

La Congiuntura Immobiliare in Italia

PRIMO SEMESTRE 2023



Indice

01	INTRODUZIONE
03	IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO
10	IL MERCATO RESIDENZIALE
37	IL MERCATO TERZIARIO
41	IL MERCATO RICETTIVO ALBERGHIERO
51	IL MERCATO LOGISTICO
53	IL MERCATO LIGHT INDUSTRIAL
58	IL MERCATO COMMERCIALE
66	IL MERCATO IMMOBILIARE DI MILANO
79	IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA

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

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

KROLL non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali conseguenze pregiudizievoli in cui possa incorrere

qualsivoglia soggetto che abbia agito, ovvero si sia astenuto dall'agire, in base alle informazioni contenute nella presente ricerca o comunque in ordine a qualsivoglia decisione da chiunque assunta sulla base della presente ricerca.

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

Introduzione

Nel complesso nel 2022 in Italia è proseguita la fase di espansione dell'attività economica (+3,7%), benché a ritmo inferiore rispetto al 2021 (+6,7%). Tra fine 2022 e inizio 2023 l'economia nazionale ha mostrato segnali di rallentamento che hanno influenzato solo parzialmente la crescita del Paese, questo grazie anche alla sensibile riduzione del prezzo del gas, alla diversificazione dell'approvvigionamento delle materie prime e alla resilienza di famiglie e imprese alla significativa crescita dell'inflazione. Secondo le ultime stime ISTAT "L'economia italiana nel primo trimestre del 2023 registra una crescita dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dell'1,8% rispetto al primo trimestre 2022. [...] Dopo la lieve flessione congiunturale dell'ultimo trimestre del 2022, la ripresa di inizio 2023 prospetta un tasso di crescita acquisito per il 2023 stimato allo 0,8%". Il Fondo Monetario Internazionale (FMI) in base ai dati divulgati nel mese di aprile 2023, prevede una crescita del PIL per il 2023 in linea con le stime di ISTAT e pari al +0,7%, trend che FMI ipotizza in crescita anche per il triennio 2024-2026.

Il quadro economico segue gli effetti degli eventi geopolitici e macroeconomici che si sono susseguiti nel corso degli anni appena trascorsi, dove, in particolare, a partire da febbraio 2022 con l'inizio del conflitto in Ucraina, sono emerse nuove preoccupazioni a livello mondiale intaccando la ripresa dell'economia globale e di conseguenza dell'Eurozona e dell'Italia. L'evento bellico ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari 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	2,6	0,7	1,3	1,9	1,8
Germania	2,6	1,8	-0,1	1,1	2,0	1,8
Grecia	8,3	5,9	2,6	1,5	1,4	1,4
Italia	6,7	3,7	0,7	0,8	1,2	1,1
Portogallo	4,9	6,7	1,0	1,7	2,2	1,9
Spagna	5,1	5,5	1,5	2,0	2,0	1,7
Giappone	1,7	1,1	1,3	1,0	0,6	0,5
Regno Unito	7,4	4,0	-0,3	1,0	2,2	2,0
Stati Uniti	5,7	2,1	1,6	1,1	1,8	2,1
Euro area	5,2	3,4	2,8	3,0	3,2	3,2
Mondo	6,0	3,5	0,8	1,4	1,9	1,7

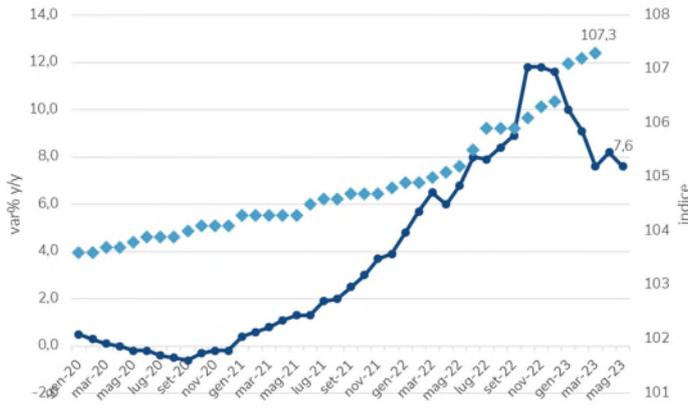
Prodotto Interno Lordo, Variazione annua (%)

Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, aprile 2023

La significativa crescita dell'inflazione, registrata nel 2022, è derivata anche dall'aumento dei prezzi delle risorse energetiche, e ISTAT nell'ultimo comunicato sui prezzi al consumo dichiara che a maggio 2023, riprendono a scendere, tornando, dopo la risalita registrata ad aprile, al livello di marzo 2023 (+7,6%). Il rallentamento appare ancora fortemente influenzato dalla dinamica dei prezzi dei Beni energetici,

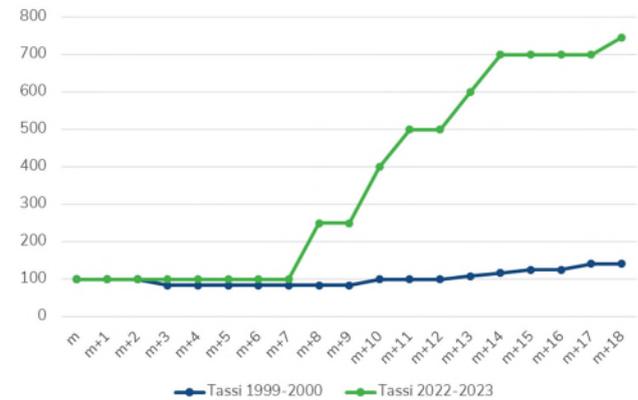
Paese	2021	2022	Previsioni	
			2023	2024
Francia	2,1	5,9	5,0	2,5
Germania	3,2	8,7	6,2	3,1
Italia	1,9	8,7	4,5	2,6
Spagna	3,1	8,3	4,3	3,2
Regno Unito	2,6	9,1	6,8	3,0
Euro Area	2,6	8,4	5,3	2,9

Inflazione, Variazione annua (%), Fonte: Elaborazione su dati Fondo Monetario Internazionale, aprile 2023



Inflazione (NIC, var. % mensile) e Retribuzioni contrattuali orarie (Salari) - Italia, Fonte: Elaborazione su dati ISTAT

Il sostenuto trend inflazionistico ha avviato l'attuazione di politiche monetarie stringenti da parte delle Banche Centrali e proprio la Banca Centrale Europea (BCE) lo scorso 27 luglio 2022, ha iniziato l'escalation della crescita dei tassi di riferimento, alzando per la prima i valori dal 2016 (da 0,00% a 0,50%), e che al 21 giugno 2023 ha raggiunto l'ottavo rialzo pari al 4,00%; secondo le ultime dichiarazioni della Presidente della Banca Centrale Europea, non si esclude un ulteriore aumento del costo del denaro a luglio 2023. Quello in corso è il rialzo più ampio e veloce dei tassi BCE registrato dal 1999. 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 dell'inflazione, la BCE non esclude, in futuro, un ulteriore aumento dei tassi di interesse.



Trend aggiornamento Tassi BCE (indice m=100)
Fonte: Elaborazione su dati Banca Centrale Europea

Per quanto riguarda le prospettive per l'economia italiana, Confindustria a marzo 2023 afferma che: "I consumi delle famiglie italiane rimarranno quasi fermi in media nel 2023 (+0,2%), al di sotto del trascinamento ereditato grazie alla buona dinamica nella parte centrale del 2022. Anno in cui il reddito disponibile reale ha limitato i danni, nonostante il balzo dell'inflazione ed è stato utilizzato gran parte dell'extra-risparmio spendibile, lasciando poche risorse al 2023. Quest'anno, inoltre, i tassi più alti per mutui casa e credito al consumo giocheranno contro la spesa per beni e servizi. Solo in seguito, sulla scia della lenta discesa dell'inflazione e, quindi, di un recupero del reddito reale, i consumi torneranno a crescere, dalla seconda metà del 2023 e, con più slancio, nel 2024. Anche gli investimenti totali sono previsti crescere poco nella media del 2023. I motivi sono il ripiegamento delle agevolazioni fiscali in campo edilizio e l'impatto delle condizioni di finanziamento più stringenti. Il dato annuo nasconde, come per i consumi, un avvio molto debole del 2023 e una successiva ripresa, che poi proseguirà più speditamente nel corso del 2024. Ma i ritmi resteranno molto sotto la grande vivacità registrata nel 2022, legata proprio al boom degli investimenti in costruzioni."

In questa fase congiunturale il mercato dei capitali risulta in contrazione e l'attenzione appare rivolta a prodotti meno rischiosi con rendimenti in ascesa.

Il numero contenuto di transazioni restituisce un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura; la prospettiva appare quindi segnata nel medio termine da una maggiore incertezza e tensione, che si rifletterà negativamente rallentando le operazioni di capital market.

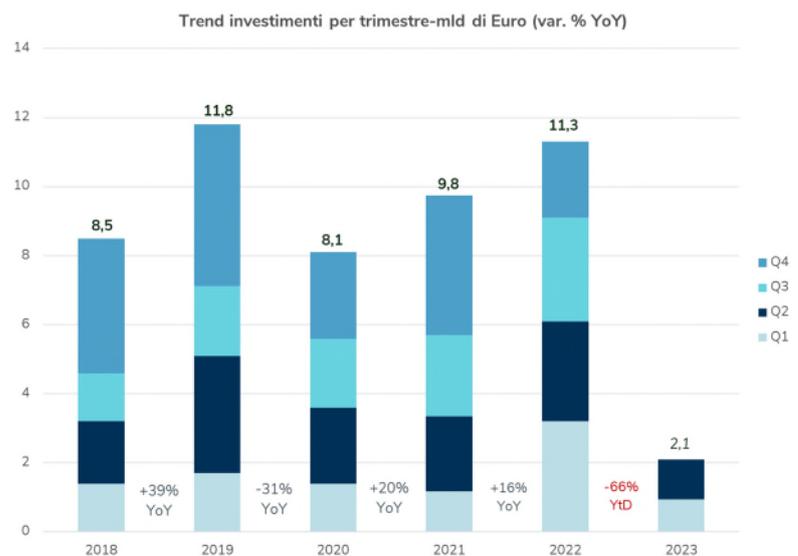
Il mercato immobiliare italiano



Investimenti

In Italia il volume degli investimenti corporate nel primo semestre 2023 ha totalizzato circa 2,1 miliardi di euro, confermando il trend di rallentamento del mercato iniziato dal quarto trimestre 2022. In termini assoluti, il risultato del periodo gennaio-giugno dell'anno in corso è il più basso dal 2014.

Nel dettaglio, il primo trimestre del 2023 ha raccolto un volume di investimenti di poco inferiore a 1 miliardo di euro, risultato pari a circa un terzo di quanto totalizzato nello stesso periodo del 2022 (3,2mld€). Nel trimestre aprile-giugno 2023 sono stati raccolti circa 1,1mld€, importo che seppur lievemente superiore alle performance del I trimestre, conferma il forte rallentamento degli investimenti.

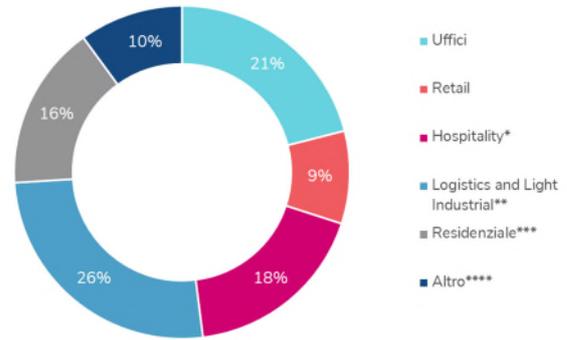


Kroll Real Estate Advisory Group, su fonti varie

L'asset class che ha trainato le transazioni del primo semestre 2023 è stata la "logistica e light industrial" che ha attratto la maggior parte degli investimenti (550 milioni€, il 26% sul totale), superando il segmento degli Uffici che ha raccolto poco meno di 450milioni€ (21%). I player della logistica proseguono il processo di espansione nel mercato, ricercando prodotti su direttrici infrastrutturali su gomma, ma anche su ferro queste ultime in fase di potenziamento, grazie alle opere di realizzazione di nuovi nodi dell'Alta Velocità/Alta Capacità (es. Brescia-Verona-Vicenza oppure Napoli-Bari). Il segmento Uffici che nei primi sei mesi del 2023 ha lasciato lo storico primato degli investimenti, appare subire gli effetti del trend del prodotto a due velocità: il primo legato alla scarsità di spazi "trophy" disponibili localizzati in location prime delle principali città (in primis Milano e Roma) che mantengono un'elevata attrattività, il secondo che si riferisce ad uffici "non prime", spazi che negli ultimi anni registrano tassi di vacancy sempre più elevati e che rimangono fuori dal mirino degli investitori.

La componente “hotellerie” da sola ha raccolto quasi il 60% dei 380mln€ dell’asset class “Hospitality” (hotel e healthcare), riflette la buona salute del substrato del mercato turistico registrando transazioni di prodotti di medio-livello ottica di valorizzazione come ad esempio l’acquisto del Camping “Mimosa” a Cervo (IM) da parte di iAM Capital Group per trasformarlo in una struttura di lusso. La restante parte dell’“Hospitality” legata invece al prodotto delle strutture “healthcare” prosegue con costanza il trend degli investimenti nel territorio nazionale. Il segmento Residenziale rimane nel mirino degli investitori, anche se con volumi più contenuti : 340mln€, 16% sul totale (nel H1-2022 i volumi investiti erano circa il doppio); la ragione dell’attrattività è legata alla crescita della domanda abitativa in locazione da parte dei target-user “young” (studenti, ricercatori, giovani professionisti), ma anche nuclei famigliari di diversa dimensione ed età (“multifamily”) anche se le operazioni effettivamente concretizzate sono ancora poche.

H1 2023 - 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 risultati dell’asset class Retail (190mln€, il 9% sul totale) rimangono tra i meno performanti, anche se il processo di “re-thinking” degli spazi commerciali legato sia all’ibridazione con altre asset class (es. logistica last-mile, servizi wellness) che al consolidamento dei modelli di vendita omnicanale mantiene con placida continuità l’attrattività del segmento. In periodi di raffreddamento del mercato emergono le compravendite di prodotti “mixed”, ovvero asset non riconducibili a una specifica asset class e/o soggetti a valorizzazione, afferenti alla categoria “altro” che nel primo semestre 2023 hanno raccolto il 10% degli investimenti.

Trend investimenti per asset class - mld 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.

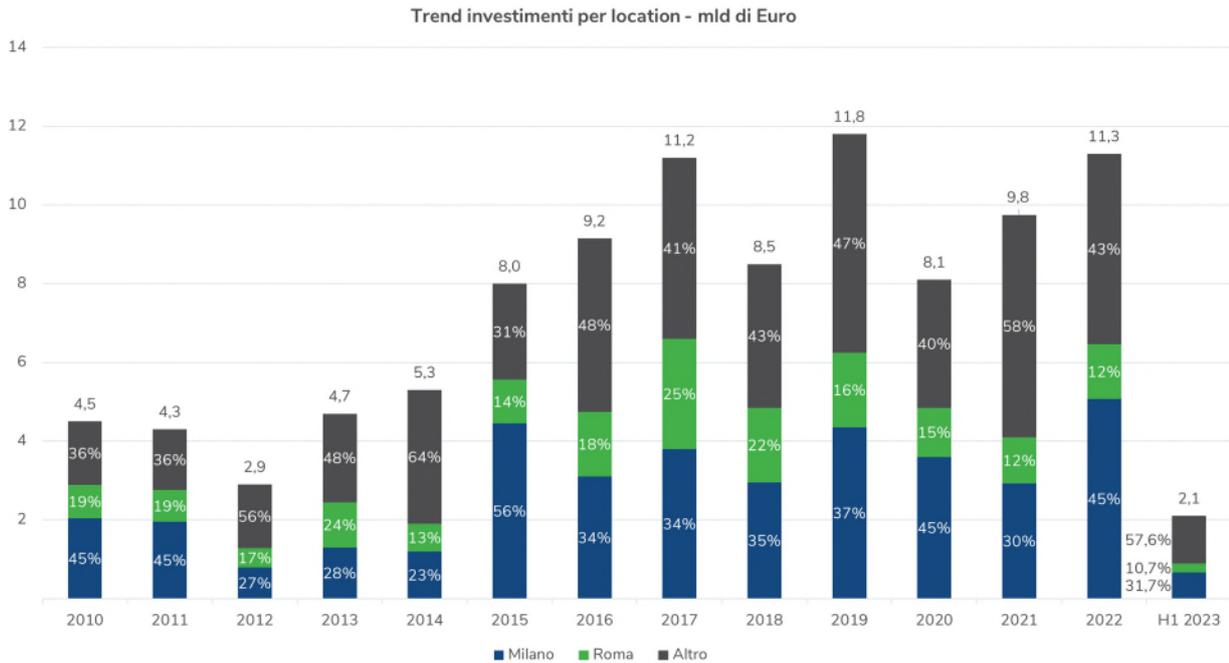
Si precisa che nel H1-2023 il residenziale incide per il 62% sul totale dell’asset class

Kroll Real Estate Advisory Group, su fonti varie

L’illiquidità del mercato corporate lascia però filtrare segnali positivi: l’asset class Hospitality mantiene un dinamismo grazie a operazioni volte a immettere sul mercato prodotti di elevato standard qualitativo. La significativa ripresa dei flussi turistici ed in particolare della componente degli stranieri ha riattivato l’interesse dei tenant per il segmento retail delle high-street. In particolare, Milano si conferma la città con il mercato caratterizzato dalla domanda più attiva, seguito dalle principali città fortemente vocate al turismo internazionale (Roma, Firenze e Venezia), in particolare per il segmento del lusso. Significativo è il caso di Venezia che sta ora sperimentando una vivacità di presenze difficilmente conosciuta nel

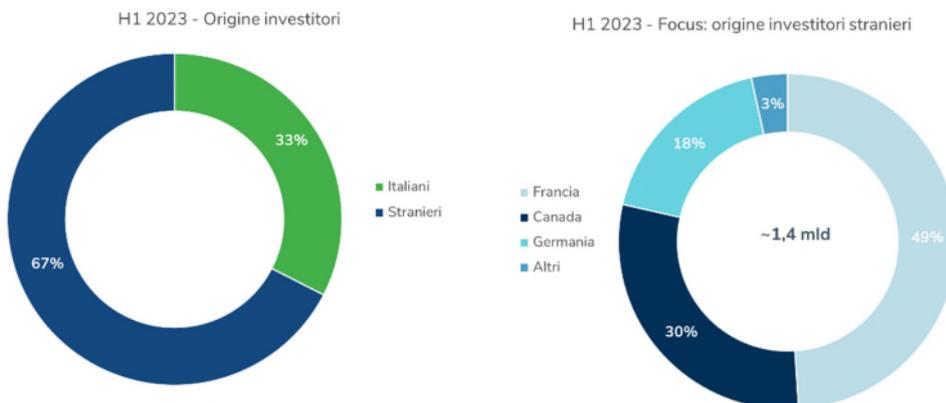
passato. Rimane solida la redditività dei segmenti Uffici in prime location e della Logistica, in particolare con interesse per assi secondari, per garantire una maggior capillarità nella distribuzione e anche in ragione della saturazione delle location prime. Il Residenziale prosegue il percorso di consolidamento come asset class di investimento, sostenuto da una tenuta dei valori e dei rendimenti e dalle caratteristiche intrinseche di eterogeneità (target user molteplici, ruolo strategico per la diversificazione nell’allocazione dei capitali).

Dal punto di vista geografico i volumi transati nel primo semestre 2023 riflettono il primato degli investimenti nella logistica solitamente localizzati vicino ad assi infrastrutturali invece delle città di Milano e Roma, incubatrici di prodotti “urbani” come uffici, hotelierie, retail e residenziale. In questo senso il 57,6% dei 2,1mld€ raccolti nel periodo gennaio-giugno 2023 ricadono nelle altre “altre” location italiane (ad es. nelle province di Bergamo, Verona, Piacenza), seguito dal 31,7% degli investimenti attratti dal capoluogo lombardo, mentre il rimanente 10,7 ricade nella Capitale.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MSCI RCA e varie

I flussi di capitali nel primo semestre 2023 provengono per lo più da investitori internazionali (67%): tra questi l’origine dei flussi è per il 49% dalla Francia, seguita dal Canada con il 30% e Germania con il 18%.



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MSCI RCA

Driver investimenti per asset class

I primi sei mesi del 2023 hanno confermato un rallentamento dell'attività immobiliare in Italia, proseguendo il trend rilevato a partire dall'ultimo trimestre dello scorso anno in conseguenza sia del protrarsi del conflitto russo-ucraino, sia dalle politiche di rialzo dei tassi di riferimento attuate dalla BCE. Gli investitori attuano strategie propedeutiche all'avvio di operazioni di valorizzazione dei propri portafogli, sia programmate, che nuove, soprattutto nelle principali città. Il "modus operandi" in atto è tipico di un mercato illiquido, in cui le aspettative di prezzo atteso tra offerta e domanda si ampliano, creando così le condizioni di un atteggiamento "wait and see" e "flight to quality" dei player. In parallelo, gli sviluppatori prediligono iniziative che consentono di operare limitando al minimo (se non azzerando) il ricorso alla leva finanziaria, mentre preferiscono mettere in stand-by le operazioni che necessitano di linee di credito ingenti e caratterizzate da un profilo di rischio elevato. Una ulteriore crescita dei tassi e, di conseguenza, del costo del denaro porterebbe ad un'ulteriore difficoltà di reperimento di capitali e ad un incremento dei rendimenti.

RESIDENZIALE

Al fine di mantenere attrattivo il comparto sarà fondamentale immettere sul mercato prodotti maggiormente in linea con i comportamenti di consumo e di vita. Inoltre, la promozione di iniziative residenziali di elevato appeal ubicate in aree secondarie, ma caratterizzate da una elevata accessibilità, oltre a qualificarsi come opportunità di rigenerazione, produrranno un innalzamento della qualità dell'abitare, contribuendo all'espansione delle città. Anticipare l'impatto culturale di un prodotto innovativo, intercettando le esigenze e i gusti delle prossime generazioni, tramite layout e servizi tailor-made, potrebbe essere la soluzione "win-win" per il rinnovamento dell'intero settore.

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, 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

I Retail Specialist, sono ad oggi maggiormente concentrati nella gestione e nel miglioramento del proprio portafoglio, focalizzandosi sulla ridefinizione del mix merceologico al fine assecondare i nuovi trend di mercato e le esigenze dei consumatori post pandemia; ne consegue anche per gli specialisti una grande cautela in fase di investimento.

HOTEL

Le transazioni di prodotti ricettivi sono state poche, ma soprattutto poco significative del reale stato di salute del mercato, i cui fondamentali (flussi turistici e redditività delle strutture), come detto, registrano performance positive, soprattutto per quanto riguarda i segmenti alberghieri Upscale e Luxury. I rendimenti immobiliari del comparto si stanno muovendo in due direzioni: la prima che vede una stabilità per gli immobili in location "prime" come Milano, Roma, Venezia, Firenze, e "top" come la costiera amalfitana e Cortina d'Ampezzo; la seconda che registra una lieve decompressione per prodotti e destinazioni meno attrattive per gli investitori (Resort e Hotel in location a vocazione stagionale). Le ragioni della stabilità dei primi si ritrovano, sia nella continuità delle performance dei movimenti turistici del 2023, sia nella natura dei buyer, che si identificano in soggetti privati con capacità di investimento full equity e strategia di acquisto di prodotti value-add.

LOGISTICA

Si consolida l'ingresso di nuovi operatori di rilievo internazionale, essendo il mercato italiano meno maturo rispetto a quello europeo e quindi con ampie opportunità di espansione. Si conferma una moderata crescita dei canoni locativi a fronte di una decompressione dei rendimenti con outlook prudenti. Le location secondarie rimangono nei radar di investitori in cerca di rendimenti più elevati, forti del mercato in crescita che può ridurre il rischio. Anche il Mezzogiorno comincia a far registrare l'interesse degli investitori, seppur con riferimento a progetti specifici / built to suit con tenant solidi. 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 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

È confermato l'interesse per interventi mixed use, in grado di garantire una diversificazione del rischio, caratterizzati da una forte incidenza della componente residenziale e del living, declinato nelle diverse forme dell'abitare, quali: abitazioni built-to-rent, studentati, senior housing. Anche se stanno attraversando una fase di decelerazione, non mancano progetti di valorizzazione ubicati anche nelle aree periferiche e nelle prime conurbazioni attorno ai centri urbani principali, in particolare se ben connesse dai servizi di trasporto pubblico locale.

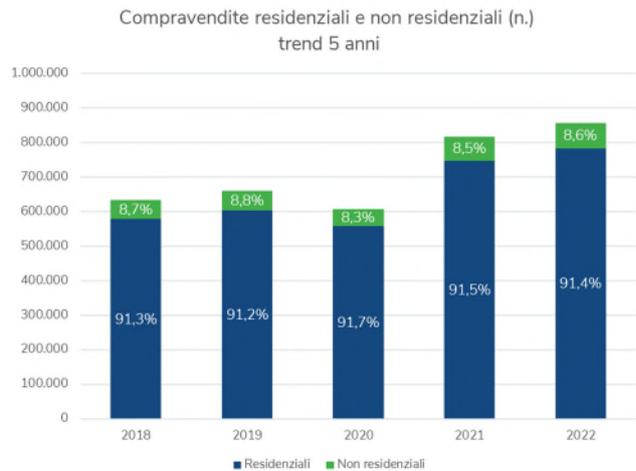
KROLL		SENTIMENT DI EVOLUZIONE DEI TREND GIUGNO 2023					
		Ieri		Oggi		Domani	
		Giugno - 2022		Giugno - 2023		Giugno - 2024	
		Tenants/ Income	Investors	Tenants/ Income	Investors	Tenants/ Income	Investors
Residenziale	↑	↑	↑	→	→	→	
Uffici "Prime"	↑	↑	→	→	→	→	
Uffici NON "Prime"	↓	↓↓	↓	↓↓	↓	↓↓	
Retail: Shopping Center, etc.	→	↓	↓	↓↓	→	↓	
Retail: High street	→	→	↑	→	↑	→	
Hotel	↓	↓	↑	→	↑	→	
Logistica	↑	↑↑	↑	→	↑	↑	
Altro	↑	↑	→	→	→	→	
Sviluppo	↑	↑	↓	↓	→	→	

Molto positivo
 Positivo
 Stabile
 Negativo
 Molto negativo

Compravendite

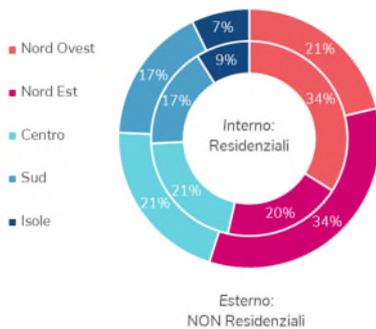
Nel 2022, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione residenziale è stato pari a circa 784.500, mentre le NTN non residenziali hanno raggiunto quasi quota 73.475, rilevando, rispettivamente +4,8% e +5,4% rispetto alle transazioni registrate nel 2021. I risultati più che performanti delle compravendite del 2022 sono confermati anche dalle variazioni positive rispetto nell'anno pre-pandemia, il 2019 (+30% per le NTN residenziali e +26,6% per le NTN non residenziali). Analizzando la distribuzione geografica delle NTN per macroaree si osserva che il Nord ha registrato il 54% delle compravendite totali (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-marzo 2023 registra un rallentamento rispetto al 2022, registrando quasi 183.600 transazioni residenziali e non residenziali pari a -8% rispetto ai primi tre mesi del 2022 (circa 198.710 unità). Se confrontati con i risultati del I trimestre 2021, le NTN complessive del periodo gennaio-marzo 2023 risultano superiori del +4%. Dal punto di vista geografico, il Nord ha intercettato più della metà (53%) del totale delle transazioni del periodo I trimestre 2023, che si concentrano soprattutto nel Nord ovest (34%, di cui circa 56.900 NTN residenziali e 5.700 NTN non residenziali).

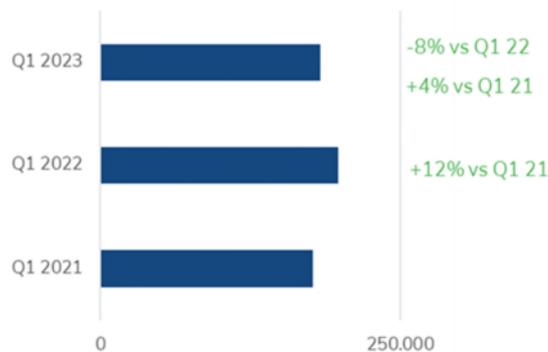


Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Distribuzione NTN 2022 per area geografica



Focus compravendite (n.)



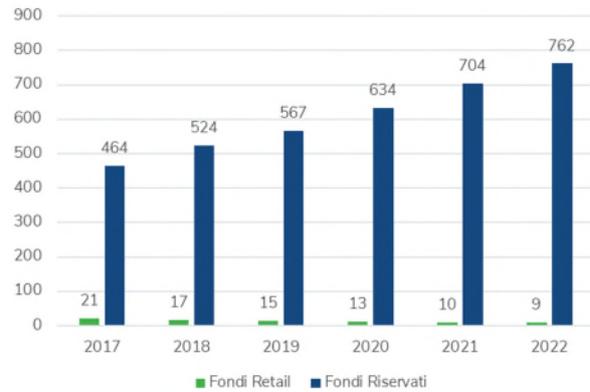
Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Il Patrimonio immobiliare gestito italiano

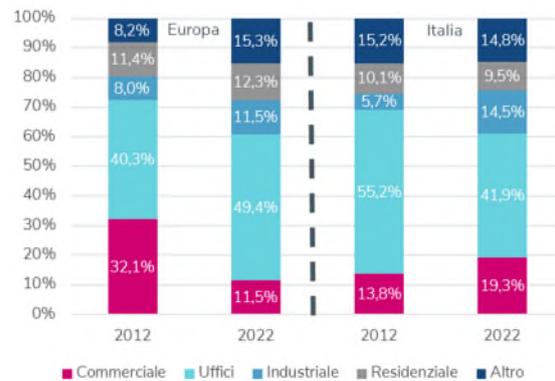
Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare gestito italiano, nel 2022, ultimo dato disponibile, i fondi immobiliari destinati a investitori istituzionali (fondi riservati) hanno raggiunto la quota di 762 (+58 vs 2021), mentre i fondi immobiliari di tipo retail sono passati da 10 a 9 (-1), lasciando 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 49 nel 2021 a 58 nel 2022. Secondo primari Istituti di Ricerca: "a frenare l'ulteriore sviluppo di un'industria che mostra evidenti tratti di solidità è la scarsità di immobili appetibili. L'asset allocation geografica continua ad essere sbilanciata verso i mercati del nord Italia, mentre il resto del Paese continua a rivelarsi meno interessante per i fondi, con l'unica eccezione degli immobili ad uso logistico, che si distribuiscono comunque prevalentemente in Lombardia, Emilia-Romagna e Veneto. La situazione degli strumenti quotati risulta deficitaria, con fondi retail in fase di dismissione e performance negative, nonché società immobiliari quotate incapaci di attrarre investimenti come avvenuto in altre esperienze europee messe a confronto."

Per quanto riguarda, infine, l'andamento borsistico dei fondi immobiliari "nel corso dei primi tre mesi del 2023, il comparto delle società immobiliari quotate si è ridotto ulteriormente, [...]. L'uscita di Coima Res dal listino ha generato una riduzione significativa, riducendo se possibile l'appeal del comparto, a cui si è sommato l'andamento borsistico negativo degli ultimi mesi.

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 segmento residenziale italiano sta vivendo una fase di rinnovamento del prodotto immobiliare legata agli strumenti di incentivazione fiscale, tra cui, sopra tutti il Superbonus 110%, che, secondo quanto riportato da ANCE ha portato, nel 2022, il comparto degli investimenti relativi la manutenzione straordinaria a rappresentare il 40% del valore complessivo degli investimenti in costruzioni. La spinta “Superbonus” si prevede registrerà nel 2023 un depotenziamento legato sia, alle nuove disposizioni normative in materia, che a un clima di prudenzialità delle famiglie ad investire, fenomeno legato alla stretta monetaria in atto dalla Banca Centrale Europea. Strettamente correlato all'efficiamento del parco immobiliare nazionale, si evidenzia l'iter di approvazione della direttiva europea sull'efficienza energetica: la EPBD, Energy performance of buildings directive, che lo scorso marzo 2023 ha ottenuto il primo “ok” dal Parlamento Europeo. Nel dettaglio la direttiva EPBD, altresì chiamata “case green”, è un “pacchetto di norme proposto dall'Unione Europea finalizzato a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica. [...] La direttiva prevede, infatti, emissioni zero per gli edifici e di conseguenza ristrutturazioni per gli immobili che non risulteranno a norma. L'obbligo riguarda tutti gli edifici, residenziali e con altre destinazioni d'uso (con alcune eccezioni). [...] Stando ai dati Ance oltre 9 milioni di edifici residenziali, su 12,2 milioni, non rispettano le performance energetiche richieste; inoltre, il 74% dei nostri immobili è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa completa sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica, determinando così una grossa perdita di valore della maggioranza degli immobili italiani. Secondo gli ultimi dati Enea, gli attestati di prestazione energetica per gli edifici italiani emessi nel 2021 si riferiscono per lo più (il 76%) ad immobili nelle classi più inquinanti, ossia classe E F G: più di 2 case su 3 dovrebbero essere ristrutturate.” (fonte: BibLus) Ad oggi sono in corso i negoziati tra rappresentanti di Parlamento, Consiglio e Commissione Europea per giungere ad una mediazione su un testo condiviso EPBD.

Focus: costo di costruzione

Le rilevazioni, riportate nel comunicato dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) di marzo 2023 illustrano che “Dopo un 2022 che ha visto il costo dei beni energetici e delle materie prime raggiungere i livelli più alti degli ultimi 10 anni o addirittura superare il loro massimo storico, il nuovo anno si è aperto con primi segnali di rallentamento della dinamica dei prezzi. Infatti, dagli indicatori a nostra disposizione, si osserva come i rincari, registrati già a partire dalla fine del 2020, a seguito della ripresa post pandemica e accentuatissimi notevolmente in seguito allo scoppio del conflitto Russia-Ucraina, siano in una fase di superamento del picco. [...] Di fronte a tali aumenti che impattano fortemente sui costi di costruzione, il Governo, con la nuova Legge di Bilancio, ha cercato di introdurre delle misure di contrasto prevedendo contributi sotto forma di credito di imposta in favore delle imprese per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale, sia per le imprese considerate energivore che per le altre. Velocità, certezza dell'applicazione delle regole e sanzioni proporzionate sono indispensabili affinché le imprese possano fruire dei crediti per contenere l'aumento dei costi.” Nel dettaglio, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a maggio 2023, ultimo dato disponibile

e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestato a 122,3, l'1% in meno rispetto a dicembre 2022 e il +1% rispetto a maggio 2022. Al momento non è possibile prevedere se tali costi continueranno il trend di ridimensionamento o si consolideranno nel tempo; pertanto, è doveroso procedere con un monitoraggio di tali parametri.



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati ISTAT

Caratteristiche della domanda: mercato privato e corporate

Secondo le ultime analisi della Federazione Autonoma Bancari Italiani (FABI, giugno 2023), “Le famiglie indebitate, in Italia, sono 6,8 milioni, pari a circa il 25% del totale: di queste, 3 milioni e mezzo hanno un mutuo per l’acquisto di una casa. Nel corso del 2022, i tassi di interesse sui prestiti sono notevolmente aumentati e nuovi incrementi sono scontati con il costo del denaro ulteriormente aumentato al 4,25 per cento. [...] Per quanto riguarda i nuovi mutui, le rate di quelli a tasso fisso sono destinate a raddoppiare nel corso del 2023, mentre per quelli a tasso variabile il “rimborso” mensile dovrebbe salire del 60-70%.” Le osservazioni illustrate dalla FABI appaiono complementari rispetto a quanto emerso nell’ultima indagine condotta da Banca d’Italia (maggio 2023) che ha coinvolto quasi 1.458 agenti immobiliari (Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, I trim 23) “Le condizioni della domanda appaiono nel complesso in peggioramento, guidate da un deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. [...] Quasi un operatore su tre segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, il valore massimo dal 2015. Secondo la larga maggioranza degli agenti, nei prossimi dodici mesi l’andamento atteso dell’inflazione al consumo, sebbene in calo rispetto alla precedente rilevazione, continuerà a incidere negativamente sulla domanda di abitazioni. “

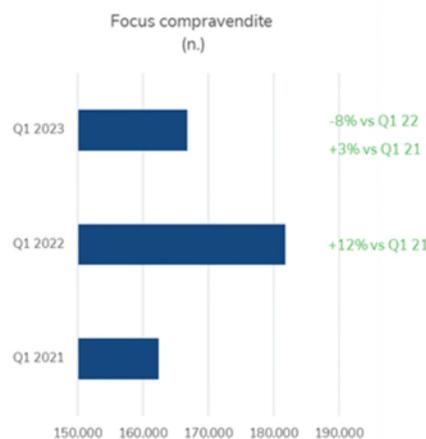
A fronte dei primi segnali di indebolimento del mercato delle compravendite residenziali, si registra un crescente interesse del comparto delle locazioni, quest’ultimo maggiormente legato al segmento “corporate” residenziale (PRS - Private Rented Sector). Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle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

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

Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2022 ha confermato i positivi segnali di ripresa, portando il numero degli scambi oltre il risultato record del 2021, raggiungendo quasi 785mila transazioni, +5% vs. 2021 e +30% vs. 2019, anno pre-pandemia. Nel dettaglio, il Sud e le Isole, che insieme hanno intercettato il 26% del totale delle transazioni di abitazioni e hanno registrato rispettivamente variazioni di +7,5% e +9,3% rispetto al 2021 e +33% e +34,5% rispetto al 2019; anche il Centro ha rilevato circa il 21% del totale delle transazioni con risultati pari a +5% rispetto al 2021 e +32% vs 2019. Il Nord che nel complesso ha assorbito più del 53% delle transazioni rileva per il Nord Est variazioni pari a +27% vs 2019 e +1,7% in ragione d'anno, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 34% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a +28% rispetto a 2019 e +4% rispetto al 2021. Nel periodo gennaio-marzo 2023, l'ammontare delle compravendite registra un rallentamento, registrando più di 166mila transazioni, pari a -8% rispetto al I trimestre 2022, ma +12% rispetto allo stesso periodo del 2021. Dal punto di vista geografico nel I trimestre 2023 il Nord ha intercettato oltre il 50% delle transazioni, seguito dal centro con il 20%.

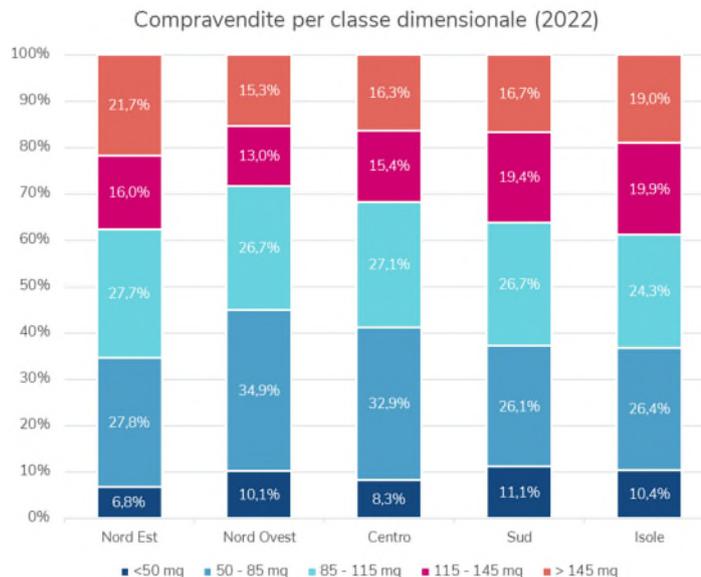
Area	NTN 2019	NTN 2021	NTN 2022	Var. % NTN 2022 vs 2019	Var. % NTN 2022 vs 2021	Quota NTN per area (2022)
Nord Est	121.211	150.697	153.292	26,5%	1,7%	19,5%
Nord Ovest	208.407	256.329	266.578	27,9%	4,0%	34,0%
Centro	123.101	154.309	162.209	31,8%	5,1%	20,7%
Sud	99.743	123.591	132.881	33,2%	7,5%	16,9%
Isole	51.706	63.596	69.525	34,5%	9,3%	8,9%
ITALIA	604.168	748.523	784.486	29,8%	4,8%	100,0%



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

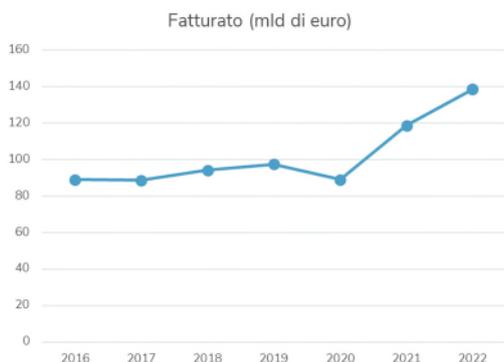


Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

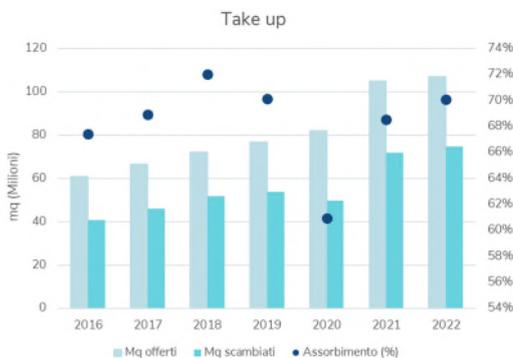
Fatturato e take up

Nel 2022, il fatturato residenziale in Italia ha registrato un volume pari a 138 miliardi di euro, segnando una variazione del +16% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 107 milioni di mq, con una variazione rispetto

all'anno precedente del +2%, mentre le superfici scambiate si attestano a 75 milioni di mq (+4% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, è pari al 70%, un valore in linea alla media dei 5 anni.



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



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Scenari Immobiliari

Prezzi e rendimenti

Il trend dei prezzi delle abitazioni ha rilevato nel primo semestre 2023 una continuità della crescita inerziale derivata sia dalla ripresa del mercato post shock-pandemico, sia dalla buona tenuta del segmento di prodotti nuovi immessi e velocemente assorbiti dal mercato. Tale dinamica interessa però principalmente i grandi capoluoghi italiani, considerati location di investimento "sicure" nell'attuale periodo storico di incertezza e volatilità dei mercati. Il calo del numero di compravendite registrato nel primo trimestre dell'anno e le politiche monetarie di rialzo del costo denaro rimangono tra gli "osservati speciali" per valutare la salute del mercato, i cui prezzi potrebbero subire un'inversione di tendenza nel corso dell'anno. I rendimenti lordi medi si attestano nell'intorno del 4,5%; per gli immobili di pregio posizionati in centro e in località turistiche attrattive ci si attesta nell'intorno del 4,0%. Per immobili ubicati in posizioni periferiche o di scarsa qualità il posizionamento è mediamente del 5,5%.

	Var. % prezzi I 2023/II 2022		
	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	-0,1%	-0,3%	-0,7%
Bologna	1,2%	0,8%	0,6%
Firenze	2,8%	1,9%	0,0%
Milano	3,6%	2,8%	3,1%
Napoli	0,8%	0,1%	0,0%
Roma	1,6%	1,4%	1,2%
Torino	2,5%	2,2%	1,4%
Venezia (Laguna)	0,2%	0,1%	0,1%
Media	1,6%	1,1%	0,7%

Kroll Real Estate Advisory Group

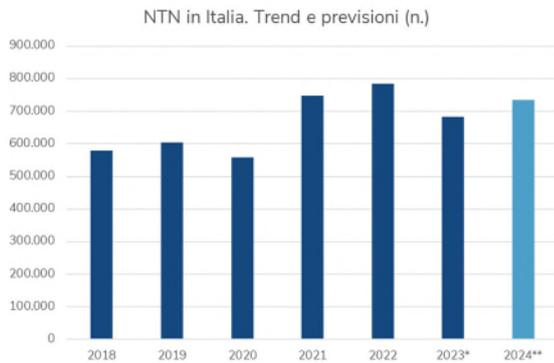
Previsioni

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

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

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

VARIAZIONE YOY - RESIDENZIALE						STIMA	PREVISIONE
	2018	2019	2020	2021	2022	2023**	2024**
COMPRAVENDITE	6,7%	4,3%	-7,6%	34,2%	4,8%	-12,9%	7,6%
PREZZI	-0,9%	0,2%	-0,9%	0,8%	6,7%	1,2%	0,6%



Kroll Real Estate Advisory Group

Principali transazioni – H2 2022 e H1 2023

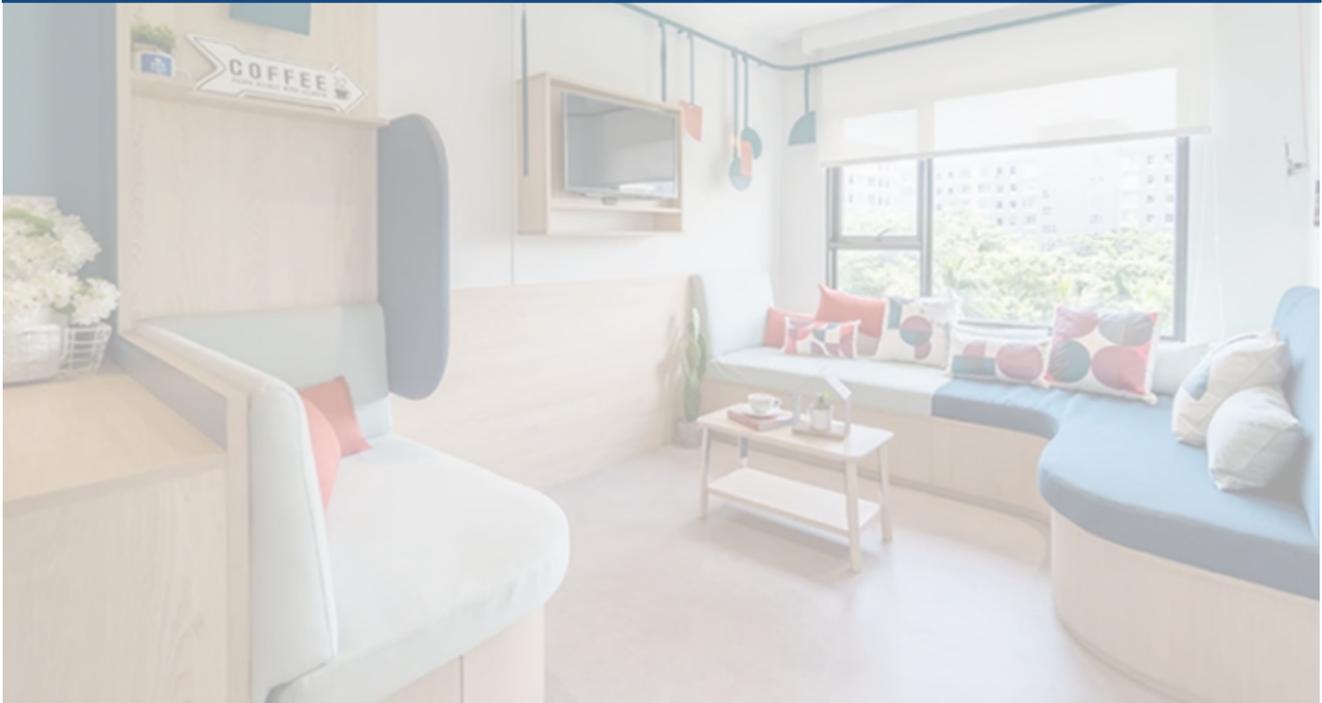
Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
mar-23		OGR Firenze	¹ FI	Firenze	11,7	Salini Groupe	n.d.
mar-23		Marina di Pisa	¹ PI	Pisa	5,2	Marina Development Corporation	Comune di Pisa
gen-23		Immobile a NoLo	MI	Milano	n.d.	Kervis sgr	Principal Financial Group, Veld Capital
gen-23		Immobile SE Milano	MI	Milano	75,0	Patron Capital, Bluestone, FREO Group	n.d.
gen-23		2 future res	MI	Milano	20,0	Borio Mangiarotti	n.d.
nov-22		Scalo di Porta Romana	² 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		Marina Housing Complex	CT	Belpasso	n.d.	Equitix IM Ltd	Pizzarotti
lug-22		Complesso Residenziale Pettiti	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

¹ sviluppi misti a prevalenza residenziale.

² 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 MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore.

Living



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

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

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

KEY DRIVERS

- ▲ Urbanization
- ▲ Cost of Living
- ▲ Inflation
- ▲ Construction Cost
- ▶ Wages

USERS

- Students 
- Young professional 
- Young couple 
- Business man 
- Elderly people 

LIVING CONCEPT



Multiple of annual gross salaries to purchase a dwelling:

Italy
6 years

Milan
13 years

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

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

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

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

Social Housing



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

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

Incidenza di povertà in Italia e le politiche per la casa

L'incidenza di povertà assoluta in Italia varia a seconda del titolo di godimento dell'abitazione in cui si vive, e la situazione è particolarmente critica per chi vive in affitto. Le oltre 866mila famiglie povere in affitto rappresentano il 43,1% di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto pari al 18,3% sul totale delle famiglie residenti. Le famiglie affittuarie nel Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,1% dei casi, rispetto al 18,1% del Nord e al 12,3% del Centro. In Italia le politiche per la casa occupano uno spazio marginale tra le politiche sociali, tanto che l'edilizia residenziale pubblica si attesta al 3,8%, una percentuale molto bassa in confronto al 16% della Francia, e al 6% della media Ue (Housing Europe 2021). Il titolo di godimento dell'abitazione è fortemente legato all'età della persona di riferimento, così come alla cittadinanza dei componenti. Le famiglie con persona di riferimento giovane (frequentemente con minori al loro interno) e quelle con stranieri, vivono più frequentemente in affitto, poiché scontano sia una minore capacità reddituale sia una minore probabilità di avere accumulato risparmi o di aver avuto accesso a beni ereditari. La quota di affittuari nella popolazione totale scende al crescere dell'età della persona di riferimento (dal 39,4% se è under35 al 10,9% se ha 65 anni e più) e contestualmente aumenta la quota di proprietari (dal 43,6% all'82,8%). Guardando la cittadinanza, vive in affitto il 70,7% delle famiglie povere con stranieri mentre solo il 15,6% ha una casa di proprietà contro, rispettivamente, il 32,2% e il 55,7% delle famiglie in povertà di soli italiani. Tra le famiglie con minori, quelle in affitto sono povere nel 25,4% dei casi, il 7,0% sono proprietarie e il 13,3% usufruttuarie o in uso gratuito. L'affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a circa 330 euro mensili, contro i 433 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà. Tuttavia, poiché la spesa media mensile complessiva delle prime è molto più bassa di quella delle seconde (918 euro contro 1.938), la voce per l'affitto pesa per il 35,9% sul totale delle spese familiari quando si è poveri (39,0% nel Nord, 36,0% nel Centro, 31,0%

nel Mezzogiorno) e per il 22,3% quando non si è poveri. Paga un mutuo il 19,8% delle famiglie in povertà assoluta che vivono in casa di proprietà (19,5% delle famiglie non povere). Dal punto di vista economico, questa voce di bilancio è un investimento, e non rientra quindi nella spesa per consumi. Tuttavia, per le famiglie che la sostengono rappresenta un'uscita gravosa, in particolare per quelle che scendono sotto la soglia di povertà anche a causa di questo esborso che sottrae risorse alle spese per consumi. La rata media effettiva per le famiglie che pagano un mutuo è di 459 euro mensili per le famiglie povere e di 549 euro per quelle non povere. (Fonte Istat Giugno 2021)

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

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

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

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

La questione abitativa in Italia

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

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

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

Sulla base dei dati forniti da Banca d'Italia, il 43% delle famiglie italiane è caratterizzato da redditi inferiori ai 24.000 euro annui. Il protrarsi di questa sostanziale rigidità del reddito disponibile delle famiglie sta riportando il tema dell'accesso alla casa e al fabbisogno di servizi abitativi, al centro di un'attenzione crescente tra cittadini, istituzioni (attuazione di politiche pubbliche) e gli operatori del mercato immobiliare.

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

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

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

Focus: I finanziamenti

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

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

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

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

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

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

I principali player del Social Housing in Italia

Cassa Depositi e Prestiti - CDP Investimenti SGR

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

Entrando nel dettaglio la società è stata pioniera del sostegno al social housing attraverso il “Fia” (Fondo Investimenti per l’Abitare), il fondo di fondi lanciato nel 2010. Il Fia ha impiegato due miliardi di euro di risorse proprie e attivato sui territori ulteriori due miliardi di risorse di terzi, per un programma di circa 250 iniziative che punta alla realizzazione di 19.000 alloggi sociali e 7.000 posti letto in residenze temporanee e per studenti, attraverso una rete di 29 fondi gestiti da nove Sgr. Inoltre, in coerenza con il Piano Strategico di Cdp, che individua nelle infrastrutture sociali uno dei dieci campi di intervento del Gruppo, il Fondo Nazionale Abitare Sociale si affianca al Fia per replicare il modello virtuoso di collaborazione tra soggetti pubblici e privati, tra i quali un ruolo di primo piano è svolto dalle Fondazioni bancarie. Il target di investimento è di un miliardo di euro, da perseguire anche grazie al coinvolgimento di risorse europee, in particolare del Fondo Europeo per gli Investimenti con cui è stato avviato un tavolo di lavoro, nell’ambito di un più ampio accordo tra i gruppi Cdp e Banca Europea per gli Investimenti (BEI). Tra gli obiettivi di questa prima fase di investimenti c’è il contributo alla realizzazione di circa 10 mila nuovi posti letto per studenti nelle città universitarie e l’avvio all’offerta di soluzioni abitative destinate ad anziani auto sufficienti.

(fonte dati siti stampa specializzata)

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

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

(fonte dati cdp.it)

Fondazione Housing Sociale

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

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

(fonte dati Nomsima)

InvestireRE SGR

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

Senior Housing / Senior Living



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



oll Real Estate Advisory Group su dati ISTAT

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

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

fattori di ostacolo al cambiamento. Da ciò ne consegue che gli over 65 anni costituiscono un insieme eterogeneo e variegato di persone rispetto al quale è indubbiamente complesso trovare proposte e soluzioni uniformi.

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

Le caratteristiche del Senior Housing

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

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

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

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

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

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

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

(fonte seniorhousingitalia.it)

PNRR e Senior Housing

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

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

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

Fonte Nomsima

Economics

Tariffe euro/mese

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

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

Normativa

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

Anche se nel nostro Paese non ci sono normative volte a regolare questa tipologia di abitazioni, stanno nascendo nuove partnership sociali tra soggetti pubblici, imprese e fondazioni d'impresa per aumentare le opportunità di investimento in

opere di rilevanza sociale. Si cominciano a concretizzare convenzioni e agevolazioni promosse da comuni, assicurazioni, fondi, aziende e enti per includere il Senior Housing in ambito previdenziale. (fonte seniorhousingitalia.it)

Principali informazioni dal settore

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.

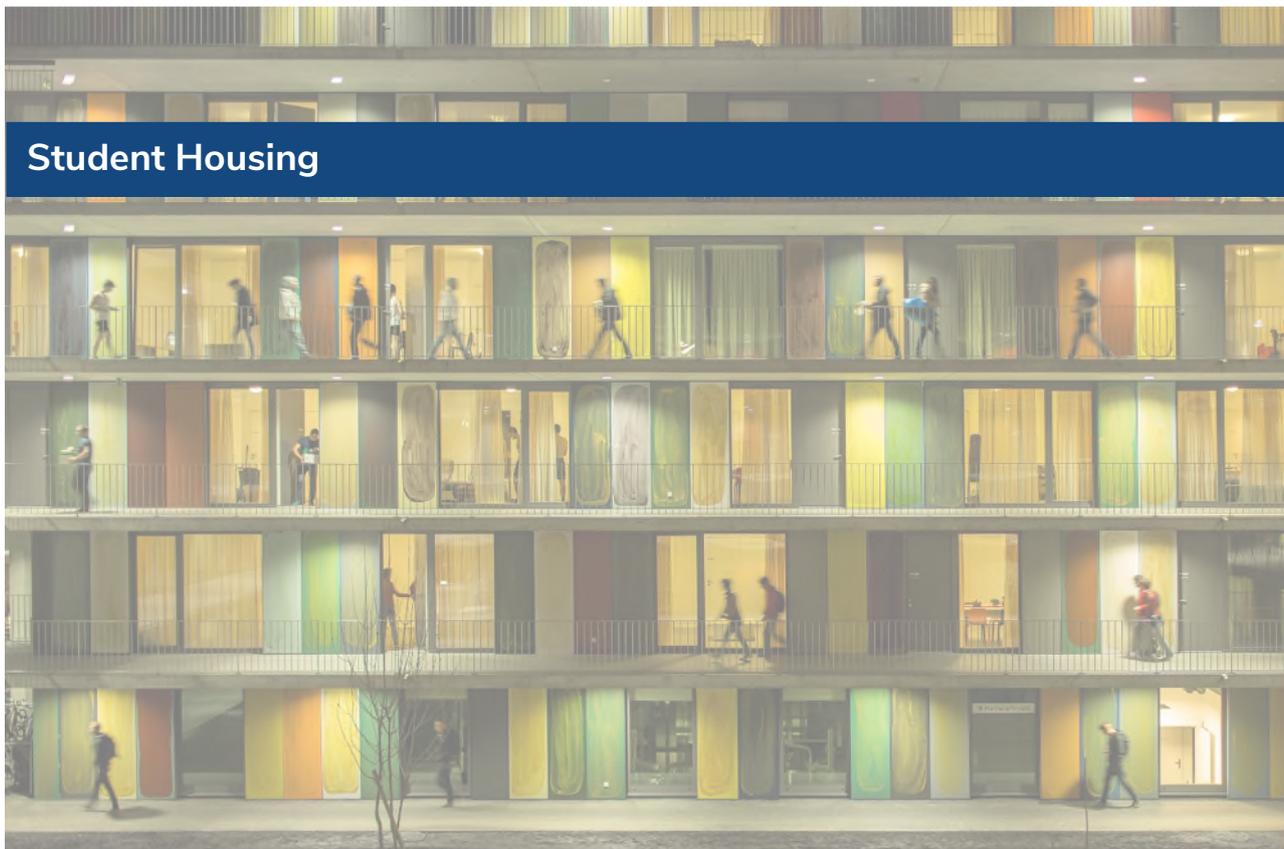
L'asset class del senior housing costituisce uno dei driver immobiliari più strategici per il sistema Paese, con forti margini di sviluppo a fronte del progressivo incremento della domanda di tale servizio. Si tratta di un nuovo concetto di residenzialità, con appartamenti dati in locazione ad anziani 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.

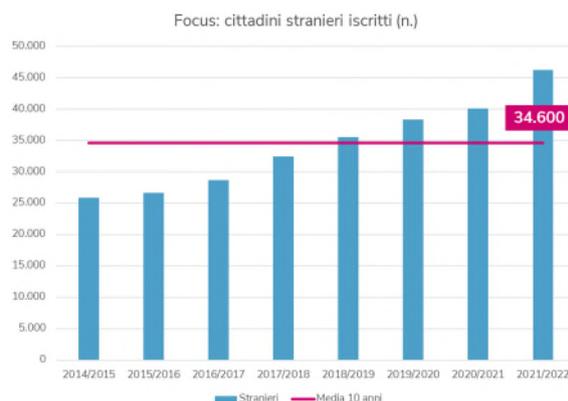
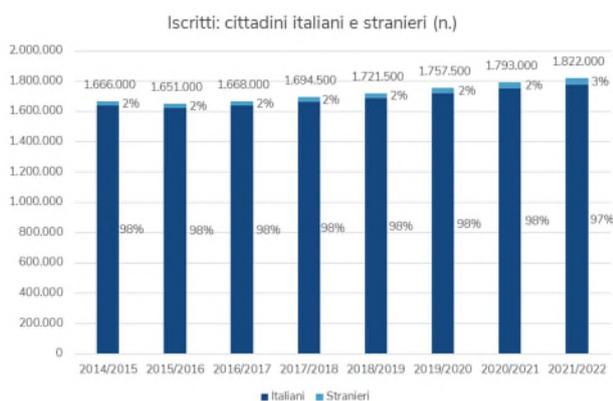
Il segmento del senior living è spesso inserito in strutture ibride in cui convivono RSA, student housing e Private Rented Sector, tutte formule di residenza in locazione che ad oggi non prevedono la vendita frazionata. I tassi netti di rendimento attesi sono compresi in un range tra il 5-6% su base 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.

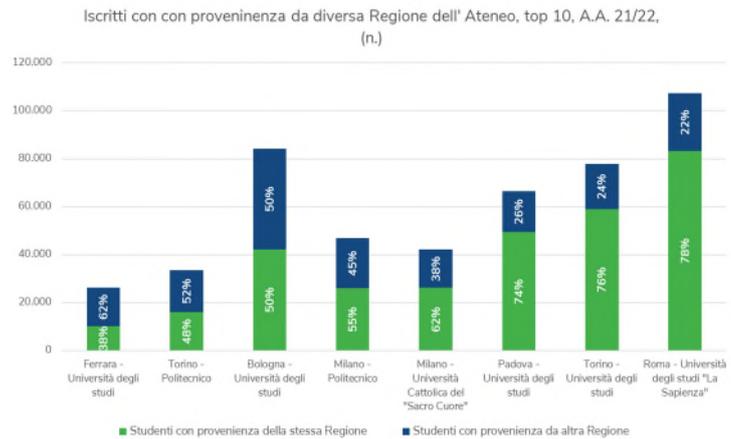


Secondo i dati del Ministero dell'Istruzione – Ministero dell'Università e della Ricerca (MIUR) in Italia, nell'anno accademico (A.A.) 2021/2022, ultimo dato disponibile, il numero di studenti iscritti nelle università italiane ha raggiunto 1.822.000 unità, in aumento per il sesto anno consecutivo (+1,6% 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

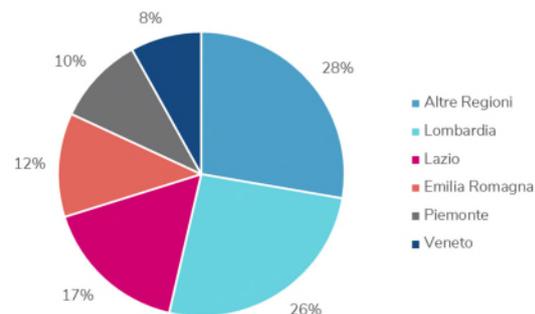
Prendendo in considerazione gli studenti iscritti negli Atenei¹ italiani nell'A.A. 21/22 si rileva che le prime 8 Università con studenti che arrivano da Regioni diverse da quella di localizzazione dell'Ateneo sono al Nord, in particolare l'Università degli Studi di Ferrara (il 62% degli iscritti sul 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

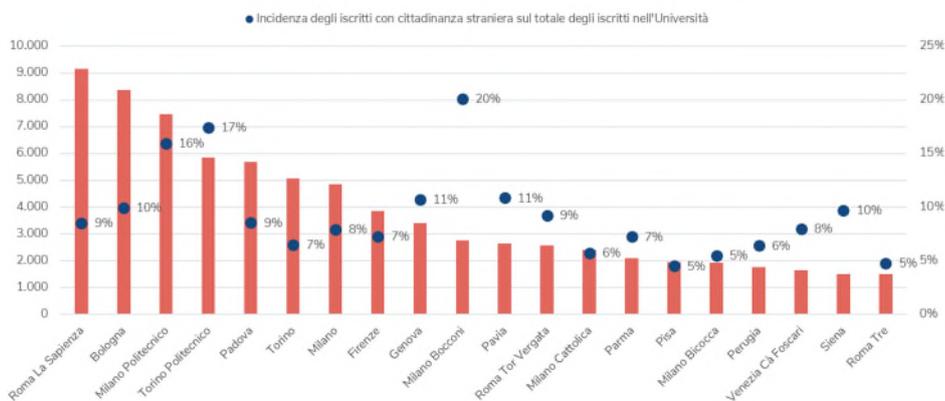
Più del 25% degli studenti con cittadinanza straniera è iscritto nelle Università della Lombardia, seguito a distanza dal numero di immatricolati negli Atenei della Regione Lazio (17%), Emilia-Romagna (12%). Guardando la classifica degli Atenei con il maggior numero totale di iscritti con cittadinanza 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.

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



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

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



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

¹ Sono esclusi dall'elaborazione gli Atenei telematici

L'offerta abitativa universitaria in Italia

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

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

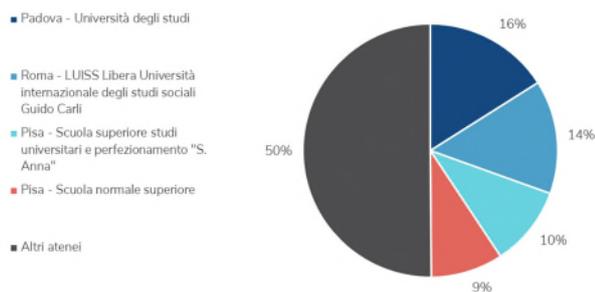
I dati diffusi dal MIUR per l'anno 2022, ultimo disponibile, mostrano un'offerta totale di posti letto per gli studenti universitari di circa 44.700 unità. L'offerta è composta dalla componente "Alloggi DSU", con circa 40.000 unità, in decrescita rispetto al 2021, e dalla componente "Letti nei collegi"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

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

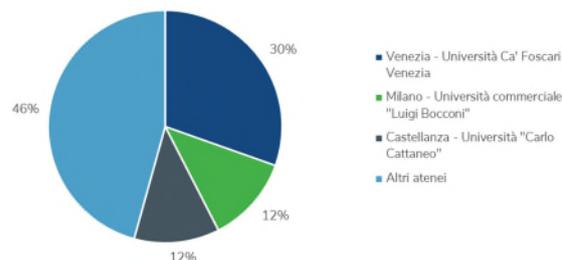
Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

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

Posti nelle residenze direttamente gestite dall'istituto (2022,n.)



Posti nelle residenze in strutture convenzionate o affidate in gestione a terzi (2022,n.)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati MIUR

Le residenze studentesche rappresentano un'importante infrastruttura per l'Italia e la domanda è in crescita, sta supportando il processo di strutturazione del mercato degli alloggi per studenti nel Paese. In particolare, ad agosto 2022, il MIUR ha reso disponibile l'accesso "a 300 milioni di euro previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza utili al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari. [...] Come per le altre misure previste dal PNRR (Missione 4, Componente 1), anche in questo caso è previsto che il 40% dell'investimento complessivo di 300 milioni sia destinato a soggetti proponenti con sede legale nelle regioni del Mezzogiorno." I 300 milioni di euro stanziati sono da considerarsi un primo rilascio dei fondi utili alla realizzazione dei primi 7.500 posti letto, a cui seguiranno altri bandi per un totale di 660 milioni€ per creare altri 52.500 posti letto. Secondo primari Istituti di Ricerca² in Italia "la copertura dei posti letto offerti si attesta al 10,5%. Al momento la maggioranza di questa disponibilità deriva da enti strutturati, che tramite le loro residenze e collegi coprono l'8,1% del totale, il restante 2,4% deriva da strutture gestite da enti privati. [...]Meno della metà delle 14 maggiori realtà universitarie supera la media nazionale, a risulta ancora lontana dalla capacità di soddisfare il fabbisogno di posti letto minimo richiesto. Il fabbisogno teorico stimato dell'offerta strutturata di posti letto deve essere pari ad almeno il 20% degli studenti fuori sede in ciascun capoluogo di provincia sede di ateneo. Il numero di posti letto che ad oggi sarebbero necessari per far sì che l'offerta strutturata raggiunga la copertura target rispetto alla popolazione di studenti fuori sede è superiore alle 130mila unità. Di conseguenza, sarebbe necessaria la creazione di circa 80.000 nuovi posti letto in studentati e collegi che erogano il servizio tramite i fondi per il diritto allo studio."

Città	Fuori sede (n.)*	PL Benchmark target 20%	Gap rispetto a benchmark	Stima edifici	Stima posti letto da PNRR	Stima edifici da PNRR
Bari	16.150	3.230	1.490	5	1.490	5,00
Bologna	41.940	8.390	6.010	27	4.710	21,00
Firenze	18.470	3.690	2.370	8	1.860	6,00
Genova	7.600	1.520	400	3	315	2,00
Milano	88.900	17.780	9.320	19	7.300	15,00
Napoli	19.460	3.890	3.110	12	3.110	12,00
Padova	29.740	5.950	3.520	22	2.760	17,00
Parma	16.930	3.390	2.600	15	2.040	12,00
Perugia	12.070	2.410	1.330	10	1.040	7,00
Pisa	23.940	4.790	3.470	19	2.720	15,00
Roma	62.080	12.420	8.200	20	6.450	16,00
Torino	45.460	9.090	5.310	20	4.160	16,00
Venezia	14.610	2.920	2.150	6	1.680	5,00
Verona	9.170	1.830	1.250	9	980	7,00
ITALIA	661.200	132.240	78.490	560	60.000	430

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

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

Kroll Real Estate Advisory Group su dati Scenari Immobiliari

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

Pipeline

Struttura	Città	Posti letto	Anno apertura
Residenza universitaria San Donato	Bologna	55	2023
Studentato	Padova	120	2023
The Social Hub San Lorenzo	Roma	396 (camere)	2023
CX Place Milan Bovisa	Milano	1.092	2023
Studentato ex Caserma Sant'Eufemia	Modena	73	2023
Camplus via Manin	Udine	240	2023
Studentato	Firenze	400	2023
Studentato	Torino	582	2023
CX Trieste	¹ Trieste	298 (camere)	2023
CX Naples	Napoli	249	2024
The Social Hub Belfiore	Firenze	550	2024
The Social Hub Torino	Torino	525	2025
Studentato	² Milano	550	2025
Studentato	Bologna	520	2025
Studentato Mind	Milano	400	2025
Studentato	Sesto San Giovanni (N)	750	2026
Studentato	Milano	1.700	2026
Camplus Firenze Pietrapiana	Firenze	200	n.d.
Studentato	Bologna	250-280	n.d.
Studentato	Milano	470	n.d.

1 - La struttura offre diverse soluzioni per long e short stay: 362 posti letto per un totale di 298 camere per studenti, 24 camere hotel e 2 camerate hostel.

2 - 300 posti letto dei 550 previsti saranno immessi nel libero mercato
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Scenari Immobiliari

Canoni e Rendimenti

Città	Canoni medi (€/stanza, mese)
Milano	850 - 1.150
Roma	650 - 850
Firenze	950 - 1.250
Padova	550 - 700
Bologna	650 - 850
Torino	550 - 750

Kroll Real Estate Advisory Group
su varie fonti

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 700 – 900 €/mese, con punte superiori per le prime location, quali Milano e Firenze.

In generale, si assiste ad una contrazione dei rendimenti lordi che in città come Roma, Torino, Bologna e Padova si attestano tra il 6,5% - 7,5%; a Firenze i valori di comprimono ulteriormente attestandosi nell'intorno del 5,5%, mentre Milano si conferma la location più attrattiva per eccellenza con rendimenti lordi che si posizionano tra il 4,5% e il 5%.

PNRR e Studentati

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

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

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

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

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

Micro-living: la realtà dell'Hybrid Living



Hybrid Living: una nuova concezione dell'abitare

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

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

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

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

Tendenze in Europa

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

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

Tendenze in Italia

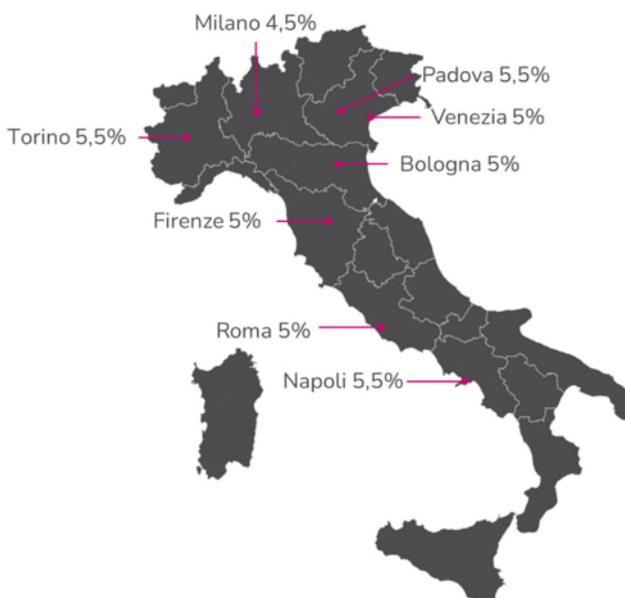
Le mutate esigenze della domanda delineano le nuove tendenze del mercato immobiliare residenziale. I diversi tipi di fruitore (studente, business man, giovani professionisti, senior, ecc.) cercano unità abitative differenti da quanto offerto sino ad ora dal punto di vista dimensionale, energetico/sostenibilità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

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

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

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

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



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

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

Luglio 2023

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

Settembre 2022

- Tra luglio e settembre 2022 è stato avviato il cantiere del 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, monocali 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 monocali di 28 mq ai bilocali di 33 mq. In un'ottica di una maggiore condivisione e interazione fra gli ospiti, in tutte le strutture del progetto sono state pensate delle zone di incontro e spazi di collaborazione e co-working. Nel piano interrato è prevista una sala fitness e una sala musica insonorizzata, per offrire agli inquilini la possibilità di suonare i propri strumenti in tutta tranquillità; al piano terra, oltre al deposito biciclette e alla lavanderia, si apre una sala multiuso di 250 mq, con ampie vetrate sul giardino interno e isole per il coworking e il cocooking, una zona lounge, una sala movie da 18 posti e un'area play con tavolo da ping pong e calcio balilla. Il primo piano, infine, ospita una meditation room, con cuscini, divanetti, tatami e pareti di bambù.

Al piano terreno trova spazio un giardino interno di 2.000 mq, nel quale zone verdi piantumate a prato e arbusti si alternano ad aree pavimentate pensate come "piazze", con panchine disposte lungo il perimetro per favorire l'aggregazione fra gli inquilini. Oltre a quello di viale Monza, sempre a Milano in via Alzaia del Naviglio Grande 118 sarà avviato il cantiere di un secondo City Pop, con 109 appartamenti. In Europa sono in programma altri 11 progetti a Basilea, Francoforte, Ginevra, Praga, L'Aia, Berlino, Losanna, San Gallo, Baden, oltre a due a Zurigo, per un totale di oltre 3.000 appartamenti (fonte: ingenio-web.it).

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

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

Gli elementi che attualmente stanno condizionando i mercati finanziari (e di conseguenza quelli immobiliari), e che stanno aumentando la situazione di "incertezza" nel breve/medio periodo, sono la significativa crescita dell'inflazione ed in generale il contesto marco-economico e geopolitico creatosi a seguito allo scoppio del conflitto russo-ucraino. Il livello di inflazione superiore alle aspettative ha portato, tra l'altro, il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ad incrementare i tassi di interesse, oggi al 4,00%, rendendo di fatto sostenibili quasi esclusivamente operazioni full-equity, quest'ultime rese possibili per il segmento uffici, per esempio, grazie a club deal di investitori.

In Europa, così come in Italia, gli investitori sono in atteggiamento di attesa, ma allo stesso tempo tengono nel mirino i (pochi) prodotti "core-trophy" presenti sul mercato. In altre parole, la domanda ha premiato e continuerà a premiare gli asset a reddito, caratterizzati da flussi di cassa consolidati per effetto di contratti long term o di tenancy strutturate con particolare riferimento alla fascia dei "trophy asset" e "core asset" e nelle location "prime".

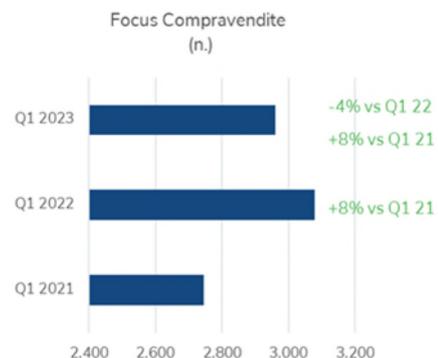
In Italia, nelle location più premianti di Milano e Roma, gli spazi di grado A stanno facendo registrare un aumento della domanda, a fronte di una certa carenza di prodotto che ha portato in alcuni casi ad un lieve aumento dei canoni di locazione "prime". Segnali più marcati di repricing si registrano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

Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2022 ha confermato i risultati positivi, portando il numero degli scambi al di sopra dei risultati sia del 2021 (variazione annua +7,7%), che anche del 2019, anno pre-pandemia (+27%). In termini assoluti, i dodici mesi del 2022 hanno registrato complessivamente circa 13.380 compravendite contro le quasi 12.420 del 2021 e di 10.540 del 2019. Il Sud ha intercettato il 13% del totale delle transazioni di uffici registrando una variazione di +1% rispetto al 2021 (+28,5% vs 2019), mentre nelle Isole si sono registrate il 6% delle transazioni, pari a una variazione su base annua del +3% (+24% vs 2019); il Centro ha rilevato circa il 21% del totale delle transazioni con risultati pari a +36% rispetto al 2019 e +12% in ragione d'anno. Il Nord che nel complesso ha assorbito quasi il 60% delle transazioni, rileva per il Nord Est variazioni pari a +25% vs 2019 e +7% rispetto al 2021, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 35% del totale delle transazioni evidenzia performance pari a +25% rispetto a 2019 e +7% rispetto al 2021.

Area	NTN 2019	NTN 2021	NTN 2022	Var. % NTN	Var. % NTN	Quota NTN per area (2022)
				2022 vs 2019	2022 vs 2021	
Nord Est	2.669	3.133	3.346	25,4%	6,8%	25,0%
Nord Ovest	3.770	4.228	4.635	22,9%	9,6%	34,6%
Centro	2.090	2.541	2.837	35,8%	11,7%	21,2%
Sud	1.336	1.700	1.717	28,5%	1,0%	12,8%
Isole	680	817	842	23,8%	3,1%	6,3%
ITALIA	10.544	12.419	13.377	26,9%	7,7%	100,0%

Nel periodo gennaio-marzo 2023, l'ammontare delle compravendite registra un primo rallentamento, registrando più di 2.960 transazioni, pari a -4% rispetto ai primi 3 mesi del 2022, ma +8% rispetto al 2021. Dal punto di vista geografico solo il Centro e il Nord Ovest hanno registrato performance negative (rispettivamente -17% e -13% vs Q1 22), mentre tutte le altre macro-aree hanno registrato performance positive, soprattutto le Isole (+38%). Il Nord ha intercettato il 60% delle transazioni, seguito dal Centro con il 19%.



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

Fatturato e take up

Nel 2022, il fatturato terziario in Italia ha registrato un volume pari a 3,7 miliardi di euro, segnando una variazione del +28% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 6,9 milioni di mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del -4%, mentre le superfici scambiate si attestano a 2,75 milioni di mq (+10% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni ed è pari al 40%.



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

Canoni

Nel primo semestre 2023 si continuano a rilevare gli effetti della crescita inflattiva sui valori dei canoni: nel dettaglio emerge un duplice trend delle quotazioni: quello riferito alle città primarie come Milano 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 crescita dei canoni nelle location di primario standing e un rallentamento del trend di stabilizzazione delle zone urbane meno attrattive.

	Var. % Canoni I 2023/ II 2022		
	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	0,2%	0,6%	0,0%
Bologna	0,0%	0,0%	1,7%
Firenze	0,0%	0,8%	0,0%
Milano	6,2%	2,8%	5,1%
Napoli	1,0%	0,8%	0,4%
Roma	6,5%	5,0%	2,5%
Torino	1,8%	1,1%	0,7%
Venezia (Laguna)	0,0%	0,3%	0,8%
Media	2,0%	1,4%	1,4%

Kroll Real Estate Advisory Group

Rendimenti

I rendimenti lordi nel primo semestre 2023 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, mentre la forchetta si amplia 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 prima parte dell'anno rendimenti lordi più alti, nel dettaglio ci circa 4,25% per i trophy asset nella città di Milano (nel secondo semestre 2022 si attestavano a 3,75%), mentre a Roma si sono registrati rendimenti lordi medi del 4,6% (4,4% nell'H2-22). Si segnala comunque che nel settore direzionale si sta spostando sempre più l'attenzione verso il tenant, oltreché alle caratteristiche dell'asset e alla location. Pertanto, si possono trovare operazioni dove la situazione locativa e il rating elevato dei tenant possono influire in modo importante sui tassi di rendimento attesi, che possono comprimersi rispetto alla media del mercato di riferimento.

Vacancy rate

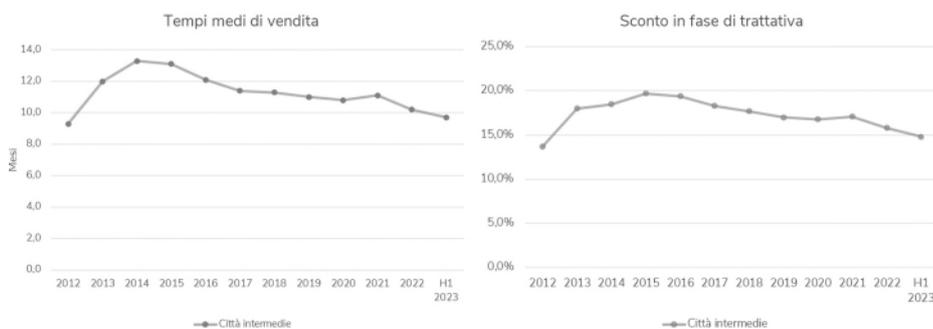
Nel primo semestre 2023 le percentuali di sfitto di spazi uffici registrano due trend: il primo riferito a spazi "prime" ovvero nuovi o valorizzati secondo standard di ultima generazione e localizzati in aree ad alto livello di accessibilità e presenza di servizi, il secondo a uffici "non prime". Nel primo caso il tasso di vacancy rimane molto basso, mentre nel secondo si assiste a una crescita, quest'ultima dovuta a un basso appeal del prodotto. In particolare, a Milano la percentuale di vacancy si posiziona nell'intorno del 10%, mentre a Roma si attesta a poco meno del 8,5%, in calo di quasi 1 punto percentuale rispetto al 2022, trend riferibile all'immissione nel mercato della Capitale di prodotti di qualità.



Kroll Real Estate Advisory Group, su, fonti varie

Tempi medi di commercializzazione e sconti

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



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Nomisma

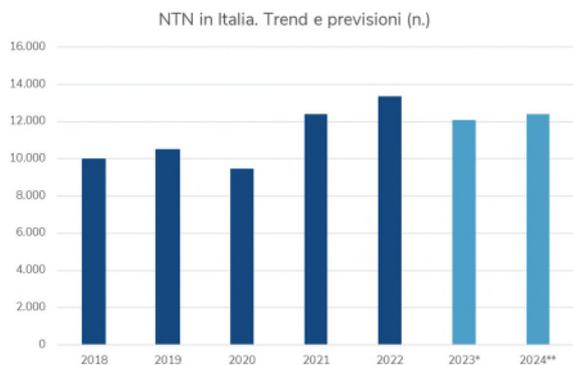
Previsioni

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

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

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

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



Kroll Real Estate Advisory Group

Principali Transazioni - H1 2023

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

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

Il mercato ricettivo alberghiero



Secondo le elaborazioni dell’Agenzia Nazionale del Turismo (ENIT) su dati Istat, Unwto e Banca d’Italia, nel 2022 l’Italia si conferma al quarto posto per flussi di turismo internazionali e al secondo posto nelle intenzioni dei viaggiatori internazionali (seconda alla Francia). Nel dettaglio a novembre 2022, in Italia si è registrato il più alto tasso di occupazione delle strutture (37%) prenotate tramite Online Travel Agencies (OTA) tra i principali Paesi europei; appena prima di Natale 2022 il tasso è salito al 39,4%, superando il dato del 2021.

In generale, il segmento del turismo in Italia ha registrato nel 2022 una più che positiva ripresa: i risultati delle sue componenti (arrivi e presenze di turisti leisure e business, ricavi e occupazione delle strutture) nell’anno trascorso hanno raggiunto livelli vicini alle performance degli anni pre-shock pandemico.

La totale ripresa degli spostamenti ha generato una crescita significativa del flusso di turisti, le cui presenze nelle strutture ricettive, secondo le stime di Assoturismo-CST sono aumentate del +38,2% rispetto al 2021, mentre gli arrivi sono cresciuti del +42,8%. Il ritorno dei viaggiatori internazionali, soprattutto da Europa e Nord America, è stato il fattore chiave della ripresa; l’incremento delle presenze straniere stimato da Assoturismo-CST è pari al +83% sul 2021, ma anche la domanda nazionale si è rafforzata registrando un incremento del +12% vs 2021.

Per il 2023 Demoskopika stima per l’Italia un andamento positivo dei flussi turistici che dovrebbero registrare quasi 127 milioni di arrivi e quasi 442,5 milioni di presenze, rispettivamente pari +11% e +12% rispetto al 2022.

Analisi della domanda turistica

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

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

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

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

L'offerta turistica: strutture e posti letto

Nel 2022, ultimo dato disponibile, sono stati censiti circa 32.425 esercizi alberghieri. Su base annua si rileva un saldo positivo pari a più di 315 strutture. In particolare, si osserva l'apertura di 75 strutture a 3 stelle 160 strutture di categoria 4 stelle, di 44 alberghi a 5s e 5s lusso, a fronte della chiusura di poco più di 30 alberghi a 1 stella e 2 stelle. I dati confermano il trend in atto già da qualche anno che favorisce investimenti in alberghi di categoria di fascia medio-alta. In termini di posti letto le strutture a 4 e 5 stelle registrano un incremento medio del 2,3% in ragione d'anno mentre si segnala un calo medio dello 0,5% per gli hotel a 1 stella e 2 e 3 stelle.

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

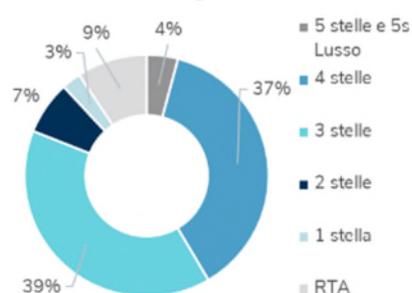
La propensione ad investire nel segmento ricettivo è sostenuta dal sentiment positivo degli operatori sia del comparto alberghiero che extra-alberghiero sull'andamento degli arrivi nelle strutture nel 2022 e che dovrebbe proseguire nel 2023, trend



Kroll Real Estate Advisory Group su dati ISTAT

ALBERGHI PER CATEGORIA	Hotel	Posti letto	Camere	% incidenza Hotel sul totale
5 stelle e 5s Lusso	645	93.086	43.770	2%
4 stelle	6.376	838.947	401.329	20%
3 stelle	14.912	885.143	450.311	46%
2 stelle	5.091	159.627	83.949	16%
1 stella	2.385	57.169	28.066	7%
RTA	3.016	209.016	75.879	9%
TOTALE	32.425	2.242.988	1.083.304	100,0%

2022 - Posti letto per categoria alberghiera



Kroll Real Estate Advisory Group su dati ISTAT

sostenuto soprattutto dal potenziale aumento della permanenza media legato all'opportunità di poter lavorare in modalità "smart working" nelle località turistiche. In quest'ottica, la ricettività sarà anche ampliata attraverso i canali della residenzialità short stay (unità residenziali messe a disposizione per affitti brevi indirizzati a diversi target).

Performance KPI Milano, Roma, Venezia e Firenze

Analizzando i movimenti turistici per segmento ricettivo, Assoturismo-CST ipotizza una migliore performance per il comparto alberghiero (+46% vs 2021), dato sostenuto dai più che positivi risultati in termini di redditività degli alberghi, soprattutto Upscale e Luxury, che, nonostante le criticità legate al "caro energia" e le ricadute sull'aumento dei costi di gestione, hanno chiuso il 2022 con ricavi sopra le aspettative. Osservando infatti il trend di dei principali driver del settore, si registra che la tariffa media giornaliera, netto IVA e netto colazione, ha raggiunto negli alberghi Upscale nelle principali città italiane il prezzo 100€/camera (era 95€/camera nel 2019). Il Tasso di Occupazione Camere (TOC), ovvero il rapporto percentuale tra camere vendute e camere disponibili, ha raggiunto mediamente quota 63,3% (nel 2019 il TOC aveva raggiunto il 64,9%). A contribuire alla resilienza del comparto vi è la messa in atto della "destagionalizzazione" dell'attività turistica in mete storicamente visitate solo in alcuni periodi dell'anno. Ne è un esempio l'apertura a partire da fine marzo delle strutture ricettive della costiera amalfitana, iniziativa che ha ricevuto riscontri molto positivi nei movimenti turistici della destinazione marittima campana.

Nel dettaglio, secondo i dati di STR e RES nel 2022, 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 64%, registrando un delta positivo di circa 28% rispetto allo stesso periodo del 2021.

	TOC	Var TOC (delta)	ADR	Var ADR (delta)
	2022	2022 vs 2019	(€/camera) 2022	2022 vs 2019
Milano	63%	-12%	179	35
Roma	66%	-6%	195	46
Venezia	62%	-4%	441	125
Firenze	65%	-11%	230	57

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 440 euro/camera (nel 2021 l'ADR era pari a circa 330 €/camera), mentre Milano rileva uno scostamento minore pari a +40€/camera, attestandosi a circa 180 euro/camera.

	TOC	Var TOC (delta)	ADR	Var ADR (delta)
	2022	2022 vs 2021	(€/camera) 2022	2022 vs 2021
Milano	63%	24%	179	42
Roma	66%	32%	195	45
Venezia	62%	27%	441	111
Firenze	65%	29%	230	72

Kroll Real Estate Advisory Group, su dati STR e RES

Confrontando i dati del 2022 con l'anno pre-pandemia, il 2019, emerge come il TOC sia rimasto ancora di poco sotto il livello di performance (delta medio del -8%), mentre l'ADR rileva un più positivo per tutte e quattro le città.

Nel periodo gennaio-marzo 2023 si conferma il trend positivo dei KPIs: il TOC ha raggiunto la quota media del 59%, mentre la Tariffa Media registra il costo medio di quasi 195€/camera. In particolare, il TOC ha i livelli del 2019 (60%) e la Tariffa Media ha superato i risultati dell'anno pre-pandemia (150€/camera).

Rendimenti Lordi

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

	Gross Yields %		
	Luxury and Upper Upscale	Upscale and Upper Midscale	Midscale and Economy
Milano			
Venezia	3,5% - 5,25%	5,5% - 6,75%	6,5% - 7,25%
Firenze			
Roma			
Top location*	3,5% - 4,75%	5% - 6,25%	> 6,75%
Leisure - Resort/Hotel**	5,75% - 7%	6,75% - 8%	> 8%
Altre destinazioni	5,75% - 7%	6,75% - 8%	> 8%

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

**Località stagionali (mare, montagna, lago)

Kroll Real Estate Advisory Group

Hotels & Chain: prossime aperture

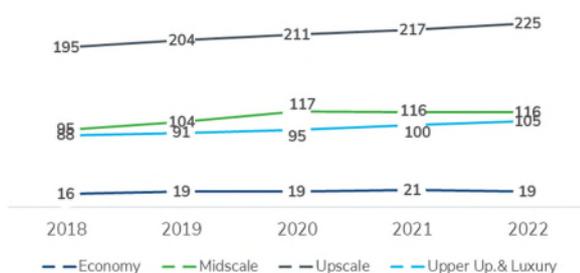
Il 2022 è stato un anno di notevole ripresa dell'operatività del settore, anche se i risultati non hanno ancora raggiunto i livelli degli anni pre-pandemia. L'offerta di strutture ricettive in Italia registra segnali di decrescita sostenuta dalla chiusura di alberghi di categorie economiche; in parallelo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

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

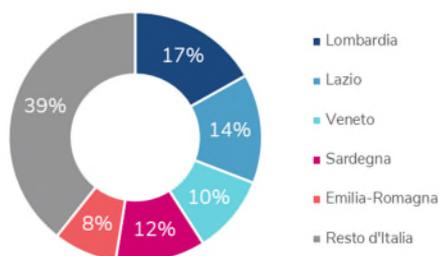
Rispetto agli ultimi 10 anni, Roma conferma la crescita più significativa di camere (quasi 5.000), seguita a distanza da Venezia (2.800 camere) e Milano (2.500 camere). Tra le destinazioni top si rileva le ottime performance di Budoni, località marittima nel nord-est della Sardegna che tra il 2012 e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

Nel 2022, il numero totale di brand presenti in Italia è 287, di cui più della metà (158) sono di origine nazionale. La copertura dei player è trasversale a tutte le categorie di strutture, di cui la maggior parte operante nel segmento Upscale.

Numero di brand per categoria



Distribuzione geografica degli hotel di catena



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

A livello di copertura delle catene internazionali in Italia, BWH "Best Western Hotel Group" è la più presente sul territorio nazionale, con poco più di 10.775 camere in 151 strutture, seguita da Accor (circa 10.555 camere in 82 strutture) e Marriot International (quasi 9.900 camere in 62 strutture). Tra le catene nazionali si evidenzia l'importante presenza di TH Resorts (oltre 6.000 camere in 30 strutture), Gruppo UNA (5.340 camere in 47 strutture), Bluserena (quasi 4.265 camere in 13 hotel) e ITI Hotels (poco più di 4.140 camere in 30 hotel).

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

Entro il 2025, con l'ingresso nel mercato italiano di nuovi player internazionali, si prevede l'immissione nel mercato di circa 25.440, inclusi i doppi conteggi, di cui la metà si riferirà alla categoria Upscale e quasi il 30% al segmento Upper-Upscale e Luxury. Le regioni interessate dagli sviluppi saranno principalmente Lombardia, Lazio, Sicilia, Veneto e Toscana che insieme raccoglieranno il 70% delle iniziative, per un totale di 114 hotel e 15.800 chiavi (esclusi i doppi conteggi). Per gli operatori sia domestici, che internazionali, si conferma l'interesse per le città d'arte, anche se si ritiene importante segnalare l'emergente attrattività per le località marittime della penisola.

Investimenti

Nel primo semestre 2023, l'asset class Hospitality che include i segmenti hotel ed healthcare ha registrato un volume di investimenti pari a meno di 400 milioni di euro (18% sul totale) derivato principalmente dalle transazioni del segmento hotel. Nonostante l'illiquidità del mercato, si continua a registrare per il comparto hotellerie una ritrovata attrattività sostenuta dai positivi risultati di ripresa dei flussi turistici, soprattutto internazionali, sia nelle città d'arte, che nelle località turistiche a vocazione naturale e paesaggistica italiana. In questo scenario sono numerose le iniziative di valorizzazione di strutture ricettive non solo nelle città come Milano e Roma, ma anche in altre location come Lazise o Gardone Riviera.



Kroll Real Estate Advisory Group su fonti varie

Principali Novità H1-2023³

Giugno 2023

- Terminati lavori da 20 mln al Parker's di Napoli. E ora punta a 10 mln di ricavi
- New entry per la linea del Gruppo Nicolaus pensata per un pubblico alla ricerca della vacanza in stile italiano, il Valtur Gallipoli Beach Resort sarà inaugurato nell'estate 2024. Attualmente ancora in fase di ristrutturazione, si trova sulla spiaggia di Rivabella a Gallipoli e una volta aperto sarà un albergo a cinque stelle da 122 camere, incluse una ventina di suite con terrazza e idromassaggio, che metterà a disposizione degli ospiti anche tre ristoranti, boutique, spa, gaming room, lounge garden e un rooftop bar con piscina a sfioro.
- Brand del gruppo Accor che è stato lanciato a inizio 2023 e che si adatta molto bene alla realtà alberghiera del nostro Paese, ricca di strutture uniche e originali, Handwritten Collection ha trovato in Puglia la sua prima struttura italiana. È il Relais San Martino, albergo che è stato ricavato da un edificio storico del Settecento, ristrutturato nel rispetto della tradizione architettonica locale.
- Farisusu è un progetto di turismo sostenibile che si concentra sull'ospitalità di artisti in residenza, creando un museo a cielo aperto immerso nella campagna peloritana in Sicilia. L'idea è di offrire uno spazio per lo sviluppo dell'arte e della cultura, coinvolgendo la comunità attraverso eventi, workshop e corsi. Il progetto mira a creare una connessione armoniosa tra l'ambiente naturale circostante e l'espressione creativa. La base del progetto Farisusu è la riqualificazione di una casa costruita tra l'Ottocento e il Novecento, che ha resistito al terremoto del 1908. L'edificio e la campagna circostante, una volta abbandonati, sono stati trasformati in un luogo di generazione di creatività e connessione.
- Minor sta introducendo in Italia alcuni suoi brand, che sono al debutto nella Penisola. Si tratta di Tivoli, che ha appena preso in gestione Portopiccolo, con il polo ricettivo Tivoli Portopiccolo Sistiana Resort, e Avani, che esordisce a Milano, in seguito al rebranding dell'ex Nh Palazzo Moscovia. Una 'seconda volta' invece riguarda il brand lifestyle Nhow, che per ora è presente solo a Milano ma che l'anno prossimo farà il bis a Roma, in seguito alla ristrutturazione e al rebranding dell'attuale Nh Collection Vittorio Veneto. A queste new entry, si aggiunge poi l'Anantara a Milano

³ Notizie estratte da Pambianconews Hotellerie

- Diciotto nuove suite, un servizio di conciergerie e due ristoranti rinnovati: La Magnolia, gourmet diretto dallo chef Marco Bernardo, e l'Onda, dedicato agli ospiti della struttura. Sono queste le principali novità che l'Hotel Byron, 5 stelle fronte mare di Forte dei Marmi, offre alla sua riapertura estiva dopo un importante intervento di restyling.
- Un gruppo di investitori ha dato origine al club deal Kleos Hotel Group, realtà finanziaria nata con l'obiettivo di effettuare acquisizioni di quote di partecipazioni e azioni di società alberghiere. Kleos ha interesse sia verso l'acquisizione di strutture sia verso l'acquisizione di gestioni, e attualmente conta un hotel su Milano, in gestione. Nel breve periodo, il gruppo prevede aperture a Venezia, Cortina, Verona e Abano Terme (Pd).
- Palazzo delle Stelline, l'albergo 3 stelle di Corso Magenta (Milano) che fa capo a Fondazione Stelline, si rinnova. E non solo 'fisicamente'. Dal 31 agosto 2023 si concluderà inderogabilmente il contratto di affitto con il marchio Voihotels del Gruppo Alpitour (stipulato 18 anni fa e arrivato a regolare scadenza *) e la fondazione sta già lavorando alla gara di appalto per il management contract della struttura ricettiva.

Maggio 2023

- Tenuta di Artimino, ha recentemente completato il rinnovamento delle camere e degli ambienti comuni, conferendo loro un nuovo aspetto e una maggiore funzionalità. La struttura, che con il suo borgo medioevale e i vigneti si sviluppa su oltre 730 ettari, è di proprietà della famiglia Olmo (storico marchio di biciclette), che dall'anno scorso ha affidato la gestione a Meliá Hotels International attraverso il suo brand più esclusivo, The Meliá Collection.
- Greenblu Hotels & Resort, ha preso in gestione un albergo 4 stelle nel Trentino-Alto Adige, situato nel comprensorio sciistico di Madonna di Campiglio – Marilleva, con un contratto di affitto stipulato con Pendragon Mountain, proprietario dell'immobile. Si tratta dell'ex Hotel Annamaria, di Folgarida, che verrà ribrandizzato all'apertura, dopo la totale ristrutturazione. L'albergo di 8.300 metri quadrati verrà rinnovato con uno stile che combina modernità e comfort alpino, e sarà ufficialmente aperto a dicembre 2023.
- Red Circle, società di investimenti immobiliari di Renzo Rosso, affida la gestione del suo Hotel Ancora di Cortina d'Ampezzo a Egnazia Ospitalità Italiana, gruppo di gestione alberghiera fondato e guidato da Aldo Melpignano. Acquisito tre anni fa da Red Circle, l'Hotel Ancora è sotto restauro. I lavori, che proseguiranno per i prossimi due anni, sono supervisionati dallo studio Charles & Co, fautore del club Soho House e fondato da Vicky Charles. Una volta conclusi, si prevede lo sviluppo di 38 camere, di cui 12 suite, con dimensioni tra 24 e 123mq, la nascita di un club, un ristorante, un bar e una terrazza affacciata sul cuore di Cortina.
- Al via il rilancio di Terme Berzieri di Salsomaggiore Terme, in provincia di Parma. A maggio infatti partono le operazioni di strip-out (rimozione di materiali che vengono gestiti in modo differenziato) e le bonifiche, mentre tra giugno e luglio prenderanno il via i lavori di ristrutturazione della struttura, acquistata nel 2021 da Cassa Depositi e Prestiti per 10 milioni di euro e data in gestione a QC Terme per 20 anni. Data di apertura prevista: a cavallo tra il primo e il secondo semestre 2025.
- Il quartiere milanese di Brera è un polo attrattivo per l'hotellerie. Dopo l'arrivo di Six Senses, e Casa Baglioni, è il turno del marchio W Hotels gestito da Marriott International. Ad autunno, infatti, approderà nel capoluogo meneghino W Milan, di proprietà del Gruppo Statuto, in Piazzetta Bossi, a pochi passi dal Teatro alla Scala e dal quartiere di Brera.
- L'Hotel Abi d'Oru in Sardegna torna in pista il 27 maggio per la nuova stagione dopo un inverno di restyling. L'investimento per rinnovare l'edificio dal valore totale di circa 20 milioni di euro vedrà la fine dei lavori nel 2024.

Aprile 2023

- Lo storico Rosa Alpina Hotel & Spa di San Cassiano, in provincia di Bolzano, ha chiuso per una profonda ristrutturazione e riaprirà tra un anno e mezzo, per l'inverno 2024/25, quando si presenterà come un hotel Aman a tutti gli effetti.
- Nuova tappa per Bulgari Hotels & Resorts, che ha scelto la capitale per la sua seconda apertura italiana. Il 9 giugno aprirà le porte, infatti, il Bulgari Hotel Roma, situato in Piazza Augusto Imperatore al numero dieci, di fronte al Mausoleo di Augusto recentemente restaurato.
- Affacciato sul mar Adriatico nel cuore della costa marchigiana, riapre per la stagione estiva il Boutique Hotel Excelsior Congress, Spa & Lido di Pesaro. Struttura a 5 stelle del gruppo Lindbergh Hotels & Resorts.
- Minor porta in Italia il marchio Avani. Doppio debutto a Milano e Venezia.

- È prevista per il prossimo autunno la riapertura di Hilton Garden Inn Malpensa, la struttura a 4 stelle gestita direttamente da Gruppo Della Frera Hotel. Grazie a un investimento di oltre 3,4 milioni di euro in vista dell'opening, è previsto un profondo restyling.
- Un altro nome della moda che si lancia nell'hospitality. Dopo l'apertura del nuovo store in via della Spiga a Milano, Drumohr inaugura questo mese un B&B di lusso in Corso Como 11, un'altra via 'calda' del fashion internazionale. La nuova forma di ospitalità si chiama The Blade Suite e conta sette appartamenti, di 70 metri quadrati ciascuno.

Marzo 2023

- L'estate 2023 segna l'apertura ufficiale del progetto hospitality La Roqqa, in Toscana.
- Nel cuore del capoluogo meneghino, nello specifico in piazza Duomo, apre ad aprile il 5 stelle The Glamore Milano Duomo. Situato nel palazzo storico che si affaccia sul lato nord della piazza, si espande dall'ingresso alla Galleria Vittorio Emanuele II fino all'angolo con via Mengoni.
- Il marchio dell'hotellerie di lusso che fa capo a Ihg Hotels & Resorts gestirà un 5 stelle Lusso in via Brera 19, che si aggiunge all'opening di Six Senses Rome previsto a breve e a quello di Six Senses Antognolla in Umbria.

Febbraio 2023

- Un altro cinque stelle approda sul Lago di Como. Ritz-Carlton sbarcherà sulle rive lariane nel 2026 grazie ad un accordo tra Marriott International e Gritmit, società di proprietà della famiglia Galbusera, attraverso la riconversione dell'ex Hotel Grande Bretagne di Bellagio, che verrà preso in gestione dal brand Ritz-Carlton.
- Muraless Art Hotel è un hotel a 4 stelle situato a Castel D'Azzano, in prossimità di Verona, ed il "primo hotel in Europa dedicato alla street art" – si legge in una nota – destinato a una clientela business e bleisure. Il progetto nasce dal sogno di ridare vita all'ex Hotel Cristallo, avviando una radicale riqualificazione.
- Apre Hilton Rome Eur La Lama, il terzo di Icarus nella Capitale
- Lago di Como e Golfo del Tigullio. Sono queste le location sulle quali punta il gruppo alberghiero italiano R Collection Hotels, per focalizzare la sua offerta sul segmento a 5 stelle e su un target di clientela internazionale.
- Dopo Romeo Napoli, attivo dal 2008, è previsto l'arrivo di una nuova struttura a marchio Romeo a Roma entro la fine di quest'anno. Nasce così Romeo Collection, collezione di hotel contemporanei, che punta ad espandersi attraverso l'acquisizione e la gestione di luxury boutique hotel in varie destinazioni italiane.
- Gruppo Una aggiunge una tassello al suo processo di espansione introducendo dal primo marzo una nuova struttura in gestione diretta che va ad ampliare la collezione UnaHotels. Con UnaHotels Galles Milano, storico 4 stelle affacciato su Corso Buenos Aires.
- Dopo il via libera ai lavori di restauro dell'ex Colonia Olivetti di Sarzana, il Gruppo Bulgarella Holding ha siglato un contratto con la società pesarese Omega Hospitality, che acquisirà, con il marchio Essence Hotels, la gestione del Villaggio Hotel Cala La Luna, 4 stelle a Favignana, l'isola delle Egadi a circa sette chilometri dalla costa occidentale della Sicilia, tra Trapani e Marsala.
- Cambia la geografia dei brand in Costa Smeralda. Finisce il quasi monopolio di Marriott, che deteneva la gestione di quattro celebri proprietà alberghiere di Smeralda Holding. Due di queste infatti passano a Lvmh Hospitality Excellence, che fa capo al gruppo mondiale del lusso Lvmh. Hotel Romazzino che viene affidato a Belmond e riaprirà per la stagione 2024 sotto il nome Romazzino, Belmond Hotel, Costa Smeralda. Il brand Cheval Blanc, sempre di proprietà di Lvmh, opererà invece l'Hotel Pitrezza, che sarà attivo sotto il proprio nome fino al 2026, quando riaprirà con il marchio Cheval Blanc Pitrezza, Costa Smeralda, a seguito di lavori di restyling.
- Anche Mandarin approda in Puglia. Due masserie diventano residenze esclusive.
- L'arrivo del brand Anantara in Costiera, contribuirà ad accrescere il prestigio internazionale del territorio, grazie alla notorietà del marchio che si rivolge a una clientela di alto livello proveniente da tutto il mondo e abituata all'eccellenza del lusso asiatico.

Gennaio 2023

- Per giugno 2023 Evok ha previsto di aprire il primo hotel in Italia a Venezia, scegliendo il marchio Nolinski, considerandolo il più affine per via del suo “carattere elegante, classico e moderno”.
- Nel cuore di Brera, in Corso Garibaldi, ha aperto le porte il boutique hotel 4 stelle Urban Hive Milano, nuova destinazione per l'ospitalità metropolitana pensata per i viaggiatori in città per business o per piacere, ma anche per gli stessi milanesi, alla ricerca di un luogo dove provare un aperitivo oppure di uno spazio condiviso di lavoro.
- Dopo aver rilevato, a novembre 2022, la gestione del Resort Timi Ama di Villasimius e averlo “affidato” al proprio marchio Almar, Hnh Hospitality fa un'ulteriore mossa. Il gruppo ha annunciato, infatti, di aver firmato un accordo di franchising per la struttura sarda con il gruppo alberghiero francese Accor. Il resort prenderà così il nome di Pullman Almar Timi Ama Resort & Spa, aggiungendo il marchio Pullman di proprietà 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.

Pipeline: overview

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
JK Palace Boutique hotel	Milano	Hotel	5	38	Cantiere	2023
W Milan	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
Nobu Hotel Roma	Roma	Hotel	5	116	Cantiere	2023
Four Seasons	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
CititezM - Lungotevere de' Cenci	Roma	Hotel	n.d.	n.d.	Progetto	2023
The Rome Edition	Roma	Hotel	5	93	Cantiere	2023
Romeo Roma	Roma	Hotel	5	74	Cantiere	2023
La Roqqa	Monte Argentario (GR)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2023
Hilton Garden Inn Malpensa	Solbiate Olona (VA)	Hotel	4	246	Cantiere	2023
Avani Rio Novo Venezia	Venezia	Hotel	4	144	Cantiere	2023
Hotel Annamaria	Folgarida (TN)	Hotel	4	n.d.	Cantiere	2023
Valtur Gallipoli Beach Resort	Gallipoli (LE)	Hotel	5	122	Cantiere	2024
W Rome	Roma	Hotel	5	120	Cantiere	2024
W Milan – Duomo	Milano	Hotel	5	202	Cantiere	2024
W Napoli	Napoli	Hotel	5	95	Cantiere	2024
W Florence	Firenze	Hotel	5	120	Cantiere	2024
The Langham Venice Hotel	Venezia	Hotel	5	138	Progetto	2024
San Domenico Hotels	Cortina d'Ampezzo (BN)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024
Avani Palazzo Moscova Milano	Milano	Hotel	4	65	Cantiere	2024
Romazzino, A Belmond Hotel	Arzachena (SS)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024
Regina Olga	Cernobbio (CO)	Hotel	4S	80	Cantiere	2024

Nome Progetto	Città	Tipo struttura	categoria (stelle)	Camere (n)	Stato pipeline	Apertura (prevista)
Rosewood Hotel	Roma	Hotel	5	157	Cantiere	2024/2025
Rosa Alpina Hotel & Spa	San Cassiano (BZ)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2024/2025
Terme Berzieri	Salsomaggiore Terme (PR)	Hotel	n.d.	n.d.	Cantiere	2025
Ruby Hotel	Roma	Hotel	5	160	Progetto	2025
Mandarin Oriental Villini Sallustiani	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Four Seasons - Palazzo della Rovere	Roma	Hotel	5	77	Progetto	2025
Hotel Bauer	Venezia	Hotel	5	110	Progetto	2025
Rosewood Palazzo Branca	Milano	Hotel	5	70	Cantiere	2025
Brach Hotel	Roma	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2025
Radisson Blu Hotel Firenze	Firenze	Hotel	4	328	Progetto	2025
Mandarin Oriental Cristallo	Cortina d'Ampezzo (BN)	Hotel	5	83	Cantiere	2025
Hotel Ancora	Cortina d'Ampezzo (BN)	Hotel	5	38	Cantiere	2025
Colonia Olivetti di Marinella	Sarzana (SP)	Resort	n.d.	92	Cantiere	2025
Soho House Milano	Milano	Hotel	5	50	Cantiere	2026
Grand Hotel Convento (Anantara)	Amalfi (SA)	Hotel	5	52	Progetto	2026
Ritz Carlton	Bellagio (CO)	Hotel	5	105	Progetto	2026
Palazzo delle Stelline	Milano	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2026
Cheval Blanc Pitrizza	Liscia di Vacca (SS)	Hotel	5	n.d.	Cantiere	2026
Hotel Scarampo	Milano	Hotel	n.d.	n.d.	Progetto	2030

Kroll Real Estate Advisory Group su testate giornalistiche specializzate del settore

Principali Transazioni H2 2022 e H1 2023

Data	Portafoglio	Nome Hotel	Città	categoria (stelle)	Camere (n)	Valore (Mln di €)	€/camera	Compratore	Venditore
mag-23	1	Grand Hotel Gardone	Gardone Riviera	4	167	n.d.	n.d.	Dedeman, Apex Alliance	n.d.
apr-23	1	Capo Mimosa	Cervo	Camping	90	n.d.	n.d.	iAM Capital Group	n.d.
apr-23	1	Green Park	Porto Rotondo	4	35	n.d.	n.d.	n.d.	Cerved Credit Management
apr-23		Principe di Lazise	Lazise	4	127	25,0	196.900	Fatta Hotels	Bain Capital
gen-23		Hotel Midas	Roma	4	349	n.d.	0	Zeitgeist Asset Management,	Varde Partners
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.

1 verrà trasformato in un hotel di lusso

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

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

Il mercato logistico



La logistica è un segmento di mercato oramai specializzando sia in termini di tipologia edilizia (immobili flessibili vs immobili built to suit, medium-high size, e-commerce, last mile, corriere espresso, cold storage, ecc...) che di tipologia di investitori, quali: investitori istituzionali (medium-high size con ticket > 20 ÷ 30 MLN nelle location prime), investitori specialistici (diversificazione fondi nei diversi mix di tipologie logistiche e anche verso zone prossime alle Location Prime e Location Secondarie), developer / investitori, ecc.. A livello nazionale si è registrato un record in termini di volume transato nel 2022, con molti deals e dati in termini di cap rate / capital value e rents. I primi mesi del 2023 confermano l'appetibilità per questa asset class, nonostante il contesto macro-economico di riferimento e la contrazione del volume transato registrato, in ragione della stretta monetaria da parte della BCE e della yield decompression sui titoli di stato e sul mercato obbligazionario in generale. Si evidenzia un consolidamento dell'interesse per le zone prossime alle Location Prime e per le Location Secondarie, anche in ragione della saturazione delle location prime e delle maggiori possibilità insediative connesse ai vincoli urbanistici offerte dai comuni minori. Anche il Mezzogiorno comincia a far registrare l'interesse degli investitori, seppur con riferimento a progetti specifici / built to suit con tenant solidi. La crescente sensibilità da parte dei player e tenant verso prodotti rispondenti a requisiti di sostenibilità non solo ambientale, ma anche sociale ed economica è sostenuta dalla volontà di investire prevalentemente immobili in grado di rispondere ai criteri Environmental, Social and Governance (ESG). Di interesse risultano essere anche immobili "light-industrial" ubicati in location strategiche, da riconvertire o da acquisire per mezzo di operazioni di sales & leaseback.

Investimenti

Nel primo semestre 2023 il settore industriale e logistico (che include anche il light industrial e data centre) ha continuato a raccogliere significativi volumi di investimenti, anche se in minor proporzione rispetto agli anni precedenti, questo a causa dell'illiquidità del mercato. I 550 milioni di euro totalizzato dell'asset class "Logistica e Light Industrial" ha inciso per più del 25% sul totale degli investimenti corporate, interrompendo così lo storico primato in termini di attrattività dell'asset class Uffici che nel primo semestre 2023 ha intercettato il 20% circa 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.

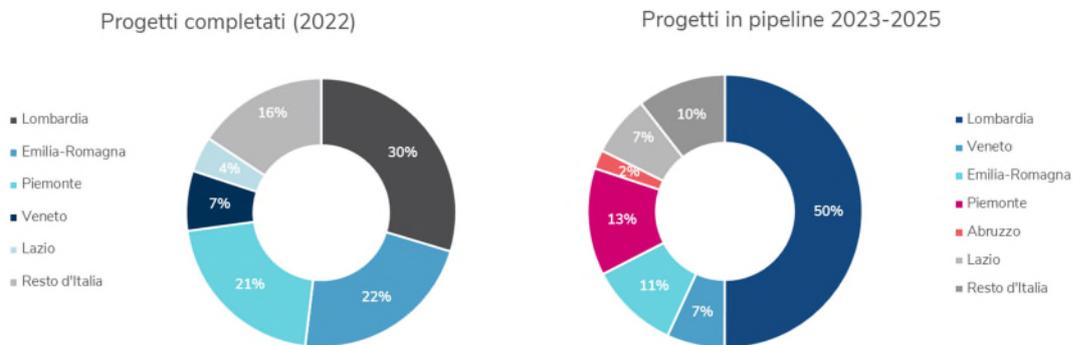


Kroll Real Estate Advisory Group

Sviluppi

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

Entro il 2026 si stima l'immissione nel mercato di oltre 6,6 milioni di metri quadrati di GLA, principalmente localizzati al Nord (Piemonte, Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna), ma anche al Centro e Sud, in particolare tra Lazio e Campania e in Puglia. La geografia degli sviluppi segue l'interesse dei player a posizionarsi in prossimità di nodi intermodali strategici per il trasporto sia su gomma, ma anche su ferro; questa nuova tendenza è da considerarsi un effetto degli importanti piani di sviluppo infrastrutturale di alta velocità in corso in Italia. Nel dettaglio, grazie ai fondi PNRR destinati alla Mobilità Sostenibile (25,4 mld€) è prevista la realizzazione di nuove tratte di Alta Velocità tra Salerno-Reggio Calabria, Napoli-Bari, Palermo-Catania oltre al prolungamento dell'Alta Velocità Torino-Venezia fino a Padova.



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

Canoni e Rendimenti

Nel primo semestre 2023 si registra una generale crescita dei prime rent assieme ad una decompressione dei tassi di rendimento, alla luce del mutato contesto economico (inflazione, rialzo dei tassi d'interesse da parte della BCE, 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 - H1 2023						
Città	Canoni prime €/mq/a		vs H2 2022	Prime gross yield %		vs H2 2022
	min	max		min	max	
Milano	56-78	↑	5,50%	6,30%	↑	
Roma	48-73	↑	5,60%	6,40%	↑	
Genova	47-63	=	6,70%	7,40%	↑	
Torino	48-58	↑	6,40%	7,10%	↑	
Verona	48-59	↑	5,90%	6,60%	↑	
Bologna	52-68	↑	5,80%	6,50%	↑	
Piacenza	52-68	↑	5,80%	6,50%	↑	
Firenze	48-72	↑	5,90%	6,60%	↑	
Napoli	37-47	=	7,00%	7,50%	↑	
Bari	37-47	=	7,50%	8,00%	↑	

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

Kroll Real Estate Advisory Group

Il mercato light industrial



L'aumento significativo dei costi delle materie prime iniziato nel 2020, proseguito 2021 e accelerato nel 2022 dalla repentina crescita dei beni energetici si è ripercosso sui costi del settore delle costruzioni. I cantieri, tra cui quelli in atto per lo sviluppo di immobili a vocazione industriale, richiedono legno, acciaio, rame, cemento e altri materiali che essendo poco disponibili hanno subito un rapido innalzamento dei costi. A partire dalla fine del 2022, il trend dell'indice del costo di costruzione appare essersi stabilizzato, seppur a livelli molto più alti rispetto alla media degli anni precedenti (indice pari a 103 nel 2020 e 112 nel 2021). Nel dettaglio, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato industriale a maggio 2023, ultimo dato disponibile e provvisorio alla stesura del seguente report, si attestato a 127,2, il 2% in meno rispetto a dicembre 2022 e il -5% rispetto a maggio 2022. Al momento non è possibile prevedere se tali costi continueranno il trend di ridimensionamento o si consolideranno nel tempo; pertanto, è doveroso procedere con un monitoraggio di tali parametri.



Kroll 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.

Il PNRR ha contribuito a dare una spinta importante al prodotto Data Center che attraverso la missione Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo, ha messo a budget 900mln€ di investimenti “per garantire che i sistemi, i dataset e le applicazioni della Pubblica Amministrazione siano ospitati in **data center altamente affidabili e con elevati standard di qualità** per sicurezza, prestazioni, scalabilità, interoperabilità europea ed efficienza energetica. A tal fine, l’investimento prevede la creazione di un'**infrastruttura ibrida** nazionale all'avanguardia basata su **cloud** (denominata "Polo Strategico Nazionale", PSN) o la certificazione di alternative cloud pubbliche sicure e scalabili a cui seguirà la migrazione di dataset e delle applicazioni della pubblica amministrazione. Il fine ultimo è quello di rendere più sicuri i data center italiani aumentandone l'affidabilità, l'efficienza e la capacità elaborativa.” (fonte: italia domani PNRR) Proprio lo scorso dicembre 2022, il Dipartimento per la trasformazione digitale ha formalizzato la creazione dell'infrastruttura cloud **Polo Strategico Nazionale (PSN)**. “Acilia e Pomezia nel Lazio, insieme a Rozzano e Santo Stefano Ticino in Lombardia, sono le sedi individuate per ospitare i data center e garantire adeguati livelli di continuità operativa, oltre che di tolleranza ai guasti. A partire dal 2023 oltre 280 pubbliche amministrazioni centrali e strutture sanitarie potranno richiedere un finanziamento per completare la migrazione dei propri dati ed i servizi critici e strategici al PSN[...]” (fonte: Dipartimento per la trasformazione digitale)

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

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

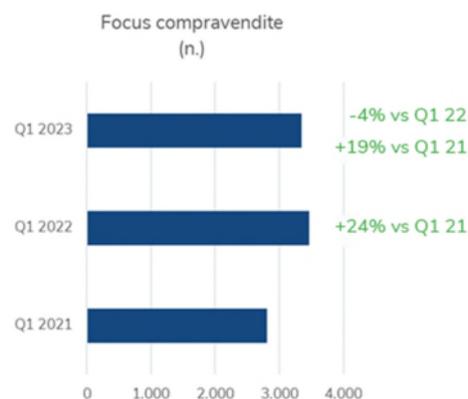
Volumi di compravendita

Il consuntivo del 2022 ha confermato il trend positivo delle transazioni iniziato nel 2021, portando il numero degli scambi al di sopra dei risultati sia dell'anno precedente (variazione annua +7%), che anche del 2019, anno pre-pandemia (+34%). In termini assoluti, i dodici mesi del 2022 si sono registrate complessivamente circa 16.265 compravendite contro le 15.160 del 2021 e di 12.125 del 2019.

Area	NTN 2019	NTN 2021	NTN 2022	Var. % NTN 22 vs 21	Var. % NTN 22 vs 19	Quota NTN per area (2022)
Nord Est	3.442	4.361	4.262	-2%	24%	26%
Nord Ovest	4.639	5.721	6.403	12%	38%	39%
Centro	2.001	2.509	2.704	8%	35%	17%
Sud	1.504	1.966	2.238	14%	49%	14%
Isole	538	605	656	8%	22%	4%
ITALIA	12.124	15.162	16.263	7%	34%	100%

Nel 2022, il Nord ha assorbito oltre il 65% delle transazioni (10.665 NTN): nel dettaglio il Nord Est ha rilevato il 26% delle NTN totali, registrando variazioni pari a -2% vs 2021 e +24% rispetto al 2019, mentre il Nord Ovest, che da solo intercetta il 39% delle transazioni nazionali, evidenzia performance pari a +12% rispetto a 2022 e +38% rispetto al 2019. Il Centro e il Sud seguono a distanza con rispettivamente il 17% e il 14% del totale delle compravendite, mentre le Isole intercettano il rimanente 4%; tutte e tre le macroaree rilevano performance positive, sia in ragione d'anno che rispetto al 2019.

Nel periodo gennaio-marzo 2023, l'ammontare delle compravendite si attesta a quasi 3.340 transazioni, risultato leggermente inferiori al primo trimestre 2022 (-4%), ma ancora sopra i risultati del medesimo periodo del 2019 (+19%).

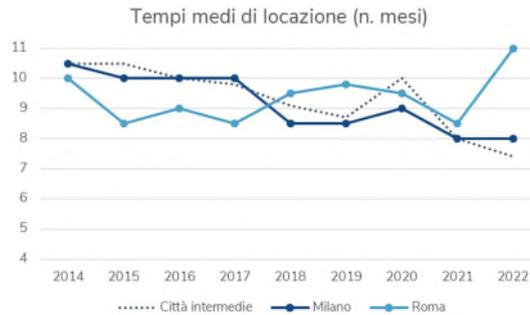
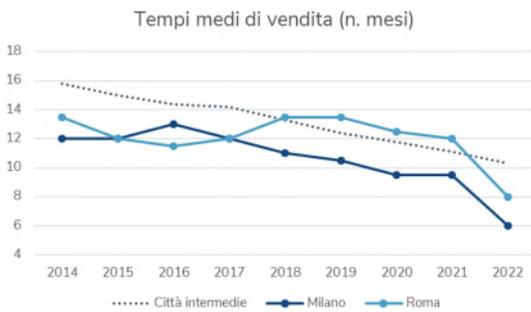
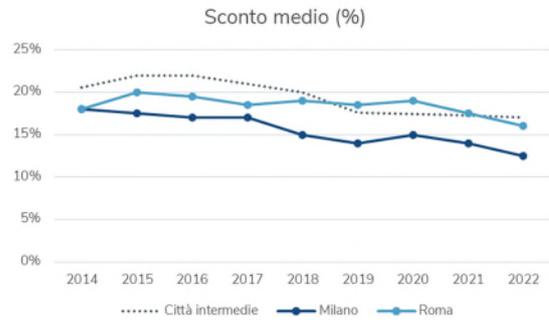


Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Tempi di commercializzazione e sconti

Nei primi mesi del 2023, la confermata appetibilità del comparto definisce tempi di commercializzazione e sconti a due velocità. La prima è riferita a prodotti "built to suit" che appare mantenere i positivi trend rilevati a inizio 2020, la seconda legata a operazioni opportunistiche, che invece appare subire gli effetti dei fattori esogeni del mercato (politiche monetarie restrittive, costo di costruzione a livelli sopra la media, ecc.) e che registra una dilatazione dei tempi di vendita e di locazione oltre che di differenziale tra prezzo di mercato e di acquisto del prodotto immobiliare.

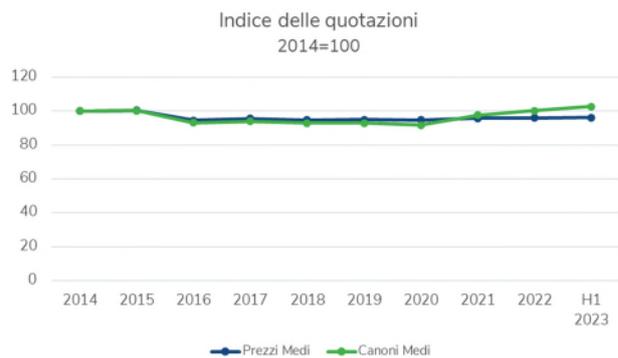
Nel dettaglio, nel 2022, ultimo dato disponibile, si è registrato un sensibile trend di riduzione dei tempi di vendita iniziato a fine 2020 e che si attesta a una media di quasi 9 mesi. I tempi di locazione, invece, segnano una sostanziale crescita, sostenuta soprattutto dal mercato delle grandi città, in primis Roma, attestandosi mediamente a 9 mesi. Per quanto riguarda lo sconto medio sul prezzo di compravendita si rileva una generale contrazione del divario rispetto al prezzo offerto: il delta più significativo si riferisce ai capannoni industriali ben localizzati 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 primo semestre 2023 si continuano a rilevare buone performance anche del comparto industriale anche se gli effetti dell'aumento del costo del debito e le conseguente stagnazione del mercato dei capitali ha fatto registrare una decompressione media di 50 bps dei rendimenti, che nelle location prime, ovvero nuclei industriali strutturati e forniti di adeguati servizi per le attività produttive, si attestano nell'intorno del 9%, mentre nelle zone periferiche/location secondarie raggiungono valori medi del 9,5 - 10%.



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

Previsioni

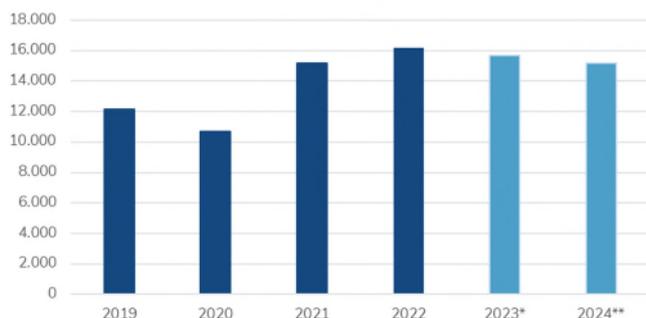
Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare e in particolare derivati, dal protrarsi del conflitto Ucraina-Russia, e dagli strumenti finanziari messi in atto dal Governo e dall'Unione Europea, sia per il rilancio dell'economia, che per il contenimento dell'inflazione, si riporta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

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

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

VARIAZIONE YOY - INDUSTRIALE					STIMA	PREVISIONE
	2019	2020	2021	2022	2023*	2024**
COMPRAVENDITE	0,0%	-12,1%	41,6%	6,9%	-3,4%	-3,0%
PREZZI	2,0%	-1,2%	1,0%	0,2%	0,1%	0,0%

NTN in Italia. Trend (n.)



Kroll Real Estate Advisory Group

Principali Transazioni H1 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Tipologia	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
mag-23		Bergamo DC	Logistico	BG	n.d.	n.d.	Blackstone, Kryalos	n.d.
apr-23		Logistic Park in Vigasio	Logistico	VR	Vigasio	n.d.	BNP Paribas REIM	n.d.
apr-23		Asset in Piemonte	Logistico	AL	Capriata d'Orba	n.d.	Alderan	FM Logistic
mar-23		Asset a Caronno	Logistico	VA	Caronno Pertusella	n.d.	GLP	n.d.
mar-23		Davia	Light Industrial	SA	Oliveto Citra	3,0 Davia		n.d.
mar-23		Dana Italia	Logistico	CO	Montano Lucino	n.d.	SCPI LOG IN	Dana Group
mar-23		ALS Fiorenzuola d'Arda	Logistico	PC	Fiorenzuola d'Arda	n.d.	GLP	Engineering 2k Spa
feb-23	BentallGreenOak portfolio	6 asset logistici	Logistico	varie	varie	n.d.	Prelios, BentallGreenOak	n.d.
feb-23		Irplast building	Light Industrial	FI	Empoli	n.d.	Namira SGR	Cheyne Capital
gen-23		DLO4 Amazon	Logistico	MI	Buccinasco	n.d.	Blue SGR, DAA Capital Partner	n.d.

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

Il mercato commerciale



Per quanto attiene l'asset class retail i **fondamentali si mantengono solidi** nonostante il contesto macroeconomico ancora incerto. I primi sei mesi del 2023 fanno registrare un incremento dei canoni negli asset di migliore qualità. D'altro canto, però, la scarsa liquidità del mercato delinea una forte carenza di investitori con profilo Core o Core+, che prediligono ancora asset percepite come più resilienti, come immobili cielo-terra *high street*, dove tuttavia tale tipo di prodotto risulta estremamente limitato. Contemporaneamente, si osserva una buona offerta di immobili out-of-town nel mercato (sia tramite processi ufficiali di vendita, sia off-market), attualmente guardati da investitori opportunistici alla ricerca di prezzi ancora troppo distanti dalle aspettative dei venditori. A rendere ulteriormente illiquido il mercato, si aggiunge anche l'avvenuto aumento dei tassi di interesse da parte della BCE, che ha provocato un aumento del costo del capitale, causando una frenata degli investimenti immobiliari trasversale al mercato immobiliare. La crescita dei rendimenti dei centri commerciali in corso già da prima della Pandemia, rende ora più contenuta l'aspettativa di ulteriori repricing conseguenti all'aumento dei tassi di interesse, rispetto ad altre asset class (logistica, office, hotellerie) che, nel post-Covid, avevano registrato yield compression a valori oggi difficilmente compatibili con il quadro macro-economico.

Permane inoltre da parte degli investitori una percezione di rischio connessa ai potenziali effetti dell'eCommerce, percezione che non trova tuttavia evidenza con lo stato di assestamento/rallentamento del mercato eCommerce, caratterizzato da una quota di mercato per l'Italia stabilizzatasi dal 2021 attorno all'11% ed in linea con i valori post-Pandemia.

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

E-Commerce

Secondo i dati pubblicati dall'Osservatorio eCommerce B2C Netcomm – School of Management del Politecnico di Milano, il valore complessivo raggiunto dagli acquisti online nel nostro Paese nel 2022 è 48,1 miliardi, il 20% in più rispetto al 2021. L'eCommerce di prodotto continua la propria corsa, pur se con un **ritmo più contenuto (+8%)** rispetto a quanto visto nel 2021 (+18% sul 2020), e tocca i 33,2 miliardi di euro. Si evidenzia un **rallentamento nella crescita dei prodotti commercializzati online** che passa da una media del 20-25% (dal 2017 al 2021) all'8%. I dati rilevati dal Politecnico di Milano mostrano che nel 2022 rimane **stabile all'11% la penetrazione dell'e-commerce sul totale Retail** nei prodotti. Gli acquisti online di servizi, invece, mostrano una ripresa evidente (+59%) e raggiungono quota 14,9 miliardi di euro. Questo grazie anche alla crescita del comparto turismo e trasporti che compensa le perdite generate durante l'emergenza sanitaria. Per il segmento prodotti, sono le categorie merceologiche afferenti ad Abbigliamento, Beauty e Informatica a rilevare maggiore dinamicità, mentre il Food & Grocery potrebbe subire un rallentamento della crescita. Lato servizi, si registra una continuità della crescita del settore Turismo e Trasporti (+27% vs 2022) e Ticketing per eventi. Secondo le dichiarazioni di Valentina Pontiggia, Direttrice dell'Osservatorio eCommerce B2c Netcomm – Politecnico di Milano “[...] da un lato i servizi vivono una ‘seconda giovinezza’, mentre i prodotti attraversano una fase di incremento più controllato e in parte dovuto all’inflazione. In particolare l'eCommerce di prodotto, nonostante sia ormai percepito come centrale e indispensabile per lo sviluppo futuro del Retail, sta affrontando diverse sfide, come le tensioni tra innovazione e sostenibilità (economica, sociale e ambientale) e la scarsità di risorse e competenze, logistiche e non solo [...] Di certo, i retailer hanno compreso un punto fondamentale: l'eCommerce e, più in generale, l'innovazione tecnologica (tra cui Metaverso, Realtà Aumentata/Virtuale e Intelligenza Artificiale) possono aiutare a estendere il concetto di ‘spazio-tempo’ nella relazione tra brand e consumatore.”

La diffusione dell'e-commerce in Italia è sostenuta dagli acquisti offline, in altre parole, l'omnicanalità risulta essere l'esperienza di acquisto maggiormente intrapresa dai consumatori italiani, che nel 40% dei casi, si informa online prima di acquistare in negozio, così come per 1 volta su 4 la finalizzazione dell'acquisto online avviene dopo che l'acquirente ha visitato il punto vendita fisico.

High Street

Il segmento delle high street sta registrando segnali di interesse dopo la pandemia, sostenuti soprattutto dalla crescita dei flussi turistici internazionali e da una ritrovata vivacità di eventi, leisure e fiere. Resta forte l'interesse per immobili cielo-terra, *mixed use* lungo le vie commerciali più prestigiose, ritenuti comunque sicuri e con profili rischio-rendimento bassi, nel medio-lungo periodo.

I primi mesi del 2023 hanno registrato valori locativi stabili nella maggior parte delle high street italiane, con un leggero aumento nelle città turistiche come Firenze, Venezia e Napoli.

Si rileva un discreto dinamismo anche in località secondarie, città di provincia e nuovi luoghi dello shopping all'interno delle piazze commerciali italiane più importanti. Il focus dei retailer e degli investitori è su immobili di qualità: se in periodo pre-pandemia l'obiettivo dei retailer era di insediarsi nelle principali piazze italiane ed il driver principale era unicamente il livello di canone, ora si osserva una crescente attenzione nella scelta della location più performante, si punta più alla qualità dell'unità, con attenzione a driver quali: estensione del fronte vetrinato, regolarità dell'unità, superficie netta fruibile interna e ampiezza dei collegamenti verticali tra i piani destinati alla vendita. L'elemento “visibilità” si è consolidato come centrale in un'esperienza di acquisto sempre più ibrida e 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 conferma ancora in cima alle classifiche per dinamismo, rent e valori. Le principali high street di Milano sono infatti sempre 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”). Le principali vie commerciali e del lusso hanno registrato 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'attrattiva commerciale dell'asse. Si è rivelata limitata la disponibilità anche in Corso Vittorio Emanuele II, dove i canoni di locazione rilevati, per negozi al piano terra vetrinati (canoni di punta), sono compresi in un range medio che si attesta tra 6.000 e 10.000 €/mq/anno. La vitalità del mercato ha portato 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. Tra le recenti aperture si segnalano il negozio "END", primo flagship store in Europa continentale del brand Luxury streetwear ed il nuovo Flagship store Mondadori in Piazza Duomo. L'apertura della nuova stazione della metropolitana linea M4 in Piazza San Babila, con la recente inaugurazione della nuova piazza, porterà nuova linfa all'intorno.

Si conferma il trend dei brand del lusso di ricercare nuovi spazi al di fuori del perimetro tradizionale del Quadrilatero, a causa dell'assenza di spazi di qualità disponibili. Nel dicembre 2022 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.

In controtendenza invece l'asse di Corso Buenos Aires che fa registrare segnali di difficoltà e fronti vetrinati sfitti. 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. I prime rent registrati a Roma sono stabili a 12.800 Euro/mq/anno. 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.

Yield – High Street

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

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

*grandi città a vocazione turistica

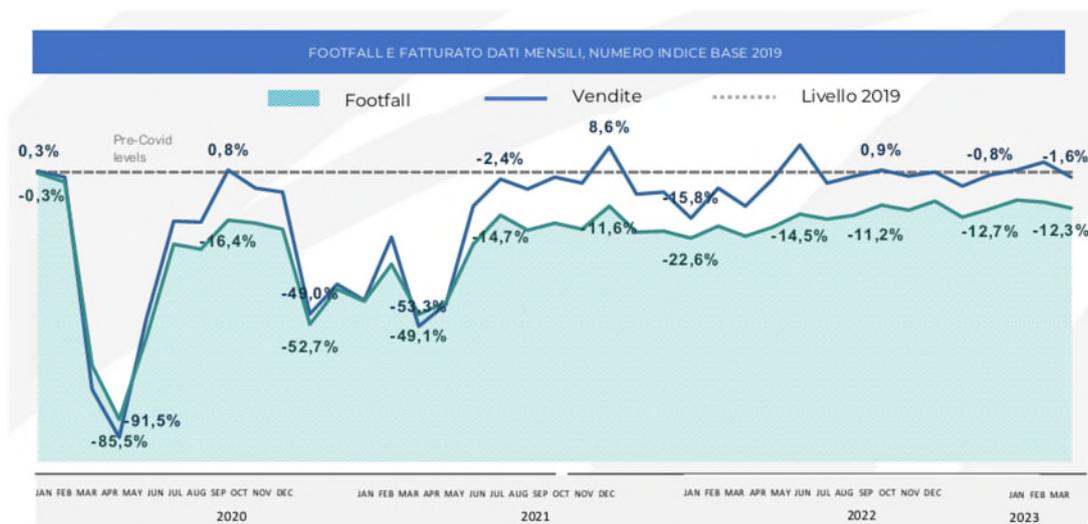
Kroll Real Estate Advisory Group

Centri Commerciali, Retail Park e Factory Outlet

Secondo l'ultimo osservatorio del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) ⁴ il campione dei centri commerciali analizzati (pari a circa un terzo dei circa 1.270 poli italiani) ha rilevato un generale recupero del fatturato rispetto al periodo pre-pandemico (-3% nel 2022 vs. 2019). I dati relativi ai footfall del 2022, seppur in ripresa, nonostante la minaccia inflattiva sui consumi, restano sotto le performance dell'anno pre-pandemia (-15%).

I primi mesi del 2023 confermano i trend di crescita dei driver fondamentali. Per quanto riguarda le presenze, i primi 3 mesi del 2023 mostrano un segnale di positiva ripresa, con il recupero di qualche punto rispetto al 2019. Per quanto riguarda le vendite, il primo trimestre 2023 è in continuità con il semestre precedente e fa registrare vendite pari al periodo pre-covid, 2019. Si evidenzia anche il miglioramento dei rent to sale, dove i canoni hanno generalmente raggiunto i livelli di sostenibilità simili a quelli registrati nel 2019.

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



Kroll Real Estate Advisory Group su dati CNCC

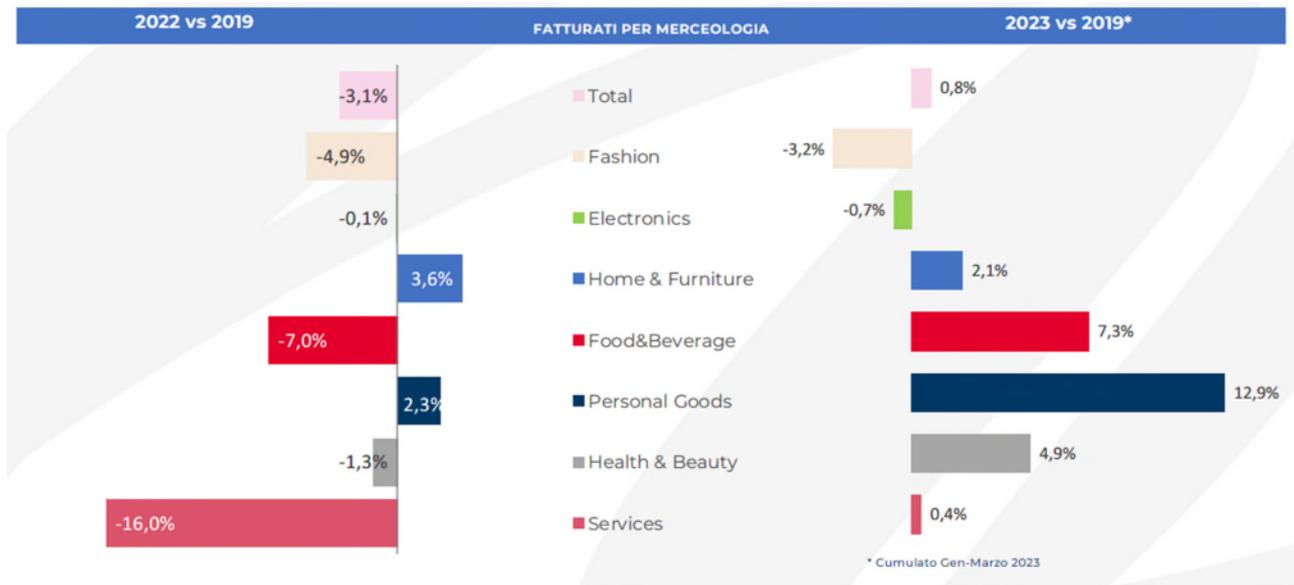
I fatturati medi, nonostante la differenza di visitatori rispetto al periodo pre COVID, sono stati compensati da una spesa pro capite più elevata. Questi dati confermano un cambiamento delle abitudini di consumo e di frequentazione dei centri, come si evince da un aumento importante dello scontrino medio.

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

Considerando i dati relativi al fatturato per merceologia, si rileva come rispetto al 2019 i settori che hanno sofferto maggiormente sono il "Fashion" (-3,2% rispetto al 2019) e l'"Elettronica" (-0,7%). Di segno positivo invece l'andamento relativo le categorie di "Beni per la Persona" (+12,9%) e "Food & Beverage" (+7,3%). Segno positivo anche per la categoria dei "Servizi" (+0,4% rispetto al 2019).

⁴ Presentato a Maggio 2023

Vendite per Merceologia (Var. % 2022 vs. 2019 - 2023 vs. 2019)



Kroll Real Estate Advisory Group su dati CNCC

Yield - Centri commerciali e Retail Park

La situazione di forte incertezza e di sostanziale inattività del mercato immobiliare si traducono nell'H123 in una lieve risalita dei rendimenti (25-50 bps), seppur inferiore rispetto ad altre asset class, in quanto i centri commerciali partivano già da rendimenti attesi elevati e comunque superiori all'attuale livello del costo del denaro. Da parte degli investitori internazionali si verifica nei confronti di tali asset class un generale sentimento di attesa ("wait and see approach").

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

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

Tra i progetti in cantiere e ancora in corso di realizzazione si segnalano invece : **Merlata Bloom**, 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.

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

Il progetto di riqualificazione urbanistica del gruppo Percassi, dal nome **Chorus Life**, a Bergamo. 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 (GLA), una struttura ricettiva 4 stelle superior, 113 stanze e 5.400mq. L'intervento WaltherPark ha ottenuto la certificazione LEED livello Gold.

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

Anche alla luce di una estremamente ridotta pipeline di nuove aperture e progetti, l'attenzione degli investitori e delle proprietà è oggi indirizzata alla qualità dell'esistente. Secondo i dati del CNCC lo stock medio dei centri commerciali in Italia è datato, pari a 15 anni. Per tale ragione, le nuove parole d'ordine oggi sono ridurre i costi operativi e l'impatto finanziario attraverso un **refurbishment** degli asset in ottica ESG ed una nuova definizione del retail mix, attraverso l'ampliamento degli spazi dedicati alla ristorazione e all'intrattenimento.

Nell'ultimo mese è stata avviata la riqualificazione, con tanto spazio dedicato al leisure, del centro commerciale **Vulcano Buono** di Nola (Na). Si tratta di un investimento da 20 milioni di euro annunciato dalla Vulcano Spa, proprietaria della struttura, con il supporto dei partner finanziari Dea Capital e Amco. Il progetto prevede di ripensare interamente il centro in chiave di *Smart District*, ossia creare un polo a forte vocazione ricettiva, con un ampliamento delle attività di intrattenimento e sport, tramite la creazione nella parte esterna di parchi tematici, laboratori esperienziali, con un occhio ai servizi per le famiglie. Verranno ridisegnate l'area commerciale (oggi di 140 negozi), la food court e la piazza esterna. Il tutto, nel tentativo di integrare il centro con l'adiacente grande business park di Nola.

Un altro importante progetto di riconversione, riguarda il **Centro Commerciale Leonardo**, a Roma, rinominato "The Wow Side". Nel mese di marzo 2023 è stata presentata la fase finale del piano di riposizionamento. Lo shopping center, in posizione strategica tra il centro di Roma e l'aeroporto di Fiumicino, è il primo centro in Italia ad ospitare installazioni di realtà aumentata con Robot, Ledwall con musica ed effetti 3D, sale "Metaverso Experience", mostre interattive e sensoriali. A completare l'offerta anche un nuovo format IKEA, che occuperà una superficie complessiva di oltre 9.000 mq. In arrivo anche nuove aperture di importanti brand e riconferme di insegne già presenti, fra le quali l'ipermercato Emisfero.

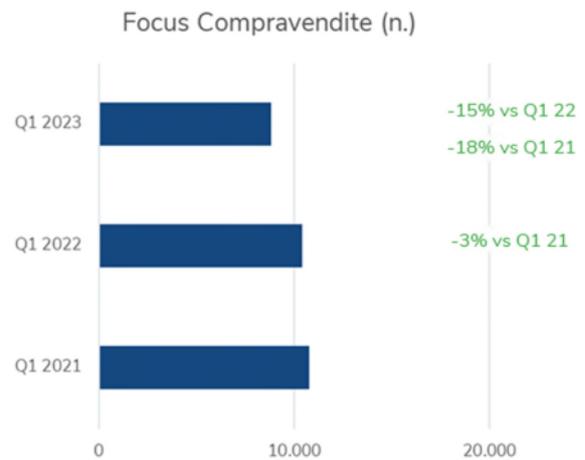
Compravendite

Nel 2022, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) riferite alla destinazione commerciale* è stato pari a circa 43.834 unità, mostrando una variazione del +23,6% rispetto alle transazioni registrate nel 2019 anno pre-pandemia e del +4,1% in ragione d'anno. Analizzando le performance per macroarea e rispetto al 2021, emerge che il Sud e le Isole hanno rilevato le migliori variazioni positive (+7,4% e +8,2%), seguite a distanza dal Nord Ovest (+5,4%). Il Nord ha intercettato quasi il 50% delle NTN, localizzate soprattutto al Nord Ovest (31% sul totale), mentre il Centro e il Sud hanno registrato rispettivamente il 22% e il 20% del totale delle transazioni.

Nel periodo gennaio-marzo 2023, l'ammontare delle compravendite rileva segnali di rallentamento, registrando poco meno di 8.800 transazioni, pari a -15% rispetto al I trimestre 2022 e -18% rispetto al Q1-21. Dal punto di vista geografico al primo trimestre tutte le macroaree hanno registrato performance in decrescita.

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

Area	NTN 2019	NTN 2021	NTN 2022	Var. % NTN 2022 vs 2019	Var. % NTN 2022 vs 2021	Quota NTN per area (2022)
Nord Est	6.520	8.011	8.012	22,9%	0,0%	18,3%
Nord Ovest	11.279	13.016	13.722	21,7%	5,4%	31,3%
Centro	7.988	9.604	9.725	21,7%	1,3%	22,2%
Sud	6.676	8.014	8.610	29,0%	7,4%	19,6%
Isole	3.004	3.479	3.765	25,3%	8,2%	8,6%
ITALIA	35.467	42.124	43.834	23,6%	4,1%	100,0%



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

Investimenti

Nel primo semestre 2023 gli investimenti in immobili retail hanno registrato un volume di circa **200 milioni di euro** (9% sul totale), confermando il rallentamento generale degli investimenti corporate in Italia. Le ragioni delle difficoltà nella ripartenza del segmento sono legate alle sfide derivate dai fattori macro-economici (prezzi al consumo elevati, caro energia, inflazione, ecc.) e dal cambiamento delle abitudini dei consumatori, i cui effetti si ripercuotono sulle strategie di investimento. In altre parole, i centri commerciali sono ancora percepiti dagli investitori come un prodotto troppo rischioso e che non garantisce, ad oggi, la necessaria liquidità in fase di uscita dall'investimento, mentre *high street*, *grocery* o *retail park* sono percepiti come più resilienti e di facile gestione, anche se l'offerta di prodotto "prime" è molto scarsa.



Kroll Real Estate Advisory Group su fonti varie

I risultati in termini di volume investito non frenano, però, l'ambizione dei retailer a proseguire con il processo di evoluzione degli spazi commerciali che rilevano un adattamento dei format alle attuali esigenze della domanda, integrando le proprie attività con quelle di tipo logistica last-mile o con l'ibridazione degli spazi per ospitare servizi sanitari (centri medico-diagnostici), leisure o Wellness.

Il processo di re-thinking appare motivato dai buoni risultati dei driver del comparto (l'indicatore Rent-to-Sale, ha raggiunto livelli di sostenibilità simili a quelli registrati nel 2019) e dalla crescita dei flussi turistici internazionali e da una ritrovata

vivacità di eventi leisure e fiere che sostengono nei centri urbani un ritrovato interesse da parte dei tenant di spazi commerciali nelle high street.

Principali Transazioni – 2022 e H1 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
giu-23		Asset retail a Milano	MI	Milano			
giu-23	Tecnomat IT Retail Portfolio 2023	Tecnomat ITA	varie	varie	70,0	LeadCrest Capital Partners, Polis Fondi	Adeo Group S.r.l
mar-23		Spazio commerciale	RM	Roma		BNP Paribas	
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.J. Zamparini
ott-22	Zamparini IT Retail Portfolio 2022	Centro Commerciale Mandi	NA	Afragola	n.d.	Agave Holdings LLC	D.J. 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 MSCI RCA e principali testate giornalistiche del settore

Milano in evoluzione: 2023 e oltre



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

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

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

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

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

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

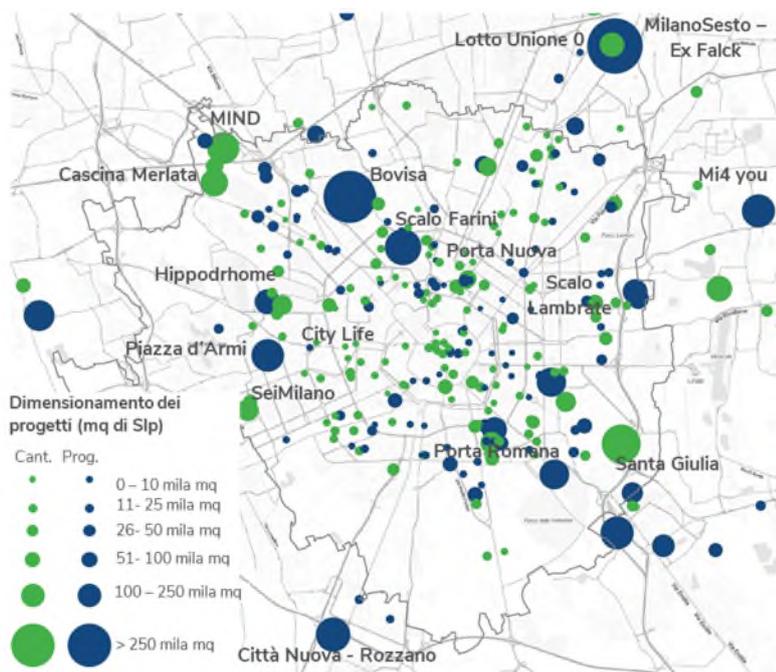
In totale ammontano a circa **10,7** milioni di mq di SIp articolati in:

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

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

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

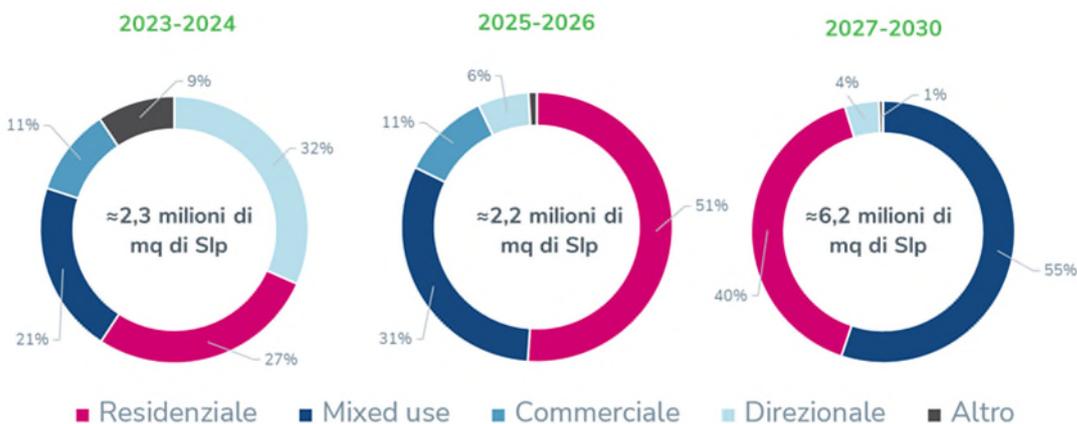
* «Milano allargata»: si intende il territorio della città capoluogo e gli interventi di rilievo ubicati in altri Comuni a ridosso del confine amministrativo del Comune di Milano.



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 2023 / 2030 possono essere distribuiti in base alle seguenti fasce temporali:

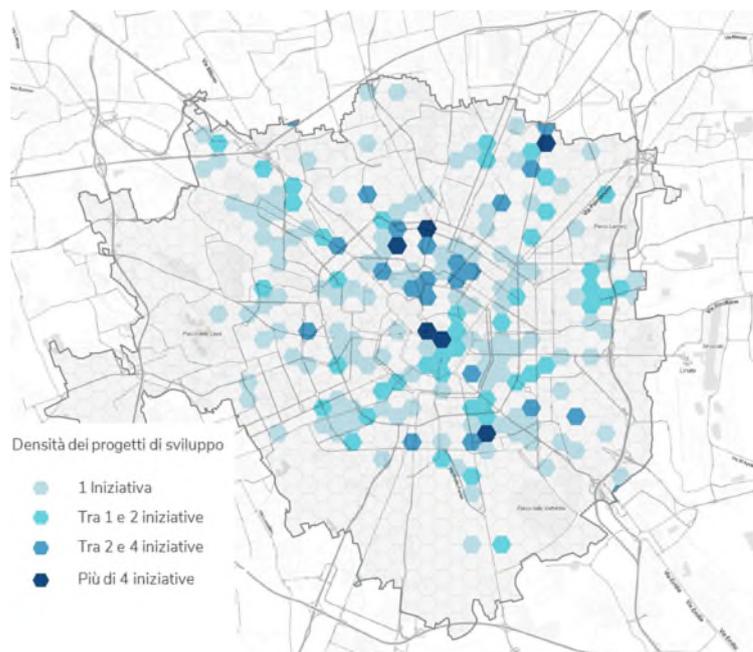


Kroll Real Estate Advisory Group

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.

Le grandi trasformazioni urbane e i valori immobiliari



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 nel 2022, della sede della casa farmaceutica AstraZeneca così come gli insediamenti di Bio4Dreams e Rold, gli uffici di Illumina e del Nuovo Ospedale Galeazzi che ha iniziato ad accogliere i primi pazienti a partire da Agosto 2022. Nel dicembre 2021 Esselunga ha firmato un accordo con Lendlease per predisporre una superficie di 1.000 mq all'interno del Mind Village, destinata a sperimentare un concetto innovativo di retail, per intercettare nuove esperienze e trend di consumo.

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

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

- **Cascina Merlata** – avanzamento cantiere. Oltre al progressivo avanzamento delle opere, compreso anche il lotto R8, R6 e R5, si segnala il cantiere della scuola pubblica mentre è ancora in standby l'area R1. Il centro commerciale Merlata Bloom procede spedito verso la conclusione delle opere che potrebbe avvenire entro il 2023.
- **Sei Milano** – di Borio Mangiarotti e Mario Cucinella Architects, proseguimento cantieri e, come segnalato dal Sole 24 ore, saranno in consegna dal mese di giugno i 500 appartamenti del primo lotto residenziale.

- **Milano Lampugnano:** l'esito del bando di gara ha visto vincitore Ticketone e Mca Events. Cronoprogramma previsto della durata di dieci mesi. Poco meno di 15 milioni la spesa per riportare a nuovo le vecchie tribune; vedrà la luce un nuovo palazzetto da circa 8.000 posti in città.
- **Milano Fiera:** Quartiere di CityLife: sul lato di Largo Domodossola stanno proseguendo i lavori per la realizzazione di CityWave, ovvero il Portico di BIG. Sarà resa fruibile anche l'ultima porzione del Parco di CityLife.
- **Milano Porta Nuova** -nei primi mesi del 2022 sono stati ufficializzati i progetti Pirelli 39, Pirelli 35 e Pirelli 32. Pirelli 32 prevede un piano di investimenti di oltre 30 milioni, per la riqualificazione dell'edificio ad oggi di proprietà di Coima RES. Pirelli 35, sempre di proprietà Coima, sarà un nuovo centro direzionale progettato dagli Studi Park Associati e Snøhetta, incaricati di riqualificare e ampliare un complesso degli anni '60 posto su un lotto di circa 47.500 mq. Infine, Pirelli 39 grazie al progetto dello studio Boeri Associati, vedrà la realizzazione della nuova Torre Botanica e della riqualificazione del cosiddetto "Pirellino"

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

- **Bosco della Musica:** prevede un investimento complessivo di 47 milioni di euro, di cui 20 milioni finanziati dal Mims, 15 milioni dal ministero dell'Università e della Ricerca e i restanti 12 milioni dalla Regione Lombardia. Il bando prevede la progettazione di una struttura polifunzionale dotata di aule, laboratori, un auditorium, residenze per gli studenti, aree di ristoro e la rigenerazione della palazzina 'ex-chimici' delle acciaierie Redaelli puntando su una architettura green e sostenibile, dunque con attenzione alle aree verdi.
- **Milano Est:** Lambrate, completamento del complesso residenziale di East Garden; Città Studi sarà completato il progetto Armonia 19 di via Botticelli e piazza Occhialini. Inoltre, è stato reso noto il vincitore del Concorso internazionale "Magnifica Fabbrica". I progettisti hanno previsto un unico grande volume composto da una maglia modulare regolare, circondato dal verde e dai canali d'acqua del Parco della Lambretta e affiancato dal Palazzo di cristallo, restaurato nelle sue strutture portanti e riconvertito in un giardino d'inverno, chiamato Fabbrica verde della biodiversità. È così quasi completata la progettazione della Grande funzione urbana Rubattino, oltre 300.000 m2 complessivi suddivisi tra proprietà pubblica comunale (quasi 180.000 m2) e privata (Rubattino 87 Srl e Camozzi). Nell'area pubblica, oltre ad alcune opere di urbanizzazione (ampliamento e sistemazione di strade) è prevista anche la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in via Caduti in missioni di pace a servizio del quartiere, finanziato con 13,5 milioni nell'ambito del PNRR. Il primo atto dei lavori, i cui costi complessivi sono stimati in 120 milioni di euro, riguarderà l'ampliamento del Parco, con inizio previsto nel 2024.

Welcome Crescenzago nasce grazie ai piani dello studio dell'architetto giapponese Kengo Kuma e la collaborazione del botanico Stefano Mancuso. Welcome trasformerà l'ex storica sede di Rizzoli in una struttura che diventerà spazio di lavoro con al centro elementi naturali. Sarà il fabbricato in legno più grande d'Italia e ospiterà uffici, aree di coworking, un supermercato, un centro medico, servizi. Di fronte a 'Welcome' si affaccerà 'Green Between, tessiture urbane', per la cui realizzazione è capofila Redo SGR.

- **Ex Macello:** si tratta di un'area che si estende per 15 ettari e in quella zona nel corso dei prossimi anni si svilupperà il **progetto "Aria"**. Un progetto di riqualificazione proposto dall'operatore immobiliare Redo e uscito vincitore nell'ambito della seconda edizione di Reinventing Cities del 2021. Verrà costruito un "quartiere low cost" per 1.200 residenti con canoni a partire da 500 euro, il nuovo campus IED, un nuovo polo museale scientifico, un grande parco e servizi per residenti. La prima parte sarà inaugurata nel 2026.
- **Milano Barona:** in zona M2 Romolo si è conclusa la costruzione di Arca, in via Rimini, per la nuova sede del Gruppo Cap Holding e anche la riqualificazione dello stabile San Vigilio Uno - noto come Palazzo Savoia Assicurazioni e Riassicurazioni progettato da Gio Ponti nel 1971. Sempre nel distretto della Barona, nei pressi della Stazione M2 Famagosta, via Palatucci ha iniziato ad elevarsi il progetto The Skydrop, di proprietà di Real Estate Center, società del gruppo Carfin92; si tratta di una nuova torre di 20 piani fuori terra e due interrati, 38.800 metri quadrati di superficie totale di progetto, 1.500 mq a piano, 250 posti auto coperti, 9 mila mq di aree verdi, 3.500 mq di

giardini pensili. Un investimento da 25 milioni di euro solo per i lavori: l'immobile sarà destinato ad un uso direzionale e commerciale.

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

Il mercato immobiliare residenziale della città di Milano



Nel primo semestre 2023 i prezzi e i canoni del capoluogo lombardo si mantengono ben oltre la media nazionale confermando la dinamicità e l'attrattività del mercato delle abitazioni milanese. La centralità economica di Milano continua ad attrarre una domanda sempre più ampia sia in termini di età (dai giovani lavoratori ai senior), che spesso però non incontra un'offerta di prodotto adeguata. Le numerose iniziative immobiliari di rigenerazione urbana, promosse da player specializzati, che nella maggior parte dei casi si qualificano come importanti occasioni di recupero di brani di città o di singoli edifici fanno da traino e i tempi di assorbimento dei prodotti rimangono molto stretti, questo grazie anche all'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

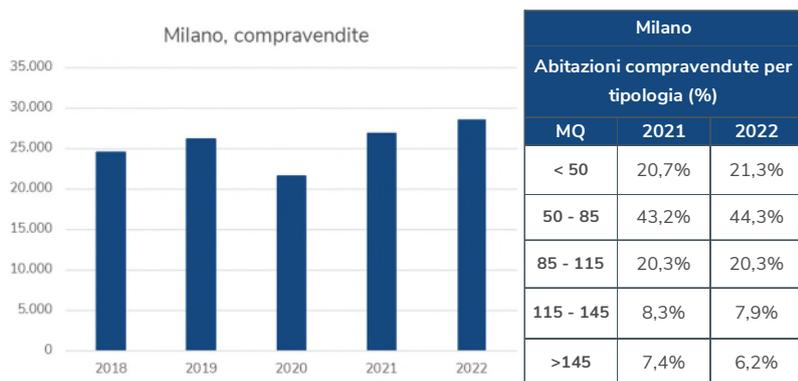
Nel 2022, il fatturato residenziale del comune di Milano ha registrato un volume pari a 11.650 milioni di euro, segnando una variazione del +8% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.500.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del -1%, mentre le superfici scambiate si attestano a 3.300.000 mq (+6% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni (94%).



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Milano è stato pari a circa 28.595 unità con una variazione del 6% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (17%). Il capoluogo assorbe il 38% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2022, nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Le NTN del 2022 risultano superiori alla media dei 5 anni. Nel primo trimestre 2023 a Milano si sono registrate circa 5.920 NTN residenziali, -23% rispetto allo stesso periodo del 2022, risultato lievemente inferiore a quanto totalizzato nel periodo gennaio-marzo 2019 (-3%).



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

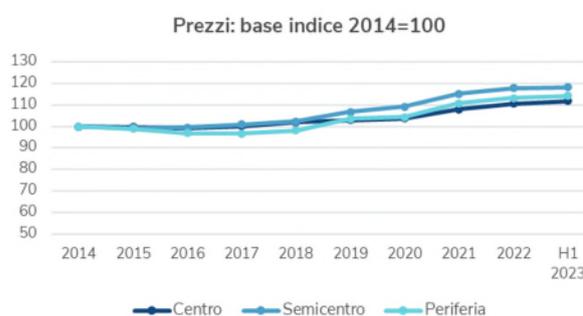
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Prezzi

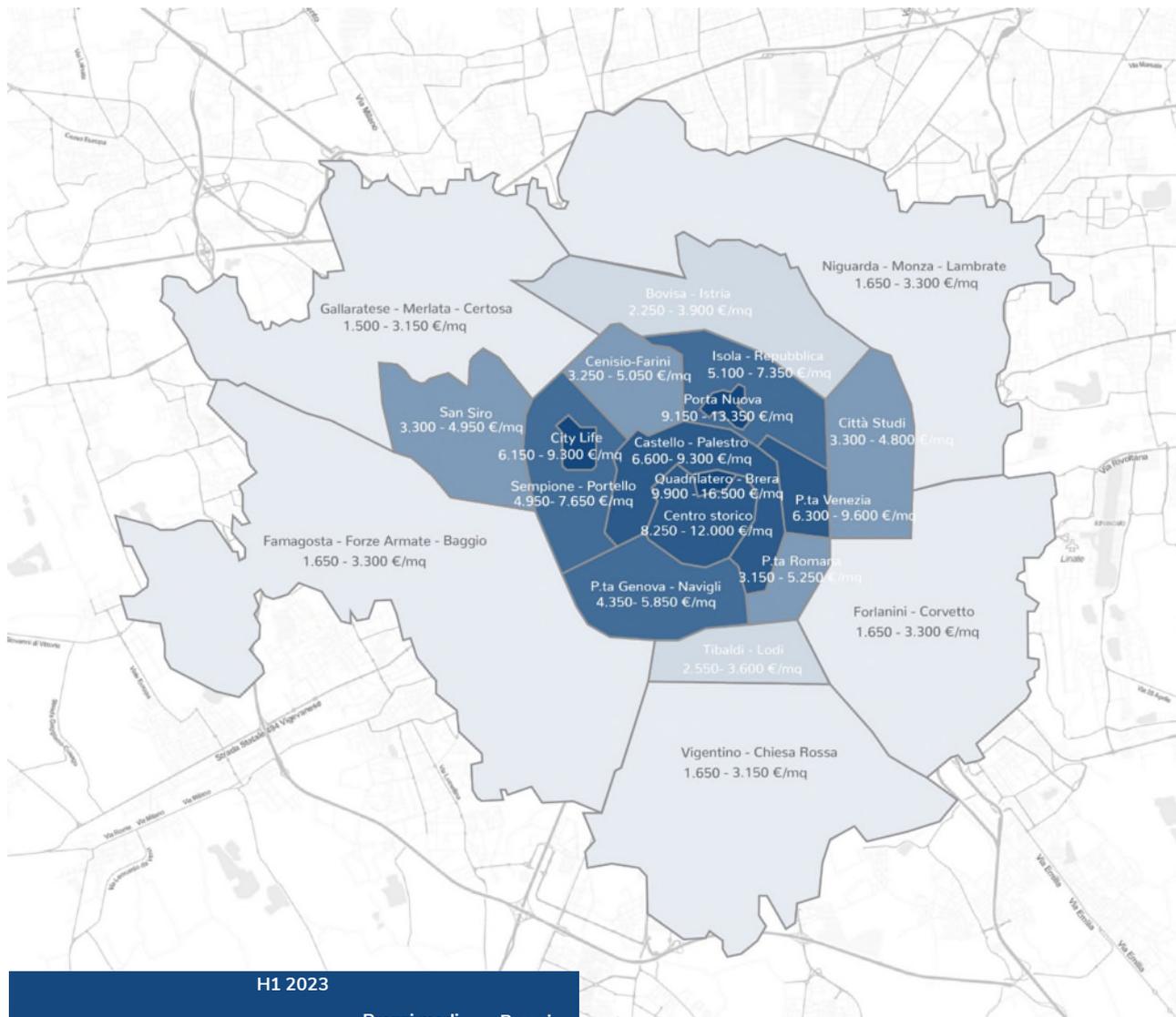
Nel primo semestre 2023 continua il trend in crescita dei prezzi del mercato residenziale di Milano; si rilevano variazioni per lo più positive in tutte le macro-aree della città. In particolare, le buone performance del centro sono dettate dalla tenuta del segmento lusso, che risulta caratterizzato 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 a taglio dimensionale più ampio e spazi esterni accessori.



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



H1 2023

ZONE	Prezzi medi €/mq		Prezzi Prime
	min	max	€/mq
Centro - Quadrilatero / Brera	9.900	16.500	19.650
Centro - storico	8.250	12.000	16.500
Castello - Palestro	6.600	9.300	10.950
Porta Genova - Navigli	4.350	5.850	7.050
Cenisio - Farini	3.240	5.062	6.580
Sempione - Portello	4.950	7.650	8.700
Isola - Repubblica	5.100	7.350	9.150
Pt. Venezia	6.300	9.600	11.400
Pt. Romana	3.150	5.250	6.300
Città Studi	3.300	4.800	5.400
Tibaldi - Lodi	2.550	3.600	4.200
San Siro	3.300	4.950	5.550
Bovisa - Iстриa	2.250	3.900	4.350
Gallaratese - Merlata - Certosa	1.500	3.150	3.600
Niguarda - Monza - Lambrate	1.650	3.300	3.900
Forlanini - Corvetto	1.650	3.300	4.350
Vigentino - Chiesa Rossa	1.650	3.150	3.750
Famagosta - Forze armate - Baggio	1.650	3.300	3.900
Porta Nuova	9.150	13.350	16.050
City Life	6.150	9.300	10.800

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

Kroll Real Estate Advisory Group

Principali transazioni – H1 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Prov	Città	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
gen-23		Immobile a NoLo	MI	Milano		Kervis sgr	Principal Financial Group, Veld Capital
gen-23		Immobile SE Milano	MI	Milano	75,0	Patron Capital, Bluestone, FREO Group	
gen-23		2 future res	MI	Milano	20,0	Borio Mangiarotti	

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

Il mercato immobiliare terziario della città di Milano



Le criticità esogene del mercato (crescita inflattiva, aumento del costo delle materie prime) influiscono parzialmente sul mercato di Milano che continua ad essere interessato da interventi volti alla realizzazione di headquarter per le società leader nei settori assicurativi, bancari e per i brand dell'informatica e tecnologia avanzata. L'attenzione ai temi della sostenibilità energetica e alla riorganizzazione degli spazi, sono i driver di una domanda che ricerca spazi localizzati in aree della città facilmente accessibili, di metrature minori rispetto al passato e dotate di servizi che ne premiano la vivibilità (ad esempio la predisposizione di spazi accessori, quali terrazze e roof-top fruibili nei momenti di pausa). Gli operatori mostrano interesse per immobili di nuova costruzione, ma anche quelli interessati da riqualificazioni importanti; l'ubicazione è diversificata: da posizioni centrali, aree oggetto di rigenerazione urbana, a centri direzionali ubicati nel primo hinterland del capoluogo lombardo.

Fatturato e take up

Nel 2022, il fatturato terziario del comune di Milano ha registrato un volume pari a 2.240 milioni di euro, segnando una variazione del +5% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 649.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +13%, mentre le superfici scambiate si attestano a 500.000 mq (+6% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore inferiore alla media dei 5 anni ed è pari al 77%.



Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

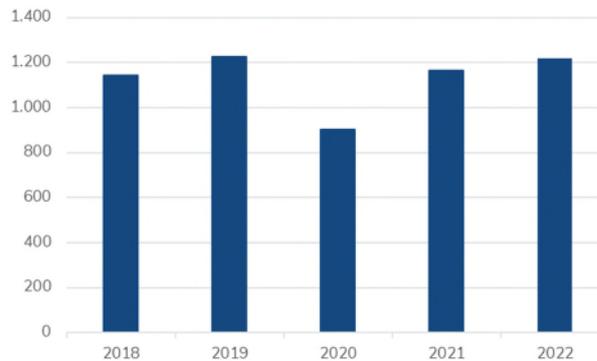
Nel 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario/direzionale registrate nel comune di Milano è stato pari a 1.221 unità con una variazione del +5% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (7%). Il capoluogo assorbe il 69% delle NTN dell'intera provincia. Le NTN del 2022 risultano superiori alla media dei 5 anni. Nel primo trimestre 2023, a Milano si sono registrate oltre 195 NTN di uffici, il 43% in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, ma risultato superiore al periodo gennaio-marzo 2019, in cui si erano registrate 105 NTN (92 in meno rispetto al Q1-23).

Canoni e rendimenti

Nel primo semestre 2023, il mercato delle locazioni di Milano ha recepito in quasi tutte le zone gli effetti della sensibile crescita inflattiva e le conseguenti ricadute sulle politiche monetarie delle Banche Centrali. 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. In considerazione dell'attuale situazione di incertezza del mercato dei capitali e presumibile registrare un tendenziale "repricing" degli asset, sia in termini di valore di mercato che di un lieve innalzamento dei rendimenti medi, soprattutto per gli immobili di tipo "Trophy" e "Prime".

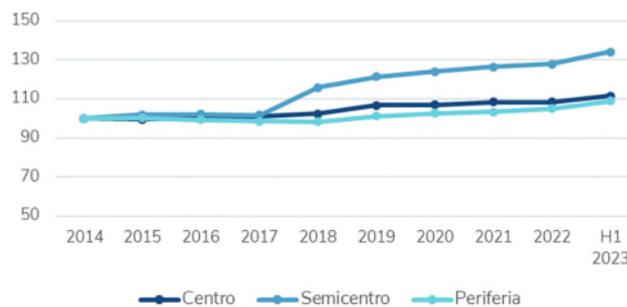
Milano, Compravendite



NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà

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

Canoni: base indice 2014=100



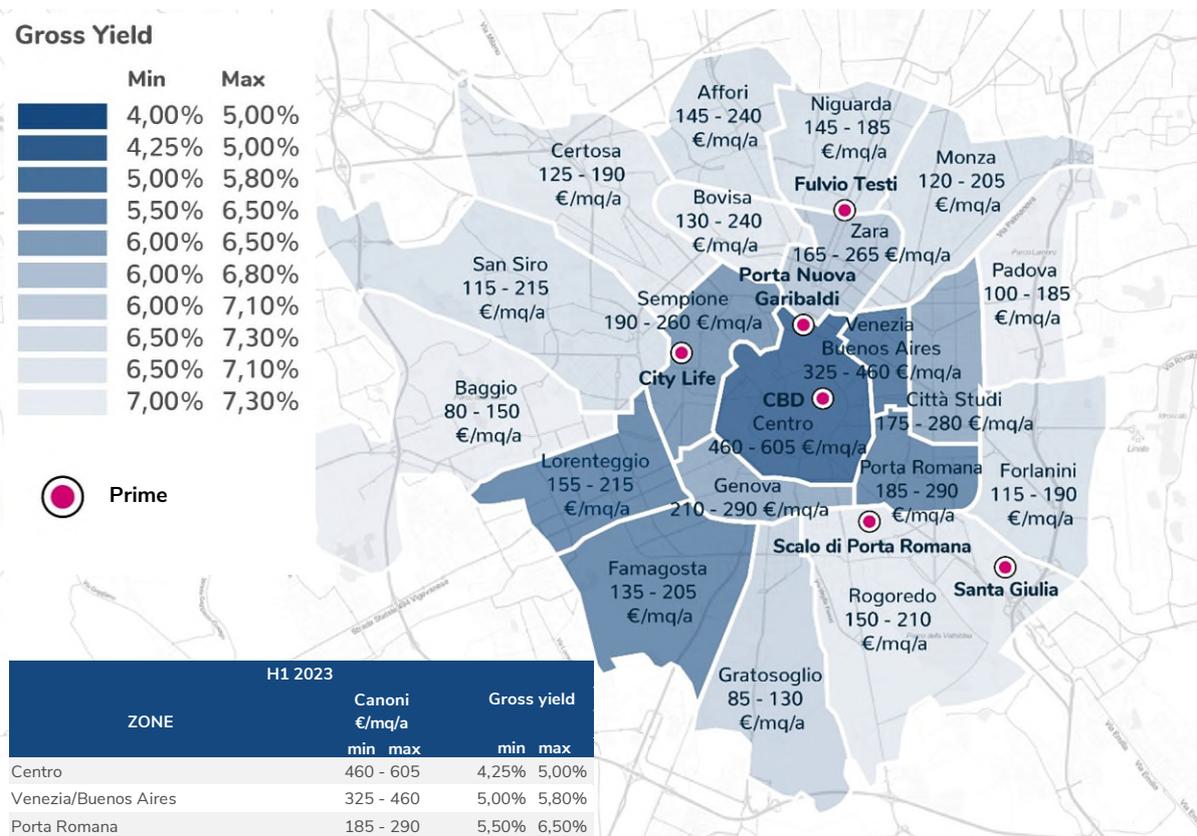
Elaborazione Kroll Real Estate Advisory Group, su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Gross Yield

	Min	Max
4,00%	4,00%	5,00%
4,25%	4,25%	5,00%
5,00%	5,00%	5,80%
5,50%	5,50%	6,50%
6,00%	6,00%	6,50%
6,00%	6,00%	6,80%
6,00%	6,00%	7,10%
6,50%	6,50%	7,30%
6,50%	6,50%	7,10%
7,00%	7,00%	7,30%



Prime



ZONE	H1 2023		Gross yield	
	Canoni €/mq/a		min	max
Centro	460 - 605		4,25%	5,00%
Venezia/Buenos Aires	325 - 460		5,00%	5,80%
Porta Romana	185 - 290		5,50%	6,50%
Città Studi	175 - 280		6,00%	6,50%
Genova	210 - 290		6,00%	6,50%
Sempione	190 - 260		5,75%	6,45%
Zara	165 - 265		6,00%	7,10%
Bovisa	130 - 240		6,50%	7,30%
Padova	100 - 185		7,00%	7,30%
Forlanini	115 - 190		6,50%	7,10%
Rogoredo	150 - 210		6,50%	7,30%
Gratosoglio	85 - 130		6,00%	7,30%
Famagosta	135 - 205		6,00%	6,80%
Lorenteggio	155 - 215		6,00%	6,80%
Baggio	80 - 150		7,00%	7,30%
San Siro	115 - 215		6,00%	6,80%
Certosa	125 - 190		6,00%	6,50%
Affori	145 - 240		6,00%	6,50%
Niguarda	145 - 185		6,00%	6,80%
Monza	120 - 205		6,00%	6,80%

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

Kroll Real Estate Advisory Group

ZONE	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
Centro CBD	605 - 715		4,00%	5,00%
Pta Nuova Garibaldi	460 - 640		4,00%	5,00%
City life	380 - 420		4,75%	5,25%
Scalo di Pta Romana	400 - 440		4,75%	5,25%
Fulvio Testi	300 - 350		5,25%	6,25%
Santa Giulia	300 - 350		5,25%	6,25%

Principali transazioni – H1 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Città	Indirizzo	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
giu-23		Asset in Piazza Affari	Milano	Piazza Affari 2	93,6	Kryalos SGR	n.d.
giu-23		EX-Henkel Headquarter	Milano	Via Carlo Amoretti 78	n.d.	Corum	Bain Capital Credit
apr-23		Trasformatore	San Donato Milanese	via Bonarelli 2	12,1	n.d.	DeA Capital Real Estate
mar-23		Uffici in Ripamonti	Milano	Via Ripamonti 99	n.d.	n.d.	Domo Media
feb-23		Immobili in Varesina	Milano	Via Varesina 92	0,82	IGP	Mediolanum Gestione Fondi Sgr
feb-23		Prisma offices	Milano	Porta Romana	n.d.	IlPrisma	n.d.

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

Roma, la città che cambia



Roma si qualifica come capitale in grande fermento grazie ad una serie di manifestazioni di rilievo internazionale, alcune già confermate, altre in attesa di conferma, che la vedranno protagonista nel prossimo quinquennio. Tali eventi avranno ricadute socio-economiche non trascurabili e altresì impatteranno sulla gestione del territorio, sia da un punto di vista di realizzazione di infrastrutture relative la viabilità, sia di edifici ad hoc necessari alla buona riuscita delle manifestazioni.

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 presentata la candidatura di Roma a Expo 2030 alla penultima Assemblea generale del Bureau International des Expositions prima del voto di novembre che deciderà la città prescelta per l'Expo 2030. Il masterplan candidato è stato 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 denominato "Persone e Territori: Rigenerazione, Inclusione e Innovazione" appare diviso in tre aree principali: la Città, il Boulevard e il Parco, in una sorta di graduale transizione da Ovest a Est tra il mondo artificiale e il mondo naturale. A Ovest c'è la Città che funge da Expo Village, nel sito di Tor Vergata riqualificato intorno alle Vele di Calatrava (la grande incompiuta avviata per i Mondiali di nuoto 2009), che dopo l'evento diventerà un'estensione del campus dell'Università di Tor Vergata. Il Boulevard, l'asse pedonale centrale, è un percorso attraverso tutti i padiglioni nazionali. Infine, il Parco a Est che sarà il più grande parco solare urbano al mondo accessibile al pubblico: è previsto coprire un'area di 150mila metri quadrati e avere una capacità produttiva di picco di 36 Mega Watt

In una recente intervista, il sindaco di Roma, ha ricordato che sono previsti investimenti per 18,8 miliardi, se considerando i 5,8 necessari per Expo 2030. Alla cifra totale concorrono 2,6 miliardi di opere Pnrr, 1,3 miliardi del piano Giubileo, 4,2 miliardi di fondi nazionali aggiuntivi e 4,8 miliardi di «altri fondi» in cui sono compresi i fondi strutturali europei. La mobilità sostenibile è il capitolo più ricco con 7 miliardi cui seguono l'economia circolare e la gestione idrica con 3,3 miliardi, la rigenerazione urbana con 3,3 miliardi e verde urbano e il decoro con 3 miliardi.

Nel 2023 si svolgerà, tra Settembre e Ottobre 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.

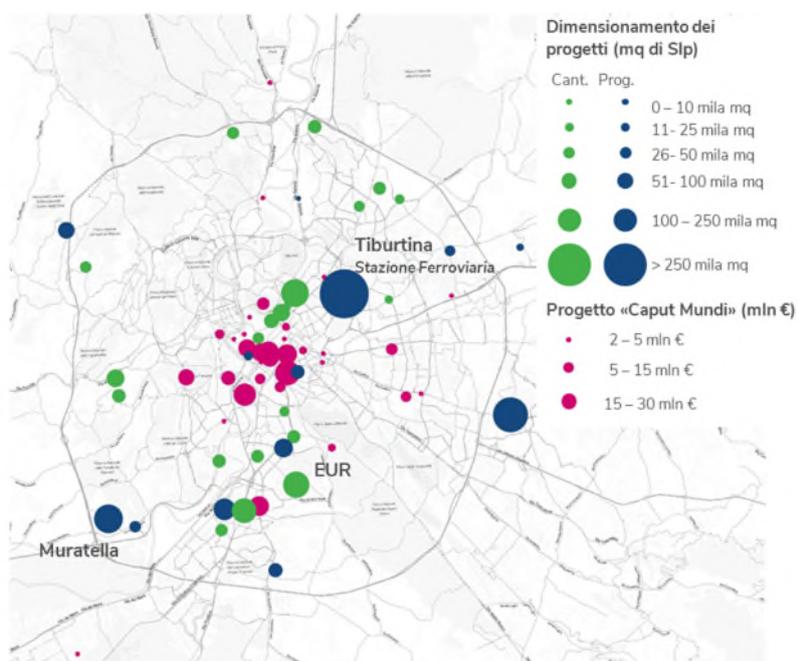
Mappatura dei principali progetti di valorizzazione a scala urbana e gli interventi

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



Kroll 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:
 - Costruzione di nuovi studi e recupero di quelli esistenti, insieme alla realizzazione di nuovi teatri di alto livello con edifici supplementari
 - Investimento innovativo per potenziare le attività di produzione e formazione del Centro Sperimentale per la Cinematografia, compresi nuovi strumenti per la produzione audiovisiva, l'internazionalizzazione e gli scambi culturali. Sarà prevista anche la creazione di un laboratorio fotochimico per la conservazione dei film

- Attività per lo sviluppo di infrastrutture (live set di produzione virtuale) sia per uso professionale che didattico attraverso l'e-learning. Si rafforzeranno le capacità e le competenze professionali e digitali nell'intero settore audiovisivo, al fine di favorire la trasformazione tecnologica in maniera più performante e continuativa.;
- *Missione 3: infrastrutture per una mobilità sostenibile* che prevede un rafforzamento dei collegamenti infrastrutturali diagonali con il potenziamento delle tratte Roma-Pescara, Roma-Ancona e Roma-Perugia, oltre alla chiusura dell'anello di Roma.

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

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

L'investimento prevede sei linee di intervento:

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

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

Ammontare dell'investimento pari a 500milioni.

L'attuazione del progetto è articolata nelle seguenti tappe:

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

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

In particolare:

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

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

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

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

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

È notizia di qualche mese fa che sia ai blocchi di partenza il primo pacchetto di 87 opere per il Giubileo 2025 - 32 progetti di riqualificazione e valorizzazione, altri 23 relativi ad accessibilità e mobilità, 8 dedicati al capitolo accoglienza e partecipazione e 24 per ambiente e territorio - per 1,8 miliardi di risorse complessive, di cui un miliardo di fondi giubilari.

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

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

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

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

Attraverso lo strumento del PUMS - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, la città del futuro prende forma ridefinendo i perimetri dei quartieri con l'intento di soddisfare la domanda di mobilità che accomuna sia aree urbane che periferiche, salvaguardando le peculiarità che caratterizzano i singoli territori, siano esse bellezze naturali (litorale di Ostia), all'atmosfera cosmopolita dell'Esquilino, dal patrimonio artistico e culturale del centro storico alle architetture

novecentesche dell'Eur, fino all'archeologia industriale del quadrante Ostiense. Le stazioni ferroviarie e le aree contigue diventano veri e propri hub attrattivi per le eccellenze della ricerca e la crescita industriale.

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

Segue sintetica presentazione dei "7 distretti":

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

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

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

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

Progetto di riqualificazione del Foro Italico.

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

Fonte: romatoday.it, altri siti di informazione

Reinventing cities – Trasformazione Ex Scalo Ferroviario Roma Tuscolana

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

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

Fonte: Rinnovabili.it

I progetti finanziati dal PINQuA.

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

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

- **Rigenerazione urbana ed edilizia del comparto di edilizia economica e popolare R5 a Tor Bella Monaca (intervento finanziato per 15 milioni di € per circa 430 alloggi)**
 - 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)**
 - 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)**

- La proposta prevede la realizzazione di un complesso di edilizia residenziale pubblica, social housing, e cohousing con alloggi da destinarsi alle assegnazioni temporanee sulla base del principio di rotazione. Il piano terra sarà destinato a servizi di pubblica utilità quali un centro anziani, una ludoteca, un laboratorio/osservatorio di quartiere, uno spazio per lo svolgimento di attività di intrattenimento e un centro per le attività culturali. È prevista, per la parte scoperta dell'area, la realizzazione di parcheggi pubblici, verde e spazi aperti.

Sempre in ambito residenziale si segnalano le seguenti iniziative immobiliari:

- Zona Portuense, in particolare Collina della Muratella, con oltre 1.000 unità in fase di realizzazione è l'area della Capitale più vivace: si contano oltre 2.800 unità di cui quasi 1.500 in progetto, 1.000 in costruzione o in fase di completamento e le restanti 300 concluse.
- Cintura Eur, area particolarmente attrattiva in quanto vicina alla periferia terziaria "prime", l'EUR, registra quasi 2.100 unità, di cui 600 concluse, 900 in costruzione e circa 600 in fase di progetto
- Salaria: un'altra zona che supera le 2.000 unità di nuove residenze nella quale sono in costruzione circa 1.100, oltre 200 sono in progetto e oltre 700 unità sono state concluse.
- Zona Tiburtina che conta circa 1.900 unità, di cui quasi 1.000 in completamento, oltre 600 concluse e oltre 200 in fase progettuale, tra cui si citano gli sviluppi di Domus Placidia (520 unità concluse) e Tor Cervara (in fase di completamento)
- Zona Asse Colombo – Ostiense – Litorale, area di connessione tra Roma e il mare che rileva oltre 1.500 unità, di cui oltre il 50% in fase di progetto, il 40% in costruzione e il 10% concluso.

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

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma



Il mercato immobiliare residenziale di Roma è fortemente influenzato dalla carattere policentrico della città. Nell'area urbana consolidata (Centro Storico in primis), il prodotto abitativo è rivolto principalmente al segmento di domanda del lusso e del turismo, mentre nei nodi urbani a ridosso del GRA, e nei punti infrastrutturali strategici si assiste, sia a iniziative che vedono la realizzazione di nuovi complessi, sia alla riqualificazione importante di immobili esistenti, da destinare anche alla locazione di breve-medio periodo. 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

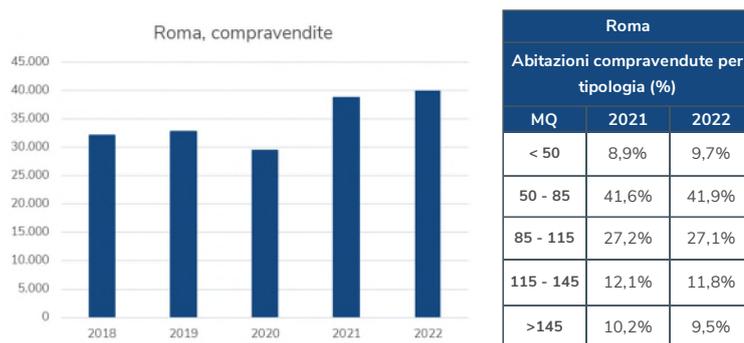
Nel 2022, il fatturato residenziale del comune di Roma ha registrato un volume pari a 13.300 milioni di euro, segnando una variazione del +4% su base annua. L'offerta di spazi ad uso residenziale ammonta a 3.600.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente per lo più stabile, mentre le superfici scambiate si attestano a 3.350.000 mq (+5% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni (93%).



Kroll Real Estate Advisory Group su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

Nel 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali registrate nel comune di Roma è stato pari a circa 40.065 unità con una variazione del 3% rispetto all'anno precedente. Anche nell'ultimo quinquennio si rileva una variazione positiva (25%). Il capoluogo assorbe il 66% delle NTN dell'intera provincia. Nel 2022, nel capoluogo il taglio dimensionale dello spazio abitativo più richiesto è stato tra 50 e 85mq. Le NTN del 2022 risultano superiori alla media dei 5 anni. Nel primo trimestre 2023 a Roma si sono registrate circa 8.275 NTN residenziali, -10% rispetto allo stesso periodo del 2022, ma risultato superiore se paragonato al periodo gennaio-marzo 2019 (+4%).

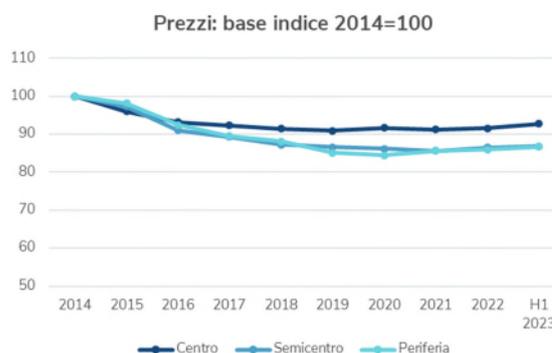


NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

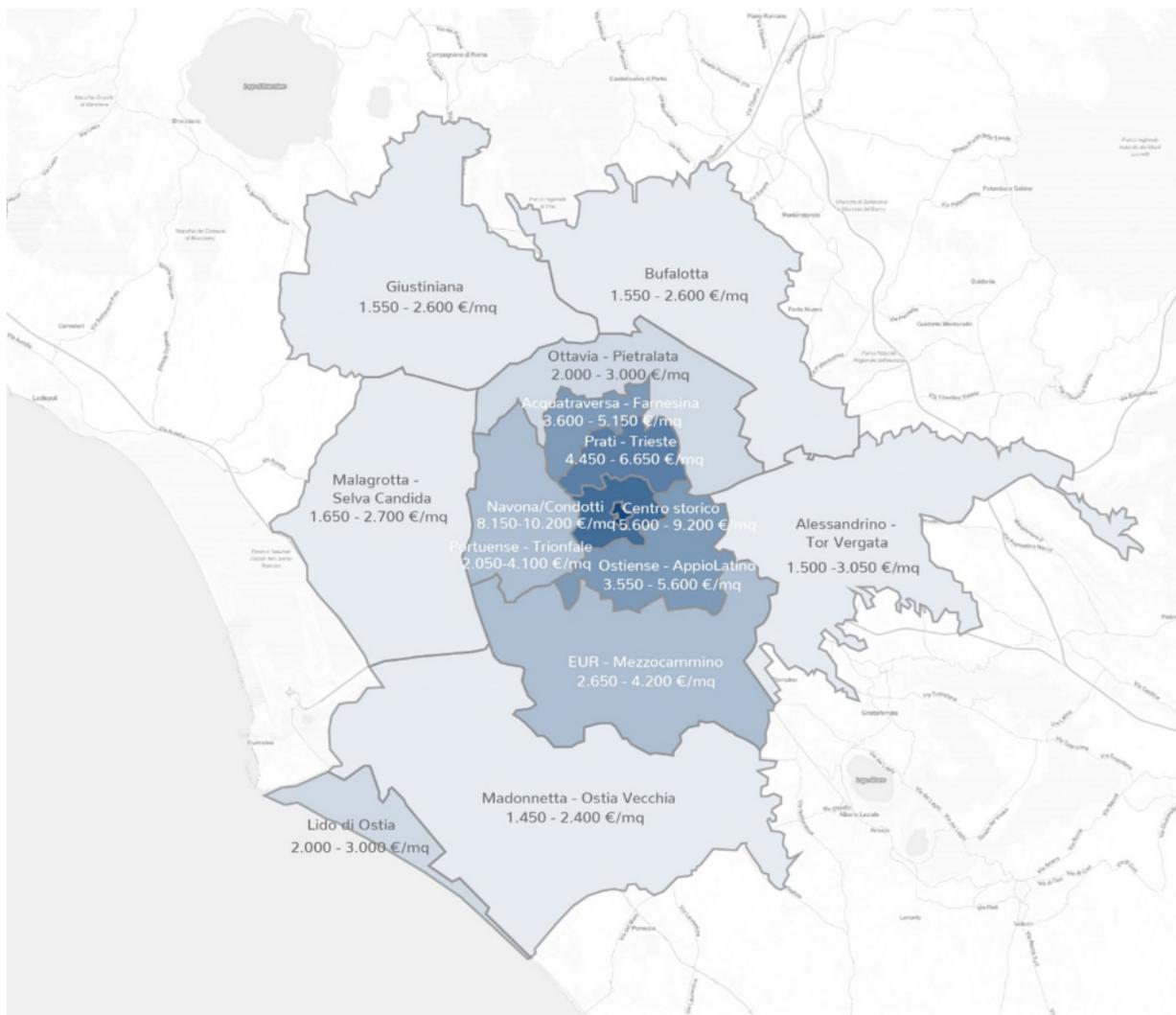
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Prezzi

Nel primo semestre 2023 si rileva una continuità del trend positivo delle quotazioni. Il centro 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. Il dinamismo del mercato della Capitale è sottolineato dalle numerose iniziative di che puntano a offrire soluzioni abitative localizzate al di fuori della città consolidata, dove si sta registrando un incremento della popolazione sostenuta soprattutto da famiglie e giovani lavoratori. Anche a Roma si osserva la tendenza della domanda abitativa a ricercare prodotti caratterizzata da una buona accessibilità con infrastrutture pubbliche.



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



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

Kroll Real Estate Advisory Group

ZONE	H1 2023		Prezzi Prime €/mq
	Prezzi €/mq		
	min	max	
Centro - Navona / Condotti	8.150	10.200	11.750
Centro - storico	5.600	9.200	10.200
Prati - Trieste	4.450	6.650	7.750
Ostiense - Appio Latino	3.550	5.600	6.600
Acquatraversa - Farnesina	3.600	5.150	6.200
Portuense - Trionfale	2.050	4.100	5.100
Ottavia - Pietralata	2.000	3.000	3.500
Eur - Mezzocammino	2.650	4.200	5.300
Alessandrino - Tor Vergata	1.500	3.050	3.550
Madonnetta - Ostia Vecchia	1.450	2.400	2.900
Malgrotta - Selva Candida	1.650	2.700	3.250
Giustiniana	1.550	2.600	3.100
Bufalotta	1.550	2.600	3.100
Lido di Ostia	2.000	3.000	3.500

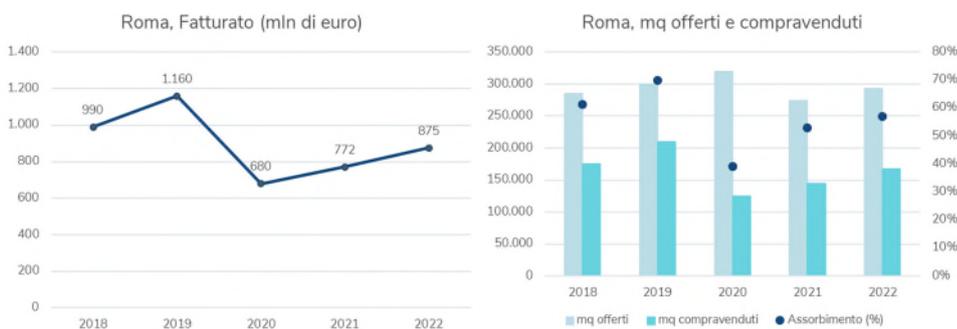
Il mercato immobiliare terziario della città di Roma



La vivacità del mercato degli uffici della Capitale, risultato dall'immissione di asset derivati dalle numerose iniziative di nuova costruzione, valorizzazione promosse negli ultimi anni, appare parzialmente eclissata dall'illiquidità del mercato corporate dei primi mesi del 2023. La domanda incontra a Roma, in particolare in alcune zone dell'EUR e nel centro storico, risposta alle sue esigenze che la orientano verso immobili caratterizzati da layout flessibili in grado di accogliere spazi ibridi tra funzioni lavorative e di servizio al fruitore. 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, ma anche da progetti di valorizzazione in corso distribuiti sia in aree storicamente attrattive (Centro Storico, EUR), che in zone "emergenti" (Tiburtina, Nomentano).

Fatturato e take up

Nel 2022, il fatturato terziario del comune di Roma ha registrato un volume pari a 875 milioni di euro, segnando una variazione del +13% su base annua. L'offerta di spazi ad uso ufficio ammonta a 293.000 mq, con una variazione rispetto all'anno precedente del +7%, mentre le superfici scambiate si attestano a 167.000 mq (+15% rispetto all'anno precedente). L'assorbimento, ovvero il rapporto tra la superficie scambiata e la superficie offerta, registra un valore superiore alla media dei 5 anni (57%).



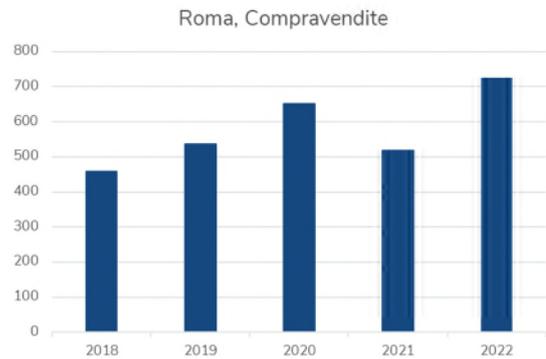
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Scenari Immobiliari

Compravendite

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

Nel primo trimestre 2023, a Roma si sono registrate circa 135 NTN di uffici, il 32% in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, ma risultato superiore al periodo gennaio-marzo 2019, in cui si erano registrate 95 NTN (39 in meno rispetto al Q1-23).

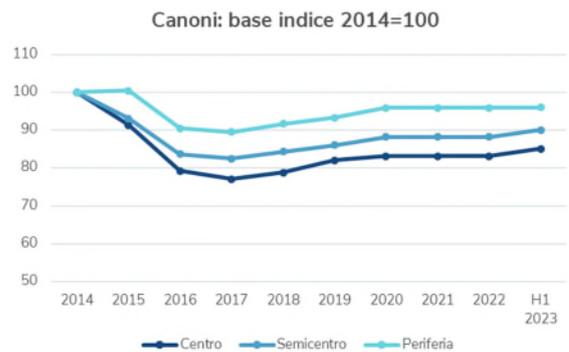
NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un



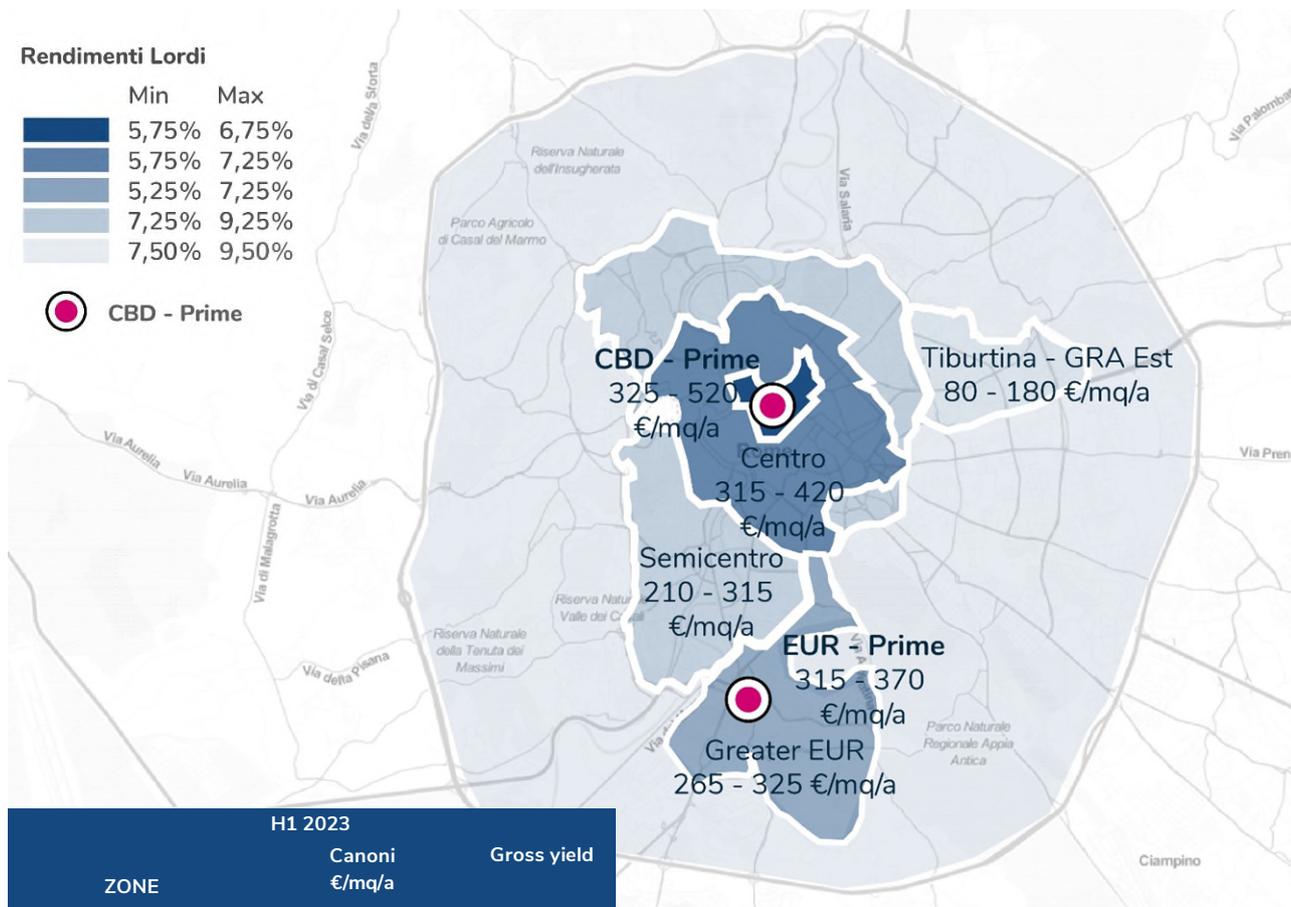
Kroll Real Estate Advisory Group su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Canoni e rendimenti

La stabilità dei canoni mantenuta nel triennio 2020-2022 registra le prime ricadute degli effetti inflattivi sui canoni che registrano segnali di crescita. In parallelo i positivi risultati in termini di attrattività legati alle numerose iniziative di valorizzazione di edifici e conseguente nuovo appeal per i tenant registrano per gli immobili di nuova costruzione o oggetto di completa riqualificazione secondo i più alti livelli prestazionali, canoni di locazione richiesti più elevati rispetto alla zona in cui gli asset sono inseriti. In considerazione dell'attuale situazione di incertezza del mercato dei capitali e presumibile, però, registrare un tendenziale "repricing" degli asset, sia in termini di valore di mercato che di un lieve innalzamento dei rendimenti medi.



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



ZONE	H1 2023			
	Canoni €/mq/a		Gross yield	
	min	max	min	max
Centro	315	420	5,75%	6,75%
Semicentro	210	315	5,75%	7,25%
Greater EUR	265	325	5,25%	7,25%
Tiburtina - GRA Est	80	180	7,25%	9,25%
Periferia	90	140	7,50%	9,50%

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

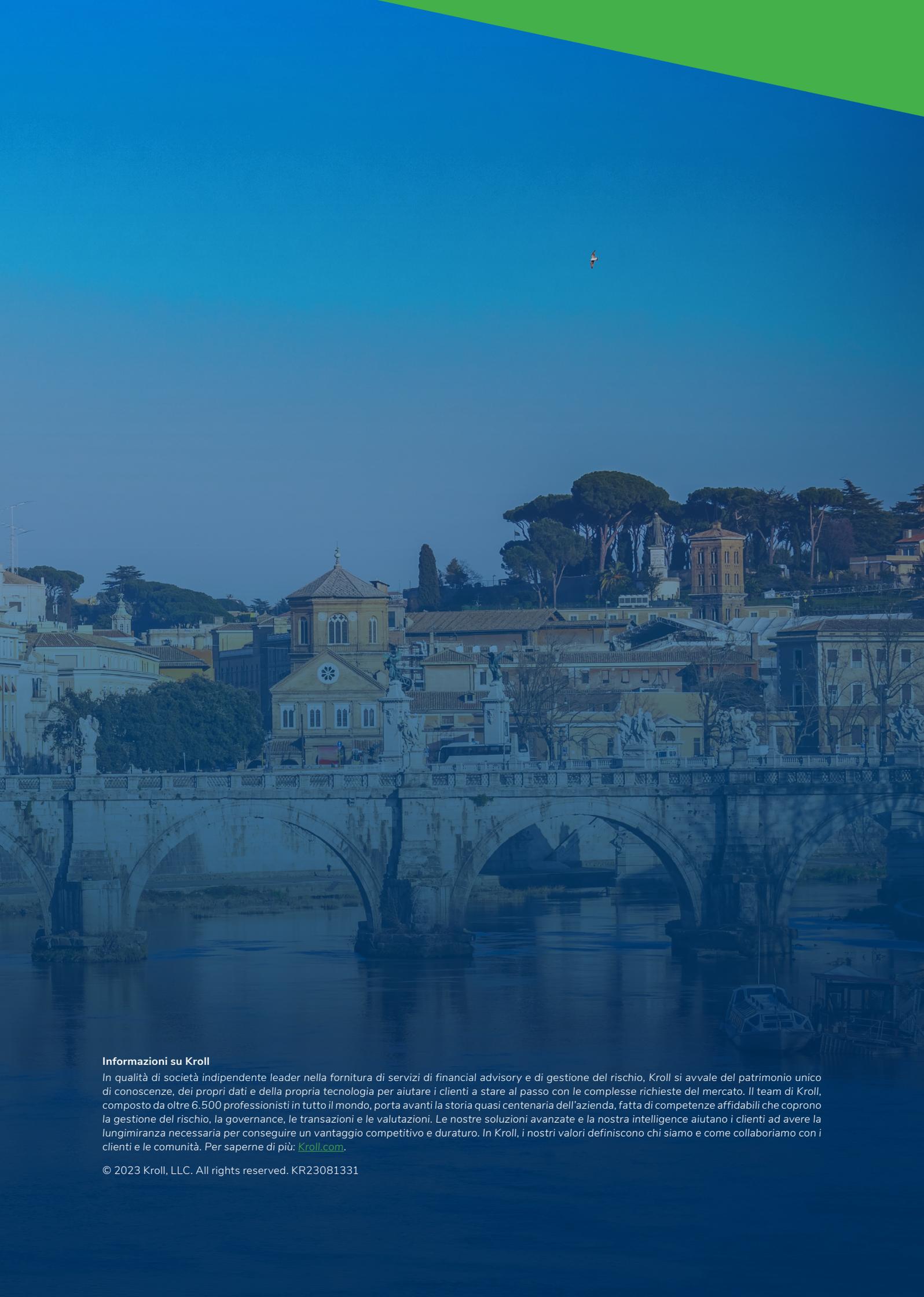
Kroll Real Estate Advisory Group

Zone Prime	Range H1 2023 Canoni €/mq/a	Gross yield %
		min max
Centro CBD	325 - 520	4,25% 5,00%
EUR prime	315 - 370	4,75% 5,75%

Principali transazioni – 2022 e H1 2023

Data	Portafoglio	Nome immobile	Città	Indirizzo	Valore (Mln di €)	Compratore	Venditore
giu-23		Via Della Scrofa	Roma	Via Della Scrofa	n.d.	Phoenix Insurance, Isrotel Hotel, White City Buildings	
mar-23		Villino Almerici	Roma	via Piemonte 62	8,0	Blue Sgr	Finint Investment Sgr
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		n.d.	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	n.d.	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	n.d.		City of Rome, Antirion

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



Informazioni su Kroll

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