

**Silvia  
ROVERE**

## ASSOIMMOBILIARE CRESCCE

DEEPI: UN INDICE PER  
VINCERE LA SFIDA DELLA  
DECARBONIZZAZIONE  
(VIDEO)

p.4

JLL: STUDENT HOUSING,  
UN'ASSET CLASS SU CUI  
PUNTARE (VIDEO)

p.6

MICROSOFT CON URANIA  
BASKET MILANO NEL  
PROGETTO EDUCATION  
(VIDEO)

p.8

# SOMMARIO

## 03 ASSOIMMOBILIARE CRESCE

È un'ottima notizia che Assoimmobiliare chiuda il 2022 annunciando un gran numero di nuovi associati. Tante aziende che hanno creduto nell'importanza di unire le forze per raggiungere l'obiettivo comune della crescita del settore. C'è anche Monitorimmobiliare.



## 04 DEEPMI: UN INDICE PER VINCERE LA SFIDA DELLA DECARBONIZZAZIONE

Tematica ricorrente è quella che riguarda gli ESG. A tal proposito è recente il lancio dell'ESG Index di Deepmi, benchmark europeo costruito con una metodologia standardizzata per misurare le performance ESG del real estate.



## 06 JLL: STUDENT HOUSING, UN'ASSET CLASS SU CUI PUNTARE

In Italia il numero di studenti universitari nell'anno accademico 2021/2022 ha raggiunto un totale di circa 1,8 milioni. Coloro che si trasferiscono hanno la necessità di trovare un luogo accessibile e confortevole dove alloggiare nel corso degli studi.



## 08 MICROSOFT CON URANIA BASKET MILANO NEL PROGETTO EDUCATION

È stato presentato nella sede milanese di Microsoft Italia "Urania Education", il nuovo programma formativo promosso da Urania Basket Milano rivolto a giovani studenti tra i 13 e 19 anni. Network, Team e Sostenibilità sono le parole chiave del progetto.



## 09 IMMOBILIARE, LOMBARDIA: UNA RIGENERAZIONE URBANA DA 224 MLD

Il mercato immobiliare della Lombardia si conferma essere, per il 2022, il più dinamico a livello nazionale. Le compravendite di immobili residenziali stimate a fine anno sono 158mila e corrispondono a oltre il 22 per cento del totale nazionale.



**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 :



A CURA DI MAURIZIO CANNONE, DIRETTORE MONITOR

Le associazioni, se rappresentative, svolgono un ruolo fondamentale per il mondo del Real Estate.

È quindi un'ottima notizia che **Assoimmobiliare** chiuda il 2022 annunciando un gran numero di nuovi associati. Tante aziende che hanno creduto nell'importanza di unire le forze per raggiungere l'obiettivo comune della crescita del settore.

Questi i 27 nuovi membri:

Abilio, Ardian Real Estate Italy, Artisa Developer Italia, AXA Real Estate, Azimut, Barings Italy, Bper Real Estate, CAM Spa, CO2 Save, CX Place, First Atlantic Real Estate, GaS Studio, Giornalisti Associati-MonitorImmobiliare, GMA, Gong Capital Spa, Iannacone Rinaldi Studio Notarile, Idee Urbane, KRUK Italia, Merope Asset Management, Orrick Herrington & Sutcliffe, PAREF, Studio Pedersoli, Primonial REIM

Spa, Renovit, Scenari Immobiliari, SCI Value e Studio Costa Architetture.

Ci sono anche i nuovi probiviri, tutti avvocati:

Luigi Croce di Advant NCTM, Emanuela Da Rin di Bonelli Erede, Alberto Giampieri di Legance, Patrizia Liguti di Chiomenti e Andrea Marani di Gianni&Orioni.

**C'è anche Monitorimmobiliare.**

Crediamo tanto nella rappresentanza e quest'anno abbiamo voluto dare un segnale di coerenza: ci siamo associati anche noi.

Il nostro contributo a rafforzare e rendere più forte questa voce del settore. Allora congratulazioni ad Assoimmobiliare, alla sua **Presidente Silvia Rovere** e a tutte le associazioni rappresentative del Real Estate.



# DEEPMI: UN INDICE PER VINCERE LA SFIDA DELLA DECARBONIZZAZIONE

# 4

Tematica ricorrente, in quanto di fondamentale importanza per un settore quale il real estate, è quella che riguarda gli ESG.

A tal proposito è recente il lancio dell'**ESG Index** di Deepki, benchmark europeo costruito con una metodologia standardizzata per misurare le performance ESG del real estate e fornire ai proprietari e ai gestori di portafogli immobiliari una visione chiara delle prestazioni del comparto immobiliare e un riferimento con cui misurare e confrontare i propri asset.

**Claudia Scarcella, Head of Italy Deepki:** “L’indice risponde a un bisogno che si inquadra nel grande progetto del Green Deal. Questo, dal punto di vista normativo, ha significato un grande sforzo, un grande impegno da parte del legislatore, ma non basta. Serve che tutta l’industria sia coinvolta in questo progetto. Per questo motivo, il legislatore ha messo in campo alcuni strumenti. Il primo è la tassonomia, che definisce per ogni operazione industriale, inclusa quella immobiliare, tutti quei valori che un operatore che intende definirsi sostenibile deve rispettare.

I due aspetti principali da verificare quando si analizza un immobile sono quanto questo sia energivoro e quanto sia resiliente. Il benchmark di Deepki riflette lo status del mercato europeo e la sua evoluzione, dando agli operatori la possibilità di confrontarsi e adeguarsi a quelli che sono i requisiti, sempre più stringenti, della tassonomia EU.

Il settore immobiliare sarà in grado di agire generando impatto positivo e contribuire alla sfida della decarbonizzazione solo attraverso la conoscenza sempre più dettagliata del proprio impatto ambientale”.

Guarda l'intervista



**Claudia  
SCARCELLA**  
Head of Italy  
Deepki

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



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



[dils.com](https://dils.com)

GVA Redilco & Sigest'

# JLL: STUDENT HOUSING, UN'ASSET CLASS SU CUI PUNTARE

# 6

In Italia il numero di studenti universitari nell'anno accademico 2021/2022 ha raggiunto un totale di circa 1,8 milioni.

Coloro che si trasferiscono dalla propria città natale hanno la necessità di trovare un luogo accessibile e confortevole dove alloggiare nel corso degli studi.

Nel nostro Paese, il gap tra la domanda e l'offerta di posti letto per studenti è ancora elevato, questo fa sì che il settore dello student housing presenti ampi margini di crescita, grazie alla domanda potenziale e all'interesse mostrato da parte degli investitori.

**Francesca Fantuzzi, Head of Research JLL:** "Quella dello student housing è un'asset class che sta raccogliendo un interesse rilevante da parte degli investitori grazie alla sua diversificazione geografica e al suo potenziale di sviluppo. È un mercato che si lega fortemente all'attrattività delle università, ma non solo.

È infatti importante, per gli investitori, capire innanzitutto le dinamiche dell'offerta in relazione a quella che è la domanda potenziale. Partendo dall'analisi dell'offerta sul territorio italiano, abbiamo individuato circa 60.000 posti letto; mancherebbero all'appello circa 260.000 posti letto per soddisfare la domanda potenziale. Riscontriamo quindi che, a livello nazionale, la domanda è significativa".

**Antonio Fuoco, Head of Living Capital Markets JLL:** "Sul fronte capital markets, lo student housing è ancora agli inizi, ma ci aspettiamo che la domanda degli investitori aumenti nei prossimi mesi. Tra le ragioni principali la capacità di resistere a un'inflazione più elevata e il fatto di essere meno ciclica di altre asset class".

Guarda l'intervista



**Antonio  
FUOCO**

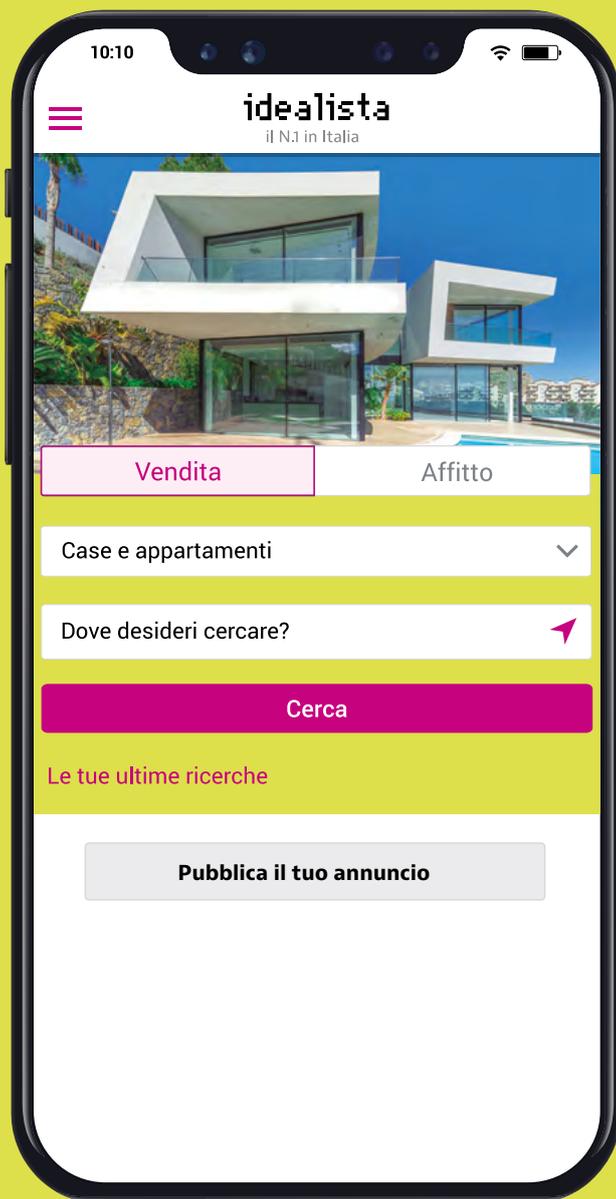
Head of Living Capital Market  
JLL

**Francesca  
FANTUZZI**

Head of Research  
JLL

# idealista

L'app immobiliare leader in Spagna, Italia e Portogallo



Scarica su  
App Store

DISPONIBILE SU  
Google Play



# MICROSOFT CON URANIA BASKET MILANO NEL PROGETTO EDUCATION

# 08



È stato presentato nella sede milanese di **Microsoft Italia** “**Urania Education**”, il nuovo programma formativo promosso da **Urania Basket Milano** rivolto a giovani studenti tra i 13 e 19 anni. Network, Team e Sostenibilità sono le parole chiave su cui si fonda il progetto che si propone di esplorare le principali tecnologie e soluzioni digitali attraverso 5 lezioni.

Testimonial esperti racconteranno ai ragazzi le loro esperienze in merito a NFT, Metaverso, Gaming, Cloud Computing, Cyber Security e Finanza Digitale. Tra i partners, oltre a Microsoft, Istituti De Amicis - Milano, EF Education First, Lavoropiù, FEduF x Nexi e Gecal.

Gli incontri, che si terranno presso l'Allianz Cloud, saranno seguiti dalla

partita serale della Serie A2 di Urania Milano, un'esperienza che andrà a rispecchiare la sinergia tra tecnologia, sport e ambiente.

**Chiara Mizzi, direttore relazioni esterne e philanthropies di Microsoft Italia:** “Crediamo che il digitale possa offrire ai ragazzi l'opportunità di crearsi una professione, di trovare la propria strada nel mondo del lavoro. Le aziende cercano sempre più frequentemente professionisti che siano formati sul digitale; oggi sono circa 150.000 i posti di lavoro che non vengono coperti poiché mancano risorse con le competenze richieste. Grazie all'innovazione le imprese possono diventare maggiormente competitive e crescere. La formazione dei giovani diventa imprescindibile per far incontrare domanda e offerta”.

# IMMOBILIARE, LOMBARDIA: UNA RIGENERAZIONE URBANA DA 224 MLD

# 9

Il mercato immobiliare della Lombardia si conferma essere, per il 2022, il più dinamico a livello nazionale.

Le compravendite di immobili residenziali stimate a fine anno sono 158mila e corrispondono a oltre il 22 per cento del totale nazionale (710mila), in diminuzione del 2,5 per cento a fronte di una media italiana negativa del 5,3 per cento.

Sono alcuni dei dati contenuti nel **“Rapporto sulle nuove periferie lombarde”** redatto da **Scenari Immobiliari**. Secondo quanto emerge dallo studio, si transano oltre il doppio delle case rispetto al Lazio, seconda regione con 73mila scambi, di Emilia Romagna (terza regione con 66mila transazioni), Veneto e Piemonte (rispettivamente con stima a fine 2022 di 65,7 e 63,5mila compravendite).

Le previsioni per il 2023 indicano una diminuzione dei volumi transati sul residenziale lombardo di circa il 6 per cento, a fronte di un decremento a livello nazionale pressoché simile. Al tempo stesso, i prezzi continuano nel loro andamento ascendente, innescato a partire dal 2015 con tre anni d'anticipo rispetto al resto del Paese, fatta eccezione per il 2020. Nel 2021 i valori immobiliari medi del comparto residenziale registrati nel territorio lombardo hanno confermato la buona salute del



Guarda le interviste 

settore realizzando un incremento di circa 2 punti percentuali in dodici mesi.

Milano rappresenta il principale mercato residenziale della regione, oltre a essere il secondo a livello nazionale dopo Roma.

Le compravendite registrate nel 2021 coprivano il 17 per cento del totale del territorio lombardo e il 62 per cento dei capoluoghi, nel 2022 sono salite rispettivamente al 19 per cento e 63 per cento, mentre il fatturato della città rappresenta circa l'80 per cento del giro d'affari realizzato nei capoluoghi.

Nel 2022, tutti i principali indicatori di mercato riferiti al peso della città sono cresciuti, con scambi previsti in aumento di quasi 13 punti percentuali per la fine del 2022.

Guardando alle altre province lombarde Brescia, con una previsione di circa 3.700 transazioni, si conferma al secondo posto per dinamicità, seguita da Bergamo e Monza, rispettivamente con 2.700 e 1.950 scambi. Como e Varese pesano, in termini di fatturato, il 2 per cento sul totale dei capoluoghi regionali, con un andamento stabilmente in crescita. Cremona, Lecco, Lodi, Mantova e Pavia registrano un fatturato pari all'1 per cento del totale e un andamento in crescita delle transazioni. Sondrio è l'ultimo dei capoluoghi di provincia lombardi sia in termini di fatturato, su cui pesa per meno dell'1 per cento, sia per numero di compravendite. Il peso dei due indicatori per la città è previsto in lieve crescita anche per il prossimo anno.

### **I quartieri dei capoluoghi lombardi: la rivalutazione delle zone centrali**

La città di Milano presenta delle dinamiche specifiche in quanto primo mercato immobiliare per fatturato nel comparto terziario a livello nazionale e secondo, dopo Roma, nel comparto residenziale: non è pertanto confrontabile per dimensione ai movimenti in corso nelle altre realtà urbane della regione Lombardia. Rispetto al 2021, l'elemento di maggiore mutamento e anche il risultato più forte, sul recente passato, è l'area di riferimento per le maggiori variazioni degli indicatori sull'anno.

Negli scorsi dodici mesi le prime cinque posizioni, rappresentate da sette ambiti, erano occupate da quartieri periferici con incremento superiore ai sei punti percentuali. Nel 2022, trainati da un eccezionale 2021, le aree semicentrali, da sempre rappresentative della domanda milanese e dell'andamento del comparto, sono tornate a essere le locazioni preferite e la pressione delle famiglie ha spinto al rialzo i prezzi.



Osservando l'andamento dei valori dei quartieri più dinamici dei capoluoghi lombardi non è altrettanto marcata, come avvenuto nel capoluogo regionale, la completa sostituzione in termini di dinamiche di crescita delle quotazioni delle aree periferiche con quelle più interne. Il paragone con le stesse classifiche del 2021 evidenzia la velocità dei cambiamenti dell'ultimo triennio: lo scorso anno in vetta erano collocati tre quartieri semicentrali e tre periferici erano nella parte alta della classifica, con risultati rappresentativi dei cambiamenti di interesse nel settore residenziale a ogni livello: Borgo San Giovanni, Zima-Cremona, Ronchi, San Polo, San Bartolomeo e Sant'Eufemia, tutti a Brescia, tutti localizzati in aree esterne al centro ma rappresentativi di un tessuto edilizio, urbano, sociale e di valori assoluti delle case molto diversi fra loro. Oggi le zone centrali sono tornate a rappresentare gli ambiti di protezione dell'investimento, anche personale, e in una situazione di incertezza per il futuro, la domanda lombarda preme e provoca l'aumento delle quotazioni soprattutto

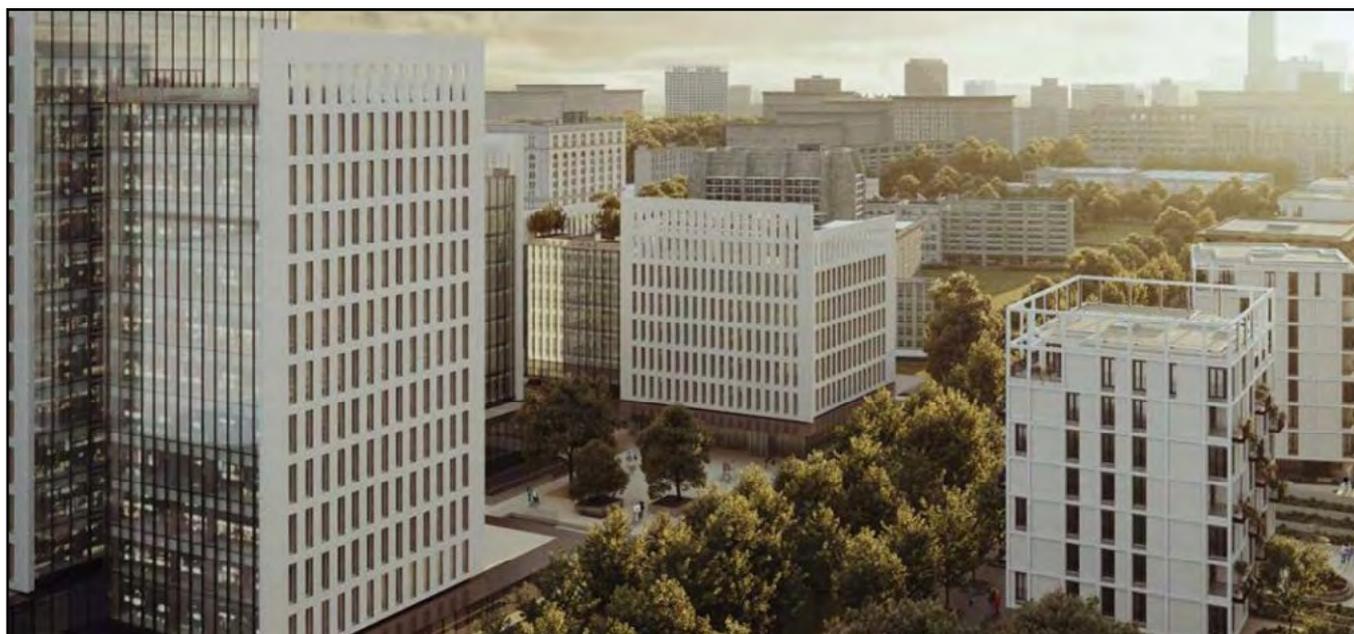
## La rigenerazione urbana nelle dodici province

L'obiettivo del documento è la conoscenza della modalità di approccio rigenerativo sviluppate sul territorio lombardo, attraverso un iniziale rilievo delle maggiori e più rappresentative operazioni realizzate in Lombardia negli ultimi vent'anni e una successiva selezione di interventi conclusi o in fase di completamento ritenuti esemplificativi. Le analisi hanno fatto emergere tratti comuni capaci di descrivere la riuscita degli interventi, l'indifferenza localizzativa rispetto ad ambiti periferici in grado di essere più dinamici rispetto a quelli centrali se trattati con pari attenzione e con i giusti mix, l'esistenza di una traccia di regole locali.

È stato quindi, sulla base di quanto analizzato, messo a punto uno strumento che è un modello di lettura e messa a sistema di tutti quegli indicatori che incidono sulla riuscita dell'operazione. L'obiettivo della matrice non è stato quindi quello di individuare variabili strettamente ed esclusivamente legate al progetto fine a sé stesso, bensì quello di trovare relazioni con il contesto

in cui lo stesso si insedia, attraverso analisi socio-economiche, infrastrutturali, di mercato immobiliare e, solo in conclusione, valutarne aspetti di tipo progettuale, con il fine ultimo di verificarne e quantificarne l'effettiva qualità rigenerativa.

**Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari:** "In un arco temporale di lungo periodo come quello tra il 2023 e il 2035 le principali trasformazioni di natura edilizia e urbana potrebbero avere un impatto sul mercato immobiliare lombardo fino a 224 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per quasi il 50 per cento nel comparto residenziale. Stiamo parlando di un mercato, quello immobiliare lombardo, il cui peso sul mercato nazionale è in costante crescita e il cui comparto residenziale forma il 22 per cento di quello italiano, quello direzionale concentrato nel suo capoluogo, quello logistico che realizza nei capannoni localizzati lungo le principali arterie di collegamento i canoni più elevati, le cui superfici per il commercio tengono le posizioni, e con un settore alberghiero che ha ripreso la corsa interrotta nel 2020 e guarda da un lato all'attività ordinaria e dall'altro al 2026".



## IN BREVE

### DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR: Barclays Italia si trasferisce a The Medelan

Barclays Italia si trasferisce in Piazza Cordusio negli uffici di The Medelan, il progetto del Fondo Broggi, gestito da DeA Capital Real Estate Sgr.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### SAVILLS IM: nel 2023 bene logistica urbana, food retail e residenziale

Il 2023 si prospetta un anno molto impegnativo per via della difficile situazione economica internazionale. Tuttavia, chi si prepara ora sarà ben posizionato per trarre vantaggio dalla prossima ripresa dei mercati.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### HINES COMPRA AEDES: è ufficiale

Arriva alla realizzazione il progetto di acquisizione da parte di Hines nei confronti di Aedes. Si sono verificate le condizioni per procedere all'Opa sulla totalità delle azioni di Aedes e al seguente ritiro da Piazza Affari.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### DA TORRE VELASCA A SPIGA 26: Hines invita Milano ad alzare lo sguardo

Hines, nell'ambito dei progetti di rigenerazione urbana che sta sviluppando a Milano, promuove l'iniziativa "A Natale basta il pensiero" e sceglie il talento Pietro Terzini come firma creativa.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**CONFEDILIZIA:  
addio a Corrado Sforza Fogliani**

Si sono svolti a Piacenza, presso la Basilica di Santa Maria di Campagna, i funerali di Corrado Sforza Fogliani, per molti anni Presidente della Confedilizia e da ultimo Presidente del suo Centro Studi.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**TECNOCASA:  
H1 2022, tiene il settore degli immobili  
per l'impresa**

Nella prima parte del 2022 lo scoppio della guerra in Ucraina ha determinato una maggiore fragilità del quadro economico mondiale.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**GENERALI REAL ESTATE:  
acquisiti due edifici direzionali  
a Francoforte**

Generali Real Estate amplia il proprio portafoglio a Francoforte con il completamento delle acquisizioni di due asset direzionali e commerciali: k26, nel distretto bancario, e 10tral, nel cuore del centro città.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**NASCE LA FORESTA WCG:  
con Treedom piantati  
223 alberi in 6 Paesi**

Prende il via la partnership tra World Capital Group e Treedom, la piattaforma web che permette di piantare un albero a distanza e seguirlo online.



LEGGI  
L'ARTICOLO 