

REVIEW

WEB EDITION

Anno IV - 2022
Numero 361
6 - 12 Agosto

Dawson
COLLIERS

EMEA, GLI HOTEL TRAINANO IL MERCATO

KAAJA: PROPTech,
L'INNOVAZIONE AL SERVIZIO
DEL REAL ESTATE (VIDEO)

p.7

FRIGERIO: IMMOBILI TURISTICI,
IN ASTA 534 STRUTTURE DA
INIZIO ANNO (VIDEO)

p.8

FIMAA-NOMISMA: IMMOBILIARE
TURISTICO, NEL 2021 COMPRA-
VENDITE +41,1% A/A (REPORT)

p.9

SOMMARIO

03

COLLIERS: EMEA, GLI HOTEL TRAINANO IL MERCATO (VIDEO)

Colliers ha presentato in esclusiva per Monitorimmobiliare il Report Emea Q2 2022. La ripresa del turismo riporta l'attenzione degli investitori sul settore degli hotel, con l'Italia che registra i maggiori deal.



08

FRIGERIO: IMMOBILI TURISTICI, IN ASTA 534 STRUTTURE DA INIZIO ANNO (VIDEO)

Dagli alberghi 5 stelle, fino ad arrivare alle pensioni, le strutture alberghiere in asta sono 534. Monitorimmobiliare ha approfondito l'argomento con Mirko Frigerio, founder ed executive vice president di NPLs RE_solution.



07

KAAJA: PROPTECH, L'INNOVAZIONE AL SERVIZIO DEL REAL ESTATE (VIDEO)

Il proptech, anche in Italia, sta attirando l'interesse di un numero sempre crescente di investitori. Sono diverse le società che, riconoscendo la necessità di un approccio innovativo e moderno, puntano su tecnologia e digitale.



09

FIMAA-NOMISMA: IMMOBILIARE TURISTICO, NEL 2021 COMPRAVENDITE +41,1% A/A (REPORT)

L'acquisto di case nei luoghi monitorati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2022 di FIMAA-Confcommercio, con la collaborazione di Nomisma, sono aumentate del 41,1% nel 2021 rispetto al 2020.



REVIEW
IMMOBILIARE

© 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

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

Seguici su :



@monitorimmobiliare



@MonitorImmobili



linkedin.com/in/monitor-immobiliare



@monitorimmobiliare

MONITORIMMOBILIARE

MONITORISPARMIO

COLLIERS: EMEA, GLI HOTEL TRAINANO IL MERCATO

03

Colliers ha presentato in esclusiva per Monitorimmobiliare il Report Emea Q2 2022, in allegato. Emerge come, nel secondo trimestre 2022, l'incertezza economica inizia a incidere sull'attività di investimento nel mercato del Commercial Real Estate (CRE) europeo.

Il rallentamento generalizzato è visibile in Germania e Regno Unito, mentre l'Europa meridionale, centrale e orientale dimostra una relativa forza. In questo contesto, la ripresa del turismo riporta l'attenzione degli investitori sul settore degli hotel, con l'Italia che registra i maggiori deal.

Ne abbiamo parlato con **Luke Dawson, Managing Director, EMEA Cross Border Capital Markets at Colliers.**

Dottor Dawson, quali sono le prospettive per i prossimi mesi?

"Le preoccupazioni per le prospettive economiche e il rapido aumento del costo del debito hanno visto un indebolimento della domanda, in particolare nella fascia core del mercato, per la maggior parte delle asset class. Tuttavia, la fine della maggior parte delle restrizioni COVID-19 ha alimentato un boom di viaggi di piacere che sta riportando l'interesse verso il settore alberghiero e dell'ospitalità, in particolare nei punti caldi del turismo dell'Europa meridionale.

Sebbene si preveda che l'incertezza persista nella seconda metà del 2022, è probabile che un'eventuale flessione generale sia accompagnata da punti luminosi in alcuni settori e sottomercati, in quanto gli investitori cercano di liberare valore".

Gli investitori come si stanno preparando ai nuovi scenari?

"Gli investitori internazionali si sono orientati verso destinazioni turistiche di prim'ordine in tutta l'Europa meridionale, ma anche verso luoghi iconici della città, come l'Hotel Majestic e il nuovo complesso Four Seasons, entrambi a Roma.



Anche il Nord Italia ha registrato un forte interesse per il settore industriale e logistico, in quanto gli acquirenti credono in una potenziale crescita degli affitti e in uno squilibrio tra domanda e offerta. Anche se vediamo sicuramente un rallentamento in tutta Europa, riteniamo che i recenti importanti acquisti da parte di capitali internazionali come Starwood e Allianz, rispettivamente nel settore industriale e in quello degli uffici, dimostrino che il mercato italiano è abbastanza diversificato da attirare ancora interesse per il prodotto giusto".

Passando al mercato italiano, qualche domanda anche per **Silvio Sancilio, head of capital markets, di Colliers Italia.**

Nel nostro Paese qual è la percezione del mercato?

"Stiamo vivendo un momento di incertezza senza precedenti, in cui è impossibile fare previsioni di medio-lungo periodo. L'unica soluzione è dunque concentrarsi sul breve: questo è l'approccio degli investitori in queste settimane prima della consueta pausa di agosto del nostro Paese. In questo momento ci sono cinque forze che hanno un impatto negativo sull'industria immobiliare: guerra, pandemia, tassi di interesse, costi di costruzione e generale impennata dei prezzi. Tutto questo avviene in un momento in cui i rendimenti immobiliari sono ai

minimi storici per quasi tutte le asset class, come ad esempio logistica, ma anche uffici e living. Il settore non può assorbire queste forze senza un repricing, se non cambiano le condizioni. In realtà esistono anche quattro forze positive che stanno bilanciando la tendenza al repricing: operational pressure, inflazione, capitale raccolto e pressione verso gli investimenti ESG".

Se parliamo di valori, non è un momento facile per stabilire un prezzo.

"In Italia è evidente che il repricing che abbiamo visto in altri mercati più ampi è stato più cauto, anche se la tendenza è abbastanza evidente. Ci troviamo però in un mercato ancora non in equilibrio e il Q4 sarà il momento fondamentale. A livello di asset class la sensazione è che la logistica rimanga predominante, ma, con il rallentamento dell'euforia del 2021, gli uffici (e uffici mixed use) sono in ripresa, pur

Guarda l'intervista



Silvio Sancilio
Head of Capital Markets Italy
Colliers

in maniera sempre molto selettiva. Il living attira molta attenzione: abbiamo chiuso un'importante operazione a Roma in Via Niccodemi con CBREGL, che ha fatto da apripista nella Capitale. Un segnale davvero importante, anche se parliamo ancora di volumi residuali rispetto alle asset class principali".

Come possiamo aspettarci dal settore Hotel?

"C'è un dato che emerge a livello macroeconomico: l'industria che sta trainando la ripresa del PIL in Italia, andando oltre le aspettative, è quella del turismo. La sensazione è che le cifre del 2021, con i suoi 1,6Bn€ di transato, siano replicabili nel 2022 (nell'H1 siamo già a 828M€). Siamo ancora lontani dai 3,2Bn della Spagna del 2021, ma le caratteristiche uniche del nostro paese sono ormai un asset su cui hanno deciso di investire tutti gli operatori del mondo alberghiero, con una particolare pressione da parte dei player lusso ed ultralusso. Per il 2022 sono previsti in Italia quasi 350 milioni di pernottamenti, un aumento del 43% che ormai viene indicato come Revenge Tourism.

Tutto rinforzato da un ADR del lusso in crescita del 15-20% sul 2021".

Nuove location o puntare sul sicuro?

"Il mercato immobiliare oggi ha deciso di continuare a puntare sulle location storiche, Firenze, Venezia, Milano e Roma in primis, ma di puntare anche sul leisure. In questo momento vediamo due trend davvero chiari e netti sulle operazioni che ci hanno visti coinvolti o su cui stiamo lavorando. Innanzitutto, c'è il grande fermento dell'area di via Veneto, dove giro di poco più di 5 anni, Colliers Italia ha registrato transazioni per il settore hotel nella zona di via Veneto per oltre 600 milioni di euro. Ma non solo: oltre a questa zona, sono 8 i nuovi progetti nel segmento lusso e 4 quelli nell'ultra lusso, per un totale di quasi 1.500 camere, tra cui il Four Season a Palazzo Marini.

E poi ci sono i resort, in particolare nel sud e nelle isole, dove vediamo un interesse senza precedenti di player internazionali: nel 2021 queste operazioni sono ammontate al 50% del transato".



Capital Markets | Q2 2022

EMEA
Market Snapshot

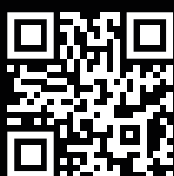
Colliers

Scarica il report

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



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



dils.com

GVA Redilco & Sigest

KAAJA: PROPTECH, L'INNOVAZIONE AL SERVIZIO DEL REAL ESTATE

07

Il proptech, anche in Italia, sta attirando l'interesse di un numero sempre crescente di investitori. Sono diverse le società che, riconoscendo la necessità di un approccio innovativo e moderno al real estate, puntano su tecnologia e digitale.

Tra le nuove realtà che si sono affacciate al mercato abbracciando questa visione, c'è Kaaja. La proptech italiana ha realizzato una piattaforma che digitalizza l'intero processo delle compravendite immobiliari allo scopo di aiutare acquirenti e venditori a raggiungere in tempi rapidi il miglior prezzo, attraverso un procedimento trasparente.

In attesa di approfondire l'argomento nel corso di RE ITALY PROPTECH MEETING, in programma il 24 ottobre 2022 in Borsa Italiana, Monitorimmobiliare ha voluto iniziare a fare chiarezza sul tema parlando di proptech con **Dario Cardile, Founder & CEO di Kaaja**.

"Semplificare le compravendite immobiliari coniugando tecnologia e professionisti immobiliari qualificati, che possano rendere l'esperienza di acquisto e di vendita accessibile, veloce e sicura.

Questo - afferma Cardile - è l'obiettivo che ci proponiamo di raggiungere. La funzione del mediatore rimane fondamentale. Il proptech deve fornire aiuto anche all'agente immobiliare, agevolandone l'attività grazie all'utilizzo di tools che gli permettano di supportare al meglio il cliente, sia esso venditore o acquirente. Pensiamo che il proptech possa favorire tutti gli attori della filiera immobiliare".



Guarda l'intervista



FRIGERIO: IMMOBILI TURISTICI, IN ASTA 534 STRUTTURE DA INIZIO ANNO

08

Siamo in piena estate, qualcuno, dopo due anni caratterizzati dalle restrizioni legate al Covid-19, è già in vacanza, altri si preparano a partire.

Non tutti coloro che si recheranno in una località turistica nota, però, potranno scegliere di alloggiare nelle stesse strutture che li avevano accolti in passato.

È piuttosto alto, infatti, il numero delle strutture ricettive, degli alberghi, di alcuni affittacamere che, dal primo gennaio 2022, è stato pubblicato nelle aste dei tribunali, sia come procedure concorsuali, quindi fallimenti o concordati preventivi, sia come esecuzioni immobiliari, quindi attivati da pignoramenti.

Dagli alberghi 5 stelle, fino ad arrivare alle pensioni, le strutture alberghiere in asta sono 534.

Monitorimmobiliare ha approfondito l'argomento con **Mirko Frigerio**.

"Quanto valevano queste strutture? Probabilmente il valore di differenza tra il prezzo effettivo di questi asset e il valore di aggiudicazione paga un abbattimento superiore ad altri che vengono messe in asta. Mentre l'immobile residenziale ha un abbattimento medio del 56%, le strutture alberghiere negli anni hanno avuto un abbattimento di circa il 68% dal loro effettivo valore".

Guarda l'intervista



FIMAA-NOMISMA: IMMOBILIARE TURISTICO, NEL 2021 COMPRAVENDITE +41,1% A/A (REPORT)

09

Aumentano le compravendite immobiliari nelle località turistiche.

L'acquisto di case nei luoghi monitorati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2022 di FIMAA-Confcommercio, con la collaborazione di Nomisma, sono aumentate del 41,1% nel 2021 rispetto al 2020, con una intensità maggiore rispetto alla variazione media nazionale (+34,0%), confermando il forte interesse della domanda verso questo segmento di mercato. Le località marine hanno fatto segnare +43,4%, quelle montane +35,0%, mentre quelle lacuali +29,6%.

Nel 2022, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.550 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in aumento, mediamente del 3,2% annuo, confermando il recupero dei valori già segnalato nel 2021.

La ripresa dei valori di mercato delle abitazioni riguarda tutte le località turistiche, seppure con intensità diverse. Le case vacanze in montagna e al lago mostrano l'incremento più elevato, con variazioni medie che oscillano tra +3,7% a +5%, mentre le abitazioni al mare presentano una variazione media più contenuta che si mantiene nel range tra +2,2% e +2,8%.

In cima alla classifica delle principali località turistiche troviamo una



destinazione montana. Madonna di Campiglio (TN) si posiziona in vetta alla classifica con valori che raggiungono i 15.000 euro/mq. Completano il podio Forte dei Marmi (LU) e Capri (NA) con 14.000 euro/mq. A seguire, Cortina d'Ampezzo (BL) e Santa Margherita Ligure (GE), con valori massimi compresi tra i 13.000 e i 13.500 euro/mq.

Nel 2022, i canoni di locazione delle abitazioni segnano un +4,8% medio su base annua, in miglioramento rispetto al 2021, beneficiando della crescita dei flussi turistici. L'aumento ha interessato maggiormente le località marittime (+5,9% in media) e le località lacuali (+5,3%), mentre i canoni medi delle località di montagna registrano un aumento molto più contenuto (+1,1%).

Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa: "Il mercato immobiliare delle case per vacanza gode di buona salute, nonostante gli effetti negativi della guerra in Ucraina e l'impennata dell'inflazione. Per sostenere il turismo, di fondamentale importanza per l'economia del Paese, è auspicabile che il prossimo governo coinvolga le associazioni di categoria e gli operatori del settore per un Osservatorio del comparto turistico, che monitori tale mercato e fornisca indicazioni utili e propositive anche per la regolamentazione delle locazioni brevi turistiche, evitando disparità di normative tra le varie Regioni. Va scongiurato anche il rischio che il settore possa diventare preda dei grandi gruppi internazionali, orientati più alla massimizzazione dei profitti che alla qualità dei servizi da offrire ai consumatori".

Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma: "È proseguita, anche nella prima parte del 2022, la crescita del mercato immobiliare nelle località turistiche.

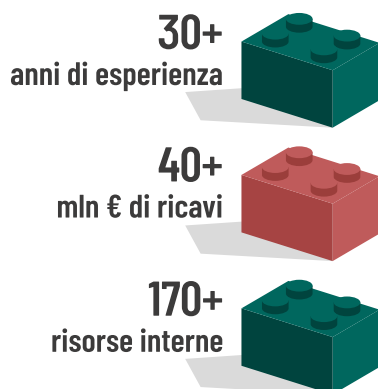
Ad alimentarla è stata soprattutto l'esigenza delle famiglie italiane di privilegiare dopo la pandemia impieghi in grado di coniugare percezione di sicurezza e possibilità di godimento e gratificazione. Proprio quello che nell'immaginario collettivo rappresenta l'investimento immobiliare".

Fabrizio Savorani, referente settore turistico Ufficio studi Fimaa: "Il controllo della pandemia, grazie alla diffusione capillare dei vaccini, ha fatto riscoprire a italiani e stranieri, soprattutto nord europei e americani, la voglia di vivere pienamente le località turistiche italiane.

La casa al mare, lago o montagna si conferma così una certezza per chi sceglie di trascorrere le ferie in Italia. Oggi l'utente medio cerca una casa per vacanze da acquistare o locare che abbia standard e servizi di qualità. La pandemia ha spostato l'attenzione su soluzioni indipendenti o semindipendenti, con giardino o terrazzo panoramico. Richiesta anche la piscina".



Scarica il report



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 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, project management & monitoring), ambientale, valutativo e gestionale (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 oltre 170 risorse interne, un network di 500 tecnici e oltre 40 milioni di euro di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarters) 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



IN BREVE

ARTISA GROUP AG compra largo Tazio Nuvolari 1 a Milano

Artisa Group AG, tramite Are Project 5, ha siglato il contratto preliminare per l'acquisto dell'edificio in largo Tazio Nuvolari 1 a Milano.



LEGGI
L'ARTICOLO >>

FIMAA MILOMB: L'abolizione dell'incompatibilità agenti-mediatori è una rivincita

FIMAA MiLoMB: "Con l'approvazione nel DDL Concorrenza del nuovo emendamento è stato posto rimedio a un grave errore".



LEGGI
L'ARTICOLO >>

ANCE, DL AIUTI BIS: Ultima chiamata per evitare il fallimento delle imprese

Federica Brancaccio, Ance: "Questa è l'ultima opportunità che abbiamo per sbloccare il meccanismo della cessione del credito".



LEGGI
L'ARTICOLO >>

JLL: Logistica, in Italia investimenti per 2 mld nell'H1 2022

Nuovo record per il mercato della logistica in Italia. Nel primo semestre del 2022 si sono registrati investimenti per quasi 2 mld di euro.



LEGGI
L'ARTICOLO >>

IN BREVE

MIND: Lendlease con Cariplo e Berkeley SkyDeck, al via nuova call per startup europee

Prende il via la nuova call per startup europee che verranno selezionate per il programma di accelerazione Berkeley SkyDeck Europe, Milano.



LEGGI
L'ARTICOLO >>

RENOVAR: Vincenzo Polimeni nuovo AD di Facile Ristrutturare

Polimeni arriva in Facile Ristrutturare con l'obiettivo di mettere le sue competenze al servizio del Gruppo Renovars.



LEGGI
L'ARTICOLO >>

LOCAZIONI: Riprende la crescita dei canoni dopo il ribasso del 2020

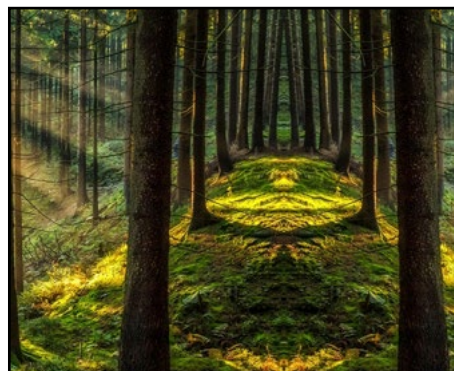
La crescita dei canoni si arresta nel 2020 con l'arrivo della pandemia, ma riprende nel 2021 con il progressivo ritorno alla normalità.



LEGGI
L'ARTICOLO >>

PLANET SMART CITY con Tree-Nation per mitigare il suo impatto sul clima

Dalla costituzione di Tree-Nation avvenuta nel 2006, circa 390.000 persone e 9.300 imprese hanno aderito ai suoi progetti.



LEGGI
L'ARTICOLO >>