

REVIEW

WEB EDITION

DEA CAPITAL VOLA A MIAMI CON THE MEDELAN



**SVICOM AGENCY PUNTA
SULL'HIGH STREET
(VIDEO)**

p.6

**CBRE: OUTLOOK 2023, IL
REAL ESTATE VERSO LA
TRANSIZIONE ECOLOGICA**

p.7

**JLL, LOGISTICA: NEL 2022
INVESTIMENTI IN ITALIA +5%
A 3 MLD**

p.11

SOMMARIO

03 **DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR VOLA A MIAMI CON THE MEDELAN**

È stato un grande impegno per noi di **Monitorimmobiliare** ma ce l'abbiamo fatta: il progetto The Medelan di DeA Capital RE Sgr rappresenterà l'Italia dal 5 al 9 giugno a Miami, al Fiabci World Prix d'Excellence Awards.



07 **CBRE: OUTLOOK 2023, IL REAL ESTATE VERSO LA TRANSIZIONE ECOLOGICA**

Il 2023 sarà un anno caratterizzato ancora da incertezza ma, quello che è certo, sarà la presenza di diverse forze che stanno guidando il real estate verso la transizione ecologica. A sostenerlo il "2023 Italy Real Estate Market Outlook" realizzato da CBRE.



06 **SVICOM AGENCY PUNTA SULL'HIGH STREET**

L'inizio dell'anno è spesso un momento utile per fare il punto sui trend e impostare strategie per il futuro. Oggi parliamo di una nuova nomina in Svicom, quella di Paolo Mutti, ora alla guida della divisione high street & stand-alone.



11 **JLL, LOGISTICA: NEL 2022 INVESTIMENTI IN ITALIA +5% A 3 MLD**

Nel 2022 la logistica in Italia si è confermata tra le asset class più attrattive, con un nuovo record di investimenti, che hanno raggiunto il valore di 3 miliardi di euro e di take-up, pari a 2,8 milioni di mq. È quanto emerge dall'analisi di JLL.



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 :



DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR VOLA A MIAMI CON THE MEDELAN

03

È stato un grande impegno per noi di Monitorimmobiliare ma ce l'abbiamo fatta: Il progetto The Medelan di DeA Capital Real Estate Sgr rappresenterà l'Italia dal 5 al 9 giugno a Miami, al Fiabci World Prix d'Excellence Awards.

DeA Capital aveva presentato il progetto a RE ITALY Convention Day 2022 e ha vinto l'edizione italiana del FIABCI Prix d'Excellence Awards nella categoria Mixed Use. Monitorimmobiliare ha portato il premio in Italia per la prima volta lo scorso anno

e continuerà a farlo anche in futuro, a partire dalla prossima edizione di RE ITALY il 21 giugno 2023, per promuovere le eccellenze italiane e portarle a partecipare ai più prestigiosi concorsi internazionali.

Dal 5 al 9 giugno le nostre telecamere saranno a Miami per documentare l'evento e condividerlo con tutti gli operatori del Real Estate italiano a RE ITALY.

In bocca al lupo a Dea Capital e al suo grande progetto.



Scheda progetto

Azienda partecipante: Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.

Nome del progetto: The Medelan

Ubicazione: Piazza Cordusio, Milano

Dimensione SLP: 27.250 mq

Valore del progetto in euro: 460.000.000

Investitori: Fidelidade

Sviluppatori: Fondo Broggi, gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

Advisor: Paref Investment Management Italy S.r.l.

Architetti: Genius Loci Architettura

Descrizione: L'immobile oggetto di riqualificazione, che si estende su otto piani fuori terra e quattro entro terra, è costituito da tre blocchi collegati fra loro, risalenti a periodi storici differenti: l'ex Palazzo del Credito Italiano (risalente al 1901), l'edificio Magazzini Contratti (risalente al 1903) e il Blocco Muzio, estensione di più recente costruzione (risalente al 1960).

Il progetto di riqualificazione prevede, nel rispetto dei vincoli esistenti, importanti opere di ristrutturazione edilizia finalizzate al recupero dell'identità originaria dell'immobile con l'insediamento di un moderno mix funzionale che ricomprenda spazi destinati a funzione direzionale, high street retail e ristorante.

È previsto l'utilizzo delle tecnologie e dei materiali più avanzati secondo i più elevati standard certificati LEED Platinum e si applicherà il più recente protocollo WELL Silver oltre al protocollo WIRED.

La definizione degli spazi e delle diverse destinazioni d'uso mira a identificare l'immobile come un luogo da vivere 24 ore al giorno, 7 giorni su 7.

La denominazione commerciale dell'immobile, The Medelan, risale al nome dell'insediamento celtico del VI secolo a.c., oggi la città di Milano.



GUBER

Digital, but human first.



Scopri Guber Banca

Digital, but human first.

guber.it

SVICOM AGENCY PUNTA SULL'HIGH STREET

6

L'inizio dell'anno è spesso un momento utile per fare il punto sui trend e impostare strategie per il futuro. Strategie che poi vanno rese operative e che, in alcune situazioni richiedono la persona giusta al posto giusto. Oggi parliamo di una nuova nomina in Svicom, quella di Paolo Mutti, ora alla guida della divisione high street & stand-alone.

Mutti, che ha fatto il suo ingresso in Svicom nel 2020 a seguito dell'acquisizione della divisione retail di Agire (Gruppo IPI), metterà ora a disposizione di Svicom Agency la sua esperienza professionale, maturata sia nello sviluppo di reti di vendita sia in società di gestione di capitali di livello internazionale. L'obiettivo è quello di offrire una consulenza a 360° ai brand che investono nello sviluppo in città e ai landlord, che hanno location premium nei centri urbani e stand alone su vie di interesse commerciale, in tutta Italia.

Paolo Mutti, direttore divisione high street di Svicom Agency: "Trovo molto stimolante questa nuova sfida e sono felice che Corrado Di Paolo mi abbia chiesto di affiancarlo per accrescere la divisione High Street

e consolidare le aree di intervento offerte da Agency. Diverse realtà retail tra le più dinamiche e in forte espansione ci hanno già chiesto di mettere a disposizione il nostro know-how per supportare i loro ambiziosi piani di sviluppo. Allo stesso modo, ai tanti investitori e gestori di fondi con cui collaboriamo offriremo una consulenza più ampia ed efficace, generando nuove opportunità di valore anche per i loro asset in centro città".

Guarda l'intervista



**Paolo
MUTTI**

Direttore Divisione High Street
Svicom Agency

CBRE: OUTLOOK 2023, IL REAL ESTATE VERSO LA TRANSIZIONE ECOLOGICA

07



Il 2023 sarà un anno caratterizzato ancora da incertezza ma, quello che è certo, sarà la presenza di diverse forze che stanno guidando il real estate verso la transizione ecologica. Sarà infatti sempre più indispensabile dimostrare il raggiungimento di elevate performance ambientali degli immobili.

A sostenerlo il “2023 Italy Real Estate Market Outlook” realizzato dal Team Research Italia di CBRE.

Guardando le prospettive per le singole asset class, secondo quanto emerge dalla ricerca il settore Uffici sarà condizionato dall’attuale clima di incertezza sul quadro economico del 2023 che potrebbe frenare l’afflusso di capitali. Il trend di decompressione dei rendimenti, inoltre, avrà un impatto frenante sull’avvio di investimenti core. Tuttavia, il mercato del letting è destinato a mantenere il suo slancio, lasciandosi definitivamente alle

spalle le incertezze dell’impatto dello smart working sul futuro del settore. L’attenzione a nuovi layout, un maggiore impiego della tecnologia e l’adozione di più un ampio range di certificazioni ESG caratterizzeranno la domanda nel 2023, anche nell’ottica di un maggiore efficientamento dei costi.

Nel settore degli Hotel, la contrapposizione tra la costante crescita dei flussi turistici e la progressiva obsolescenza dello stock alberghiero continuerà a offrire buone opportunità per gli interventi di riposizionamento e riqualificazione di hotel esistenti e per conversioni di edifici con diversa destinazione d’uso in ricettivo, nonostante il contesto d’incertezza sui costi di costruzione. Le prospettive positive dell’industria alberghiera tengono alto l’interesse per investimenti value-add, alla luce delle continue buone performance del mercato.

Nell'ambito del Retail, gli investitori si preparano ad affrontare strategie di uscita dagli investimenti out-of-town condizionati anche dalla scadenza dei finanziamenti su immobili.

La centralità della location premierà le proprietà lungo le principali vie del commercio, guardate con interesse da investitori alla ricerca di prodotto stabilizzato o opportunità value-add. Le strategie di espansione dei brand saranno più selettive e si concentreranno sempre di più su high street e gallerie/parchi commerciali prime. Nella ricerca di spazi verrà data crescente importanza alla disponibilità di superfici da dedicare ai prodotti venduti online.

Nella Logistica, invece, crescerà l'interesse verso operazioni in grado di assorbire l'aumento del costo del debito grazie alle prospettive di crescita dei canoni. L'appetito per le opportunità core rimane

forte, anche se le opportunità con la minor possibilità di reversion nel breve periodo soffrono i repricing più importanti. Gli immobili che abbracciano i criteri ESG risulteranno più facili da affittare, attraendo i tenant grazie a migliori condizioni di credito.

Per gli investitori core, gli asset con ottime performance e ESG compliant stanno passando dall'essere un nice-to-have a un must-have.

Nel Residenziale, l'aumento dei costi di finanziamento sposterà l'attenzione su progetti di minore dimensione.

Le iniziative di sviluppo residenziali rispondenti a criteri ESG attireranno sempre più investimenti grazie alla loro capacità di attrarre finanziamenti e di adattarsi alle esigenze di lavoratori, famiglie e comunità. La voce sustainability, sia ambientale sia dei canoni, sarà il nodo centrale per gli sviluppi del Multifamily.



L'accesso ai finanziamenti immobiliari e la crescente attenzione verso la sostenibilità dei progetti da parte degli intermediari saranno gli elementi che condizioneranno sicuramente i trend nell'ambito delle diverse asset class durante tutto l'anno.

A fronte della contrazione delle erogazioni da parte degli istituti bancari impegnati nella gestione dei finanziamenti già in essere, nel 2023 si attende un maggior ricorso ad alternative lender da parte degli investitori nel real estate.

L'integrazione degli aspetti di sostenibilità ambientale e sociale nei prestiti concessi dai finanziatori continuerà la sua accelerazione.

Gli istituti di credito hanno iniziato a proporre prodotti di finanziamento dedicati a condizioni vantaggiose, come Green Loans o Sustainability Linked Loans, destinati al rifinanziamento di sviluppi o ristrutturazioni immobiliari, garantendo tassi di interesse e/o altre fee inferiori in caso di raggiungimento di determinati KPI ESG.

Giulia Ghiani, Head of Research and Data Intelligence di CBRE Italy: “La crescita dei costi di costruzione, provocata dall'aumento dei prezzi delle materie prime, ha causato rincari e rallentamenti delle attività di sviluppo e riqualificazione durante tutto il 2022. Tuttavia, la necessità di rinnovare il patrimonio italiano continuerà a sostenere la domanda di investimenti. In Italia il real estate vive oggi una fase di

transizione che premierà gli investitori in grado di creare valore sostenibile nel tempo”.

Silvia Gandellini, Head of Capital Markets & AT High Street di CBRE Italy: “Il primo semestre del 2023 sarà caratterizzato dalla definizione di un nuovo punto di incontro sul pricing, innescato 12 mesi fa dall'innalzamento dei tassi di interesse delle banche centrali e dal conseguente aumento del costo del capitale. Il rallentamento dell'inflazione, atteso nel corso di quest'anno, e la conseguente stabilizzazione delle politiche della BCE, potranno favorire una nuova normalità, riavviando così il mercato dei capitali. Sono certa che il mercato sarà in grado di offrire molte opportunità agli investitori early adapter”.



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'

JLL, LOGISTICA: NEL 2022 INVESTIMENTI IN ITALIA +5% A 3 MLD

11



Nel 2022 la logistica in Italia si è confermata tra le asset class più attrattive, con un nuovo record di investimenti, che hanno raggiunto il valore di 3 miliardi di euro e di take-up, pari a 2,8 milioni di mq. È quanto emerge dall'analisi di JLL.

Nel periodo analizzato si sono concluse 63 transazioni, il cui valore medio si è attestato intorno a 47 milioni di euro.

Dopo un risultato record nei primi 9 mesi dell'anno, che hanno registrato una crescita del +53% a/a, l'impatto dell'incertezza dal punto di vista macroeconomico e geopolitico ha determinato un rallentamento nel Q4. Questo è evidente anche nel contesto europeo, dove si sono realizzati nel 2022 investimenti in logistica pari a 51 miliardi di euro, in calo rispetto al 2021, mentre l'Italia ha mostrato

maggiore resilienza, chiudendo comunque l'anno con una variazione positiva (+5%).

I rendimenti, inclusi quelli prime, hanno iniziato a riflettere, come registrato anche nelle altre geografie, il peggioramento delle condizioni di finanziamento determinato da politiche monetarie restrittive per contenere la spinta inflazionistica. Nel mercato delle locazioni si sono registrate 150 transazioni, per una superficie complessiva di 2,8 milioni di mq (+14% a/a). Guardando al contesto europeo, dove nel 2022 si è realizzato un take up di 31,9 milioni di mq, in lieve diminuzione rispetto al 2021, l'Italia si distingue ancora una volta per performance positive. Il 31% delle locazioni ha riguardato asset con superficie inferiore ai 10.000 mq, a conferma dell'elevato interesse per le soluzioni di logistica urbana,

Milano guida il mercato con circa 1 milione di mq di take-up e 60 transazioni, mentre Roma si attesta intorno ai 320.000 mq di take-up con 12 transazioni. Cresce l'interesse nei corridoi lungo le principali arterie autostradali che collegano poli logistici consolidati, determinando anche la nascita di nuovi mercati.

La domanda di asset in locazione si è concentrata prevalentemente su quelli di grado A (92%) e ha riguardato operatori 3PL per più della metà della domanda (60%). Prosegue il trend di rallentamento negli assorbimenti degli operatori e-commerce (4%), mentre il settore retail ha continuato ad aumentare la presenza di mercato, assorbendo il 23% dello spazio locato.

I canoni di locazione prime sono aumentati a Milano, Roma e nel Veneto, rispettivamente a 60 €/mq/pa sia a Milano sia a Roma e a 50 €/mq/pa in Veneto. I canoni prime per gli asset di ultimo miglio sono stabili rispetto al precedente trimestre sia a Milano che a Roma (110 €/mq/pa), registrando tuttavia un incremento del 22% rispetto ai valori del 2021 in entrambi i mercati.

Elena Di Biase, Head of Logistics Capital Markets di JLL Italia: “Da un punto di vista capital markets, nel 2022 gli investimenti nel settore logistico hanno segnato un record storico in Italia.

Tuttavia, fattori macroeconomici come l'aumento dell'inflazione, i tassi di interesse e la politica monetaria più restrittiva hanno determinato un approccio più cautelativo nell'ultimo trimestre dell'anno, rallentando l'attività capital markets in Italia, così come nella maggior parte dei mercati europei.

Questi primi mesi del 2023 mostrano un buon livello di interesse e dinamismo da parte di investitori nell'intero spettro dei profili di rischio, anche da parte di nuovi operatori attratti dalla persistente domanda di spazi in mercati che rimangono supply-constrained e dalla conseguente crescita dei canoni.

Rimane, naturalmente, una cautela in fase di underwriting, incorporando l'incertezza legata al contesto macroeconomico”.



INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA Kroll: nel 2022 +16% a 11,3 mld

Analizzando l'andamento degli investimenti per asset class, emerge che nel 2022 gli Uffici hanno mantenuto il primato di attrattività, catalizzando il 38% degli investimenti, per un totale di 4,3 mld di euro



LEGGI
L'ARTICOLO 

DAL VERME, DEMANIO: avviati investimenti per 3,2 mld

"Abbiamo avviato un processo di trasformazione dell'agenzia. L'ottica con cui operiamo non è più quella della centralità dell'immobile ma dell'utenza". Lo ha detto la direttrice dell'Agenzia del Demanio.



LEGGI
L'ARTICOLO 

LOGISTICA: Colliers con BNPP REIM per la locazione di 30.000 mq ad Anagni

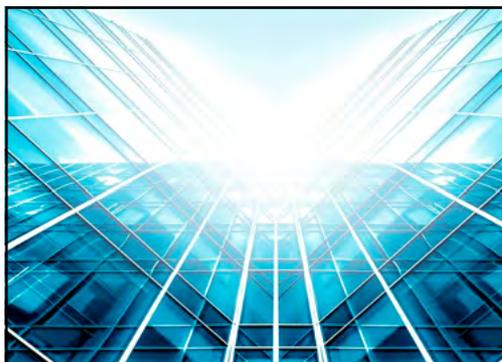
Il polo logistico è stato costruito nel 2007 e occupato dal 2008. È provvisto di parcheggio con zona di manovra per l'accesso ai due lati dell'immobile destinati, rispettivamente, al carico e scarico.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PGIM REAL ESTATE: 400 mln di dollari per il fondo European Core Plus

Riapre in aprile, dopo oltre due anni di ristrutturazione, Quark Hotel Milano. La riqualificazione della struttura milanese, di proprietà di Colliers Global Investors Italy, si inserisce nel piano di rigenerazione dell'area.



LEGGI
L'ARTICOLO 

L22
nella realizzazione del nuovo
EY wospace Milano

EY inaugura wospace Milano. Il nuovo spazio di 800 mq realizzati con il supporto dell'ExperienceLab e dello studio Degw fa parte dei centri di sperimentazione interattivi specializzati in nuove tecnologie.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CRIF:
richiesta di mutui e surroghe in calo.
Aumenta l'importo medio

La domanda di mutui è controbilanciata dalla vivacità delle richieste di prestiti, che nel complesso di finanziamenti personali e finalizzati hanno visto un incremento del +11,7% rispetto a gennaio 2022.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CDP
con accordi InvestEu punta a leva
superiore a 1,2 mld

Giovanni Gorno Tempini: "Cdp stima un effetto leva sugli investimenti, grazie ai tre accordi siglati con la Commissione Ue nell'ambito del programma InvestEu, pari a 1,2 miliardi, ma è una stima conservativa".



LEGGI
L'ARTICOLO 

COMPRAVENDITE IN LOMBARDIA:
per investimento il 14,2%
degli acquisti

In Lombardia nel 2022 l'84% delle compravendite immobiliari ha riguardato l'abitazione principale, il 14,2% gli acquisti per investimento. Nell'1,7% dei casi si è trattato invece di acquisti di case vacanza.



LEGGI
L'ARTICOLO 