

La Congiuntura Immobiliare in Italia

SECONDO SEMESTRE 2022

Indice

01	INTRODUZIONE
03	IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO
12	IL MERCATO RESIDENZIALE
45	IL MERCATO TERZIARIO
50	IL MERCATO RICETTIVO ALBERGHIERO
59	IL MERCATO LOGISTICO
62	IL MERCATO LIGHT INDUSTRIAL
67	IL MERCATO COMMERCIALE
76	IL MERCATO IMMOBILIARE DI MILANO
88	IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA

La presente ricerca ha fini di mera informazione di carattere generale e non costituisce consulenza professionale. La presente ricerca non è quindi intesa ad orientare il comportamento e/o le scelte di qualsivoglia soggetto, persona fisica o persona giuridica. Nessuna decisione, sulla base delle informazioni contenute nella presente ricerca, può essere, pertanto, assunta senza un'adeguata consulenza professionale e dopo un accurato ed approfondito esame.

La ricerca è basata su dati pubblici. Nessuna dichiarazione o garanzia (esplicita o implicita) è data circa l'accuratezza e/o la completezza di detti dati, e comunque circa il fatto che detti dati varranno anche per il futuro.

KROLL non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali conseguenze pregiudizievoli in cui possa incorrere qualsivoglia soggetto che abbia agito, ovvero si sia astenuto dall'agire, in base alle informazioni contenute nella presente ricerca o comunque in ordine a qualsivoglia decisione da chiunque assunta sulla base della presente ricerca.

La presente ricerca non potrà essere riassunta, copiata o comunque riprodotta, neppure in parte, senza il preventivo consenso scritto di KROLL. È consentita l'esecuzione di puntuali e succinte citazioni della presente ricerca per motivi scientifici e purché venga sempre indicato l'autore della stessa e la fonte da cui essa è stata tratta.

Introduzione

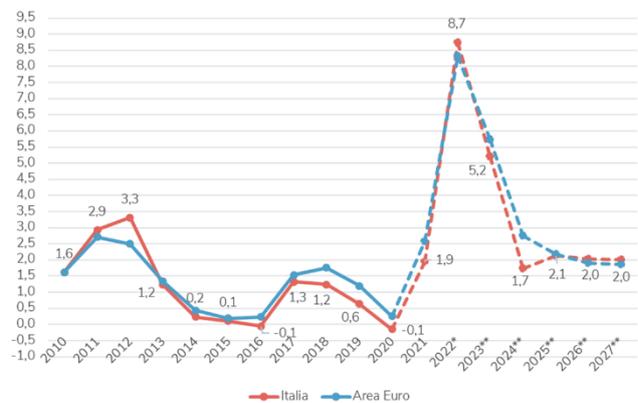
La crescita economica del 2022 in Italia ha continuato il trend espansivo totalizzando una variazione attesa di +3,9% sul 2021, mentre è previsto un rallentamento significativo nel 2023 attestandosi a +0,4 (fonte Istat).

Il Fondo Monetario Internazionale (FMI) in base ai dati divulgati nel mese di ottobre 2022, prevede una crescita del PIL su base annua del 3,2%, mentre per il 2023 stima un netto rallentamento delle performance - 0,2% e poi una lieve ripresa nel 2024 (+1,3%). Il quadro economico segue gli effetti degli eventi geopolitici e macroeconomici che si sono susseguiti nel corso dell'anno: se da una parte i timori legati alla pandemia appaiono mitigati, dall'altra lo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina avvenuto il 24 febbraio 2022 ha portato nuove preoccupazioni a livello mondiale e ha intaccato la ripresa dell'economia mondiale e di conseguenza dell'Eurozona e dell'Italia. L'evento bellico ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari globali e ripercussioni sul costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali e dell'indice inflattivo, in particolare in Europa.

Paese	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Francia	6,8	2,5	0,7	1,6	1,8	1,7
Germania	2,6	1,5	-0,3	1,5	2,2	1,8
Grecia	8,3	5,2	1,8	2,2	1,8	1,6
Italia	6,7	3,2	-0,2	1,3	1,1	1,1
Portogallo	4,9	6,2	0,7	2,4	2,2	1,9
Spagna	5,1	4,3	1,2	2,6	2,7	2,1
Giappone	1,7	1,7	1,6	1,3	0,9	0,5
Regno Unito	7,4	3,6	0,3	0,6	2,3	2,2
Stati Uniti	5,7	1,6	1,0	1,2	1,8	2,1
Euro area	5,2	3,1	0,5	1,8	1,9	1,7
Mondo	6,0	3,2	2,7	3,2	3,4	3,3

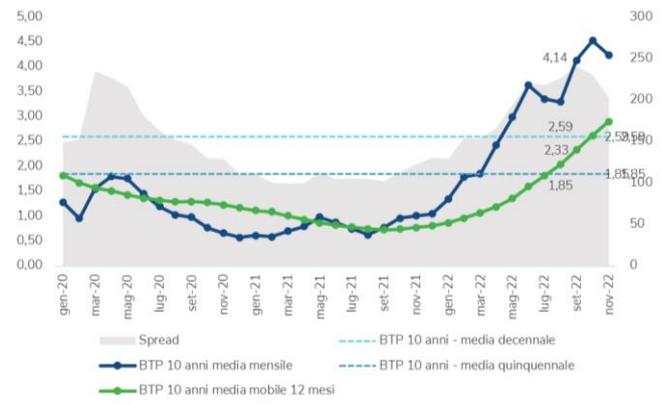
Prodotto Interno Lordo, Variazione annua (%), Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, ottobre 2022

In particolare, la “tempesta energetica” che ha causato l'aumento dei prezzi delle risorse, ha avuto importanti ricadute sulla componente di fondo dell'inflazione con conseguente riduzione del potere d'acquisto della domanda in tutti i Paesi dell'Euro Area. Le ultime stime sull'inflazione pubblicate da Eurostat e riferite a dicembre 2022 segnalano una variazione annuale dell'indice pari al 9,2% nell'eurozona, dato che conferma il rallentamento del trend che aveva raggiunto il massimo picco ad ottobre 2022 (+10,6%). È vero anche che lo tsunami inflattivo ha colpito i Paesi europei con magnitudo differenti: a dicembre 2022 l'Italia rimane tra i Paesi con l'inflazione a doppia cifra sopra la media europea (12,3% anno su anno), seguono Germania (9,6%), Francia (6,7%) e Spagna (5,6%). La crescita esponenziale dell'inflazione, a sua volta, ha avviato l'attuazione di politiche monetarie stringenti da parte delle Banche Centrali e proprio la Banca Centrale Europea (BCE) lo scorso 27 luglio, ha iniziato l'escalation della crescita dei tassi di riferimento, portandoli dallo 0,0% allo 0,5%. Si è trattato del primo rialzo dal 2016, a cui ne sono seguiti altri due di 75 bps ciascuno, annunciati in data 2 novembre e 14 settembre, e infine l'ultimo del 21 dicembre 2022 che ha portato i tassi di interesse al 2,50%, applicando un ulteriore aumento di 50bps. È evidente che gli aggiustamenti della BCE vogliono supportare la politica di contenimento dell'inflazione nel limite del 2% ed è altrettanto importante segnalare che al fine di prevenire il rischio di un persistente rialzo di inflazione, la BCE non esclude, in futuro, un ulteriore aumento dei tassi di interesse.



Inflazione Variazione annua (%) - Confronto Euro Area/Italia, Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale

Per quanto riguarda le prospettive per l'economia italiana, ISTAT nel mese di dicembre 2022 afferma che: "Il rinnovo da parte del governo delle misure di sostegno al settore delle costruzioni, la realizzazione del piano di investimenti pubblici previsti dal PNRR e i timidi segnali di ripresa della fiducia nelle imprese, sono elementi che dovrebbero compensare i segnali negativi provenienti dal peggioramento delle attese sulla liquidità tra le imprese manifatturiere, l'aumento dei costi di produzione e la politica monetaria meno accomodante prevista per il 2023."



In questa fase congiunturale il mercato dei capitali risulta in forte contrazione e non di facile lettura e, in conseguenza a quanto sopra, la prospettiva del mercato immobiliare appare segnata nel medio termine da una maggiore incertezza e tensione, che si rifletterà negativamente rallentando le operazioni di capital market.

in forte contrazione e non di facile lettura e, in conseguenza a BTP 10 anni e Spread Trend mensile (%), Fonte: Elaborazione su dati Banca d'Italia e Bloomberg

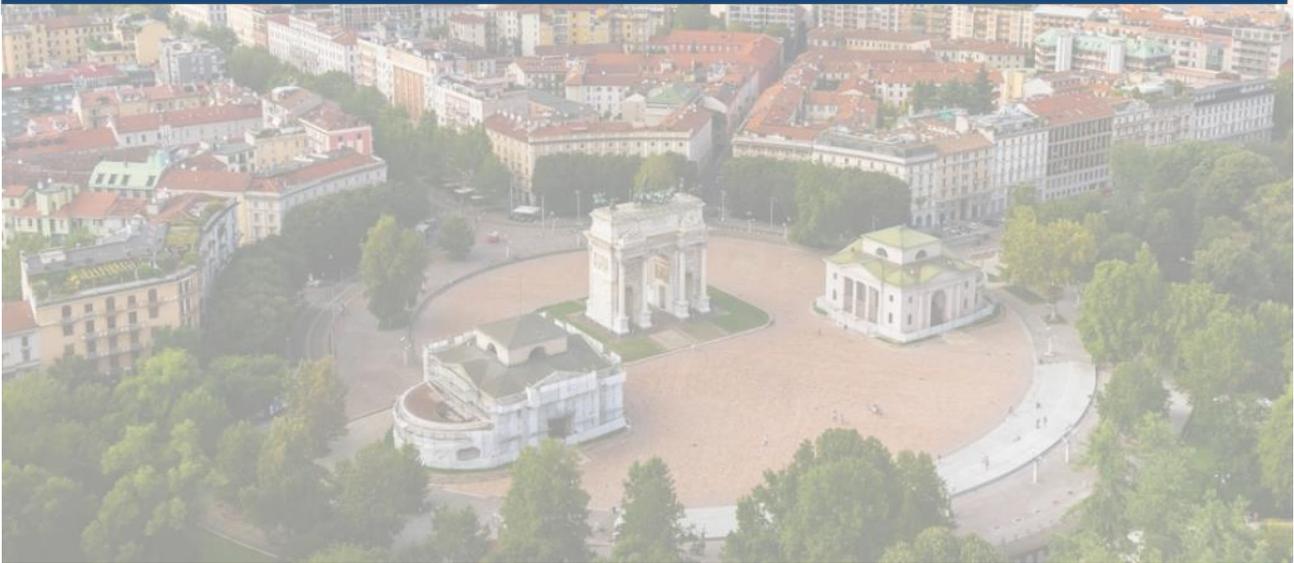
Premesso che i rendimenti immobiliari hanno già riflesso i precedenti incrementi del tasso di riferimento della BCE, gli effetti dell'ultimo incremento del 21 dicembre non sono al momento misurabili; si presume che tali eventuali ricadute si potrebbero rilevare nei primi mesi del 2023.

La visione di Kroll Real Estate Advisory Group sull'evoluzione del mercato immobiliare in Italia

Il protrarsi del conflitto russo-ucraino da un lato, e il rialzo dei tassi di interesse per contrastare l'inflazione dall'altro, hanno segnato significativamente il 2022 e il mercato immobiliare sembra recepire in differita gli effetti di tali eventi. La vivacità del capital market appare infatti in rallentamento a partire dagli ultimi mesi del 2022; a fronte della scarsità della leva finanziaria e del costo del denaro, gli investitori si pongono con atteggiamento "wait and see"; ad oggi, infatti, alcuni beni, come i trophy asset, sono acquistabili esclusivamente ad equity.

La dinamicità del mercato non ha tuttavia intaccato l'interesse per la Logistica, ancora caratterizzato da un basso profilo rischio-rendimento, e per il Residenziale, soprattutto per il prodotto in affitto Built To Rent (BTR) o per il segmento lusso. Osservato speciale è anche il segmento Hospitality, caratterizzato da una ritrovata attrattività con strutture ricettive rilevate in un'ottica value-add e con l'obiettivo di immettere sul mercato prodotti ad elevato standard qualitativo. Le iniziative di sviluppo, invece, vivono una fase di stand-by a causa dei recenti rialzi del costo del debito, mentre il mercato dei centri commerciali rimane illiquido e dominato da investitori opportunistici.

Il mercato immobiliare italiano



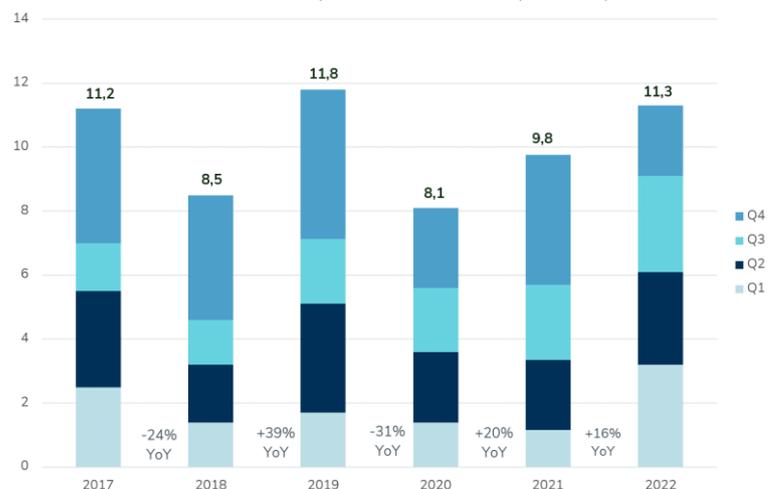
Investimenti

In Italia il volume degli investimenti corporate nel 2022 ha raggiunto gli 11,3 miliardi di euro, segnando un risultato inaspettato dopo il sensibile rallentamento degli investimenti registrato nell'ultimo trimestre dell'anno. Si precisa che il volume del 2022 non comprende i circa 340 milioni di euro dell'Offerta Pubblica di Acquisto (OPA) e scambio volontaria totalitaria promossa da Evergreen sulle azioni di Coima Res, società immobiliare quotata su Euronext Milan. Il delisting registrato nel III trimestre 2022 porterebbe il consuntivo d'anno a poco più di 11,6 miliardi di euro.

Nel dettaglio, nel primo semestre 2022 il volume delle transazioni è stato di 6,1 miliardi di euro, quasi il doppio degli investimenti dell'H1-2021 (circa 3,3 miliardi di euro). La performance è stata altresì superiore a quella del periodo gennaio-giugno 2019, anno pre-pandemia, in cui il volume di investimenti aveva raggiunto quota 5,1 miliardi di euro. Tra le transazioni che hanno significativamente contribuito a raggiungere il risultato record si segnalano il closing dell'acquisto da parte di Apollo Global Management dell'intero patrimonio immobiliare del controllore di circa 845 milioni di euro di proprietà dell'ente di previdenza dei medici e degli odontoiatri (Enpam) e i due deal off market del segmento logistico: il primo a firma di Coima con Logiman che per 300 milioni di euro ha acquisito 300 mila metri quadri di area a sviluppo tra Lombardia e Veneto, pari 7 progetti di immobili logistici di ultima generazione e il secondo ha riguardato la vendita dell'Hub Logistico di Oppeano da parte di Patrizia EuroLog a Starwood per un valore di 274 milioni di euro.

Nel terzo trimestre il volume degli investimenti ha raggiunto quota di circa 3 miliardi di euro, +28% rispetto al Q3 21; di questi circa 1 miliardo di euro si riferisce a transazioni di single asset "iconici" a principale uso uffici, tra i principali si

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



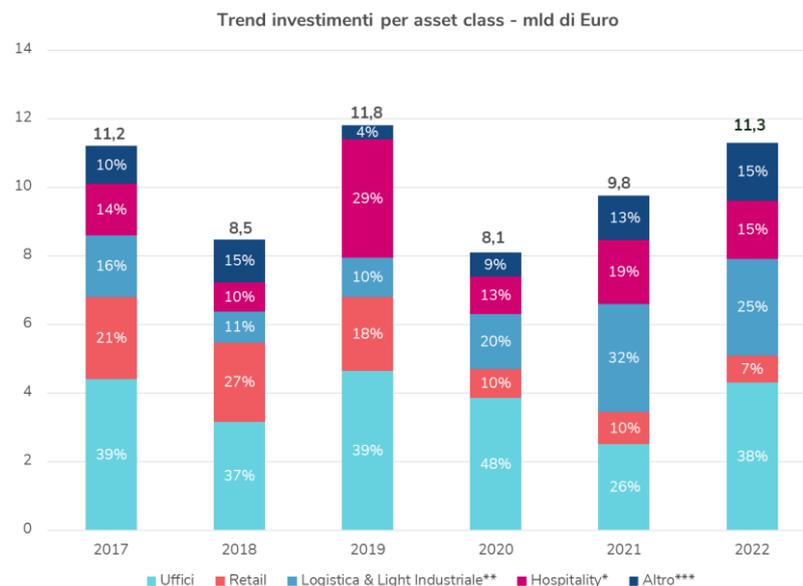
N.B.: Si precisa che il volume delle transazioni del 2022 non comprende i circa 340 milioni di euro dell'Offerta Pubblica di Acquisto (OPA) e scambio volontaria totalitaria promossa da Evergreen sulle azioni di Coima Res, società immobiliare quotata su Euronext Milan. (delisting registrato nel III trimestre 2022).

Kroll Real Estate Advisory Group, su fonti varie

segnalano il Cortile della Seta a Milano (storico palazzo comprato da Generali e Poste Vita per 350mln di euro), Palazzo Mancini a Roma (immobile di valore storico-architettonico entrato nel portafoglio di UnipolSai per quasi 135 milioni di euro) e sempre nella Capitale, l'ex Headquarter di Federconsorzi (acquistato da Allianz RE per 175 milioni di euro).

Il periodo gennaio-settembre 2022 raggiunge così quota 9,1 mld€, +3,4mld€ in più rispetto ai primi 9 mesi del 2021, mentre durante il quarto trimestre 2022 si rilevano i primi segnali di incertezza derivati dalle politiche monetarie attuate dalla Banca Centrale Europea (BCE) a partire da luglio 2022 per contenere le ricadute della situazione macro-economica e geo-politica globale (conflitto bellico, rincari dei prezzi dell'energia e rialzo dell'inflazione). Il Q4, periodo storicamente caratterizzato da performance positive derivate dalla chiusura di deals annunciati nei mesi precedenti, si chiude con un volume transato di 2,2 miliardi di euro, risultato del tutto anomalo rispetto ai Q4 precedenti (la media dei volumi 2017-2021 del periodo è pari a 3,9 miliardi di €).

Guardando però all'intero anno, la performance del 2022 supera del 16% i volumi registrati nel 2021, posizionandosi molto vicino ai livelli degli anni pre-shock pandemico. I risultati del 2022, almeno nei primi 9 mesi, sono quindi l'esito sia del consolidamento di big deal ereditati dal 2021 ma anche di un ritrovato dinamismo post emergenza COVID fenomeno che ha interessato non solo le asset class più attrattive (uffici e logistica), ma anche i segmenti dell'hotellerie e residenziale. Analizzando gli investimenti per asset class emerge infatti che gli Uffici mantengono il primato di attrattore di investimenti (38% degli investimenti in Italia, per un totale di 4,3 miliardi di euro); dal punto di vista geografico, Milano e il suo hinterland mantengono l'attrattività nel segmento terziario registrando importanti transazioni: oltre alla sopra citata compravendita del Cortile della Seta, si segnala in città, la vendita del trophy asset locato a WeWork da parte di BNP Paribas REIM ad Amundi per 120 milioni di euro, mentre nell'hinterland, ha fatto notizia l'acquisto da parte Quinta Capital del business Park di Cassina de Pecchi. Anche a Roma si rilevano transazioni significative, sia di asset di rappresentanza come Palazzo Mancini che di immobili posizionati in zone strategiche come l'acquisto per quasi 130 milioni di euro da parte di Investcorp di un edificio di 32 mila mq vicino all'EUR interamente locato a un'agenzia delle Nazioni Unite. Il settore "Logistica e Light Industrial" mantiene la vivacità per tutto il 2022, grazie ai big-deal e ai relativi sviluppi logistici (25% degli investimenti totali, con 2,8 miliardi di euro).



*hotel e healthcare

** logistico, industriale, light industrial e data centre

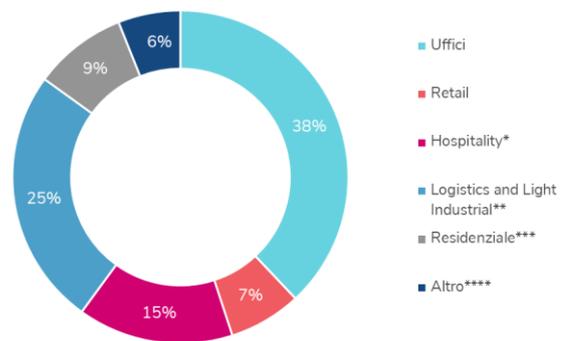
*** residenziale, sviluppi e asset non riconducibili a una specifica asset class e/o soggetti a valorizzazione. Si precisa che nel 2022 il residenziale incide per il 60% sul totale dell'asset class

Kroll Real Estate Advisory Group, su fonti varie

L'asset class Retail mostra investimenti in linea rispetto al biennio 2020-2021 totalizzando nel 2022 il 7% del totale, circa 0,8 miliardi di euro; si tratta di un risultato comunque ancora lontano dai volumi pre-pandemici. Il trend delle compravendite nel segmento è sostenuto dalle transazioni di asset dei sub segmenti "Big Box" e "Supermercati", come il portafoglio di tre asset tra Lombardia e Sardegna che Conforama ha ceduto con formula sale & lease back a Investire SGR o l'acquisizione di due centri commerciali in Campania da parte di Agave Ita. Si segnalano altresì anche numerose transazioni

di spazi cinema, come l'UCI di Pioltello venduto da Kryalos a fine 2022. Gli asset Hotel ed Healthcare, che insieme costituiscono l'asset class Hospitality, hanno rilevato importanti segnali di ripresa intercettando il 15% del volume transato (circa 1,7 miliardi di euro). Gli asset ricettivi, che da soli hanno raccolto quasi l'80% degli investimenti in Hospitality, sono il risultato del consolidamento transazioni i cui preliminari erano stati firmati nel 2021 (come i resort Le Palme e 7 Pines in Costa Smeralda), ma soprattutto di hotel acquistati in ottica value-add, come l'Hotel Majestic a Roma, edificio storico che Edmond de Rothschild ha intenzione di valorizzare per riposizionarlo sul mercato come una struttura extra-lusso o l'hotel Bellevue a Cortina d'Ampezzo dove l'ellenica Prodea ha centrato l'acquisto per circa 49 milioni di euro con l'obiettivo di investire 25 milioni per rinnovare e riposizionare la struttura nel segmento 5 stelle lusso. Con il 9% degli investimenti, si consolida l'indipendenza dell'asset class Residenziale: le numerose operazioni value add e l'avvio di nuovi sviluppi immobiliari, con particolare attenzione alla categoria multifamily e all'ingresso sul mercato di operatori specializzati, sono un evidente segnale dell'appeal dell'asset class di spazi abitativi di nuova generazione. Infine, si segnala la categoria "Altro" nella quale ricadono immobili non riconducibili ad una specifica asset class e/o soggetti a valorizzazione che ha pesato per il 6% sul totale investito.

2022 - Investimenti per Asset Class



*hotel ed healthcare

** logistico, industriale, light industrial e data centre

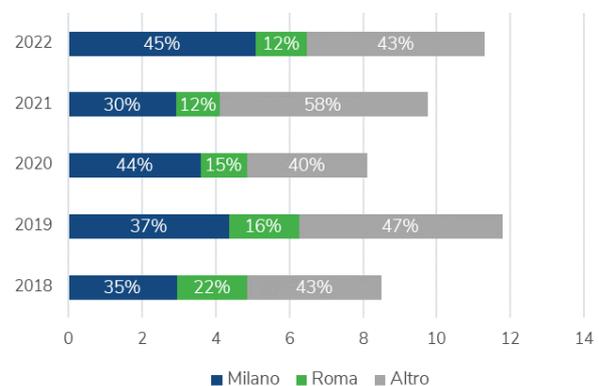
***edifici da valorizzare e/o sviluppi immobiliari destinati a unità abitative in vendita e locazione gestiti da operatori specializzati

**** sviluppi e asset non riconducibili a una specifica asset class e/o soggetti a valorizzazione.

Kroll Real Estate Advisory Group, su fonti varie

I volumi degli investimenti immobiliari in Italia negli ultimi 5 anni (2018-2022) hanno mediamente toccato la quota di circa 10 miliardi di euro all'anno. Dal punto di vista della localizzazione, emerge come Milano insieme a Roma siano le città più attrattive per i player, in quanto le due "prime" location hanno assorbito più del 50% dei volumi transati. La restante parte, si riferisce, invece, alle location italiane definite come "secondarie", ovvero centri urbani, spesso capoluogo di provincia, caratterizzati da un'attrattività minore, soprattutto per le asset class generaliste (office, living, retail, etc.). Cosa diversa si può dire per alcune asset class specialistiche come l'hôtellerie, le residenze per studenti e i centri commerciali out-of-town, per loro natura meno legate alla sola dimensione urbana ed attrattività economica. Infatti, in città d'arte come Venezia e Firenze si registra un particolare interesse degli investitori nel segmento ricettivo. Allo stesso modo, i capoluoghi come Bologna, Torino e ancora Firenze sono da diverso tempo nel mirino di player focalizzati sullo sviluppo di residenze in locazione volte a soddisfare la domanda di studenti fuori sede. La logistica è infine una asset class out-of-town che, a livello localizzativo, privilegia la connessione ad i grandi assi infrastrutturali.

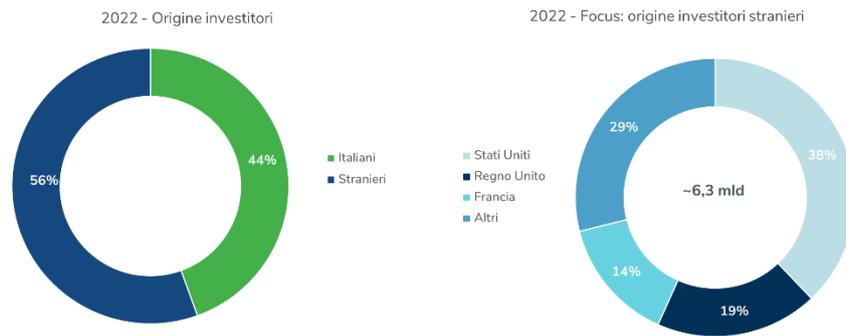
Trend investimenti per location - mld di Euro



Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA e fonti varie

Nel dettaglio nel 2022 l'articolazione degli investimenti per location rimane pressoché invariata rispetto agli anni precedenti: Milano ha attratto il 45% degli investimenti (circa 5 miliardi) allocati soprattutto nell'asset class uffici e residenziale, quest'ultima declinata nelle operazioni di sviluppi immobiliari di ampio respiro, come i progetti di rigenerazione degli scali ferroviari oggetto dei concorsi internazionali di Reinventing Cities, iniziative che toccano anche se ancora marginalmente l'altra "prime city", Roma, che ha intercettato solo il 12% degli investimenti soprattutto su asset class uffici e hôtellerie.

I flussi di capitali nel 2022 provengono per lo più da investitori internazionali (56%): tra questi l'origine dei flussi è per il 38% dagli Stati Uniti, seguita dal Regno Unito con il 19%, Francia con il 14.



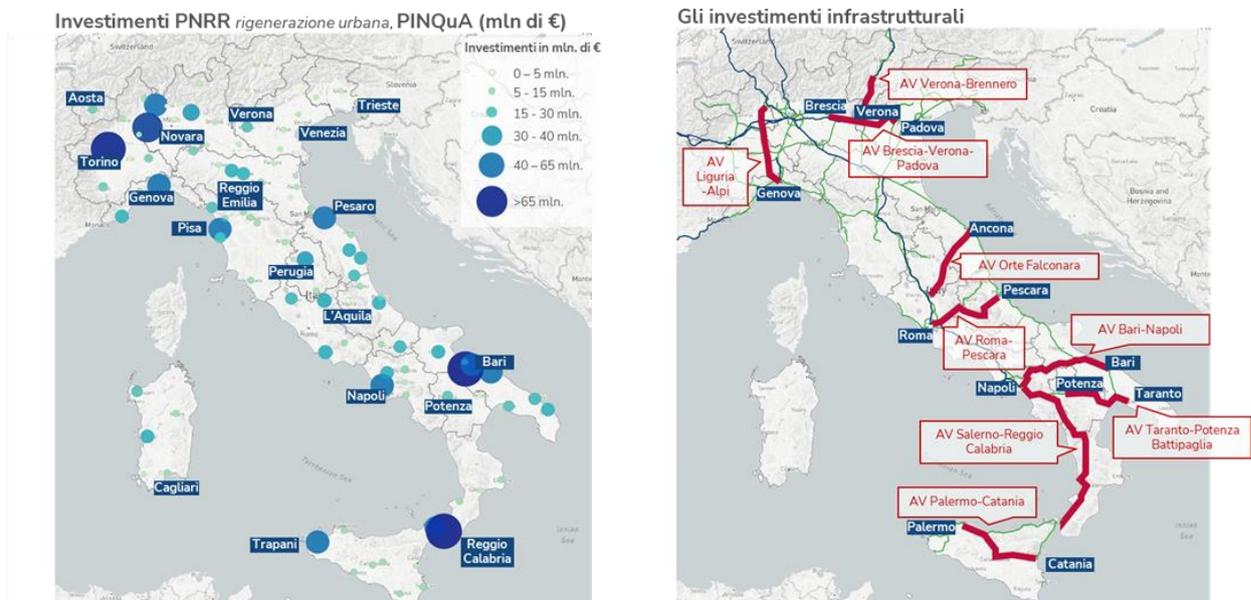
Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA

Principali progetti in Italia

Le iniziative di sviluppo immobiliare in Italia possono essere analizzate seguendo due punti di osservazione: il primo che tiene in considerazione le importanti iniziative di politiche di sviluppo/rilancio dell'economia a livello Europeo e Italiano avviate nel 2021 come il Next Generation EU e il PNRR declinato a sua volta nelle iniziative del Programma per la qualità dell'abitare (PINQuA); ad oggi i progetti PINQuA ammessi a finanziamento dispongono di un totale di risorse complessivo di 2,8 miliardi di euro, così distribuite a livello territoriale:

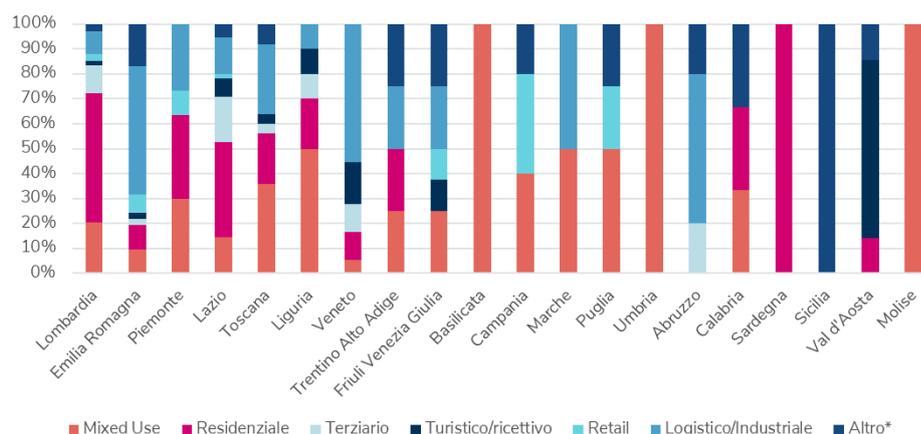
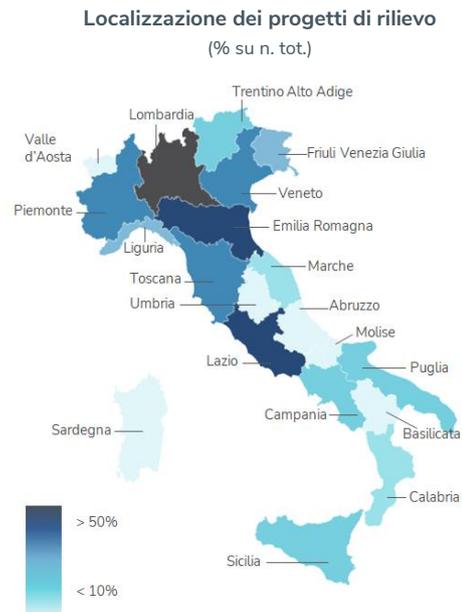
- Al Mezzogiorno sono stati destinati circa 1,1 miliardi (40,1%)
- Il Nord ha una dotazione di 1,1 miliardi (37,9%)
- Il Centro assorbe 618 milioni (22%).

Si mettono in evidenza anche i progetti infrastrutturali di potenziamento del trasporto nazionale (alta velocità ferroviaria) che puntano a rafforzare/connettere ex novo 9 tratte su ferro nel territorio nazionale.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIMS e italiadomani.gov.it

In parallelo alle iniziative legate alle politiche di sviluppo/rilancio dell'economia, si rilevano, a fine 2022, circa 650 principali progetti di valorizzazione immobiliare promossi da operatori del settore e declinabili sia come interventi di rigenerazione urbana (recupero di ex aree industriali/vuoti urbani), sia come riqualificazione totale di building esistenti. La maggior parte dei progetti si concentra in Lombardia (più il 65% del totale), seguita a distanza da Lazio (7%) e Emilia-Romagna (6%). A consuntivo del 2022 si registrano oltre 830mila mq di progetti conclusi, prevalente ubicati in Lombardia (51%) Piemonte (13%) e Lazio (11%), mentre risultano avviati nuove iniziative che cubano quasi 3 milioni di mq. Gli interventi possono essere sia monofunzionali, ovvero riguardare le singole asset class, edifici cielo-terra destinati ad una sola destinazione d'uso terziaria, ricettiva, logistica o residenziale, oppure prevedere mix funzionali, all'interno dello stesso building es. commercio al piede e residenza e/o terziario ai piani superiori, o nel caso in cui si tratti di un'ampia area, il masterplan individua lotti funzionali che coesistono e si relazionano in modo sinergico. La maggior parte dei progetti prevede una quota importante destinata al residenziale tradizionale, da immettere su libero mercato, e declinato nella forma del living e PRS; altresì si segnalano numerose iniziative riconducibili all'asset class logistico/light industrial e infine, si rileva una ripresa delle operazioni puntuali in ambito ricettivo.



*Sviluppi di asset non riconducibili a una specifica destinazione d'uso

Kroll Real Estate Advisory Group su dati delle principali testate giornalistiche del settore e report di primari istituti di ricerca

Driver investimenti per asset class

RESIDENZIALE

Le nuove esigenze, e la consapevolezza della fruizione del bene-casa, stanno contribuendo alla creazione di contesti territoriali a supporto di questo ritrovato stile di vita, come ad esempio la città dei 15minuti, che ha come obiettivo favorire l'accessibilità ai servizi primari all'interno di uno spazio raggiungibile a piedi.

Si conferma lo sviluppo di quartieri dotati di più servizi e una progettualità urbana di alta qualità. La valorizzazione dell'hinterland e gli investimenti sulle infrastrutture di collegamento consentiranno di generare aree urbane ben connesse. Si registrano però anche nuove attrattività in termini di location. L'incremento dei prezzi nelle città italiane prime (Milano e Roma), sta spingendo gli investitori alla ricerca di nuove opportunità in contesti secondari, come è il caso del residenziale a sviluppo, che rileva un significativo interesse anche a Bologna e Firenze.

UFFICI

In un possibile scenario previsionale si potrebbe assistere ad un sempre maggiore peso della situazione locativa nella formazione dei “prezzi” ed una sostanziale tenuta degli attuali livelli degli “economics” di riferimento per gli spazi prime a reddito o per gli spazi di rappresentanza. A livello generale, però, tendenzialmente si registrerà un tendenziale “repricing” degli asset “office”, sia in termini di valore di mercato che di un lieve innalzamento dei rendimenti medi, che nei primi mesi del 2022 hanno toccato i minimi storici per le location prime (Milano in particolare).

Inoltre, la sensibilità per le tematiche ESG sarà sempre più caratterizzante della domanda alimentando il ripensamento del layout degli spazi terziari volto a soddisfare le nuove esigenze in tema di vivibilità e flessibilità.

RETAIL

L'attuale mercato dei centri commerciali resta dominato quasi esclusivamente da investitori con un profilo value add ed opportunistico che, indipendentemente dalla qualità del prodotto, applicano prezzi molto aggressivi a causa dei loro ritorni attesi molto elevati, riflettendo cap rate in entrata prossimi o addirittura superiori alla doppia cifra.

Allo stesso tempo, si denota una tendenziale carenza di investitori con profilo Core o Core+ i quali prediligono ancora asset percepiti come più resilienti e di facile gestione come high street, grocery o retail park (per quanto il settore retail), oppure logistica e living. Questi investitori percepiscono il centro commerciale come un prodotto ancora troppo rischioso e che non garantisce ad oggi la necessaria liquidità in fase di uscita dall'investimento (“wait and see approach”).

I Retail Specialist invece, sono ad oggi maggiormente concentrati nella gestione e nel miglioramento del proprio portafoglio, affrontano una ridefinizione del mix merceologico al fine assecondare i nuovi trend di mercato e le esigenze dei consumatori post pandemia e restano quindi molto cauti in fase di investimento.

Infine, nell'ultimo periodo si è riscontrata molta difficoltà da parte degli investitori

HOTEL

Nonostante le incognite legate all'inflazione, al caro bollette e all'aumento del costo della vita, la voglia di viaggiare sembra continui anche l'anno prossimo e probabilmente i grandi numeri di quest'estate non sono stati solo una forma di 'revenge travel' dopo due anni di blocco agli spostamenti. Le previsioni per il 2023, in termini di flussi turistici incoming, sono infatti molto incoraggianti. ENIT ha comunicato che per il periodo gennaio–settembre 2023 sono già state effettuate oltre 1,7 milioni di prenotazioni internazionali senza considerare i charter, che significa +126% sullo stesso periodo 2022.

I punti negativi da evidenziare sono relativi ai costi delle utilities, i rincari dei costi energetici minacciano le marginalità delle attività ricettive. Federalberghi ha stimato un aumento delle bollette di 6 volte rispetto al 2019 causando la chiusura di molte strutture in bassa stagione per riaprire solo per l'estate 2023.

LOGISTICA

Si evidenzia una crescita / consolidamento dell'interesse per le zone prossime alle Location Prime e per le Location Secondarie, anche in ragione della saturazione delle location prime e delle maggiori possibilità insediative connesse ai vincoli urbanistici offerte dai comuni minori. Ci si attende che il mercato possa confermare il trend in atto; è ragionevole attendersi il consolidamento anche dei nuovi format quali Centri di Distribuzione Urbana (CDU) a supporto dell'e-commerce, della logistica di prossimità (last mile) e quella dei cold storage; quanto sopra, anche alla luce del PNRR, sarà sostenuto dalla crescita in investimenti su infrastrutture.

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

Le principali operazioni sono state trasversali tra tutte le asset class “speciali” (infrastrutture di telecomunicazione, parcheggi, healthcare), in particolare per i Data Center si segnala l'acquisizione di terreni da parte di vari operatori e che porteranno alla costruzione di prodotto di questa tipologia nel medio termine.

In futuro altre asset class specialistiche potrebbero diventare di interesse per fondi di investimento, quali ad esempio gli immobili legati al mondo rurale e le marine. Un dubbio permane su categorie di beni dedicati all'entertainment e allo sport che da un lato potrebbero avere un potenziale mercato e dall'altro stanno subendo le ricadute causate dalla pandemia.

SVILUPPI

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, che si traduce in una offerta di abitazioni da immettere sul libero mercato, multifamily, co-living, senior living. Si segnala altresì un marcato interesse per la componente studentati e ricettivo alberghiera, anche in vista di eventi importanti (ad esempio le Olimpiadi invernali di Milano Cortina 2026), oltre all'affermarsi della tipologia serviced apartment, indicata soprattutto per la riqualificazione di edifici cielo-terra, talvolta anche storici, posizionati in zone centrali.

Il settore retail mostra i primi segnali di ripresa anche grazie al completamento delle operazioni di ampliamento e revamping di centri commerciali che hanno sfruttato il minor numero di visitatori. Oltre a queste andranno ad aggiungersi una decina di nuove aperture in ambito della GDO previste entro il 2023. Il segmento high street conferma la sua attrattività mentre quello out of town ritorna nelle mire di investitori alla ricerca di opportunità nel segmento convenience & grocery.

Il segmento logistico prosegue il trend positivo con investimenti sia lungo le principali infrastrutture viabilistiche, sia in location secondarie ma ad elevata accessibilità. Si conferma anche l'ampio spettro del settore con operazioni sia di logistica standard che di cross docking che di light industrial e sviluppi.

KROLL	EVOLUZIONE DEI TREND DICEMBRE 2022					
	Dic-2021		Dic-2022		Dic-2023	
	Tenants/ Income	Investors	Tenants/ Income	Investors	Tenants/ Income	Investors
Residenziale	>	↑	↑	↑	>	>
Uffici "Prime"	>	↑	>	>	↑	>
Uffici NON "Prime"	↓	↓↓	↓	↓	↓	↓↓
Retail: Shopping Center, etc.	>	↓	↓	↓↓	>	↓
Retail: High street	>	>	>	>	>	↑
Hotel	↓	↓	↑	↑	↑	↑↑
Logistica	↑	↑↑	↑	↑↑	↑	↑
Altro	>	↑	↑	↑	↑	↑
Sviluppo	↑	↑	↓	↓	>	>

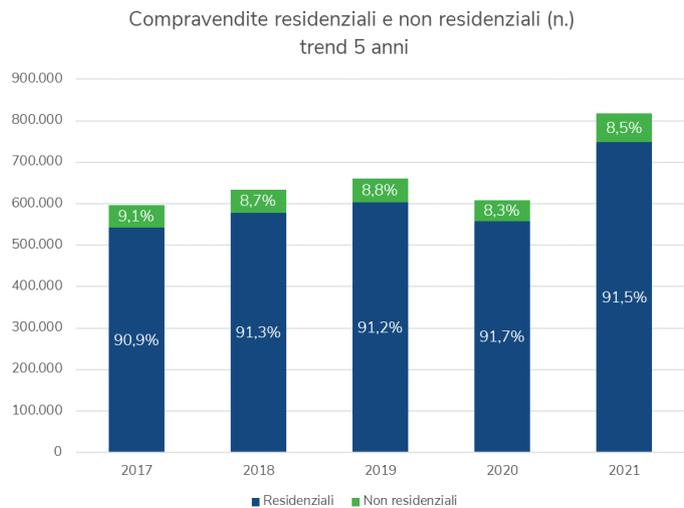
Molto positivo
 Positivo
 Stabile
 Negativo
 Molto negativo

Kroll Real Estate Advisory Group

Compravendite

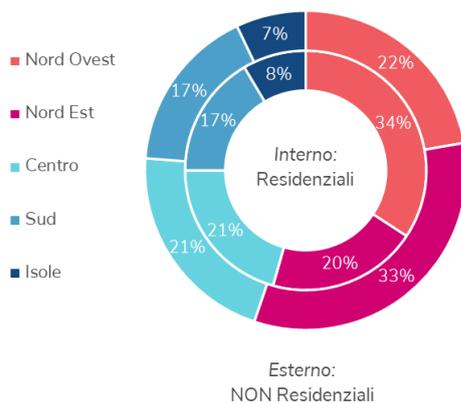
Nel 2021, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione residenziale è stato pari a circa 750.000, mentre le NTN non residenziali hanno raggiunto quasi quota 70.000, rilevando, rispettivamente +34% e +38% rispetto alle transazioni registrate nel 2020. I risultati più che performanti delle compravendite del 2021 sono confermati anche dalle variazioni positive rispetto nell'anno pre-pandemia, il 2019 (+24% per le NTN residenziali e +20 per le NTN non residenziali). Analizzando la distribuzione geografica delle NTN per macroaree si osserva che il Nord ha registrato il 54% delle compravendite (di cui il 33% al Nord Ovest e il 21% al Nord Est), seguito dal Centro (21%), Sud (17%) e Isole (8%).

L'ammontare delle compravendite registrate nel periodo gennaio-settembre 2022 conferma il trend positivo del 2021 registrando quasi 625.600 transazioni residenziali e non residenziali pari a +8% rispetto ai primi nove mesi del 2021 (circa 581.235 unità). Considerando i fattori esogeni che hanno generato uno shock nel mercato immobiliare e alla luce della variazione rilevata I-III trimestre del 2022 con lo stesso periodo del 2020 (+54%), si segnala che il confronto dei dati risulta fuorviante in quanto nel periodo gennaio-giugno 2020 si è verificata la prima chiusura forzata delle attività a causa della pandemia con la conseguente sospensione della commercializzazione degli immobili e ripercussioni negative sulle transazioni del mercato. Nel dettaglio, dal punto di vista geografico, il Nord ha intercettato più della metà (53%) del totale delle transazioni del periodo gennaio-settembre 2022, che si concentrano soprattutto nel Nord ovest (34%, circa 195.140 NTN residenziali e 15.230 NTN non residenziali).



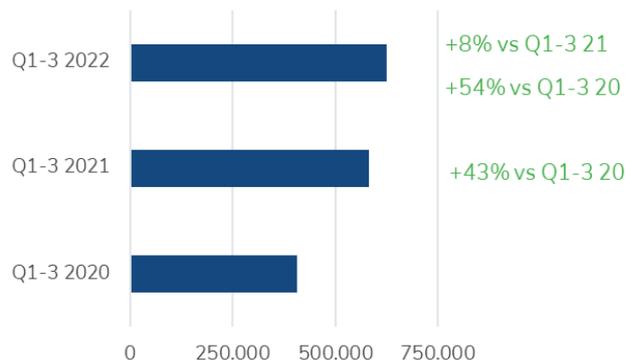
Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Distribuzione NTN 2021 per area geografica



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Focus compravendite (n.)



Il Patrimonio immobiliare gestito italiano

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare gestito italiano, nel primo semestre 2022, ultimo dato disponibile, i fondi immobiliari destinati a investitori istituzionali (fondi riservati) hanno raggiunto la quota di 699 (-5 vs 2021), mentre i fondi immobiliari di tipo retail sono passati da 10 a 9 (-1), lasciando presumibilmente maggior spazio nel mercato alle Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF) che secondo gli ultimi dati diffusi dalla Banca d'Italia sono passate da 32 nel 2020 a 49 nel 2021. Secondo primari Istituti di Ricerca: "La riduzione del numero di fondi ha frenato anche la crescita degli attivi, che si sono assestati a 106,6 miliardi di euro, di cui 86 miliardi rappresentati da beni immobili. La crescita dello 0,4% degli attivi totali registrata nel semestre è, tuttavia, la risultanza di andamenti differenziati (tra i fondi riservati e i fondi retail, ndr). [...] La fase di liquidazione dei fondi retail è proseguita anche se non si sono registrate operazioni nella seconda parte del 2022, mentre le svalutazioni dei cespiti, al netto delle movimentazioni di portafoglio, sono continuate (-1,3% nel primo semestre). A fianco dei fondi immobiliari riservati, continua la crescita del comparto delle SICAF, che dal 2017 ad oggi ha raggiunto attivi immobiliari pari a circa 6 miliardi di euro. La trasformazione di Coima Res, da società immobiliare quotata (SIIQ) a SICAF, rende piuttosto evidente la transizione in atto."

La quantità di SGR attive si attesta a circa 50 unità, alcune delle quali sono operative anche in altri mercati oltre a quello immobiliare. Il grado di

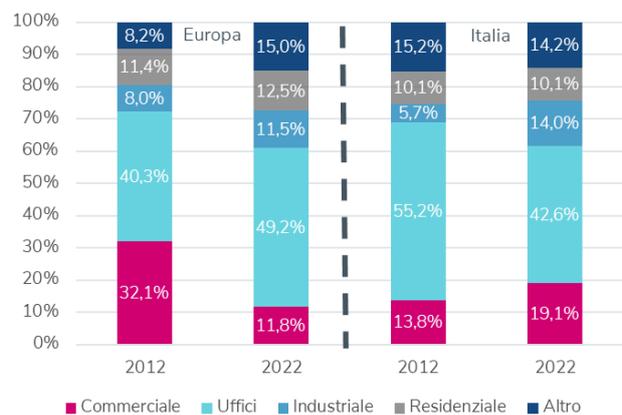
concentrazione dell'industria dei fondi non risulta particolarmente elevato, anche se negli ultimi anni le SGR hanno avviato un processo di fusione/acquisizione realizzando società mediamente più strutturate. [...] L'asset allocation geografica continua a concentrarsi prevalentemente nei mercati di Lombardia e del Lazio, con i rispettivi capoluoghi in prima linea, mentre nel resto del Paese prevalgono gli investimenti in logistica e hotel, tornati ad essere attrattivi con la ripresa dei flussi turistici. Nei prossimi mesi si prospetta una riduzione degli impieghi sul mercato corporate e, pertanto, una maggiore difficoltà per molti fondi immobiliari (soprattutto retail) a dismettere i portafogli residui."

[...] Per quanto riguarda, infine, l'andamento borsistico dei fondi immobiliari, dopo una riduzione dello sconto medio sul NAV nei primi mesi del 2022, a partire da agosto si è tornati a registrare un aumento del divario tra quotazioni e NAV, in concomitanza con le flessioni registrate da tutti i titoli quotati a prescindere dal segmento. La dinamica dei fondi immobiliari quotati non appare, tuttavia, univocamente negativa, con performance semestrali comprese tra il -7,9% di Valore Immobiliare Globale e il +0,7% di Mediolanum RE. A luglio si è conclusa, infine, anche l'operatività del fondo Amundi Re Italia, che dell'avvio ha garantito una distribuzione totale tra proventi e rimborsi pari a circa 164 milioni di euro, per un IRR a vita intera pari al -0,10%. Nonostante difficoltà e lentezze dismissorie, nella seconda parte del 2022 i fondi superstiti hanno previsto ulteriori rimborsi per circa 95 milioni di euro.

I fondi immobiliari in Italia



Asset allocation dei fondi immobiliari



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Nomisma e Banca d'Italia

Il mercato residenziale



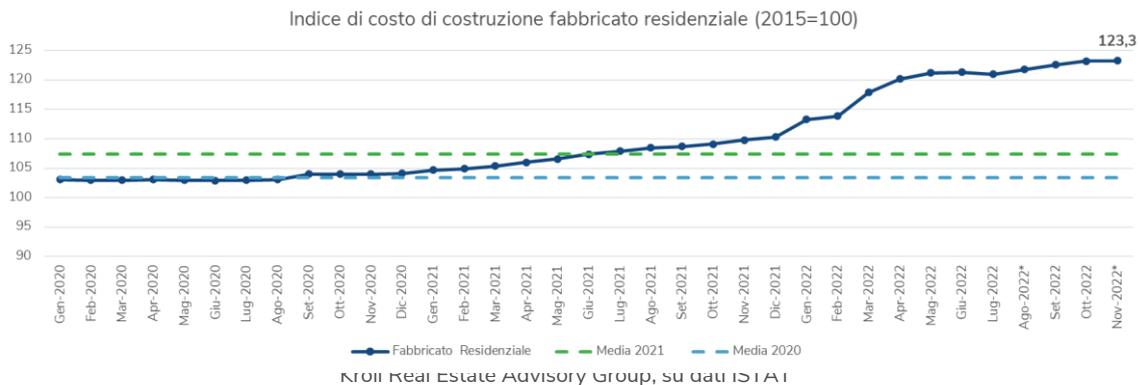
Il patrimonio immobiliare italiano ha un'età media di circa 50 anni ed ha due caratteristiche peculiari: è datato ed energivoro. Oltre il 70% degli immobili residenziali è stato costruito prima del 1980 e, quindi, prima dell'attuazione nel nostro paese delle norme antisismiche e di quelle energetiche. Le abitazioni residenziali costruite dopo il 2000, e quindi con criteri di maggiore efficienza e sicurezza, sono poco meno dell'8%. Negli ultimi anni, però, la consapevolezza dell'impatto dell'ambiente costruito sui consumi di risorse naturali e sulle dinamiche sociali in aree urbane ha moltiplicato l'attenzione alle politiche green e di sostenibilità. 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.

Dal punto di vista monetario, il rialzo dei tassi di interesse della Banca Centrale Europea (BCE) comporta significative ricadute su istituzioni finanziarie e cittadini: nel comparto residenziale si prevede nel breve termine un rallentamento della domanda di prestiti per l'acquisto sia di prime, che seconde case, in entrambe le modalità di applicazione del tasso di interesse (fisso o variabile) e ad una ripresa delle surroghe di mutui. Il conseguente allungamento dei tempi di vendita e aumento dello stock di abitazioni offerte rende plausibile una stabilizzazione dei prezzi delle case, fatta eccezione dei nuovi prodotti immessi nel mercato dalle iniziative immobiliari di rilievo in atto a Milano e Roma, mercati storicamente più dinamici e attrattivi rispetto alle altre location italiane. Il futuro appare ancora incerto in quanto il Consiglio direttivo della BCE dichiara che valuterà nei prossimi incontri di "alzare ancora i tassi per smorzare la domanda e proteggere dal rischio di una persistente revisione al rialzo delle aspettative dell'inflazione".

Analisi dell'impatto degli eventi sociali e geopolitici sul costo di costruzione

La pandemia prima e il conflitto in atto tra Ucraina e Russia poi, hanno intaccato il mercato immobiliare su vari fronti, e con diversi gradi di penetrazione in base alle asset class. Tra le conseguenze principali, oltre al caro energia e carburanti, si è assistito ad un'impennata dei costi delle materie prime legate al settore dell'edilizia dovuto alla scarsa disponibilità delle stesse, con conseguente impatto sul costo di costruzione del segmento residenziale. In termini numerici il costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha registrato una importante crescita a partire dall'indice (base 100=2015) di 104,7 a gennaio 2021, raggiungendo quota 113,3 a gennaio 2022, (+8,2% rispetto a gennaio 2021). In particolare, nel 2022 si rileva una continuità della crescita dell'indice che ha raggiunto nel mese di novembre il valore di 123,3 (dato ancora provvisorio), segnando una variazione rispetto a inizio anno pari al +9% e rispetto a novembre del 2021 di circa il +12%. Si segnala, però, che da maggio 2022 il trend dell'indice del costo di costruzione appare essersi stabilizzato, seppur

rimanendo a livelli molto più alti rispetto alla media del 2020 e del 2021. Al momento non è possibile prevedere se tali costi si consolideranno nel tempo oppure si assisterà sul medio-lungo periodo ad un loro ridimensionamento; pertanto, è doveroso procedere con un monitoraggio di tali parametri.



Caratteristiche della domanda: mercato privato e corporate

Secondo le ultime analisi della Federazione Autonoma Bancari Italiani (novembre 2022), “Nei primi sette mesi dell’anno in corso, i finanziamenti delle banche alle famiglie e alle imprese sono cresciuti in media dello 0,4%, a un ritmo ben inferiore rispetto alla media registrata nell’ultimo quinquennio e pari all’1,2%. Per i mutui ipotecari, il rallentamento nella crescita è stato ancora più evidente perché, mentre il ritmo di espansione a partire dal 2018 è stato, in media, del 4,6%, nel corso del 2022 i molteplici fattori di incertezza hanno modificato il generale clima di fiducia di tutti i prenditori di prestiti. [...] Se, infatti, la tradizionale cautela degli italiani nel ricorrere al credito bancario ha lasciato spazio negli ultimi anni a un maggiore interesse ad indebitarsi, con la complicità di tassi favorevoli e agevolazioni fiscali, i dati sui prestiti di fine estate rappresentano un segnale di discontinuità e di preoccupazione perché subiscono i primi effetti del rincaro dei tassi europei e, soprattutto, i timori per quelli che ancora dovranno realizzarsi. Dai tassi per le nuove erogazioni, che potrebbero sfiorare il tetto del 5% già nei prossimi mesi, all’aumento dello spread che incombe sui prestiti già concessi a tasso variabile, il nuovo scenario finanziario che si profila per le famiglie e imprese italiane, è sempre più buio. Se il contesto macroeconomico non fosse così difficile e non fosse ormai terminata un’epoca di politica monetaria favorevole, lo scenario futuro non sarebbe così preoccupante. Invece, l’acclamazione della Bce nel rialzare i tassi, seppure per calmierare il fenomeno dell’inflazione, e l’inasprimento delle condizioni sui mutui - maggiore in Italia, rispetto agli altri paesi europei - corre il rischio di mettere a dura prova la sostenibilità finanziaria del debito delle famiglie perché il contesto futuro dei tassi non è da riscrivere.”

Dal punto di vista della **domanda di acquisto**, secondo l’ultima indagine condotta da Banca d’Italia (novembre 2022) che ha coinvolto quasi 1.465 agenti immobiliari (Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, III trim 22) “Le attese delle agenzie per il IV trimestre sono divenute più pessimiste, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale. [...] Le prospettive sono peggiorate anche su un orizzonte biennale. [...] Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso continuano a prevalere su quelle di aumento [...], sebbene in misura più contenuta rispetto alla rilevazione precedente, che risentiva del calo che solitamente l’attività registra durante i mesi estivi. [...] Il 44,8 per cento degli agenti si attende che il cosiddetto “super bonus 110%” avrà un’influenza positiva sulla domanda di abitazioni nel corso dei prossimi dodici mesi, a fronte del 36,9 per cento che prefigura effetti nulli. Se ne avvantaggerebbe anche la richiesta di abitazioni riqualficate e con maggiore efficienza energetica. “

Dal **punto di vista “corporate”**, rispetto agli altri Paesi Europei, in Italia il segmento Residenziale solo negli ultimi due anni ha rilevato una crescente attrattività e un conseguente consolidamento come asset class indipendente; esso risulta essere sempre più attrattivo per gli investitori privati e istituzionali. Il fenomeno emergente del PRS - Private Rented Sector merita attenzione in quanto in passato le unità in affitto venivano storicamente fornite dallo Stato, da grandi società durante gli anni del boom economico, dal singolo privato o, nelle forme più organizzate, da società immobiliari. Gli investitori si stanno attrezzando per immettere sul mercato prodotti maggiormente in linea con i comportamenti di consumo e di vita; si tratta

di tendenze che in parte erano già state avviate pre-emergenza sanitaria, ma che lo shock pandemico ha sicuramente accelerato. 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. Nel 2019, per incentivare lo "svecchiamento" del patrimonio edilizio sono stati introdotti in Italia i mutui green per l'acquisto di un'abitazione ad alta efficienza energetica. Tali finanziamenti usufruiscono, ad esempio, di una riduzione dei tassi di interesse applicati.

A contribuire all'appeal del segmento residenziale vi sono anche le opportunità proposte dal pubblico e relative a: le politiche fiscali di rilancio del settore, tra cui spiccano gli effetti del Superbonus che, grazie delle semplificazioni previste dal Decreto 77/2021, rileva una sempre più frequente applicazione agli interventi sui condomini contribuendo alla riduzione di emissioni di anidride carbonica del parco immobiliare residenziale italiano. Il secondo contributo si riferisce alle opportunità di finanziamento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che ha recentemente assegnato 2,8 miliardi di euro per il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua), secondo cui il 40% dei fondi andrà alle Regioni del Sud Italia. In aggiunta, i futuri investimenti programmati dal PNRR e destinati alle infrastrutture garantiranno un'elevata accessibilità ai territori favorendone la mobilità.

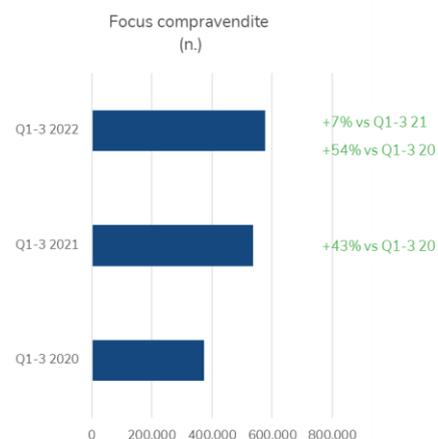
Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2021 ha confermato i positivi segnali di ripresa, portando il numero degli scambi ben al di sopra delle aspettative: +34% vs. 2020 e +24% vs. 2019, anno pre-pandemia. Considerando i fattori esogeni che hanno generato uno shock nel mercato immobiliare e alla luce della performance positiva rilevata nel 2021, si segnala che il confronto dei dati risulta fuorviante in quanto nel periodo gennaio-

giugno 2020 si è verificata la prima chiusura forzata delle attività a causa della pandemia con la conseguente sospensione della commercializzazione degli immobili e ripercussioni negative sulle transazioni del mercato. In termini assoluti, i dodici mesi del 2021 hanno registrato complessivamente circa 748.500 compravendite contro le quasi 558.000 del 2020 e di 603.550 del 2019. Nel dettaglio, il Sud e le Isole, che insieme hanno intercettato il 25% del totale delle transazioni di abitazioni e hanno registrato rispettivamente variazioni di +24% e +23% rispetto al 2019 e +36% e +35% rispetto al 2020; anche il Centro ha rilevato circa il 21% del totale delle transazioni con risultati pari a +26% rispetto al 2019 e +36% in ragione d'anno. Il Nord che nel complesso ha assorbito quasi il 54% delle transazioni, rileva per il Nord Est variazioni pari a +24% vs 2019 e +33% rispetto al 2020, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 34% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a +23% rispetto a 2019 e +33% rispetto al 2020. Nel periodo gennaio-settembre 2022, l'ammontare delle compravendite conferma le performance positive, registrando più di 576.115 transazioni, pari a +7% rispetto al I-III trimestre 2021. Dal punto di vista geografico dal primo al terzo trimestre 2022 tutte le altre macro-aree hanno registrato performance positive. Il Nord ha intercettato oltre il 50% delle transazioni, seguito dal centro con il 21%.

Area	NTN 2019	NTN 2020	NTN 2021	Var. % NTN 2021 vs 2019	Var. % NTN 2021 vs 2020	Quota NTN per area (2021)
Nord Est	121.137	113.563	150.697	24,4%	32,7%	20,1%
Nord Ovest	208.259	192.704	256.329	23,1%	33,0%	34,2%
Centro	122.994	113.897	154.309	25,5%	35,5%	20,6%
Sud	99.544	90.808	123.591	24,2%	36,1%	16,5%
Isole	51.607	46.953	63.596	23,2%	35,4%	8,5%
ITALIA	603.541	557.925	748.523	24,0%	34,2%	100,0%

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

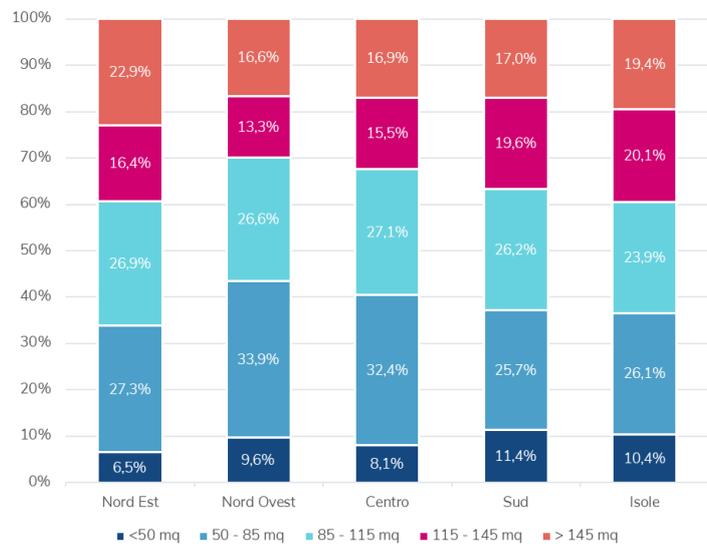


Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Superficie media unità abitative

L'ultimo Rapporto immobiliare residenziale di OMI riporta che nel 2021 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 81 milioni di metri quadrati (mq), in aumento del 35% rispetto al 2020 e del 26,4% rispetto al 2019, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 108,3 mq che risulta in aumento rispetto al 2020 (+0,8 mq) e al 2019 (+2,2 mq). Il tasso più elevato di crescita in termini di superficie residenziale scambiata si riscontra al Centro sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019 (+37,2% e +28,2%), mentre nelle aree restanti il dato è in linea con quello nazionale. La superficie media per le unità compravendute nel 2021 risulta più elevata nel Nord Est (116,8mq) e più contenuta nel Nord Ovest (104,5 mq). Al Centro e al Nord Ovest osserviamo l'aumento più consistente della superficie media rispetto al 2020, +1,5 mq, nel Nord Ovest rispetto al 2019, +2,9 mq. Analizzando comuni non capoluogo e capoluoghi di provincia, nelle diverse aree, emerge che le superfici medie delle abitazioni compravendute nel 2021 per i primi risultano più elevate al Nord Est, Nord Ovest e Centro, mentre al Sud e nelle Isole accade il contrario. Tuttavia, l'incremento di superficie compravenduta totale risulta ben più elevato per i comuni minori (+37,3% sul 2020 e +31% sul 2019), rispetto ai capoluoghi (+29,7% sul 2020 e +16,4% sul 2019).

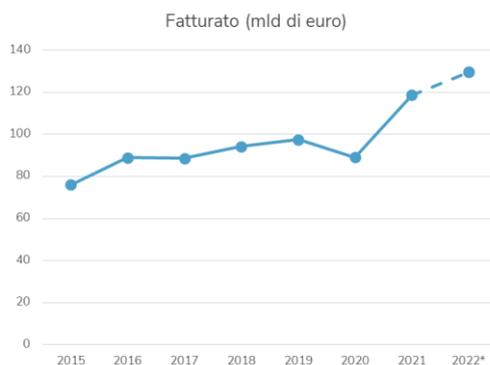
Compravendite per classe dimensionale



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Fatturato e take up

Sulla base di stime sui dati diffusi da primari istituti di ricerca, per il 2022 si prevedono risultati positivi che potrebbero stabilizzare i principali indicatori del mercato a livelli anche più performanti rispetto agli anni pre-pandemia. Per quanto riguarda gli ultimi dati consolidati e riferiti al 2021, il fatturato residenziale in Italia ha registrato un volume pari a 118 miliardi di euro, segnando una variazione del +33% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 105 milioni di mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +6%, mentre le superfici scambiate si attestano a 72 milioni di mq (+44% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, è pari al 69%, un valore in linea alla media dei 5 anni.



*stima

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

*stima

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Scenari Immobiliari

Prezzi e rendimenti

Nella seconda parte del 2022 è continuato il trend di crescita nel mercato residenziale; i risultati più che positivi delle transazioni registrate fino al terzo trimestre dell'anno sembrano godere ancora degli effetti della ritrovata dinamicità del mercato post shock-pandemico. Per quanto riguarda i prezzi si registrano variazioni per lo più stabili e/o positive nei principali capoluoghi italiani. I rendimenti lordi medi continuano ad assestarsi tra il 4% e il 4,5%; per gli immobili di pregio posizionati in centro e in località turistiche attrattive ci si attesta nell'intorno del 3,5%. Per immobili ubicati in posizioni periferiche o di scarsa qualità il posizionamento è tra il 5% e il 5,5%.

	Var. % Prezzi II 2022/ I 2022		
	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	0,2%	-0,4%	0,0%
Bologna	0,9%	0,1%	0,1%
Firenze	0,0%	0,8%	0,6%
Milano	2,4%	2,3%	2,2%
Napoli	1,0%	1,7%	0,0%
Roma	0,3%	1,0%	0,4%
Torino	1,8%	0,9%	1,6%
Venezia (Laguna)	0,1%	0,0%	0,0%
Media	0,8%	0,8%	0,6%

Kroll Real Estate Advisory Group

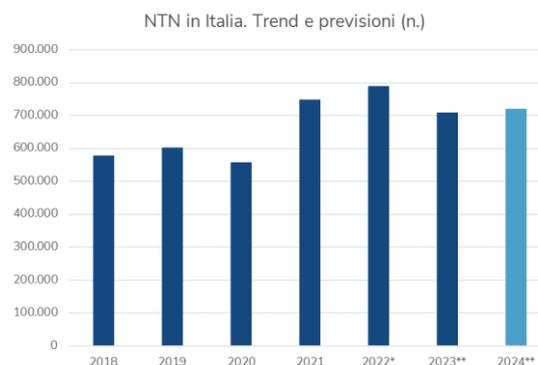
Previsioni

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

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

utili allo scopo di determinare la stima al 2022 e la previsione al 2023 e al 2024 del volume di compravendite e trend dei prezzi unitari.

VARIAZIONE YOY - RESIDENZIALE					STIMA	PREVISIONE	PREVISIONE
	2018	2019	2020	2021	2022*	2023**	2024**
COMPRAVENDITE	6,7%	4,3%	-7,6%	34,2%	5,5%	-10,0%	1,5%
PREZZI	-0,9%	0,2%	-0,9%	0,8%	3,1%	0,8%	0,6%



Kroll Real Estate Advisory Group

Principali transazioni – 2022

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
nov-22		Scalo di Porta Romana ³	MI	Milano	180,0	Prada, Covivio, Coima SGR	FS Italiane
nov-22		future Collegiate SH Milan Bovisa	MI	Milano	n.d.	Castello Sgr	EuroMilano
nov-22		Ex area Marelli ¹	MI	Sesto San Gi	n.d.	Colliers Global Investors Italy	n.d.
set-22		Ex sede Plasmon ¹	MI	Milano	72,0	Supernova Privatstiftung	Abitare In
set-22		Futuro Livensa Living	BO	Bologna	n.d.	Temprano Capital Partners	n.d.
set-22		Cenisia	TO	Torino	70,0	Patrizia	Stonehill International Group
ago-22		Marinai Housing Complex	CT	Belpasso	n.d.	Equitix IM Ltd	Pizzarotti
lug-22		Complesso Residenziale Petitti	MI	Milano	n.d.	Condomini Firenze srl	Robert Bosch S.p.A.
lug-22		Multifamily Cascina Merlata	MI	Milano	n.d.	CBRE Investment Mgmt	Greenway Costruzioni
lug-22		Idroscal Res	MI	Segrate	n.d.	Vastint	CDP Cassa Depositi
giu-22	Asset a Milano I	Fondo Pensioni Cariplo IT Office Portfolio 2022	² MI	Milano	n.d.	Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Asset a Milano II	Fondo Pensioni Cariplo IT Office Portfolio 2022	² MI	Milano	n.d.	Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Asset a Milano III	Fondo Pensioni Cariplo IT Office Portfolio 2022	² MI	Milano	n.d.	Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Asset a Pioltello	Fondo Pensioni Cariplo IT Office Portfolio 2022	² MI	Pioltello	n.d.	Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Asset a Legnano	Fondo Pensioni Cariplo IT Office Portfolio 2022	² MI	Legnano	n.d.	Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Asset a Lecco	Fondo Pensioni Cariplo IT Office Portfolio 2022	LC	Lecco	n.d.	Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Corso Como Res		MI	Milano	7,0	Borgosesia Gestionio SPA	n.d.
mar-22	Co-Housing Navigli		MI	Milano	22,5	Consorzio Cooperative Lavoratori	Torre Sgr
mar-22	ITA apts	Project Dream 2020	varie	varie	147,0	Apollo Global RE	ENPAM
mag-22	Sviluppo a Quinto De Stampi		MI	Rozzano		Borio Mangiarotti	n.d.
apr-22	Sviluppo Navigli Porta Romana	Hines living portfolio ²	MI	Milano		Savills IM, Hines	n.d.
mar-22	Sviluppo residenziale Brownfield		MI	Milano		PGGM (NL), Antirion, Hines	n.d.
mar-22	immobili ex Enpam (riqualificazione)	Apollo IT Office Portfolio 2022	varie	varie	300,0	Investire SGR	Apollo Global RE
mar-22	Sviluppo Feltre Milano		MI	Milano		Impresa Rusconi	Fondazione Promor
feb-22	Sviluppo Piazza Trento		¹ MI	Milano		Kervis SGR, BC Partners	Europ Assistance Vai S.p.A.
feb-22	Edifici Uni Bocconi (riqualificazione)	Bocconi Portfolio	MI	Milano		Kervis SGR, BC Partners	n.d.
gen-22	Palazzo di Corso Stati Uniti (riqualificazione)		TO	Torino	40,0	Zetland Capital	Generali Group

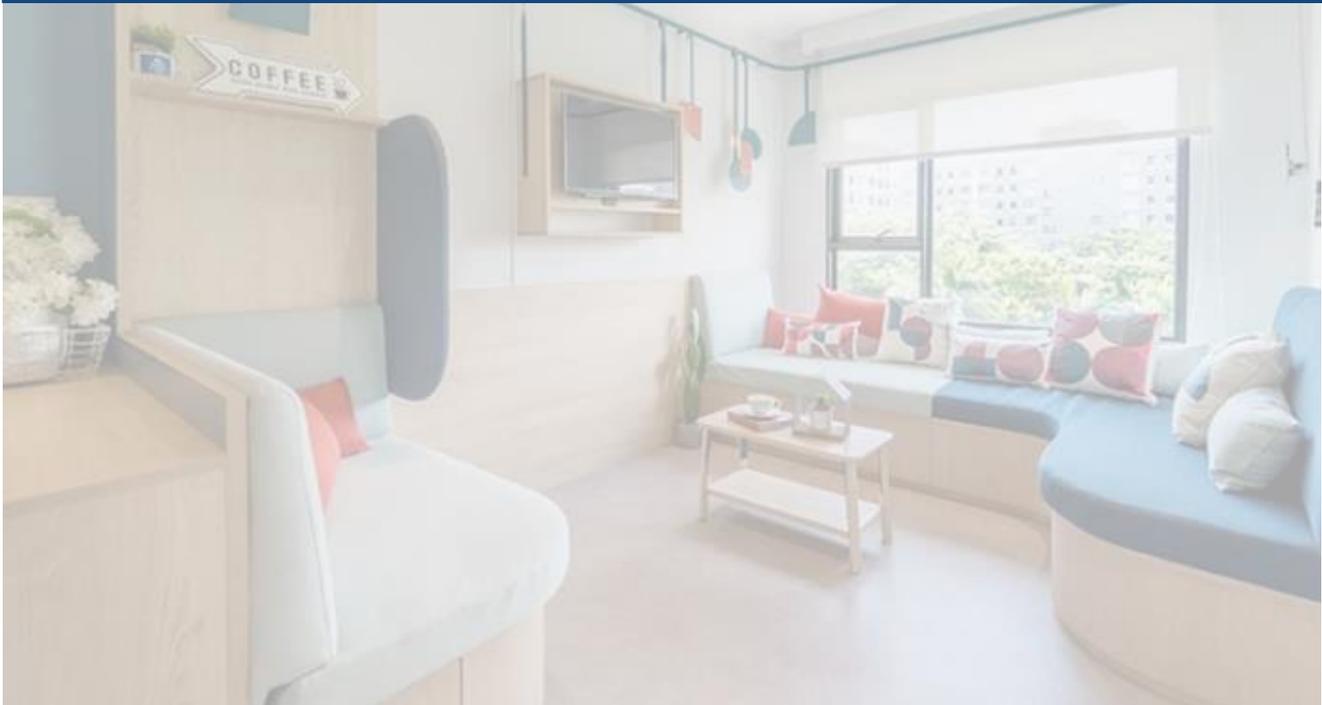
¹ sviluppi misti a prevalenza residenziale.

² asset a prevalenza residenziale. Ospitano anche destinazione uffici e retail

³ il valore fa riferimento alla transazione dell'intera area dello scalo di Porta Romana (circa 165mila mq). Si stima che la superficie ad uso residenziale sarà di circa 115mila mq.

Kroll Real Estate Advisory Group su RCA e principali testate giornalistiche del settore.

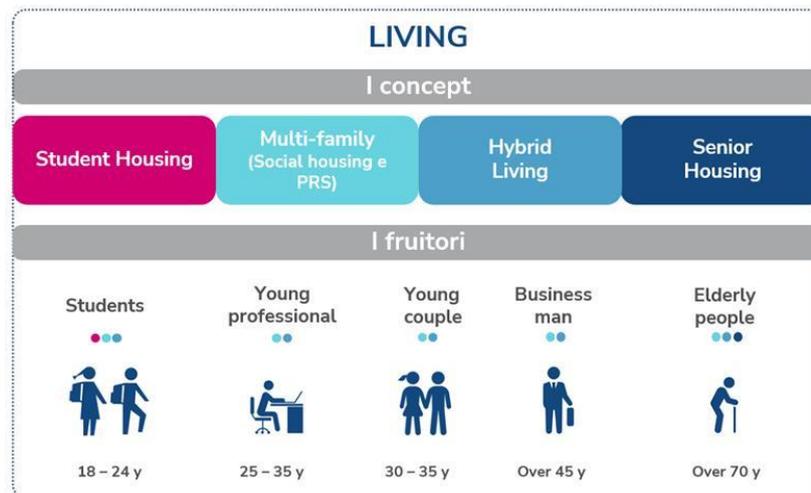
Living



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

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

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



Kroll Real Estate Advisory Group

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

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

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

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

In Europa il volume degli investimenti in immobili residenziali a reddito, ovvero edifici già realizzati e messi a reddito che vengono acquistati da investitori professionali, rappresenta almeno il 25% circa del totale degli investimenti nel real estate. Rispetto agli altri Paesi Europei, in Italia il segmento Residenziale ha rilevato una crescente attrattività e un conseguente consolidamento come asset class indipendente a partire dal 2021, cubando l'8% circa degli investimenti corporate totali, incidenza che nel 2022 risulta confermata sul totale. Una volta saldato il gap con i mercati europei, a regime appare ragionevole prevedere un volume di investimento annuo che, potrebbe attestarsi nell'intorno dei 3-4 miliardi di euro per anno.

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 previsti per l’accesso ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), come ad esempio i nuclei familiari monogenitoriali, le giovani coppie, i single, gli anziani soli, gli studenti e i lavoratori precari 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 del protrarsi della pandemia.

Al fine di monitorare le condizioni, i criteri che condizionano l’accesso al mercato delle abitazioni a Milano, nel mese di luglio 2022, è stato presentato l’Osservatorio Casa Affordable (OCA) di Milano Metropolitana. Tale strumento è promosso da CCL – Consorzio Cooperative Lavoratori, Delta Ecopolis in partnership con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano. OCA avrà il compito di rilevare le dinamiche di affordability nella città metropolitana di Milano e restituire, con cadenza annuale, la situazione rilevata. In particolare, l’obiettivo è comprendere la relazione tra redditi degli abitanti di Milano e provincia e costi abitativi. La forte capacità attrattiva di Milano, in termini di investimenti da parte di fondi immobiliari, imprese e famiglie, comporta un costante aumento dei valori immobiliari che di conseguenza comporta un’esclusione dal mercato delle fasce deboli.

Incidenza di povertà in Italia e le politiche per la casa

L’incidenza di povertà assoluta in Italia varia a seconda del titolo di godimento dell’abitazione in cui si vive, e la situazione è particolarmente critica per chi vive in affitto. Le oltre 866mila famiglie povere in affitto rappresentano il 43,1% di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto pari al 18,3% sul totale delle famiglie residenti. Le famiglie affittuarie nel Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,1% dei casi, rispetto al 18,1% del Nord e al 12,3% del Centro. In Italia le politiche per la casa occupano uno spazio marginale tra le politiche sociali, tanto che l’edilizia residenziale pubblica si attesta al 3,8%, una percentuale molto bassa in confronto al 16% della Francia, e al 6% della media Ue (Housing Europe 2021). Il titolo di godimento dell’abitazione è fortemente legato all’età della persona di riferimento, così come alla cittadinanza dei componenti. Le famiglie con persona di riferimento giovane (frequentemente con minori al loro interno) e quelle con stranieri, vivono più frequentemente in affitto, poiché scontano sia una minore capacità reddituale sia una minore probabilità di avere accumulato risparmi o di aver avuto accesso a beni ereditari. La quota di affittuari nella popolazione totale scende al crescere dell’età della persona di riferimento (dal 39,4% se è under35 al 10,9% se ha 65 anni e più) e contestualmente aumenta la quota di proprietari (dal 43,6% all’82,8%). Guardando la cittadinanza, vive in affitto il 70,7% delle famiglie povere con stranieri mentre solo il 15,6% ha una casa di proprietà contro, rispettivamente, il 32,2% e il 55,7% delle famiglie in povertà di soli italiani. Tra le famiglie con minori, quelle in affitto sono povere nel 25,4% dei casi, il 7,0% sono proprietarie e il 13,3% usufruttuarie o in uso gratuito. L’affitto medio per le famiglie in povertà assoluta

è pari a circa 330 euro mensili, contro i 433 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà. Tuttavia, poiché la spesa media mensile complessiva delle prime è molto più bassa di quella delle seconde (918 euro contro 1.938), la voce per l'affitto pesa per il 35,9% sul totale delle spese familiari quando si è poveri (39,0% nel Nord, 36,0% nel Centro, 31,0% nel Mezzogiorno) e per il 22,3% quando non si è poveri. Paga un mutuo il 19,8% delle famiglie in povertà assoluta che vivono in casa di proprietà (19,5% delle famiglie non povere). Dal punto di vista economico, questa voce di bilancio è un investimento, e non rientra quindi nella spesa per consumi. Tuttavia, per le famiglie che la sostengono rappresenta un'uscita gravosa, in particolare per quelle che scendono sotto la soglia di povertà anche a causa di questo esborso che sottrae risorse alle spese per consumi. La rata media effettiva per le famiglie che pagano un mutuo è di 459 euro mensili per le famiglie povere e di 549 euro per quelle non povere. (Fonte Istat Giugno 2021)

La nuova domanda abitativa è spinta inoltre da **cambiamenti sociali, culturali e del mondo del lavoro**. Da un lato i giovani che a causa della diffusione di rapporti di lavoro precari hanno sempre meno capacità di accedere al mercato immobiliare e, per questo, sempre più orientati all'affitto rispetto alla proprietà. Dall'altro l'invecchiamento della popolazione, che comporta tre ordini di problemi: l'incidenza dei canoni di locazione, soprattutto in presenza di redditi da sola pensione sociale; i problemi di adeguatezza dello spazio abitativo rispetto alle condizioni fisiche (scale, spazi sovradimensionati, ecc.); il rischio di isolamento.

Il Social Housing dopo la grande spinta avuta con il sistema integrato dei fondi immobiliari (2008/2009), si appresta oggi ad affrontare una nuova fase di sviluppo e di ripensamento; tale processo già in atto risulta rafforzato dagli effetti della pandemia.

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

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

L'esperienza di Milano. Milano rappresenta una realtà di sperimentazioni e di interventi innovativi nonché di elevato dinamismo. Ad esempio, nel primo decennio degli anni 2000, il segmento dell'edilizia abitativa convenzionata ha prodotto mediamente 630 nuove abitazioni/anno che corrispondono al 33% dei permessi di costruzione di nuove abitazioni in città. (Rapporto di Nomisma "Milano Inclusiva. La produzione di case in locazione a costi accessibili"). Tuttavia, se Milano riesce a soddisfare una elevata domanda di alloggi in affitto capace di corrispondere un canone compreso tra 80 e 100 euro/mq/anno (vale a dire un canone congruo per un reddito mensile medio familiare tra 1.600 e 2.000 euro), il capoluogo lombardo oggi non intercetta le oltre 146mila famiglie che riuscirebbero a sostenere affitti non superiori ai 50/80 euro/mq/anno.

La questione abitativa in Italia

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

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

Il costo di costruzione è un parametro fondamentale ai fini della determinazione dei canoni d'affitto, quello italiano è allineato a quello degli altri Paesi europei; una casa in affitto a canone calmierato a Milano e a Vienna costa circa 400 euro/mese, la differenza è nel rapporto con lo stipendio medio: se per il cittadino italiano questo importo rappresenta un terzo del proprio stipendio, per il cittadino viennese corrisponde a un sesto.

Sulla base dei dati forniti da Banca d'Italia, il 43% delle famiglie italiane è caratterizzato da redditi inferiori ai 24.000 euro annui. Il protrarsi di questa sostanziale rigidità del reddito disponibile delle famiglie sta riportando il tema dell'accesso alla

casa e al fabbisogno di servizi abitativi, al centro di un'attenzione crescente tra cittadini, istituzioni (attuazione di politiche pubbliche) e gli operatori del mercato immobiliare.

L'obiettivo dell'Housing sociale è creare un'offerta adeguata a migliorare la condizione abitativa e sociale delle persone.

In Italia è realizzato soprattutto da soggetti non-profit, da fondi immobiliari dedicati all'edilizia sociale e dalle cooperative sociali. La nascita di questa forma di offerta risale a circa venti anni fa, in un momento di poche e limitate risorse del settore pubblico, affiancato da un progressivo indebolimento delle politiche di welfare.

L'Housing Sociale intercetta quella grande fascia della popolazione che sta nella terra di mezzo, tra gli estremamente poveri e la classe media. Tra chi non è abbastanza indigente per avere accesso all'edilizia popolare (ERP), ma, allo stesso tempo, non è abbastanza facoltoso da comprarsi una casa.

Per far fronte a queste difficoltà strutturali si ritiene necessario definire una programmazione a lungo termine di politiche abitative dove pubblico e privato sono parti attive e procedono a collaborare mediante condivisioni di progetti a più livelli; occorre promuovere un sistema di edilizia sociale volto sia alla rigenerazione urbana, sia al rafforzamento delle relazioni sociali.

Focus: I finanziamenti

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

Il Governo ha inserito nel **PNRR la misura "M5C2 Rigenerazione Urbana e Housing Sociale"** che, oltre alle necessità di investire in progetti di rigenerazione urbana, ha come mission l'azione **Investimento 2.3: Programma innovativo della qualità dell'abitare**. L'investimento si articola in due linee principali, la **riqualificazione e aumento dell'Housing Sociale**, con l'attuazione di misure per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano e **interventi sull'edilizia residenziale pubblica** ad alto impatto strategico sul territorio nazionale. Il Piano è un'opportunità unica per l'Italia, che deve recuperare molto a livello Europeo, è prevista la co-progettazione con il Terzo settore ai sensi dell'art. 55 decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117 e il coinvolgimento di investimenti Privati.

Il settore sociale potrà usufruire di circa 11 miliardi di risorse (che salgono a 19,8 mld se si considera tutta la "Missione 5" riferita al tema Inclusione e Coesione) che puntano a implementare soluzioni abitative e percorsi per l'autonomia delle persone con disabilità e anziani. A questi finanziamenti se ne aggiungeranno altri che verranno erogati dal Piano REACT-EU e dal Fondo complementare, il cosiddetto Recovery domestico, per un totale di quasi 30 miliardi di finanziamenti. La linea di attività più corposa del progetto, per circa 300 milioni, è finalizzata a finanziare la riconversione delle RSA e delle case di riposo per gli anziani in gruppi di appartamenti autonomi, dotati delle attrezzature necessarie e dei servizi attualmente presenti nel contesto istituzionalizzato. Elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio a distanza permetteranno di aumentare l'efficacia dell'intervento, affiancato da servizi di presa in carico e rafforzamento della domiciliarità.

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

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

- Progetti di rigenerazione urbana per comuni sopra i 15.000 abitanti, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale (3,30 miliardi) e che si declinano in interventi di manutenzione per il riutilizzo e la rifunionalizzazione 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

Cassa Depositi e Prestiti - CDP Investimenti SGR: le attività del Fondo Investimenti per l'Abitare Sociale (FIA)

Il FIA è stato istituito da CDPI Sgr il 16 ottobre 2009 e il regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con delibera n. 167 del 11 marzo 2010. Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati con un ammontare di 2 miliardi e 28 milioni di euro, di cui 1 miliardo sottoscritto da CDP, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) e 888 milioni da parte di altri investitori istituzionali, tra cui gruppi bancari e assicurativi e casse di previdenza privata. Agisce quale fondo nazionale investendo in quote di partecipazione dei fondi locali promossi e gestiti da altre SGR (il c.d. SIF – Sistema Integrato di Fondi).

Ad oggi sono state assunte delibere d'investimento in 31 fondi locali gestiti da 9 SGR, con oltre 260 progetti potenziali che a vita intera (data ultimazione 2020) traggono 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche. Il mix funzionale dei progetti vede un'assoluta prevalenza di alloggi sociali e residenze temporanee e studentesche (circa il 90%) oltre ad altre destinazioni d'uso, negozi di vicinato e servizi. Il 65% degli alloggi sociali sono destinati alla locazione, il 18% all'affitto con patto di futura vendita e il 17% alla vendita a prezzi convenzionati con i Comuni.

Le tipologie d'intervento sono riconducibili a quattro categorie principali: (i) progetti di riqualificazione urbana, (ii) recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, (iii) acquisizione di immobili invenduti per l'affitto a lungo termine e (iv) interventi in aree di completamento delle città. I progetti si caratterizzano, quindi, non solo per l'incremento della dotazione di alloggi sociali, ma contribuiscono alla riqualificazione urbana dei quartieri in cui si inseriscono e all'offerta di servizi e di nuovi spazi pubblici a disposizione della comunità. Gli alloggi vengono assegnati a mezzo di bandi, a canoni e prezzi calmierati concordati con i Comuni, che sono mediamente scontati rispetto a quelli di mercato.

Da ultimo aggiornamento risultano operativi 27 fondi immobiliari del SIF che hanno complessivamente avviato 141 interventi, di cui 90 sono realizzati – rendendo disponibili circa 4.000 alloggi sociali e 1.900 posti letto in residenze temporanee e studentesche – 25 sono in fase di costruzione mentre per altri 26 sono in corso le attività propedeutiche all'avvio dei cantieri.

Le Fondazioni di origine bancaria hanno avuto un ruolo essenziale in questo processo, spesso come first mover e portatori di precise istanze rivenienti dal territorio di riferimento. Attraverso il FIA è nata in Italia l'edilizia privata sociale che promuove lo sviluppo di progetti e iniziative finalizzate a creare un contesto abitativo dignitoso.

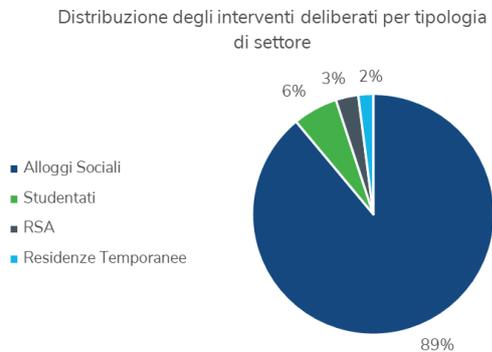
Il programma di Social Housing del FIA promuove, in particolare, tre distinte tipologie di interventi:

1. **Nuovi quartieri di social housing** nelle città che offrono alloggi prevalentemente in affitto ma anche in vendita convenzionata alle giovani coppie, alle famiglie numerose o monoparentali, agli immigrati regolari;
2. **Edilizia universitaria e temporanea** che offre posti letto e servizi agli studenti fuori sede e a coloro che sono costretti ad affrontare un'esigenza abitativa improvvisa o limitata nel tempo;
3. **Strutture socio-sanitarie e residenze protette per gli anziani** autosufficienti e non, sulla base di un modello innovativo che vede la longevità come risorsa di comunità.

Il rendimento obiettivo è pari a circa il 3% oltre inflazione, generato da un flusso cedolare riveniente dalla locazione degli immobili e dalla rivalutazione a scadenza in corrispondenza della loro cessione. (Fonte: <https://www.cdpsgr.it/>).

Nel febbraio 2020 CDP ha collocato il suo primo "Social Housing Bond", emesso ai sensi del "CDP Green, Social and Sustainability Bond Framework". I fondi raccolti sono stati interamente allocati a 235 progetti di Social Housing, con un impatto stimabile in 4.226 alloggi sociali e 1.788 posti letto in studentati, RSA e residenze temporanee. Ad oggi sono 235 i progetti complessivi sviluppati prevalentemente nel centro-nord Italia. Tra questi, 165 interventi risultano completati, 50 in cantiere e i restanti 20 da avviare, con un importo medio finanziato da CDP pari a 3,2 milioni di euro circa su ciascuna iniziativa. L'emissione è stata ben accolta dal mercato, con oltre 270 investitori istituzionali coinvolti, di cui circa il 66% esteri. Il book finale ha collezionato ordini per circa 5 miliardi di euro e che paga un interesse annuo dell'1 per cento lordo.

In termini di tipologia di interventi realizzati o in corso di realizzazione, circa l'89% dei proventi dell'emissione è stato indirizzato alla realizzazione di nuovi alloggi sociali. Rientrano in questa categoria le case e i servizi destinati a individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato. Rientrano inoltre gli alloggi realizzati o recuperati, destinati alla locazione a canoni concordati e alla proprietà a prezzi convenzionati (ambito dell'edilizia privata sociale). Il 6% dei proventi è stato destinato alla costruzione di nuovi studentati mentre il restante 5% alla realizzazione di nuove RSA o residenze temporanee (Social Housing Bond Report 2021).



Tipologia di struttura	Posti letto realizzati	Posti letto totali	% posti letto realizzati sul totale
Studentati	1.061	1.306	81%
Residenze temporanee	248	338	73%
RSA	71	144	49%
TOTALE	1.380	1.788	77%

Alloggi Sociali	Realizzati	In corso di realizzazione	Totale
Numero	2.291	1.935	4.226
Superficie (mq)	212.600	180.616	393.216
Superficie media per alloggio (mq)	93	93	93

Kroll Real Estate Advisory Group, su "Social housing Bond Report 2021" CDP

InvestireRE SGR

InvestiRe sgr è un primario operatore indipendente del risparmio gestito specializzato nella valorizzazione di portafogli immobiliari in differenti settori di mercato, che fa parte del gruppo Banca Finnat Euramerica spa. Con un patrimonio in gestione di circa 7 miliardi di euro e 50 fondi gestiti, opera su tutto il territorio nazionale.

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

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

Da informazioni riportate sulla stampa si rileva che nel 2022 il fondo Housing Toscano, gestito da InvestiRe sgr, continuerà nella valorizzazione del portafoglio e finalizzerà acquisizioni per altri 17 mila mq, per un totale di 160 unità abitative, situate prevalentemente a Prato e Pisa. Il portafoglio del Fondo Housing Toscano conta 1.100 appartamenti (situate a Firenze e provincia -Scandicci, Sesto Fiorentino, Montelupo Fiorentino-, Piombino, Pistoia, Prato, Livorno, Pisa, Monsummano (Pistoia), con prospettiva di raggiungere circa 1.300 unità. Le prossime operazioni del fondo prevedono la riqualificazione di immobili rilevati da procedure fallimentari o da dismissioni demaniali, che versano in stato di degrado.

(fonte dati investiresgr.it e siti stampa specializzata)

REDO SGR

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

Il FIL annovera tra i propri quotisti importanti istituzioni come il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti Sgr e sottoscritto da Cassa Depositi e Prestiti per 1 miliardo di euro, le stesse Fondazione Cariplo e Regione

Lombardia e altri investitori istituzionali. Il FIL aderisce alla Fondazione Housing Sociale la quale svolge attività di Advisor in numerosi progetti immobiliari del FIL.

Fondazione Cariplo

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

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

Gli strumenti digitali dell'abitare sociale

La piattaforma digitale ioabitosocial

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

Utilizzando ioabitosocial è possibile:

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

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

I Progetti di rilievo in Italia –2022

Ottobre 2022 – Cdp annuncia l'avvio del Fondo Nazionale per l'Abitare Sostenibile (FNAS) che sarà gestito da Cdp Immobiliare. Primario obiettivo del Fnas è promuovere la rigenerazione urbana, creando nuovi spazi per l'istruzione e la ricerca. Il gruppo punta a sviluppare il modello già applicato nel social housing attraverso il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA); il FNAS intende integrare e rinnovare lo stesso modello destinando fino a 1 miliardo di euro andrà all'abitare sostenibile, cioè social, student e senior housing. Giancarlo Scotti, Diretto Generale di Cdp Immobiliare ha affermato quanto segue: "Cdp ha dimostrato in questi anni di aver sviluppato con il Fia, pioniere del social housing in Italia, un modello virtuoso di collaborazione tra soggetti pubblici e privati, come le fondazioni bancarie, capace di offrire soluzioni abitative a tariffe convenzionate. Con questa sollecitazione di mercato intendiamo rinnovare il nostro impegno con un fondo di fondi in grado di rispondere alle più recenti tendenze sociodemografiche del Paese e di affrontare il tema dell'abitare a beneficio di studenti, anziani e famiglie".

Novembre 2022 – Comune di Pesaro, Villa Ceccolini ospiterà il primo intervento di social housing con la realizzazione di nuovi edifici residenziali destinati a 82 famiglie con reddito medio basso. L'area compresa tra via Lago Maggiore e via della Tecnica, indicata dal Piano particolareggiato, «dalla superficie netta di 16.511 mq sarà quindi rigenerata con i nuovi edifici che saranno terminati entro l'autunno 2023: il 24,3% della superficie sarà dedicata a immobili che saranno venduti nel libero mercato (4.210mq del totale); la restante parte, sarà destinata all'edilizia residenziale convenzionata e in regime di housing sociale, per dare una risposta concreta ai tanti nuclei di pesaresi che Questa sarà a sua volta suddivisa in una

parte destinata alla vendita (5.476mq, pari al 31,6%), in un'altra destinata all'affitto con riscatto dopo gli 8 anni (1.055mq, pari al 6%) e parte per l'affitto a lungo termine (5.770mq, pari al 33,3%).

Novembre 2022 – Modena – il recupero dell'area occupata dall'ex fonderia Corni e la riqualificazione dell'ex caserma dei carabinieri di Sant'Eufemia sono due esempi di interventi privati convenzionati che prevedono la realizzazione di residenze temporanee, destinate a studenti fuori sede o persone in città per attività di formazione aziendale o di altro genere. Per Sant'Eufemia in particolare è previsto il recupero dell'immobile (grazie al contributo del gruppo Cdp attraverso il Fia) e la realizzazione di una residenza temporanea in social housing con 73 posti letto destinata a studenti universitari, ricercatori e dottorandi con reddito Isee fino a 35mila euro. Negli spazi al piano terra, in affitto alla Fondazione di Modena (per almeno 13 anni), ci saranno servizi integrativi all'abitare e spazi di aggregazione. L'iniziativa ha coinvolto il Fondo Emilia-Romagna Social Housing (di cui Unicredit spa è quotista, contribuendo di fatto ad iniziative legate al Motor Valley Accelerator) e prevede anche la promozione da parte di Investire sgr di un concorso di idee per giovani architetti, under 40, per raccogliere proposte per valorizzare al meglio gli spazi comuni dell'edificio. L'intervento di restauro è firmato invece da Tasca Studio Architetti Associati.

Milano si conferma la città in Italia più dinamica per attuazione di interventi di Social Housing. Negli ultimi 10 anni Milano ha investito circa 1,5 miliardi di euro in progetti immobiliari di housing sociale, contribuendo così a promuovere modelli abitativi che contribuiscono concretamente alla riqualificazione delle periferie anche dal punto di vista urbanistico e diversi sono i progetti in divenire come ad esempio lo sviluppo degli Scali, i progetti "Aria", "L'innesto", solo per citarne alcuni.

Ottobre 2022 - Sei i siti messi a bando con il progetto Reinventing Cities 3, l'iniziativa internazionale promossa dal Comune di Milano, insieme al network di città C40, per rigenerare alcune aree dismesse, nel rispetto dei principi di sostenibilità e resilienza, con un focus sull'abitare. Nove sono le manifestazioni d'interesse ricevute da operatori privati, almeno una per ognuna delle sei aree designate per questa terza edizione. Le sei aree oggetto del bando sono in via Pitagora (Municipio 2), per una superficie di 7.940 mq dove è prevista la riqualificazione dello spazio con ErRS a prezzi accessibili, funzioni complementari e piani terra attivi; in piazza Martesana (sempre nel Municipio 2), per una superficie di 11.700 mq, dove è prevista la riqualificazione dello spazio attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali con ERS in locazione a prezzi accessibili; in zona Zama-Salomone (nel Municipio 4), con un progetto in collaborazione con Aler Milano che ha messo a disposizione del bando il diritto di superficie di un'area di 16mila mq in cui saranno realizzati alloggi ERS in locazione e vendita a prezzi calmierati e su cui il comune di Milano prevede primarietà per l'utilizzo di tecnologie offsite. Si aggiunga un sito ad Abbiategrasso (nel Municipio 5), per un'area di 4.800 mq in comproprietà tra Comune di Milano ed MM Spa, in cui è prevista la realizzazione di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) in locazione a prezzi accessibili, affiancato da quote di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Altra area oggetto di intervento è a Bovisasca (nel Municipio 8), area di 1.880 mq che sarà connessa alla trasformazione attigua del progetto MoLeCoLa (frutto di un progetto nato da un'altra edizione di Reinventing Cities) e prevedrà anche in questo caso la realizzazione di ERS in affitto. Ultima iniziativa a Certosa 186 (nel Municipio 8), che riguarda un'area di 4.200 mq dove oltre all'inserimento di mix funzionali e sociali con quote ERS è prevista anche la depavimentazione al fine di potenziare l'accessibilità agli assi viari circostanti. Le proposte saranno esaminate e valutate da una commissione per procedere poi alla seconda fase che prevede la selezione dei finalisti con la presentazione definitiva dei progetti e dell'offerta finanziaria.

Dicembre 2022 - Nell'area dell'**ex trotto a Milano** accanto allo stadio di San Siro, dismessa da anni, nascerà un nuovo quartiere residenziale in gran parte costituito da housing sociale, con residenze in locazione a canone convenzionato. La giunta del Comune ha adottato il Piano attuativo, 'PA7 Trotto', che nei prossimi mesi sarà disciplinato dalla convenzione tra il Comune e la società Prelios Sgr SpA per conto del Fondo immobiliare denominato Invictus, per arrivare poi, a inizio 2024, all'apertura dei cantieri. Lo sviluppatore dell'operazione è la società Hines Italy. Nell'area saranno realizzati circa 700 alloggi a canoni sociali medi di 120 euro/mq annui. Canone che equivale mediamente a circa 600 euro mensili per un bilocale. Oltre alle residenze in locazione, verranno realizzati un nuovo centro sportivo con una palestra polifunzionale e campi da padel, negozi di vicinato e servizi di prossimità che prevedono anche iniziative di formazione e assunzioni di giovani dei quartieri abitativi pubblici nel quadrante San Siro, attività produttive e imprese sociali, un asilo nido per 60 bambini in un edificio vincolato in via Aldobrandini e un centro per il doposcuola dedicato a ragazzi delle scuole superiori, anch'esso in un edificio vincolato. Contemplate anche opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per un totale di circa 12,7 milioni di euro.

Ottobre 2022 - Prenderanno il via a inizio 2023 i lavori per riqualificare uno storico complesso residenziale collocato fra le **vie Sarpi, Bramante e Niccolini di Milano** e che porterà alla creazione di 200 nuovi appartamenti destinati alla locazione a lungo termine e al social housing, in un progetto che coinvolge 10mila metri quadrati di superficie residenziale rigenerata e 3mila metri quadrati di spazi commerciali. Il progetto, promosso dal Fondo Ca' Granda e presentato oggi, prevede un

investimento complessivo di oltre 40 milioni di euro e sarà curato dagli architetti Barreca & La Varra. Verrà mantenuta la storica facciata ottocentesca, mentre negli antichi spazi comuni verranno realizzate tre nuove corti, destinate a diventare centri di aggregazione sociale. Nel rinnovato complesso immobiliare troverà spazio anche la prima Casa Ronald di Milano, dedicata all'ospitalità di famiglie con bambini in cura in ospedale, e promossa dalla Fondazione per l'Infanzia Ronald McDonald.

15.11.2021 – **Urban Village Navigli, Milano, via Pestalozzi 18**, le cooperative del Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) entrano nell'operazione da 50 milioni: 75 ex acquirenti beffati acquisteranno l'area, case pronte entro il 2024. In una zona di pregio a pochi passi dal Naviglio Grande sorgeranno quattro palazzine con spazi collettivi, fra cui aree per sport e coworking, rispettando quel progetto che la società Urban Village Navigli aveva presentato nel 2017, poi naufragato. Per l'operazione, dal valore di 50 milioni di euro, CCL ha creato una cooperativa ad hoc, la Habitat Navigli. Il percorso prevede una serie di step: a dicembre il voto del piano da parte dell'assemblea dei creditori, poi l'omologa e a marzo 2022 il rogito. I soci di Habitat Navigli diventeranno così proprietari dell'area, ora di proprietà del Fondo Scoiattolo partecipato dalla cassa di previdenza dei ragionieri e gestito da Torre Sgr. A quel punto potranno partire i cantieri per la costruzione delle palazzine. In tutto 115 alloggi (75 per gli acquirenti originari e gli altri per i nuovi che si sono aggiunti) tutti già assegnati. Il prezzo, per chi entra ora nell'operazione, è fissato in 4.300 euro al metro quadro.

Aprile 2022 sono iniziati i lavori per la realizzazione del progetto **"Aria"** di REDO, vincitore nell'estate del 2021 del concorso per la riqualificazione dei 15 ettari dell'area ex Macello. Sarà realizzato il più importante intervento di social housing in Europa, sono previsti oltre 1.200 nuovi appartamenti, la maggior parte in locazione a canone convenzionato. Aria è un quartiere che attrarrà fin da subito giovani e studenti grazie al nuovo Campus internazionale IED – Istituto Europeo di Design, che coi suoi 30.000 mq per 4.500 studenti e uno studentato per 400 posti si andrà a collocare all'interno dei due suggestivi padiglioni nord dell'ex Macello. Aria sarà la prima Area Carbon Negative di Milano grazie ad una fornitura di energia termica e frigorifera all'intero distretto full electric e ad alta efficienza mediante l'innovativa tecnologia ectogrid™ ed al fotovoltaico delle Comunità Energetiche Rinnovabili che, producendo più energia elettrica rinnovabile di quanta consumata dal distretto, sottrarrà CO₂eq dal bilancio di emissioni del resto della città. Capofila della proposta è Redo Sgr società benefit, con IED Istituto Europeo di Design, CA Ventures, E.ON, Deltaecopolis, CCL.

Tra il 2021 e il 2025 verrà realizzato a Milano il primo smart district d'Italia dedicato al social housing a emissioni zero. **"L'innesto"** è il nome del progetto vincitore del concorso Reinventing Cities, presentato dal team guidato da Redo, che prevede la realizzazione di un nuovo quartiere con appartamenti, prevalentemente in affitto, da sviluppare sulla superficie del vecchio scalo ferroviario di Greco, in larga parte destinato a verde e percorsi pedonali e attrezzato ad uso pubblico. Il nuovo intervento ha l'ambizione di diventare l'area pilota delle nuove strategie di sostenibilità e un esempio di buone pratiche dal punto di vista del basso impatto ambientale in settori quali l'edilizia e la mobilità. Molte saranno le innovazioni volte all'azzeramento delle emissioni di CO₂. Il quartiere sarà a pedonalità totale e attraversato dai flussi ciclabili che dalla Martesana portano al Parco Nord. Avrà inoltre veicoli elettrici in condivisione.

Social Village Cascina Merlata è un progetto già attivo dal 2016, si colloca nel quartiere di Cascina Merlata nel municipio 8 del Comune di Milano, a ridosso dell'area Expo, oggetto di un articolato intervento di riqualificazione urbana all'interno del quale verranno destinati rispettivamente 127 mila e 52.500 metri quadrati all'edilizia convenzionata e a quella agevolata e 143.500 metri quadrati all'edilizia libera. E' raggiungibile con la metropolitana dalle stazioni Molino Dorino e San Leonardo della linea M1 ed è servito dalle autostrade A4 e A8. A partire da settembre 2021 è prevista la consegna di ulteriori due building per 120 appartamenti in locazione e 70 appartamenti in locazione con patto di futura vendita.

Common Housing Bisceglie - Consegna Prevista Primavera 2023 - il progetto è parte del Masterplan di SeiMilano, progetto posizionato nell'area a Sud-Ovest di Milano. CCL realizzerà un progetto innovativo di edilizia cooperativa di classe energetica A1, volto al Common Housing®, filosofia che concepisce le abitazioni non soltanto come alloggi dotati ogni comfort, ma anche e soprattutto come reti di comunità in grado di stimolare relazioni sociali attraverso un'architettura di qualità e servizi condivisi per i suoi abitanti. La Cooperativa Habitat Bisceglie, subentrata a Solidarnosc Ovest Milano, s'impegna nello sviluppo di 8.100 mq di SIp, pari a n. 103 alloggi, di cui n. 70 in proprietà e n. 30 in affitto, distribuiti su 3 edifici, n. 96 box, 500 mq dedicati a spazi comuni; prezzo unitario medio dell'alloggio 2.790 euro/mq, prezzo box singolo 28.000 euro/cad.

Common Housing Taggia 15 - Avvio cantiere 2021/2022 - Consegna Prevista 2024/2025 - La Cooperativa Habitat Taggia realizzerà un progetto innovativo di edilizia cooperativa di classe energetica A1 (da progetto), secondo il concetto del Common Housing®. Il progetto consiste nello sviluppo di 9.830 mq di SIp pari alla realizzazione di circa 125 alloggi, di cui 85 alloggi in edilizia libera, 20 in edilizia convenzionata agevolata e 20 in affitto, di varia tipologia: bilocali, trilocali e quadrilocali. Verranno inoltre realizzati circa 135 box. Prezzo unitario medio dell'alloggio 2.700 euro/mq per edilizia libera, 2.290 euro/mq per edilizia convenzionata.

Senior Housing / Senior Living



Terza età e nuovi modelli residenziali

La popolazione italiana si conferma essere tra le più longeve al mondo, con un'aspettativa di vita che aumenta di anno in anno si posiziona al secondo posto dietro al Giappone. In Italia ci sono oltre 7 milioni di over 75, pari all'11,5% del totale della popolazione; nel 2035 si prevede che gli ultra ottantenni saranno circa 5,6 milioni. Considerando un orizzonte temporale al 2060, la quota di popolazione over 65, pari a più del 23% nel 2021 aumenterà di 10 punti percentuali.

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

A Milano il 15 giugno si è svolto il primo evento dedicato al tema della Longevità e abitare dal titolo «I senior e la casa». Durante il convegno sono stati presentati i risultati della ricerca condotta da Active Longevity Institute (A.L.I.) sul tema: La ricerca, con finalità qualitative, è stata condotta su un panel di professionisti, uomini e donne, under e over 55 anni, di livello sociale medio e medio-alto, con rappresentatività statistica di oltre 34mila individui. Tra le domande: la casa media dei longennials è adeguata alla vecchiaia avanzata o deve cambiare? E come? Si può e si deve prendere in considerazione l'idea di spostarsi per vivere in una situazione più vicina alle proprie esigenze? In Italia circa l'80% degli anziani vive in case di proprietà, ma con caratteristiche poco adatte all'avanzare dell'età. Che cosa ci si deve aspettare dal senior living? E che tipo di real estate meglio vi si adatta, tra condomini, resort, comunità o villaggi?

Il Presidente dell'INPS ha confermato l'impegno per INPS per riqualificare anche in Italia qualità abitativa degli anziani autosufficienti. A tal fine l'istituto ha investito in un grande progetto di senior housing insieme con Inarcassa, Enpap e Fabbrica per sviluppare i migliori investimenti immobiliari per cercare di migliorare l'offerta e implementarla a Milano, Vicenza, Verona e Roma; tuttavia, il Presidente ribadisce la necessità di avere migliori strumenti d'intervento "Ci vorrebbero nuove policy per arginare il deflusso di pensionati verso altri Paesi. La missione 5 del Pnrr, dedicata all'inclusione, potrebbe essere la sede di questo sviluppo".

Dal convegno è emerso che per supportare gli investimenti nel settore occorre una normativa "dedicata", più flessibile e attenta alle esigenze del settore, a partire dall'urbanistica; la creazione di un più vasto network di operatori, immobiliari e non, attivi nel senior housing e vicini al Senior economy network; una collaborazione con l'Anci per sensibilizzare i sindaci al valore del senior housing. Interessante potrebbe essere anche l'inclusione del senior housing tra gli asset gratificati da un particolare valore ESG nei panieri di investimenti sostenibili.

Tra i player più attivi in Italia si segnala il gruppo francese Domitys sta moltiplicando gli investimenti nel senior housing italiano, mentre Red4You è uno sviluppatore immobiliare che sta avviando la realizzazione di un quartiere avanzatissimo a Segrate (MI) con soluzioni tecnologiche d'avanguardia e coesistenza di senior housing, social housing e student housing.

Le caratteristiche del Senior Housing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(fonte seniorhousingitalia.it)

La situazione in Europa

A livello europeo focalizzando l'attenzione su Regno Unito, Francia e Germania emerge un'offerta già ben strutturata rispetto alla situazione italiana. (fonti varie *Nomisma, Hines, ReMax Italia*)

Nel **Regno Unito** le soluzioni abitative dedicate alla terza età si articolano in quattro tipologie di strutture: 1. Age restricted housing, ossia abitazioni situate in zone residenziali e destinate esclusivamente agli over 55; 2. lo Sheltered housing, la tipologia più diffusa, residence per anziani dotati di spazi comuni che offrono servizi minimi di hospitality e assistenza; 3. l'Assisted living o Extra care che garantiscono servizi di assistenza con operatori stabili in loco. Infine, ci sono i cosiddetti Retirement villages o Continuing care retirement communities, per soggetti non autosufficienti, paragonabili alle nostre RSA. In particolare, gli *Sheltered Housing* o *Assisted living*: sono soluzioni rivolte a persone over 65, strutturate con 80/120 unità abitative per struttura della grandezza di 60-90 metri quadrati; il canone medio di affitto è di 1.500 euro. Queste realtà sono collocate in città medio/grandi, in centro o in zone suburbane.

La **Francia** si caratterizza per una maggiore segmentazione dell'offerta sulla base di diverse fasce di prezzo. Il primo modello è quello dei *Residences services seniors*, strutture dedicate agli over 70 con alloggi indipendenti di 50-60 metri quadrati; sono ubicate in città medio/grandi, in zone centrali e non isolate, e il canone mensile va dai 1.500 ai 1.700 euro. Vi sono poi i *Villages senior*, ossia strutture condominiali che prevedono anch'esse alcuni spazi comuni per favorire la socialità. In questo caso, gli abitanti possono scegliere se acquistare o affittare l'abitazione e scegliere quali servizi acquistare.

In **Germania** ci sono i *Betreutes Wohnen*: abitazioni della grandezza di circa 50 metri quadrati, destinate a persone con più di 75 anni, che sorgono vicino al centro e che presentano un canone di locazione del 20% più alto rispetto a quello di un appartamento tradizionale. L'offerta in Germania si completa con la soluzione abitativa dei *Barrier Frei*, ovvero "case senza barriere" adatte a persone autonome ma con ridotte capacità motorie.

In **Italia** sino a qualche anno fa l'offerta di abitazioni per anziani era costituita da strutture pubbliche o convenzionate, gestire prevalentemente dalle organizzazioni del terzo settore e da enti religiosi. Queste realtà devono rispettare delle condizioni strutturali minime, stabilite da norme nazionali, regionali e locali, e gli utenti partecipano alla spesa sulla base di indicatori reddituali.

Solo recentemente il Senior Housing sembra aver preso piede ed entrato nel radar degli investitori che sempre più cercano format in grado di diversificare la composizione del portafoglio immobiliare in modo da ridurre il rischio investimento e garantire una redditività stabile nel tempo in quanto legato a trend demografici molto difficilmente modificabili. Il Senior Housing si propone come una nuova tipologia abitativa che si aggiunge a quella standardizzata del prodotto per famiglie o per giovani coppie (Social Housing). È un prodotto immobiliare che intercetta segmenti di domanda con buone capacità di spesa.

La pandemia e le criticità emerse nell'ambito sanitario hanno messo in luce alcuni limiti e nuove necessità del sistema healthcare. Le strategie di investimento dei player sono state influenzate da tali condizioni; si è così assistito a un'accelerazione della diversificazione degli immobili target. Prima della pandemia gli asset healthcare oggetto di investimento erano prevalentemente Residenze Sanitarie Assistite (RSA) e Cliniche Specializzate; ad oggi si rileva un ampliamento dell'offerta che include soluzioni alternative quali Senior Living e Alloggi protetti, dove l'assistenza sanitaria diventa un servizio.

Dall'analisi dei pochi investimenti privati avvenuti in Italia è possibile delineare le caratteristiche principali degli sviluppi di tipo Senior Housing:

- Dimensionamento: 180/200 appartamenti – principalmente mono e bilocali – della grandezza di 50-60 metri quadrati;
- Dotazione spazi comuni: circa il 10% della superficie complessiva (8.000/10.000 mq);
- Location: gli edifici si trovano nelle città capoluogo di regione o di provincia, in zone centrali e a 10-15 chilometri di distanza dalla residenza abituale;
- Requisiti di ingresso: utenti con reddito annuo minimo nell'intorno di 20 mila-25mila euro, medio nell'intorno dei 30.000 euro;
- Servizi offerti: servizi di base (reception h24 e accesso a strutture comuni quali bar, ristorante, sala lettura e TV, palestra, piscina, ecc.) e servizi opzionali "on demand" (cura della casa e della persona, fornitura pasti a domicilio, trasporto su richiesta, ecc.).

Economics

Tariffe euro/mese

- Location secondarie: singolo 700 euro/mese; 1.000 euro/mese due persone;
- Location primarie: singolo 1.150 - 1.450 euro/mese o 1.600 – 1.900, range in base ai servizi che vengono attivati; 1.800 – 2.700 euro/mese due persone;

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

Le prospettive di crescita di questo segmento in Italia sono interessanti e legate inevitabilmente alle dinamiche demografiche. Nel 2060 si prevede che la quota di over 65 sarà del 34,3% (era il 22,6% nel 2018). Gli over 80 nel 2060 rappresenteranno il 16,1% della popolazione italiana, rispetto al 7% del 2018. In questa prospettiva è fondamentale, sia a livello sociale e di welfare intervenire per favorire e sostenere l'invecchiamento attivo. (fonte seniorhousingitalia.it)

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

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 e enti per includere il Senior Housing in ambito previdenziale. (fonte seniorhousingitalia.it)

Benchmark di riferimento

Senior Lving - Key Data*	
Dimensioni e Tariffe	
Superfici Appartamenti (mq)	
Monolocale (1PL)	35 - 40
Bilocale uso singolo (1PL)	50 - 60
Trilocale uso coppie (2PL)	60 - 75
Tariffe mensili per tipologia (€/mese)	
Monolocale (1PL)	900 - 1.200
Bilocale uso singolo (1PL)	1.400 - 1.600
Trilocale uso coppie (2PL)	1.700 - 2.100

* Le tariffe indicate sono comprensive di servizi base che possono comprendere, ad esempio, le utenze (luce e acqua), aria condizionata/riscaldamento, il cambio di biancheria da letto e da bagno 1o 2 volte alla settimana, la pulizia dell'appartamento 1 volta alla settimana, l'amministrazione e la gestione delle pratiche personali. Tuttavia, si segnala che la quantità di servizi base compresi nella tariffa è variabile.

Scheda Case study

Senior living Domitys, Bergamo "Quarto Verde"



- Leader mercato francese senior living
- 80 strutture in gestione (+92 in fase di sviluppo)
- volume di affari di 335.000.000 €
- 98 % di occupancy nelle strutture a regime
- Format di affitto + pacchetti extra (in Francia)

Sviluppatore: **Immobiliare Percassi**
Investimento complessivo: **€ 20.000.000**
SLP: **8.000 mq ca.**
Appartamenti n. : **151**

- di cui:
- 124 appartamenti in locazione 4 + 4
 - 27 appartamenti per locazioni brevi

DATI GENERALI DELL'INTERVENTO



TARiffe

Tipologia di alloggio	Canone* (€/mese)	Canone* (€/anno)
Milano	1.000 - 1.200	12.000 - 14.400
Roma	1.400 - 1.400	16.800 - 16.800
Firenze	1.700 - 2.100	20.400 - 25.200

* Affitto della camera + benefits

BENEFITS (servizi di base inclusi nella tariffa)

Spazi comuni:	Servizi:	Attività:
✓ Piscina	✓ Assistenza 24/24	✓ Corsi
✓ Sauna	✓ Reception diurna	✓ Attività Ludiche
✓ Palestra	✓ Manutenzione	
✓ Laboratorio	✓ Wi-fi	
✓ Biblioteca		

Extra tariffe:
Ristorante e bar



Principali informazioni dal settore 2022

Invimit - Fondo i3 Silver

Nella primavera del 2018 Invimit SGR ha avviato il fondo immobiliare denominato «Fondo i3 Silver» che rientra nel più vasto progetto lanciato da Invimit denominato “Silver House” finalizzato a realizzare un modello di valorizzazione degli asset pubblici in «chiave senior» sempre più in grado di cogliere le richieste provenienti da questo segmento di clientela. I3-Silver si qualifica come un veicolo chiuso ad apporto di immobili di proprietà dell’Inps e dello Stato, che investe prevalentemente in immobili a reddito o a dismissione. Il progetto prevede la realizzazione di trecento alloggi di pregio riservati a “over 65”, realizzati in residenze appositamente pensate per il mercato della “terza età”, con la possibilità di condurre una vita indipendente ma potendo usufruire di una serie di servizi collettivi studiati appositamente per gli anziani. Risultano apportati dall’Inps sei asset. I primi due, apportati a luglio 2018: Lido Alberoni, centro vacanze situato a Venezia, e la ex colonia Rosa Maltoni Mussolini, casa di soggiorno climatica di Giulianova, in provincia di Teramo. Per la trasformazione in senior housing dei due immobili, del valore complessivo di 10 milioni di euro, Invimit aveva previsto un investimento di 24,6 milioni di euro.

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

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

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

Inps, Inarcassa e Enpap avvio del Fondo Aristotele Senior

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

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

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

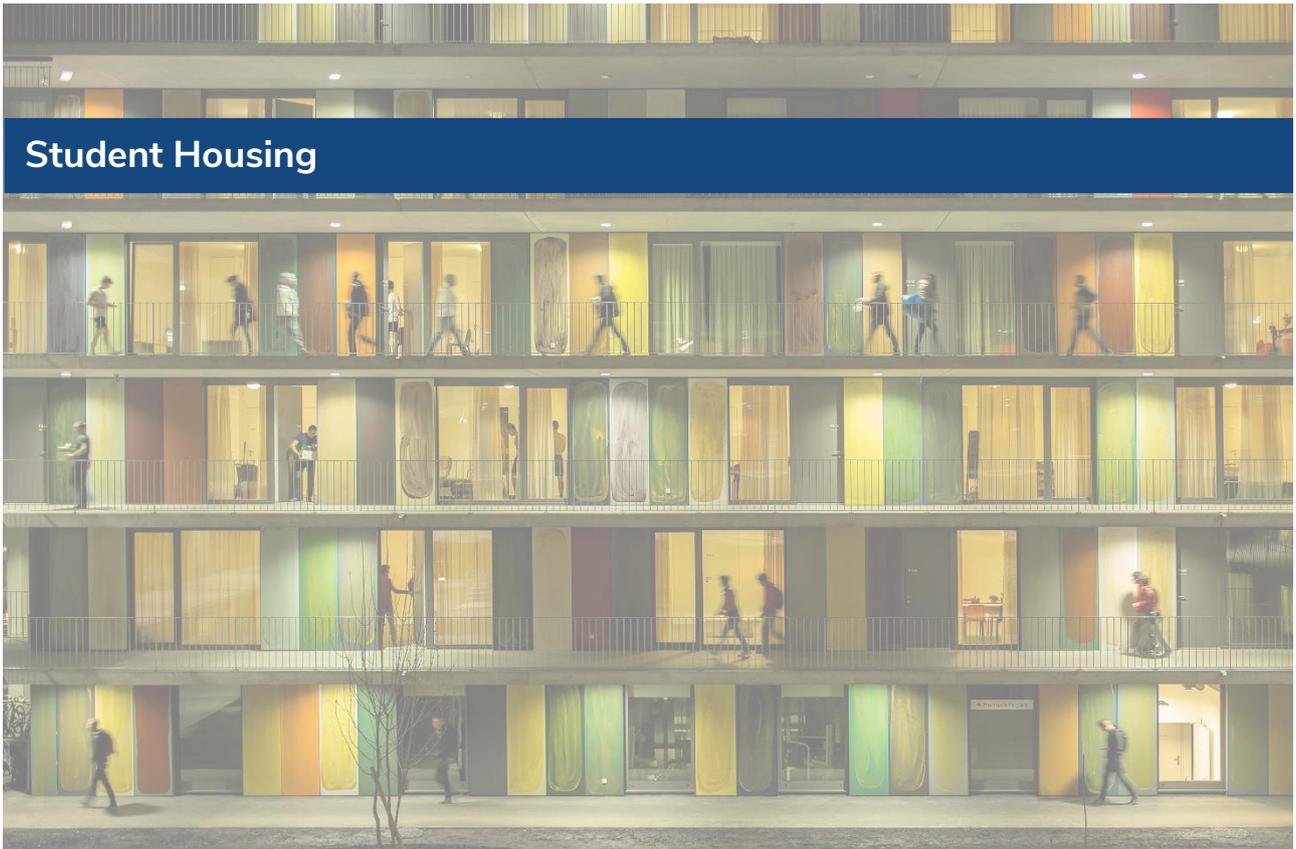
Il segmento del senior living è spesso inserito in strutture ibride in cui convivono RSA, student housing e Private Rented Sector, tutte formule di residenza in locazione che ad oggi non prevedono la vendita frazionata. I tassi netti di rendimento attesi sono compresi in un range tra il 5-6% su base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

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

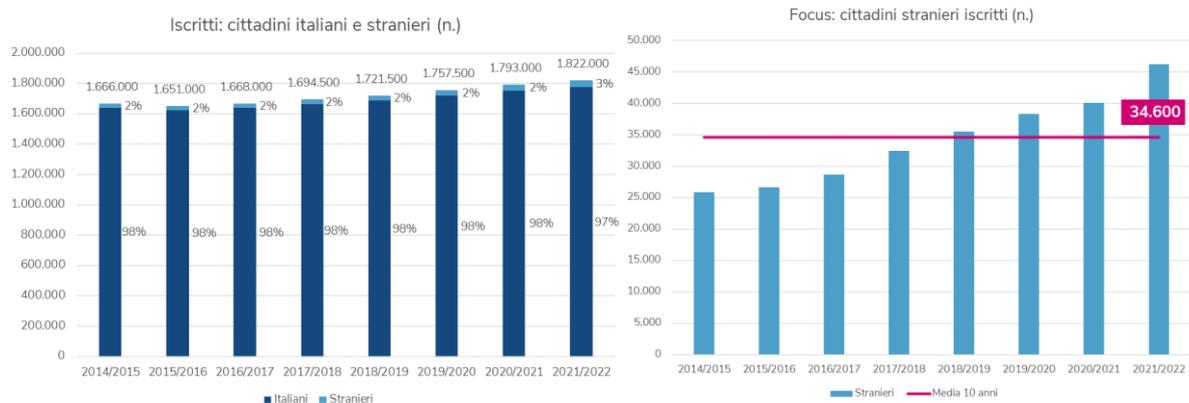
Novembre 2022 – Siena - A maggio 2023, negli spazi dell’ex Grand Hotel Malizia, partirà il primo progetto di senior housing in Italia, Centotrenta appartamenti di lusso per pensionati a Siena. Si tratta del progetto della joint venture creata dal gruppo tedesco Specht e gli australiani di Guild Living. Il senior housing è un settore in grande crescita in tutto il mondo, con esperimenti di successo in Florida, Gran Bretagna, Australia e in Spagna. Guild Living ha deciso di avviare un’attività anche in Italia e dopo aver scartato l’ipotesi Montecatini Terme ha deciso di virare su Siena. La struttura dell’Hotel Malizia mette a disposizione appartamenti di settanta metri quadri in media, una piscina, tanti spazi comuni per permettere la

socializzazione degli ospiti e un grande parco di tre ettari con affaccio sul panorama di Siena. Inoltre, è previsto un ampliamento con l'aggiunta di altri ottantatré appartamenti, un bar ristorante, un'altra piscina, un centro benessere e un grande parcheggio. Inoltre, all'interno delle strutture sarà a disposizione per 24 ore l'assistenza medica, fisioterapisti, dietologi. E poi ancora arte, cibo e tanti altri modi per passare il tempo. Il progetto dovrebbe essere completato entro maggio 2023, ma nei prossimi dieci anni in Italia sono previste tante altre aperture, a cominciare da Torino nel 2024.

Student Housing

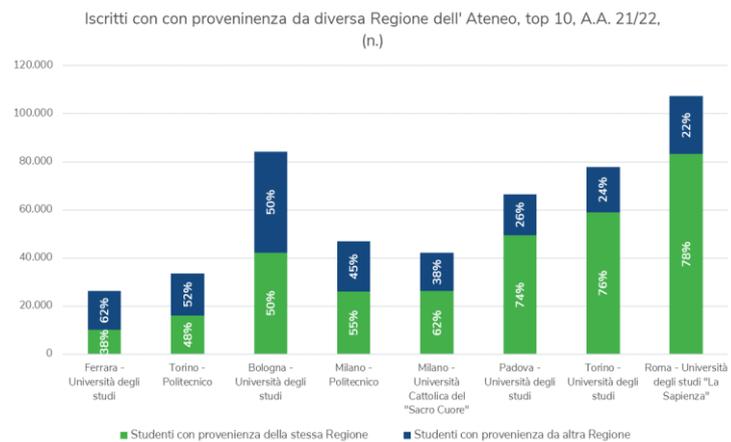


Secondo i dati del Ministero dell'Istruzione – Ministero dell'Università e della Ricerca (MIUR) in Italia, nell'anno accademico (A.A.) 2021/2022, ultimo dato disponibile, il numero di studenti iscritti nelle università italiane ha raggiunto 1.822.000 unità, in aumento per il sesto anno consecutivo (+1,6% rispetto al 2020/2021). Nel dettaglio la quota di iscritti aventi residenza all'estero è di quasi 46.300 unità, pari al 3% sul totale degli immatricolati nell'Anno Accademico (A.A.) 21/22. Dall'A.A. 2012/2013 il numero di studenti internazionali iscritti nelle Università italiane ha registrato un trend di crescita costante con un volume medio di quasi 34.600 unità.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

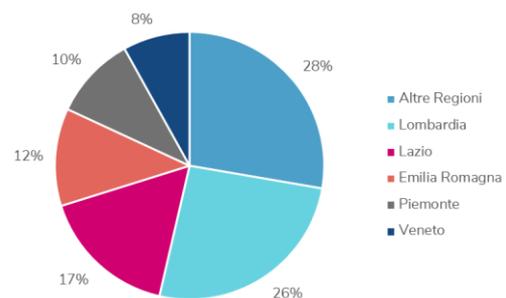
Prendendo in considerazione gli studenti iscritti negli Atenei¹ italiani nell'A.A. 21/22 si rileva che le prime 8 Università con studenti che arrivano da Regioni diverse da quella di localizzazione dell'Ateneo sono al Nord, in particolare l'Università degli Studi di Ferrara (il 62% degli iscritti sul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



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

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

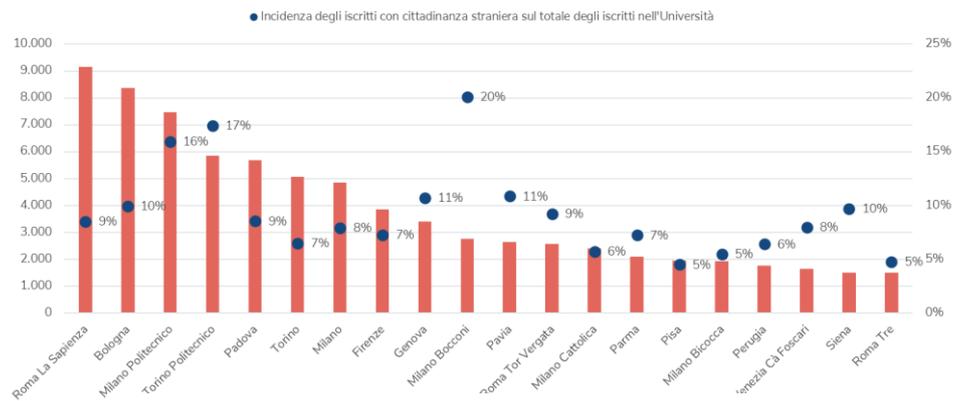
Isritti con cittadinanza straniera per Regione A.A. 21/22, (n.)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

¹ Sono esclusi dall'elaborazione gli Atenei telematici

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



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

L'offerta abitativa universitaria in Italia

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

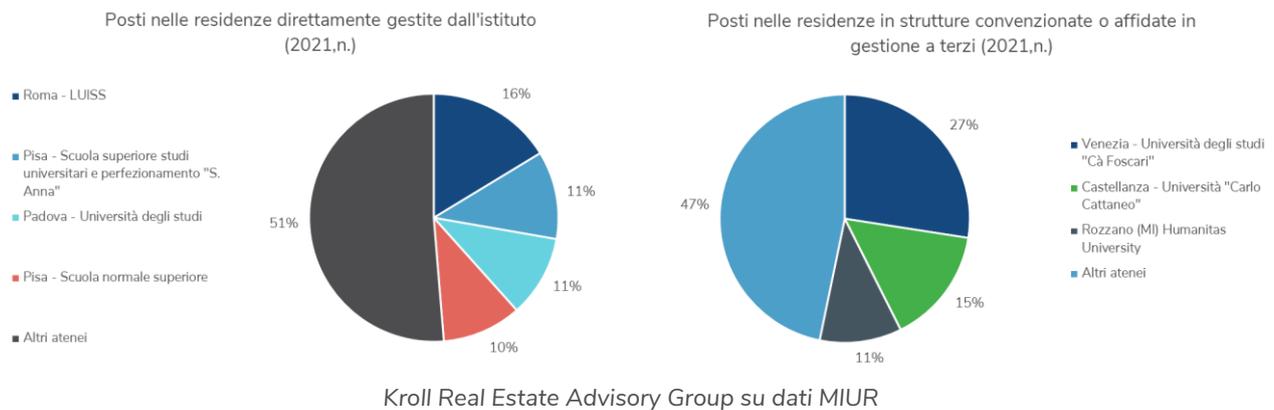
1. le residenze degli organismi regionali per il Diritto allo Studio Universitario (DSU);
2. i posti letto gestiti direttamente dagli atenei;
3. i posti letto gestiti dai collegi statali e non statali legalmente riconosciuti, dedicati a studenti che nel corso degli studi superiori abbiano dimostrato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

I dati diffusi dal MIUR per l'anno 2021, ultimo disponibile, mostrano un'offerta totale di posti letto per gli studenti universitari di circa 46.000 unità. L'offerta è composta dalla componente "Alloggi DSU", con circa 41.480 unità, in decrescita rispetto al 2020, e dalla componente "Letti nei collegi" con 4.520 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	
Abruzzo	370	385	385	385	636	506	395	391	325	
Basilicata	137	137	110	115	115	115	71	95	80	
Calabria	2.242	2.014	2.299	2.307	2.127	2.326	2.315	2.311	2.293	
Campania	794	1.063	1.340	1.274	1.574	1.562	1.759	1.616	1.616	
Emilia Romagna	3.366	3.692	3.693	3.717	3.717	3.728	3.744	3.641	3.670	
Friuli Venezia Giulia	1.129	1.129	1.200	1.213	931	1.106	1.102	1.190	1.119	
Lazio	2.393	3.044	3.084	3.020	3.020	3.060	3.034	2.895	2.895	
Liguria	931	931	958	1.016	909	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	
Marche	3.433	3.365	3.328	3.320	2.922	3.178	3.459	3.247	3.230	
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piemonte	2.366	4.745	4.626	4.877	5.181	5.042	5.118	4.369	4.365	
Puglia	1.563	1.607	1.891	1.873	1.877	1.878	1.878	1.973	1.972	
Sardegna	1.433	1.319	1.310	1.146	1.162	1.186	1.187	1.157	896	
Sicilia	1.818	2.242	2.331	2.114	2.162	2.078	2.057	1.815	1.817	
Toscana	4.458	6.289	6.438	6.402	6.373	4.774	4.770	4.760	4.287	
Trentino Alto Adige	2.211	2.123	2.123	2.120	1.986	1.904	1.761	1.848	1.892	
Umbria	1.396	1.248	1.248	1.248	1.248	1.243	1.111	1.050	928	
Valle d'aosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Veneto	2.065	3.161	3.438	3.328	3.369	3.503	3.376	2.943	2.779	
TOTALE	40.017	49.385	51.518	51.478	51.310	50.672	50.594	47.147	45.943	

Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

Nel 2021, il maggior numero di posti letto in residenze direttamente gestite (in totale circa 2.555 posti) è degli Atenei LUISS di Roma (416 posti), Scuola superiore studi universitari e perfezionamento "S. Anna" di Pisa (293), Università degli studi di Padova (272) e Scuola Normale di Pisa (263). I posti letto che afferiscono a residenze in strutture convenzionate o affidate in gestione a terzi (in totale quasi 2.265 posti) sono invece gestite principalmente dall'Università degli studi "Cà Foscari" di Venezia (622), Università "Carlo Cattaneo" di Castellanza (343) e l'Humanitas University di Rozzano (240).



Nonostante le residenze studentesche rappresentino un'importante infrastruttura per l'Italia e la domanda è in crescita, non esiste ancora un mercato strutturato degli alloggi per studenti nel Paese. La pandemia di COVID-19 ha accelerato l'interesse degli investitori per il settore che si struttura, di fatto, come una forma di abitare alternativa che ricade nell'asset class residenziale. Quest'ultima rileva una crescente attrattività soprattutto per unità residenziali di recente edificazione rispondenti alle nuove esigenze della domanda e sviluppi localizzati soprattutto nelle città primarie e primo hinterland. Inoltre, il rinnovato interesse per ciò che riguarda il residenziale di nuova concezione (layout distributivi e incremento di superfici accessorie), oltre all'ampliamento dei servizi ad essa connessi, come quelli per lo Student Housing, appunto, rendono più stabile la percezione di valore di questa asset class sul medio lungo periodo.

Il mercato dello Student Housing: opportunità e prospettive

Le residenze studentesche rappresentano un'importante infrastruttura per l'Italia; si qualificano come una forma di abitare alternativa che va ad alimentare il segmento del living.

Nel corso dell'ultimo biennio si è rilevato un incremento tangibile dell'interesse degli investitori per questa asset class, che nonostante la pandemia, hanno acquisito immobili ed avviato interventi, sfruttando gli ampi margini di crescita presenti nel mercato italiano rispetto a realtà europee dove residenze e servizi per studenti sono già da tempo una realtà strutturata.

La domanda è in continua crescita e altresì in costante evoluzione. Gli studentati non sono chiamati solo a colmare il gap di posti letto, ma devono rispondere a nuove esigenze dei fuori sede. Le residenze per studenti si qualificano sempre come una sorta di "centro servizi" in cui si concentrano aree dedicate allo sport (spazi interni ed esterni), spazi per attività ricreative e culturali, aree di ritrovo dove poter accogliere gli amici e parenti dotati di cucina e aree per la socialità.

Si assiste al proliferare di interventi caratterizzati da una nuova concezione dei layout distributivi e da un incremento di spazi accessori. Tali sviluppi sono posizionati sia in città primarie come Milano, sia a Torino, Firenze, Bologna.

PNRR e Studentati

L'attrattività del settore è confermata dalle opportunità promosse dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che attraverso la missione "Istruzione e Ricerca" ha stanziato quasi 1 miliardo di euro di finanziamenti per la realizzazione di nuovi alloggi per studenti con l'obiettivo di aumentare il numero di posti letto per i fuorisede a 100mila unità entro il 2026. La realizzazione dei nuovi alloggi sarà agevolata dalla revisione della legislazione esistente che prevede l'apertura della partecipazione al finanziamento anche a investitori privati e a partenariati pubblico-privati.

Nel mese di febbraio 2022 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il quinto bando, a fondo perduto, della legge 338/2000 sul finanziamento di alloggi e residenze universitarie, per interventi di manutenzione straordinaria, recupero, efficientamento energetico, ampliamento o per l'acquisto di edifici da adibire a strutture residenziali universitarie. La misura del Ministero dell'Università e della Ricerca prevede lo stanziamento di 467 milioni di euro, di cui 300 milioni di euro provenienti dal PNRR, con un cofinanziamento fino al 75% della spesa. Cassa Depositi e Prestiti gestisce il fondo e fornisce supporto tecnico in favore del Ministero dell'Università e della Ricerca, che ha anche istituito un premio annuale, con la sponsorizzazione di CDP, per la migliore residenza universitaria italiana finanziata dalla legge. Le domande potevano essere presentate sino al 17 maggio 2022 sull'apposita piattaforma e sulla pagina dedicata del MUR, l'assegnazione dei finanziamenti è prevista per il mese di settembre 2022.

Il 17 marzo 2022, in occasione del MIPIM di Cannes, **InvestiRE SGR** (Gruppo Banca Finnat) ha presentato al MIPIM il **Fondo iGeneration**. Si tratta di un format innovativo di residenze destinate alla Generazione Z, declinato nella componente student housing, hostel e short term, con spazi complementari destinati al co-working. Come dichiarato in fase di presentazione, l'obiettivo del Fondo è "promuovere e sviluppare progetti ibridi di accommodation con spazi complementari da destinare a diverse funzioni tra cui anche il coworking, che supportano l'attrattività internazionale degli Atenei presenti sul territorio nonché quella dei principali distretti di innovazione del Paese". Sono previsti investimenti complessivi per 300 milioni.

Tra i principali player attivi sul mercato emergono: The Student Hotel (TSH), Camplus, CampusX, Aparto (Hines), CRM Student e Dove Vivo, primari promotori degli sviluppi in corso o che vedranno la luce nel prossimo anno.

Nel mese di maggio 2022 è stato inaugurato il primo studentato di **Hines** in Italia: **Aparto Milan Giovenale**, ubicata in Milano, tra via Giovenale e via Col Moschin. Aparto è la piattaforma internazionale del Gruppo Hines dedicata allo student housing. Si tratta della prima residenza universitaria in Italia certificata LEED Gold; l'edificio sviluppa circa 16.000 mq di superficie e offrirà 600 posti letto, di cui 400 già occupati, in cinque diverse tipologie abitative (ensuite, twin, studio, studio premium e appartamenti), oltre ad un'ampia varietà di servizi quali aule studio, palestra, sala yoga, lavanderia e cinema oltre ad aree esterne con giardini e attrezzate per l'attività sportiva all'aperto. Milano Giovenale ospiterà anche spazi food & beverage esterni aperti al pubblico.

Entro la fine del 2022 è prevista l'inaugurazione del secondo studentato di Aparto, sempre a Milano, in via Ripamonti 35/37, riqualificazione ex Consorzio Agrario; svilupperà una superficie di circa 24.600 mq per un'offerta di 700 posti letto.

Sempre Hines con un investimento di circa 80 milioni prevede la realizzazione di uno studentato all'interno di un edificio (16.000 mq) presente nel complesso dell'ex manifattura Tabacchi a Firenze. Oltre all'intervento di restauro dell'immobile sarà predisposto un quinto piano per ampliare gli spazi a disposizione degli studenti con ulteriori stanze e luoghi in condivisione. La residenza di Aparto sarà completata nel 2024 e raggiungerà il livello di certificazione Leed Gold; Nel radar di Hines Aparto anche la città di Roma.

Dopo il boom di Student Housing inaugurati nel 2021 da **Camplus**, marchio di proprietà della fondazione Ceur, a Torino (2 CampusX), Bologna, Pavia, Roma e Firenze, per un'offerta complessiva superiore ai 1.800 posti letto, nel 2022 ha proseguito l'espansione e nel mese di maggio ha inaugurato a Roma la residenza San Pietro. La struttura è ubicata in prossimità del Vaticano, offre 118 camere ed è in grado di ospitare 180 studenti. È dotata di un ampio giardino, una mensa, un'ampia sala studio e alcuni spazi insonorizzati con pannelli e vetrate fonoassorbenti. Inoltre, è disponibile un parcheggio interrato di oltre mille metri quadrati e terrazze vivibili sia al primo piano che sul piano copertura.

Nel centro di Firenze, in via Pietrapiana, è prevista l'apertura di una nuova struttura Camplus nell'ex Palazzo delle Poste (200 posti letto). L'immobile storico ospiterà anche spazi commerciali e direzionali.

Regione Piemonte. Con un investimento di 88 milioni di euro, 15 dei quali di contributo della Regione, entro il 2025 il Piemonte potrebbe avere 1.075 nuovi posti letto, frutto di sei progetti per residenze universitarie presentati nell'ambito del quinto bando nazionale della legge 338/2000. I progetti prevedono il restauro dell'ex ospedale psichiatrico di Grugliasco (250 posti) e lavori di riqualificazione della Residenza Lingotto (164), del complesso immobiliare di via Vanchiglia 4-6 (213) e dell'ex scuola Salvo d'Acquisto di Torino (224), del palazzo Danna d'Usseglio di Savigliano (60), dell'ex Centro sociale di Novara (171). L'iniziativa è stata presentata da Edisu Piemonte, in sinergia con la Regione Piemonte, gli atenei e le amministrazioni del territorio interessate.

Regione Campania. Una serie di progetti di rifacimento di edifici pubblici abbandonati, per un valore complessivo di circa 82 milioni di euro, incrementerà l'offerta di circa 870 posti alloggio, segnando +60% dell'attuale dotazione regionale pari a 1.520 posti. Il protocollo d'intesa è stato firmato tra Regione, Adisurc (Azienda per il diritto allo studio universitario della Campania), e gli atenei.

Dopo le aperture avvenute nel 2021, **The Student Hotel (TSH)** prevede l'inaugurazione di altre strutture in Italia. Nel mese di dicembre 2023 è prevista l'inaugurazione di una struttura a Roma e un'altra a Firenze "Firenze Belfiore". Nel 2024 è previsto il completamento dello studentato di Torino che sorgerà nel quartiere Aurora, vicino alla Porta Palazzo e all'Università di Torino. TSH, in qualità di sviluppatore e investitore del progetto, realizzerà un campus urbano di circa 30.000 mq con presenza di co-living e co-working in risposta alle nuove esigenze di studenti e giovani professionisti. La struttura sarà articolata in 5 corpi di fabbrica per un totale di 525 camere.

Maggio 2022. **Dove Vivo** per far fronte ad una domanda in costante crescita, rafforzerà la sua presenza a Torino (attualmente conta 430 posti letto) prendendo in gestione un immobile da 18 appartamenti per un totale di 60 posti letto in Piazza Carducci. Il nuovo immobile di 1.500 mq è stato sottoposto ad una profonda riqualificazione negli ultimi due anni e sarà disponibile a partire da Luglio 2022.

Dove Vivo oltre al piano di espansione in Italia sta attuando un programma di consolidamento in Europa mediante l'acquisizione di società specializzate attive in loco. Nel mese di febbraio ha acquisito Altido e nel mese di Marzo 2022 è stata la volta di Chez Nestor, leader francese del coliving con un portafoglio di oltre 1.300 posti letto in 6 città. L'investimento di 50 milioni di euro da parte di affiliate controllate dal fondo Starwood Capital Group, nel capitale di DoveVivo portano alla creazione di una delle maggiori piattaforme di gestione residenziale in Europa con 350 dipendenti, 2.500 proprietà, 13.000 posti letto, 400.000 metri quadrati gestiti, 1.4 miliardi di euro di patrimonio in gestione, in 40 destinazioni e 6 paesi (Italia, Spagna, Francia, Portogallo, Regno Unito e Scozia).

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 750 – 1.000 €/mese, con punte superiori per le prime location, quali Milano e Firenze.

invece, influisce sul valore sia location che il brand che gestisce Student Housing.

In generale, si assiste ad una contrazione dei rendimenti lordi che in città come Roma, Torino, Bologna e Padova si attestano tra il 5,7% - 6.0%; a Firenze i valori di comprimono ulteriormente attestandosi nell'intorno del 5,5%, mentre Milano si conferma la location più attrattiva per eccellenza con rendimenti lordi che si posizionano tra il 4,5% e il 5%.

In generale, per l'asset class di riferimento, il rendimento netto atteso è compreso tra il 3,5%-5%, avvicinandosi al residenziale tradizionale.

Città	Canoni medi (€/stanza, mese)
Milano	800 - 1.100
Roma	700 - 950
Firenze	800 - 1.200
Padova	400 - 550
Bologna	750 - 950
Torino	500 - 600

*Kroll Real Estate
 Advisory Group su varie
 fonti*

Micro-living: la realtà dell'Hybrid Living



Hybrid Living: una nuova concezione dell'abitare

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

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

La pratica dell'affitto di appartamenti o la condivisione di stanze "tra privati", così come è nota, riguarda esclusivamente il bene casa, inteso come puro spazio fisico; rivolgendosi al mercato strutturato il concetto di abitare si arricchisce di un nuovo significato, in quanto prende in considerazione anche la **logica esperienziale**, ovvero tutta la sfera dei servizi che aumentano la percezione della qualità dell'abitare, dello stare bene in un determinato ambiente con persone che condividono esigenze e spazi comuni.

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

Tendenze in Europa

A livello europeo il mercato dell'**hybrid living** risulta molto più consolidato rispetto alla situazione italiana. I fruitori dell'offerta di appartamenti in affitto, di size contenuta, e completi di servizi sono single, giovani professionisti, studenti

che proseguono con specializzazioni post-laurea, e manager che lavorano spesso in trasferta. Nelle principali realtà europee, in città come Londra, Amsterdam o Berlino la scelta verso per questa soluzione abitativa è spinta dalla volontà di abitare in una zona dinamica e completa dal punto di vista dell'offerta dei mezzi di trasporto (urbani e collegamenti extra urbani), di servizi e attività culturali, in quanto la maggior parte del tempo è trascorso fuori casa tra lavoro, studio e attività leisure.

La localizzazione dell'offerta è un *key factor* dato che coloro che scelgono l'opzione dell'hybrid living sono soggetti con un budget contenuto disponibili ad una sorta di compromesso, ovvero abitare in spazi ridotti, ma in location prossime al centro città. All'interno degli stessi edifici sono presenti spazi *in sharing* a disposizione di tutti coloro che vi abitano, sale dove lavorare, incontrare persone, socializzare, aree break, alla lavanderia. Gli affitti si attestano nel range tra 550 e 700 euro/mese, ma possono superare i 1.000 euro/mese in base alla posizione, alla dimensione dell'unità (20-25 mq per quelle più piccole sino a 40 mq) e ai servizi opzionati. Generano dei rendimenti lordi annui compresi fra il 3,5% e il 5%: negli ultimi anni si è riscontrata una contrazione dei rendimenti in questo segmento. I rendimenti lordi a livello mondiale si attestano tra il 4,5% e il 5,5% con differenze legate alla posizione molto importanti. In città come Londra, Berlino, Amsterdam i rendimenti nelle posizioni centrali possono attestarsi intorno al 3,5%, mentre nelle zone più periferiche può aumentare anche fino a 2 punti percentuali.

Tendenze in Italia

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

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

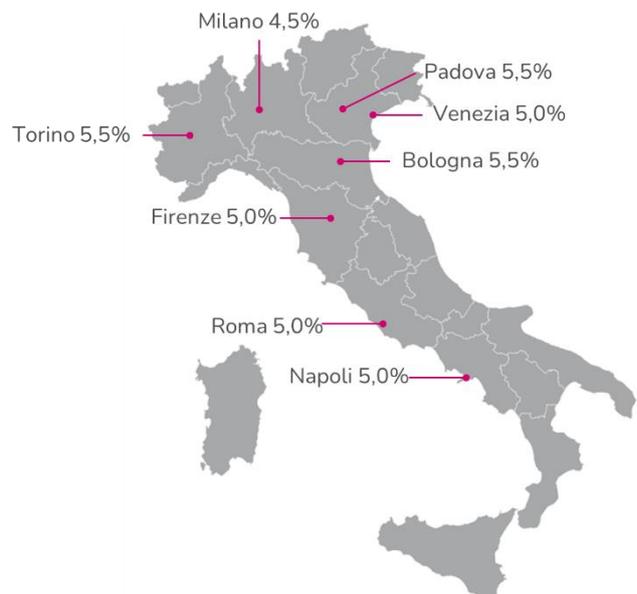
Nel corso degli ultimi 5 anni si sono sviluppate sul mercato piattaforme che offrono la possibilità di locare unità abitative di privati, posizionate in diversi stabili, con una gestione unitaria e maggiormente orientate dell'hybrid living (a titolo esemplificativo si citano Airbnb, MyPlace, ItalianWay),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

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

I principali capoluoghi di provincia e le relative aree metropolitane, in particolare del nord e centro Italia, caratterizzate da un'elevata concentrazione di sedi universitarie e business district (Milano, Roma, Firenze, Bologna, Torino) offrono delle significative opportunità, anche perché maggiormente dinamiche dal punto di vista della mobilità per motivi di studio e professionali.

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

Gli immobili rilevati per queste finalità provengono sia dal patrimonio immobiliare di investitori istituzionali, come assicurazioni e fondi pensione ma anche da privati. La destinazione garantisce un'elevata 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

Settembre 2022

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

Aprile 2022

- Habyt, la più grande società europea di co-living che ha appena annunciato l'acquisizione dell'italiana Roomie e la fusione con Hmlet, la più grande società di co-living dell'Asia Pacific. L'operazione supporta l'obiettivo dell'azienda di crescere fino a 20mila unità entro la fine del 2022 e 30mila entro il 2023 e puntando anche a nuovi concept come community di abitazioni multigenerazionale.

Dicembre 2021

- Hines e Blue Noble hanno investito in joint venture nel fondo gestito da Antirion sgr denominato Smart Stay, che ha finalizzato l'accordo di locazione con J.K. Place per la gestione dell'asset di via Borgospesso 15 a Milano (ex uffici di Versace). L'investimento conferma l'interesse di Hines per il settore living, in questo caso declinata su un prodotto hospitality, con la realizzazione di oltre 70 serviced apartment. L'immobile ha una superficie di circa 5.000 metri quadrati, sarà oggetto di un profondo intervento di ristrutturazione; inaugurazione prevista per metà 2023. L'operazione ha come obiettivo rispondere a una domanda destinata ad aumentare in un prossimo futuro fatta di turisti e professionisti che visitano Milano e che sono alla ricerca di una soluzione dove alloggiare, al pari della propria residenza, senza rinunciare a tutti i vantaggi di una struttura hospitality moderna ed efficiente. Un nuovo modello ibrido tra residenziale e hospitality che intende dare una risposta concreta all'attuale limitata disponibilità di mercato rivolta a soluzioni di alta qualità, dislocati nel centro storico, per affitti brevi. La

prospettiva è che si possa ritornare a volumi di flussi pre-pandemia nel 2023 e registrare un ulteriore incremento in vista dei Giochi olimpici invernali del 2026.

- Abitare.In ha approvato la quotazione sul mercato azionario di Homizy, la start up dedicata al co-living che sta portando avanti le prime due operazioni a est del quartiere di Città Studi a Milano (uno in via Rubattino), che prevedono la realizzazione complessiva di poco meno di 600 camere in circa 150 appartamenti in condivisione. La richiesta va dai 550 ai 900 euro a camera con formula tutto incluso. I due progetti sono realizzati mediante il recupero di due edifici esistenti. Abitare.In con lo studio Goring & Straja ha studiato tutte le soluzioni architettoniche che l'edificio offrirà ai futuri inquilini; fin dall'inizio le scelte progettuali e tecnologiche sono state fatte tenendo ben presente il target del fruitore finale; Homizy si rivolge infatti ad un target molto rappresentato a Milano, quello degli 'young professionals', ovvero giovani lavoratori (tra i 18 e i 35 anni) che hanno intrapreso un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine, o che sono alla ricerca di una autonomia abitativa rispetto a quella del nucleo familiare. In parallelo è stato definito il processo di gestione clienti e di tutti i servizi che verranno offerti all'interno del pacchetto all-inclusive Homizy. La Customer Experience Homizy sarà completamente digitale e garantirà al cliente la possibilità di interfacciarsi con la struttura tramite devices e App dedicata; ad esempio: ricerca della stanza, firma del contratto da remoto, gestione Smart keys attraverso smartphone, procedura check-in/check out, sistemi di connettività all'interno dell'edificio, App-community Homizy, delivery Lockers, sistemi di prenotazione spazi comuni (spazi in sharing) e di lavoro (terrazza, palestra, spazi meeting, phone booths), etc. La certificazione degli edifici e l'uso pervasivo della tecnologia consentono di raggiungere elevatissimi livelli di efficienza anche in termini di gestione.

Il mercato terziario

Nel 2022 il segmento uffici si conferma attrattore di investimenti con particolare attenzione a operazioni mirate e selettive. Sono diversi i soggetti corporate che stanno agendo a un ripensamento delle strategie di fruizione degli spazi e non sono rare notizie di rilascio di superfici, anche importanti, da parte di primari tenant appartenenti al mondo finanziario. La domanda continua a premiare gli asset a reddito, caratterizzati da flussi di cassa consolidati per effetto di contratti long term o di tenancy strutturate con particolare riferimento alla fascia dei "trophy asset" e "core asset" e nelle location "prime". Nell'ambito del riassetto degli spazi ufficio, si evidenzia anche la crescente importanza della valorizzazione delle superfici commerciali: sempre più spesso, infatti, nelle ristrutturazioni radicali in location prime, per esempio, i progetti tendono a valorizzare gli spazi esterni (terrazzi attrezzati, roof-top, giardini di inverno, e similari) al fine di renderli sempre più spazi fruibili e quindi affittabili, ovvero in grado di generare un reddito. Il mercato delle locazioni, infine, risulta sotto osservazione in quanto influenzato dalla sensibile crescita inflattiva anche se ad oggi le location prime appaiono resilienti alle nuove incertezze esogene del mercato.

Dal punto di vista corporate, nella seconda parte del 2022 si rilevano transazioni localizzate in capoluoghi caratterizzati da una crescente attrattività di domanda terziaria (Torino e Genova), oltre alla conferma dell'attrattività delle piazze principali, quali Milano e Roma. In particolare, nel capoluogo meneghino si segnala l'acquisto da parte di Generali e Poste Vita dell'iconico Cortile della Seta, immobile a prevalente destinazione d'uso uffici (19.000mq su quasi 23.000 mq) localizzato nel quartiere Brera e del valore di 350 milioni di euro. Di rilievo è anche la transazione in Via Montebello (zona Porta Nuova) del trophy asset i cui spazi (30.000mq) sono stati recentemente valorizzati secondo i più alti standard qualitativi acquistato da un Club di investitori coordinato da MedioBanca per un controvalore di quasi 245 milioni di euro. Nella Capitale si evidenzia, invece, la transazione dell'headquarter del brand della moda Gucci venduto da Blackstone a UnipolSai per più di 130 milioni di euro.

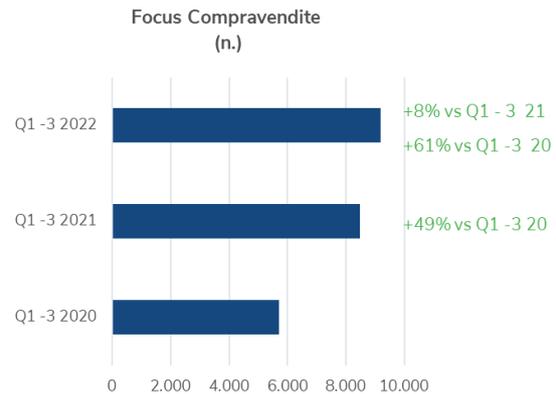
Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2021 ha confermato i positivi segnali di ripresa, portando il numero degli scambi ben al di sopra dei risultati sia del 2020 (variazione annua +31%), che anche del 2019, anno pre-pandemia (+18%). Considerando i fattori esogeni che hanno generato uno shock nel mercato immobiliare e alla luce della variazione rilevata nel 2021 con il 2020, si segnala che il confronto dei dati risulta fuorviante in quanto nel periodo gennaio-giugno 2020 si è verificata la prima chiusura forzata delle attività a causa della pandemia con la conseguente sospensione della commercializzazione degli immobili e ripercussioni negative sulle transazioni del mercato. In termini assoluti, i dodici mesi del 2021 hanno registrato complessivamente circa 12.420 compravendite contro le quasi 9.500 del 2020 e di 10.540 del 2019.

Area	NTN 2019	NTN 2020	NTN 2021	Var. % NTN 2021 vs 2019	Var. % NTN 2021 vs 2020	Quota NTN per area (2021)
Nord Est	2.669	2.303	3.133	17,4%	36,1%	25,2%
Nord Ovest	3.770	3.460	4.228	12,2%	22,2%	34,0%
Centro	2.090	2.013	2.541	21,6%	26,2%	20,5%
Sud	1.336	1.177	1.700	27,3%	44,5%	13,7%
Isole	680	551	817	20,1%	48,2%	6,6%
ITALIA	10.544	9.504	12.419	17,8%	30,7%	100,0%

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Il Sud ha intercettato il 14% del totale delle transazioni di uffici registrando una variazione di +44% rispetto al 2020 (+27% vs 2019), mentre nelle Isole si sono registrate il 6% delle transazioni, pari una variazione su base annua del +48% (+20% vs 2019); il Centro ha rilevato circa il 20% del totale delle transazioni con risultati pari a +21% rispetto al 2019 e +26% in ragione d'anno. Il Nord che nel complesso ha assorbito quasi il 60% delle transazioni, rileva per il Nord Est variazioni pari a +17% vs 2019 e +36% rispetto al 2020, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 34% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a +12% rispetto a 2019 e +22% rispetto al 2020.



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Nel periodo gennaio-settembre 2022, l'ammontare delle compravendite conferma le performance positive, registrando più di 9.180 transazioni, pari a +8% rispetto ai primi 9 mesi del 2021. Dal punto di vista geografico solo il Sud ha registrato performance negative (-3,7% vs Q1-3 21), mentre tutte le altre macro-aree hanno registrato performance positive, soprattutto il Centro (+21%). Il Nord ha intercettato quasi il 60% delle transazioni, seguito dal Centro con il 23%.

Fatturato e take up

Nel 2021, il fatturato terziario in Italia ha registrato un volume pari a 3 miliardi di euro, segnando una variazione del +20% 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 -2,7%, mentre le superfici scambiate si attestano a 2,5 milioni di mq (+4,2% 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 (34%). Sulla base di stime sui dati diffusi da primari istituti di ricerca, per il 2022 si prevedono risultati positivi che potrebbero portare i principali indicatori del mercato a livelli pre-pandemia.



*stima

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Scenari Immobiliari

Canoni

Nel 2022 si rilevano i primi effetti della crescita inflattiva sui valori dei canoni: nel dettaglio emerge un duplice trend delle quotazioni: quello riferito alle città primarie come Milano e Roma in cui i canoni sono cresciuti, soprattutto nelle aree più dinamiche (CBDs, Business Districts caratterizzati da spazi di “ultima generazione”) e quello delle città secondarie in cui si registra una stabilizzazione dei canoni nelle location di primario standing e un rallentamento del trend di decrescita delle zone urbane meno attrattive.

Var. % Canoni II 2022/ I 2022

	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	0,3%	0,3%	0,0%
Bologna	0,0%	0,1%	-0,7%
Firenze	0,1%	0,0%	-0,4%
Milano	6,7%	4,3%	3,0%
Napoli	0,0%	1,6%	-1,9%
Roma	0,0%	0,0%	0,0%
Torino	1,3%	1,5%	0,9%
Venezia (L)	0,0%	0,0%	0,0%
Media	1,0%	1,0%	0,1%

Kroll Real Estate Advisory Group

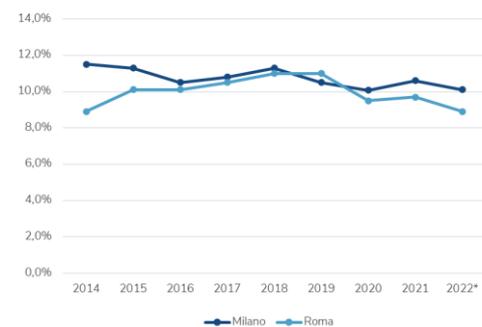
Rendimenti

I rendimenti lordi nel 2022 si sono decompressi e si posizionano tra il 5,0% e l'8,0% per zone centrali e semicentrali delle città medio-grandi e nei business district consolidati e tra il 6,5% e il 10,0% nelle zone periferiche e in generale nelle location secondarie. Anche per le prime location (Milano e Roma), nonostante il costante interesse degli investitori per gli immobili di pregio si sono registrati nella seconda parte dell'anno rendimenti lordi più alti, nel dettaglio ci circa 3,75% per i trophy asset nella città di Milano (nei primi sei mesi del 2021 si attestavano a 3,3%), mentre a Roma si sono registrati rendimenti lordi medi del 4,4% (4,0% nell'H1-22). 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 anche nell'ordine dell'1% rispetto alla media del mercato di riferimento.

Vacancy rate

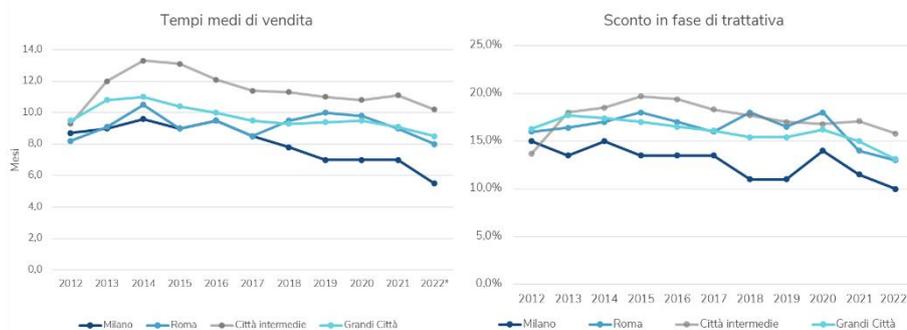
Nei 2022 le percentuali di sfritto di spazi uffici sullo stock esistente nelle città italiane rimangono elevate confermando quanto rilevato nel 2021 e in linea con i dati dell'ultimo quinquennio. A Milano la percentuale di vacancy è stabile intorno al 10,5%, mentre a Roma si attesta a poco meno del 9,0%, in calo di quasi 1 punto percentuali rispetto al 2021. L'indicatore di sfritto esprime il punto di equilibrio tra domanda e offerta e analizzando le dinamiche di mercato emerge una offerta carente di asset di qualità: gli edifici iconici rimangono il prodotto privilegiato e catalizzatore di investimenti.

Vacancy Rate



Tempi medi di commercializzazione e sconti

Gli ultimi dati disponibili del 2022 sui tempi di vendita rilevano una compressione a Milano (da 7 mesi nel 2021 a circa 5,5 mesi), mentre a Roma la contrazione in ragione d'anno è più lieve (da 9 a 8 mesi); il trend delle due prime location è del tutto simile a quanto rilevato nelle grandi e medie città. Anche gli sconti in fase di trattativa risultano ridotti a Milano e a Roma dove il divario medio tra prezzo di vendita e di acquisto è pari al 12%, mentre nelle grandi città lo sconto è passato dal 15% al 13% e nelle città intermedie e da 17,1% del 2021 al 15,8% nel 2022.



*stima

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Nomisma

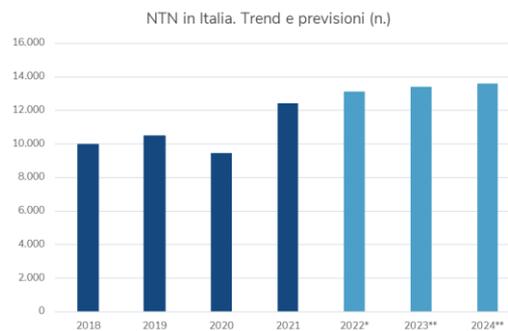
Previsioni

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

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

utili allo scopo di determinare la stima al 2022 e la previsione al 2023 e al 2024 del volume di compravendite e trend dei prezzi unitari.

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



Kroll Real Estate Advisory Group

Principali Transazioni - 2022

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
dic-22		Uffici in Jenner	MI	Milano	n.d.		Kryalos, Aquileia
dic-22		Uffici a Basiglio	MI	Basiglio	n.d.	AKNO Group	Cromwell Property Group, Goldman Sachs
dic-22		Uffici in via Verziere	MI	Milano	n.d.	Inarcassa RE	Kryalos
dic-22		Affori Centre	MI	Milano	n.d.	Patrizia	BNP Paribas REIM
dic-22		Uffici in Amerigo Vespucci	MI	Milano	n.d.	Primonial REIM, Ardian	Primonial REIM, Ardian
dic-22		Uffici in centro storico	TO	Torino	n.d.	n.d.	CDP Cassa Depositi
nov-22		Piero della Francesca Centre F1-2	TO	Torino	n.d.	n.d.	DeA Capital Real Estate
nov-22		Uffici in TIBB	MI	Milano	119,0	Macquarie Asset Management	Kryalos
ott-22		Uffici in Interporto	PD	Padova	n.d.	Prime GDO Player	Investire Immobiliare Sgr
ott-22		HI Green	RM	Roma	n.d.	Corum	Savills IM
set-22		Cortile della Seta	MI	Milano	350,0	Poste Vita, Generali Group	Savills IM, JP Morgan
set-22		Deruta (BNL)	MI	Milano	40,0	Invesco Real Estate	Coima Res
set-22		Prato City	PO	Prato	n.d.	GB Holding Srl	Imprenditore privato
set-22		Palazzo Mancini	RM	Roma	130,0	UnipolSai	Blackstone

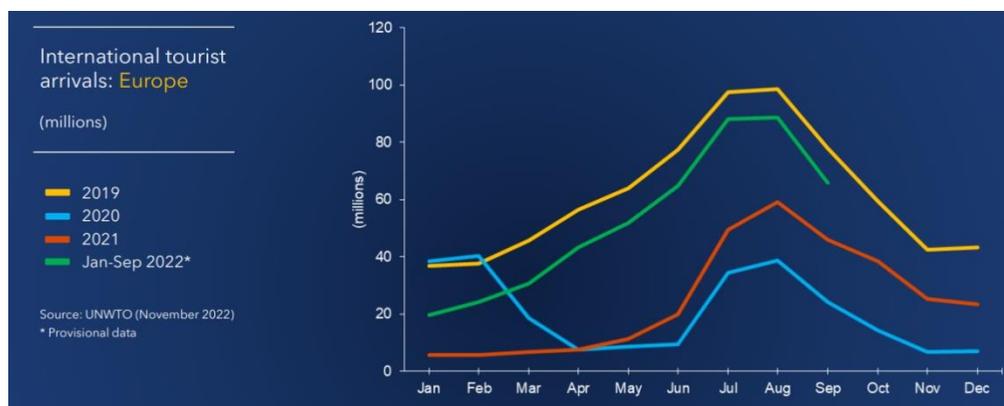
Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
ago-22		Asset in Testi	MI	Milano	n.d.	n.d.	Blue Sgr
ago-22		Asset in Montebello	MI	Milano	243,0	Mediobanca (Club deal)	Kryalos, Blackstone
ago-22		Asset in Certosa	MI	Milano	n.d.	RealStep Srl	Savills IM
ago-22	Brioschi IT Office Portfolio 2022	Milanofiori Nord U1	MI	Assago	50,3		Brioschi Sviluppo
ago-22	Brioschi IT Office Portfolio 2022	Milanofiori Nord U3	MI	Assago	138,2	n.d.	Brioschi Sviluppo
ago-22		Asset in Winkelmann	MI	Milano	n.d.	Colliers Global Investors Italy	
ago-22	DSV IT Mixed Portfolio 2022	DSV WTC Tower	GE	Genova	n.d.	n.d.	DSV Group
ago-22		Asset digital & green	MI	Milano		BNP Paribas REIM	Ardian, Prelios SGR SPA
lug-22		Urban Cube	MI	Milano	n.d.	Perial	AXA IM - Real Assets
lug-22		Asset in Missori	MI	Milano	28,0	Investire Immobiliare Sgr	Mediolanum Gestione Fondi Sgr
lug-22		Palazzo Marconi e Leonardo	MI	Basiglio	n.d.	n.d.	Computer Associates
lug-22		RCS HQ Blocco 1	MI	Milano	59,9	RCS MediaGroup	Blackstone, Kryalos
lug-22		Palazzo Litta Cusini Modignani	MI	Milano	n.d.	IBL Banking Group	Coima SGR
lug-22		Ex Federconsorzi HQ	RM	Roma	175,0	Allianz RE Holdings	DeA Capital Real Estate
giu-22		Uffici a Colli Aniene	RM	Roma	n.d.	Zeitgeist Asset Management	n.d.
giu-22		Palazzo Mancini	RM	Roma	130,0	UnipolSai	Blackstone
giu-22		Asset in Bagutta	MI	Milano	35,5	Artisa Group	Torre Sgr
giu-22		Business Campus The Bridge	MI	Milano	n.d.	ENPAM, Colliers Global Investors Italy	Investire Immobiliare Sgr, BNP Paribas REIM
mag-22		Office Campus	MI	Milano	n.d.	Hines	BNP Paribas REIM
mag-22		Be+thepecchi	MI	Cassina De F	n.d.	Quinta Capital Sgr	Investire Immobiliare Sgr
mag-22		Uffici in Primaticcio	MI	Milano	n.d.	Investire Immobiliare Sgr	Tristan Capital Partners
mag-22		Uffici fondo Dinamico	varie	varie	14,8	DeA Capital Real Estate	BNP Paribas REIM
apr-22		J20	MI	Milano	n.d.	Noe Group, Finanziaria Immobiliare D'este Srl	n.d.
apr-22		Arcadia Center	MI	Milano	35,7	n.d.	Investire Immobiliare Sgr
apr-22		Wework office	MI	Milano	120,0	Amundi RE Italia	BNP Paribas REIM
apr-22		Certosa 148	MI	Milano	n.d.	n.d.	GWM Group, Investire Immobiliare Sgr
apr-22		Watt 27	MI	Milano	n.d.	n.d.	GWM Group, Investire Immobiliare Sgr
apr-22		Uffici Rione Ludovisi	RM	Roma	n.d.	Colliers Global Investors Italy	AXA IM Alts
mar-22		Pirelli 32	MI	Milano	58,2	Coima Res	UniCredit, Generali Immobiliare Italy
mar-22		Edificio IFAD	RM	Roma	128,0	Investcorp, Castello Sgr	Prelios SGR SPA, Goldman Sachs
mar-22		Palazzo di Santa Maria Segreta	MI	Milano	49,0	Castello Sgr, Oaktree	Itas Mutua
mar-22		Palazzo in Via Perfetti	RM	Roma	n.d.	n.d.	City of Rome, Antirion
mar-22		Via Ripamonti 89	MI	Milano	n.d.	Patrizia	RealStep Srl
mar-22		Milan & Rome offices	varie	varie	506,3	Apollo Global RE	ENPAM
feb-22		Via Ripamonti 89	MI	Milano	n.d.	Patrizia	RealStep Srl
feb-22		Pirelli Tyre	MI	Milano	n.d.	Antirion, ENPAM	Savills IM, Aviva Investors
gen-22		Palazzo di Via Roma	TO	Torino	n.d.	Zetland Capital	Generali Group

Kroll Real Estate Advisory Group su RCA e principali testate giornalistiche del settore

Il mercato ricettivo alberghiero



I dati diffusi dall'UNWTO relativi a novembre 2022 indica l'Europa come macro-area geografica capofila della ripresa del turismo internazionale. Nel periodo gennaio-settembre 2022, il vecchio continente ha registrato 477 milioni di arrivi internazionali (68% del totale mondiale), raggiungendo l'81% di quanto registrato in periodo pre-pandemico pre-pandemia. L'Europa ha registrato una performance particolarmente robusta nel terzo trimestre, quando gli arrivi hanno raggiunto quasi il 90% dei livelli del 2019.



Fonte: UNWTO - Barometro del Turismo, novembre 2022

Secondo i dati Istat in Italia nei primi 9 mesi del 2022 la spinta alla crescita del PIL italiano (+3,9% rispetto allo stesso periodo del 2021) è derivata dalla domanda interna, in particolare dai consumi delle famiglie, con la crescita dei servizi al +0,9%; in altre parole è il settore del turismo a trainare: commercio, trasporto, alloggio e ristorazione. Il significativo contributo all'economia riflette le buone performance strutturali del settore turistico sostenute soprattutto all'incoming del turismo straniero, in particolare dagli Stati Uniti, che ha di fatto, attenuato la mancanza del turismo russo e cinese. Nonostante le incognite legate all'inflazione e all'aumento dei costi dell'energia, la voglia di viaggiare sembra quindi continuare e i risultati raggiunti non sembrano essere solo derivati dal fenomeno del "revenge travel". Le previsioni per il 2023, in termini di flussi turistici e incoming, sono infatti molto incoraggianti. ENIT ha comunicato che per il periodo gennaio-settembre 2023 sono già state effettuate oltre 1,7 milioni di prenotazioni internazionali senza considerare i charter, che significa +126% sullo stesso periodo 2022.

Focus provvedimenti di interesse per le strutture alberghiere e turistico-ricettive

In continuità con le misure attuative di interesse per le strutture turistico ricettive del 2022 (DL Agosto, DL Sostegni-bis, Fondo PNRR), la Legge di Bilancio del 2023 prevede lo stanziamento di diversi fondi:

- “Fondo piccoli Comuni a vocazione turistica”: con una dotazione di Euro 10 milioni per il 2023 e Euro 12 milioni per gli anni 2024 e 2025 il “Fondo” è destinato a finanziare Progetti per la valorizzazione dei Comuni con meno di 5.000 abitanti classificati a vocazione turistica dall’Istat; l’obiettivo è quello di incentivare Interventi innovativi di Accessibilità, Mobilità, Rigenerazione urbana e Sostenibilità ambientale.
- “Fondo per il Turismo sostenibile”: con una dotazione pari a Euro 5 milioni per l’anno 2023 e Euro 10 milioni per ciascuno degli anni 2024 e 2025, il fondo punta a incentivare la promozione di forme di Turismo sostenibile, alla creazione di Itinerari turistici innovativi, alla destagionalizzazione del Turismo, alla promozione del Turismo intermodale e al supporto alle Strutture ricettive e Imprese turistiche nel conseguimento di certificazioni di sostenibilità.

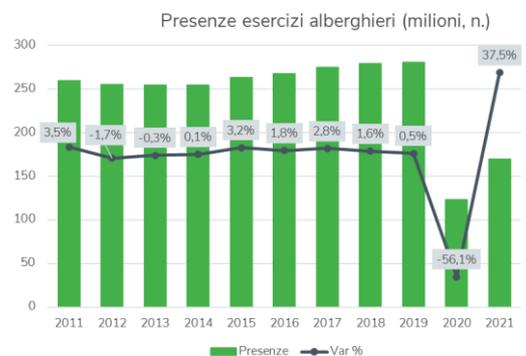
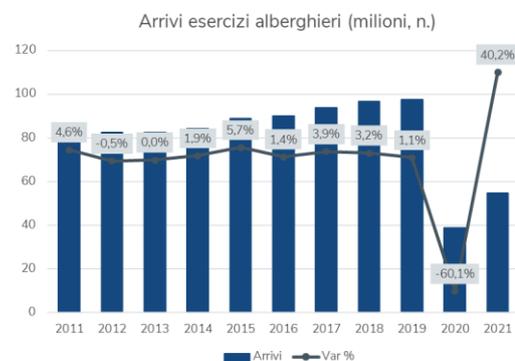
Analisi della domanda turistica

Ad oggi ISTAT ha pubblicato i numeri riferiti ai comparti alberghiero ed extralberghiero aggregati e relativi ai primi nove mesi dell’anno riportando che: “Nel periodo gennaio-settembre 2022 aumentano sia gli arrivi negli esercizi ricettivi italiani (+45,8%) che le presenze (+39,9%) rispetto allo stesso periodo del 2021. Le componenti della domanda turistica mostrano però un andamento sostanzialmente diverso, caratterizzato da un aumento molto elevato degli arrivi e delle presenze dei clienti stranieri (rispettivamente +102,5% e +91,0%) e da una crescita più contenuta per i clienti residenti (+16,8% di arrivi e +11,7% di presenze) rispetto al 2021, quando avevano avuto una performance molto positiva. Il bilancio dei primi nove mesi del 2022 si chiude con circa 174 milioni di presenze di clienti italiani e 164 milioni di clienti stranieri, con un sostanziale riequilibrio delle due componenti della domanda, che negli anni 2020 e 2021 avevano registrato una netta prevalenza della clientela domestica dovuta alle limitazioni della mobilità delle persone da e per l’estero. [...] Nel periodo gennaio-settembre 2022 crescono soprattutto le presenze negli esercizi alberghieri (+48,6% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente) il segmento di offerta che aveva sofferto maggiormente nei due anni precedenti. Le presenze negli esercizi extra-alberghieri aumentano del 28,7%. Nel 2022 gli esercizi extra-alberghieri sono tornati ai livelli pre-pandemici (136 milioni circa nei primi 9 mesi del 2022, erano 139 milioni nello stesso periodo del 2019). Rispetto al 2019 mancano, invece, ancora circa 35 milioni di presenze negli esercizi alberghieri.”

Nel 2021, ultimo dato disponibile, le strutture ricettive alberghiere italiane hanno registrato 54,7 milioni di arrivi (+40% vs 2020) e circa 169,5 milioni di presenze (-37%). Considerando anche gli esercizi extralberghieri i flussi sono stati pari a 55,7 milioni di arrivi (-57%) e 208,5 milioni di presenze (-52%).

Gli effetti dell’evento pandemico rilevati nel 2020 hanno alterato lo scenario del mercato turistico, per cui si ritiene opportuno comparare i flussi del 2021 anche con quelli dell’anno pre-pandemia (2019), in cui gli arrivi sono stati quasi 98 milioni (-44% 2021vs2019) e le presenze 281 milioni (-40%). Il confronto con i risultati del 2019 evidenzia come il trend di arrivi e presenze del 2021 ha confermato la ripresa del settore del turismo, anche se in termini di volumi i flussi rimangono significativamente sotto quanto registrato negli anni pre-pandemia.

Nel dettaglio gli arrivi italiani sono stati circa 37,6 milioni, pari a una variazione annua del +34%; le presenze, invece, ammontano a circa 113 milioni (+32 su base annua). La componente straniera rappresenta strutturalmente il 31% degli arrivi e il 33% delle presenze sul totale dei flussi turistici alberghieri: gli



Kroll Real Estate Advisory Group su dati ISTAT

arrivi stranieri ammontano a circa 17,1 milioni, mentre le presenze sono state 56,5 milioni, registrando rispettivamente su base annua una variazione del +55% e del +50%. Rispetto al 2019, il delta dei flussi turistici più significativo è stato rilevato nella componente dei viaggiatori internazionali, fenomeno derivato dagli effetti delle misure di contenimento del virus COVID-19 gradualmente ridotte nel corso dell'anno appena trascorso.

Il settore alberghiero ha intercettato il 70% degli arrivi e il 59% delle presenze dell'intero comparto (alberghiero ed extralberghiero). La maggior parte degli arrivi e delle presenze è stata registrata negli alberghi di 4 stelle.

“Nei primi mesi del 2022 il turismo italiano ha cominciato a dare concreti segnali di ripresa. E' quanto emerge dai dati di Federalberghi, Nexi e Zucchetti che hanno fotografato le presenze e le spese dei turisti negli hotel e le destinazioni preferite nel nostro Paese per questa estate. Infatti, se è vero che le presenze dei turisti nei nostri alberghi nel periodo gennaio-maggio 2022 non sono ancora ritornate ai livelli pre - pandemia (calo del 3,1% per gli Italiani e del 6,8% per gli stranieri rispetto al 2019), fa ben sperare il risultato del mese di maggio, in cui Federalberghi annota per il turismo leisure un solido +33,4%, risultato del +13,5% delle presenze italiane e del +45,8% di quelle straniere. Una decisa crescita rispetto a quanto registrato in aprile, quando le presenze dei turisti negli alberghi italiani sono aumentate del 10,5% rispetto al 2019, ma con gli stranieri che hanno fatto segnare una diminuzione del 26,3%. “Confidiamo che le buone performances fatte segnare dalle vacanze di Pasqua e dai ponti del 25 aprile e del 2 giugno precludano a un'estate positiva – afferma Alessandro Massimo Nucara, Direttore Generale di Federalberghi - e che la seconda parte dell'anno consenta di lenire almeno in parte le ferite inferte alle imprese da due anni tragici, che vogliamo al più presto metterci alle spalle.”²

L'offerta turistica: strutture e posti letto

Nel 2021, ultimo dato disponibile, sono stati censiti circa 32.110 esercizi alberghieri. Su base annua si rileva un saldo negativo pari a più di 90 strutture. In particolare, si osserva la chiusura di 207 strutture di categoria 1, 2 e 3 stelle. Per quanto riguarda, invece, le nuove aperture spiccano i 4 stelle con più di 70 strutture, confermando il ritmo di crescita, seppur rallentato rispetto a quanto registrato nel 2019 (+127 unità), seguono i 5 stelle con +30 strutture e infine le strutture di tipologia Residenze Turistico Alberghiere con +11 unità. I dati confermano il trend in atto già da qualche anno che favorisce investimenti in alberghi di categoria di fascia medio-alta. Nonostante il periodo di forte crisi, in termini di posti letto le strutture a 4 e 5 stelle registrano un incremento medio del 3,3% in ragione d'anno mentre si segnala un calo dell'1,3% per gli hotel a 1 stella e del 2,2% per gli hotel a 2 stelle.

Più del 40% dell'offerta di posti letto è costituita da strutture di categoria 3 stelle mentre il 37% circa è riferibile ai 4 stelle; i 5 stelle coprono solo il 4% dell'offerta totale di posti letto (circa 2,3 milioni).

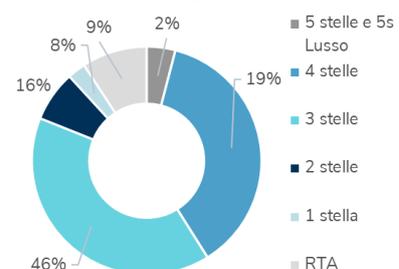
L'offerta alberghiera italiana è caratterizzata da una contrazione del numero di esercizi: nel periodo 2013-2021 si rileva un saldo negativo pari a 1.200 circa di esercizi; tale divario è dovuto alla chiusura di un numero consistente di esercizi di categoria 1, 2 e 3 stelle (-2.420 strutture).

Al di là delle evidenti criticità derivate dallo shock pandemico, si rileva per le iniziative legate all'apertura delle strutture alberghiere un trend positivo: la strategia adottata dagli investitori è stata infatti quella di approfittare dei periodi di sospensione delle attività per ristrutturare e rinnovare le strutture esistenti e creare nuovi prodotti.

La propensione ad investire nel segmento ricettivo è sostenuta dal sentiment molto positivo degli operatori sia del comparto alberghiero che extra-alberghiero sull'andamento degli arrivi nelle strutture nel 2022, trend sostenuto soprattutto dal potenziale aumento della permanenza media legato all'opportunità di poter lavorare in modalità “smart

ALBERGHI PER CATEGORIA	Hotel	Posti letto	Camere	% incidenza Hotel sul totale
5 stelle e 5s Lusso	601	90.118	41.224	2%
4 stelle	6.217	827.596	390.782	19%
3 stelle	14.837	892.197	446.714	46%
2 stelle	5.110	160.231	84.371	16%
1 stella	2.398	57.317	30.816	7%
RTA	2.946	205.217	79.685	9%
TOTALE	32.109	2.232.676	1.073.592	100,0%

2021 - Posti letto per categoria alberghiera



Kroll Real Estate Advisory Group su dati ISTAT

² Estratto dall'articolo "Turismo in Italia, le analisi di Federalberghi, Nexi e Zucchetti: primi segnali di ripresa. Veneto, Romagna e Toscana le spiagge più ricercate" di Barbara Leone, Italia informa 14/06/2022

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).

Performance KPI Milano, Roma, Venezia e Firenze

Secondo i dati di STR e RES nel 2021, a Milano, Roma, Venezia e Firenze, il Tasso di Occupazione Camere (TOC), ovvero il rapporto percentuale tra camere vendute e camere disponibili, si è attestata mediamente al 36%, registrando un delta positivo di circa 15% rispetto allo stesso periodo del 2020.

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 330 euro/camera (nel 2020 l’ADR era pari a quasi 140 €/camera), mentre Milano rileva uno scostamento minore pari a +29€/camera, attestandosi a 137 euro/camera.

Confrontando i dati del 2021 con l’anno pre-pandemia, il 2019, emerge come il TOC sia rimasto ancora sotto il livello di performance (delta medio del -35%), mentre l’ADR rileva un duplice trend: per lo più positivo per Roma e Venezia e lievemente negativo per Milano e Firenze.

Nel periodo gennaio-agosto 2022 si conferma il trend positivo dei KPIs: il TOC ha raggiunto la quota media del 58%, mentre la Tariffa Media registra il costo medio di quasi 255€/camera. In particolare, il TOC sta raggiungendo i livelli del 2019 (71%) e la Tariffa Media appare aver già superato i risultati dell’anno pre-pandemia (207€/camera).

	TOC	Var TOC (delta)	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2021	2021 vs 2020	2021	2021 vs 2020
Milano	39%	16%	137	29
Roma	34%	15%	150	35
Venezia	35%	14%	331	139
Firenze	36%	14%	158	54

	TOC	Var TOC (delta)	ADR (€/camera)	Var ADR (delta)
	2021	2021 vs 2019	2021	2021 vs 2019
Milano	39%	-36%	137	-7
Roma	34%	-38%	150	1
Venezia	35%	-31%	331	15
Firenze	36%	-40%	158	-15

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati STR e RES

Rendimenti Lordi

Gli effetti delle più che buone performance dei principali indicatori del mercato turistico sono ricaduti sull’attrattività degli immobili ad uso ricettivo che ha subito una decisa inversione di tendenza nel 2022. Aumenta l’appeal soprattutto nel segmento luxury. I rendimenti lordi non rilevano particolari scostamenti rispetto al 2021 se non quelli riferiti ai valori massimi della forchetta. In generale i valori medi dei rendimenti lordi per top location e strutture di categoria luxury si attestano nell’intorno del 4%, mentre possono raggiungere valori del 7%-7,5% per categorie inferiori posizionate in location secondarie.

	Gross Yields %		
	Luxury and Upper Upscale	Upscale and Upper Midscale	Midscale and Economy
Milano			
Venezia	3,5% - 5,25%	5,5% - 6,75%	6,5% - 7,25%
Firenze			
Roma			
Top location*	3,5% - 4,75%	5% - 6,25%	> 6,75%
Leisure - Resort/Hotel**	5,5% - 6,75%	6,5% - 7,75%	> 7,75%
Altre destinazioni	5,5% - 6,75%	6,5% - 7,75%	> 7,75%

Kroll Real Estate Advisory Group

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

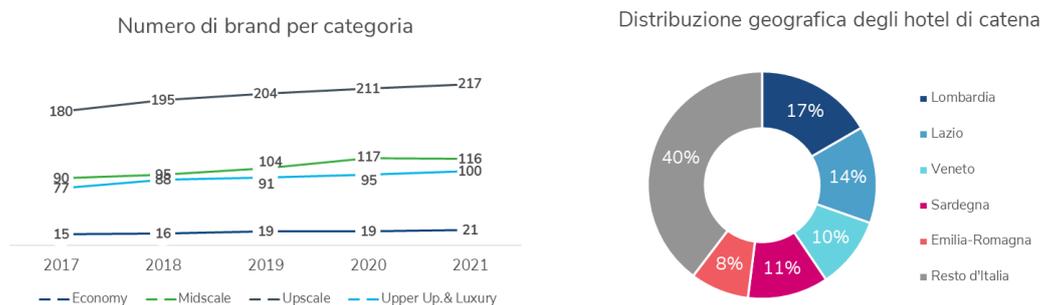
**Località stagionali (mare, montagna, lago)

Hotels & Chain: prossime aperture

Durante il 2021 le catene alberghiere hanno mostrato una buona tenuta nel graduale e continuativo processo di penetrazione del mercato turistico nazionale che si è attestato al 5,4%, dato che si traduce nel superamento del 17% del

numero di camere in gestione ad operatori strutturati rispetto all'intero stock. Nel 2021 sono circa 15.500 le camere aggiunte al segmento delle catene alberghiere, il 72% di queste appartiene alla categoria Upscale, mentre gli hotel Upper Upscale & Luxury e i Midscale intercettano rispettivamente il 14% circa delle camere. Il comparto "Economy" rimane quello meno caratterizzato dalla gestione di catene alberghiere, tuttavia alcune recenti iniziative lasciano intuire una possibile crescita anche di questo segmento. I brand nazionali gestiscono la fetta di mercato più ampia per quanto riguarda il settore Upscale (796 hotel sul totale di 1.135), mentre i settori Economy e Midscale sono di maggiore competenza di catene internazionali. Il comparto Upper Up & Luxury, storicamente il più strategico per gli operatori, è presidiato in simile numero dai player domestici e stranieri.

Roma mantiene il primato di hotel e camere in gestione a catene alberghiere; seguono a distanza Milano, Venezia e Firenze. Rispetto all'anno scorso, Venezia e Genova registrano un deciso incremento del loro portfolio fenomeno sostenuto soprattutto dalla penetrazione di brand internazionali. Interessante è osservare la differenza dei segmenti target: a Venezia restano nel mirino gli hotel del segmento Upper Up & Luxury per turismo leisure, mentre a Genova sono gli hotel Midscale per il turismo di business a suscitare maggiore interesse.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Hotels & Chains in Italy, ed. 2022

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 17.750 camere, seguita da Marriot International (circa 10.290 camere) e Accor (10.250 camere). Tra le catene nazionali si evidenzia l'importante presenza di TH Resorts (quasi 5.335 camere), Gruppo UNA (5.200 camere), ITI Hotels (quasi 4.450 camere) e Bluserena (poco più di 4.265 camere).

Nel dettaglio, il segmento Economy & Midscale è dominato da B&B, con 4.670 camere, seguito da Accor (2.500 camere) e BWH Hotel Group (poco più di 2.000 camere). Nel segmento Upscale & Upper Upscale si posiziona in cima alla classifica BWH Hotel Group con 9.700 camere seguito a distanza da Minro Hotels (7.615) e Accor (7.128). Gli hotel della categoria Luxury sono invece gestiti principalmente da Marriott International (3.120 camere).

Le città d'arte rimangono i luoghi più attrattivi per le iniziative immobiliari del settore anche se si rileva un crescente interesse per le secondary location. Roma è la città italiana più attiva anche in termini di pipeline: sono in sviluppo 23 hotel, sia secondo progetti di valorizzazione che ex novo.

Nei prossimi tre anni si prevede l'immissione nel mercato di quasi 21.500 camere che saranno gestite per lo più da operatori internazionali.

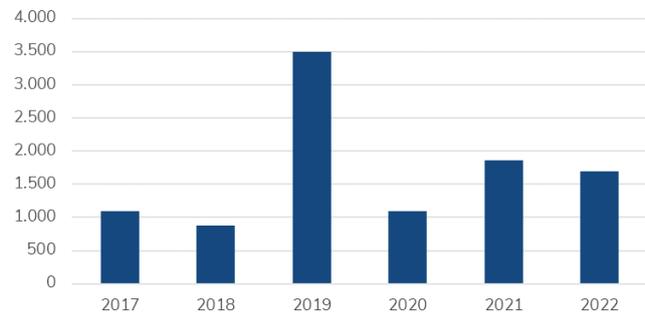
La ritrovata vivacità del mercato dell'hotellerie è evidenziata dall'annuncio di nuovi investimenti da parte dei player del settore: dopo la recente apertura di Soho House a Roma, Arsenale è al lavoro per inaugurare nuove strutture su tutto il territorio nazionale, dal Palazzo Donà Giovannelli a Venezia al Santavenere di Maratea (PZ). HNH Hospitality, brand a gestione familiare ha in cantiere l'avvio delle attività di due nuovi hotel del brand lifestyle voco a Venezia, e il secondo resort d'alta gamma del brand Almar, ovvero l'Almar Giardino di Costanza Resort a Mazara del Vallo (quest'ultimo inaugurato a maggio 2022). La famiglia Cipriani sta invece applicando il format "Casa Cipriani" (già testato a New York) al Palazzo Bernasconi di Milano". Leonardo Hotels Central Europe, la divisione Central Europe del gruppo alberghiero israeliano Fattal Hotel Group, ha intenzione ampliare il portafoglio italiano da 5 a 20 strutture estendendo il target degli alberghi per il turismo di business a quelli per il turismo leisure. Infine B&B Hotels mantiene l'effervescenza nel settore inaugurando mediamente un hotel a settimana nei prossimi mesi si prevedono nuove aperture Sassuolo, Catania e Prato. Il brand sta inoltre lavorando per aprire un secondo hotel a Torino.

Investimenti

Nel 2022, l'asset class Hospitality che include i segmenti hotel ed healthcare ha registrato un volume di investimenti pari a poco più di 1,7 miliardi di euro (15% sul totale). La maggior parte del volume registrato è frutto della ritrovata attrattività di strutture ricettive rilevate in un'ottica value-add e con l'obiettivo di immettere sul mercato prodotti ad elevato standard qualitativo. In particolare Roma sarà teatro nei prossimi mesi di altre importanti riqualificazioni che porteranno immobili come Palazzo Marini, complesso architettonico del XVII secolo acquistato da Dea Capital, ad accogliere spazi ricettivi di circa 100 camere e servizi alla persona come palestra e

centro benessere con standard del segmento del luxury a firma "Four Season". Si segnala anche la cessione da parte di Kryalos del W Rome, hotel di lusso inaugurato ad aprile 2022 nel centro storico e risultato di un recente intervento di trasformazione/valorizzazione, venduto a una joint venture (Canada Pension e Hamilton Pyramid) per 172 milioni di euro. Nella seconda parte del 2022 si rilevano anche interessanti transazioni a Venezia dove COIMA ha venduto il suggestivo Hotel Excelsior per oltre 150 milioni di euro all'operatore alberghiero London & Regional Hotels, già gestore dell'albergo e a Cortina d'Ampezzo dove l'ellenica Prodea ha centrato l'acquisto dell'hotel Bellevue per circa 49 milioni di euro. Obiettivo della società immobiliare greca è quello di investire 25 milioni per rinnovare e riposizionare nel segmento 5 stelle lusso l'edificio di sei piani, attualmente parte a uso alberghiero e parte residenziale, il tutto entro il 2026, anno delle prossime Olimpiadi invernali "Milano-Cortina".

Trend investimenti (mln di euro)



Kroll Real Estate Advisory Group su fonti varie

Principali Novità H2-2022³

Dicembre 2022

- Parere positivo della Soprintendenza della Regione Liguria al progetto di riqualificazione dell'architetto Giuseppe Cosentino, incaricato dal Gruppo Bulgarella per il recupero dell'ex Colonia Olivetti di Marinella di Sarzana (La Spezia). L'obiettivo della proprietà è creare, nell'arco di due anni, al posto dell'ex colonia, un hotel 5 stelle con un investimento che oscillerà tra i 12 e i 15 milioni di euro.
- Sono iniziati i lavori per il progetto di riqualificazione di un luogo simbolo della storia di Firenze: l'ex Teatro del Maggio Fiorentino, nel cuore della città. Il complesso, che si chiamerà Teatro Luxury Apartments rappresenta per Starhotels il debutto nel management extralberghiero e il potenziamento di un settore – quello degli affitti turistici – che ormai sta diventando strategico per le catene alberghiere di fascia alta. Il complesso sarà dotato di conciergerie, terrazza con solarium, palestra, centro benessere, aree per bambini, co-working, ristoranti e 170 posti auto, e sarà inserito nella Starhotels Collezione, il brand di fascia alta del gruppo. Il complesso immobiliare avrà la certificazione di sostenibilità ambientale Leed Gold.

Novembre 2022

- Cascina Galarej è l'ultima novità del Villaggio Narrante in Fontanafredda & Casa E. di Mirafiore, realtà di Serralunga d'Alba, in provincia di Cuneo, rilevata nel 2008 da Oscar Farinetti e Luca Baffigo Filangieri. Basata sul concetto di 'ospitalità diffusa', con il recupero di edifici esistenti da riqualificare ad uso ricettivo, la tenuta di Serralunga d'Alba dispone anche dell'hotel diffuso Le Case dei Conti Mirafiore, di cui fanno parte la Foresteria delle Vigne, che conta 11 stanze, e il quattro stelle Hotel Vigna Magica, 13 stanze.
- Hnh Hospitality ha rilevato la gestione del Resort Timi Ama di Villasimius, trasformandolo in Almar Timi Ama Resort & Spa attraverso il brand Pullman di Accor. La gestione, con decorrenza da gennaio 2023, prevede l'apertura dell'attività alberghiera per la stagione estiva già a partire dal mese di maggio. All'interno dell'offerta ricettiva anche quattro ristoranti e quattro bar, una piscina esterna e una interna dedicata alla spa, nonché una spiaggia attrezzata, adiacente alla proprietà. Oltre alla 'spa thalasso', alimentata da un impianto collegato al mare,

³ Notizie estratte da Pambianconews Hotellerie

il resort accoglie anche un fitness center comprensivo di campi da tennis, campi multifunzionali e campi da beach volley. Infine, la struttura dedicherà ampio spazio anche all'offerta business di taglio congressuale, grazie a quattro sale riunioni, con capienza massima di 350 ospiti e un anfiteatro esterno da 400 posti.

Ottobre 2022

- Un nuovo modello di hospitality che si unisce a un'innovazione urbanistica: si tratta di una sorta di 'rivoluzione' quella di Portrait Milano, che nasce nell'ex Seminario Arcivescovile di Corso Venezia 11, e modifica il Quadrilatero della moda milanese, creando una piazza e una nuova passeggiata pedonale che collega Corso Venezia a Via Sant'Andrea, e offrendo inoltre un contesto cittadino che unisce ricettività, retail, beauty, ristorazione ed eventi.
- B&B Hotels, la catena internazionale che conta più di 650 hotel in Europa e nel mondo, taglia il nastro di un nuovo progetto in Italia che vedrà la luce entro l'estate del 2024, il B&B Hotel Venezia a Tronchetto. Il B&B Hotel Venezia sarà la quinta struttura del gruppo in Veneto, dopo Verona, Treviso, Padova, Chioggia e Cortina d'Ampezzo, e prevede la costruzione di 406 camere in tipologia matrimoniale standard, matrimoniale superior e multipla, contraddistinte da bagno privato, connessione Wi-Fi gratuita, TV 42" a schermo piatto con Chromecast, mini-frigo, cassaforte e aria condizionata regolabile.
- Palazzo Ripetta, hotel 5 stelle nel cuore di Roma, entra nel brand Autentico Hotels. Nel fulcro della città, tra Piazza del Popolo e Piazza di Spagna, l'edificio, che entra a far parte della collezione Autentico Hotels portando a 16 le strutture del brand, rinasce dopo un restyling iniziato nel 2020. Palazzo Ripetta, all'interno del palazzo storico dell'ex Conservatorio della Divina Provvidenza, propone 78 camere, di cui 21 suite, realizzate con tecnologie all'avanguardia, tessuti ricercati e creati artigianalmente. Sono cinque le sale dedicate ad eventi come meeting di lavoro, cocktails, eventi privati e su misura. Inoltre completa l'offerta il ristorante San Baylon, con un chiostro all'aperto e una pasticceria a vista.
- Tramite l'acquisizione del resort di lusso Camp Zero, nel cuore delle Alpi italiane, Limestone Capital dà vita al nuovo complesso alberghiero Aethos Monterosa. Il nuovo resort si trova a Champoluc e comprende 30 suite, costruite su due piani, con finestre a tutta altezza e terrazze che offrono una vista sulle montagne. Tra i servizi offerti dalla struttura, un bar, due ristoranti, una spa, una parete da arrampicata interna, un parcheggio sotterraneo con stazioni di ricarica Tesla e una piattaforma di atterraggio per elicotteri.

Settembre 2022

- Dodicesimo hotel nel capoluogo meneghino, Nh Collection Milano CityLife è il nuovo albergo 4 stelle che la catena internazionale Nh Hotel Group propone su un mercato che viene considerato sempre più importante e performante. Costruito nel distretto milanese in grande sviluppo di CityLife, partendo dalla struttura della sconosciuta Chiesa del Cristo Re – rilevata da Gruppo Igefi con Clh -, l'hotel è stato progettato dallo studio di architettura Quattroassociati anche per restituire alla città un unicum in termini stilistici e artistici. Dotato di 185 camere, di cui 10 suite duplex costruite sopra la ex navata centrale, Nh Collection Milano CityLife è uno dei pochi hotel al mondo a offrire la possibilità di risiedere all'interno di una ex chiesa di inizio Novecento. Le restanti camere sono situate nella torre di 13 piani, sul cui roof top si scopre una panoramica piscina.

Agosto 2022

- Direttamente dalla East 55Th Street di New York, Core: il progetto lanciato da Jennie Enterprise e Dangene Enterprise nel 2005 sbarca anche a Milano, in Corso Matteotti 14. Nel fulcro del Quadrilatero meneghino, la proposta, firmata dallo studio M2 Atelier, prevede 4mila mq di spazio sviluppati su cinque piani con otto suite. E, ancora, un una clinica rigenerativa che lavora sull'age optimization e la longevità, bar e ristoranti, speakeasy, palestra, teatro, pasticceria deluxe e un Culinary Lab, per diversificare esperienze di food&beverage. L'apertura della struttura è prevista entro fine anno, ma il termine dei lavori, attualmente in corso, potrebbe protrarsi fino a maggio 2023.

Luglio 2022

- Nasce Musa Lago di Como, un concetto di ospitalità e di ristorazione di lusso. Sulle sponde del lago Iariano sono stati inaugurati un boutique hotel 5 stelle, un fine dining restaurant, dove la moderna cucina italiana si fonde con sapori provenienti da tutto il mondo, un cocktail bar e una villa privata. L'albergo, Musa Hotel Lago Di Como, conta 12 camere e si trova a Sala Comacina, con vista panoramica sull'unica isola del lago di Como. Al piano terra è situato il ristorante Roteo con una capienza di 45 coperti, mentre il cocktail bar Gaia Bar è situato sulla veranda esterna e incarna un concetto moderno e fresco di mixology. Infine, situata a Mezzegra, Villa Musa è una

residenza privata dal design moderno ed elegante che si compone di sei spaziose camere da letto. Con vista sulla Tremezzina, viene affittata settimanalmente a gruppi, famiglie o coppie che desiderano passare del tempo nella più assoluta privacy e tranquillità.

- Dopo il debutto a Milano nel 2021, Voco, il marchio lifestyle di Ihg Hotels & Resorts, ha aperto il suo secondo hotel in Italia, Voco Venezia Mestre – The Quid, in collaborazione con Hnh Hospitality. La struttura veneta, operativa da aprile, ospita 128 camere dallo stile funzionale e contemporaneo e offre una palestra dotata di attrezzatura Technogym e un centro congressi con 7 sale meeting con capienza variabile dalle 10 alle 170 persone, oltre a disporre di un proprio ristorante e bar, 'Ludico Drinks, Food & Play', pensato per gli ospiti e i professionisti locali. L'ambizione è, infatti, di intercettare una clientela sia business che leisure.

Pipeline: overview

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
Via Santa Sofia	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
Palazzo Venezia	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
Hotel Tribe Malpensa	Vizzola Ticino	Hotel	5	240	Cantiere	2023
Planibel Hotel & Residence	La Thuile	Hotel & Residence	5	254	Cantiere	2023
Rosewood Hotel	Roma	Hotel	5	157	Cantiere	2023
Hotel San Marcello	Roma	Hotel	5	95	Cantiere	2023
JK Palace Boutique hotel	Milano	Hotel	5	38	Cantiere	2023
W Milan	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
Hotel Nolinski	Venezia	Hotel	5	43	Cantiere	2023
Nobu Hotel Roma	Roma	Hotel	5	116	Cantiere	2023
Six Senses	Roma	Hotel	5	96	Cantiere	2023
Bulgari Hotel	Roma	Hotel	5	114	Cantiere	2023
Mandarin Oriental Villini Sallustiani	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
Four Seasons	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
CitizezM - Lungotevere de' Cenci	Roma	Hotel	n.d.	n.d.	Progetto	2023
FICO Eataly Hotel	Bologna	Hotel	4	132	Cantiere	2023
W Milan – Duomo	Milano	Hotel	5	202	Cantiere	2024
W Napoli	Napoli	Hotel	5	95	Cantiere	2024
W Florence	Firenze	Hotel	5	120	Cantiere	2024
The Langham Venice Hotel	Venezia	Hotel	5	138	Progetto	2024
San Domenico Hotels	Cortina d'Ampezzo	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024
Hotel Bauer	Venezia	Hotel	5	110	Progetto	2025
Rosewood Palazzo Branca	Milano	Hotel	5	70	Cantiere	2025
Brach Hotel	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Radisson Blu Hotel Firenze	Firenze	Hotel	4	328	Progetto	2025
Mandarin Oriental Cristallo	Cortina d'Ampezzo	Hotel	5	83	Cantiere	2025
Hotel Scarampo	Milano	Hotel	n.d.	n.d.	Progetto	2030

Principali Transazioni 2022

Data	Portafoglio	Nome Hotel	Città	categoria (stelle)	Camere (n)	Valore (Mln di €)	€/camera	Compratore	Venditore
dic-22		SHG Hotel Verona	Verona	4	112	n.d.	66.100	Ahc International Consulting Ag	Next Re Siiq
nov-22		Hotel Alexandra	Roma	3	57	n.d.	n.d.	Molo Hotel Group	
nov-22		W Roma	Roma	5	162	172,0	1.061.700	Hamilton Pyramid Europe, CPP Investment Board	Omnam Group, Kryalos, King Street Cap Mgmt
ott-22		B&B Milano Centrale	Milano	3	100	n.d.	n.d.	Sofidy	BPER Leasing
ago-22		Almar Jesolo Resort & Spa	Jesolo	5	197	n.d.	n.d.	Perial	Oaktree, Castello Sgr
lug-22		Hotel Bellevue	Cortina d'Ampezzo	4	68	49,0	720.600	Prodea Investments	Sorgente SGR
lug-22		Excelsior	Venezia	5	196	100,0	510.200	London & Regional Hotels	COIMA SGR
lug-22		Residence del Mare	Trieste	Residence	36	n.d.	n.d.	JP Immobilien	n.d.
lug-22		Hotel Milano	Pinzolo	3	44	n.d.	n.d.	JP Immobilien	n.d.
giu-22	1	Parco Tex	Montegrotto	n.d.	n.d.	4,7	n.d.	Jerusalem Gardens Mordoch	n.d.
giu-22		Hotel Majestic	Roma	futuri 5L	83	n.d.	n.d.	Edmond de Rothschild	Alberghi Riuniti Via Veneto SRL
mag-22		Hotel in Via Giustiniano Imperatore	Roma	4	181	10,0	55.200	n.d.	n.d.
apr-22		Hotel Annamaria	Dimaro Folgarida	3	103	n.d.	n.d.	Pendragon SIF	Coldwell Banker
mar-22	Project Dream 2020	ITA hotels	varie			80,5		Apollo Global RE	ENPAM
gen-22		Le Palme Hotel & Resort	Arzachena	4	92	n.d.	n.d.	Sixth Street, Eidos Partners	n.d.
gen-22	Leisure Hotel Portfolio	7-Pines Sardinien	Arzachena			n.d.	n.d.	Engel & Volkers Capital	n.d.

1 si tratta di un complesso acquistato all'asta

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 Real Estate Advisory Group su testate giornalistiche specializzate del settore

Il mercato logistico



Nel mercato della logistica in Italia 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. Continua a crescere e si consolida anche l'interesse per le zone prossime alle Location Prime e per le Location Secondarie, anche in ragione della saturazione delle prime e delle maggiori possibilità insediative connesse ai vincoli urbanistici offerte dai comuni minori. Si conferma una moderata crescita dei canoni locativi e una stabilità dei rendimenti attesi con outlook prudenti / "yield decompression", anche se in misura minore per le Location Prime. Le location secondarie rimangono nei radar di investitori in cerca di rendimenti più elevati, forti del mercato in crescita che può ridurre il rischio. Anche il Mezzogiorno comincia a far registrare l'interesse degli investitori, seppur con riferimento a progetti specifici / built to suit con tenant solidi. La crescente sensibilità da parte dei player e tenant verso prodotti rispondenti a requisiti di sostenibilità non solo ambientale, ma anche sociale ed economica è sostenuta dalla volontà di investire prevalentemente immobili in grado di rispondere ai criteri Environmental, Social and Governance (ESG). L'evoluzione della logistica sempre più sostenibile incontra altresì gli obiettivi del Green Deal, che consiste in un insieme di iniziative politiche proposte dalla Commissione Europea per raggiungere la neutralità climatica in Europa entro il 2050; l'aspetto dell'intermodalità nel Green Deal, tema questo strettamente legato alla logistica, assume un ruolo strategico per l'evoluzione del settore.

Investimenti

Nel 2022 il settore industriale e logistico (che include anche il light industrial e data centre) ha continuato a raccogliere significativi volumi di investimenti attestandosi a quasi 3 miliardi di euro, risultato in linea rispetto al già performante 2021 (3,1 mld€). I risultati più che positivi confermano l'attrattiva dell'asset class, tendenza, questa, già in atto a fine 2019 e consolidatasi durante il 2020. Il transato dell'asset class "Logistica e Light Industrial" ha inciso per quasi il 25% sul totale degli investimenti corporate, seconda solo all'asset class Uffici che nel 2022 ha intercettato poco meno del 40% degli investimenti. In particolare, il mercato della logistica si dimostra solido, resiliente e particolarmente attivo specialmente per gli spazi dedicati ad attività economiche legate all'e-commerce e ai consumi di prima necessità.

Tra le principali transazioni rilevate nel 2022 e che confermano l'elevato appeal del prodotto logistico si segnala l'acquisizione "off market" registrata nella prima parte dell'anno di 300 mila metri quadri a sviluppo logistico da parte di Coima con Logiman; l'operazione del valore di circa 300 milioni euro sottende un portafoglio di 7 progetti di sviluppo in location strategiche in Lombardia e Veneto (province di Como, Bergamo, Lodi, Pavia, Piacenza, Mantova e Belluno). Un altro mega-deal del settore si riferisce alla vendita del Parco Logistico di Oppeano da parte di Patrizia EuroLog a Starwood

per un valore di 274 milioni di euro. L'asset è un vero e proprio hub logistico di 5 immobili per un totale di 246.000 metri quadri; costruito tra il 2019 e il 2020, rispettando i più elevati standard internazionali, l'hub ospita per quasi il 90% della sua superficie brand del settore GDO e Logistica di primario standing. Nel secondo semestre 2022 si segnala una dinamicità dei mercati delle location logistiche secondarie; ne è un esempio l'acquisto da parte di Kryalos/Blackstone di due asset "last mile" (uno in provincia di Genova e l'altro in provincia di Bergamo) per un totale di oltre 28.500mq., ma anche la vendita da parte di KKR a Namira SGR di due asset logistici di 41.000mq a Origgio (MI) e Settimo Torinese (TO).

La compravendita di asset light-industrial rimane vivace, così come il mercato dei datacenter continua a fare notizia soprattutto con i recenti acquisti di AP Wireless, che lo scorso luglio ha inserito nel portafoglio un asset di 29.400mq (GLA 24.000mq) localizzato a Bologna per un controvalore di 50 milioni di €.



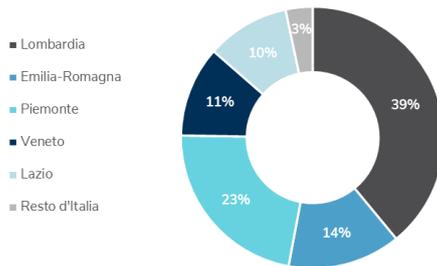
Sviluppi

Il percorso di consolidamento del segmento della logistica tra le asset class più attrattive è confermato dall'intensa attività di sviluppo di iniziative immobiliare che sono, a loro volta, una conseguenza della crescita della domanda di spazi in grado di rispondere, sia agli standard di salubrità derivati dallo shock pandemico COVID-19, che alle richieste di efficienza e sostenibilità sociale-economica e ambientale. In particolare, tra i principali promotori degli sviluppi vi sono le aziende del settore 3PL che nel 2021 ha totalizzato l'80% degli sviluppi complessivi dell'anno. La necessità di rinnovamento del patrimonio immobiliare logistico interessa 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.

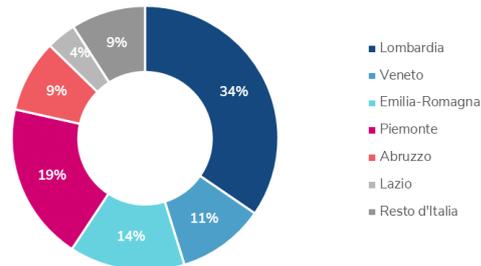
Secondo gli ultimi dati disponibili diffusi da primari istituti di ricerca nel 2021, le location maggiormente interessate alle iniziative immobiliari sono posizionate nelle regioni del Nord: la più performante è la Lombardia, che ha chiuso l'anno con oltre 762mila metri quadrati di immobili logistici realizzati mentre 1,5 milioni di metri quadrati sono in corso di realizzazione e 500.000 in progetto. Seguono, anche se con volumi più contenuti, Veneto ed Emilia-Romagna la prima rileva poco più di 218.000 mq realizzati e quasi 630mila in sviluppi, mentre la seconda ha totalizzato nel 2021 271.000 mq realizzati e circa 831mila di metri quadrati di iniziative.

Tra le principali iniziative si segnalano gli sviluppi logistici di ultima generazione da circa 300 mila metri quadrati del valore "off market" di 300 milioni di euro, portafoglio acquistato da COIMA nella prima parte del 2022. Nel dettaglio, si tratta di 7 progetti in location strategiche nell'area di Milano e nel corridoio logistico del Veneto. In particolare, i siti sono localizzati nelle province di Como, Bergamo, Lodi, Pavia, Piacenza, Mantova e Belluno. Della stessa portata in termini di metri quadrati (circa 300 mila mq), ma riferiti ad iniziative mono-location sono: la riqualificazione di un'area brownfield all'ex cartiera Ilte a Moncalieri, nei pressi di Torino che ospiterà un operatore del settore 3PL di primario standing e il nuovo hub logistico ad Osipialetto (BS), il quarto di Esselunga dopo Limoto di Pioltello, Biandrate e Firenze, che sorgerà nell'area dell'ex acciaieria Stefana.

Progetti completati (2021)



Progetti in pipeline 2022-2024



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Scenari Immobiliari

Canoni e Rendimenti

Vengono riportati i dati relativi al range canoni / rendimenti per le principali macro-aree logistiche di rilievo nazionale. In particolare rispetto ad H2 2021 e H1 2022, nel secondo semestre 2022 si registra una generale crescita dei prime rent assieme ad una decompressione dei tassi di rendimento, alla luce del mutato contesto economico (inflazione, rialzo dei tassi d'interesse da parte della BCE, performance mercato obbligazionario, ecc..). Nonostante il trend in atto, nel mercato immobiliare di riferimento l'asset class logistica mantiene fondamentali solidi, con rinnovato interesse per le sub-asset class "last-mile" / "magazzini refrigerati"; stante il contesto descritto, le location secondarie acquistano più appeal rispetto al recente passato, forti di rendimenti più elevati / interessanti. Si fa notare che la situazione macro-economica rimane in divenire, caratterizzata da una volatilità nel breve periodo maggiore rispetto al passato; pertanto i trend in atto possono essere soggetti a repentine variazioni, in attesa di maggiori evidenze sul mercato immobiliare e di dati relativi alle transazioni dei prossimi mesi.

LOGISTICA - H2 2022						
Città	Canoni prime €/mq/a		vs H1 2022	Prime gross yield %		vs H1 2022
	min	max		min	max	
Milano	55-75		↑	4,90%	5,70%	↑
Roma	47-70		↑	5,20%	6,20%	↑
Genova	47-62		↑	6,30%	7,00%	↑
Torino	47-57		↑	6,00%	6,70%	↑
Verona	47-57		↑	5,70%	6,40%	↑
Bologna	52-65		↑	5,50%	6,10%	↑
Piacenza	52-65		↑	5,30%	6,10%	↑
Firenze	47-70		↑	5,70%	6,30%	↑
Napoli	37-47		↑	6,70%	7,20%	↑
Bari	37-47		↑	7,20%	7,70%	↑

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

Il mercato light industrial



L'aumento significativo dei costi delle materie prime iniziato nel 2020, cresciuto significativamente nel 2021 e nei primi mesi del 2022 si sta ripercuotendo 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. Si segnala, però, che da maggio 2022 il trend dell'indice del costo di costruzione appare essersi stabilizzato, seppur a livelli molto più alti rispetto alla media del 2020 e del 2021. Al momento non è possibile prevedere se tali costi si consolideranno nel tempo oppure si assisterà sul medio-lungo periodo ad un loro ridimensionamento, pertanto è doveroso procedere con un monitoraggio di tali parametri.



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati ISTAT

Focus Data Centre

I "Data centre" sono edifici caratterizzati da uno spazio ibrido industriale-uffici e attrezzature con infrastruttura IT. Solitamente si trovano nel centro delle città o in un nodo strategico della rete urbana. La rapida trasformazione digitale e la relativa diffusione di nuovi approcci di storage (es. cloud) hanno portato i Data Centre a un processo di dismissione (totale o parziale) con il conseguente aumento dello stock offerto, che si posiziona sul mercato secondo diversi scenari. Considerata la natura ibrida di questi immobili è possibile infatti valutare l'opportunità di valorizzazione e cambio di

destinazione d'uso per i Data Centre in contesti consolidati, mentre per immobili in periferia e spesso posizionati lungo le direttrici infrastrutturali delle telecomunicazioni o hub/ distretti dedicati, appare vantaggioso ristrutturarli per mantenere la destinazione d'uso d'origine; in queste ultime location si segnala anche l'offerta di Data Centre di nuova concezione e più rispondenti alle esigenze di efficienza energetica/fattori ESG. I Data Centre più attrattivi si trovano nel centro delle principali città o vicino ai principali CBD italiani (Milano e Roma) e in queste aree il rendimento lordo si aggira tra il 5,5 e il 6% con valori "prime" vicini al 4,5%, mentre gli immobili in una posizione secondaria potrebbero raggiungere rendimenti lordi di tra il 6,5% e il 9%.

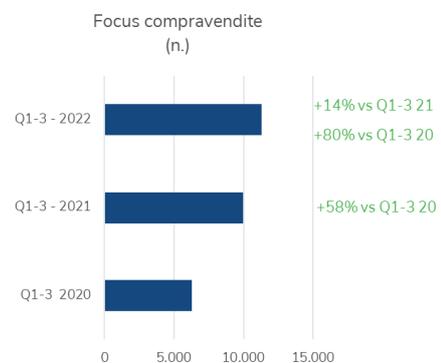
Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2021 ha confermato i positivi segnali di ripresa, portando il numero degli scambi ben al di sopra dei risultati sia del 2020 (variazione annua +43%), che anche del 2019, anno pre-pandemia (+25%). Considerando i fattori esogeni che hanno generato uno shock nel mercato immobiliare e alla luce della variazione rilevata nel 2021 con il 2020, si segnala che il confronto dei dati risulta fuorviante in quanto nel periodo gennaio-giugno 2020 si è verificata la prima chiusura forzata delle attività a causa della pandemia con la conseguente sospensione della commercializzazione degli immobili e ripercussioni negative sulle transazioni del mercato. In termini assoluti, i dodici mesi del 2021 hanno registrato complessivamente circa 15.160 compravendite contro le 10.615 del 2020 e di 12.125 del 2019.

Area	NTN 2019	NTN 2020	NTN 2021	Var. % NTN 21 vs 20	Var. % NTN 21 vs 19	Quota NTN per area (I-III 21)
Nord Est	3.442	3.015	4.361	45%	27%	29%
Nord Ovest	4.639	4.024	5.721	42%	23%	38%
Centro	2.001	1.799	2.509	39%	25%	17%
Sud	1.504	1.415	1.966	39%	31%	13%
Isole	538	361	605	68%	12%	4%
ITALIA	12.124	10.614	15.162	43%	25%	100%

Il Nord ha assorbito oltre il 65% delle transazioni: nel dettaglio il Nord Est ha registrato variazioni pari a +27% vs 2019 e +45% rispetto al 2020, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 38% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a +23% rispetto a 2019 e +42% rispetto al 2020.

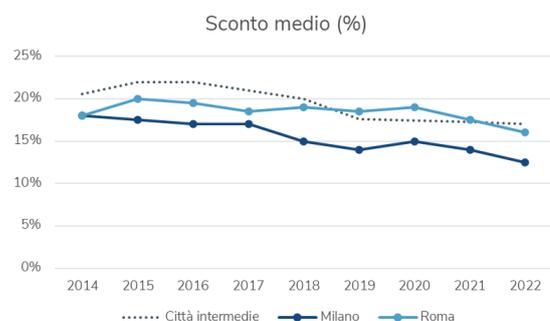
Nel periodo gennaio-settembre 2022, l'ammontare delle compravendite conferma le performance positive record, registrando più di 11.320 transazioni, +14% rispetto al I-III trimestre 2021.

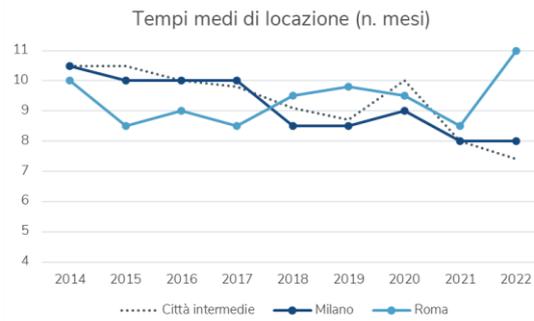
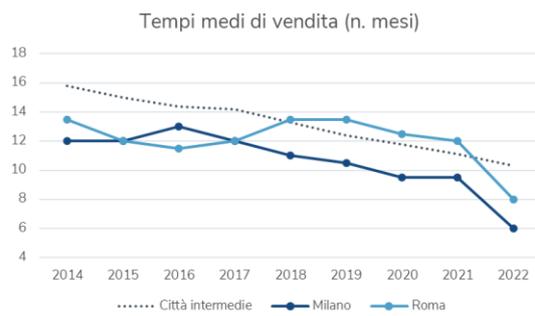


Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Tempi di commercializzazione e sconti

Nel 2022 si registra un sensibile trend di riduzione dei tempi di vendita iniziato rilevato a fine 2020 che si attesta a una media di quasi 9 mesi. I tempi di locazione, invece, segnano una sostanziale crescita, sostenuta soprattutto dal mercato delle grandi città, in primis Roma, attestandosi mediamente a 9 mesi. Per quanto riguarda lo sconto medio sul prezzo di compravendita si rileva una generale contrazione del divario rispetto al prezzo offerto: il delta più significativo si riferisce ai capannoni industriali ben localizzati e compravenduti a Roma, per i quali lo sconto sul prezzo è passato dal 17,5% nel 2021 al 16% nel 2022.

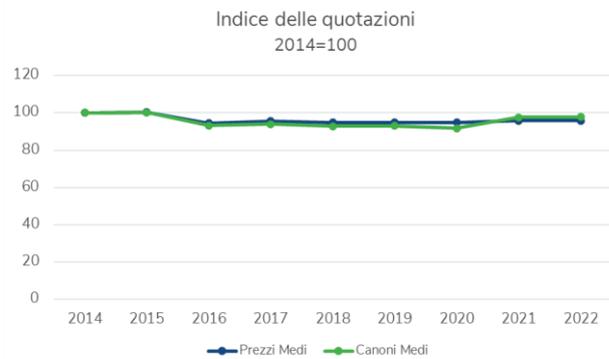




Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Nomisma

Canoni e Rendimenti

Nel 2022 si conferma il consolidamento del mercato della logistica e si rilevano buone performance anche del comparto industriale; quest'ultimo mantiene una stabilità dei rendimenti che nelle location prime, ovvero nuclei industriali strutturati e forniti di adeguati servizi per le attività produttive, si attestano nell'intorno dell'8,5%, mentre nelle zone periferiche/location secondarie raggiungono valori medi del 9%.



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Previsioni

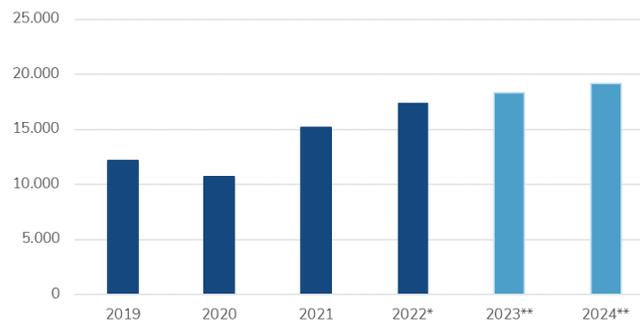
Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal recente conflitto Ucraina-Russia, e dagli strumenti finanziari messi in atto dal Governo e dall'Unione Europea, sia per il rilancio dell'economia, che per il contenimento dell'inflazione, si riporta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

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

utili allo scopo di determinare la stima al 2022 e la previsione al 2023 e al 2024 del volume di compravendite e trend dei prezzi unitari.

VARIAZIONE YOY - INDUSTRIALE				STIMA	PREVISIONE	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022*	2023**	2024**
COMPRAVENDITE	0,0%	-12,1%	41,6%	15,0%	5,2%	4,7%
PREZZI	2,0%	-1,2%	1,0%	0,6%	0,4%	0,3%

NTN in Italia. Trend (n.)



Kroll Real Estate Advisory Group

Principali Transazioni 2022

Data	Portafoglio	Nome immobile	Tipologia	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
dic-22		Pomezia DC	Logistico	RM	Pomezia		Blackstone, Kryalos	
dic-22	Hines IT Industrial Portfolio 2022	Tortona Logistics	Logistico	AL	Tortona		Union Investment, Garbe Group	Hines
dic-22	Hines IT Industrial Portfolio 2022	CSP Logistics	Logistico	BO	Castel San Pietro Terme		Union Investment, Garbe Group	Hines
set-22		Dc Stezzano	Logistico	BG	Stezzano		Blackstone, Kryalos	
set-22	Crossbay EU Industrial Portfolio 2022	Milan & Rome Industrial	Logistico	varie	varie		Prologis	Crossbay
set-22	KKR portfolio	Settimo Torinese DC	Logistico	TO	Settimo Torinese		Mirastar, Namira SGR	
set-22	KKR portfolio	Origgio DC	Logistico	VA	Origgio		Mirastar, Namira SGR	
ago-22	DSV IT Mixed Portfolio 2022	DSV Prato	Logistico	PO	Prato			DSV Group
ago-22	DSV IT Mixed Portfolio 2022	DSV Biella	Industriale	BI	Biella			DSV Group
ago-22	DSV IT Mixed Portfolio 2022	DSV Bentivoglio	Logistico	BO	Bologna			DSV Group
ago-22	DSV IT Mixed Portfolio 2022	DSV Modena	Logistico	MO	Modena			DSV Group
lug-22	Kryalos acquires IT Industrial Portfolio 2022	Cogoleto DC	Logistico	GE	Cogoleto		Kryalos, Blackstone	
lug-22	Kryalos acquires IT Industrial Portfolio 2022	Multedo DC	Logistico	GE	Genova		Kryalos, Blackstone	
lug-22		Brevi	Light Industrial	BG	Telgate		Blackstone, Kryalos	San Giustino Srl
lug-22		Datacenter a Bologna	Centraline Telefoniche	BO	Bologna	50,0	Radius Global Infrastructure, Inc	Fabrica Immobiliare Sgr
lug-22		Asset in Lainate business park	Logistico	MI	Arese		GLP, Kryalos	Sanguidetti
giu-22		Logistic Park Chiari	Logistico	BS	Chiari		Invesco UK	Techbau
giu-22		Complesso a Mulazzo	Light Industrial	MS	Mulazzo		Matec Industries Srl	Bain Capital
giu-22		Magazzini Interporto Quadrante E	Logistico	VR	Verona	26,5		
giu-22	Covivio IT Portfolio 2022 II	Telecom Italia centraline	Centraline Telefoniche	varie	varie	87,7	Covivio	
giu-22		Area Ospedaletto	Sviluppo	LO	Ospedaletto Lodigiano		Panattoni Europe	
giu-22		Area Olivetti	Sviluppo	TO	Scarmagno		Panattoni Europe	
giu-22		Hub Logistico Oppeano	Logistico	VR	Oppeano	274,0	Starwood Capital	POBA, Patrizia, PFA - Mere til Dig
mag-22		Area logistica Porto di Ravenna	Sviluppo	RA	Ravenna			
mag-22	Barings IT Industrial Portfolio 2022	Cambiago Warehouse II	Logistico	MB	Cambiago		Kryalos	Barings
mag-22	Barings IT Industrial Portfolio 2022	Cavenago Warehouse I	Logistico	MB	Cavenago di Brianza		Kryalos	Barings
mag-22		Magris DC	Logistico	BG	Fara Olivana		Kryalos	Magris S.p.A.
apr-22	CEREIT portfolio light industrial	Bialetti Coccaglio	Light Industrial	BS	Coccaglio	24,5	Cromwell EREIT	
apr-22	CEREIT portfolio light industrial	ABB Vittuone	Light Industrial	MI	Vittuone	26,5	Cromwell EREIT	Polis Fondi SGR
apr-22	Logiman logistic portfolio	Immobili logistici grado A	Sviluppo	varie	varie	300,0	Coima SGR	Logiman
apr-22		Rubattino area	Sviluppo	MI	Milano		Allianz RE Holdings, Hines	
mar-22		Parco Logistico grado A	Logistico	VR	Nogaro Rocca		Kryalos, GLP	Morgan Stanley
mar-22	Covivio IT Portfolio 2022 I	Telecom Italia centraline	Centraline Telefoniche	varie	varie	58,4	AP Wireless Italia InfraRe	Covivio (Central SICAF)
mar-22	Allianz acquires IT Industrial Portfolio 2022 I	ITA DC	Logistico	varie	varie	91,0	Investitori SGR	
mar-22		Mantua DC	Sviluppo	MN	Mantova		Barings, Savills IM	Ecodem Srl

Data	Portafoglio	Nome immobile	Tipologia	Prov	Città	Valore (Min di €)	Compratore	Venditore
mar-22	Blackstone acquires IT Industrial Portfolio 2022		Logistico	PD	Villafranca Padovana		Blackstone, Kryalos	Gdn Gestione Depositi Nazionali S
mar-22	Blackstone acquires IT Industrial Portfolio 2022		Logistico	BO	Bologna		Blackstone, Kryalos	Gdn Gestione Depositi Nazionali S
mar-22	Project Dream 2020	Milan logistics	Light Industrial	MI	Milano	13,2	Apollo Global RE	ENPAM
feb-22		Muggio DC	Logistico	MB	Muggiò		Crossbay, Kryalos	
feb-22		Pieve Emanuele DC	Logistico	MI	Pieve Emanuele		Crossbay, Kryalos	
feb-22		Via Fantoli 6/15	Logistico	MI	Milano		Crossbay, Kryalos	
feb-22		Parma DC	Logistico	PR	Parma		Crossbay, Kryalos	
feb-22		Settecamini ZI DC	Logistico	RM	Roma		Crossbay, Kryalos	
feb-22		VGP Park Paderno Dugnano	Sviluppo	MI	Paderno Dugnano		VGP Group	
feb-22		VGP Park Legnano	Sviluppo	MI	Legnano		VGP Group	
feb-22		Verona DC1	Logistico	VR	Nogarole Rocca		LaSalle Group	DeA Capital Real Estate, SEGRO
gen-22	Hines acquires IT Industrial Portfolio 20 Snatt Logistica IT		Logistico	varie	varie		Prelios SGR SPA, Hines	
gen-22	Kryalos acquires IT Industrial Portfolio 2 Florence DC		Logistico	FI	Firenze		Blackstone, Kryalos	
gen-22	Kryalos acquires IT Industrial Portfolio 2 Piacenza DC		Logistico	PC	Piacenza		Blackstone, Kryalos	
gen-22		Kühne & Nagel	Logistico	MI	Casorate Primo		Patrizia	Savills IM
gen-22		BreBeMi DC	Logistico	MI	Truccazzano		EQT - Exeter Property Group	
gen-22		Bergamo DC	Logistico	BG	varie		Blackstone, Kryalos	
gen-22	Kryalos OBO Blackstone	Northern-Centr/ IT Logistics	Logistico	varie	varie		Blackstone, Kryalos	
gen-22		Via Molina DC	Logistico	MI	Vignate	25,7	Principal RE Europe	

Kroll Real Estate Advisory Group su RCA e principali testate giornalistiche del settore

Il mercato commerciale



Nel corso del 2022, nonostante il clima di incertezza derivante dal conflitto in Ucraina e dall'innalzamento dei prezzi dell'energia, nelle primarie high street italiane si è verificato un diffuso fermento derivante dal riposizionamento dei brand e dalla limitata disponibilità di spazi commerciali in location prime, portando allo sviluppo di nuove geografie dello shopping. Il settore ha rilevato una rapida ripresa rispetto al periodo pre-Covid grazie al recupero di flussi turistici nazionali ed internazionali. Milano è stata la meta preferita dai grandi gruppi del comparto retail; tuttavia, si rileva interesse e dinamicità anche nella Capitale e nelle principali località d'arte e turistiche italiane.

L'e-commerce, che aveva trainato il settore durante il periodo pandemico, ha registrato un rallentamento in merito al tasso di penetrazione rispetto alla modalità di acquisto, confermando il dato del 2021. Il risultato ottenuto ha evidenziato una saturazione del mercato digitale rispetto ai modelli di business sviluppati nel periodo di lockdown. Il settore, tuttavia, ha ottenuto performance significative in merito alla componente dei servizi, il quale, complice la componente turistica, ha registrato un incremento superiore al 50% rispetto l'anno precedente.

Più statico l'interesse degli investitori istituzionali per il ramo relativo Centri Commerciali, Retail Park e Factory Outlet. Tali asset class hanno riscontrato footfall ancora di pochi punti percentuali al di sotto del periodo pre-covid, registrando tuttavia performance positive in termine di fatturato, indice di una spesa pro capite maggiore da parte dei visitatori. All'interno di questo contesto si è quindi riscontrato un generale rallentamento dei progetti in pipeline, ad eccezione dei primari sviluppi commerciali di scala regionale e nazionale.

E-Commerce

La distinzione tra commercio fisico e nuove forme digitali è sempre più labile. Sono molteplici le modalità di compenetrazione che vengono proposte per una ridefinizione dell'offerta omnichannel: non più solamente i retailer fisici cercano nuovi spazi nel mercato attraverso i canali digitali, ma anche aziende native digitali implementano le proprie linee di business attraverso il presidio dei canali fisici. All'interno di questo panorama eterogeneo l'osservatorio B2C Netcomm – del Politecnico di Milano ha stimato che in Italia, nel 2022, la spesa online abbia raggiunto i 48,1 miliardi di euro, registrando un +20% rispetto al 2021. La crescita è dettata principalmente dal settore "servizi", il quale rileva un +59% rispetto l'anno precedente, per un totale di 14,9 miliardi di euro. Più moderata è stata la crescita per i "beni" (+8%), i quali si attestano a 33,2 miliardi di euro. I comparti più performanti sono stati quelli relativi a food, grocery e arredamento, cresciuti di oltre il 10%. I settori abbigliamento, beauty ed editoria limitano la loro crescita ad un 5% rispetto al 2021.

Le ricadute degli eventi macroeconomici e geopolitici hanno impattato in modo evidente sulle economie digitali, portando ad un incremento dei costi e ad una contrazione della crescita di fatturato. Il dato relativo al 2022 si attesta a 33,2 miliardi di euro, stimando una perdita di circa un miliardo di euro a causa delle contingenze globali. Lo scenario attuale ha determinato un generale clima di attesa degli investimenti da parte dei player operanti nel settore food e grocery, mentre ha registrato un parziale ritorno al canale fisico per i settori dell'abbigliamento e del beauty. Analizzando il dato relativo ai servizi, l'Osservatorio B2C Netcomm - del Politecnico di Milano, ha rilevato come il turismo abbia registrato 11,8 miliardi di euro, per un tasso di crescita rispetto all'anno precedente del +74%.

Si è inoltre assistito nell'anno 2022 ad una stabilizzazione del tasso di penetrazione dell'e-commerce per l'acquisto di beni di consumo pari all'11%, mentre il tasso relativo i servizi ha guadagnato il 2% rispetto l'anno precedente, attestandosi al 14% della quota di mercato.

High Street

Il clima di incertezza nel settore derivante dai fattori macroeconomici e la scarsità di turisti provenienti da Russia e Cina ha avuto un impatto limitato sul segmento high street. Nel corso del 2022 si è registrato un discreto dinamismo da parte di numerosi brand nazionali ed internazionali, sia luxury che mass market, che hanno ridisegnato nel corso degli ultimi mesi alcune delle geografie dello shopping delle primarie piazze italiane. Le principali high street di Milano sono molto richieste, la vacancy è limitata e gli spazi disponibili spesso non sono adeguati alle necessità dei brand. La richiesta di locali commerciali in trophy asset e location prime ha avuto come effetto l'incremento dei canoni, facendo registrare a Milano, in via Montenapoleone il terzo dato più elevato tra le vie dello shopping più care nel mondo per canone al metro quadro richiesto (Report "Main streets across the world 2022"). Si rileva un discreto dinamismo in località secondarie, città di provincia e nuovi luoghi dello shopping all'interno delle piazze commerciali italiane più importanti. L'elemento "visibilità" negli ultimi anni si è consolidato come centrale in un'esperienza di acquisto sempre più ibrida e penetrata dal settore e-commerce, consentendo quindi al cliente di entrare in contatto con il prodotto per poi finalizzare l'acquisto in negozio, a casa o utilizzare il punto vendita per il ritiro dell'oggetto selezionato on-line.

Milano si è confermata la città con il mercato immobiliare più attivo e più rapidamente si è ripreso dopo il periodo di attesa per via delle restrizioni imposte dal governo italiano per limitare la diffusione della pandemia da Covid-19. Le principali vie commerciali e del lusso hanno avuto presenze costanti e si sono confermati in miglioramento i flussi turistici soprattutto dalle Americhe e dal resto d'Europa.

I canoni nelle vie del lusso hanno riscontrato un aumento: punte di oltre 15.000€/mq annuo per le superfici commerciali al piano terra in via Montenapoleone, dato in continua ascesa a causa del limitato stock disponibile e dall'attrattività commerciale dell'asse. Si è rivelata limitata la disponibilità anche in Corso Vittorio Emanuele II, dove la forbice dei canoni massimi si è attestata tra i 6.000 ed i 10.000 €/mq/anno. La vitalità del mercato sta portando alla realizzazione di numerosi nuovi progetti, con conseguente prolungamento naturale di Corso Vittorio Emanuele II sino ad arrivare al Castello Sforzesco, dando quindi nuova linfa a via Dante, piazza Cordusio, via Mercanti e anche via Orefici con il suo sbocco su via Torino. Anche via Della Spiga, dopo alcuni anni dove l'interesse da parte degli investitori internazionali era limitato, ha

registrato una generale attrattività per gli spazi commerciali disponibili. A settembre 2022, Moschino ha inaugurato nel progetto di riqualificazione di Hines, Spiga 26, uno store di 360mq. Presso il medesimo polo commerciale – terziario, che accoglie gli uffici del gruppo Kering hanno trovato spazio anche i punti vendita di Sergio Rossi, Borsalino e Baldinini.

Galleria Vittorio Emanuele ha consolidato la sua attrattività ed è considerata dai brand un fermo avamposto del lusso a ridosso del Duomo grazie anche al suo collegamento al vicino quadrilatero tramite Piazza della Scala-Via Manzoni. La Galleria, di proprietà Comunale, ha la caratteristica di garantire l'assegnazione degli spazi tramite bando pubblico sotto la forma di concessione, la cui durata è stata negli ultimi conferimenti disposta in 18 anni. Nel 2022, sono da segnalare le aperture di Longchamp, Armani, Pinko, Tod's e ad inizio 2023 sono previste le prossime inaugurazioni di Gucci e Rolex.

Il trend dei brand del lusso di ricercare di nuovi spazi al di fuori del perimetro tradizionale del Quadrilatero deriva dalla assenza di spazi di qualità disponibili spingendo quindi a coinvolgere nuovi sistemi commerciali. In dicembre Ferragamo ha inaugurato Portrait Milano. Il progetto di circa 2.800mq, all'interno dell'ex Seminario Arcivescovile di Corso Venezia, si compone di una struttura ricettiva a 5 stelle facente parte della Lungarno Collection, dotato di 73 tra camere e suite, aree dedicate al wellness, un bar, un bistrot, un ristorante, un negozio di gioielli e spazi retail, dove Antonia (luxury multibrand store) ha aperto il secondo punto vendita della città di Milano oltre allo spazio in Brera. Nella stessa ottica di recupero e riconversione di un asset strategico per il settore retail, gli spazi occupati dal Cinema Odeon si accingono a diventare la prossima frontiera del lusso meneghino. Il progetto di DeA Capital Real Estate Sgr Spa per lo storico edificio prevede la diminuzione delle sale di riproduzione a 5 e tutte nel piano interrato, mentre i piani terra, primo, secondo saranno riconvertiti a spazio commerciale di lusso e al terzo e quarto piano sarà confermata la destinazione ad uffici.

Se da un lato il ricollocamento ha portato ad una limitata disponibilità di immobili nel quadrilatero della moda, le ampie superfici locabili ad un singolo tenant presenti sul mercato di Corso Buenos Aires portano uno dei principali assi per footfall cittadino a registrare una condizione di generale difficoltà, per la difficoltà a sostenere i canoni richiesti a causa dell'aumento dell'inflazione e dell'impatto che ha avuto la crescita dei costi di gestione degli immobili commerciali. Calvin Klein nel 2022 ha liberato il flagship store in Corso Buenos Aires, aperto nel 2008, per rilocalizzarsi in Via Dante 14.

Così come a Milano, anche nella Capitale e nelle principali città a vocazione turistica si registra fermento per il comparto retail. Roma è oggetto di importanti progetti di riqualificazione: Galleria Colonna, nota anche come Galleria Alberto Sordi, si pone l'obiettivo di riportare nell'iconica location grandi marchi italiani e internazionali, con un nuovo merchandising mix dove la somministrazione avrà un ruolo rilevante e alla quale saranno affiancati servizi e vendita al dettaglio. Via del Corso, via dei Condotti, via del Babuino e piazza di Spagna hanno mantenuto alto il loro appeal, così come le primarie high street di Firenze, le quali registrano nel 2022 un aumento dei valori delle locazioni rispetto all'anno precedente.

Nel 2022, il mercato delle high street di Venezia, che durante la pandemia da Covid-19 aveva risentito l'assenza dei turisti, soprattutto del segmento medio-alto, ha registrato un sostanziale recupero grazie al ritorno dei clienti extra unione europea (UE); il mercato immobiliare commerciale della città ha rilevato nel 2022 una forte richiesta da parte delle principali insegne retail nazionali ed internazionali di spazi relativi ai settori hospitality, Food & Beverage e luxury. I prezzi delle locazioni, a causa delle limitazioni negli spostamenti imposte nel periodo pandemico, hanno registrato una contrazione del 7/10% nel 2020, tuttavia ultimi mesi del 2022 si sono registrate decise tendenze al rialzo soprattutto per i locali che risultano conformi alle normative urbanistico-amministrative della città. L'assenza di flussi turistici nei due anni precedenti ha portato ad un incremento della vacancy principalmente nelle location marginali. Gli spazi commerciali presenti oggi nei distretti maggiormente attrattivi sono caratterizzati da metrature insufficienti per le attività dei primari brand nazionali ed internazionali, generando un conseguente incremento dei canoni richiesti per le attività commerciali in location prime. Il trend rialzista è inoltre alimentato dalle limitazioni previste dalla normativa comunale per il settore food & beverage, la quale circoscrive la possibilità di rilasciare nuove licenze per attività di somministrazione, ed il contemporaneo aumento dei costi di gestione che hanno portato ad un generalizzato fenomeno di turn-over spesso accompagnato dalla richiesta di fee da corrispondere per l'avviamento della nuova attività.

Le attività di somministrazione giocano un ruolo sempre più centrale all'interno dell'offerta retail. I marchi del lusso hanno dedicato investimenti importanti per l'apertura di caffè, bistrot e ristoranti, per completare l'offerta e l'esperienza legata all'acquisto del brand. Il fenomeno è stato rilevato non solo nelle primarie città dello shopping e d'arte, ma anche in località turistiche di pregio. Il brand Langosteria, dopo le inaugurazioni presso Milano, Paraggi, Parigi ed il Pop Up Restaurant presso il lago di Como ha in previsione un'apertura a Sankt Moritz nel mese di gennaio 2023. Lunelli ha investito 4 milioni

di euro per l'ingresso in "5 club", società proprietaria del club "Super G" a Courmayeur. Il gruppo prevede per l'ex Zangola di Madonna di Campiglio un progetto di ristorazione con affaccio sulle piste diurno, dal tardo pomeriggio après-ski e nella fascia serale cena con performane e concerti per un totale di 300 coperti.

Nel 2022 si rileva inoltre un discreto dinamismo anche nelle città secondarie. Nei centri storici si è assistito un diffuso ridisegno del merchandising mix, con una quota di mercato maggiore occupata da attività di somministrazione e servizi, limitando il settore dell'abbigliamento, sia luxury che mass market, in contesti consolidati e caratterizzati da un elevato footfall.

Yield – High Street

Nel corso del 2022 si è registrato un generale incremento dei rendimenti sulle principali piazze italiane, aumento compreso tra i 25 ed i 50 bps. Milano si è confermata la città con i canoni di mercato per metro quadro più elevati, con via Montenapoleone, a seguire corso Vittorio Emanuele II, via Dante, via Torino e via della Spiga. Roma registra particolare interesse da parte dei brand internazionali per via Condotti, via del Corso, piazza di Spagna, via del Babuino e via Borgogna.

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

*grandi città a vocazione turistica

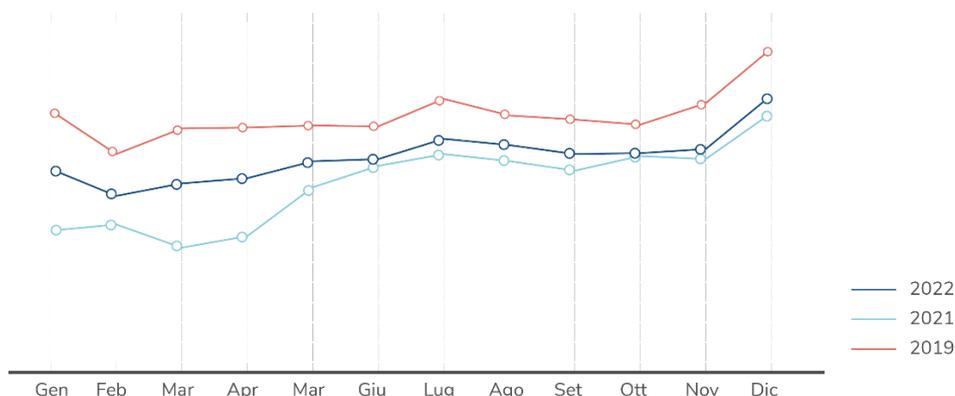
Kroll Real Estate Advisory Group

Centri Commerciali, Reatil Park e Factory Outlet

A novembre 2022, il campione raccolto dal Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) di 330 centri commerciali sui 1.280 registrati a livello nazionale ha rilevato un generale recupero del fatturato rispetto al periodo pre-pandemico (-3,2% vs. 2019). Il risultato negativo rispetto è legato alle performance dei primi quattro mesi dell'anno, dove l'impatto dalla diffusione della variante Omicron di COVID-19 è stato determinante. Confrontando il medesimo dato del fatturato rispetto all'anno 2021 si è constatato invece un incremento apri al 15,4%.

I dati relativi alle presenze nel 2022 hanno evidenziato come essi risultino inferiori al periodo pre-Covid (-15,4% vs. 2019), ma in crescita del 14,1% rispetto il 2021. I fatturati medi, nonostante la rilevante differenza di visitatori rispetto al periodo pre COVID, sono stati compensati da una spesa pro capite più elevata.

Andamento presenze 2019, 2021, 2022

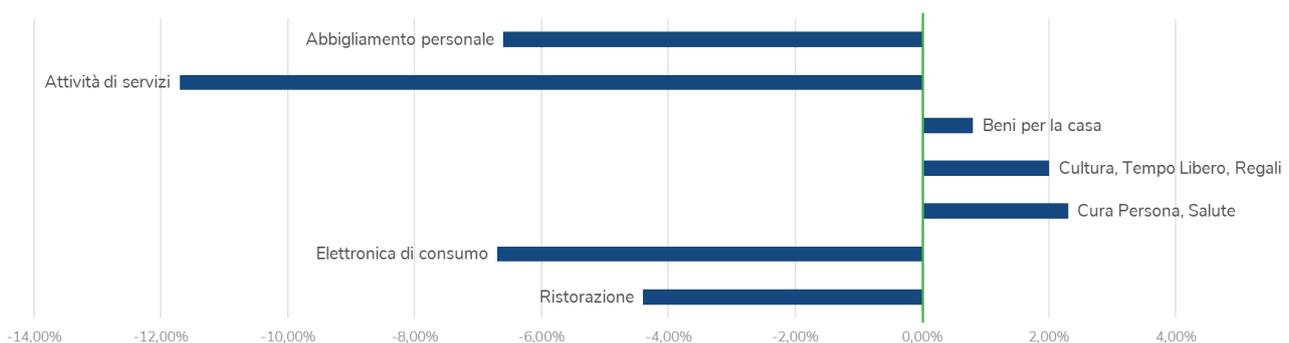


Kroll Real Estate Advisory Group su dati CNCC

Il settore grocery si è rivelato uno dei settori che più è stato capace di assorbire le difficoltà registrate durante la pandemia grazie alle caratteristiche anticicliche e alla minor elasticità della domanda. Nel periodo gennaio-settembre 2022, nonostante le condizioni economiche che hanno registrato un importante aumento dei prezzi al dettaglio a seguito della crisi energetica e la contrazione del potere d'acquisto delle famiglie, i consumi al dettaglio di alimenti, bevande e tabacco hanno fatto registrare un +5% rispetto al medesimo periodo del 2019. Le caratteristiche intrinseche del settore stanno attirando progressivamente maggiore attenzione da parte di investitori, sia nazionali che internazionali, per la presenza di flussi di cassa relativamente costanti sul lungo periodo, oltre alla possibilità di implementare l'offerta tradizionale di vendita fisica con le nuove opportunità offerte dal commercio digitale. Per ciò che concerne i cinema, il dato dei ticket venduti nel settembre 2022 vs. set. 19 segna ancora un preoccupante -50%. Questo dato si può spiegare con il consolidamento delle abitudini di fruizione dei contenuti di intrattenimento sulle piattaforme, unitamente al breve tempo di permanenza dei titoli nelle sale.

Considerando i dati relativi al fatturato per merceologia si rileva come rispetto al 2019 i settori che hanno sofferto maggiormente sono le Attività di Servizi, che registrano il dato peggiore (-11,7%), seguito da Elettronica di Consumo (-6,7%) e Abbigliamento Personale (-6,6%). Di segno positivo invece l'andamento relativo le categorie di Cura Personale, Salute (+2,3%), Cultura, Tempo Libero, Regali (+2,0%) e Beni per la Casa (+0,8%). Nel medesimo periodo di riferimento (2019 vs. 2022) i dati relativi le classi di superficie di vendita evidenziano come i grandi formati abbiano registrato le performance peggiori. Nel corso del 2022 le Grandi Superfici di vendita attestano il loro fatturato medio nell'intorno del -5,7% rispetto al periodo pre COVID-19, seguiti dalle Medie Superfici (-4,6%) e dalla Ristorazione (-4,4%).

Vendite per Merceologia (Var. % 2019 vs. 2022)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati CNCC

Nel 2022 il mercato delle gallerie commerciali è stato statico, con i player in attesa o focalizzati su asset classi differenti. Secondo le associazioni di categoria, il 2023 dovrebbe sostenere il ritorno dell'interesse da parte degli investitori per gli asset retail, i quali sono in grado di proporre rendimenti più sostenibili nel lungo periodo.

Il caro energia ha impattato in modo evidente sull'industria dei Centri Commerciali, tanto che l'associazione di categoria nel corso del 2022 ha pubblicato un documento relativo le linee guida per l'utilizzo delle risorse energetiche all'interno dei propri centri con l'obiettivo di ridurre del 10% i consumi rispetto alla precedente stagione invernale e di oltre il 20% quelli relativi la corrente elettrica. L'impegno intrapreso dal CNCC per uno sviluppo sostenibile del settore non è tuttavia da leggersi come conseguenza dettata dall'innalzamento dei costi dell'energia, ma come una policy condivisa da tutti i player: nel 2022 il 10% dei centri commerciali italiani infatti è risultato disporre alti standard qualitativi in termini di efficientamento energetico ed è certificato BREEAM o LEED.

Yield - Centri commerciali e Retail Park

I centri commerciali e i retail park registrano un generale incremento dei rendimenti, sia per i valori massimi che per quelli minimi e sono compresi tra 25 e 50bps. I dati relativi i fatturati e le presenze nel corso del 2022 raccolti dal CNCC indicano un progressivo recupero ai livelli pre-pandemici. Da parte degli investitori internazionali si verifica nei confronti di tali asset class un generale sentimento di attesa.

Centri Commerciali - Rendimenti Lordi			Retail Park - Rendimenti Lordi	
Prime*	Top Secondary	Secondary	Prime	Secondary
6,25% - 7,75%	6,50% - 8,75%	8,00% - 10,00%	6,50% - 8,50%	7,75% - 10,00%

*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.

Kroll Real Estate Advisory Group

Stock e Pipeline

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC), associazione che riunisce gli operatori attivi nelle industrie dei Centri Commerciali, Factory Outlet e dei Retail Park, ha rilevato nel 2020 un ammontare complessivo di 1.260 poli commerciali per un totale di 19,9 milioni di mq di GLA. Il settore è stato capace di generare nel medesimo anno un volume d'affari (escluso l'indotto) pari a 71,6 miliardi di €. Nonostante i risultati incoraggianti raccolti nel 2022 si è constatato un rallentamento dello sviluppo dei nuovi progetti. I fattori che più hanno inciso sono stati l'incremento dei costi delle materie prime, dell'energia e la rivalutazione dei canoni di locazione secondo l'indice Istat.

Tra i progetti in cantiere nel corso del 2022, Merlata Bloom ha comunicato di aver superato l'80% di commercializzazione degli spazi, che si svilupperà per circa 80.000 mq. Tra i player presenti si annoverano Esselunga, Juice – premium reseller Apple, Decathlon, Colmar, Calvin Klein, Levi's, Timberland, Tommy Hilfiger e OVS. Il segmento relativo la somministrazione prevede invece Fresco & Cimmino, Old Wild West, Cioccolatitaliani, Macha Cafè, Ichi Station e Flower Burgers.

Il gruppo Eurofund ha acquisito Parma Retail. Il progetto riguarda la valorizzazione di un asset commerciale di 44.000mq, denominato "The Hood" per il quale prevede un investimento di 25 milioni di euro. Il concept innovativo consta della realizzazione di uno spazio commerciale scoperto con un'offerta shopping e leisure. Il gruppo vuole riproporre nel progetto italiano, terrazza da 4.000mq presentata per la prima volta al centro Ubbo (Amadora, Lisbona), la quale verrà valorizzata mediante la presenza di attività temporanee culturali, leisure e food.

Il progetto Milanord 2, a Cinisello Balsamo, si pone come obiettivo la creazione di un centro commerciale di ultima generazione dove integrare sport, tempo libero, shopping e ristorazione, per un totale di 168.700mq. La distribuzione prevede circa 300 negozi per 100.000mq destinati al retail, circa 60.000 al tempo libero, di cui 40.000 a cielo aperto e 10.000mq di food & beverage. Lo sviluppo vanterà un ottimo livello di accessibilità, sia pubblica che privata, derivante dalla prossimità all'autostrada A4, alla tangenziale nord-Milano e dalla presenza delle linee della metropolitana M1 e M5 previste per il 2025.

A Bergamo si assiste al progetto di riqualificazione urbanistica del gruppo Percassi, dal nome Chorus Life. Lo sviluppo prevede la realizzazione di una smart city di 150.000mq, dove coesisteranno residenze, strutture ricettive, aree commerciali, un'arena e un parco urbano. Il quartiere prevede l'inserimento di servizi quali coworking, ufficio postale, bancario, una lavanderia, un supermercato di prossimità, un asilo nido e 30 negozi retail.

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

I progetti non riguardano tuttavia solo l'area geografica settentrionale d'Italia. A Torre Annunziata sorgerà infatti il Maximall Pompeii. Per il progetto riguardante il più grande centro commerciale del meridione (oltre 42.000mq) sono stati investiti oltre 170 milioni di euro, con lo scopo di realizzare di un complesso commerciale arricchito dalla presenza di un hotel 4 stelle gestito dal gruppo Marriott, contestualmente alla presenza di spazi per conferenze, cinema, teatro, circa 200 negozi di cui 30 destinati al food & beverage e oltre 5.000 posti auto.

Si riporta di seguito un elenco dei principali progetti di ampliamento, nuova apertura e completamento in corso nel territorio nazionale.

Anno	Nome	Città	Tipologia di intervento
2022	La Fattoria	Rovigo	Ampliamento
2022	Vatican Mall	Roma	Nuova apertura
2022	Il Mulino del Conca	Morciano di Romagna	Nuova apertura
2023	La Vela Centro Commerciale	Calentini	Ampliamento
2023	ToDream	Torino	Nuova apertura
2023	Merlata Bloom	Milano	Nuova apertura
2023	Chorus Life	Bergamo	Nuova apertura
2023	Montespaccato Center	Roma	Nuova apertura
2024	Parco Corolla	Milazzo	Ampliamento
2024	Milanord2	Ciniesello Balsamo	Nuova apertura
2024	Maximall Pompei	Torre Annunziata	Nuova apertura
2024	Walther Park	Bolzano	Nuova apertura
2024	Palasport Genova	Genova	Nuova apertura
2024	Roncade Promenade	Roncade	Nuova apertura
2025	Milano Santa Giulia	Milano	Completamento

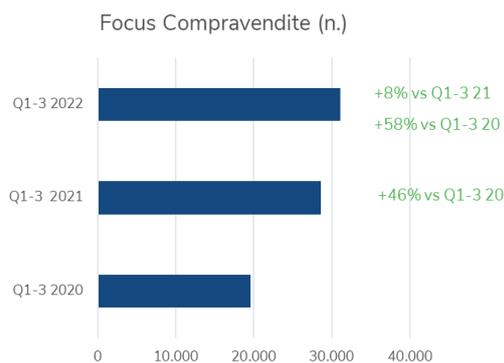
Kroll Real Estate Advisory Group su fonti varie

Compravendite

Nel 2021, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione commerciale* è stato pari a circa 42.125, rilevando una variazione del +20% rispetto alle transazioni registrate nel 2019 anno pre-pandemia. Considerando i fattori esogeni che hanno generato uno shock nel mercato immobiliare e alla luce della performance positiva rilevata nel 2021, si segnala che il confronto dei dati (+38% 2021 vs 2020) risulta fuorviante in quanto nel periodo gennaio-giugno 2020 si è verificata la prima chiusura forzata delle attività a causa della pandemia con la conseguente sospensione della commercializzazione degli immobili e ripercussioni negative sulle transazioni del mercato.

Nel periodo gennaio-settembre 2022, l'ammontare delle compravendite conferma le performance positive, registrando più di 31.000 transazioni, pari a +8% rispetto al I-III trimestre 2021. Dal punto di vista geografico al primo trimestre tutte le macro-aree hanno registrato performance positive. Il Nord ha intercettato quasi il 50% delle transazioni, seguito dal centro con il 23%.

Area	NTN 2019	NTN 2020	NTN 2021	Var. % NTN 2021 vs 2019	Var. % NTN 2021 vs 2020	Quota NTN per area (2021)
Nord Est	6.520	5.712	8.011	22,9%	40,3%	19,0%
Nord Ovest	11.279	9.404	13.016	15,4%	38,4%	30,9%
Centro	7.988	6.848	9.604	20,2%	40,2%	22,8%
Sud	6.676	6.073	8.014	20,0%	31,9%	19,0%
Isole	3.004	2.574	3.479	15,8%	35,2%	8,3%
ITALIA	35.467	30.611	42.124	18,8%	37,6%	100,0%



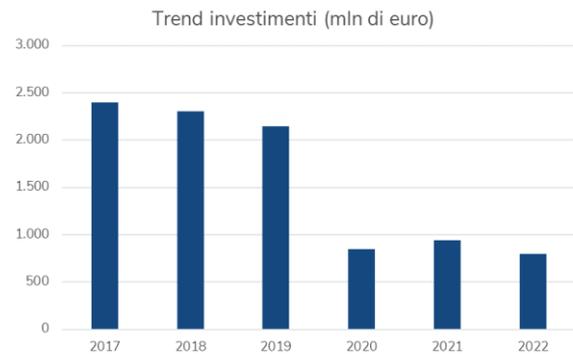
Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

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

Investimenti

Nel 2022 gli investimenti in immobili retail hanno totalizzato circa 800 milioni di euro, risultato leggermente inferiore rispetto a quanto totalizzato nel 2021 (900 milioni di €). Gli investimenti in immobili retail intercettano circa il 7% del totale degli investimenti, grazie soprattutto a transazioni di asset dei sub segmenti “Big Box” e “Supermercati” e a un interesse strategico di trasformazione degli spazi di intrattenimento, i cinema. Le performance positive sono state sostenute dall’accelerazione del processo di “re-thinking” degli spazi retail. In particolare, il settore GDO si sta riadattando alle nuove abitudini dei consumatori, velocizzando ad esempio la riorganizzazione delle vendite via e-commerce e integrando le proprie attività con quelle di tipo logistica last-mile o con l’ibridazione degli spazi per ospitare servizi sanitari (centri medico-diagnostici), che si avvicinano anche a livello fisico, ai fruitori potenziali. Anche negozi posizionati nei centri urbani rilevano una evoluzione dei format di vendita ibridata, ad esempio con servizi di Food & Beverage e Wellness.

Le transazioni del 2022 hanno riguardato sia “single asset” ad uso misto che portafogli di immobili commerciali. Per quanto riguarda la compravendita di “single asset” si cita: la transazione dello storico Palazzo Coin in Piazzale Appio a Roma, un immobile di 7mila metri quadri che si sviluppa su 4 piani facente parte dell’ex patrimonio dell’Enpam, acquistato da Investire ad Apollo GM e subito rivenduto in ottica di valorizzazione e a Milano, l’acquisto di un immobile ad uso commerciale di 3.900 mq per 12.6 milioni da parte di IME, Industria Maglieria Europea SpA, società italiana che, terminata recentemente una lunga ed apprezzata attività nel settore industriale, si dedica oggi alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare. Tra i deal “portofolio” emerge la transazione di tre asset localizzati a Vergiate (VA), Castel Mella (BS) e Sassari che Conforama ha ceduto con formula sale & lease back a Investire SGR e l’acquisizione di due centri commerciali in Campania da parte di Agave Ita. Tra le numerose transazioni di cinema si segnala la cessione da parte di Kryalos di uno spazio multisala ostruito circa vent’anni e affittato dal 2006 al primario operatore del settore UCI Cinemas che recentemente ha anche rinnovato integralmente le sale in seguito alla stipula di un nuovo contratto di locazione di lunga durata.



Kroll Real Estate Advisory Group su fonti varie

Principali Transazioni – 2022

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-22		UCI Pioltello	MI	Pioltello	n.d.		Kryalos
nov-22		Parma Retail Shopping Centre	PR	Parma	n.d.	Eurofund Investments	
ott-22	Zamparini IT Retail Portfolio 2022	Centro commerciale I Sanniti	BN	Benevento	n.d.	Agave Holdings LLC	D.I. Zamparini
ott-22	Zamparini IT Retail Portfolio 2022	Centro Commerciale Mandi	NA	Afragola	n.d.	Agave Holdings LLC	D.I. Zamparini
ott-22		ex maglieria IME	MI	Milano	12,6	IME Industria Maglieria Europea SpA	Kryalos
set-22		Unes Maxi	MO	Modena	3,1		Mediolanum Gestione Fondi Sgr
set-22		Cassala 22	MI	Milano	n.d.	German institutional investor	Barings
lug-22		HQ SFA	MI	San Donato Milanese	n.d.	SFA Italia SpA	Blue Sgr
lug-22		Cinema Giulio Cesare	RM	Roma	1,3	Lucky Red	Fininvest Sviluppo Immobiliari
lug-22		Cinema Fiamma	RM	Roma	3,1	Governo Italiano	Fininvest Sviluppo Immobiliari
lug-22		Centro Commerciale	MI	Basiglio	7,7	Darian RE	Mediolanum Gestione Fondi Sgr
giu-22	Conforama IT Retail Portfolio 2022	Conforama big box	¹ varie	varie	n.d.	InvestiRE SGR SpA	Conforama
mag-22	Reale Mutua IT retail portfolio	Spazi Carrefour Grocery	varie	varie	n.d.	Indotek Group	Reale Mutua
mag-22	BNP Paribas IT Office/Retail Portfolio 2022	Retail fondo dinamico	varie	varie	75,2	DeA Capital Real Estate	BNP Paribas REIM
mag-22		U2 Grocery	LC	Barzanò	n.d.	Blue Sgr	Savills IM
apr-22		Palazzo Coin	RM	Roma	n.d.		InvestiRE SGR
mar-22		Parco Terminal Nord	UD	Udine	n.d.	Immofinanz	Benson Elliot, Europa Risorse
mar-22	Project Dream 2020	Rome retail	RM	Roma	95,0	Apollo Global RE	ENPAM

¹ i tre asset del portafoglio sono localizzati a: Vergiate (VA), Castel Mella (BS) e Sassari

Kroll Real Estate Advisory Group su RCA e principali testate giornalistiche del settore

Milano in evoluzione: 2022 e oltre



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

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

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

Mappatura dei principali progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi puntuali (vision 2023 / 2030).

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

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

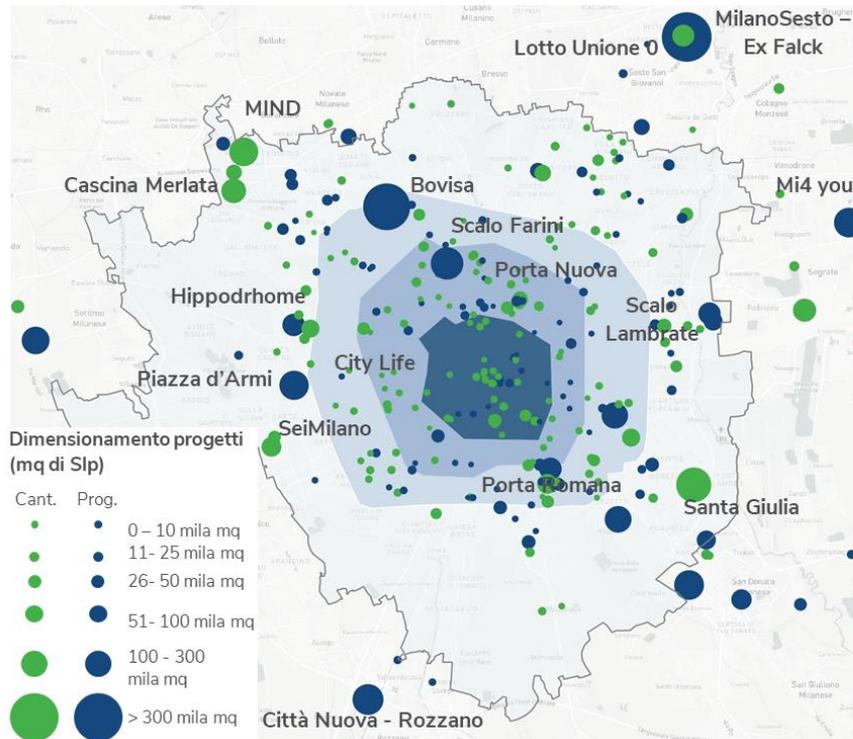
In totale ammontano a circa **10,7** milioni di mq di SIp articolati in:

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

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

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

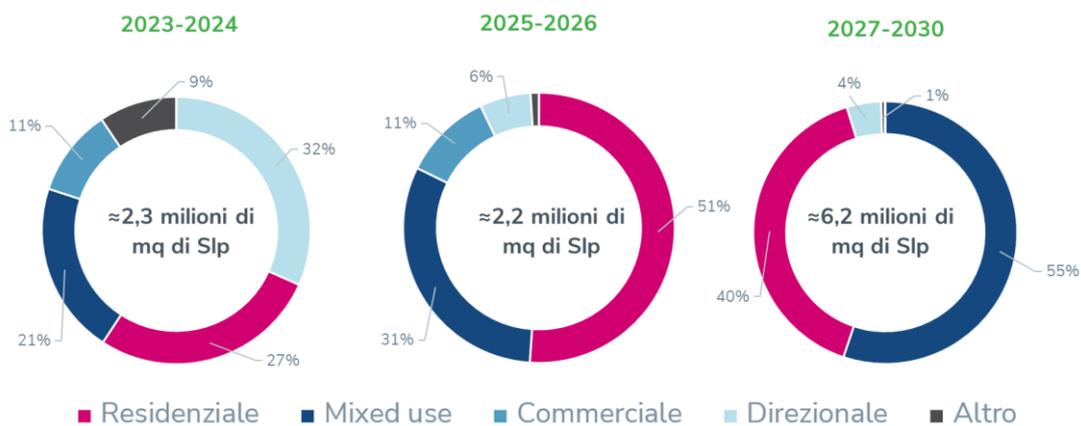
* «Milano allargata»: si intende il territorio della città capoluogo e gli interventi di rilievo ubicati in altri Comuni a ridosso del confine amministrativo del Comune di Milano.



Kroll Real Estate Advisory Group

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 2022 / 2030 possono essere distribuiti in base alle seguenti fasce temporali:

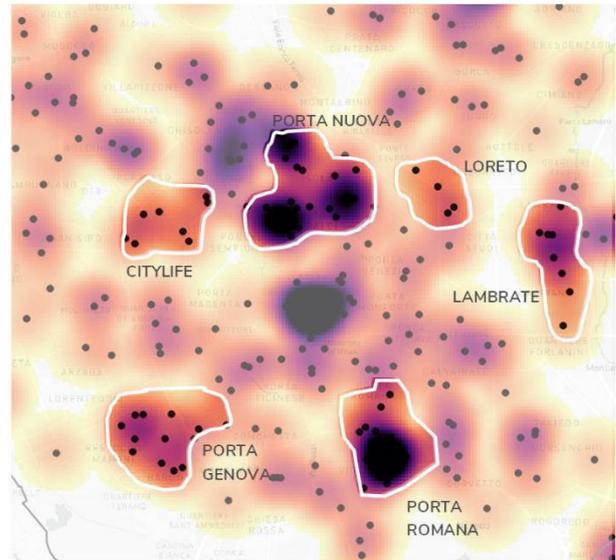


Kroll Real Estate Advisory Group

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 Real Estate Advisory Group

Segue una disamina dei principali interventi in atto sul territorio milanese e in fase di conclusione entro il 2022.

- **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, il 27 Aprile 2022, della sede della casa farmaceutica AstraZeneca così come gli insediamenti di Bio4Dreams e Rold, e del Nuovo Ospedale Galeazzi che ha iniziato ad accogliere i primi pazienti a partire da Agosto 2022. Nel dicembre 2021 Esselunga ha firmato un accordo con Lendlease per predisporre una superficie di 1.000 mq all'interno del Mind Village, destinata a sperimentare un concetto innovativo di retail, per intercettare nuove esperienze e trend di consumo.
- **Cascina Merlata** – avanzamento cantiere. Oltre al progressivo avanzamento delle opere, compreso anche il lotto R8, inizia a prendere forma la struttura del centro commerciale Merlata Bloom
- **Sei Milano** – di Borio Mangiarotti e Mario Cucinella Architects, proseguimento cantieri.
- **Milano Lampugnano**: l'esito del bando di gara ha visto vincitore Ticketone e Mca Events. Cronoprogramma previsto della durata di dieci mesi. Poco meno di 15 milioni la spesa per riportare a nuovo le vecchie tribune; vedrà la luce un nuovo palazzetto da circa 8.000 posti in città.
- **Milano Fiera**: Quartiere di CityLife: sul lato di Largo Domodossola stanno proseguendo i lavori per la realizzazione di CityWave, ovvero il Portico di BIG. Sarà resa fruibile anche l'ultima porzione del Parco di CityLife.
- **Milano Porta Nuova** -nei primi mesi del 2022 sono stati ufficializzati i progetti Pirelli 39, Pirelli 35 e Pirelli 32 mentre si può definire praticamente concluso il cantiere di Gioia 22 (scheggia di vetro). 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"
- **Milano Est**: Lambrate, completamento del complesso residenziale di East Garden; Città Studi sarà completato il progetto Armonia 19 di via Botticelli e piazza Occhialini. Inoltre, è stato reso noto il vincitore del Concorso internazionale "Magnifica Fabbrica". I progettisti hanno previsto un unico grande volume composto da una maglia modulare regolare, circondato dal verde e dai canali d'acqua del Parco della Lambretta e affiancato dal Palazzo di cristallo, restaurato nelle sue strutture portanti e riconvertito in un giardino d'inverno, chiamato Fabbrica verde

della biodiversità. È così quasi completata la progettazione della Grande funzione urbana Rubattino, oltre 300.000 m2 complessivi suddivisi tra proprietà pubblica comunale (quasi 180.000 m2) e privata (Rubattino 87 Srl e Camozzi). Nell'area pubblica, oltre ad alcune opere di urbanizzazione (ampliamento e sistemazione di strade) è prevista anche la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in via Caduti in missioni di pace a servizio del quartiere, finanziato con 13,5 milioni nell'ambito del PNRR. Il primo atto dei lavori, i cui costi complessivi sono stimati in 120 milioni di euro, riguarderà l'ampliamento del Parco, con inizio previsto nel 2024

- **Milano Barona:** in zona M2 Romolo si è conclusa la costruzione di Arca, in via Rimini, per la nuova sede del Gruppo Cap Holding e anche la riqualificazione dello stabile San Vigilio Uno - noto come Palazzo Savoia Assicurazioni e Riassicurazioni progettato da Gio Ponti nel 1971. Sempre nel distretto della Barona, nei pressi della Stazione M2 Famagosta, via Palatucci ha iniziato ad elevarsi il progetto The Skydrop, di proprietà di Real Estate Center, società del gruppo Carfin92; si tratta di una nuova torre di 20 piani fuori terra e due interrati, 38.800 metri quadrati di superficie totale di progetto, 1.500 mq a piano, 250 posti auto coperti, 9 mila mq di aree verdi, 3.500 mq di giardini pensili. Un investimento da 25 milioni di euro solo per i lavori: l'immobile sarà destinato ad un uso direzionale e commerciale.
- **Milano Porta Romana** – sono iniziati alcuni lavori di preparazione del cantiere per la torre Faro di A2A (progetto di Citterio Viel) di piazza Trento e in via Ripamonti si vedrà la conclusione di tutte le bonifiche sull'area che ospiterà il Villaggio Olimpico all'interno dell'ex Scalo di Porta Romana, in vista delle Olimpiadi Invernali del 2026.
- **Milano Rogoredo - Santa Giulia** – Nella porzione nord dell'area di Santa Giulia sono iniziati gli scavi per le bonifiche e per permettere l'inizio delle operazioni di posa delle fondazioni dei vari edifici. Si segnala inoltre che, a settembre 2021 Risanamento e la società tedesca Cts Eventim (leader internazionale dell'entertainment) hanno presentato il progetto per la realizzazione della nuova Msg Arena. Un investimento da 180 milioni. Ospiterà 16mila persone ma anche ristoranti, negozi e 10mila mq di "piazza" esterna per eventi all'aperto. L'arena sarà inclusa anche nel progetto delle Olimpiadi Milano-Cortina 2026
- **Milano 3.0** – nel contesto della "Milano allargata" è importante menzionare il nuovo sviluppo "next generation living ": sei nuove palazzine, per un totale di 260 appartamenti prenderanno posto tra il laghetto di Basiglio e il parco. Gli appartamenti mettono a disposizione tagli diversi, che giocano sull'interior design differenziato dall'Atelier(s) Alfonso Femia

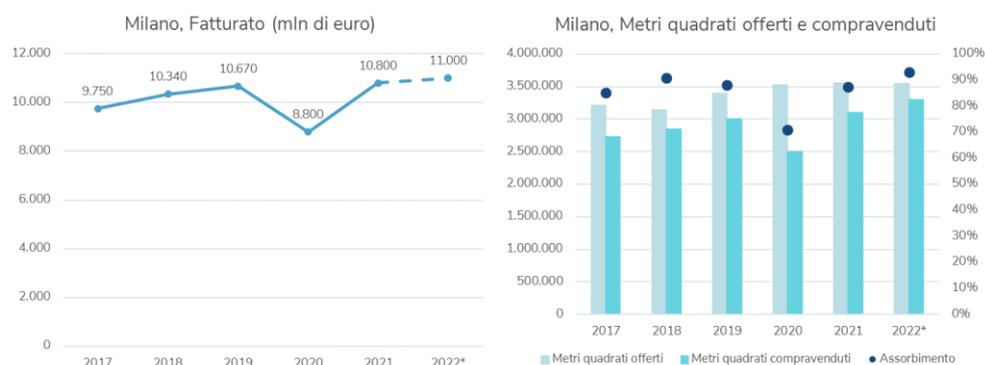
Il mercato immobiliare residenziale della città di Milano



Nel 2022 il mercato delle abitazioni milanesi si mantiene dinamico e attrattivo. Il segmento residenziale mostra un trend positivo sia dei prezzi che dei canoni sostenuto anche da una domanda sempre più ampia sia in termini di età (dai giovani lavoratori ai senior), sia in termini di budget a disposizione, che spesso però non incontra un'offerta di prodotto adeguata. In questo scenario si stanno consolidando e attuando nel mercato milanese numerose iniziative immobiliari di rigenerazione urbana, promosse da player specializzati, che nella maggior parte dei casi si qualificano come importanti occasioni di recupero di brani di città o di singoli edifici. In molti interventi è prevista un'articolazione dell'offerta residenziale che consente l'immissione sul mercato di prodotto di nuova costruzione in grado di incontrare le esigenze di utenti con budget diversi. È importante altresì sottolineare alcune criticità "croniche" del mercato residenziale, che intaccano anche la realtà milanese, quali i tempi dilatati per il rilascio delle autorizzazioni, al quale si è aggiunto il sensibile aumento dei costi delle materie prime e, di conseguenza, dei costi di costruzione. Tuttavia, questi rischi esogeni sembrano, ad oggi, influire però solo parzialmente sulla vivacità del mercato meneghino.

Fatturato e take up

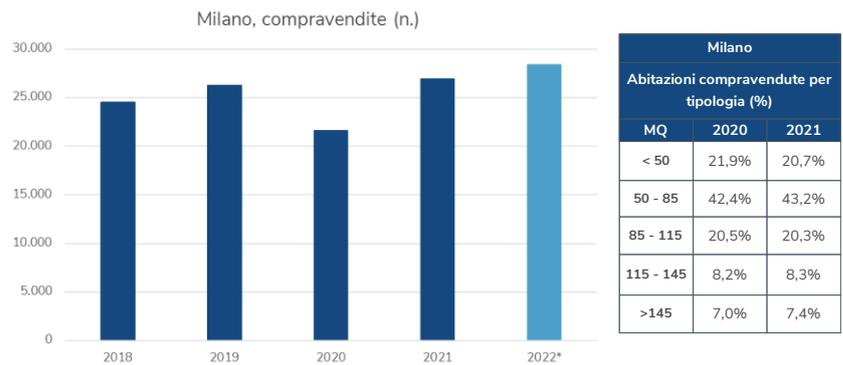
Nel 2021, il fatturato residenziale del comune di Milano ha registrato un volume pari a 10.800 milioni di euro, segnando una variazione del +23% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.550.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +1%, mentre le superfici scambiate si attestano a 3.100.000 mq (+24% 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 (87%). Le stime condotte per il 2022 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca, confermano una continuità della crescita rilevata 2021, risultato che non sembra ancora recepire gli effetti sulla domanda di acquisto di abitazioni derivati delle politiche monetarie attuate a partire dalla seconda parte dell'anno.



*stima

Compravendite

Nel 2021 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Milano è stato pari a circa 26.925 unità con una variazione del +25% rispetto all'anno precedente. Il capoluogo assorbe il 47% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2021, nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Nel 2021 l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) a livello comunale si attesta a 3,3%, valore superiore rispetto a quello della provincia, indice di una maggiore dinamicità del mercato del capoluogo. Nel periodo gennaio-settembre 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Milano è stato pari a circa 21.415 unità con una variazione del +10% rispetto all'anno precedente. Si stima un consuntivo d'anno positivo, con risultati lievemente superiori a quanto registrato nel 2021.



* stima

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

IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendite, su un determinato periodo di tempo.

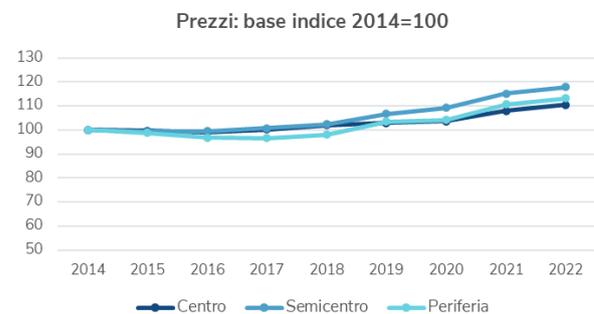
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Prezzi

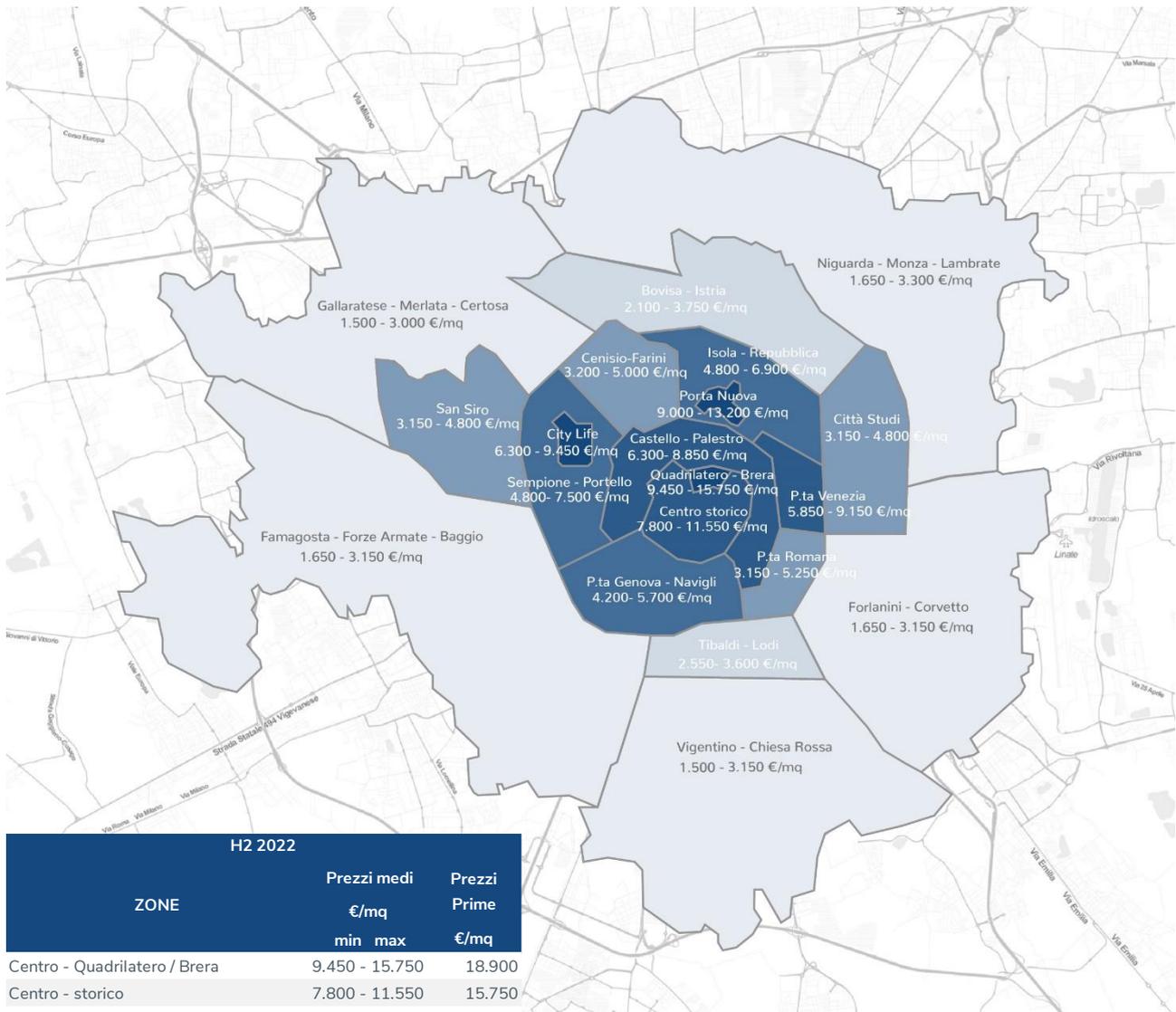
Nel 2022 si conferma il trend in crescita dei prezzi del mercato residenziale di Milano; si rilevano variazioni per lo più positive in tutte le macro-aree della città. In particolare, le buone performance del centro sono dettate dalla tenuta del segmento lusso, che risulta caratterizzato da una domanda che non conosce crisi.

In particolare, è interessante rilevare l'andamento delle zone del semicentro caratterizzate dall'avvio di numerose iniziative immobiliari di rigenerazione urbana o di interventi che prevedono la totale riqualificazione di immobili esistenti. Si assiste alla creazione di nuove zone attrattive con conseguente incremento significativo di prezzi.

Sulla falsa riga di quanto avviene nelle zone semicentrali, anche la periferia registra buone performance delle quotazioni, intercettando la domanda abitativa con un budget disponibile contenuto e orientata a soluzioni con taglio dimensionale più ampio e spazi esterni accessori.



Elaborazione Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



H2 2022			
ZONE	Prezzi medi €/mq		Prezzi Prime €/mq
	min	max	
Centro - Quadrilatero / Brera	9.450 - 15.750	18.900	
Centro - storico	7.800 - 11.550	15.750	
Castello - Palestro	6.300 - 8.850	10.500	
Porta Genova - Navigli	4.200 - 5.700	6.750	
Cenisio - Farini	3.200 - 5.000	6.500	
Sempione - Portello	4.800 - 7.500	8.550	
Isola - Repubblica	4.800 - 6.900	8.550	
Pt. Venezia	5.850 - 9.150	10.650	
Pt. Romana	3.150 - 5.250	6.300	
Città Studi	3.150 - 4.800	5.250	
Tibaldi - Lodi	2.550 - 3.600	4.200	
San Siro	3.150 - 4.800	5.250	
Bovisa - Istria	2.100 - 3.750	4.200	
Gallaratese - Merlata - Certosa	1.500 - 3.000	3.450	
Niguarda - Monza - Lambrate	1.650 - 3.300	3.750	
Forlanini - Corvetto	1.650 - 3.150	4.200	
Vigentino - Chiesa Rossa	1.500 - 3.150	3.600	
Famagosta - Forze armate - Baggio	1.650 - 3.150	3.750	
Porta Nuova	9.000 - 13.200	15.750	
City Life	6.300 - 9.450	10.950	

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

Kroll Real Estate Advisory Group

Principali transazioni – 2021 e 2022

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
nov-22		Scalo di Porta Romana ³	MI	Milano	180,0	Prada, Covivio, Coima SGR	FS Italiane
nov-22		future Collegiate SH Milan Bovisa	MI	Milano		Castello Sgr	EuroMilano
nov-22		Ex area Marelli	MI	Sesto San Giovanni		Colliers Global Investors Italy	
set-22		Ex sede Plasmon	MI	Milano	72,0	Supernova Privatstiftung	Abitare In
lug-22		Complesso Residenziale Petitti	MI	Milano		Condomini Firenze srl	Robert Bosch S.p.A.
lug-22		Multifamily Cascina Merlata	MI	Milano		CBRE Investment Mgmt	Greenway Costruzioni
giu-22	Fondo Pensioni Cariplo IT Office	Asset a Milano I ²	MI	Milano		Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Fondo Pensioni Cariplo IT Office	Asset a Milano II ²	MI	Milano		Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Fondo Pensioni Cariplo IT Office	Asset a Milano III ²	MI	Milano		Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Fondo Pensioni Cariplo IT Office	Asset a Pioltello ²	MI	Pioltello		Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22	Fondo Pensioni Cariplo IT Office	Asset a Legnano ²	MI	Legnano		Kervis SGR	Fondo Pensioni Cariplo
giu-22		Corso Como Res	MI	Milano	7,0	Borgosesia Gestionio SPA	Como 11 Srl
apr-22	Hines living portfolio	Sviluppo a Navigli Porta Romana	MI	Milano		Savills IM, Hines	
mar-22		Co-Housing Navigli	MI	Milano	22,5	Consorzio Cooperative Lavoratori	Torre Sgr
dic-21		Sette Aree di sviluppo ¹	MI	Milano	40,5	AbitareIn	n.d.
nov-21		Nuove abitazioni in Piazza Tirana	MI	Milano	2,2	Borio Mangiarotti	FS Sistemi Urbani
lug-21		Adriano Marelli Ambito A	MI	Milano	n.d.	Savills Investment Management	n.d.
giu-21		tre nuovi immobili residenziali	MI	Milano	n.d.	n.d.	n.d.
mag-21		future MoLeCoLa	MI	Novate Milanese	60,0	Hines RE Fund	City of Milan, Ferrovie Nord Milano
mag-21		La Maggiolina	MI	Milano	81,0	Generali RE Fund SICAF	UniCredit
apr-21		fmr Giovanni Crespi Factory	MI	Legnano	n.d.	Officine Mak	n.d.
apr-21		fmr Fonderia Cerrese	MI	Cerro Maggiore	n.d.	Officine Mak	n.d.
mar-21		Naviglio Grande	MI	Milano	n.d.	Artisa Group	n.d.
feb-21		due immobili residenziale	MI	Milano	n.d.	Kervis SGR	n.d.
feb-21		SeiMilano Lot 2	MI	Milano	n.d.	Invesco Real Estate, NAEV	Varde Partners, Borio Mangiarotti

1 il valore è derivato dalla superficie commerciale di sviluppo (circa 74.000mq) e dal prezzo di carico (circa 550 euro/mq)

2 asset a prevalenza residenziale. Ospitano anche destinazione uffici e retail

3 il valore fa riferimento alla transazione dell'intera area dello scalo di Porta Romana (circa 165mila mq). Si stima che la superficie ad uso residenziale sarà di circa 115mila mq.

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati RCA e testate giornalistiche del settore

Il mercato immobiliare terziario della città di Milano



Milano conferma la solidità degli investimenti nel settore direzionale nonostante una decrescita importante dei rendimenti, che nei primi mesi del 2022 avevano raggiunto i minimi storici, ha rimandato la vendita di alcuni asset. Le nuove criticità esogene del mercato (crescita inflattiva, aumento del costo delle materie prime) sembrano quindi toccare parzialmente il capoluogo lombardo che continua ad essere interessato da interventi volti alla realizzazione di headquarter per le società leader nei settori assicurativi, bancari e per i brand dell'informatica e tecnologia avanzata. I metri quadrati locati risultano in crescita su base annua (+30% circa); i tenant esprimono preferenza per tipologie A/A+. La disponibilità limitata di spazi di tale categoria ha contribuito all'innalzamento dei canoni prime tra il 5% e l'8% in base alla location. Per gli asset di tipo core a fine anno si è osservato una ripresa dei rendimenti prime. Gli operatori mostrano interesse sia per immobili di nuova costruzione o interessati da riqualificazioni importanti ubicati in posizioni centrali, sia per centri direzionali ubicati nel primo hinterland di Milano. Particolare attenzione ai temi della sostenibilità energetica e alla riorganizzazione degli spazi, soprattutto in un'ottica di utilizzo "a rotazione delle postazioni" a seguito della conferma dello smart working come modalità strutturata. Inoltre, si assiste ad una particolare attenzione alla vivibilità degli spazi; i progetti presentati vedono la predisposizione di spazi accessori, quali terrazze e roof-top fruibili nei momenti di pausa, in conformità con le nuove esigenze scaturite dall'emergenza sanitaria.

Fatturato e take up

Nel 2021, il fatturato terziario del comune di Milano ha registrato un volume pari a 2.130 milioni di euro, segnando una variazione del +29% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 573.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +10%, mentre le superfici scambiate si attestano a 470.000 mq



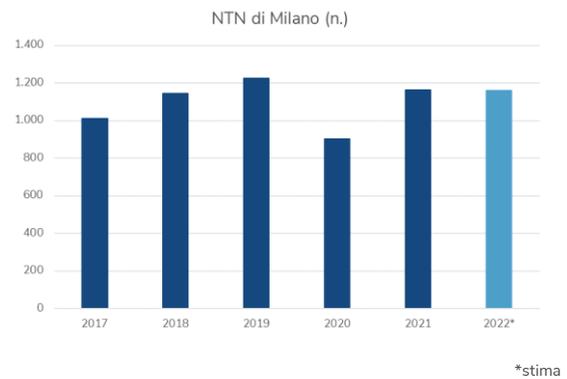
*stima

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Scenari Immobiliari

(+31% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, si attesta all'82%, valore superiore alla media dei 5 anni (77%). Le stime condotte per il 2022 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca, appaiono lievemente inferiori rispetto ai risultati record del 2021, ma in linea rispetto a quanto registrato nel mercato negli anni antecedenti allo shock pandemico.

Compravendite

Nel periodo gennaio-settembre 2022, ultimi dati disponibili, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Milano è stato pari a più di 879 unità, risultato in linea rispetto allo stesso periodo del 2021 (882 NTN), mentre rispetto ai primi tre trimestri del 2019, anno pre-pandemia, si rileva una variazione del +9%. Si stima per il 2022 un consuntivo delle transazioni superiore a 1.100 unità.



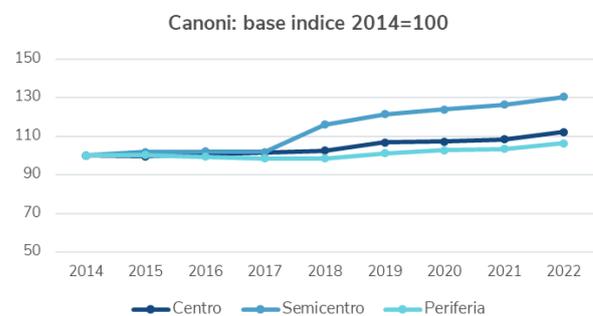
NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto

Kroll Real Estate Advisory Group, su Agenzia delle Entrate (OMI)

Canoni e rendimenti

Nel 2022, il mercato delle locazioni di Milano ha recepito in quasi tutte le zone gli effetti della sensibile crescita inflattiva degli ultimi mesi. In particolare, per il centro si rileva una lieve crescita dei canoni che appare più marcata per le location prime. Anche la periferia mostra un trend di crescita soprattutto nelle aree oggetto di interventi di riqualificazione di centri direzionali posizionati nel primo hinterland di Milano. In generale, i canoni possono subire variazioni significative al rialzo soprattutto in caso di immobili di nuova costruzione o valorizzati secondo i più alti livelli prestazionali, rispondenti alle attuali esigenze dei conduttori e degli investitori. Nello specifico gli immobili di nuova generazione offrono canoni di locazione più elevati e si osserva una contrazione dei rendimenti lordi livelli nell'ordine di 50-100bps rispetto a quelli ubicati nelle medesime zone ma di qualità standard o inferiore.



Elaborazione Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Principali transazioni – 2022

Data	Portafoglio	Nome immobile	Città	Indirizzo	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
dic-22		Uffici in Jenner	Milano	Viale Jenner 73		n.d. Kryalos, Aquileia	n.d.
dic-22		Uffici a Basiglio	Basiglio			n.d. AKNO Group	Cromwell Property Group, Goldman Sachs
dic-22		Uffici in via Verziere	Milano	via Verziere 11		n.d. Inarcassa RE	Kryalos
dic-22		Affori Centre	Milano	Via Cialdini 16		n.d. Patrizia	BNP Paribas REIM
dic-22		Uffici in Amerigo Vespucci	Milano	Via Amerigo Vespucci 2		n.d. Primonial REIM, Ardian	Primonial REIM, Ardian
nov-22		Uffici in TIBB	Milano	Piazzale Lodi 3		119 Macquarie Asset Management	Kryalos
set-22		Cortile della Seta	Milano	via Moscova 33		35 Poste Vita, Generali Group	Savills IM, JP Morgan
set-22		Deruta (BNL)	Milano	Via Privata Deruta 19		40 Invesco Real Estate	Coima Res
ago-22		Asset in Testi	Milano			n.d. n.d.	Blue Sgr
ago-22		Asset in Montebello	Milano	Via Montebello 18		243 Mediobanca (Club deal)	Kryalos, Blackstone
ago-22		Asset in Certosa	Milano	Via Giovanni Barrella 6		n.d. RealStep Srl	Savills IM
ago-22	Brioschi IT Office Portfolio 2022	Milanofiori Nord U1	Assago		50		Brioschi Sviluppo
ago-22	Brioschi IT Office Portfolio 2022	Milanofiori Nord U3	Assago		138,2	n.d.	Brioschi Sviluppo
ago-22		Asset in Winkelmann	Milano	Via Giovanni Gioacchino Winkelmann 1		n.d. Colliers Global Investors Italy	n.d.
ago-22		Asset digital & green	Milano	Via Melzi D'Eril 34		n.d. BNP Paribas REIM	Ardian, Prelios SGR SPA
lug-22		Urban Cube	Milano	Viale Sarca 223		n.d. Perial	AXA IM - Real Assets
lug-22		Asset in Missori	Milano	Piazza Missori 2	27,95	Investire Immobiliare Sgr	Mediolanum Gestione Fondi Sgr
lug-22		Palazzo Marconi e Leonardo	Basiglio	Via Francesco Sforza 15		n.d.	Computer Associates
lug-22		RCS HQ Blocco 1	Milano	Via Solferino 28	59,9	RCS MediaGroup	Blackstone, Kryalos
lug-22		Palazzo Litta Cusini Modignani	Milano	Corso Europa 16		n.d. IBL Banking Group	Coima SGR
giu-22		Asset in Bagutta	Milano	Via Bagutta 20	35,5	Artisa Group	Torre Sgr
giu-22		Business Campus The Bridge	Milano			n.d. ENPAM, Colliers Global Investors Italy	Investire Immobiliare Sgr, BNP Paribas REIM
mag-22		Office Campus	Milano	via Tortona 25		n.d. Hines	BNP Paribas REIM
mag-22		Be+thepecchi	Cassina De Pecchi	Via Roma 108		n.d. Quinta Capital Sgr	Investire Immobiliare Sgr
mag-22		Uffici in Primaticcio	Milano			n.d. Investire Immobiliare Sgr	Tristan Capital Partners
apr-22		J20	Milano	Viale Edoardo Jenner 20		n.d. Noe Group, Finanziaria Immobiliare D'este Srl	n.d.
apr-22		Arcadia Center	Milano	Via Privata Grosio 4	35,7	n.d.	Investire Immobiliare Sgr
apr-22		Wework office	Milano	Via Giuseppe Mazzini 9 11	120	Amundi RE Italia	BNP Paribas REIM
apr-22	Pegasus office portfolio	Certosa 148	Milano	Viale Certosa 148		n.d. n.d.	GWM Group, Investire Immobiliare Sgr
apr-22	Pegasus office portfolio	Watt 27	Milano	Via del Corso 270		n.d. n.d.	GWM Group, Investire Immobiliare Sgr
mar-22		Pirelli 32	Milano	via Prielli 32	58,2	Coima Res	UniCredit, Generali Immobiliare Italy
mar-22		Palazzo di Santa Maria Segreta	Milano	Via Santa Maria Segreta 5	49	Castello Sgr, Oaktree	Itas Mutua
mar-22		Via Ripamonti 89	Milano	Via Giuseppe Ripamonti 89		n.d. Patrizia	RealStep Srl
feb-22		Via Ripamonti 89	Milano	Via Giuseppe Ripamonti 89		n.d. Patrizia	RealStep Srl
feb-22		Pirelli Tyre	Milano	Viale Piero E Alberto Pirelli 25		n.d. Antirion, ENPAM	Savills IM, Aviva Investors

Kroll Real Estate Advisory Group su dati RCA e principali testate giornalistiche del settore

Roma, la città che cambia



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

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

Tra i principali eventi nel medio periodo si segnala il **Giubileo 2025** e **Giubileo straordinario per l'anniversario della Redenzione 2033/34**. Le celebrazioni per l'Anno Santo rientrano nell'asse temporale di attuazione del Pnrr, e potrebbero altresì supportare un'altra occasione di rilancio: l'**Expo 2030**. Proprio relativamente a quest'ultimo evento è stato da poche settimane presentato il masterplan di Expo Roma 2030 realizzato dallo studio di progettazione e innovazione CRA-Carlo Ratti Associati insieme all'architetto Italo Rota e all'urbanista Richard Burdett, per la candidatura della Capitale. Il progetto prevede un parco solare che coprirà un'area di 150.000 metri quadrati e avrà una capacità produttiva di picco di 36 Mega Watt, il che lo renderà il più grande parco solare urbano accessibile al pubblico. Nel corso dell'evento di presentazione è stato svelato il sito dove Roma prevede di allestire l'Esposizione Universale: l'area di Tor Vergata, che rappresenta il distretto ideale per un ambizioso intervento di rigenerazione urbana, inclusione e innovazione.

Nel 2023 si svolgerà nel territorio della Città Metropolitana di Roma, presso il Marco Simone Golf & Country Club, situato nella frazione di Setteville Nord del Comune di Guidonia Montecelio la **Ryder Cup**. La più importante manifestazione internazionale di golf che assicura ricadute economiche sul territorio di rilievo.

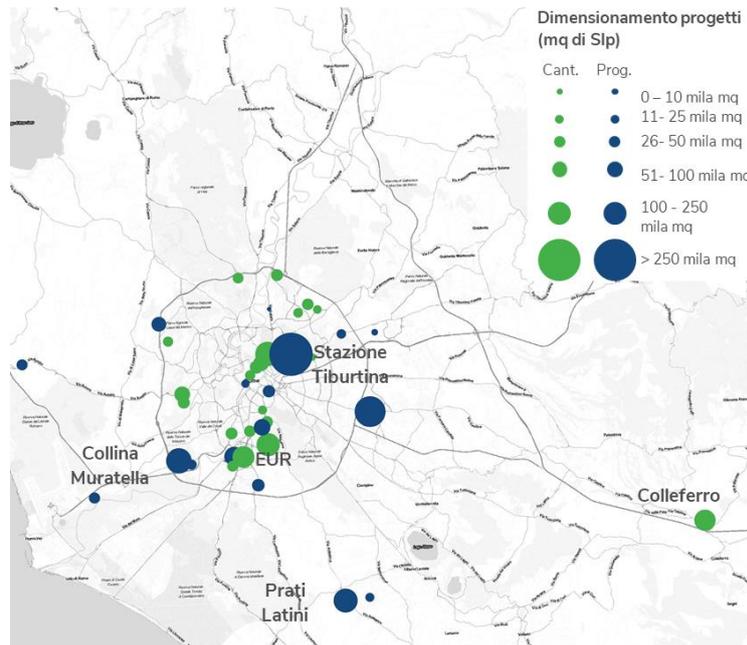
Mappatura dei principali progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi

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 Slp): pari a circa il 40 % della Slp totale;
- Fase di progetto (circa 1 milioni di mq di Slp): pari a circa il 60 % della Slp totale.



Kroll Real Estate Advisory Group

PNRR – Le opportunità per Roma

Roma è interessata in particolare da due Missioni del PNRR:

- **Missione 1: digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura**, con due interventi principali: uno relativo al turismo, valorizzazione dell'attrattività di Roma attraverso la riqualificazione di percorsi turistici minori e uno relativo allo sviluppo dell'industria cinematografica, con il Progetto Cinecittà, che prevede il rilancio di un polo europeo strategico. In particolare, l'investimento del PNRR garantirà a Cinecittà circa 300 milioni di € che si divideranno su tre linee d'azione:
 - o Costruzione di nuovi studi e recupero di quelli esistenti, insieme alla realizzazione di nuovi teatri di alto livello con edifici supplementari
 - o Investimento innovativo per potenziare le attività di produzione e formazione del Centro Sperimentale per la Cinematografia, compresi nuovi strumenti per la produzione audiovisiva, l'internazionalizzazione e gli scambi culturali. Sarà prevista anche la creazione di un laboratorio fotochimico per la conservazione dei film
 - o Attività per lo sviluppo di infrastrutture (live set di produzione virtuale) sia per uso professionale che didattico attraverso l'e-learning. Si rafforzeranno le capacità e le competenze professionali e digitali nell'intero settore audiovisivo, al fine di favorire la trasformazione tecnologica in maniera più performante e continuativa.;
- **Missione 3: infrastrutture per una mobilità sostenibile** che prevede un rafforzamento dei collegamenti infrastrutturali diagonali con il potenziamento delle tratte Roma-Pescara, Roma-Ancona e Roma-Perugia, oltre alla chiusura dell'anello di Roma.

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

Nel dettaglio, il **progetto Caput Mundi** ha come obiettivo sviluppare un modello di turismo sostenibile e creare un itinerario turistico per Roma e per i percorsi nazionali meno noti. Il progetto, mette a disposizione circa 500 milioni di € ed è ripartito in 335 interventi su 283 siti archeologici/culturali da realizzarsi a cura di vari soggetti attuatori (Ministero del Turismo,

Ministero della Cultura, con il coinvolgimento delle varie Soprintendenze, Parco Archeologico del Colosseo, Parco Archeologico dell'Appia Antica, Diocesi di Roma, Regione Lazio e Roma Capitale). Tra le opportunità collaterali a questa iniziativa vi è la formazione e la creazione di nuovi posti di lavoro. Inoltre, verrà sviluppata un'app dedicata contenente le informazioni turistiche, culturali e logistiche utili ai turisti.

L'investimento prevede sei linee di intervento:

- "Patrimonio Culturale Romano per EU-Next Generation", che riguarda la rigenerazione e il restauro del patrimonio culturale e urbano e dei complessi di alto valore storico-architettonico della città di Roma;
- "Percorsi 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.

Ammontare dell'investimento pari a 500milioni.

L'attuazione del progetto è articolata nelle seguenti tappe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Segue sintetica presentazione dei “7 distretti”:

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

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

(L'Anello Verde: una nuova visione per il Sistema ambientale, la nuova Stazione di piazza Zama, l'Hotel RFI Stazione Tiburtina, la demolizione della tangenziale Est e il futuro piazzale Ovest della stazione Tiburtina, la Tramvia Tiburtina, il Programma di rigenerazione

Polo Est, per la Roma 2030, la Nuova sede unica Istat, le Nuove residenze e servizi per gli studenti della Sapienza Università di Roma, il Polo Biotecnologie Sapienza Università di Roma, il Nuovo piano di assetto per il nodo strategico Stazione Tiburtina, la Sede BNL Paribas, la nuova stazione di autolinee, Stazione Tiburtina piazzale Est, il Boulevard dei servizi Piazzale Est Stazione Tiburtina, laboratori di ricerca Facoltà di Ingegneria Sapienza Università di Roma, il Programma urbanistico di recupero e rigenerazione quartiere Pietralata, l'Housing sociale a Pietralata -Programma F555). Fonte: www.comune.roma.it, radiocolonna.it

Progetto di riqualificazione del Foro Italico.

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

Fonte: romatoday.it, altri siti di informazione

Reinventing cities – Trasformazione Ex Scalo Ferroviario Roma Tuscolana

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

- trasformazione di un ex-scalo ferroviario in un'area pedonale ad uso promiscuo secondo il modello città in 15 minuti;
- promozione del trasporto ecologico quali biciclette e pedoni;
- promuovere uno stile di vita sostenibile attraverso un uso consapevole di energia, acqua, e gestione dei rifiuti;
- ristrutturazione di edifici esistenti, costruzioni di nuove strutture modulari e in legno per ridurre l'impatto del carbonio almeno dell'85%, e nello stesso tempo garantire gli standard LEED;
- sviluppo di un centro distrettuale dell'energia con l'obiettivo di funzionare al 100% con energia rinnovabile entro il 2025 e raggiungere l'obiettivo emissioni zero entro il 2050;
- il progetto cercherà di raggiungere un sistema ecologico per la gestione del 100% dei rifiuti, sfruttando biomassa, compostaggio e riciclaggio;
- l'area a verde aumenterà del 90%, mentre il 40% del suolo totale spostato durante la costruzione sarà bonificato aumentando così il potenziale per lo sviluppo della biodiversità vegetale.

Fonte: Rinnovabili.it

I progetti finanziati dal PINQuA.

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

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

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

Sempre in ambito residenziale si segnalano le seguenti iniziative immobiliari:

- Zona Portuense, in particolare Collina della Muratella, con oltre 1.000 unità. In fase di realizzazione è l'area della Capitale più vivace: si contano oltre 3.000 unità di cui quasi 1.500 in progetto, 1.400 in costruzione o in fase di completamento e le restanti 250 concluse.
- Cintura Eur, area particolarmente attrattiva in quanto vicina alla periferia terziaria "prime", l'EUR, registra quasi 3.000 unità, di cui 1.600 concluse, 750 in costruzione e circa 600 in fase di progetto
- Zona Tiburtina che conta circa 1.900 unità, di cui quasi 870 in completamento, oltre 800 concluse e oltre 200 in fase progettuale, tra cui si citano gli sviluppi di Domus Placidia (520 unità concluse) e Tor Cervara (in fase di completamento)
- Zona Asse Colombo – Ostiense – Litorale, area di connessione tra Roma e il mare che rileva oltre 1.700 unità, di cui oltre il 50% in fase di progetto, il 40% in costruzione e il 10% concluso. Tra le varie iniziative si citano il Giardino di Roma (900 unità) e Parco Leonardo, quest'ultimo però sotto l'amministrazione di Fiumicino (circa 250 unità tra quelle in sviluppo e concluse)

Non mancano nella Capitale sviluppi di immobili di pregio, per lo più di nuova costruzione localizzati su tutto il territorio comunale: ad oggi risultano immesse nel mercato oltre 1.000 unità, mentre quasi 200 sono in fase di realizzazione. Si segnalano, infine, altre iniziative anche se di portata minore, ma comunque di rilievo per le aree urbane in cui si stanno sviluppando: quasi 1.700 unità in zona Salaria, 1.000 unità in zona Montagnola - Grotta Perfetta, 900 unità in zona Aurelio, 830 unità a Fonte Laurentina e 900 unità a Giuliano Dalmata.

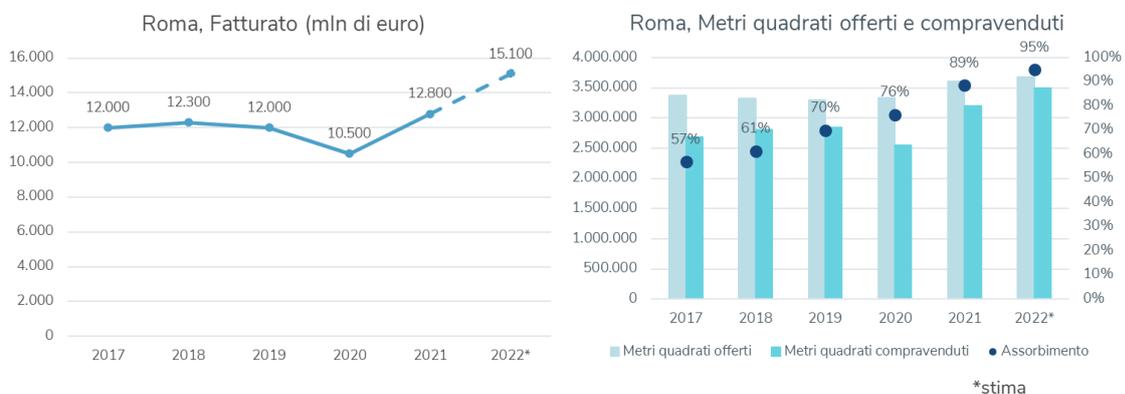
Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma



Il mercato immobiliare residenziale di Roma registra performance positive anche se con diverse sfaccettature. Il territorio della Capitale è interessato sia da iniziative che vedono la realizzazione di nuovi complessi, in particolare a ridosso del GRA, sia dalla riqualificazione importante di immobili esistenti, da destinare alla locazione di breve-medio periodo. Questa tendenza già in atto da tempo nelle città del nord Europa, e in corso di affermazione a Milano nell'ultimo biennio, inizia ad attrarre l'interesse degli investitori anche nella Capitale. L'affermarsi di player strutturati del segmento residenziale comporta inevitabilmente al ripensamento dei tagli delle unità abitative e alla predisposizione di spazi comuni in grado di rispondere ad una domanda alternativa dell'abitare. Si ritiene interessante monitorare nel tempo la reazione del mercato di Roma a questa nuova interpretazione del segmento residenziale di nuova generazione che integra alle soluzioni abitative, amenities tipiche dell'hotellerie (es. palestra, spa-wellness, spazi co-working, orti urbani, ecc).

Fatturato e take up

Nel 2021, il fatturato residenziale del comune di Roma ha registrato un volume pari a 12.800 milioni di euro, segnando una variazione del +22% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.611.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +8%, mentre le superfici scambiate si attestano a 3.200.000 mq (+25% 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 (89%). Le stime condotte per il 2022 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca, confermano una continuità della crescita rilevata 2021, risultato che non sembra ancora recepire gli effetti sulla domanda di acquisto di abitazioni derivati delle politiche monetarie attuate a partire dalla seconda parte dell'anno.

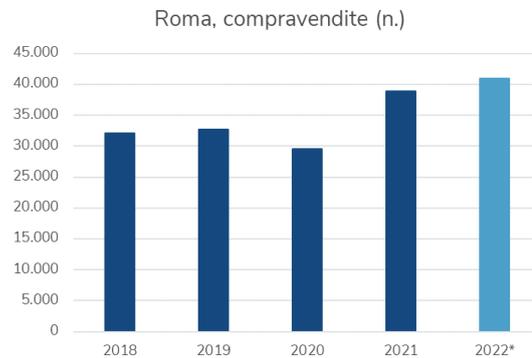


Kroll Real Estate Advisory Group su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2021 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Roma è stato pari a circa 38.840 unità con una variazione del 32% rispetto all'anno precedente. Il capoluogo assorbe il 65% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2021, nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Nel 2021 l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) a livello comunale si attesta a 2,7%, valore superiore rispetto a quello della provincia, indice di una maggiore dinamicità del mercato del capoluogo.

Nel periodo gennaio-settembre 2022, ultimi dati disponibili, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Roma è stato pari a circa 29.760 unità con una variazione del +7% rispetto all'anno precedente.



Roma		
Abitazioni compravendute per tipologia (%)		
MQ	2020	2021
< 50	9,1%	8,9%
50 - 85	40,8%	41,6%
85 - 115	27,8%	27,2%
115 - 145	12,4%	12,1%
>145	9,9%	10,2%

*stima

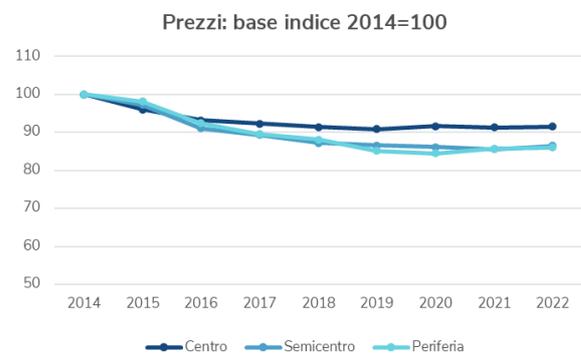
NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

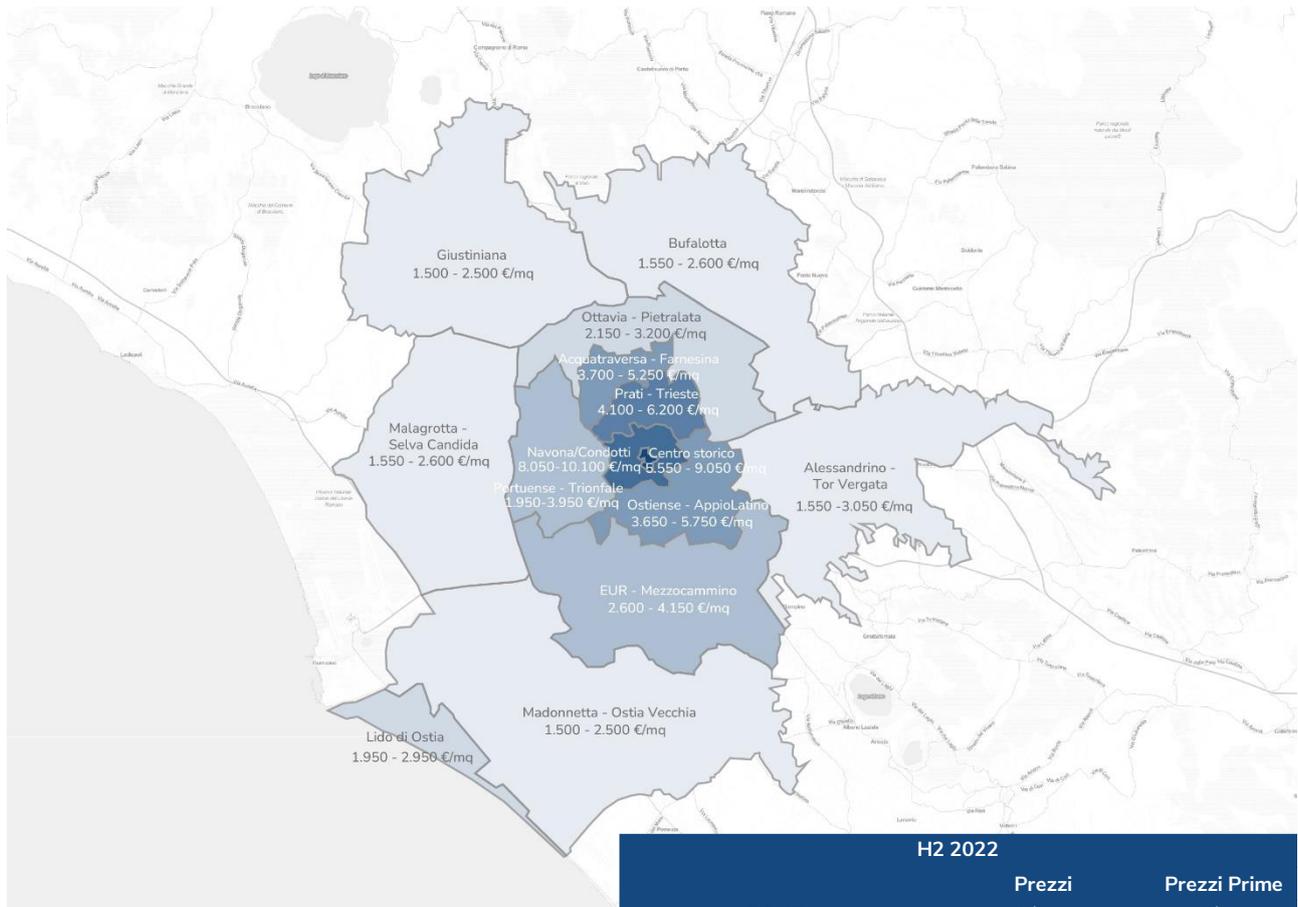
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Prezzi

Nel 2022 si conferma il positivo dinamismo delle compravendite e si rilevano i segnali di ripresa delle quotazioni. Il centro ha risentito del calo della domanda nelle zone turistiche e storicamente vocate al mercato delle locazioni, ma ha registrato segnali di tenuta nel segmento del transato soprattutto per quanto riguarda abitazioni di lusso. Il semicentro e la periferia mantengono le performance intercettando la domanda abitativa caratterizzata da budget contenuti e orientata a soluzioni con taglio dimensionale più ampio complete di spazi esterni accessori.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



Kroll Real Estate Advisory Group

ZONE	H2 2022		Prezzi Prime €/mq
	Prezzi €/mq		
	min	max	
Centro - Navona / Condotti	8.050	10.100	11.600
Centro - storico	5.550	9.050	10.100
Prati - Trieste	4.100	6.200	7.200
Ostiense - Appio Latino	3.650	5.750	6.800
Acquatraversa - Farnesina	3.700	5.250	6.300
Portuense - Trionfale	1.950	3.950	4.900
Ottavia - Pietralata	2.150	3.200	3.750
Eur - Mezzocammino	2.600	4.150	5.150
Alessandrino - Tor Vergata	1.550	3.050	3.550
Madonnetta - Ostia Vecchia	1.500	2.500	3.000
Malgrotta - Selva Candida	1.550	2.600	3.150
Giustiniana	1.500	2.500	3.000
Bufalotta	1.550	2.600	3.100
Lido di Ostia	1.950	2.950	3.450

Il mercato immobiliare terziario della città di Roma



La domanda della Capitale è sempre più orientata verso immobili caratterizzati da layout flessibili in grado di accogliere spazi ibridi tra funzioni lavorative e di servizio al fruitore. I tenant sono orientati prevalentemente sulla scelta di spazi di categoria A/A+ e la scarsa disponibilità di prodotto ha contribuito ad una crescita dei canoni di locazione.

Il dinamismo del mercato direzionale di Roma è sottolineato da recenti accordi per l'insediamento di nuovi headquarter da parte di società finanziarie, farmaceutiche e tecnologiche di primario standing. Ad esempio, da fine 2022 Deloitte si è trasferito nello storico edificio in via Vittorio Veneto 89. L'edificio di circa 15.000 metri quadrati accoglierà oltre 1.600 dipendenti; è uno dei pochi edifici storici di Roma ad aver ottenuto una triplice certificazione (Leed, Breeam e Well). L'immobile è di proprietà di una Sicaf interamente partecipata da Ardian e gestita da Prelios sgr; gli accordi sottoscritti tra le parti prevedono la firma di un contratto di locazione di 12 anni. Nel 2022 si rileva anche una buona dinamicità della periferia terziaria romana: Investcorp ha acquistato per 128 milioni di euro da Prelios SGR un immobile interamente locato a un'agenzia delle Nazioni Unite nell'area adiacente all'EUR, all'interno del distretto, invece, a fine anno Corum ha acquistato da Savills IM "Hi Green" un immobile pre-certificato BREEAM di 6 piani e circa 7.900mq.

Fatturato e take up

Nel 2021, il fatturato terziario del comune di Roma ha registrato un volume pari a 772 milioni di euro, segnando +14% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 274.000 mq, (-14% vs. 2020), mentre le superfici scambiate si attestano a 145.000 mq (+16% vs. 2020). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, si attesta al 53%, valore inferiore alla media dei 5 anni (56%). Le stime condotte per il 2022 considerando i dati diffusi da primari istituti di ricerca rilevano performance positive che potrebbero portare i principali indicatori a livelli pre-pandemia.



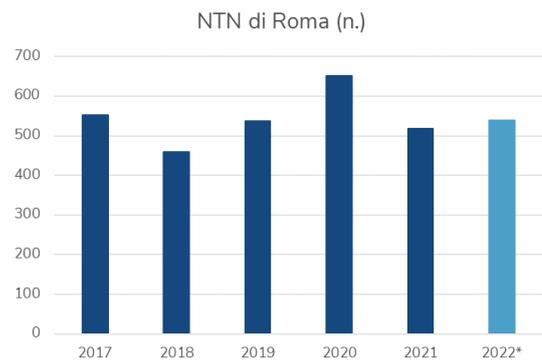
*stima

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2021 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Roma è stato pari a 517 unità con una variazione del -21% rispetto all'anno precedente. Il capoluogo assorbe il 71% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2021 l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) si attesta al 1,7%, valore inferiore rispetto a quello della provincia, indice di una minore dinamicità del mercato del capoluogo.

Nel periodo gennaio-settembre 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Roma è stato pari a 540 unità con una variazione pari a più del doppio delle unità compravendute nello stesso periodo dell'anno precedente.



*stima

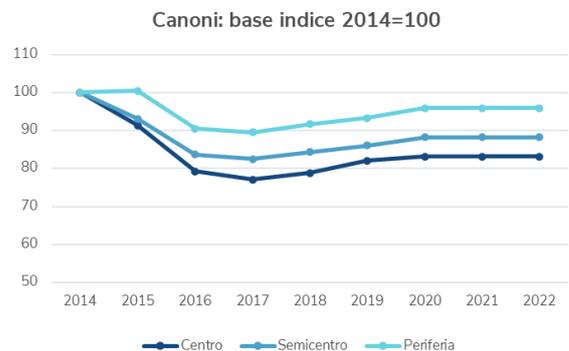
NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto

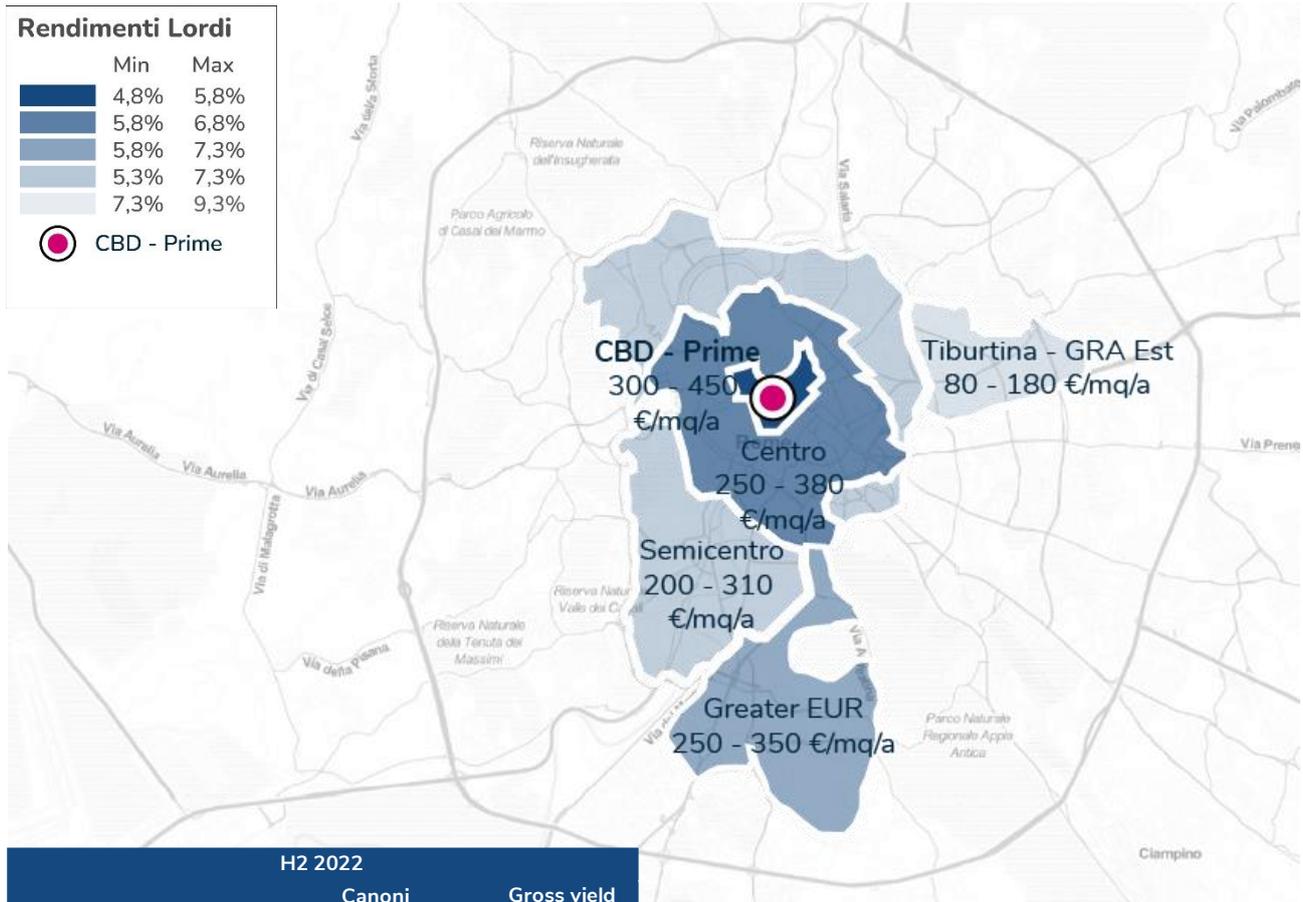
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

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 nel 2022. La stabilità dei canoni non riflette, però i possibili effetti inflattivi già in atto sui passing rent. La performance del mercato terziario della Capitale è strettamente correlata al dinamismo del settore che negli ultimi 5 anni ha registrato sempre più numerose iniziative di valorizzazione di edifici e conseguente nuovo appeal per i tenant. Si segnala che nel caso di immobili di nuova costruzione o oggetto di completa riqualificazione secondo i più alti livelli prestazionali, rispondenti alle attuali esigenze dei conduttori e degli investitori, i canoni di locazione richiesti sono mediamente più elevati e si registra una contazione dei rendimenti lordi di 50-100bps rispetto a quelli ubicati nelle medesime zone ma di qualità standard o inferiore.



Elaborazione Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



ZONE	H2 2022			
	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
CBD o Edifici Prime	300	450	4,75%	5,75%
Centro	250	380	5,75%	6,75%
Semicentro	200	310	5,75%	7,25%
Greater EUR	250	350	5,25%	7,25%
Tiburtina - GRA Est	80	180	7,25%	9,25%

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 standig.

Principali transazioni – 2021 e 2022

Data	Portafoglio	Nome immobile	Città	Indirizzo	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
ott-22		HI Green	Roma	Via Adolfo Rava 75		Corum	Savills IM
set-22		Palazzo Mancini	Roma	Via del Corso 270	130,0	UnipolSai	Blackstone
lug-22		Ex Federconsorzi HQ	Roma	Via Curtatone 3	175,0	Allianz RE Holdings	DeA Capital Real Estate
giu-22		Uffici a Colli Aniene	Roma			Zeitgeist Asset Management	
giu-22		Palazzo Mancini	Roma	Via del Corso 270	130,0	UnipolSai	Blackstone
apr-22		Uffici Rione Ludovisi	Roma	Via Salandra 18		Colliers Global Investors Italy	AXA IM Alts
mar-22		Edificio IFAD	Roma	Via Paolo Di Dono 44	128,0	Investcorp, Castello Sgr	Prelios SGR SPA, Goldman Sachs
mar-22		Palazzo in Via Perfetti	Roma	Via Dei Prefetti 22			City of Rome, Antirion
nov-21		Immobile in via Gra	Roma	Via Gra 19	n.d.	n.d.	Quinta Capital
ott-21		Immobile in Via Tor Cervara	Roma	Via Di Tor Cervara 285C	9,5	n.d.	DeA Capital Real Estate
ott-21		Telecom Campus A	Roma	Viale Parco de Medici 61	n.d.	n.d.	Blackstone, Kryalos
set-21		I Villini del Rione Sallustiano	Roma	Via Sallustiana	10,0	Merope Asset Management	n.d.
set-21		Telecom Campus C	Roma	Viale Parco de Medici 61	n.d.	n.d.	AXA IM - Real Assets
ago-21		Torri Moretti	Roma	Piazzale Flaminio 1	n.d.	Reale Mutua	BentallGreenOak, DeA Capital Real Estate
lug-21		Sicilia 57	Roma	Via Sicilia 57	22,0	n.d.	BNP Paribas REIM, Torre Sgr
apr-21		Aurelio Roma	Roma	n.d.	n.d.	n.d.	Torre SGR
mar-21		fmr Pantaleoni Technical Institute HQ	Roma	Via Luisa Di Savoia 14	n.d.	Zaka Investments, Evok Hotels Collection	n.d.
feb-21		Via Dionizetti	Roma	Via Gaetano Donizetti 14	n.d.	n.d.	Kryalos, Trinity IM
feb-21		Immobile ad uso Uffici	Roma	Via Donizetti 12	n.d.	Attestor Value Master Fund LP	Kryalos sgr
gen-21		Pinciano Roma	Roma	n.d.	n.d.	Investire Immobiliare Sgr, l'Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza dei	n.d.

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati RCA e principali testate giornalistiche del settore



Informazioni su Kroll

Kroll fornisce dati, tecnologie e informazioni proprietarie per aiutare i propri clienti a stare al passo con le complesse esigenze legate al rischio, alla governance e alla crescita. Le nostre soluzioni offrono un forte vantaggio competitivo, consentendo decisioni più rapide, intelligenti e sostenibili. Con 5.000 esperti in tutto il mondo, creiamo valore e impatto per i nostri clienti e le comunità. Per saperne di più, visitate www.kroll.com.