

REVIEW

WEB EDITION



ALBERICO
RADICE FOSSATI
JLL ITALIA

JLL, Q1 2025: 2,7 MLD DI INVESTIMENTI CAPITAL MARKETS IN ITALIA

GNOCO, SI - STUDIO INZAGHI:
DATA CENTER, UN MERCATO
CHE CRESCE TRA NORMATIVE E
INNOVAZIONE (VIDEO) p.07

SCENARI, LOCAZIONI: ITALIA,
MERCATO IN EVOLUZIONE MA
L'OFFERTA RIMANE SCARSA
(VIDEO) p.08

AREXPO DIVENTA PRINCIPIA:
IL NUOVO BRAND DEL
RINASCIMENTO URBANO p.10

SOMMARIO

03 JLL: Q1 2025, 2,7 MLD DI INVESTIMENTI CAPITAL MARKETS IN ITALIA (VIDEO)

Nel primo trimestre del 2025, JLL Italia ha registrato 2,7 miliardi di euro di investimenti capital markets, con una crescita favorita dalla riduzione dei tassi di interesse e da un mercato immobiliare diversificato e dinamico. Ne parla Alberico Radice Fossati Country Leader e Head of Capital Markets di JLL Italia.



07 GNOCCO, SI : DATA CENTER, UN MERCATO CHE CRESCE TRA NORMATIVE E INNOVAZIONE (VIDEO)

Tra le asset class di cui si parla molto e che stanno attirando investitori troviamo quella dei data center. Con gli operatori che si affacciano sul mercato si evidenziano le potenzialità del segmento ma gli aspetti critici, prima di tutto quelli normativi. Ne parliamo oggi con Silvia Gnocco, partner di SI - Studio Inzaghi.



08 SCENARI, LOCAZIONI: ITALIA, MERCATO IN EVOLUZIONE MA L'OFFERTA RIMANE SCARSA (VIDEO)

Venti milioni di persone sono alla ricerca attiva di un affitto in Europa e gli italiani rappresentano un quinto della domanda con quasi quattro milioni di persone. Questo è quanto emerge dal Rapporto "La casa in locazione in Italia e in Europa".



09 INVIMIT SGR: NEI PROSSIMI TRE ANNI 1 MILIARDO DI INVESTIMENTI

Invimit SGR S.p.A., la società interamente detenuta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che si occupa di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, ha presentato le linee guida del piano strategico per i prossimi tre anni.

10 AREXPO DIVENTA PRINCIPIA: IL NUOVO BRAND DEL RINASCIMENTO URBANO

Arexpo cambia nome: dal primo luglio si chiamerà Principia. La nuova denominazione della società proprietaria dell'area che ha ospitato Expo Milano 2015, oggi protagonista dello sviluppo del distretto dell'innovazione MIND, è stata presentata alla Pinacoteca di Brera.

REVIEW
THE EDITOR

© 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

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 :



03

JLL: Q1 2025 2,7 MLD DI INVESTIMENTI CAPITAL MARKETS IN ITALIA



Nel primo trimestre del 2025, JLL Italia ha registrato 2,7 miliardi di euro di investimenti capital markets, con una crescita favorita dalla riduzione dei tassi di interesse e da un mercato immobiliare diversificato e dinamico.

L'analisi di JLL mostra quattro settori chiave, logistica, uffici, hospitality e retail, che rappresentano oltre il 90% degli investimenti totali. La restante parte è costituita principalmente dall'insieme di living e asset a uso misto.

In crescita anche la componente di investitori "private" che hanno agito nel 30% circa delle operazioni dell'anno, pari a oltre il 20% dei volumi transati. Le asset class preferite per questa tipologia di investitori sono state Office, Hospitality e Retail.

Il settore Industrial & Logistics ha chiuso il Q1 2025 con circa 670 milioni di euro di investimenti, posizionandosi tra i primi settori in termini di investimenti.

Con un raddoppio dei volumi rispetto al Q1 2024, l'inizio anno ha beneficiato della chiusura di operazioni avviate nella seconda metà del 2024, tra cui due portafogli di oltre 200 milioni di € l'uno che hanno rappresentato insieme circa il 70% dei volumi. Le restanti operazioni, a livello di ticket size, sono state invece sotto i 50 milioni di €.

Rimangono ancora dominanti i capitali Core + e Value add, che mantengono forte convinzione nei fondamentali lato occupier, anche se stanno diventando significativi i segnali di ripresa di attività dei capitali Core.

Il settore rimane al momento uno dei principali target di investimento, trainato dal significativo repricing negli ultimi 24 mesi, che ha portato i rendimenti netti prime al 5,5%, con aspettative di graduale compressione a partire dal prossimo trimestre con la chiusura di operazioni in corso.

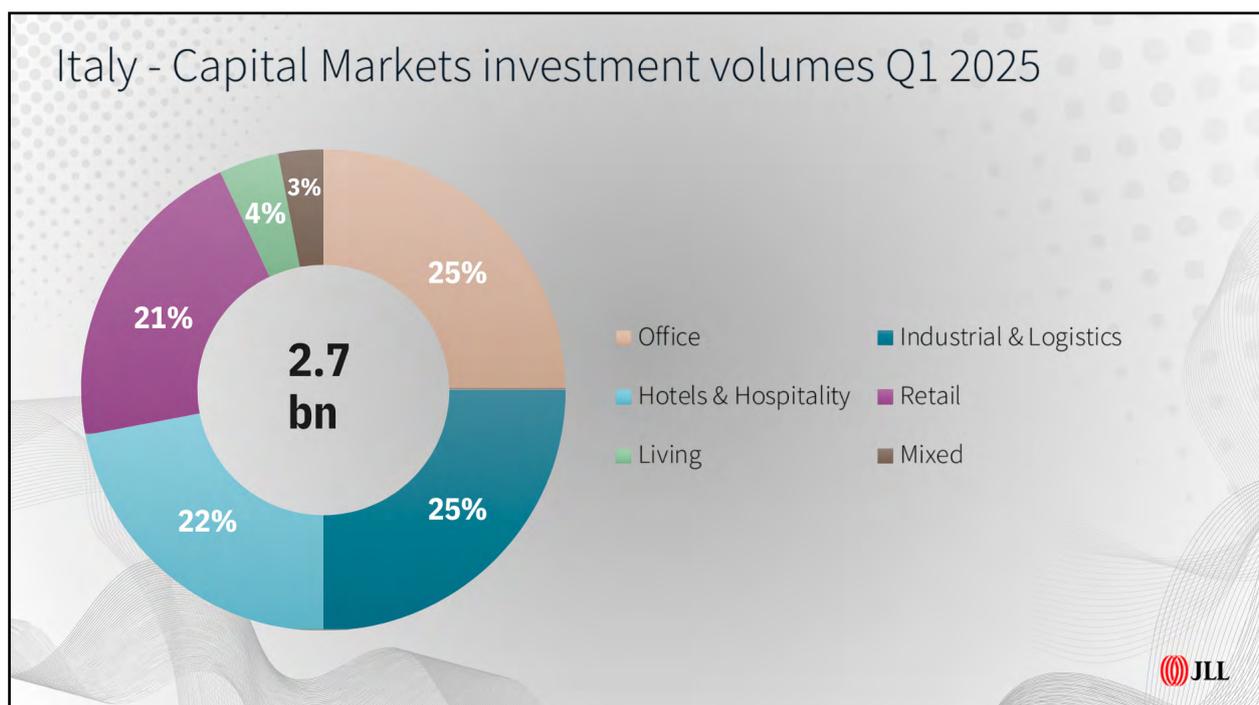
Dal punto di vista degli occupier, nonostante una significativa domanda, i volumi di take-up si stanno assestando su un nuovo equilibrio, in contrazione rispetto ai picchi dei due anni precedenti, ma in linea con la media decennale.

Analizzando l'andamento degli investimenti del Q1 2025, il settore Office, con 670 milioni di euro è risultato in crescita del 10% rispetto al Q1 2024.

Come numero di transazioni, una quota significativa ha riguardato asset da riconvertire da uffici ad altre destinazioni d'uso, che hanno rappresentato circa il 20% dei volumi.

A livello di interesse per gli investitori, Milano si riconferma come punto di riferimento. Gli investimenti sono stati guidati da attività in posizioni centrali e si sono concentrati su prodotti core, tra cui spiccano due operazioni nel CBD Porta Nuova. Per quanto riguarda le aree al di fuori del CBD, le strategie di investimento sono bilanciate tra prodotto value add e stabilizzato. A Roma si prevede un incremento dell'attività nel corso dell'anno grazie anche a diversi processi di vendita che stanno per iniziare. I rendimenti prime si sono compressi rispetto al trimestre precedente per Milano attestandosi al 4,25%, mentre sono rimasti stabili al 4,75% a Roma.

Nel Q1 2025 l'attenzione degli investitori si è focalizzata anche sul settore Hotels & Hospitality. Le transazioni hanno raggiunto volumi complessivi pari a circa 600 milioni di euro. Tale valore sale a quasi 670 milioni di euro, se consideriamo anche le operazioni che hanno riguardato asset da riconvertire da altre destinazioni d'uso a quella alberghiera.



L'elevato numero di transazioni registrato in diversi mercati conferma l'attrattività delle principali destinazioni turistiche italiane. Nel trimestre hanno spiccato per valore operazioni a Roma, Capri e Milano.

L'interesse per il settore Hospitality continua ad essere trainato dalle performance registrate nel corso dell'anno in tutti i principali mercati alberghieri e dalla strategia espansiva delle principali catene alberghiere nazionali e internazionali intenzionate a entrare o rafforzare la loro presenza nel mercato italiano.

Il settore Retail ha registrato investimenti pari a 560 milioni di euro di cui il 60% è relativo ad un'unica transazione.

La restante quota si è focalizzata sul segmento High Street che include due significative transazioni a Milano e Firenze.

Il comparto degli Shopping Centre e dei Retail Park resta ancora nel radar degli acquirenti. I rendimenti netti prime rimangono stabili al 4,25% per High Street e al 6,50% per i Centri Commerciali. Tuttavia non risultano ancora presenti sul mercato opportunità allineate ai profili core.

Il mercato del Living ha registrato investimenti pari a circa 120 milioni di euro. In particolare la transazione più rilevante riguarda il settore PBSA relativamente ad un asset nella città di Bologna. L'interesse per il Living è confermato dalla tendenza alla riconversione da altre

destinazioni d'uso a residenziale. I rendimenti prime si sono compressi attestandosi al 4,75% per il Multifamily e al 5,25% per il PBSA mentre sono rimasti stabili al 6% per l'Healthcare.

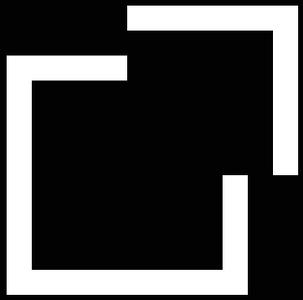
Lo sviluppo del settore è impattato dall'incertezza determinata dalle indagini in corso in ambito urbanistico nel Comune di Milano.

Nel frattempo altre grandi città come Roma stanno registrando un aumento dell'attività degli investitori diversificando così le opportunità nel mercato immobiliare italiano.

Alberico Radice Fossati Country Leader e Head of Capital Markets di JLL Italia: "Il Q1 2025 ha registrato un notevole aumento degli investimenti capital markets, specialmente nei settori Logistica, Hospitality, Uffici e Retail. Per i prossimi mesi prevediamo un'ulteriore espansione guidata dal calo dei tassi, con maggiore partecipazione di investitori internazionali e crescente interesse verso asset emergenti. Tuttavia, l'incertezza geopolitica e le sfide legate alle tariffe USA potrebbero impattare la fiducia degli investitori, causare pressioni inflazionistiche e interrompere le catene di approvvigionamento globali. Questo scenario complesso richiede un'attenta valutazione dei rischi, pur mantenendo prospettive generalmente positive per il settore immobiliare".



Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.

 **DILS**

It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & Sigest

07

GNOCO, STUDIO INZAGHI: DATA CENTER, UN MERCATO CHE CRESCE TRA NORMATIVE E INNOVAZIONE

Tra le asset class di cui si parla molto e che stanno attirando investitori troviamo quella dei data center.

Con gli operatori che si stanno affacciando sul mercato si evidenziano le potenzialità del segmento ma gli aspetti critici, prima di tutto quelli normativi. In questo senso, l'iter normativo è attualmente allo studio della Commissione IX Trasporti e Telecomunicazioni della Camera, che sta lavorando a un testo proprio per questo settore.

Ne parliamo oggi con **Silvia Gnocco**, partner di SI - Studio Inzaghi.

“Tra le problematiche legali che oggi affliggono questo settore troviamo sicuramente l'incertezza. Quindi, ancora una volta, da un punto di vista legale quello che oggi crea problema è l'assenza di certezza su destinazioni, iter, tempi e procedure.

Questa proposta di legge delega va nella direzione corretta sta vuole creare un sistema normativo di favore per questa tipologia di infrastruttura.

Ora starà appunto al Parlamento e al governo declinare questi principi e fornire all'Italia quello che serve perché il nostro sistema sia effettivamente competitivo e accogliente per questa tipologia di infrastruttura”.

Guarda l'intervista



**Silvia
GNOCO**
Partner
SI - Studio Inzaghi

08

SCENARI, LOCAZIONI: ITALIA, MERCATO IN EVOLUZIONE MA L'OFFERTA RIMANE SCARSA (VIDEO)

Venti milioni di persone sono alla ricerca attiva di un affitto in Europa e gli italiani rappresentano un quinto della domanda continentale con quasi quattro milioni di persone.

Questo è quanto emerge dal Rapporto "La casa in locazione in Italia e in Europa" presentato da Scenari Immobiliari.

Secondo l'analisi, tra il 2015 e il 2024 i canoni degli affitti residenziali in Europa sono aumentati mediamente del 10,2 per cento circa e hanno superato i 240 €/mq/anno. Il canone medio per un appartamento nelle principali capitali europee, nell'ultimo trimestre del 2024, ha raggiunto i 1.600 euro mensili con un aumento medio del 3,2 per cento rispetto all'ultimo trimestre del 2023.

I monolocali hanno invece raggiunto un canone medio di 1.200 euro mensili con una crescita del 2,2 per

cento mentre il costo mensile di una stanza singola per studenti è aumentato del 3,3 per cento, superando i 700 euro al mese.

Ne parla **Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari**.

"Nonostante gli europei preferiscano l'acquisto della casa nelle grandi città la domanda di alloggi in affitto è elevata a causa della migrazione interna, delle modalità di vita, delle caratteristiche sociali e dei prezzi delle case in vendita. I giovani scelgono la casa in locazione perché sono tendenzialmente più "nomadi". Nel nostro Paese manca drammaticamente l'offerta di tipo industriale realizzata da grandi operatori e sostenuta dagli investitori. E' urgente invertire questa tendenza, soprattutto ora che ci sono le condizioni per creare un nuovo grande mercato della offerta locativa, che vada incontro a tutte le tipologie di domanda".



Guarda le interviste



09

INVIMIT SGR: NEI PROSSIMI TRE ANNI 1 MILIARDO DI INVESTIMENTI



Invimit SGR S.p.A., la società interamente detenuta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che si occupa di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, ha presentato le linee guida del piano strategico per i prossimi tre anni.

Le risorse finanziarie che, per effetto del DL PA nel prossimo triennio saranno destinate alla società da parte di Inail, verranno impiegate in varie linee di azione per un investimento totale di 1 miliardo di €: un nuovo piano di apporti; il sostegno per la realizzazione di infrastrutture sociali contribuendo al welfare abitativo; l'ottimizzazione e gestione del patrimonio immobiliare pubblico; l'efficientamento delle locazioni passive della PA; un nuovo fondo per sostenere il rilancio della filiera

italiana delle materie prime critiche; lo sviluppo del fondo terreni agricoli in cui conferire terreni inutilizzati da valorizzare a supporto del settore primario; il progetto "REgenera verde" per migliorare le prestazioni energetiche degli immobili in locazione alla Pubblica Amministrazione.

L'Amministratore Delegato di Invimit SGR, Stefano Scalera: "Nostro compito è lavorare con e per il mercato per sviluppare le potenzialità degli immobili contribuendo alla missione di Invimit SGR di abbattere il debito pubblico. Le due linee d'azione della SGR sono: acquistare gli immobili della PA e metterli in fondi; sviluppare immobili che hanno terminato la loro 'vita pubblica'. È fondamentale l'interazione con il mercato per ottenere il massimo sviluppo".

10

AREXPO DIVENTA PRINCIPIA: IL NUOVO BRAND DEL RINASCIMENTO URBANO

Arexpo cambia nome: dal primo luglio si chiamerà Principia. La nuova denominazione della società proprietaria dell'area che ha ospitato Expo Milano 2015, oggi protagonista dello sviluppo del distretto dell'innovazione MIND, è stata presentata alla Pinacoteca di Brera.

Con Principia, Arexpo segna l'avvio di una nuova fase: la società, che oggi sviluppa oltre una decina di progetti, può infatti operare su scala nazionale, grazie a una legge che ha esteso il perimetro d'azione oltre i confini lombardi.

Il termine Principia è il plurale del latino Principium che significa sia inizio che fondamento ma anche materia

prima e richiama i valori e principi alla base della società. Principia in origine era la denominazione del luogo principale del castro romano che era delineato dal decumano e dal cardo, elementi ripresi proprio nell'area che ha ospitato Expo Milano 2015.

Il nome è accompagnato da Rinascimento Urbano, per sottolineare la missione della società: trasformare e rigenerare aree pubbliche in cerca di una nuova destinazione, mettendo al centro l'interesse dei territori e delle persone. Il cambio di denominazione è stato approvato all'unanimità dal Ministero dell'Economia, da Regione Lombardia, dai Comuni di Milano, da Fondazione Fiera Milano e dagli altri azionisti della società.

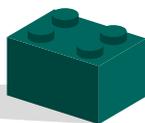


Igor De Biasio, amministratore delegato: "Arexpo è molto cresciuta in questi anni. Oggi sviluppiamo progetti in tutta Italia, MIND continua a crescere come dimostra anche l'avvio del cantiere degli studentati al servizio del campus della Statale, ma non esaurisce più da solo la nostra attività. Ci è sembrato il momento giusto per dare alla società un nome che guardi a tutto il Paese. Principia rappresenta le nostre radici e l'ambizione che ci guida. Abbiamo scelto di affiancarlo a Rinascimento Urbano perché crediamo che il Rinascimento sia stato il periodo in cui l'Italia ha espresso il meglio della sua capacità di innovare".

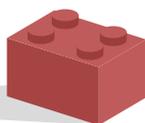


YARD REAAS

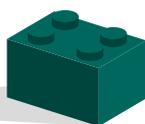
30+
anni di esperienza



oltre 60 mln/€
di ricavi



300+
risorse interne



YARD REAAS è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. Opera sia nel mercato istituzionale sia 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 nel settore tecnico (due diligence, project management & monitoring), ambientale, valutativo e gestionale (property & building management).

In ambito ESG, nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investment. Conta circa 300 risorse interne, 550 tecnici, 1.000 periti certificati e oltre 60 milioni di € 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 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

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

France: 114 Rue Ballu - 75009 Paris



Principles for
Responsible
Investment



RICS

RE ITALY 13 GIUGNO: La parola ai dati del mercato

Il titolo della 25ª edizione è chiaro: Il 2025 è l'anno di Hotel, Studentati e Data Center. E di questo si occuperanno i partecipanti alla giornata che si tiene da 25 edizioni alla Borsa di Milano.



LEGGI
L'ARTICOLO 

NOMISMA Paolo De Castro è il nuovo presidente

M&G Real Estate e il suo partner di sviluppo, Marlet Property Group, hanno siglato un contratto di locazione di un ufficio di circa 38.600 mq con Workday all'interno del complesso di College Square a Dublino.



LEGGI
L'ARTICOLO 

HOGAN LOVELLS ASSISTE OPEN FIBER nella ridefinizione della struttura del capitale

Lo studio legale Hogan Lovells ha assistito Open Fiber nelle attività di ridefinizione della struttura del capitale e nel riequilibrio degli accordi per le cosiddette aree bianche del Piano 1-Giga Italia.



LEGGI
L'ARTICOLO 

COVIVIO: crescono i ricavi nel primo trimestre 2025

Nel primo trimestre dell'anno il Gruppo Covivio registra una crescita dei ricavi del +5,4%, confermando la solidità del modello operativo e il rafforzamento nei segmenti alberghiero, uffici e residenziale.



LEGGI
L'ARTICOLO 