydrop, ora diventato TheTris, di proprietà di Real Estate Center, società del gruppo Carfin92; si tratta di una nuova torre di 20 piani fuori terra e due interrati, 38.800 metri quadrati di superficie totale di progetto, 1.500 mq a piano, 250 posti auto coperti, 9 mila mq di aree verdi, 3.500 mq di giardini pensili. Un investimento da 25 milioni di euro solo per i lavori: l'immobile sarà destinato ad un uso direzionale e commerciale.
Il progetto TPR prevede la costruzione di un complesso edilizio multifunzionale di 19.000 mq su una posizione strategica lungo la ferrovia Milano-Mortara. Il complesso sarà composto da una grande lastra orizzontale di due livelli fuori terra, sormontata da una torre di 20 piani per un'altezza di 75 metri, con uno Sky bar e un ristorante con vista a 360°. La progettazione definitiva è in fase di ultimazione, l'orizzonte per il fine lavori è il 2025.
- **Milano Rogoredo - Santa Giulia** – 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. I lavori al "Palaitalia" sono iniziati a giugno 2023 e stanno progredendo secondo i piani. La consegna dell'opera è prevista entro la fine del 2025, in tempo per le Olimpiadi Invernali di Milano-Cortina 2026.
- **BEIC, la Biblioteca Europea** – La Biblioteca Europea si estenderà su un'area di 30.000 mq. Verranno costruite due strutture speculari tra loro strutturate così: due "navate" trapezoidali, entrambe in vetro e metallo. Per realizzarla sono stati messi a disposizione 101,574 milioni di finanziamento già previsti nel bilancio dello Stato nell'ambito del PNRR. Ci sarà un deposito robotizzato ipogeo, un forum, un auditorium e una piazza verde pubblica. I lavori sono iniziati nel 2024 e terminare entro la prima metà del 2027.
- **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. Aggiornamento gennaio 2025: tutte le nuove unità abitative sono state completate e, la maggior parte, già vendute.
- **Museo del Novecento** – verrà realizzata una passerella sospesa che unirà i due "Arengari" del museo a cura della cordata con capogruppo l'architetto Sonia Calzoni insieme a Pierluigi Nicolini, Ferdinando Aprile, Giuseppe Di Bari e Bruno Finzi. Il via ai lavori è previsto per il 2025 a fronte di uno stanziamento di 29 milioni di euro da parte di Palazzo Marino.

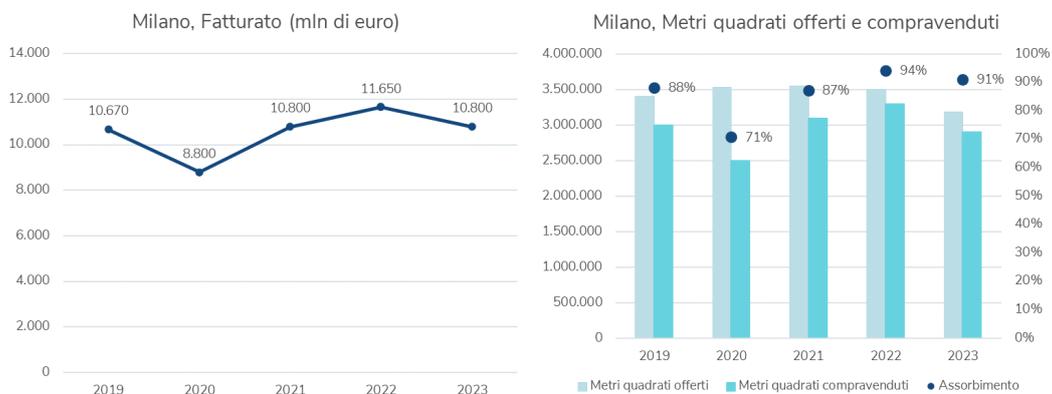
Il mercato immobiliare residenziale della città di Milano



Nel 2024, i prezzi e i canoni delle abitazioni a Milano rimangono significativamente superiori alla media nazionale, confermando la vivacità e l'attrattività del mercato immobiliare milanese. La centralità economica di Milano continua ad attrarre una domanda sempre più ampia sia in termini di età (dai giovani lavoratori ai senior), che spesso però non incontra un'offerta di prodotto adeguata. Le numerose iniziative di rigenerazione urbana, legate ai progetti per le Olimpiadi Invernali del 2026 (Villaggio Olimpico in Scalo di Porta Romana ed il Palaitalia in Santa Giulia), rappresentano importanti opportunità di recupero di aree urbane o edifici singoli e contribuiscono a mantenere brevi i tempi di assorbimento dei nuovi immobili. Nonostante il sensibile aumento dei costi delle materie prime e, di conseguenza, dei costi di costruzione, la vivacità del mercato immobiliare milanese sembra essere solo parzialmente influenzata.

Fatturato e take up

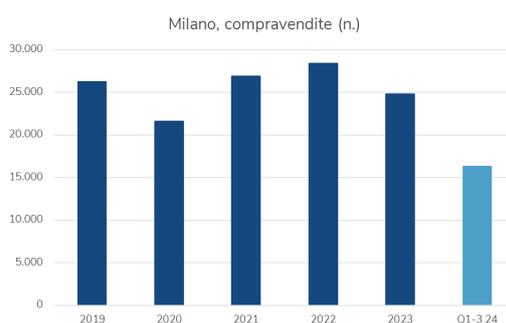
Nel 2023 il fatturato residenziale del comune di Milano ha registrato un volume pari a 10.800 milioni di euro, segnando una variazione del -7% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.180.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del -9%, mentre le superfici scambiate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



Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

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



Milano		
Abitazioni compravendute per tipologia (%)		
MQ	2022	2023
< 50	21,3%	21,1%
50 - 85	44,3%	43,6%
85 - 115	20,3%	20,6%
115 - 145	7,9%	8,0%
>145	6,2%	6,7%

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

Nel periodo gennaio-settembre 2024 a Milano si sono registrate circa 16.300

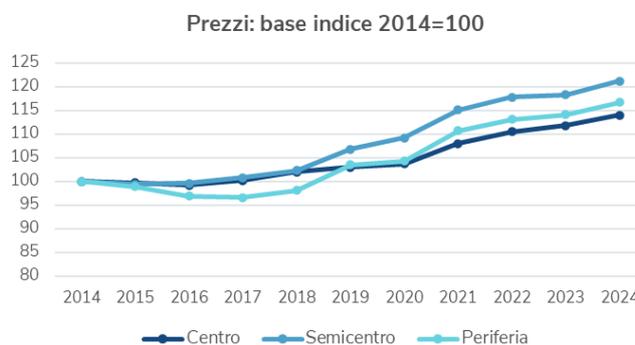
Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

NTN residenziali, -9% rispetto allo stesso periodo del 2023, risultato inferiore anche a quanto totalizzato nel periodo gennaio-settembre 2019 (-15%). 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 2024, nonostante il calo delle compravendite e dei mutui concessi, i prezzi degli immobili rimangono elevati. Il mercato delle locazioni si conferma vivace, trainato da una domanda in costante crescita che spinge i canoni verso l'alto.

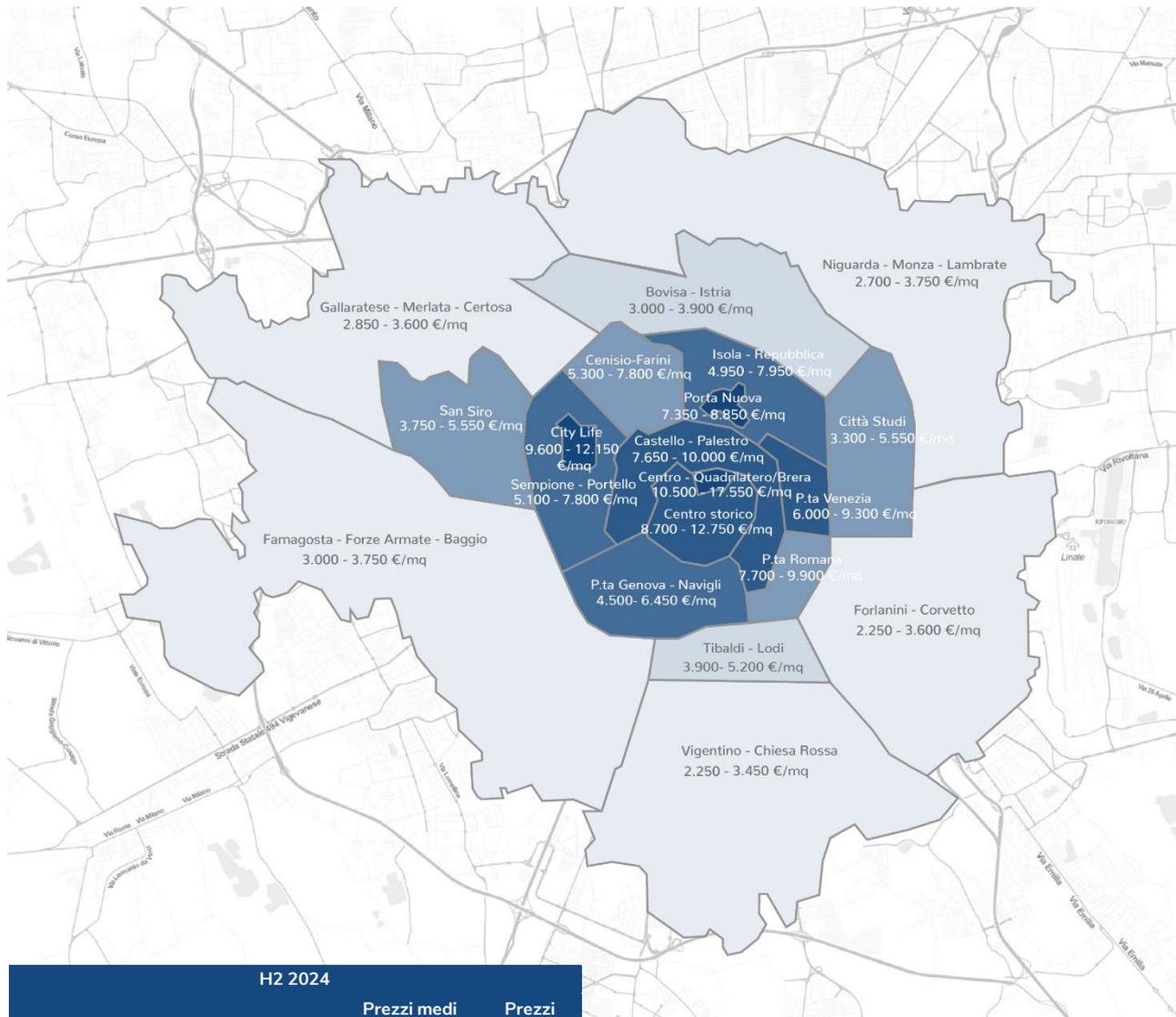
Le macroaree centrali mostrano per lo più variazioni positive. Le buone performance del centro, considerato un investimento sicuro in un periodo di incertezza e volatilità, sono sostenute dal segmento del lusso, che continua ad avere una forte domanda.



Anche le macroaree del semicentro e della periferia mantengono vivo l'interesse, soprattutto lungo il tracciato della nuova linea metropolitana M4 e in prossimità dei progetti di riqualificazione urbana, che stanno contribuendo a una rivalutazione significativa di queste zone. L'aumento dei prezzi riguarda in particolare due tipi di aree: quelle attorno alle fermate periferiche della nuova linea M4 e quelle vicine ai quartieri oggetto di interventi in vista delle Olimpiadi invernali del 2026.

Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Come si evince dal grafico, le zone periferiche hanno registrato crescite superiori alla media, un dato che sottolinea la crisi abitativa del capoluogo lombardo. L'aumento maggiore si è concentrato nelle aree con prezzi mediamente più bassi, dove il valore degli immobili è cresciuto molto più rapidamente rispetto agli stipendi di chi cerca una casa nelle zone più distanti dal centro.



H2 2024			
ZONE	Prezzi medi €/mq		Prezzi Prime €/mq
	min	max	
Centro - Quadrilatero / Brera	10.500	17.550	21.000
Centro - storico	8.700	12.750	17.550
Castello - Palestro	7.650	10.000	13.500
Porta Genova - Navigli	4.500	6.450	8.400
Cenisio - Farini	5.300	7.800	8.500
Sempione - Portello	5.100	7.800	11.700
Isola - Repubblica	4.950	7.950	11.500
Pt. Venezia	6.000	9.300	12.500
Pt. Romana	7.700	9.900	13.000
Città Studi	3.300	5.550	7.500
Tibaldi - Lodi	3.900	5.250	7.050
San Siro	3.750	5.550	6.150
Bovisa - Istria	3.000	3.900	4.950
Gallaratese - Merlata - Certosa	2.850	3.600	5.100
Niguarda - Monza - Lambrate	2.700	3.750	4.350
Forlanini - Corvetto	2.250	3.600	4.200
Vigentino - Chiesa Rossa	2.250	3.450	4.950
Famagosta - Forze armate - Baggio	3.000	3.750	4.650
Porta Nuova	7.350	8.850	12.750
City Life	9.600	12.150	12.600

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

Kroll Advisory

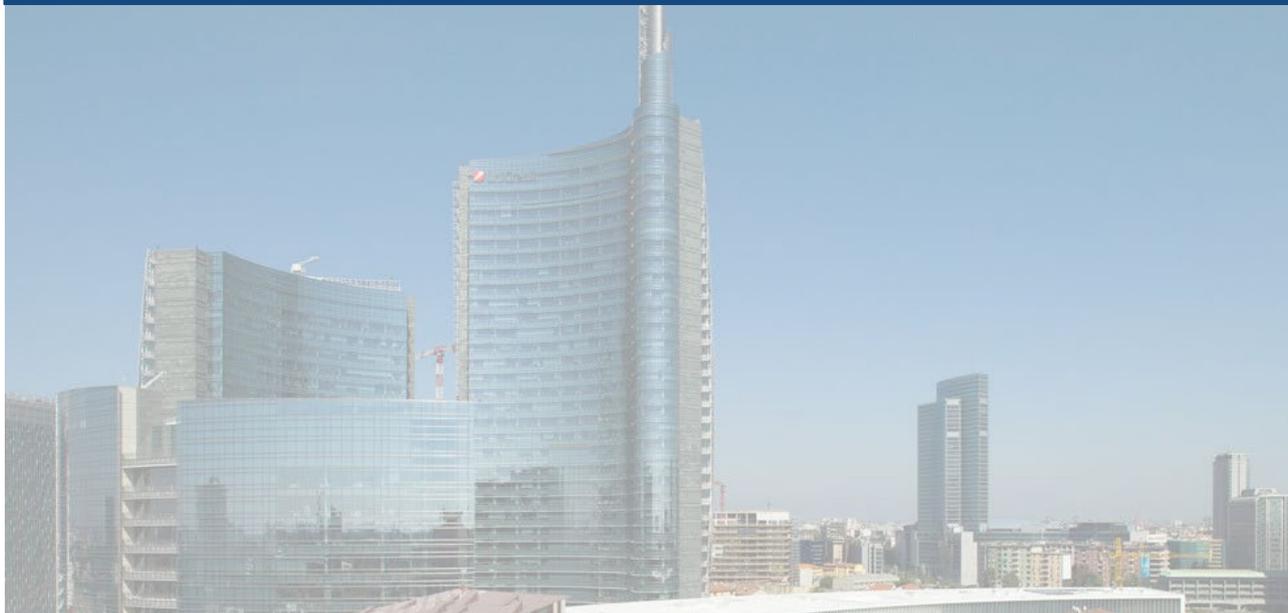
Principali transazioni – 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
ott-24	Fondo Pensione Cariplo IT Resi Portfolio 2024	6 asset	MI	Milano	260,0	Investire Immobiliare Sgr, Partners Group	Fondo Pensione Cariplo
mag-24		Asset Piazzale Susa	MI	Milano	n.d.	Redbrick Investment Group	n.d.
mag-24		Adriano Community Center	MI	Milano	n.d.	REAM SGR S.p.A.	Proges Cooperativa Sociale di Parma
apr-24		2 asset Navigli	MI	Milano	n.d.	Gruppo Arrow Global	n.d.
mar-24		Ex Scali Farini e San Cristoforo ¹	MI	Milano	489,5	Unicredit, Prelios SGR, Hines	FS Sistemi Urbani
mar-24		Asset Via Lario	MI	Milano	n.d.	Kervis Asset Management	n.d.

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



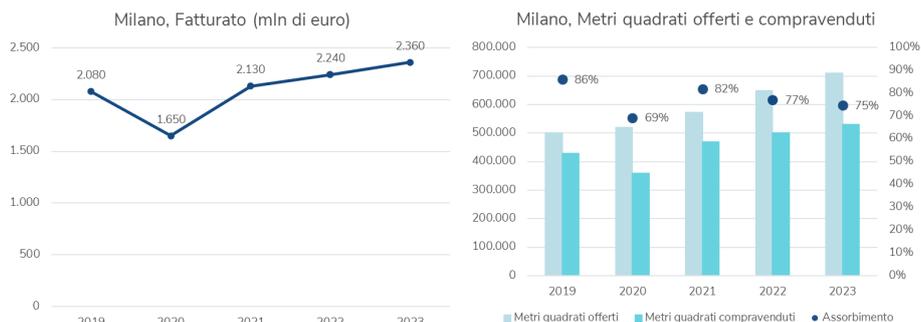
Milano si conferma il principale mercato di investimento per uffici in Italia, con una marcata preferenza degli investitori per asset singoli situati in posizioni centrali con un profilo core. Gli investitori mostrano anche un rinnovato interesse per le proprietà value-added, sia per ristrutturazioni ad uso ufficio che per conversioni.

Sebbene la dimensione media delle transazioni suggerisca una riduzione delle dimensioni aziendali, l'attenzione verso immobili conformi agli standard ESG e aree centrali ben collegate con affitti più elevati è confermata da una crescente tendenza al flight-to-quality. Quasi il 50% dell'assorbimento riguarda le aree del Centro e del CBD, mentre gli immobili di Classe A rappresentano circa il 60%, a testimonianza del crescente focus degli operatori su prodotti di alta qualità.

A rafforzare i fondamentali solidi del mercato, si prevede l'aggiunta di più di 500.000 mq di nuovi spazi entro il 2028, di cui il 48% speculativi, con quasi la metà situati in aree centrali. Inoltre, il 40% dei progetti in costruzione risulta già pre-affittato, confermando una domanda stabile e orientata al futuro.

Fatturato e take up

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

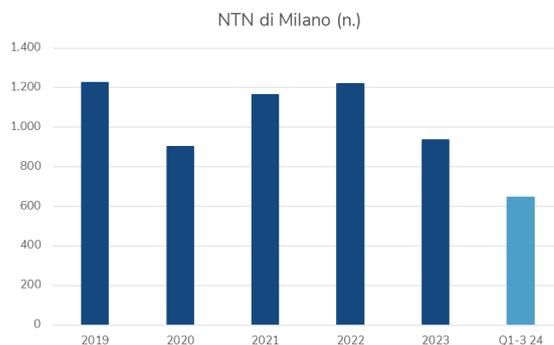


Compravendite

Nel 2023 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Milano è stato pari a 935 unità con una variazione del -23% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione negativa (-24%). Il capoluogo assorbe il 58% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2023 risultano inferiori alla media dei 5 anni.

Nel periodo gennaio-settembre 2024, a Milano si sono registrate 646 NTN di uffici, il 9% in più rispetto allo stesso periodo del 2023, ma risultato inferiore al periodo gennaio-settembre 2019, in cui si erano registrate 809 NTN (163 in più rispetto al Q1-3 24).

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



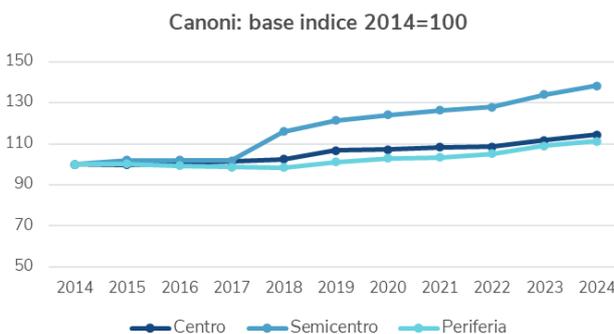
Kroll Advisory su Agenzia delle Entrate (OMI)

Canoni e rendimenti

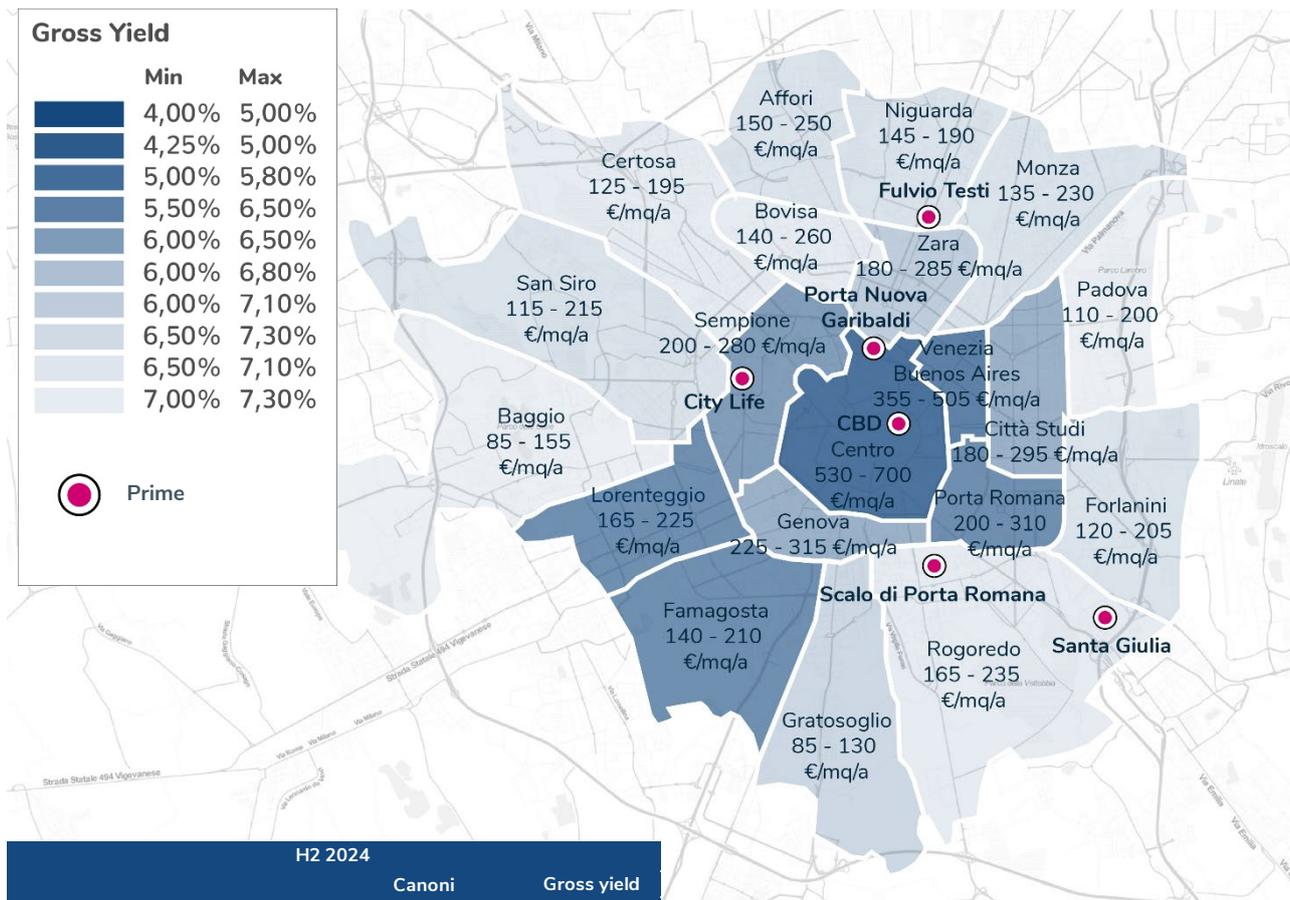
A partire dal 2023, dopo una fase di stabilizzazione registrata nel 2022, il mercato delle locazioni a Milano ha risentito in quasi tutte le zone degli effetti della crescita inflattiva e delle conseguenti politiche monetarie restrittive adottate dalle Banche Centrali. Nel 2024, i canoni medi evidenziano un moderato aumento, particolarmente nelle zone semi-centrali, in attesa di un possibile adeguamento del mercato alla riduzione del costo del denaro, conseguente ai quattro tagli dei tassi di interesse operati dalla BCE a partire dal 6 giugno scorso.

I canoni prime si mantengono stabili, con prospettive di crescita legate alla limitata disponibilità di immobili di alta qualità. Più in generale, si osservano significativi rialzi nei canoni richiesti per gli immobili di nuova costruzione o valorizzati secondo i più alti standard prestazionali (grado A), in grado di soddisfare le attuali esigenze sia dei conduttori che degli investitori.

In questo scenario di attesa, il mercato mostra una stabilizzazione dei rendimenti su base semestrale, riflettendo l'incertezza legata ai tempi di recepimento della riduzione del costo del denaro.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



ZONE	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
Centro	530	700	4,25%	5,00%
Venezia/Buenos Aires	355	505	5,00%	5,80%
Porta Romana	200	310	5,50%	6,50%
Città Studi	180	295	6,00%	6,50%
Genova	225	315	6,00%	6,50%
Sempione	200	280	5,75%	6,45%
Zara	180	285	6,00%	7,10%
Bovisa	140	260	6,50%	7,30%
Padova	110	200	7,00%	7,30%
Forlanini	120	205	6,50%	7,10%
Rogoredo	165	235	6,50%	7,30%
Gratosoglio	85	130	6,00%	7,30%
Famagosta	140	210	6,00%	6,80%
Lorenteggio	165	225	6,00%	6,80%
Baggio	85	155	7,00%	7,30%
San Siro	115	215	6,00%	6,80%
Certosa	125	195	6,00%	6,50%
Affori	150	250	6,00%	6,50%
Niguarda	145	190	6,00%	6,80%
Monza	135	230	6,00%	6,80%

ZONE	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
Centro CBD	605	730	4,00%	5,00%
Pta Nuova Garibaldi	480	700	4,00%	5,00%
City life	400	500	4,50%	5,25%
Scalo di Pta Romana	400	500	4,75%	5,25%
Fulvio Testi	300	350	5,25%	6,25%
Santa Giulia	300	350	5,25%	6,25%

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

Principali transazioni – 2024

Data	Portafoglio	Nome immobile	Città	Indirizzo	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
nov-24		HQ Moncler	Milano	Scalo di Porta Romana	200.0	Gruppo Valesco	Covivio SA
ott-24		Asset Via Mecenate 86	Milano	Via Mecenate 86	10.7	ASUSTEK	n.d.
ott-24		Asset Biancamano 8	Milano	Piazzale Biancamano 8	n.d.	n.d.	n.d.
ago-24		Time Building	Milano	Via Fabio Filzi 29	n.d.	Fabrica Immobiliare SGR	Invesco Real Estate
ago-24		Asset Via Principe Amedeo 3	Milano	Via Principe Amedeo 3	n.d.	n.d.	Blackstone, Kryalos
giu-24		Asset Viale Certosa 218	Milano	Viale Certosa 218	n.d.	City Club Srl	Kryalos
giu-24		Palazzo A5 Milanofiori	Assago	Strada 4	14.0	Comete, Alderan	n.d.
mag-24		Conde Nast	Milano	Piazzale Cadorna 5	n.d.	n.d.	n.d.
mar-24		Casa Betania	Milano	Via Enrico Tazzoli 17	n.d.	San Vittore 49 srl	Compagnia di Sant'Orsola – Secular Institute of Sant'Angela Merici
mar-24		Asset Piazza San Babila	Milano	Piazza San Babila 5	n.d.	n.d.	REAM SGR S.p.A.
mar-24		Asset Via Lorenteggio	Milano	Via Lorenteggio	n.d.	n.d.	Kryalos SGR
feb-24		Future HQ Campari	Milano	Corso Europa 2	110.0	TO	BNP Paribas REIM
feb-24		Asset Tortona 37/41	Milano	Via Tortona 37/41	n.d.	Kervis SGR	BNP Paribas REIM
gen-24		Palazzo di Fuoco	Milano	Viale Monza 1	70.3	Corum, SCPI Eurion	Blackstone, Kryalos

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

Roma, la città che cambia



Roma si qualifica come capitale in grande fermento grazie ad una serie di manifestazioni di rilievo internazionale. Tali eventi avranno ricadute socioeconomiche non trascurabili e altresì impatteranno sulla gestione del territorio, sia da un punto di vista di realizzazione di infrastrutture relative la viabilità, sia di edifici ad hoc necessari alla buona riuscita delle manifestazioni.

Tra i principali eventi si segnalano il **Giubileo 2025**, a cui il Papa ha dato il via con l'apertura della Porta Santa il 24 dicembre 2024, e **Giubileo straordinario per l'anniversario della Redenzione 2033/34**.

Il programma per il Giubileo 2025 prevede un investimento totale di €4,8 miliardi, di cui €1,77 miliardi destinati ai fondi giubilari. Gli interventi coinvolgeranno l'intero territorio di Roma e delle aree circostanti, con 327 progetti mirati a migliorare vari aspetti della città, dalla mobilità all'ambiente.

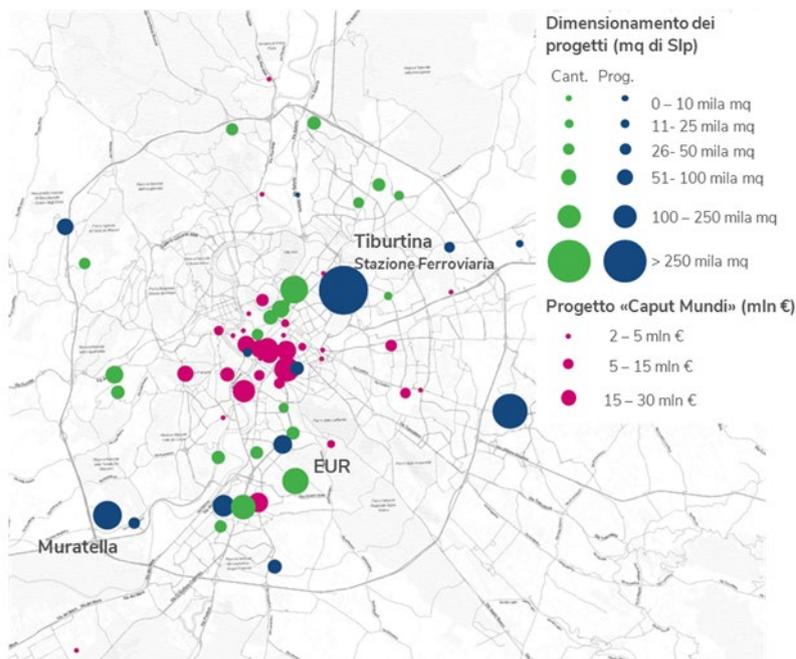
Mappatura dei principali progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi

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

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

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

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



Kroll Advisory

PNRR – Le opportunità per Roma

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'attuazione del progetto è articolata nelle seguenti tappe:

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

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

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

In particolare:

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

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

Per quanto riguarda la **mobilità sostenibile**, le risorse stanziare dal PNRR prevedono oltre 3,5 miliardi di euro per l’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 (intervento da 30 milioni di euro; appalto affidato ad un gruppo di imprese scelte da RFI); il nuovo tracciato tra la fermata Vigna Clara e la stazione Val d’Ala comprensiva della nuova stazione Tor di Quinto che renderebbe possibile l’interscambio con la linea Roma – Viterbo gestita da Atac e della diramazione per Roma Smistamento (Bivio Tor di Quinto); la nuova tratta a doppio binario Vigna Clara-Tor di Quinto, miglioramenti al Piano regolatore di Roma Tiburtina e l’interconnessione con la linea Roma – Grosseto (Bivio Pineto).

In occasione degli eventi che vedranno Roma come palcoscenico naturale, il 26 e il 27 giugno 2023 i rappresentanti per la mobilità sono stati a Valencia per l’assemblea del progetto UPPER – Unleashing the Potential of Public Transport in Europe, dove si discute del trasporto pubblico locale nelle principali metropoli europee. Il progetto dalla durata di 4 anni e un investimento di 20 milioni di euro coinvolge 10 città e 41 partner per sostenere la transizione verso una mobilità ad emissioni zero entro il 2030. L’impegno di UPPER nei confronti delle città che vi hanno aderito è quello di fornire chiare linee guida, a Roma sono previsti nove interventi, affinché i centri urbani possano raggiungere alti livelli di sicurezza ed efficienza dei trasporti, oltre che all’implemento di nuove tecnologie nel settore.

Per quanto riguarda il **patrimonio residenziale pubblico** il PNRR destina 150 milioni alla riqualificazione dell’edilizia popolare a Roma. Ater Roma ha presentato alla Regione sei progetti per un totale di 60 milioni: due, a Corviale e Pineto “Villa Aurelia”, dove procedono i lavori per la riqualificazione e l’efficientamento energetico degli immobili. Roma Capitale per far fronte alle lunghe liste di attesa (12mila le famiglie in lista d’attesa) ha avviato i cantieri di due progetti nella zona del Collatino (edifici Erp in via Sebastiano Satta e piazza Balsamo Crivelli per quasi 35 milioni di euro). Inoltre, a Ostia è stata individuato un blocco di appartamenti in via del Sommergebile per circa 15 milioni mentre in via dell’Archeologia (Torre Angela) si stimano lavori per 14 milioni. Per le opere di riqualificazione in via Pisino, a Villa Gordiani, si stimano 7,1 milioni, e 19,5 milioni per interventi in via delle Alzavole (Torre Maura).

Per quanto riguarda il **Giubileo 2025**, l’obiettivo è la realizzazione di 600 progetti per un totale di 4,8 mld, per facilitare e sostenere il rapporto tra la città di Roma e i pellegrini. Il Piano Giubileo è finanziato da risorse nazionali, regionali e da fondi

PNRR. In particolare, è destinata al Giubileo la Missione 1, Componente 3, Investimento 4.3 del PNRR – Investimento Roma Caput Mundi, che da solo consiste in 335 progetti per un valore di 500 milioni di euro.

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. Tra gli interventi più significativi si menziona il Sottovia di Piazza Pia, il cui cantiere ha raggiunto costi pari a 85,3 milioni e che è stato ultimato a dicembre 2024.

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. I lavori sono stati ultimati in una prima fase a dicembre 2024, in occasione del Giubileo 2025. Il completamento dell'opera, invece, è previsto entro il 31 dicembre 2026.

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.

Il 17 maggio 2024 è stato presentato un nuovo progetto che promuove l'apertura di campi da tennis nell'area militare golenale del Lungotevere della Vittoria.

Fonte: romatoday.it, altri siti di informazione

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

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

- trasformazione di un ex-scalo ferroviario in un'area pedonale ad uso promiscuo secondo il modello città in 15 minuti;
- promozione del trasporto ecologico quali biciclette e pedoni;
- promuovere uno stile di vita sostenibile attraverso un uso consapevole di energia, acqua, e gestione dei rifiuti;
- ristrutturazione di edifici esistenti, costruzioni di nuove strutture modulari e in legno per ridurre l'impatto del carbonio almeno dell'85%, e nello stesso tempo garantire gli standard LEED;
- sviluppo di un centro distrettuale dell'energia con l'obiettivo di funzionare al 100% con energia rinnovabile entro il 2025 e raggiungere l'obiettivo emissioni zero entro il 2050;

- il progetto cercherà di raggiungere un sistema ecologico per la gestione del 100% dei rifiuti, sfruttando biomassa, compostaggio e riciclaggio;
- l'area a verde aumenterà del 90%, mentre il 40% del suolo totale spostato durante la costruzione sarà bonificato aumentando così il potenziale per lo sviluppo della biodiversità vegetale.

Fonte: Urbanfile

I progetti finanziati dal PINQuA.

Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) è un programma di investimenti promosso dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) per realizzare interventi di edilizia sociale e rigenerazione urbana in tutta Italia, rispondendo in maniera innovativa ai fabbisogni legati in particolare alla "questione abitativa" che 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)**
 - L'intervento propone il recupero energetico, tecnologico e il miglioramento sismico di tutti gli edifici, necessario per adeguare le prestazioni degli immobili e assicurare il comfort ambientale interno. Il piano terra e il piano primo su Via dell'Archeologia saranno soggetti ad una riqualificazione più radicale mirata a diversificare le funzioni per donare nuova vitalità a via dell'Archeologia e garantire l'accesso agli edifici direttamente dalla strada, assicurando maggiore sicurezza. Per questi due piani è prevista anche una riarticolazione delle tipologie abitative e l'inserimento di spazi collettivi e di servizi per il quartiere. Il progetto è attualmente in corso e si prevede la conclusione a marzo 2026.
- **Porto Fluviale REC House (intervento finanziato per 11 milioni di € per circa 50 alloggi)**
 - 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 antiviolenza; usi civici e collettivi intergenerazionali e tecnologico- digitali per didattica a distanza e trasferimento tecnologico. Si è tenuto in data 7 giugno un sopralluogo che ha confermato la risoluzione dei dubbi iniziali riguardanti l'aspetto residenziale della riqualifica, oltre che allo sviluppo dei lavori. La fine dei lavori è prevista nel 2026.
- **Programma integrato di edilizia residenziale pubblica e sociale in via Cardinal Domenico Capranica (intervento finanziato per 14 milioni di € per circa 70 alloggi)**
 - La proposta prevede la realizzazione di un complesso di edilizia residenziale pubblica, social housing, e cohousing con alloggi da destinarsi alle assegnazioni temporanee sulla base del principio di rotazione. Il piano terra sarà destinato a servizi di pubblica utilità quali un centro anziani, una ludoteca, un laboratorio/osservatorio di quartiere, uno spazio per lo svolgimento di attività di intrattenimento e un centro per le attività culturali. È prevista, per la parte scoperta dell'area, la realizzazione di parcheggi pubblici, verde e spazi aperti. Sono ad ora iniziati i lavori di demolizione dell'ex Istituto Scolastico, che fino a pochi anni fa era luogo di abitazioni abusive. La fine lavori è fissata a giugno 2026, data in cui bisognerà rendicontare all'Unione Europea la fine dei lavori nell'ambito dello stanziamento di fondi previsti dal PNRR.

Altri progetti in corso di realizzazione:

- **Ponte dell'Industria**, che collegherà i Municipi VIII e XI. Finanziato con circa 18 milioni di euro e realizzato da Anas, il cantiere è iniziato a fine luglio 2023;
- **Restauro delle banchine del Tevere**: l'amministrazione comunale sta ripristinando il decoro e curando i muraglioni grazie a 500mila euro stanziati per le opere giubilarie "indifferibili e urgenti". I lavori termineranno a gennaio 2025, rendendo fruibili circa quattro chilometri di banchine per la sicurezza idraulica e l'uso da parte di cittadini e turisti. Inoltre, il progetto dei cinque parchi d'affaccio sul Tevere è entrato nella seconda fase, con l'apertura prevista per la primavera 2025 di Ostia Antica, Lungotevere delle Navi, Ponte Milvio, Foro Italico e Prati dell'Acqua Acetosa;
- **Ostelli della Gioventù al Santa Maria della Pietà**: i lavori per questo progetto, finanziato con 5 milioni di euro dalla giunta regionale, saranno completati e messi in esercizio nel 2025. Il Padiglione 10 del comprensorio sarà riqualificato per accogliere pellegrini e visitatori durante il Giubileo 2025 e successivamente sarà convertito in uno studentato. Questo progetto fa parte del "Programma dettagliato degli interventi essenziali e indifferibili" voluto dal Governo per l'Anno Santo 2025.

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma

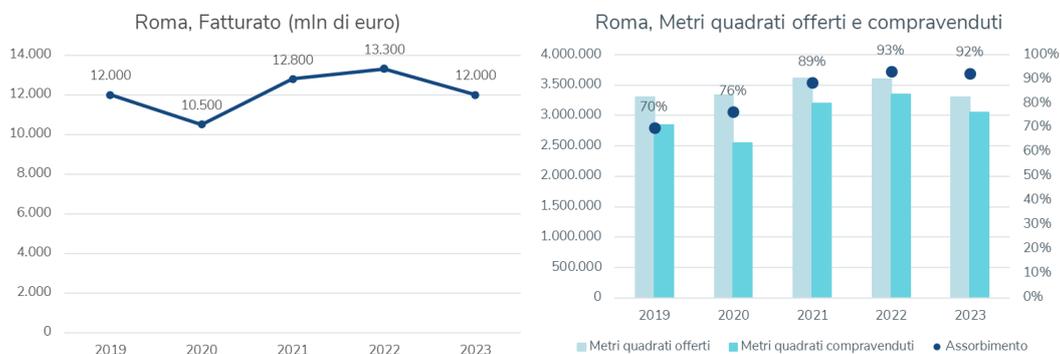


Il mercato immobiliare residenziale di Roma riflette la natura policentrica della città, con dinamiche differenziate a seconda delle aree. Nel Centro Storico, l'offerta abitativa si concentra principalmente sul segmento di lusso e sul turismo, mentre nei nodi urbani prossimi al GRA e in punti infrastrutturali strategici emergono sia nuovi complessi residenziali sia importanti progetti di riqualificazione di immobili esistenti, spesso destinati alla locazione a breve e medio termine.

Negli ultimi anni, il Giubileo 2025 ha avuto un impatto significativo sul mercato, spingendo la domanda degli investitori nelle zone coinvolte dall'evento, come Garbatella-Ostiense, dove sorge la Basilica di San Paolo fuori le Mura, e Appio Latino, che ospita la Basilica di San Giovanni in Laterano. In queste aree, l'interesse si è focalizzato sull'acquisto di immobili da destinare alle locazioni turistiche o come opportunità di investimento, trainato anche dai processi di riqualificazione urbana legati all'evento.

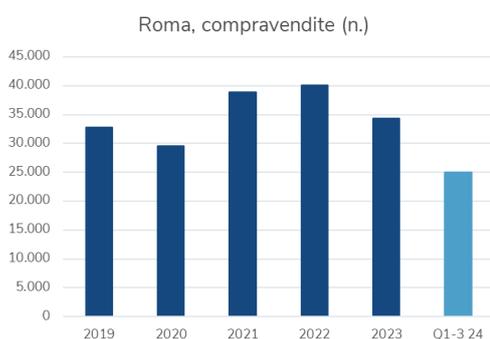
Fatturato e take up

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



Compravendite

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



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

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

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

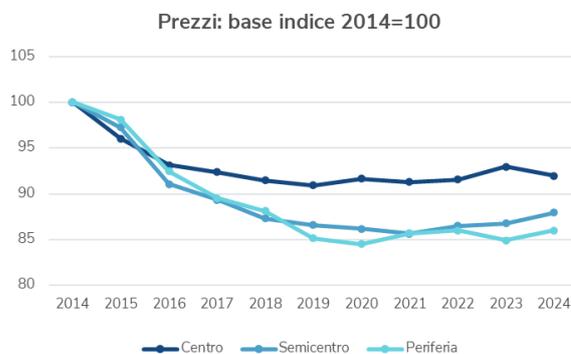
Nel periodo gennaio-settembre 2024 a Roma si sono registrate circa 24.980 NTN residenziali, -1% rispetto allo stesso periodo del 2023, ma risultato superiore se paragonato al periodo gennaio-settembre 2019 (+3%).

Nel mercato romano, la flessione del volume delle compravendite residenziali, che interrompe una crescita che ha caratterizzato tutti gli anni dal 2015 in avanti, con la sola eccezione del 2020, conferma un fenomeno generalizzato imputabile alla minore erogazione di mutui, dovuta al progressivo innalzamento del tasso di interesse sui prestiti. Per contro, il comparto della locazione conferma la tendenza crescente che ha avuto inizio nel secondo semestre 2021. Si prevede che, grazie al taglio dei tassi d'interesse da parte della BCE degli ultimi mesi, ci sarà un'inversione di tendenza.

Prezzi

Nel 2024, il mercato immobiliare romano ha mostrato dinamiche diversificate: nel centro storico si è registrata una lieve flessione dei prezzi, nonostante la vivacità del segmento di pregio sostenuta da una domanda robusta, favorita dagli investimenti legati al Giubileo 2025.

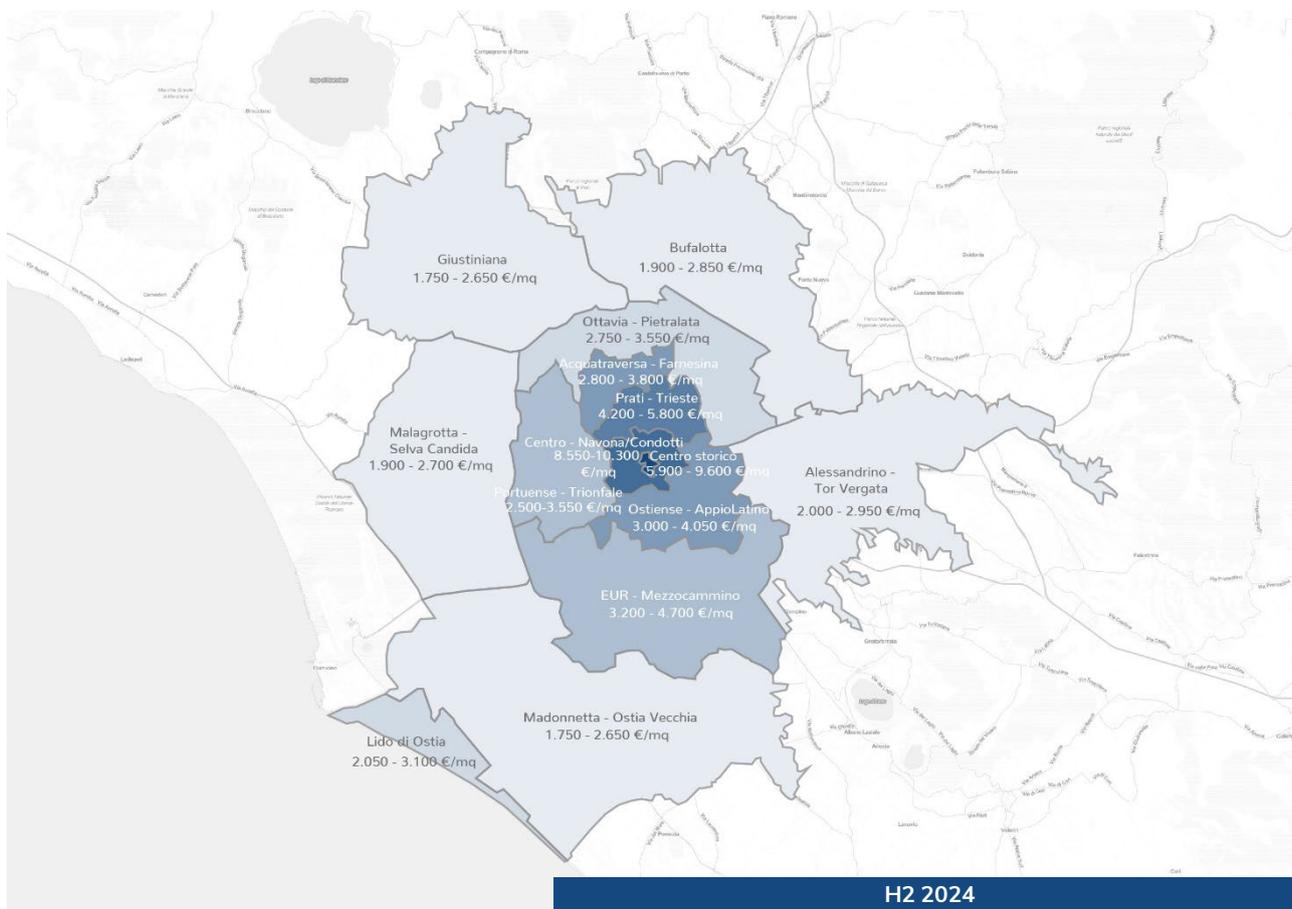
Al contrario, il semicentro e la periferia hanno evidenziato una crescita delle performance, intercettando una domanda abitativa caratterizzata da budget più contenuti e orientata verso soluzioni di maggiore metratura, spesso complete di spazi esterni. Quartieri semicentrali ben collegati, come Talenti/Monte Sacro, Balduina, Monteverde ed EUR, si confermano attrattivi per il ceto medio e le giovani coppie, grazie alla combinazione di accessibilità e qualità della vita. La domanda si concentra principalmente su immobili già ristrutturati, per evitare gli elevati costi di ristrutturazione.



Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Nel corso dell'anno si sono osservati rialzi significativi nei prezzi dei nuovi sviluppi, in linea con l'attenzione crescente degli acquirenti verso la qualità degli immobili.

I canoni di locazione, invece, hanno registrato un incremento più marcato rispetto ai prezzi di vendita, spinti dall'insufficienza dell'offerta di qualità, dalle restrizioni di finanziamento e anche dall'"effetto Giubileo".



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 2024		Prezzi Prime €/mq
	Prezzi €/mq		
	min	max	
Centro - Navona / Condotti	8.550	10.300	11.850
Centro - storico	5.900	9.600	10.550
Prati - Trieste	4.200	5.800	6.500
Ostiense - Appio Latino	3.000	4.050	4.800
Acquatraversa - Farnesina	2.800	3.800	4.600
Portuense - Trionfale	2.500	3.550	4.300
Ottavia - Pietralata	2.750	3.550	3.850
Eur - Mezzocammino	3.200	4.700	5.300
Alessandrino - Tor Vergata	2.000	2.950	3.250
Madonnetta - Ostia Vecchia	1.750	2.650	2.900
Malgrotta - Selva Candida	1.900	2.700	3.100
Giustiniana	1.750	2.650	2.900
Bufalotta	1.900	2.850	3.150
Lido di Ostia	2.050	3.100	3.600

Il mercato immobiliare terziario della città di Roma

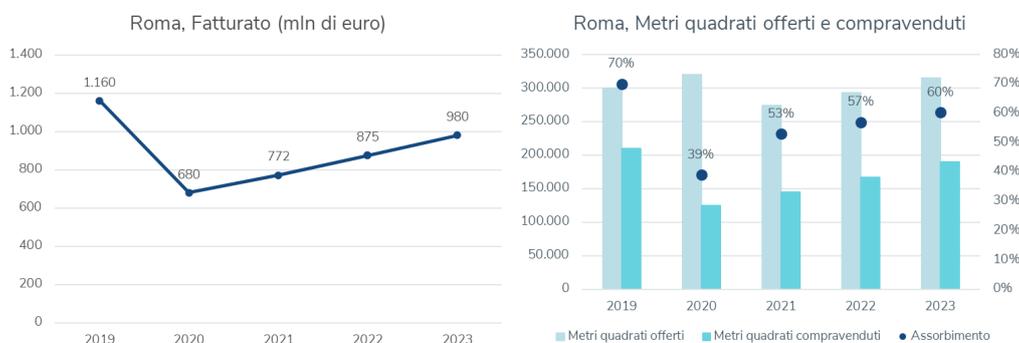


Il mercato degli uffici di Roma evidenzia fondamentali solidi, riflettendo una tendenza comune ad altri mercati: una crescente polarizzazione tra immobili di fascia alta (prime) e quelli di fascia secondaria. La domanda da parte degli occupanti si concentra sempre più su spazi prime, con una preferenza marcata per le posizioni ben collegate. Questo fenomeno mette in luce la predominante “flight to quality”, in cui gli inquilini privilegiano edifici di Classe A e posizioni strategiche, contribuendo a rafforzare ulteriormente le prospettive positive per i canoni degli immobili prime.

Si prevede che entro il 2026 circa 250.000 mq di stock esistente saranno sottoposti a profonde ristrutturazioni. Di questi, circa il 20% riguarda progetti speculativi situati esclusivamente nel CBD, nel Core EUR o nei sub-mercati EUR; il 40% risulta già pre-let, mentre il restante stock è destinato a sviluppi per uso diretto dei proprietari. Complessivamente, l’offerta di prodotti di alta qualità rimarrà limitata.

Fatturato e take up

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

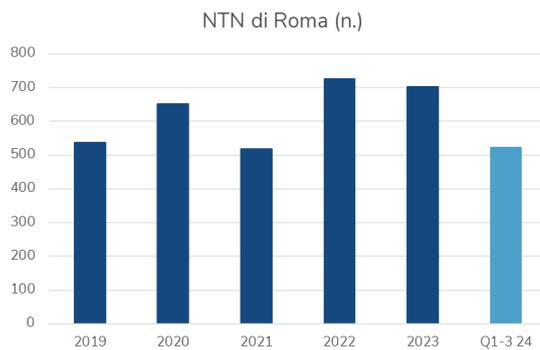


Kroll Advisory su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

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

Nel periodo gennaio-settembre 2024, a Roma si sono registrate circa 523 NTN di uffici, il 19% in più rispetto allo stesso periodo del 2023, e risultato superiore anche al periodo gennaio-settembre 2019, in cui si erano registrate 308 NTN (215 in meno rispetto al Q1-3 24).

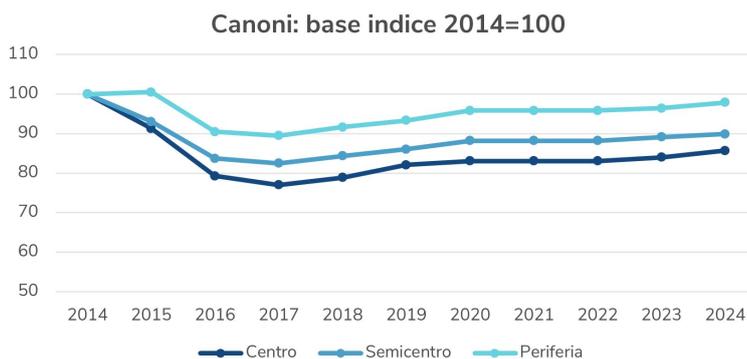


NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Canoni e rendimenti

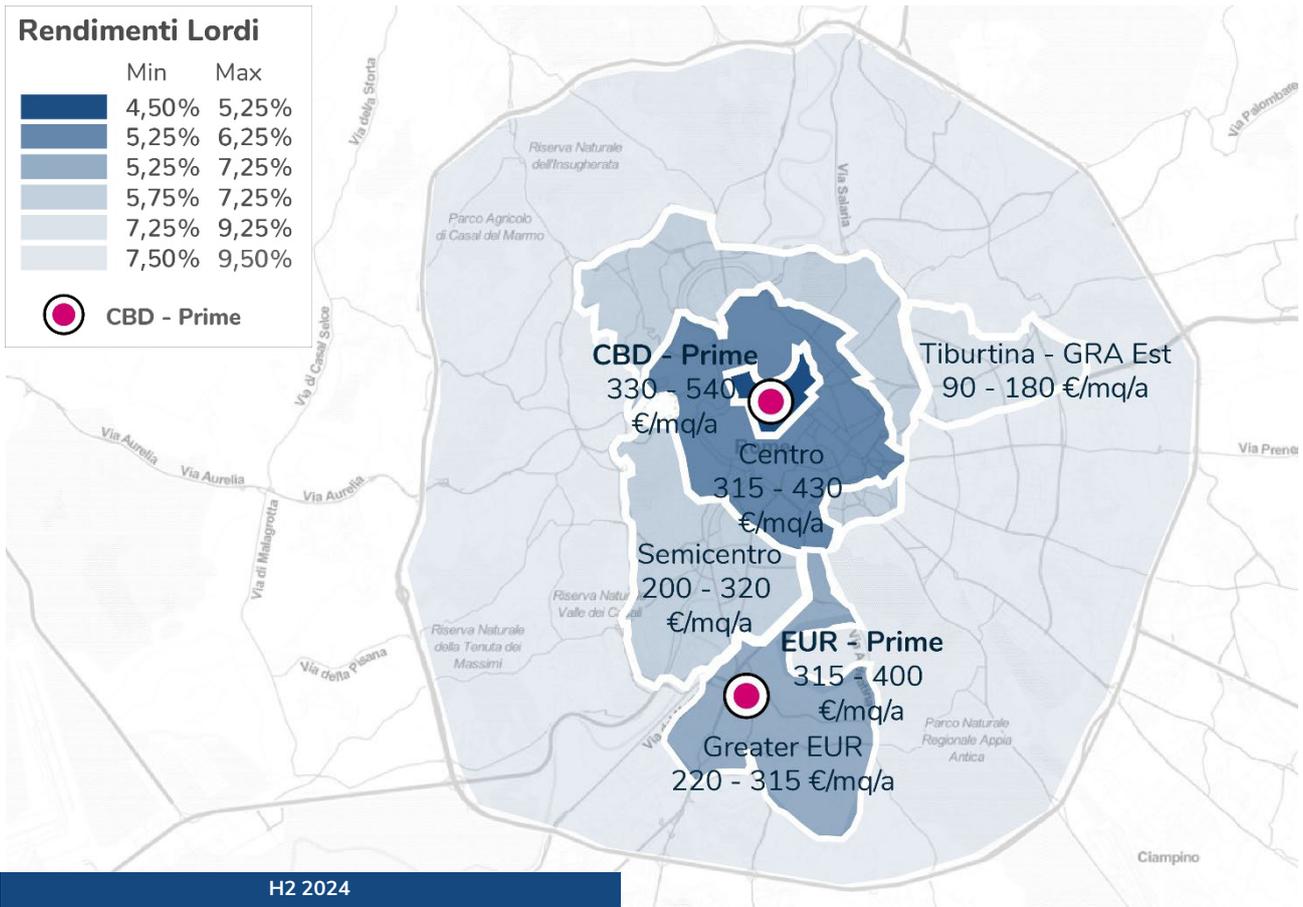
Il trend dei canoni evidenzia nel periodo 2014-2017 una decrescita dei valori, che rilevano poi una ripresa per lo più costante fino al 2019, anno pre-pandemia, stabilizzandosi poi fino al 2022. A partire dal 2023, il mercato delle locazioni di Roma ha registrato lievi segnali di crescita, recependo gli effetti dell'inflazione crescente e delle conseguenti ricadute sulle politiche monetarie delle Banche Centrali. Nel 2024 i canoni medi continuano a mostrare un lieve incremento, in particolare nelle zone centrali, in attesa di un possibile adeguamento del mercato alla riduzione del costo del denaro, conseguente ai quattro tagli dei tassi operati dalla BCE a partire dal 6 giugno scorso.



Elaborazione Kroll Advisory su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

In questo contesto di attesa si assiste a una stabilizzazione dei rendimenti su base semestrale.

Gli immobili di nuova costruzione o sottoposti a interventi di completa riqualificazione, conformi ai più alti standard prestazionali, risultano particolarmente attrattivi per i potenziali locatari, con canoni di locazione richiesti sensibilmente superiori rispetto alla media della zona in cui si trovano.



ZONE	H2 2024			
	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
Centro	315	430	5,25%	6,25%
Semicentro	200	320	5,75%	7,25%
Greater EUR	220	315	5,25%	7,25%
Tiburtina - GRA Est	90	180	7,25%	9,25%
Periferia	80	140	7,50%	9,50%

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

Kroll Advisory

Zone Prime	Range H2 2024	Gross yield %	
	Canoni €/mq/a	min	max
Centro CBD	330 - 540	4,50%	5,25%
EUR prime	315 - 400	5,00%	6,25%

Principali transazioni – 2024

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

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

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).