

REVIEW

WEB EDITION

Anno V - 2023
Numero 399
29 Ottobre - 3 Novembre



Luca
MAZZONI

PROTOS: RIQUALIFICARE È SINONIMO DI EDUCARE

HALLDIS: NELLE LOCAZIONI,
IL FUTURO PREMIERÀ IL
PROFESSIONISTA SUL PRIVATO
(VIDEO)

p.06

LFPI ITALIA E GRUPPO 3I:
SENZA MAPPATURA, NESSUNA
SOSTENIBILITÀ (VIDEO)

p.08

SAVILLS: VOLUMI DEL MERCATO
DEGLI UFFICI A PICCO NEL III
TRIMESTRE 2023 (REPORT)

p.14

SOMMARIO

04 **PROTOS: RIQUALIFICARE È SINONIMO DI EDUCARE**

La sostenibilità sta catalizzando sempre più l'interesse degli operatori in ogni settore e l'immobiliare non fa eccezione. Ne parliamo con Luca Mazzoni, alla guida di Protos.



07 **IL MODELLO ASSET CLASS DI COMUNITÀ SECONDO LOMBARDINI22**

Il mercato immobiliare è in continua evoluzione, il contesto cambia e si modificano gli approcci. Ne parliamo con Franco Guidi, partner e CEO di Lombardini22.



06 **HALLDIS: NELLE LOCAZIONI, IL FUTURO PREMIERÀ IL PROFESSIONISTA SUL PRIVATO**

L'attuale contesto di incertezza economica ha fatto aumentare in Italia la domanda di soluzioni abitative in affitto, a discapito delle compravendite. Ne abbiamo parlato con Michele Diamantini, alla guida di Halldis.



08 **LFPI ITALIA E GRUPPO 3I: SENZA MAPPATURA, NESSUNA SOSTENIBILITÀ**

La sostenibilità ha un ruolo sempre più crescente: la consapevolezza ambientale e la necessità di affrontare sfide globali come il cambiamento climatico. Ne parliamo con Stefano Keller, alla guida di LFPI Italia REIM.



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
Carlos Garcia

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

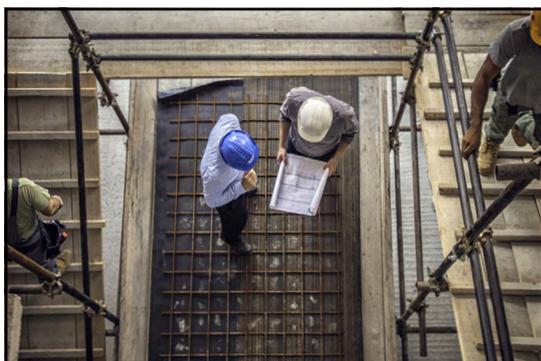
Seguici su :



09 TECNOCASA, MERCATO IMMOBILIARE: RALLENTANO COMPRAVENDITE E CRESCITA DI PREZZI E CANONI



10 COSTRUZIONI: BIENNIO POSITIVO E CRESCITA PREVISTA AL 4% A FINE 2023 MA ANCHE TANTE INCOGNITE



12 OSSERVATORIO OMI: MENO ATTI DI IPOTECA IMMOBILIARE MA VALORE DEL DEBITO PIÙ ALTO NEL 2022



14 SAVILLS: VOLUMI DEL MERCATO DEGLI UFFICI A PICCO NEL III TRIMESTRE 2023



PROTOS: RIQUALIFICARE È SINONIMO DI EDUCARE

04

La sostenibilità sta catalizzando sempre più l'interesse degli operatori in ogni settore e l'immobiliare non fa eccezione.

Ne parliamo con **Luca Mazzoni, alla guida di Protos**.

“L'Italia sconta sicuramente un livello di costruzioni che viene dal Dopoguerra e, quindi, un livello urbano che a distanza di quasi 70 anni è parzialmente degradato. Quindi, l'intervento della rigenerazione urbana non può che tener conto anche di un deterioramento e dovrà essere sicuramente invasivo.

Manca una modalità di condivisione di pensiero che vada a rendere certa e determinata l'idea di progetto. In questo, sicuramente Cassa Depositi e Prestiti può avere un ruolo centrale nei prossimi anni: il partenariato pubblico-privato è uno degli strumenti che servono a creare valore laddove possibile sulla riqualificazione e la rigenerazione urbana.

Un progetto veramente olistico di rigenerazione urbana non può essere osservato solo come una questione imprenditoriale: non deve trascurare l'aspetto sociale, che spesso incide notevolmente anche su quello economico.

Ci sono determinate aree estremamente degradate, con un livello di densità urbana pari a quello di Pechino, come alcuni casi delle aree del Sud. Lì non si può prescindere da una riqualificazione senza prevedere un inserimento della popolazione in contesti lavorativi non proprio da reddito da cittadinanza, un processo di istruzione per evitare l'abbandono delle scuole.

In sintesi, la riqualificazione degli immobili educa la popolazione: un ufficio disordinato comporta un disordine nell'attività lavorativa, un ufficio ordinato educa in senso positivo i lavoratori e le persone che frequentano quell'ambiente di lavoro. Lo stesso discorso vale nelle unità abitative: le case ordinate creano un effetto di questo tipo”.

Guarda l'intervista



Luca MAZZONI
CEO
Protos Group



SU SUBITO
CI VAI PER
COMPRARE
OGGETTI

PER
LA CASA.

MA SCOPRI CHE
PUOI COMPRARCI ANCHE

LA CASA.

**ALLARGA IL TUO MODO
DI PENSARE A SUBITO.**

Spazia tra oltre 300.000 appartamenti
e ville, sia di privati che di agenzie,
e trova quella che fa per te.
Subito, l'esperienza dell'abitare a 360°.

 **subito** IMMOBILI

HALLDIS: NELLE LOCAZIONI, IL FUTURO PREMIERÀ IL PROFESSIONISTA SUL PRIVATO

06

L'attuale contesto di incertezza economica ha fatto aumentare in Italia la domanda di soluzioni abitative in affitto, a discapito delle compravendite.

Ne abbiamo parlato con **Michele Diamantini, alla guida di Halldis.**

“Negli ultimi anni si è vista una convergenza forte della domanda sia per periodi brevi con finalità principalmente turistica, sia per periodi medi con finalità lavorativa o turistico-lavorativa, sia di affitti lunghi. La parte online è il primo canale per la ricerca. Sulle piattaforme di distribuzione, i principali attori sono in grado di garantire un certo numero di passaggi all'interno del loro shop, che poi devono essere gestiti e tramutati in una vendita vera e propria tramite una serie di posizionamenti e di visibilità di annunci.

Questo è un mestiere specifico fatto dai channel manager. Ma fare in modo che un utente in quel momento clicchi su uno specifico annuncio è quello che ci interessa. Poi ci sono attori successivi in grado di analizzare questi dati per suggerire i migliori posizionamenti, altri che aiutano a definire il pricing giusto in modo puntuale, dinamico e per singolo momento e anche riferito al singolo utente.

Alla fine di questa catena c'è la nostra capacità di cogliere il prodotto corretto e più richiesto, presentarlo nel migliore dei modi e stipulare l'accordo con il proprietario. È possibile ipotizzare la miglior redditività di operazioni nelle destinazioni dove il return of investment della parte immobiliare pura è già garantita. Ma anche in tutte le destinazioni secondarie ci sono operazioni molto interessanti in termini di ritorno di investimento.

Nel mix di prodotti privati e professionali, in un futuro il mercato vedrà uno switch verso il prodotto professionale”.

Guarda l'intervista



Michele
DIAMANTINI
CEO
Halldis

IL MODELLO ASSET CLASS DI COMUNITÀ SECONDO LOMBARDINI22

07

Il mercato immobiliare è in continua evoluzione, il contesto cambia e si modificano gli approcci. Ne parliamo con **Franco Guidi, CEO di Lombardini22**.

“Il mercato è sicuramente in una fase più critica rispetto a qualche anno fa. Certi business plan che prima funzionavano adesso funzionano meno bene. C'è incertezza, nella speranza che questa inflazione si fermi, ritorni entro limiti ragionevoli. Il tema della residenza ci sta particolarmente a cuore perché ce n'è un fortissimo bisogno. Questa è una nuova asset class che noi abbiamo chiamato asset class di comunità. Quindi, pensiamo una città più mista, più socialmente sostenibile rispetto al modello delle sole residenze di lusso.

Noi continuiamo a investire molto sulla competenza delle persone, il che ci consente di affrontare un nuovo modo di progettare più efficiente anche dal punto di vista dei costi. Abbiamo introdotto una componente di sostenibilità sociale che è sicuramente innovativa. La crescita dei fattori ESG è ormai un dato di fatto.

Per noi è molto importante inserire questi elementi fin dall'inizio, come

progettisti, nel ragionamento con gli operatori, mettendo in evidenza come certe cose pensate all'inizio possono essere fatte a costi molto più modesti.

Quello che ci muove è il desiderio di affrontare queste sfide nuove cambiando alcune cose dei nostri modi di fare, accettando l'incertezza, creando un ambiente in grado di attirare sempre di più persone brave e competenti e un mondo professionale che continui a essere un riferimento per il nostro mercato”.



Guarda l'intervista



**Franco
GUIDI**
Partner - CEO
L22

LFPI ITALIA E GRUPPO 3I: SENZA MAPPATURA, NESSUNA SOSTENIBILITÀ

08

La sostenibilità ha un ruolo sempre più crescente: la consapevolezza ambientale e la necessità di affrontare sfide globali come il cambiamento climatico portano settori come quello dell'immobiliare a ripensare i criteri di sviluppo e di gestione degli immobili stessi.

Ne parliamo con **Stefano Keller**, managing director di LFPI Italia REIM, e **Gianluca Gualco** partner del gruppo 3i.

Dott. Keller, quali sono le principali sfide che sta affrontando il comparto?

“L'assessment che abbiamo voluto far partire sul nostro portafoglio è stato in primis sugli immobili uffici, che erano quelli che vedevano maggior consumo di CO2.

Questo ha consentito di mappare le aree ottimizzabili per migliorarle attraverso la sostituzione di elementi tecnici strutturali che consentissero una conseguente mappatura dei consumi e riduzione degli stessi in chiave automatizzata”.

Dott. Gualco, quali sono gli elementi cruciali per rispondere in modo ottimale alle nuove esigenze che si stanno manifestando sul mercato?

“Occorre rispondere a tre esigenze. La prima, il monitoraggio e la definizione dei consumi corretti di un immobile.

La seconda è legata alla certificazione, ovvero: se io dovessi certificare il mio immobile lead Well Dream, che livello posso raggiungere?

La terza questione è individuare la strada che posso seguire per ottenere un miglioramento sia dal punto di vista dei consumi, sia dal punto di vista delle emissioni, sia dal punto di vista del controllo”.

Guarda l'intervista



**Stefano
KELLER**

Managing Director
LFPI Italia REIM

TECNOCASA, MERCATO IMMOBILIARE: RALLENTANO COMPRAVENDITE E CRESCITA DI PREZZI E CANONI

09

Meno compravendite di case, crescita dei prezzi e dei canoni di locazione in rallentamento. È la fotografia del mercato immobiliare italiano scattata da **Tecnocasa** nel primo semestre 2023.

Tra gennaio e giugno, le compravendite residenziali sono state 350.855, con una diminuzione del 12,5% rispetto allo stesso periodo del 2022. I Comuni capoluogo hanno registrato un calo leggermente superiore (-14,0%) rispetto ai Comuni non capoluogo (-11,7%). Tra le grandi città, le riduzioni più importanti si registrano a Bologna (-23,3%), Bari (-22,0%) e Milano (-20,0%).

Per quanto riguarda i prezzi, sono aumentati di meno nel primo semestre, in particolare nelle grandi città che registrano un +0,6%. Spiccano i dati di Genova (-1,0%) e Firenze (-0,9%) ma anche il forte rallentamento di Milano (+0,2%) e Bologna (+0,1). La crescita più elevata (+1,9%) è quella di Napoli, mentre Roma chiude il semestre con +0,7%.

I valori dell'hinterland delle metropoli registrano una crescita dello 0,6%. Particolarmente brillante il trend dei prezzi in provincia di Palermo e di Verona, entrambi trascinati dalle località turistiche di mare e di lago. Anche i prezzi delle nuove costruzioni, pur essendo in rialzo, crescono meno rispetto ai precedenti semestri (+0,6%).

Quanto alla domanda nelle grandi città, si concentra prevalentemente sul trilocale, che raccoglie il 40,0% delle richieste. A seguire il bilocale con il 25,1% e il quattro locali con il 22,7%.

Il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato, concentrando il 33,6% dell'offerta. Segue il quattro locali con 25,5% e, infine, il bilocale con il 20,9%.

La disponibilità di spesa è maggiormente concentrata nella fascia più bassa, quella fino a 119.000 euro, con il 25,3%.

L'attuale contesto economico, con un rallentamento della crescita, il rialzo dei tassi e la fiducia di imprese e famiglie non ancora consolidata, fa pensare che i prezzi degli immobili non aumenteranno da qui alla fine dell'anno di oltre il 2%. I volumi di compravendite sono attesi intorno a 680 mila.



COSTRUZIONI: BIENNIO POSITIVO E CRESCITA PREVISTA AL 4% A FINE 2023 MA ANCHE TANTE INCOGNITE

10

Il settore delle costruzioni gode di buona salute e potrebbe chiudere il 2023 con una crescita del 4%. Tant'è che il 40% delle imprese è riuscito a far crescere gli stipendi dei propri addetti. Ma questo stato di grazia che si trascina da un biennio si vede minacciato dall'inflazione, dal calo del potere di acquisto, dal costo del denaro, dall'instabilità geopolitica, dai crediti bloccati dopo la riforma del superbonus 110%. È il quadro presentato da **Federcostruzioni** alla SAIE, la Fiera del settore in corso a Bari.

Superbonus, PNRR, efficientamento energetico e riqualificazione urbana - si legge nel rapporto - hanno trainato negli ultimi anni il settore italiano delle costruzioni: la filiera ha vissuto un biennio molto positivo, che dovrebbe chiudersi a fine 2023 con un'ulteriore crescita del +4%. Tuttavia - si legge ancora nel dossier - per il prossimo futuro ci sono alcune incognite: l'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, i conflitti internazionali, la mancanza di incentivi e i crediti ancora incagliati in seguito al taglio del 110%.

Secondo l'Osservatorio SAIE, il settore, anche nella visione delle imprese, sta vivendo un periodo di sviluppo, come dimostrano soprattutto l'alto livello di soddisfazione complessiva e la crescita dei ricavi.

La quasi totalità delle aziende del campione, infatti, si dichiara soddisfatta dell'attuale portafoglio ordini (94%), che reputano adeguato alla loro sostenibilità finanziaria. Cala vistosamente il numero di imprese che ha dovuto rinunciare ai lavori per eccesso di richieste, passato dal 95% di inizio anno all'11% di settembre. È il segno che la filiera, dopo il boom delle richieste dovute soprattutto al Superbonus, è riuscita a riorganizzarsi velocemente per venire incontro all'aumento della domanda.



Scarica il Report





L'ottimo momento che sta vivendo il mondo delle costruzioni è confermato anche dai livelli di soddisfazione complessiva e di fiducia generale, entrambe pari al 77%.

Inoltre, se si considera il fatturato, per oltre la metà del campione l'ultimo quadrimestre è stato caratterizzato dal segno positivo, con il 51% che prevede un aumento dei ricavi entro la fine 2023 e il 58% che prevede un ulteriore sviluppo nei prossimi tre anni.

Le ragioni di questa crescita, secondo l'Osservatorio, occorre cercarle negli incentivi, nell'abbassamento

del cuneo fiscale e nella riforma della burocrazia. Rilevante poi anche il contributo del PNRR, i cui investimenti sono stati molto apprezzati da quasi 4 imprese su 10 grazie ai bonus relativi all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio privato.

La capacità delle aziende del settore di evolversi è data in parte anche dall'alto livello di preparazione e professionalità di chi ci lavora: 9 aziende su 10 si ritengono soddisfatte dal livello di competenze del proprio personale. Da un punto di vista economico, il 40% delle aziende ha aumentato gli stipendi dei dipendenti.

Due le aree in cui sono previsti degli investimenti nei prossimi mesi: sostenibilità e innovazione. Nel primo caso, tra le azioni concrete intraprese a sostegno dell'ambiente e della edilizia green, una buona parte del campione ha installato sia dispositivi a basso consumo energetico che impianti di produzione d'energia da fonti rinnovabili. Nel campo delle tecnologie spiccano soprattutto gli investimenti per la sicurezza informatica e per la connettività.

Emilio Bianchi, direttore di SAIE: "Dai dati del nostro Osservatorio risulta chiaro l'andamento positivo della filiera, che sta cercando di far fronte all'inflazione e alle recenti novità legate agli incentivi fiscali.

Le imprese sono soddisfatte del portafoglio ordini e del fatturato di quest'anno. Stanno inoltre ricorrendo a investimenti importanti su più fronti, dalla formazione alla sostenibilità e la tecnologia".

OSSERVATORIO OMI: MENO ATTI DI IPOTECA IMMOBILIARE MA VALORE DEL DEBITO PIÙ ALTO NEL 2022

12

Cresce il valore del capitale di debito proveniente dal patrimonio immobiliare. Secondo il Rapporto mutui ipotecari 2023, appena presentato dall'osservatorio **Omi dell'Agenzia delle Entrate**, nel 2022 tale valore si è attestato a 101,6 miliardi di euro, pari al 5,3% del Pil italiano. Il dato rappresenta un aumento dello 0,2% rispetto all'anno precedente.

Di questi 101,6 miliardi, circa 48 riguardano l'acquisto certo di un'abitazione finanziato con mutuo ipotecario ponendo a garanzia la stessa abitazione acquistata.

Scende, invece, del 4% il numero complessivo degli atti di ipoteca: nel 2022 ne sono stati registrati circa 443.000, per un totale di 975.937 unità immobiliari ipotecate.

Dal punto di vista geografico è il Nord Italia il principale protagonista del fenomeno sia in termini di immobili ipotecati, pari al 60% del totale nazionale, sia in termini di capitale finanziato, il 57% del totale. In tutte le aree il numero di immobili è in flessione, mentre il capitale di debito aumenta, nel 2022 rispetto al 2021, al Nord (+11%) e al Sud (+5%) e diminuisce al Centro (-13%).

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione sono ubicati quasi 125 mila immobili ipotecati nel 2022, a cui corrispondono oltre 25 miliardi di euro, circa un quarto del capitale complessivo finanziato a livello nazionale, incrementato del 4,4% rispetto al 2021. Tra queste otto città, solo a Milano, Bologna e Genova è si riscontra una variazione annua positiva.





GUBER

Digital, but human first.



Scopri Guber Banca

Digital, but human first.

guber.it

SAVILLS: VOLUMI DEL MERCATO DEGLI UFFICI A PICCO NEL III TRIMESTRE 2023

14

Scende dell'89% nel terzo trimestre 2023 rispetto all'anno precedente il valore complessivo dei volumi del mercato degli uffici. Secondo il report di Savills **"Italian office spotlight"**, sono state registrate 26 transazioni, tutte al di sotto dei 100 milioni di euro, con un mercato relativamente liquido fino a un volume di 50 milioni di euro, soglia oltre la quale è stata registrata una sola transazione nel trimestre.

Milano si conferma come la destinazione più ambita per gli investitori, anche se in misura minore rispetto all'andamento degli ultimi anni. Nei primi nove mesi dell'anno sono state perfezionate 12 transazioni situate sia in aree centrali sia periferiche della città, per un totale di 310 milioni di euro.

I mercati regionali come Torino, Reggio Emilia e Napoli hanno registrato una buona performance, con nove transazioni per un totale di circa 100 milioni di euro. A Roma, i volumi hanno rallentato significativamente su base annua (-93%), anche se il numero di transazioni è rimasto stabile con sette operazioni per un totale di circa 37 milioni di euro.

Per la prima volta negli ultimi tre anni, sono prevalsi i capitali nazionali su quelli stranieri, raggiungendo il 57% del totale tra luglio e settembre.

I rendimenti netti prime rimangono stabili rispetto al trimestre precedente al 4% a Milano e al 4,50% a Roma. Secondo le previsioni, si dovrà attendere la seconda parte del 2024 per avvertire un aumento dei volumi, sostenuti anche da una buona pipeline.

Il take-up di uffici a Milano ha registrato circa 279.000 mq nei primi nove mesi del 2023, confermando il rallentamento previsto dell'attività di locazione sia anno su anno sia rispetto alla media degli ultimi cinque anni dei primi tre trimestri.



Scarica il Report



Il calo è imputabile principalmente a una carenza di prodotti di grado A che, unita a una forte domanda di asset di questo tipo e a una limitata disponibilità, ha sostenuto l'aumento dei canoni prime.

Anche il numero di transazioni è diminuito, registrando un -2,6% sui primi nove mesi dell'anno scorso, dato superiore, però, del 13% rispetto alla media degli ultimi cinque anni.

Entro il 2026, si prevede che sul mercato entreranno più di 875.000 mq di nuovi spazi attraverso 75 progetti, con buona parte della pipeline di natura speculativa, pari a circa 537.000 mq (61%).

Eros Chiodoni, Head of Office Leasing: “Il trend del take-up, ormai consolidato, ci conferma una riduzione nell'uso delle superfici, ma, se paragonato alla media degli ultimi cinque anni, il dato è

pressoché stabile o solamente in lieve flessione.

Sempre in ottica di medio termine, l'incremento del numero delle transazioni sulla media dei cinque anni precedenti testimonia un mercato della domanda ancora molto dinamico e che sempre più necessita di spazi di elevata qualità, ben collegati e serviti, nonché certificati green e rispondenti ai criteri ESG”.



NOTARIATO, 10 milioni di persone destinate a vivere da sole tra 20 anni

L'Italia invecchia sempre di più, lo Stivale si deteriora in termini demografici e questo porterà oltre 10 milioni di persone a vivere da sole tra una ventina di anni.



LEGGI
L'ARTICOLO 

DILS ADVISOR DI GOLDMAN SACHS nella vendita di parte del San Babila Business Centre

Dils ha agito in qualità di advisor di Goldman Sachs Asset Management nella cessione ad un investitore privato italiano di una porzione del complesso "San Babila Business Centre".



LEGGI
L'ARTICOLO 

LA BCE DÀ RESPIRO AI MUTUATARI: tassi fermi al 4,50%

Dopo dieci rialzi consecutivi, la Banca centrale europea ha deciso di lasciare invariati i tassi d'interesse al 4,50%. Il tasso sui depositi resta al 4%, e quello sui prestiti marginali al 4,75%.



LEGGI
L'ARTICOLO 

ALBERGHIERO, l'Italia guida il trend positivo dell'Europa nell'H1 2023 grazie al turismo made in Usa

Sulla base dei dati STR Global, CBRE Research osserva che l'Europa ha registrato un +20%, contro il +5% degli Stati Uniti ma ben al di sotto della regione dell'Asia Pacifico, cresciuta del 50%.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CB COMMERCIAL
nella compravendita del Six Senses
di Roma

CBC ha agito in qualità di advisor nella compravendita del prestigioso Six Senses di Roma, l'hotel 5 stelle lusso inaugurato lo scorso marzo all'interno del Palazzo Salviati Cesi Mellini, in piazza San Marcello.



LEGGI
L'ARTICOLO 

AFFITTI BREVI, IL CONSIGLIO DI STATO:
i portali devono riscuotere e pagare
la cedolare secca

I portali di prenotazione per locazioni brevi devono riscuotere e versare la cedolare secca. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con una sentenza che recepisce le indicazioni della Corte di Giustizia europea.



LEGGI
L'ARTICOLO 

BORIO MANGIAROTTI
presenta il Parco di SeiMilano:
inaugurato il primo lotto

Presentato alle istituzioni il Parco di SeiMilano, il progetto di rigenerazione urbana di Borio Mangiarotti e Vårde Partners che interessa un'area di 330.000 mq fra via Calchi Taeggi e via Bisceglie a Milano.



LEGGI
L'ARTICOLO 

SCENARI IMMOBILIARI:
costruzioni e servizi solidi nel 2022,
Italia meglio della media europea

Dalla sua nascita, lo scorso anno, gestisce attualmente otto progetti per un totale di 1.634 abitazioni, tra cui sette progetti in fase di sviluppo e uno in fase operativa.



LEGGI
L'ARTICOLO 