



**Joachim
SANDBERG**

C&W: REAL ESTATE IN EVOLUZIONE

**INSINGA, DENTONS:
PRINCIPI ESG, CRESCE
L'INTERESSE DEL REAL
ESTATE (VIDEO)**

p.4

**ARRAS GROUP: SECONDE
CASE, UN MERCATO
FLORIDO. PRONTI A
ESPANDERCI (VIDEO)**

p.6

**TURISMO: CRESCONO LE
LOCAZIONI TURISTICHE IN
ITALIA (REPORT)**

p.8

SOMMARIO

03 **SANDBERG, C&W: REAL ESTATE IN EVOLUZIONE**

L'economia globale sta attraversando una fase decisamente complessa, diversi sono i fattori che stanno influenzando i mercati. Tuttavia, permangono alcuni elementi che fanno presupporre fiducia.



06 **ARRAS GROUP: SECONDE CASE, UN MERCATO FLORIDO. PRONTI A ESPANDERCI**

Il mercato delle seconde case è esploso nel post pandemia, complice la diffusione dello smart working e il desiderio rinnovato di un luogo di villeggiatura dove poter dimenticare il sovraffollamento delle città.



04 **INSINGA, DENTONS: PRINCIPI ESG, CRESCE L'INTERESSE DEL REAL ESTATE**

L'interesse per le tematiche ESG nasce negli anni '90. Nel corso del tempo si è assistito a un'evoluzione dell'interesse rispetto a queste tematiche a cui è corrisposta anche una diversa regolamentazione.



08 **TURISMO: CRESCONO LE LOCAZIONI TURISTICHE IN ITALIA**

Si conferma in crescita il mercato immobiliare turistico in Italia, grazie anche all'allungamento della stagionalità. È quanto emerge dal Report Immobiliare Nazionale Fiaip sulle locazioni brevi a uso turistico.



REVIEW
L'ESPRESSO

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi
Eleonora Iarrobino

Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
+39 0236752546
info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte
del contenuto senza l'autorizzazione
dell'Editore

Seguici su :



SANDBERG, C&W: REAL ESTATE IN EVOLUZIONE

03

L'economia globale sta attraversando una fase decisamente complessa, diversi sono i fattori che stanno influenzando i mercati, a partire dagli strascichi del Covid-19 e lo scoppio della guerra in Ucraina. Tuttavia, permangono alcuni elementi che fanno presupporre fiducia.

Ne abbiamo parlato con **Joachim Sandberg, a capo di Cushman & Wakefield in Italia:**

“È difficile interpretare la situazione di mercato attuale. Con l'innalzamento dei tassi per controllare l'inflazione, in questo momento stiamo vedendo i rendimenti immobiliari avere un'inflessione, stanno quindi tornando a salire, creando incertezza presso gli investitori. È bene però comprendere che oggi il mercato occupazionale è in salute.

Il livello di disoccupazione è ancora molto basso, i tassi di interesse rimangono contenuti, la liquidità presente sul mercato è sempre molto importante. Ci sono quindi elementi di fiducia che controbilanciano la crisi che si affaccia sull'anno che verrà. Se parliamo di previsioni per il 2023, è importante capire i macro trend di fondo. Il Covid è stato un catalizzatore per certi tipi di cambiamenti.

Mi riferisco ad esempio all'attenzione verso le tematiche ESG, alla questione della mobilità delle persone.

Gli investimenti immobiliari sono investimenti a lungo termine, è quindi importante cercare di anticipare quelli che saranno i nuovi trend.

Prevediamo ancora incertezza sul settore degli investimenti. Gli investitori rimarranno prudenti su tutte le asset class. Uffici e logistica continuano a trascinare il mercato, registrando volumi molto alti. Crediamo che questi due settori, insieme a living e hospitality, continueranno a crescere. Su Milano saranno diverse le opportunità legate al settore uffici. È forte la domanda di qualità. Lo stock su Milano non risponde alle esigenze di sostenibilità delle aziende, uno dei temi importanti sarà quindi quello della riqualificazione”.



**Joachim
SANDBERG**

Head of Italy & Southern Europe Region
Cushman & Wakefield

Guarda l'intervista



INSINGA, DENTONS: PRINCIPI ESG, CRESCE L'INTERESSE DEL REAL ESTATE

04

Argomento estremamente attuale e di grande importanza, in particolare per il settore del Real Estate, è la sostenibilità, non solo ambientale. Oggi si parla di ESG, acronimo di Environment, Social, Governance; tre aspetti su cui sempre più aziende stanno decidendo di focalizzarsi, scegliendo di aderire a protocolli internazionali.

L'interesse per le tematiche ESG nasce negli anni '90. Nel corso del tempo si è assistito a un'evoluzione dell'interesse rispetto a queste tematiche a cui è corrisposta anche una diversa regolamentazione delle stesse.

Ne abbiamo parlato con **Maria Sole Insinga, Partner Real Estate Dentons**: “La Conferenza di Parigi segna uno spartiacque importante perché per la prima volta 195 Paesi hanno deciso di focalizzare la propria attenzione su queste tematiche. La Comunità Europea ha iniziato a emanare una serie di direttive focalizzate sulla regolamentazione delle tematiche ESG per rendere quanto più possibile cogenti le regole che si è deciso di darsi. In ambito ESG è quanto mai importante avere dei parametri omogenei che permettano di valutare in maniera oggettiva le informazioni e i comportamenti dei singoli soggetti.

È importante valutare l'impatto delle tematiche ESG rispetto al mondo del Real Estate. Dal punto di vista normativo queste tematiche hanno avuto un notevole sviluppo e codificazione. Oggi non esiste operatore di rilievo che non abbia un dipartimento, o quantomeno un team, dedicato alla valutazione e allo sviluppo delle tematiche ESG nell'ambito della propria organizzazione.

In ambito real estate stiamo assistendo a un crescente interesse delle tematiche ESG anche rispetto alla valutazione stessa degli investimenti. Un investimento ESG compliance è un investimento che viene valutato in maniera più positiva rispetto a un investimento che non rispetta i principi ESG”.

Guarda l'intervista



**Maria Sole
INSINGA**

Partner Real Estate
Dentons

OLTRE AI NUMERI, I VALORI.

“Più che i numeri sono i valori a guidare e motivare il nostro percorso: la reputazione sul mercato, la fiducia dei clienti, la dedizione dei collaboratori. E l'orgoglio. L'orgoglio di vedere la nostra azienda crescere ed affermarsi, conquistare nuovi clienti, sviluppare nuovi servizi, entrare in nuovi mercati. Questa è Svicom: una storia di passione e determinazione, una storia di valori.”

Fabio Porreca, Chairman di Svicom

125

Dipendenti

Oltre ai numeri, **le persone.**

130

Asset in portfolio

Oltre ai numeri, **i luoghi.**

1,7

Milioni di mq di Gla

Oltre ai numeri, **le competenze.**

+25

Anni

Oltre ai numeri, **l'esperienza.**

ARRAS GROUP: SECONDE CASE, UN MERCATO FLORIDO. PRONTI A ESPANDERCI

06

Il mercato delle seconde case è esploso nel post pandemia, complice la diffusione dello smart working e il desiderio rinnovato di un luogo di villeggiatura, meglio se immerso nella natura, dove poter dimenticare il sovraffollamento delle città.

Una meta molto ambita è l'Italia. Il Bel Paese attrae connazionali e stranieri, mantenendo florido il mercato delle seconde case.

Ne abbiamo parlato con **Enrico Arras, alla guida di Arras Group**: “La nostra è una società di sviluppo di seconde case nata nel 2020, siamo attivi sul mercato italiano, in particolare in Sardegna.

Nell'ultimo anno abbiamo registrato una crescita esponenziale dal punto di vista dei numeri di vendita. Rispetto al periodo antecedente al Covid la nostra clientela è cambiata. Se prima la percentuale di acquirenti italiani e stranieri era pressappoco identica, ora il 94% dei nostri clienti arriva dall'estero, principalmente da Svizzera, Germania, Austria, Svezia e America. Il nostro processo di acquisizione online e di proposta immobiliare funziona.

Grazie alla digitalizzazione di tutti i nostri progetti siamo riusciti a registrare grandi numeri.

Nell'ultimo semestre siamo riusciti a commercializzare online quasi il 90% degli immobili che proponeva il nostro portafoglio. Abbiamo avviato 5 cantieri, altri 10 sono pronti a partire. Il nostro obiettivo è quello di arrivare a operare anche all'estero. Il nostro piano di crescita prevede di aprire tra il 2024 e il 2025 delle sedi fisiche in Spagna, Portogallo, Francia. Approdare su altri Paesi richiede risorse, ci stiamo quindi organizzando per piani di finanza straordinaria importanti”.

Guarda l'intervista



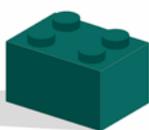
**Enrico
ARRAS**

Ceo & Founder
Arras Group



YARD REAAS

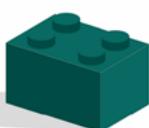
30+
anni di esperienza



45 mln/€
ca. di ricavi



170+
risorse interne



Yard Reaas è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con Yard CAM e Yard RE, società controllate del Gruppo, opera sia nel mercato istituzionale che nel segmento distressed per i principali player del settore: investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. Vanta un'esperienza di oltre 30 anni nell'ambito tecnico (due diligence e project management), ambientale, valutativo e gestionale (property & facility management).

In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investments. Conta oltre 170 risorse, un network di 500 tecnici e circa €45 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarter) e Roma e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

www.yardreaas.it - info@yardreaas.it

Italy: Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20121 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

UK: London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

France: 14 Rue Ballu - 75009 Paris



TURISMO: CRESCONO LE LOCAZIONI TURISTICHE IN ITALIA

8

Si conferma in crescita il mercato immobiliare turistico in Italia, grazie anche all'allungamento della stagionalità.

È quanto emerge dal Report Immobiliare Nazionale Fiaip sulle locazioni brevi a uso turistico, elaborato dal Centro Studi Nazionale Fiaip in relazione alla stagione invernale 2022/2023 con riferimento alle principali località italiane suddivise per sezioni: Montagna, Laghi, Borghi, Città d'Arte e Campagna, unitamente al focus sull'andamento della stagione estiva 2022.

Il Report è stato presentato da Francesco La Commare Presidente del Centro Studi Fiaip, Leonardo Piccoli Vicepresidente Nazionale Fiaip con delega al settore Turistico, e commentato dal Presidente Nazionale Fiaip Gian Battista Baccarini e da alcuni componenti dell'OPMI (Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare), quali l'On Giorgia Latini, vicepresidente della Commissione Cultura, Scienza, Istruzione alla Camera e il Presidente di Confassociazioni Real Estate Paolo Righi.

STAGIONE ESTIVA 2022

Il Report ha evidenziato, in relazione alla stagione estiva appena conclusa, un +10% di acquisti di seconde case potenzialmente a disposizione per locazione breve a uso turistico, quale



trend confermato dal 66,3% degli intervistati, oltre a un +12% di locazioni turistiche rispetto all'estate 2021.

Si è registrato inoltre un aumento medio dei canoni delle locazioni turistiche di un +5%, andamento confermato da più del 70% degli intervistati così come è emerso che gli investimenti hanno interessato in particolare le mete turistiche in località marine (61%), in crescita quelle in montagna e l'interesse per le case nei borghi e nelle località vicine ai laghi.

I rendimenti medi lordi delle locazioni turistiche si attestano tra il 5% e l'8% confermando l'ottima redditività offerta agli investitori da questo segmento. Al riguardo si è registrato una consistente crescita, +30%, di richieste di soluzioni abitative di medio/grandi dimensioni preferibilmente

indipendenti o con ingresso indipendente, a seguito degli strascichi pandemici; voglia di case più grandi ma spesso scelte in condivisione con familiari o amici per contenere la spesa.

Cresce di un +22% l'intermediato da parte delle agenzie immobiliari rispetto alla scorsa stagione estiva a conferma della crescente percezione da parte del locatore e del turista della necessità e dell'utilità di usufruire dei servizi professionali di consulenza e assistenza erogati dall'agenzia immobiliare.

STAGIONE INVERNALE 2022/2023

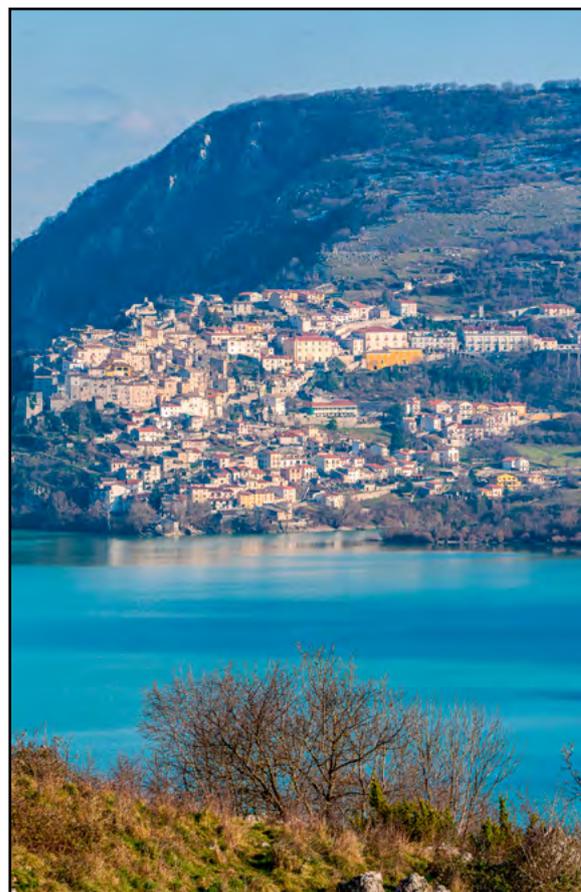
Per l'inverno si prevede un +10% del numero delle locazioni turistiche soprattutto nelle località montane e soprattutto in relazione a case indipendenti o grandi appartamenti con più famiglie o gruppi di amici per contenere i costi che sono previsti in aumento a seguito dei rincari energetici, in particolare quelli relativi al riscaldamento. Al riguardo, si prevede un incremento dei canoni di locazioni da un +7% a un +10% rispetto alla scorsa stagione invernale.

Le famiglie italiane prendono in locazione immobili in media per una settimana, secondo il 61% degli intervistati, anche nei mesi invernali nelle località montane, con prezzi medi degli immobili per le settimane bianche tra 900-1200 €/settimana. In crescita gli stranieri che scelgono di soggiornare in Italia e che optano per le locazioni turistiche nelle località montane per maggiore autonomia e comfort.

Di particolare rilievo il fatto che il significativo incremento delle locazioni brevi a uso turistico non avviene a

discapito delle strutture ricettive tradizionali confermandosi una forma di ricettività non concorrenziale ma alternativa alle stesse, in ampliamento dell'offerta turistica Nazionale.

Osvaldo Grandin, Vicepresidente del Centro Studi Fiaip: “La stagione estiva ha confermato una crescente dinamicità del mercato immobiliare Turistico con un deciso aumento sia dell'acquisto di seconde case da destinare ad affitti brevi che del numero delle locazioni turistiche grazie a rendimenti cresciuti sino all'8% e all'assenza del rischio di morosità. Previsto un aumento delle locazioni turistiche anche per l'inverno, non solo nelle località di montagna ma anche nelle città d'arte, borghi, laghi e campagna con una crescente esigenza del turista di affidarsi ai servizi di gestione professionale erogati dalle agenzie immobiliari”.



Francesco La Commare, Presidente del Centro Studi Fiaip: “Dal Report emerge plasticamente la consistente crescita (+30%) delle richieste di soluzioni abitative di medio/grandi dimensioni preferibilmente indipendenti, anche a seguito degli strascichi pandemici.

Case più grandi ma spesso condivise con familiari o amici per contenere la spesa, una scelta, quest’ultima, che prevediamo possa aumentare quest’inverno in virtù dei consistenti rincari energetici che non potranno non avere conseguenze sui canoni richiesti, elemento che conferma come il segmento delle locazioni turistiche non rappresenti una forma di ricettività concorrenziale ma complementare ad un’offerta consolidata di ricettività tradizionale ampliando l’offerta turistica complessiva del nostro Paese”.

Gian Battista Baccarini, Presidente Nazionale Fiaip: “Le locazioni brevi attraggono sempre più gli investimenti immobiliari, nazionali e internazionali, perché hanno una redditività netta elevata, sono privi del rischio di morosità e sono flessibili nella durata.

È un segmento che, pertanto, non va vessato, ma salvaguardato, mentre per fronteggiare la crescente scarsità urbana di offerta di alloggi per residenti, serve un strategia Nazionale delle città che, attraverso la definizione di precise linee guida, includa un piano comunale strutturato di edilizia sociale convenzionata consentendo, anche e soprattutto tramite la riqualificazione di quell’ingente parte di patrimonio pubblico inutilizzato e decadente, di mettere

a disposizione dei cittadini abitazioni a prezzi convenzionati o a canoni calmierati, ponendo fine all’introduzione di norme liberticide e anticostituzionali orientate a limitare il diritto del proprietario di affittare liberamente il proprio immobile, spesso acquistato con i risparmi accumulati con anni e anni di sacrifici”.

Paolo Righi, Presidente di Confassociazioni Real Estate: “Dall’indagine emerge chiaramente come i settori immobiliare e turistico siano sempre più interconnessi tra loro contribuendo in maniera determinante alla crescita economica del sistema Paese cubando, insieme, oltre il 35% del PIL Nazionale pertanto, è necessario, anzi doveroso, avere un approccio sistemico facendo Rete tra tutte le componenti che contribuiscono al suo sviluppo affinché il legislatore comprenda definitivamente che il comparto delle locazioni brevi rappresenta un ulteriore importante elemento di attrattività del Turismo Italiano e una crescente strategica risorsa per l’economia locale e Nazionale”.



Scarica il report



AGENZIA DELLE ENTRATE: immobili, compravendite Q3 2022 +1,7% a/a

I Rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha rilevato che nel terzo trimestre del 2022 sono state scambiate 175.268 abitazioni,



LEGGI
L'ARTICOLO 

AMBIENTA SGR: In.Pack Machinery completa l'acquisizione di Karlville Swiss

A valle dell'operazione, il management di Karlville Swiss continuerà a guidare l'azienda, mentre la proprietà precedente, Karlville US, supporterà In.Pack nel rafforzamento della propria presenza negli USA.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CASTELLO SGR: concluso project financing per Alps Energy RE Fund

Castello Sgr, con il fondo immobiliare di investimento Alps Energy RE Fund e la sua controllata Idroemilia srl, ha concluso un'operazione di project financing di importo complessivo di 19 milioni di euro.



LEGGI
L'ARTICOLO 

FIRE: acquisito portafoglio NPE da Banca Patavina

Il Gruppo Fire ha annunciato l'acquisto di un portafoglio di crediti NPE da Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco per un valore nominale lordo di circa 9 milioni di euro.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**TEMPI DI VENDITA:
Milano e Bologna le città più veloci
con 52 e 69 giorni**

Nelle grandi città si è arrivati a 108 giorni, minimo storico toccato negli ultimi dieci anni, con un miglioramento di 6 giorni rispetto alla precedente rilevazione.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**IPI ADVISOR DI CDP IMMOBILIARE SGR
per la vendita di un immobile
a Torino**

L'immobile, ubicato in Via San Francesco da Paola, risale alla prima metà del XVI secolo ed è sottoposto a vincolo da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**DEA CAPITAL RE SGR:
a Park West la certificazione WiredScore**

Park West nasce da un'iniziativa di DeA Capital Real Estate SGR, con il Fondo Park West, con Orion European Real Estate Fund V, investitore del Fondo, DILS e JLL come advisor e partner commerciale.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**BANCHE 2023:
0,3% mutui, -1,8% credito privato**

Lo studio prevede comunque una risalita già nel 2024 con +1,3% per il credito totale composto da +1,4% dei mutui, +2,2% credito al consumo e +1,1% prestiti alle imprese.



LEGGI
L'ARTICOLO 