

REVIEW

WEB EDITION

Anno V - 2023
Numero 395
8 - 14 Luglio



INNOCENTI, PROLOGIS: SEGNALI POSITIVI DAL SETTORE DELLA LOGISTICA

CACCIA, L22: DATA CENTER,
CRESCe L'INTERESSE DEGLI
INVESTITORI (VIDEO)

p.05

ARRAS GROUP: IN CONSEGNA
150 NUOVE UNITÀ ABITATIVE
ENTRO FINE 2023 (VIDEO)

p.06

DILS, IMMOBILIARE: IN ITALIA
2 MLD DI INVESTIMENTI NEL
PRIMO SEMESTRE 2023

p.08

SOMMARIO

03 INNOCENTI, PROLOGIS: SEGNALI POSITIVI DAL SETTORE DELLA LOGISTICA

La logistica gioca un ruolo cruciale nel mercato immobiliare, rappresentando un settore dinamico e in continua crescita. Ne abbiamo parlato con Sandro Innocenti, alla guida di Prologis Italia.



06 ARRAS GROUP: IN CONSEGNA 150 NUOVE UNITÀ ABITATIVE ENTRO FINE 2023

È di recente notizia l'investimento di Jean-Christophe Babin, CEO di Bulgari, nell'espansione del business di Arras Group. Abbiamo discusso dei futuri sviluppi del gruppo con il Presidente e Ceo, Enrico Arras.



05 CACCIA, L22: DATA CENTER, CRESCE L'INTERESSE DEGLI INVESTITORI

Uno dei settori che sta attirando sempre più interesse da parte degli operatori e degli investitori nel campo dell'immobiliare è il segmento dei Data Center. Ne abbiamo parlato con Alberto Caccia, direttore di CAP DC Italia, controllata di Lombardini22.



08 DILS, IMMOBILIARE: IN ITALIA 2 MLD DI INVESTIMENTI NEL PRIMO SEMESTRE 2023

Il secondo trimestre del 2023 ha visto il volume degli investimenti immobiliari nel mercato italiano attestarsi a 1,1 miliardi di euro, registrando una crescita del 19% rispetto al trimestre precedente, ma ancora in contrazione rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.



REVIEW
L'ESCLUSIVA

© 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 :



@monitorimmobiliare



@monitorimmobili



[linkedin.com/in/monitor-](https://www.linkedin.com/in/monitorimmobiliare)
immobiliare



@monitorimmobiliare

INNOCENTI, PROLOGIS: SEGNALI POSITIVI DAL SETTORE DELLA LOGISTICA

03

La logistica gioca un ruolo cruciale nel mercato immobiliare, rappresentando un settore dinamico e in continua crescita. Ne abbiamo parlato con **Sandro Innocenti, alla guida di Prologis Italia**.

“A partire da settembre 2022 - ha spiegato Innocenti - ci aspettavamo un rallentamento e un'inversione di tendenza nel mercato immobiliare, soprattutto nel settore logistico, dopo anni di crescita costante. Si prevedeva che i valori scendessero a causa del calo dei consumi dovuto all'inflazione, all'aumento dei tassi di interesse e ai costi delle merci in generale. Tuttavia, l'Italia ha ottenuto risultati migliori rispetto ad altri Paesi.

Il calo dei consumi previsto, che avrebbe portato a una riduzione della domanda di spazio di stoccaggio e di conseguenza a una diminuzione del numero di magazzini occupati, non si è verificato. Il tasso di occupazione dei nostri magazzini è rimasto ai livelli record della prima metà del 2022. Attualmente, Prologis registra un tasso di occupazione del 99,2%. Inoltre, il numero di nuovi sviluppi nel nostro mercato è rimasto elevato. Durante il 2023, Prologis ha avviato tre nuovi progetti. Questi dati indicano chiaramente che il mercato attuale è in ottime condizioni e gode di buona salute.

Nonostante la logistica possa avere un impatto sulle comunità, può anche apportare benefici. L'impegno di Prologis è quello di restituire molto di più di quanto prenda. Negli ultimi anni, Prologis ha cercato di dimostrare che l'immobiliare logistico può offrire vantaggi alle comunità in cui vengono costruiti i parchi logistici. Ciò è stato fatto attraverso l'arte, lo sport e altre iniziative che rendono gli immobili più accessibili ai dipendenti e alla comunità circostante. Tuttavia, valutare e quantificare questo tipo di contributo è sempre stato difficile. Oggi, grazie a un sistema chiamato Social Value, sviluppato da un'azienda inglese, è possibile valutare se l'impatto di un immobile rispetta le aspettative e gli standard della comunità”.

Guarda l'intervista



**Sandro
INNOCENTI**

SVP - Country Manager Italia
Prologis



GUBER

Digital, but human first.



Scopri Guber Banca

Digital, but human first.

guber.it

ARRAS GROUP: IN CONSEGNA 150 NUOVE UNITÀ ABITATIVE ENTRO FINE 2023

05

È di recente notizia l'investimento di Jean-Christophe Babin, CEO di Bulgari, nell'espansione del business di Arras Group, società di sviluppo immobiliare specializzata nelle seconde case, attiva principalmente in Sardegna.

Abbiamo discusso dei futuri sviluppi del gruppo con il **Presidente e Amministratore Delegato, Enrico Arras**.

"I difficili scenari di mercato - ha commentato Arras - non stanno incidendo sul nostro business. Il settore del lusso non sta subendo la crisi e le nostre iniziative si rivolgono principalmente a una clientela internazionale con un'alta disponibilità di spesa. Il nostro cliente ideale è un professionista di alto profilo che desidera acquistare un immobile in Sardegna per trascorrere le vacanze o per trasferirsi per periodi medio-lunghi.

Nel corso degli ultimi trimestri, la nostra società è cresciuta. Attualmente, abbiamo sette cantieri in fase di costruzione e prevediamo di consegnare 150 unità abitative entro la fine del 2023. Siamo riusciti a raggiungere tutti gli obiettivi che ci eravamo prefissati,

inclusa l'implementazione tecnologica che consente ai clienti di seguire la costruzione della casa fin dalle fasi iniziali, a partire dalla firma del contratto fino alla consegna.

Il processo di espansione al di fuori dell'isola della Sardegna è già iniziato; stiamo avviando i primi cantieri in Puglia. Proprio questa settimana abbiamo dato il via al primo cantiere a Castellaneta Marina, dove realizzeremo 12 ville. Il nostro obiettivo è espanderci in tutto il Mediterraneo. Dopo l'estate, organizzeremo delle sessioni di incontri che ci permetteranno di valutare i passi da compiere in diversi Paesi".

Guarda l'intervista



**Enrico
ARRAS**
CEO
Arras Group

CACCIA, L22: DATA CENTER, CRESCE L'INTERESSE DEGLI INVESTITORI

06

Uno dei settori che sta attirando sempre più interesse da parte degli operatori e degli investitori nel campo dell'immobiliare è il segmento dei Data Center. Ne abbiamo parlato con **Alberto Caccia, direttore di CAP DC Italia**, controllata di **Lombardini22**.

“La digitalizzazione dell'economia – ha spiegato Caccia – sta portando a un aumento della quantità di dati da elaborare con continuità.

Quando si parla del mercato dei Data Center in Italia, la principale area di interesse è Milano e i suoi dintorni. In questa regione si possono osservare fenomeni interessanti promossi sia dagli investitori, che vedono nei Data Center un'opportunità di valorizzare terreni ed edifici che altrimenti avrebbero un futuro meno promettente, sia dalla forte domanda e dal grande interesse degli operatori che vogliono entrare nel mercato italiano, iniziando proprio dall'area metropolitana di Milano.

La chiave del successo di un'operazione nel settore dei Data Center è la certezza del raggiungimento degli obiettivi. Non esiste un approccio unico che si adatti a tutti i progetti o a tutte le classi di Data Center.

Attualmente, siamo coinvolti in diversi progetti, principalmente nell'area di Milano, ma non solo.

Ci muoviamo in modo diverso ma complementare, a seconda delle fasi dell'operazione e del tipo di cliente con cui collaboriamo. Nelle fasi iniziali, è fondamentale condurre un'approfondita due diligence e, soprattutto, avere chiari gli obiettivi dei Data Center.

Quando un operatore immobiliare desidera mettere il proprio sito sul mercato, deve essere consapevole che deve presentare un dossier completo di studi e, possibilmente, investire nella potenza”.

Guarda l'intervista

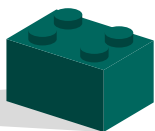


Alberto CACCIA
Director
CAP DC Italia

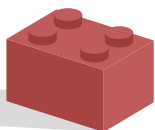


YARD REAAS

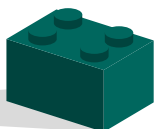
30+
anni di esperienza



45 mln/€
ca. di ricavi



200+
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 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 200 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 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

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

France: 114 Rue Ballu - 75009 Paris



DILS, IMMOBILIARE: IN ITALIA 2 MLD DI INVESTIMENTI NEL PRIMO SEMESTRE 2023

08

Il secondo trimestre del 2023 ha visto il volume degli investimenti immobiliari nel mercato italiano attestarsi a 1,1 miliardi di euro, registrando una crescita del 19% rispetto al trimestre precedente, ma ancora in contrazione rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Secondo l'analisi di Dils, il risultato semestrale supera i 2 miliardi di euro, corrispondenti a circa un terzo del volume registrato nel primo semestre del 2022.

La fase di ridotta attività degli investimenti in immobili commerciali, in linea con gli altri principali mercati europei, mostra segnali di dinamismo rispetto al Q1, che dovranno essere confermati nella seconda metà dell'anno.

Uno di questi indicatori si riscontra nel comparto degli **Uffici**, che con circa 300 milioni di euro nel trimestre, torna a essere la prima asset class per volumi di investimento, più che raddoppiando i risultati del trimestre precedente, per un totale semestrale pari a 410 milioni di euro.

In questo contesto, Dils evidenzia il ritorno di operazioni significative nel mercato di Milano, nonostante un leggero aumento del prime net yield (pari al 3,80%) e il temporaneo squilibrio tra domanda e offerta.

Le aspettative sul comparto sono sostenute anche dal fermento

legato al mercato delle locazioni. Nel primo semestre del 2023, Milano ha registrato un assorbimento di 202.000 mq, di cui 105.000 mq nel Q2 2023, in crescita rispetto al primo trimestre.

L'H1 2023 evidenzia una domanda di spazi a uso ufficio principalmente orientata verso prodotti di grado A/A+, in location prestigiose e attrattive, con i più alti standard qualitativi e con certificazioni internazionali di efficienza energetica e sostenibilità, adatti ad accogliere nuovi format innovativi per layout e gestione degli spazi.

Tali considerazioni valgono soprattutto per il mercato letting di Roma che, con un take-up di 69.000 mq nel solo Q2 e un totale di circa 162.000 mq nella prima metà dell'anno, registra il miglior primo semestre di sempre, complice la finalizzazione di operazioni rilevanti in termini di location, qualità degli asset e standing dei tenant.



La **Logistica** si conferma un settore leader per gli investimenti immobiliari in Italia, rappresentando con circa 525 milioni di euro investiti la prima asset class del semestre (di cui 266 milioni nel Q2) e con una quota di circa il 26% del totale.

Il take-up registrato nel primo semestre è pari a 1.478.000 mq (di cui 852.000 mq nel Q2), segnando un leggero incremento rispetto ai primi sei mesi del 2022 (+3%). È quindi confermato l'elevato dinamismo del settore logistico italiano, caratterizzato da una forte domanda che fatica a trovare risposta nella limitata offerta di spazi moderni, testimoniata dalla vacancy ai minimi storici.

La forte domanda, unitamente alla generale dinamica inflattiva degli ultimi due anni, spinge al rialzo i canoni prime dei principali mercati: il nuovo prime rent italiano corrisponde a 65 €/mq/anno, canone riscontrabile nei mercati di Milano, Roma e Bologna. Registriamo aumenti anche nei mercati di Piacenza (55 €/mq/anno) e Verona (52 €/mq/anno), mentre è stabile Torino a 50 €/mq/anno.

Il **Living**, con investimenti pari a 106 milioni di euro nel Q2 e un totale di circa 301 milioni nella prima metà dell'anno, evidenzia una contrazione di minore entità rispetto ad altre asset class, confermando l'interesse da parte degli investitori per il settore.

Dal punto di vista del mercato residenziale della compravendita, in Italia il Q1 2023 si chiude con oltre

166.000 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), segnando una contrazione dell'8% rispetto al Q1 2022. Nonostante Milano evidenzii un mercato in flessione rispetto al Q1 2022 (-23%), occorre ricordare che il primo trimestre dello scorso anno ha registrato un record positivo assoluto in città; rispetto alla rilevazione storica dell'ultimo decennio, infatti, il Q1 2023 rappresenta il terzo miglior risultato e un incremento del 5% rispetto al Q1 2021.

Inoltre, da un'analisi qualitativa del dato, va sottolineato che tale decremento ha riguardato principalmente immobili periferici e/o di qualità medio-bassa, in contrasto con la tenuta delle vendite relative ai progetti di nuova costruzione.

Anche a Roma si rileva una decrescita delle NTN seppur di minore entità (-10%) ma, come per Milano, se confrontato con le rilevazioni del periodo 2012-2022, il Q1 2023 appare come il terzo miglior trimestre.



Gli elevati livelli di liquidità e i volumi, in contrazione solo se confrontati con l'eccezionale performance del 2022, permettono di leggere una stabilizzazione del mercato piuttosto che una flessione. Tuttavia, anche in considerazione dell'andamento dei tassi di interesse, sarà necessario attendere l'entità delle compravendite e lo stato dei fondamentali nei prossimi quarter per meglio comprendere il reale comportamento del mercato.

Il Q2 2023 vede una ripresa dei volumi investiti nei settori dell'**Hospitality** e del **Retail**. Il primo comparto attrae nel Q2 investimenti per circa 147 milioni di euro, con un totale semestrale di poco oltre i 270 milioni di euro, principalmente distribuiti in deal di size medio-piccole. Il secondo ha registrato nel corso del trimestre investimenti per circa 120 milioni di euro, in ripresa rispetto al periodo precedente, per un totale da inizio anno di circa 160 milioni di euro, grazie soprattutto ai comparti big box e out of town.

Gli asset del settore **Alternative** hanno attirato un volume di investimenti pari a 175 milioni di euro nel corso del secondo trimestre, particolarmente concentrati nel segmento **Healthcare** dove sono stati registrati importanti operazioni di soggetti istituzionali. Nel semestre, gli investimenti ammontano a 377 milioni di euro.

In generale, trasversalmente a tutte le asset class, si evidenzia un incremento dell'interesse degli investitori in operazioni value-add che consentano la creazione di

nuovo prodotto, come l'acquisto di terreni, edifici vuoti da riposizionare e progetti in fase di sviluppo.

Giuseppe Amitrano, Ceo e Founder di Dils: "Come previsto, nel secondo trimestre 2023 prosegue il rallentamento degli investimenti nel settore immobiliare in Italia e in Europa. Nonostante il continuo rialzo dei tassi negli ultimi 12 mesi e il permanere di una situazione di forte incertezza a livello macro, manteniamo una visione moderatamente positiva. Riteniamo che il superamento dell'attuale fase sia possibile adottando una prospettiva di medio-lungo periodo che prenda in considerazione i principali driver di innovazione della industry.



Il primo è senza dubbio la transizione green e socialmente sostenibile, con importanti possibilità di riposizionamento e conseguente rivalutazione del patrimonio immobiliare italiano, tra i più obsoleti d'Europa. Il secondo è la rielaborazione della rigida distinzione tra asset class attraverso l'introduzione di nuovi format ibridi in ambito uffici e retail, oltre a una particolare attenzione ai settori emergenti e più promettenti quali healthcare, longevity ed education".

CONSAP: proroga della garanzia all'80% del Fondo Prima Casa

È operativa da giovedì 6 luglio 2023 la proroga al 30 settembre 2023 della garanzia all'80% del Fondo Prima Casa.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤

CBRE con Investire SGR nella vendita dell'asset di Piazza Pattari 2 a Milano

CBRE ha agito in qualità di advisor nella vendita dell'immobile di proprietà del Fondo Monviso, gestito da Investire SGR, in Piazza Pattari 2 a Milano.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤

PRELIOS SGR SOTTOSCRIVE contratto di locazione con IWG per l'asset di via del Tritone a Roma. Dils advisor

Prelios SGR, in qualità di gestore del Fondo Megas, ha sottoscritto un contratto di locazione con il Gruppo IWG per un asset direzionale in via del Tritone 132, a Roma.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤

KRYALOS SGR: il fondo Armonia cede a Maghen Capital asset residenziale a Milano

Il fondo Armonia di Kryalos SGR ha perfezionato la cessione a Maghen Capital di un immobile residenziale in via Costanza 12-19/via Gessi 8, all'interno del quartiere Washington-Solari.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤

MERCATO IMMOBILIARE ALBERGHIERO stabile in Europa. L'Italia cresce a doppia cifra

Gli investimenti immobiliari alberghieri mondiali nel 2022 sono lievemente diminuiti, con interesse disomogeneo per localizzazione relativa, ambiti urbani, luoghi di villeggiatura e livello delle strutture.



LEGGI
L'ARTICOLO 

COIMA SGR acquisisce da Covivio l'HD8 Hotel Milano in piazza Duca d'Aosta per 23 mln

L'operazione è stata condotta attraverso il fondo Coima Core Fund II con una strategia di investimento focalizzata sull'acquisto e la gestione di immobili situati nelle principali città italiane.



LEGGI
L'ARTICOLO 

JLL nella vendita di un portafoglio fotovoltaico da 100 MW nel Lazio

JLL ha agito come advisor finanziario esclusivo di ib vogt nella vendita di un portafoglio fotovoltaico da 100 MW nel Lazio a Photosol Developpement, produttore indipendente francese di energia rinnovabile.



LEGGI
L'ARTICOLO 

COVIVIO SVELA DAYS il wall painting realizzato da Lorenza Longhi per Wellio Duomo

Covivio ha svelato l'opera d'arte "Days" realizzata dall'artista Lorenza Longhi, rappresentata dalla Galleria Fanta-MLN, e vincitrice della seconda edizione del Premio Covivio 2023 a MIART.



LEGGI
L'ARTICOLO 