

REVIEW

WEB EDITION

Anno IV - 2022
Numero 341
12 - 18 Marzo



HINES

I grandi progetti cambieranno
il mercato

MERLA, HSBC AM

I tre megatrend che premieranno
gli investimenti in Asia
(Video)

p.5

NOMISMA - E&V

H2 2021, il pregio non
conosce crisi
(Video)

p.6

IMMOBILIARE COMMERCIALE

In Italia investimenti
+10% nel 2022
(Video)

p.7

SOMMARIO

03

HINES

I grandi progetti cambieranno il mercato (Video)

Grandi operatori e grandi progetti possono fornire informazioni interessanti sul futuro del mercato immobiliare.



05

MERLA, HSBC AM

I tre megatrend che premieranno gli investimenti in Asia (Video)

La volatilità sui mercati finanziari spinge a riconsiderare le certezze degli ultimi anni, rivalutando i listini che hanno corso meno.



06

NOMISMA - E&V

H2 2021, il pregio non conosce crisi (Video)

A Milano si prospetta una ripresa graduale ma significativa del mercato della locazione. Compravendite e prezzi sono attesi in ulteriore aumento.



07

IMMOBILIARE COMMERCIALE:

In Italia investimenti +10% nel 2022 (Video)

Il commercio al dettaglio è stato tra i settori più penalizzati dal Covid-19. Nel 2022 la situazione, però, almeno sul fronte degli investimenti, si dovrebbe invertire.



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
Greta Saponara

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](https://www.facebook.com/monitorimmobiliare)



[@MonitorImmobili](https://twitter.com/MonitorImmobili)



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



[@monitorimmobiliare](https://www.youtube.com/channel/UC...)

MONITORIMMOBILIARE

MONITORISPARMIO

A cura di Maurizio Cannone

Un mondo in continuo cambiamento, operatori immobiliari che prestano sempre più attenzione ai segnali di mercato per individuare le asset class del futuro. Grandi operatori e grandi progetti possono fornire informazioni interessanti sul futuro del mercato immobiliare. Con una videointervista Monitorimmobiliare lo ha chiesto a **Raoul Ravara, Managing Director Asset Management di Hines**.

Hines infatti rappresenta indubbiamente un grande operatore internazionale, con particolare rilevanza nel mercato italiano, ma soprattutto è attivo su più fronti. A partire dalla rigenerazione urbana, quella che cambia il volto di interi quartieri e il relativo mercato. Nello specifico l'**ex Area Falck** di Sesto San Giovanni e l'**ex Trotto** di Milano a San Siro. Realizzazioni che portano nuova offerta sul mercato e fissano nuovi riferimenti per gli operatori.

Al dott. Ravara abbiamo chiesto anche cosa sta accadendo nel mondo del retail, partendo dall'operazione di acquisto dell'immobile nel Quadrilatero della Moda, **Spiga 26**, che sembra essere un'operazione di grande successo. E ancora il residenziale nelle sue nuove e diverse sfumature dove gli investimenti stanno diventando molto rilevanti.

Guarda l'intervista



AVVISI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI IN ENNA E NUORO SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare due complessi immobiliari di sua proprietà:



ENNA, PIAZZA GARIBALDI N. 4

Il complesso immobiliare viene offerto in vendita in blocco, per una superficie commerciale complessiva di circa 2.531 mq, oppure per singoli lotti:

LOTTO A - circa 1.367 mq a prevalente destinazione d'uso direzionale

LOTTO B - circa 1.164 mq a prevalente destinazione d'uso residenziale

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Classe Energetica C – EPtot 25,00 Wh/m³/anno



NUORO, VIALE EUROPA N.1

Il complesso immobiliare viene offerto in vendita in blocco, per una superficie commerciale complessiva di circa 2.687 mq, oppure per singoli lotti:

LOTTO A - circa 1.780 mq, a prevalente destinazione d'uso direzionale

LOTTO B - circa 907 mq, a prevalente destinazione d'uso residenziale

Classe Energetica G – EPtot 65,7 kWh/m³/anno

I complessi immobiliari verranno venduti con procedure di vendita senza base d'asta. La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire chiarimenti e consentire l'accesso agli immobili, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 14 APRILE 2022. Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dei due Avvisi di vendita si rinvia al sito internet www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili/dismissioni-immobiliari

A cura di Luigi Dell'Olio

La demografia, con l'invecchiamento della popolazione che crea nuovi bisogni nel campo della salute e dell'assistenza. L'ambito sociale, con il tasso di urbanizzazione destinato a crescere ancora, portandosi dietro un incremento dei consumi, con benefici per i profitti delle aziende.

Infine l'innovazione tecnologica, non seconda a quella americana, ad opera non solo di grandi aziende, ma anche di numerose Pmi. Sono i tre megatrend che spingono **Hsbc Asset Management** a indicare nell'Asia una delle aree più interessanti sul fronte degli investimenti. Senza dimenticare l'aspetto delle valutazioni. La volatilità sui mercati finanziari spinge a riconsiderare le certezze degli ultimi anni, rivalutando i listini che hanno corso meno.

"Al di là dell'andamento dei mercati nel breve periodo, è importante investire con una prospettiva di medio-lungo termine", racconta in questa intervista **Alex Merla, head of wholesales Southern Europe** della società.

"Per questo è importante guardare ai megatrend destinati a cambiare la società, l'economia e quindi anche le nostre vite. Negli ultimi 20 anni l'apporto dell'Asia al Pil mondiale è cresciuto notevolmente, ma la rappresentatività sugli indici è molto bassa. Da qui opportunità interessanti di rendimento".

Guarda l'intervista



Alex Merla

Head of Wholesales Southern Europe
HSBC Asset Management

La seconda parte del 2021 ha visto consolidarsi la ripresa del mercato immobiliare. La capacità di rilancio dell'economia, favorita dalle risorse attese associate al Pnrr, ha riattivato la spinta all'acquisto immobiliare, dettata anche dal desiderio di migliorare la propria condizione abitativa. A **Milano**, in tutte le zone si prospetta una ripresa graduale ma significativa del mercato della locazione. Compravendite e prezzi, stimolati dalla forte domanda, sono attesi in ulteriore aumento nel 2022. Il segmento prime, secondo quanto emerge dal Market Report Milano/Roma H2 2021 realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con **Nomisma**, sta vivendo un momento di grande slancio nella città meneghina. La maggior parte dei nuovi sviluppi immobiliari di lusso sta nascendo in comparti urbani localizzati al di fuori della terza cerchia, superando lo storico confine rappresentato dalla linea 90/91. A comprare nelle nuove zone sono giovani famiglie, mediamente benestanti, che contribuiranno alla crescita economica e sociale del tessuto urbano

di queste micro aree destinate a riqualificarsi sempre di più. Per approfondire i dati contenuti nel Report, Monitorimmobiliare ha chiesto a **Marco Sorbara, direttore commerciale di Engel & Völkers Milano**, e **Roberto Magaglio, licence partner**, lo stato dell'arte del mercato immobiliare milanese e verso quale direzione si sta muovendo, anche alla luce dei nuovi avvenimenti che stanno investendo l'Europa.

Guarda l'intervista



In Italia investimenti +10% nel 2022



Remake the shop create the stage

Il commercio al dettaglio è stato tra i settori più penalizzati dalla crisi sanitaria. Nel corso del 2022 la situazione, però, almeno sul fronte degli investimenti, si dovrebbe invertire. Gli investimenti immobiliari per negozi e luoghi del commercio sono calati di circa il 10% in Europa con un minimo storico di 33 miliardi di euro lo scorso anno. Nel 2022 si prevede una risalita complessiva del 12%, a oltre 37 miliardi.

In Italia, il volume totale degli investimenti registrati nel 2021 è stato pari a 1,32 miliardi di euro, risultando inferiore del 9% rispetto a quanto fatto registrare nel 2020 e di poco più del 30% rispetto al 2019. Per il 2022 gli investimenti nel nostro Paese dovrebbero risalire del 10,5% a oltre 1,46 miliardi di euro. I dati emergono da Rapporto 2022 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia, presentato da Scenari Immobiliari.

Guardando al 2021, il mercato degli immobili a uso commerciale in Italia ha registrato un fatturato di 6,7 miliardi di euro di beni scambiati, derivanti da vendita o locazione, con un calo di poco inferiore al punto e mezzo percentuale rispetto al 2020. Una quota rilevante delle transazioni portate a termine è stata conclusa nel secondo semestre dell'anno, grazie ad attività avviate sul finire del 2020 e nel primo trimestre del 2021. Gli investimenti, soprattutto nel secondo semestre, hanno subito un incremento, grazie alla transazione miliardaria che ha interessato un portafoglio di immobili costituito in prevalenza da spazi commerciali situati in corrispondenza di high street milanesi e torinesi. I capitali investiti nel corso dell'anno sono per la maggior parte stranieri, con una marcata concentrazione sul mercato meneghino, in crescita rispetto all'anno precedente sia

in valore assoluto che in termini relativi. Prezzi e canoni risultano ancora in contrazione seppur con dinamiche inferiori rispetto a quanto manifestato nel corso del 2020. Si stima che, per l'anno in corso, i trend di prezzi e canoni si manterranno in campo negativo con andamenti medi nazionali più contenuti, meno 2,3 % i canoni e meno 1,2 % i prezzi.

La crescita esponenziale che ha avuto l'e-commerce negli ultimi anni e il suo costante sviluppo previsto per il futuro ha confermato nel 2021 la necessità di rivedere il concetto classico di negozio, richiedendo al settore una proposta capace di offrire al consumatore finale un'esperienza integrata di acquisto digitale e fisico. Contemporaneamente, le limitazioni personali imposte per contenere il propagarsi del virus hanno modificato le richieste del consumatore finale, che ha riscoperto e riconosciuto l'importanza dell'interazione sociale e il rapporto con il contesto urbano e con tutto quello che serve per vivere il quotidiano, passando da spazi per il lavoro a strutture sanitarie, bar, ristoranti, scuole, negozi, spazi per lo sport, centri culturali e luoghi per la socialità. Al centro di queste nuove modalità le secondary street, vie del commercio che attraggono un bacino di utenza prettamente locale e di massa, in forte evoluzione.

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: "Le caratteristiche della crisi sanitaria da cui stiamo uscendo hanno spinto gli operatori a fare scelte

sostenute da un cauto ottimismo per il futuro. I vari lockdown che tutti i Paesi hanno dovuto imporre hanno generato una variazione della domanda di acquisto delle famiglie verso realtà commerciali più vicine alla propria residenza. Il tema della 'città in quindici minuti' ha un forte impatto anche sul commercio, perché significa riscoprire i negozi di quartiere e i piccoli centri commerciali. Lo scenario ovviamente potrebbe cambiare per gli effetti della guerra in Ucraina. L'effetto più evidente ora la concentrazione degli investimenti nell'Europa occidentale".

Guarda l'intervista



AVVISI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI IN TERNI E VITERBO SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare due complessi immobiliari di sua proprietà:



TERNI, PIAZZA CORNELIO TACITO N.1

Il complesso immobiliare viene offerto in vendita in blocco, per una superficie commerciale complessiva di circa 3.611 mq, oppure per singoli lotti:

LOTTO A - circa 2.295 mq, a prevalente destinazione d'uso direzionale;

LOTTO B - circa 1.316 mq, a prevalente destinazione d'uso residenziale.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Classe Energetica G – EPTot da 41,290 a 596,99 kWh/m2/anno.



VITERBO, LARGO GUGLIELMO MARCONI N. 15

Il complesso immobiliare viene offerto in vendita in blocco, per una superficie commerciale complessiva di circa 7.114 mq, oppure per singoli lotti:

LOTTO A - circa 5.657 mq, a prevalente destinazione d'uso direzionale;

LOTTO B - circa 1.457 mq, a prevalente destinazione d'uso residenziale.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Classe Energetica F – EPTot 143,14 kWh/m2 anno.

I complessi immobiliari verranno venduti con procedure di vendita senza base d'asta.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire chiarimenti e consentire l'accesso agli immobili, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 14 APRILE 2022.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dei due Avvisi di vendita si rinvia al sito internet www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili/dismissioni-immobiliari



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

IN BREVE

SAVILLS

Investimenti retail, in Italia il focus è sull'high street (Report)

Nel 2021 l'intero comparto retail in Italia è cresciuto del 13% grazie soprattutto all'high street e al lusso.



LEGGI
L'ARTICOLO 

NOMISMA

Famiglie attive sul Superbonus in crescita da 1,8 a 2,7 mln

Si consolida e cresce la richiesta da parte delle famiglie operative, già attive sul campo, con un salto, da 1,8 a 2,7 milioni.



LEGGI
L'ARTICOLO 

AMCO

Utile netto a 70 mln nel 2021 (Report)

Amco chiude il 2021 con un utile netto normalizzato pari a 70 milioni di euro, in aumento del 22% rispetto all'anno precedente.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PIAZZA AFFARI

Saldo positivo tra listing e delisting nel 2021 (Report)

Negli ultimi 20 anni le ammissioni a Piazza Affari sono state 448, mentre i delisting sono stati 336. Il saldo netto è positivo.



LEGGI
L'ARTICOLO 

IN BREVE

MILANO SANTA GIULIA A Sir David Chipperfield la progettazione della nuova arena

CTS Eventim affida la progettazione della nuova arena di Milano Santa Giulia a Sir David Chipperfield. I lavori di costruzione inizieranno nel 2022.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤

ALLIANZ REAL ESTATE Logistica, portafoglio +32% a 11,6 mld nel 2021

Nel 2021 Allianz Real Estate ha visto il proprio portafoglio logistico aumentare del 32%, fino a toccare quota 11,6 miliardi di euro.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI -3% il prezzo medio nel 2021 (Report)

Il prezzo medio in Italia registrato dal portale idealista si è attestato a 1.692 euro/mq nel mese di dicembre 2021.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤

MAINSTREET PARTNERS Si può risolvere il problema del greenwashing per gli investitori?

Trovare quali società trasformino le parole in fatti non è facile e rappresenta la prossima sfida per gli investimenti sostenibili.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤➤