

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno III - 2019  
Numero 242  
23-29 marzo

# REVIEW

WEB EDITION



**Marco Claudio Grillo**  
Amministratore Delegato  
Abitare In

VIDEO

**Private asset**  
nasce Alternative  
Capital Partners

VIDEO

**Residenziale**  
rallenta la  
crescita

VIDEO

**CityLife**  
completato l'ultimo  
piano della torre PwC

VIDEO

## Abitare In rigenerazione urbana a Milano

# Sommario

## 3 Abitare In: rigenerazione urbana a Milano (video)

Intervista a Marco Claudio Grillo, amministratore delegato di Abitare In

## 7 Private asset: nasce Alternative Capital Partners (video)

In Italia l'offerta proveniente dal risparmio gestito è sempre più ampia ma lascia ancora alcuni segmenti da esplorare, come quello degli investimenti alternativi illiquidi tematici



## 9 Residenziale: rallenta la crescita (video)

L'aumento delle compravendite, tornate ad attestarsi su valori non distanti da quota 580 mila rappresenta il portato di una dinamica rialzista la cui intensità pare ora destinata a ridursi

## 13 CityLife: completato l'ultimo piano della torre PwC (video)

A un anno dall'avvio del cantiere, si è svolta la tradizionale cerimonia di posa della bandiera italiana all'ultimo piano della Torre PwC, progettata dallo Studio Libeskind, che diventerà dal 2020 la nuova sede milanese della società

## 15 In breve



MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno III - 2018  
Numero 242  
23-29 marzo

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorrisparmio.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
Tel: +39 0236752546  
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità  
Tel: +39 344 2573418  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

A portrait of Marco Claudio Grillo, a middle-aged man with short, dark hair, wearing a dark blue suit, a white shirt, and a patterned tie. He is standing with his arms crossed against a dark green background.

# Abitare In rigenerazione urbana a Milano

---

Intervista a Marco Claudio Grillo, amministratore  
delegato di Abitare In

## **Qual è l'approccio di Abitare In alla rigenerazione urbana?**

Realizziamo case con un'attenzione particolare al mercato delle famiglie. Il nostro prodotto si rivolge principalmente a chi utilizza la casa, quindi le famiglie che per qualsiasi motivo decidono di comprare casa a Milano.

Ci concentriamo sul capoluogo lombardo e sull'attività di rigenerazione urbana.

Andiamo a trovare in città immobili o complessi immobiliari dismessi, tipicamente di natura industriale o in trasformazione. Questi vengono demoliti e poi noi interveniamo per costruire nuovi edifici con grande attenzione al prodotto e al design.

La rigenerazione urbana è un'attività fondamentale per una città come Milano, che dal dopoguerra a oggi è cresciuta con una conurbazione tra industria e abitazioni. Ancora oggi Milano ha tantissimi immobili non residenziali dismessi. Questi spesso rappresentano una ferita nel tessuto del quartiere perché non sono decorosi nell'aspetto, ma anche pericolosi in termini ambientali, con una situazione da verificare.

Altre volte possono essere occupati, o

possono avere altri problemi di agibilità. La nostra attività è proprio quella di identificare questi immobili, acquistarli e poi, attraverso progetti condivisi con la pubblica amministrazione, realizzare immobili residenziali.

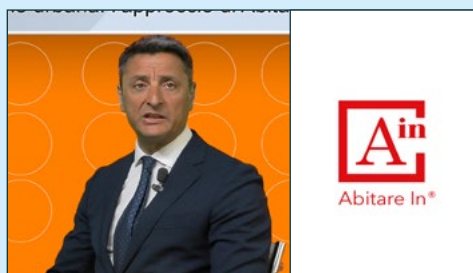
## **Il progetto Milano City Village**

La parte di rigenerazione di Milano City Village è in linea con il nostro operato. Si trattava di un vecchio immobile in cui erano presenti centrali per le telecomunicazioni, in disuso da un decennio. Lo abbiamo acquistato e abbiamo realizzato un nuovo progetto che ricrea una corte urbana, con valore aggiunto in termini architettonici e urbanistici. Quello che era un vecchio edificio, ricco di cemento, che occupava 13.000 metri quadri, lascia spazio a due palazzine con più di 6.000 metri quadri di parco verde. Abbiamo creato uno spazio privato, verde, all'interno dell'ambiente cittadino. In parallelo allo sviluppo di Milano City Village ci sono aree adiacenti che abbiamo acquistato e che saranno riqualficate.

## **A chi sono rivolti i progetti di Abitare In?**

Ci rivolgiamo ai nuclei famigliari, creiamo





Guarda la videointervista a  
Marco Claudio Grillo

“La rigenerazione urbana è un’attività fondamentale per una città come Milano, che dal dopoguerra a oggi è cresciuta con una conurbazione tra industria e abitazioni”

progetti nelle zone semicentrali della città, quelli che offrono anche una maggiore disponibilità di immobili dismessi da rigenerare.

Siamo su una fascia di mercato media, anche se il contenuto qualitativo, ispirazione del nostro prodotto, è molto alto. I nostri clienti sono persone che vivono la casa e quindi valorizzano molto la possibilità di avere una casa totalmente su misura. Siamo abituati a considerare il massimo della personalizzazione nell’acquisto dell’automobile o nei vestiti, mentre sull’abitazione questo aspetto era stato dimenticato. Noi abbiamo riportato il cliente al centro, dando per la prima volta in Italia un prodotto nuovo totalmente su misura. Non solo la scelta delle finiture, ma il layout stesso della casa, l’organizzazione degli spazi, gli arredi. Chi compra casa da

noi sa che, partendo da un appartamento ideale, si può procedere a trasformarlo completamente.

#### **Quali sono i progetti futuri?**

Abitare In è pubblica e quotata, comunica costantemente i propri piani al pubblico. Abbiamo da poco annunciato il raggiungimento di una capacità di sviluppo di 1.200 appartamenti nei prossimi anni. Con questi nuovi appartamenti l’azienda è ufficialmente uno dei più grandi sviluppatori milanesi. Lanceremo un nuovo progetto in primavera, ma per noi si tratta di un’attività continuativa, il progetto è solo una tappa di un percorso sempre attivo che mira a far diventare lo sviluppo residenziale un’attività industriale. Attorno al brand Abitare In continuerete a vedere sempre nuovi progetti nelle diverse zone della città.

# THE RIGHT DIRECTION TO ACHIEVE YOUR TARGET

*"Il vero viaggio di scoperta non consiste  
nel cercare nuove terre, ma nell'avere nuovi occhi" - Marcel Proust*



Esperienza, Professionalità e Competenza rendono REAAS il partner di riferimento tecnico per il settore immobiliare.

Per dare grandi opportunità è necessario affrontare grandi problemi e risolverli.



**REAAS**  
**Real Estate Asset  
& Assurance Service Spa**  
Via Privata Maria Teresa, 8 | 20123 Milano  
Via Leonida Bissolati, 20 | 00187 Roma  
info@reaas.it - www.reaas.it

**REAAS uk**  
**Real Estate Asset  
& Assurance Service Ltd.**  
7/10 Chandos Street Cavendish Sq.  
London W1G9DQ | UK  
www.reaasuk.com

**REAAS**  
The difference is performance



Contenuto esclusivo

# Private asset: nasce Alternative Capital Partners

In Italia l'offerta proveniente dal risparmio gestito è sempre più ampia ma lascia ancora alcuni segmenti da esplorare, come quello degli investimenti alternativi illiquidi tematici.

**Alternative Capital Partners Sgr** nasce per inserirsi in questo mercato, unica Sgr alternativa italiana ad applicare i principi Esg all'intero spettro dei private asset. I primi due fondi tematici sono in fase di lancio e investiranno in infrastrutture a supporto della transizione energetica e nell'immobiliare sociale, a servizio della crescita formativa delle nuove generazioni, sia direttamente che con strumenti di debito ed equity.

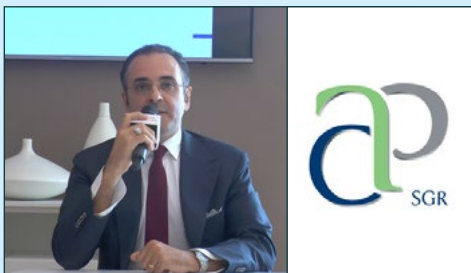
Nel settore energia le strategie di Acp Sgr andranno a coprire l'assenza di fondi specializzati in investimenti su nuovi progetti di green energy infrastructure, tra cui efficienza energetica, energie rinnovabili, economia circolare. Le soluzioni in ambito real estate saranno

concepite per colmare la mancanza di fondi specializzati in infrastrutture sociali, immobili riconvertibili attraverso nuovi stili di gestione, come coworking, coliving, student housing.

La nuova società si rivolge principalmente a investitori professionali istituzionali e privati, sempre più attratti da asset alternativi illiquidi innovativi e decorrelati dai mercati finanziari, in risposta alle attuali condizioni di volatilità, in grado di generare rendimenti interessanti in uno scenario di permanenza di tassi di interesse bassi. Le competenze dei soci di Acp Sgr sono maturate in ambiti differenti ma complementari, si integrano e concentrano la loro attenzione sui principi di sostenibilità, nella ferma convinzione che possano generare impatti concreti sull'ambiente e sull'economia reale, a beneficio delle nuove generazioni.



## Le interviste



Guarda la videointervista a  
**Evarist Granata**

### **Evarist Granata amministratore delegato Alternative Capital Partners Sgr**

Il posizionamento di ACP parte da due considerazioni. La prima è che il mercato dell'alternativo illiquido in Italia è ancora sottopenetrato rispetto ai Pir e gli altri mercati, con una quota inferiore di circa il 5% su un mercato totale di 2.000 miliardi di euro. In particolar modo anche sugli investitori istituzionali inizia ad esserci maggior appetito su asset class che abbiano un forte impatto sull'ambiente e sull'economia reale. Per questo abbiamo identificato due aree di interesse, in particolar modo quelle legate alle infrastrutture energetiche, legate alla transizione e all'efficienza energetica. Si stima una previsione di investimenti per 400 miliardi di euro nel corso del prossimo decennio, legati anche agli impegni che l'Italia e l'Europa hanno assunto per contrastare il cambiamento climatico. L'altro ambito di interesse è quello delle infrastrutture sociali, per i giovani che oggi si muovono e apprezzano l'utilizzo degli spazi in modo nuovo.



Guarda la videointervista a  
**Emanuele Ottina**

### **Emanuele Ottina, presidente esecutivo Alternative Capital Partners Sgr**

Il nostro approccio è unico nel panorama del risparmio gestito italiano. Negli ultimi anni si è sviluppata una grande attenzione da parte degli attori economici verso il mercato Esg. Questo ha avuto alcuni fattori trainanti: la spinta normativa da parte dell'Unione Europea, oltre a una forte pulsione che arriva dall'opinione pubblica sui temi della sostenibilità. Migliaia di giovani sono scesi in piazza per provocare i legislatori e spingerli a migliorare l'ambiente, con impatti sull'economia reale senza perdere ulteriore tempo. Si è creato un mercato fertile per prodotti dedicati. Da qui sono nati molti prodotti che hanno popolato il mondo del risparmio gestito. Noi abbiamo osservato questo fenomeno e abbiamo individuato la nicchia degli alternativi illiquidi tematici che è rimasta inesplorata. Applichiamo i principi Esg a tutte le fasi, dall'investimento alla gestione, con i principi fondanti della sostenibilità, l'ambiente, l'innovatività.



Contenuto esclusivo

# Residenziale: rallenta la crescita

L'aumento delle compravendite, tornate ad attestarsi su valori non distanti da quota 580 mila, oltre all'ennesima riduzione di intensità della flessione dei prezzi registrata sia nelle città maggiori sia in quelle intermedie, rappresentano il portato di una dinamica rialzista la cui intensità pare ora destinata a ridursi. L'entità della frenata dipenderà dall'efficacia delle misure di politica economica poste in essere, oltre che dalla disponibilità del sistema bancario a continuare ad assecondare la pulsione proprietaria delle famiglie italiane, anche in un contesto di maggiore precarietà reddituale.

Questa l'analisi contenuta all'interno dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di **Nomisma**, che ha analizzato la congiuntura immobiliare italiana con uno specifico focus sulle città intermedie: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona.

Secondo il rapporto, la dipendenza da mutuo e il mancato innesco di una spirale inflattiva, nonostante il costante incremento delle transazioni, costituiscono la manifestazione più eclatante della fragilità della dinamica espansiva in atto. È alle erogazioni di mutui che si deve guardare per individuare la principale determinante dell'ascesa del mercato immobiliare degli ultimi anni. Senza un diffuso ricorso all'indebitamento non sarebbe stato possibile, nella maggior parte dei casi, colmare l'ingente gap tra disponibilità patrimoniali e valori di mercato.

I mercati delle città intermedie monitorate presentano una variabilità dei prezzi più contenuta rispetto alla distribuzione degli stessi sull'intero mercato italiano. Su base annua i prezzi delle abitazioni nei medi mercati hanno subito una riduzione dell'1,2%, mentre l'evoluzione dei canoni è prossima all'invarianza, con una variazione pari a -0,2% su base



annua. Considerando invece gli immobili d'impresa il calo dei prezzi è leggermente più elevato, attestandosi nell'ordine del -1,5%. I canoni hanno seguito dinamiche simili ma in questo caso, a differenza del segmento residenziale, non si può ancora parlare di tendenziale stabilizzazione, bensì di ulteriore calo (anche se contenuto) nell'ordine dell'1%. I tempi di assorbimento delle abitazioni sono più variabili nei mercati minori che in quelli maggiori e si attestano nell'ordine dei 7,3 mesi. Sul fronte delle locazioni, invece, i tempi per affittare sono più bassi e convergenti nelle 13 città e si attestano in media intorno ai 2 mesi e mezzo.

Considerando la domanda di abitazioni nei mercati intermedi, si rileva una lieve prevalenza della ricerca di una casa di proprietà (52%) rispetto alla soluzione in affitto (48%). Tra le città monitorate si registrano comunque differenze di combinazione tra forme di possesso: si passa dal 30% di domanda di locazione registrato a Livorno e a Trieste, al 60% rilevato a Modena e a Verona. Non è un dato trascurabile quello relativo alla domanda che si rivolge all'opzione dell'affitto, confermando un'immagine di un Paese più mobile rispetto al passato, ma anche la presenza sul mercato di una domanda di utilizzo temporaneo in crescita essendo passata in un anno dal 12% al 16,3%.

Un'altra componente di domanda monitorata riguarda l'acquisto per investimento che, come era emerso nell'Indagine Nomisma sulle famiglie, nel 2018 era relativa al 15,4% delle manifestazioni d'interesse. Una quota pressoché analoga trova riscontro nei mercati delle città intermedie, dove la

quota d'acquisto per investimento riguarda il 14,2% della domanda.

Gli effetti sul mercato del nuovo scenario macroeconomico sono difficilmente prevedibili, ma è indubbio un deterioramento sia del clima di fiducia degli operatori sia degli indicatori previsionali. Se sul versante delle compravendite si profila una sostanziale stabilizzazione dell'attività sui livelli del 2018, su quello dell'evoluzione dei prezzi l'agognato raggiungimento dell'invarianza risulta ulteriormente posticipato.

A livello nazionale sembra, dunque, profilarsi una frenata nel processo di progressivo irrobustimento della crescita che caratterizza, ormai da qualche tempo, il settore residenziale.

L'insorgere di tensioni istituzionali prima e i riflessi di carattere finanziario che da esse sono scaturiti poi, rappresentano i principali fattori a cui ricondurre la flessione degli investimenti immobiliari corporate registrata lo scorso anno (dagli 11 miliardi del 2017 agli 8,6 del 2018) e l'attendismo che caratterizza i primi mesi di questo. A penalizzare il comparto ha contribuito l'accresciuta percezione di rischiosità del nostro Paese, scaturita dalla contrapposizione con la Commissione Europea sugli obiettivi in termini di rapporto deficit-PIL e acuita dal rallentamento economico in atto.

In attesa del superamento dell'impasse economico-finanziaria venutasi a creare, il mercato immobiliare evidenzierà nell'immediato un minore dinamismo rispetto all'evoluzione recente. Non si tratta di un'inversione ciclica, ma di una battuta d'arresto indotta da fattori esogeni che non pare in grado di pregiudicare la possibilità di ulteriore espansione a medio termine.



## Le interviste



Guarda la videointervista a  
**Luca Dondi**

### **Luca Dondi, amministratore delegato Nomisma**

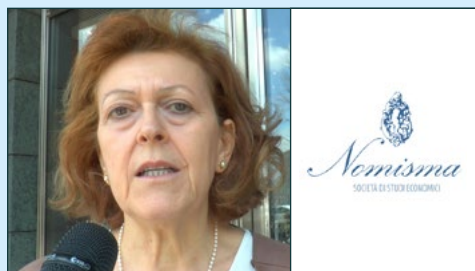
Il mercato immobiliare è in una fase di rallentamento della crescita. I dati presentati evidenziano ancora dinamismo dal punto di vista delle compravendite e una tendenza alla riduzione dei tassi di flessione dei prezzi. Uno scenario comunque tendenzialmente positivo, a cui si sono aggiunti una serie di elementi di carattere economico e finanziario che rallentano l'ascesa delle compravendite e allungano la fase di stabilizzazione dei prezzi. L'andamento dell'economia in termini di crescita, la tensione sui mercati finanziari con le ricadute sui tassi d'interesse praticati, lo spread che sintetizza la percezione di affidabilità del Paese avranno riflessi sul mercato immobiliare, in termini di stabilizzazione dei livelli finora raggiunti. L'elemento di novità rispetto al quadro generale è rappresentato da fattori esogeni, che però non possono essere ritenuti avulsi dalle dinamiche di settore per le caratteristiche della congiuntura immobiliare di questi anni. A questi fattori bisogna guardare primariamente per capire quale sarà lo sviluppo del settore nel breve e medio periodo, senza il miglioramento di questi fondamentali è difficile che l'immobiliare possa continuare a muoversi in controtendenza, come in parte ha fatto lo scorso anno.



Guarda la videointervista a  
**Lucio Poma**

### **Lucio Poma, responsabile scientifico industria e innovazione Nomisma**

Secondo l'ultimo rapporto, nel quadro macroeconomico iniziavano ad esserci segnali nel terzo trimestre di calo a livello europeo, ma erano soltanto segnali di un possibile incidente di percorso. La nuova edizione ci mostra che quei segnali erano un'anticipazione di un percorso ancora più grave. L'economia europea e soprattutto italiana e tedesca ha subito un crollo e nei previsionali del 2019 l'Italia vede un segno negativo. Noi siamo stati molto cauti nello scorso rapporto, ma la realtà ha superato le previsioni in negativo. Questo ha generato ulteriore incertezza. Altri elementi di incertezza sono il prezzo del petrolio e la guerra dei dazi. I dati mostrano sul mercato immobiliare una fase di attesa, una situazione non facile.



Guarda la videointervista a  
**Elena Molignoni**

### **Elena Molignoni, responsabile Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma**

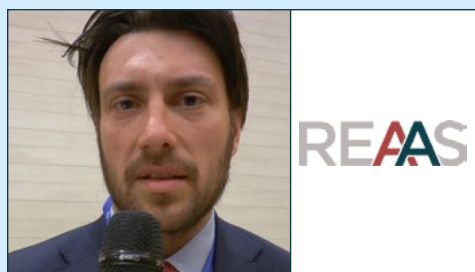
Abbiamo intervistato gli operatori per creare un indice del clima di fiducia del mercato. Negli ultimi mesi si è passati da una situazione di miglioramento a una di stabilità. Questa è una conferma della nostra chiave di lettura sulla congiuntura del mercato italiano. All'interno di questa situazione di stagnazione abbiamo i mercati con dinamiche simili, in cui aumentano le compravendite e continuano a calare i prezzi. Nelle città intermedie i prezzi calano mediamente dell'1,1% nell'anno, i canoni dello 0,9%. Tassi di variazione contenuti, ma pur sempre in calo.



Guarda la videointervista a  
**Simone Roberti**

### **Simone Roberti, head of research Colliers International Italia**

In questo inizio del 2019 il mercato immobiliare sta ripartendo, con un miliardo di transazioni nel primo trimestre. Un volume che, se guardiamo a quello che è successo gli anni scorsi, appare come un rallentamento del mercato. Una situazione che si ritrova in tutta Europa. Il mercato degli investimenti sta performando molto bene rispetto alle medie degli ultimi cinque-dieci anni, ma il mercato è in rallentamento. Molte incertezze permangono in tutta Europa. In questa situazione di incertezza il mercato italiano potrebbe trarre benefici nei mesi a venire.



Guarda la videointervista a  
**Emanuele Bellani**

### **Emanuele Bellani, direttore generale REAAS**

Dalla presentazione del rapporto sono emersi dei fattori comuni che riguardano la capacità di tradurre il linguaggio degli investitori istituzionali verso quello che è oggi il mercato, in particolare sul territorio italiano. Il nostro vantaggio è che operando a livello internazionale riusciamo a gestire questo tipo di linguaggio, il nostro lavoro è quello di tradurre questo linguaggio verso il mercato, sia che si tratti di operazioni istituzionali sia quando le istituzioni incontrano il privato. Il mercato di Milano in particolare si deve muovere su nuove prospettive, non lavorare su quello che è libero ma sulla riqualificazione. Le caratteristiche di questa città hanno reso obbligatoria questa direzione. Bisogna lavorare affinché questo linguaggio venga compreso e il mercato renda trasferibile l'operazione, passandola all'investitore. E' importante seguirlo in modo da ridurre le incertezze.



Contenuto esclusivo

# CityLife: completato l'ultimo piano della torre PwC

A un anno dall'avvio del cantiere, si è svolta la tradizionale cerimonia di posa della bandiera italiana all'ultimo piano della Torre **PwC**, progettata dallo Studio Libeskind, che diventerà dal 2020 la nuova sede milanese della società di consulenza a Milano **CityLife**. Il rito celebra simbolicamente il completamento della copertura dell'edificio in costruzione. Nota come "il Curvo", la Torre PwC è la terza ad innalzarsi nel cuore del CityLife, al fianco della Torre Generali, progettata da Zaha Hadid e della Torre Allianz, concepita da Arata Isozaki con Andrea Maffei. La Torre PwC, con 34 livelli, di cui 28 piani abitabili per 175 metri di altezza, ospiterà circa 3.000 professionisti. E' stata concepita con soluzioni all'avanguardia nel campo della progettazione di ambienti lavorativi di nuova generazione, dove

l'efficienza degli spazi si coniuga con l'attenzione alla sostenibilità ambientale e al benessere dei lavoratori che accoglie. Il design degli spazi di lavoro di PwC promuove una nuova cultura organizzativa, che pone l'esperienza della persona al centro. Le nuove soluzioni tecnologiche e i sistemi di comunicazione sono stati pensati per rendere più fluidi i rapporti fra i lavoratori, facilitando il rafforzamento della community e la contaminazione delle competenze fra le diverse linee di servizio. Gli occupanti dell'edificio classificato LEED Gold potranno beneficiare di una eccellente qualità e salubrità dell'aria interna e della disponibilità di ampie vedute sul parco circostante. Questi e altri elementi si combinano per creare un ambiente di lavoro più sano e migliorare l'ambiente interno per tutti i dipendenti.



## Le interviste



Guarda la videointervista a  
Giovanni Andrea Toselli

### **Giovanni Andrea Toselli, amministratore delegato di PwC Italia**

Il cantiere sta andando avanti come da tabella di marcia, noi dovremmo fissare la data del trasloco verso la metà del prossimo anno. Gli uffici sono disegnati per un modo di lavorare diverso rispetto a quello attuale. L'obiettivo è avere un ambiente di lavoro in cui lavorare per team multicompetenziali che lavorano insieme a prescindere dalla loro struttura organizzativa. Gli interni dell'immobile sono stati disegnati per garantire la mobilità tra gli uffici, per promuovere la collaborazione. Siamo una società di consulenza, quindi l'interazione col cliente, sia essa nelle loro sedi o nel nostro immobile, deve essere sempre presa in considerazione. L'inclusività e la possibilità di accesso all'immobile saranno molto alte, fermi restando gli alti standard di sicurezza imprescindibili in questo momento. Utilizzando la tecnologia disponibile abbiamo integrato la possibilità di accogliere lavoratori esterni che affiancano i nostri dipendenti, tanto quanto le nostre persone potranno lavorare presso i nostri clienti.



Guarda la videointervista ad  
Aldo Mazzocco

### **Aldo Mazzocco, Ceo di Generali Real Estate e presidente di CityLife**

CityLife è a tre quarti del suo completamento, non abbiamo dubbi sul suo completamento entro il 2021-22. Si tratta di un lavoro in partnership, noi conosciamo in tempo reale i desideri dell'inquilino, quindi adattiamo il progetto in tempo reale attraverso un processo informativo. Prima dell'estate dell'anno prossimo PwC potrà cominciare a entrare nell'immobile. Una consegna parziale, in attesa della consegna che dovrebbe avvenire a settembre. Una delle poche cose che rimane da fare per CityLife è un lotto residenziale, che partirà prima dell'estate. Non abbiamo dubbi sul fatto che sarà completata anche la parte residenziale.



# IL BILOCALE È IL TAGLIO PIÙ VENDUTO IN ITALIA NEL 2018

Anche nel 2018 il bilocale (unità abitativa da 50 a 85 mq) si conferma l'unità più venduta a livello nazionale, rappresentando il 31% delle transazioni effettuate nel corso dei dodici mesi.

Il dato emerge da una analisi condotta dal Centro Studi di **Sigest** su base dati OMI dell'**Agenzia delle Entrate**.

Già nel 2017 il bilocale era il taglio più venduto in Italia, con la percentuale, invariata nel 2018, del 31%.

Aggregando i bilocali e i trilocali (unità tra gli 85 mq e i 115 mq), a livello nazionale si raggiunge quasi il 60% del transato totale. È interessante fare un'analisi basata sugli utenti: nel 2018 il monolocale e il bilocale insieme a livello nazionale risultano il 40% del totale, nelle grandi città il 52% e a Milano il 62%. Questi dati fotografano una situazione caratterizzata da una maggiore mobilità sociale legata a uno stile di vita in cui lavoratori, single e giovani coppie senza figli che comprano casa in città si orientano preferibilmente su tagli piccoli. Ciò accade, oltre che per queste ragioni, anche per una evidente questione di costi. Inoltre, le tipologie di piccole dimensioni sono anche le più ricercate dagli investitori.

**Enzo Albanese**, CEO di Sigest: "I dati Omi confermano i risultati e le analisi evidenziate nei mesi scorsi dal nostro Centro Studi Sigest: Milano si attesta città in grado di anticipare e trainare il mercato nazionale.

Con un valore di transato che possiamo stimare tra gli 8 e gli 8,5 miliardi di euro per il solo immobiliare residenziale di Milano, ci troviamo di fronte a una città in cui convivono tre differenti mercati: di sostituzione, per i milanesi che cercano un acquisto in grado di migliorare la loro situazione abitativa; uno nazionale, di coloro che guardano a Milano come città di eccellenza (per università, lavoro, sanità, stile di vita, ecc) e uno internazionale, con grandi investitori interessati a prodotti unici ed esclusivi, di fascia estremamente elevata. Dopo un anno favorevole come il 2018, il sentiment per la crescita delle transazioni 2019 è positivo, con un incremento stimato del 4,5%, a livello nazionale e del 2% nella città di Milano".

L'anno 2018 si chiude in maniera molto positiva per il mercato immobiliare residenziale nazionale, con 578.647 compravendite e +6,7% rispetto all'anno



precedente, mantenendo il trend per cui le transazioni residenziali sono in costante crescita da ben 15 trimestri consecutivi. L'ultimo trimestre (IV trim. 2018) si è rivelato particolarmente favorevole, con una crescita delle compravendite di +9,3% rispetto allo stesso periodo 2017. Il numero di transazioni per tipologia in Italia delle annualità 2017 e 2018 è perfettamente sovrapponibile, con il bilocale in testa (31%), che unito al trilocale (27%) copre più della metà del mercato.

A livello nazionale la crescita dell'ultimo trimestre (IV trim. 2018), si conferma più marcata nel Nord Est, +12,5%, e nel Centro, +12,4%. Le Isole dimostrano di avere una buona percentuale di crescita, +10,3%, mentre il Sud resta fanalino di coda con +4,3%.

A livello nazionale non si registrano variazioni significative sulla superficie transata media (-0,02%), mentre la superficie totale transata registra un incremento del 7%. La view generale dell'immobiliare italiano 2018 è positiva, con una nota di merito ai settori uffici, alberghi e logistica, quest'ultima in un periodo di sviluppo particolarmente favorevole.

### **Il mercato delle "Grandi Città"**

I risultati 2018 delle 8 grandi città riflettono il buon periodo che sta vivendo l'immobiliare italiano: con una crescita percentuale del numero delle transazioni

del 4,4% come dato aggregato. Si distinguono significativamente Bologna e Palermo che registrano una variazione annuale rispettivamente del +10,8% e del +8,2%. I numeri di tutte le città superano i valori 2017, Napoli totalizza (+6,6%), Milano +3,4%, Roma +3%, Torino +4,4%, Genova +4% e Firenze +3,9%.

I risultati delle transazioni dell'ultimo trimestre 2018 nelle grandi città si confermano in crescita, con una straordinaria Bologna a +20,9% rispetto allo stesso periodo 2017, seguita Palermo a +18,5%, Roma +10,9%, Milano +9,5%, Napoli +7%, Genova +6,4%, Torino e Firenze +4,8%.

Il totale della superficie transata cresce rispetto al 2017 in tutte le maggiori città. Anche considerando l'ultimo trimestre del 2018 le percentuali risultano sempre positive, e vale la pena sottolineare i sorprendenti dati di Palermo e Bologna, che crescono a un ritmo di +18,7%, e +22,2%. Se andiamo ad osservare la superficie transata media dell'ultimo trimestre 2018 la situazione cambia, infatti, sebbene i valori siano ancora in crescita, le percentuali diminuiscono notevolmente, con Milano e Firenze che spiccano per un -2,9% e -1,3%.

Parlando della tipologia degli appartamenti si registra un aumento delle vendite per ogni taglio: il monolocale cresce del +9%, il trilocale del +6%, il quadrilocale del +5%, mentre il bilocale e il plurilocale si assestano su un +2%.

# In breve



## Mercato uffici in Europa resta dinamico anche nel 2018 (Report)

Il mercato delle locazioni di uffici in Europa è fiorente, secondo l'edizione 2019 del rapporto "European Office Market" pubblicato da BNP Paribas Real Estate.

[vai alla notizia >](#)



## Mutui, Abi: tassi d'interesse in discesa, a febbraio 1,91% (Report)

Diminuiscono i tassi d'interesse sui mutui, rimanendo su "livelli bassi" nel confronto storico. A febbraio, afferma l'Abi nel rapporto mensile, il tasso medio sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è sceso all'1,91%, dall'1,95% di gennaio.

[vai alla notizia >](#)



## Immobiliare, rallenta crescita prezzi case nel Regno Unito

L'ultima indagine condotta dall'Office for National Statistics (ONS), che si unisce a quelli degli Istituti privati Halifax e Nationwide, evidenzia per gennaio un aumento tendenziale dei prezzi delle case dell'1,7%.

[vai alla notizia >](#)



## Confedilizia, non dimenticare sostegno a edilizia privata

L'economia non si rilancia solo attraverso i lavori pubblici, ma anche stimolando interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare privato. Confidiamo allora che, oltre alle norme finalizzate a sbloccare i cantieri pubblici, il Governo vari al più presto misure che incoraggino l'apertura di tanti cantieri privati.

[vai alla notizia >](#)



### **Sblocca cantieri, Toti: manca definizione opere strategiche**

“Il decreto sblocca cantieri potrà essere migliorato dal Parlamento, segno che molte cose non funzionano. Ci sono i commissari ma non ci sono le opere commissariate, almeno non tutte”.

[vai alla notizia >](#)



### **Costruzioni: produzione +0,6% a gennaio, -1% anno (Report)**

A gennaio 2019 la produzione nelle costruzioni aumenta dello 0,6% rispetto a dicembre, secondo i dati Istat, proseguendo la fase di “moderata crescita” iniziata a novembre 2018.

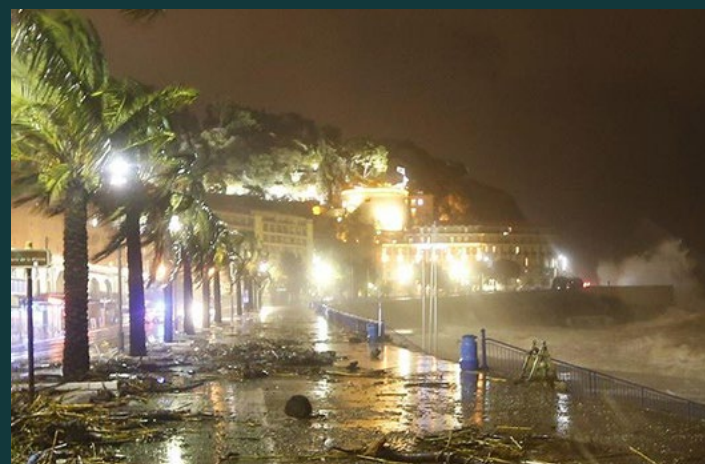
[vai alla notizia >](#)



### **Crif, ogni mese italiani rimborsano rate per 350 euro**

A livello nazionale, nel 2018 la rata media rimborsata mensilmente dagli italiani è stata pari a 350 euro pro-capite (-1,3% rispetto all'anno precedente) mentre l'indebitamento residuo.

[vai alla notizia >](#)



### **Difesa del suolo, Emilia Romagna: al via oltre 700 interventi per 146 mln**

pere idrauliche, frane, versanti e fiumi, difesa della costa, strade interrotte da dissesti. Sono oltre 700 i cantieri per la sicurezza del territorio pronti ad aprire nel 2019 in Emilia Romagna, per un investimento di 147 milioni di euro.

[vai alla notizia >](#)



# IL TUO GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR

Valuation and Consulting ▪ Investment Advisory ▪ Transaction Advisory  
Property Asset Management ▪ Financing and Debt Advisory

REAG è ora Duff & Phelps Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A. | Italy | +39 039 6423 1 | [REAGInfo@duffandphelps.com](mailto:REAGInfo@duffandphelps.com)

Europe ▪ America ▪ Asia  
[www.duffandphelps.it/REAG](http://www.duffandphelps.it/REAG)



**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group