

Giuseppe  
**AMITRANO**  
Dils

## INVESTIMENTI DA RECORD, ORA ARRIVA LA SELEZIONE

DI BENEDETTO, ARGOS WITYU:  
PRIVATE EQUITY, RESTA ALTA  
L'ATTENZIONE VERSO LE MEDIE  
AZIENDE ITALIANE (VIDEO)

p.9

POTTERTON, SAVILLS: NUOVE  
STRATEGIE IN UN MERCATO CHE  
CAMBIA (VIDEO)

p.10

MORARA, CERVED: BIG  
DATA AL SERVIZIO DELLA  
MEDIAZIONE (VIDEO)

p.11

# SOMMARIO

03

## AMITRANO, DILS: INVESTIMENTI DA RECORD, ORA ARRIVA LA SELEZIONE

Investimenti da record può riassumere lo stato di salute del mercato immobiliare italiano. Infatti nel secondo trimestre del 2022 sono stati realizzati 2,9 miliardi di euro di investimenti nel settore immobiliare in Italia.



10

## POTTERTON, SAVILLS: NUOVE STRATEGIE IN UN MERCATO CHE CAMBIA (VIDEO)

Gli eventi che caratterizzano il momento storico stanno portando le aziende a doversi adattare sempre più rapidamente a un mercato in continua evoluzione. Gli operatori del settore immobiliare non fanno eccezione.



11

## MORARA, CERVED: BIG DATA A SERVIZIO DELLA MEDIAZIONE (VIDEO)



Il Gruppo ha dato vita a una società di mediazione interna che si occupa della vendita e della messa sul mercato di una fascia di immobili che, salvo rare eccezioni, rappresentano un mondo poco presidiato.

09

## DI BENEDETTO, ARGOS WITYU, PRIVATE EQUITY: RESTA ALTA L'ATTENZIONE VERSO LE MEDIE AZIENDE ITALIANE

I cosiddetti "cigni neri", cioè i fenomeni difficili da prevedere che impattano in maniera violenta sui mercati, stanno diventando sempre più frequenti. Basti pensare alla pandemia, all'inflazione elevata persistente e alla guerra in Ucraina.



12

## FRIGERIO: IMMOBILI IN ASTA, LE TIPOLOGIE PUBBLICATE A INIZIO 2022 (VIDEO)

Nel corso del 2022 rientreranno in procedura tutta una serie di immobili che, a causa delle restrizioni legate al contenimento del Covid, non erano stati pubblicati negli anni precedenti.



**REVIEW**  
IMMOBILIARE

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati  
[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)  
[www.monitorisparmio.it](http://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](mailto:info@monitorimmobiliare.it)

### Pubblicità

[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto: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

## AMITRANO, DILS: INVESTIMENTI DA RECORD, ORA ARRIVA LA SELEZIONE

# 03

Investimenti da record può riassumere lo stato di salute del mercato immobiliare italiano. Infatti nel secondo trimestre del 2022 sono stati realizzati 2,9 miliardi di euro di investimenti nel settore immobiliare in Italia (+51% rispetto al Q2 21). Questo dato si somma ai 3,4 miliardi di euro del primo trimestre e porta il semestre a raggiungere un totale di 6,3 miliardi di euro, oltre a ulteriori 1,5 miliardi di euro circa di deal attualmente in corso di negoziazione con chiusura prevista entro la fine del corrente mese.

**Questa la fotografia della prima metà del 2022. Ora però cosa possiamo aspettarci? Lo abbiamo chiesto a Giuseppe Amitrano, fondatore di Dils.**

"Le nostre previsioni si sono concretizzate: dal ritorno alla vita in ufficio all'esigenza di nuovi spazi. Un settore immobiliare che chiedeva una profonda rivisitazione degli edifici e l'effetto si è visto con il record degli investimenti".

**Effettivamente 6,3 miliardi di euro in un semestre rappresentano un valore al quale non siamo abituati in Italia. Cosa possiamo aspettarci per i prossimi mesi?**

"Questo è il punto fondamentale: il mercato si muove costantemente e

chi non riesce a leggerlo in anticipo è destinato a cattivi risultati. I risultati del primo semestre 2022 derivano dallo slancio dovuto al post Covid, inteso come fase acuta, a tassi d'interesse ai minimi, dall'inflazione scomparsa, da una crescita economica mondiale vigorosa. Pensare che le stesse condizioni si verifichino nel prossimo semestre non è realistico. L'inflazione corre in tutto il mondo, la crescita sta diventando se non recessione un sicuro rallentamento, i tassi d'interesse salgono e non sappiamo quanto".

**Quindi?**

"I risultati raggiunti sono davvero importanti. La logistica ha continuato a registrare un ritmo impressionante sia per assorbimento sia per volumi investiti.



Gli uffici, su cui abbiamo sempre creduto - anche in piena pandemia, ed erano in pochissimi a scommetterci - stanno registrando performance incredibili. Recente la notizia della nuova sede di Kpmg in Porta Nuova a Milano per oltre 30.000 mq, altri mega deal verranno comunicati a breve. Credo moltissimo nel grande cambiamento in atto in questo settore e chi saprà capirlo e cavalcarlo potrà ottenere risultati insperati. Ibridazione degli spazi, ossessione per la qualità e la sostenibilità, nuovi modi di pensare gli spazi di lavoro sono i principali driver di cambiamento.

Il settore living continuerà il suo percorso di crescita, forse con maggiore prudenza, ma ormai il trend iniziato due anni fa penso sia irreversibile. Bisogna pensare, costruire e vivere spazi abitativi, quartieri e città diversi rispetto al passato. Saranno probabilmente necessari più sacrifici per raggiungere la casa ideale ma ho la sensazione che la voglia di maggiore equilibrio e benessere nella vita delle persone abbia un peso decisamente diverso rispetto al passato e prevarrà. Il residenziale non si fermerà.

Stesso discorso per high street retail e hospitality, le esperienze tornano al centro e i dati recenti di occupancy e consumi lo dimostrano.

È oggettivo e innegabile che la situazione generale, italiana e internazionale, sia contraddistinta da incertezza e sono in molti a vedere nubi all'orizzonte.

Probabilmente arriveranno. Abbiamo superato pandemie, guerre mondiali, crisi finanziarie, disastri ambientali, e una lunga lista di altre catastrofi. Ma siamo ancora qua. Parliamo di come possiamo migliorare le cose e la vita delle persone, remunerare meglio il lavoro, offrire e immaginare spazi diversi e più sostenibili rispetto al passato e, più in generale, avere un atteggiamento di lungo periodo e fiducia. Sarà più forte di qualsiasi aumento dei tassi o aggiustamento dei prezzi. Evviva il cambiamento".





Con l'invito a mettere il fieno in cascina, torniamo a guardare nel dettaglio della prima parte del 2022. Il primo semestre dell'anno si conferma come il migliore "first half" dall'inizio delle rilevazioni storiche da parte degli operatori del mercato, la cui media negli ultimi 10 anni si attestava a 3,5 miliardi di euro. Uffici e logistica, che complessivamente hanno rappresentato oltre la metà degli investimenti totalizzati nei primi sei mesi dell'anno, hanno trainato il mercato.

Con circa 2 miliardi di euro transati nel corso del primo semestre, di cui circa 653 milioni di euro nel secondo trimestre, gli uffici si confermano la prima asset class con una crescita di oltre due volte rispetto allo stesso periodo del 2021 e un'incidenza del 31% sul volume totale degli investimenti. La componente office è stata quella più rilevante sui mercati principali di Milano e Roma, rispettivamente il 72% e il 92%, ed è stata caratterizzata da operazioni core con ticket rilevanti (oltre i 100 milioni di euro) finalizzate soprattutto nel corso dell'ultimo trimestre.

Nel primo semestre del 2022, il mercato office letting a Milano ha registrato un assorbimento di 264 mila mq, di cui 157 mila mq nel Q2 22, totalizzando un valore record rispetto agli ultimi

10 anni. I volumi locati hanno, quindi, recuperato pienamente il livello pre-pandemia, con ottime performance in tutti i submarket. Il Q2 2022 segnala, inoltre, l'incremento del numero delle locazioni direzionali di grandi dimensioni (più di 5 mila mq) rispetto ai quarter precedenti, evidenziando la significativa dinamicità della domanda da parte delle "big corporations".

A Roma, il mercato del letting si rivela in continua ripresa dal 2020, seppur ancora lontano dal record del 2019, in parte anche a causa della limitata disponibilità di prodotto di qualità nei principali submarket. Nel Q2 2022 si registrano transazioni per circa 40 mila mq con un totale di oltre 94 mila mq nel primo semestre dell'anno, in crescita del 27% rispetto allo stesso periodo del 2021.

Secondo le analisi del Team Research di Dils, la pipeline di trattative già avviate nel secondo trimestre del 2022 potrebbe determinare risultati decisamente positivi anche per la seconda parte dell'anno.

Inoltre, la forte domanda alimenta la crescita dei canoni prime, relativi ai prodotti di massima qualità con compliance ESG, che hanno raggiunto a Milano il valore di 675 euro/mq/anno in location strategiche.



La logistica continua a registrare investimenti con valori record: 1,2 miliardi di euro nel Q2, per un totale di 1,9 miliardi di euro nella prima metà dell'anno, che pesano il 30% sul totale investito in Italia. Il dato, in crescita di circa tre volte rispetto all'H1 2021, rappresenta un record assoluto per un primo semestre ed è stato raggiunto grazie alla chiusura di una solida pipeline di investimenti che include la più grande transazione di un singolo asset mai registrata in Italia.

I prime net yield segnano una nuova contrazione al 3,8%, ma le analisi per il secondo semestre del 2022 prevedono una risalita verso il 4%.

Il take-up logistico continua a raggiungere alti livelli con 1,4 milioni di mq nel H1 2022, di cui 717 mila mq nel Q2, registrando un aumento dell'8% rispetto al H1 2021. Questo trend positivo ha mantenuto il vacancy rate ai minimi storici (circa 3%) e l'assenza di prodotto di grado A disponibile ha alimentato sviluppi speculativi che rappresentano il 35% del take-up totale nel semestre.

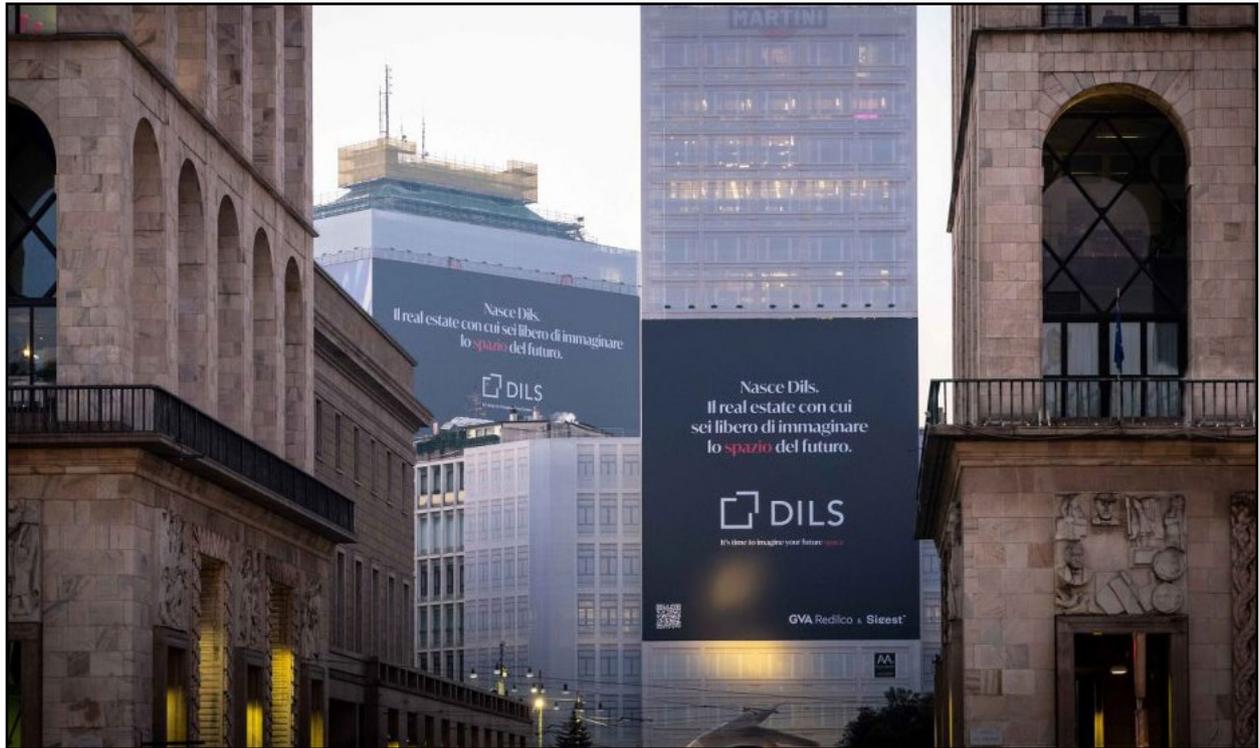
L'incremento dei costi di costruzione e la continua crescita della domanda determinano in tutti i submarket il rialzo degli asking rent su immobili di nuova costruzione, con il prime rent del mercato di Milano che tocca i 59 euro/mq/anno.

Anche l'hospitality, con il 14% degli investimenti, si mostra in costante ripresa attraendo 280 milioni di euro nel Q2 e totalizzando nel semestre 870 milioni di euro, oltre il doppio se comparato ai valori dell'H1 2021.

Roma è nel mirino degli investitori che nel corso del trimestre hanno investito circa 250 milioni di euro in due primari due asset destinati a far parte di grandi catene internazionali.

Il living è diventato un settore consolidato dal punto di vista dell'interesse degli investitori (pari all'11% degli investimenti dell'H1), attraendo circa 700 milioni di euro nel primo semestre dell'anno e quasi raddoppiando i volumi rispetto allo stesso periodo del 2021.





A Milano, gli investitori continuano a manifestare interesse per il segmento Built to Rent: secondo i dati del Team Research di Dils, gli appartamenti destinati a raggiungere il mercato a breve a medio termine sono pari a 6.300 a fronte di un mercato con un elevato potenziale.

È inoltre importante rilevare alcuni trend del settore come il crescente interesse per gli alternative submarket del PBSA (Purpose Built Student Accommodation), del co-living e del senior housing e per location secondarie, come ad esempio Firenze e Genova.

Dal punto di vista del mercato residenziale della compravendita, in Italia il numero di transazioni residenziali nel Q1 2022 è pari a quasi 182.000 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) con una crescita del 12% rispetto allo stesso periodo del 2021 e una straordi-

naria performance di Milano con circa 7.700 NTN (+36% rispetto al Q1 2021).

I volumi investiti nel retail durante il Q2 2022 sono stati pari a 200 milioni di euro, per un totale semestrale di oltre 380 milioni di euro, in netta ripresa rispetto al primo semestre del 2021, in cui gli investimenti erano stati di circa 180 milioni di euro.

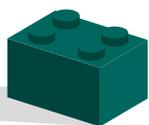
L'interesse degli investitori per questa asset class mostra una decisa ripresa anche dal punto di vista letting: il sentiment degli operatori è infatti positivo soprattutto in relazione alla sperimentazione di nuovi format di elevata qualità e di tipo esperienziale.

Milano conferma il proprio ruolo di protagonista nel settore retail italiano, mentre i mercati di Roma e di Firenze evidenziano una ritrovata vivacità, spinta dalla decisa ripresa del settore turistico.

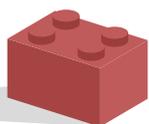


# YARD REAAS

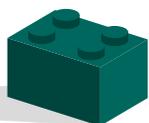
**30+**  
anni di esperienza



**40+**  
mln € di ricavi



**170+**  
risorse interne



**Yard Reaas** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. 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, project management & monitoring), ambientale, valutativo e gestionale (building management). In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI-Principles for Responsible Investment. Conta oltre 170 risorse interne, un network di 500 tecnici e oltre 40 milioni di euro di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarters) e Roma e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

[www.yardreaas.it](http://www.yardreaas.it) - [info@yardreaas.it](mailto:info@yardreaas.it)

# DI BENEDETTO, ARGOS WITYU PRIVATE EQUITY: RESTA ALTA L'ATTENZIONE VERSO LE MEDIE AZIENDE ITALIANE

# 09

A cura di Luigi Dell'Olio

I cosiddetti "cigni neri", cioè i fenomeni difficili da prevedere che impattano in maniera violenta sui mercati, stanno diventando sempre più frequenti. Basti pensare alla pandemia, all'inflazione elevata persistente e alla guerra in Ucraina.

"Dovremo abituarci a uno scenario in cui le sorprese negative diventano sempre più frequenti", racconta **Jean Pierre Di Benedetto, managing partner di Argos Wityu**. "Ma ricordiamoci che nelle fasi di grande negatività a livello di sentiment spesso emergono nuove opportunità di investimento. Pensiamo alla spinta arrivata dalla pandemia al lavoro e all'istruzione a distanza. Molti di questi cambiamenti sono irreversibili". Per chi gestisce portafogli, sottolinea l'esperto, "diventa fondamentale seguire i grandi trend di cambiamento e adeguare le proprie scelte alle nuove esigenze della domanda".

Di Benedetto vede grandi prospettive di crescita per il private equity. "Le aziende italiane, specie quelle di media taglia, sono molto rapide nell'adattarsi ai cambiamenti e questo le rende molto attrattive agli occhi degli investitori istituzionali".

Guarda l'intervista



# POTTERTON, SAVILLS NUOVE STRATEGIE IN UN MERCATO CHE CAMBIA

# 10

Pandemia, guerra in Ucraina, crisi economica. Gli eventi che caratterizzano il momento storico stanno portando le aziende a doversi adattare sempre più rapidamente a un mercato in continua evoluzione.

Gli operatori del settore immobiliari non fanno eccezione.

Tra le asset class che stanno riscoprendo il maggior interesse da parte degli investitori figurano student housing, senior living e build to rent.

Centri commerciali e strutture ricettive stanno vivendo una nuova primavera. Il turismo, nel nostro Paese, è in forte ripresa e a beneficiarne, oltre a tutto ciò che ruota intorno al segmento dell'hospitality, è anche il commercio al dettaglio.

Prosegue, poi, lo slancio della logistica.

Monitorimmobiliare ha chiesto al nuovo **CEO di Savills Italia, Angus Potterton**, qual è la loro visione di mercato e in che modo questi cambiamenti impattano sulla loro strategia.

Guarda l'intervista



## MORARA, CERVED: BIG DATA A SERVIZIO DELLA MEDIAZIONE

# 11

Sono diverse le strutture che, negli anni, si sono focalizzate sulla gestione di immobili in asta di tipo residenziale.

Quando si guarda ai piccoli immobili industriali, direzionali, ricettivi, in location secondarie, che restano sul mercato per tempi più lunghi, la situazione cambia.

Cerved si occupa anche di recupero crediti. Il Gruppo ha dato vita a una società di mediazione interna che si occupa della vendita e della messa sul mercato di questa fascia di immobili che, salvo rare eccezioni, rappresentano un mondo poco presidiato.

Monitorimmobiliare ha incontrato **Massimiliano Morara, alla guida di Cerved Property Services Italy**, per approfondire l'argomento e guardare ai trend che si stanno delineando all'interno di questo mercato.

Massimiliano Morara, CEO Cerved Property Services Italy: "Grazie ai database forniti dal Gruppo Cerved abbiamo potuto dare un impulso tecnologico importante

al mondo della mediazione basato sull'analisi dei dati.

L'ingresso della tecnologia, però, non potrà rimpiazzare, perlomeno nel medio periodo, l'attività classica: stiamo assistendo a un affiancamento tecnologico delle attività tradizionali, non a una loro sostituzione".

Guarda l'intervista



# FRIGERIO

## IMMOBILI IN ASTA, LE TIPOLOGIE PUBBLICATE A INIZIO 2022

# 12

Nel corso del 2022 rientreranno in procedura tutta una serie di immobili che, a causa delle restrizioni legate al contenimento del Covid, non erano stati pubblicati negli anni precedenti. Entro la fine dell'anno ci si aspetta una percentuale vicina al 70% di immobili residenziali pubblicati.

Iniziando a guardare ai primi mesi del 2022, quali sono le tipologie degli immobili in asta? Monitorimmobiliare ha approfondito l'argomento con **Mirko Frigerio**.

"Oltre a una piccola parte di residenziale, troviamo ancora moltissimi terreni e sta aumentando il numero di alberghi, nonché di strutture ricettive in asta.

Non parliamo di grandi hotel 4 stelle, in edifici cielo-terra, ma di quei piccoli spazi che, ad esempio, occupano un piano all'interno di un edificio dove sono presenti anche uffici e unità abitative.

Sono strutture che, già prima del Covid, chiudevano in perdita. Le strutture danneggiate dalla pandemia andranno infatti in asta nel 2023, anno in cui ci si aspetta anche un aumento di quelli che erano, nell'era precedente alla diffusione dello smart working, grandi uffici da 500-600 mq".

Guarda l'intervista



Accelera il tuo business

---



# LA PIATTAFORMA DI TRANSACTION MANAGEMENT PER IL REAL ESTATE COMMERCIALE



# D4RE

DIGITAL FOR REAL ESTATE

● **VELOCE**

● **FACILE**

● **AFFIDABILE**

La prima piattaforma che ti permette di gestire le transazioni nell'immobiliare commerciale in maniera integrata.

Pensata e sviluppata per farti incontrare velocemente gli interessati, visitare e personalizzare gli spazi, scambiare i documenti e chiudere le transazioni.

[www.d4re.com](http://www.d4re.com)

[info@d4re.com](mailto:info@d4re.com)

## IN BREVE

**NOMISMA:**  
H1 2022, prezzi case +2,9%.  
In crescita anche uffici e negozi

Aumentano i prezzi delle abitazioni nel primo semestre 2022. L'incremento è pari al 2,9% a/a nella media dei 13 principali mercati nazionali.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

**FRANCO:**  
Superbonus, crediti inesistenti  
per 5,7 mld. Già incassati 2 mld

"Dai controlli effettuati dalle autorità fiscali sul Superbonus sono emersi crediti inesistenti per 5,7 miliardi di cui 2 miliardi già incassati".



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

**CERVED:**  
Rischio default per quasi  
100 mila imprese in Italia

Peggiora nuovamente lo stato di salute del tessuto imprenditoriale italiano dopo la ripresa post-Covid.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

**PANATTONI:**  
Completata vendita di 5 asset  
logistici per 160 mln in Polonia

Panattoni ha completato la vendita di un portafoglio immobiliare per 160 milioni di euro in Polonia.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

## IN BREVE

### **SAVILLS:** Student Housing, in Italia grandi opportunità

Nell'anno accademico 2020/2021 il numero di studenti in Italia ha registrato un aumento del 4% rispetto all'anno precedente.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### **CORTE UE:** In Italia corrette le imposte sugli affitti Airbnb

L'avvocato generale della Corte di Giustizia dell'Unione Europea Maciej Szpunar si è espresso sul ricorso presentato da Airbnb.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### **AL VIA IL FONDO CERVINO:** Lendlease con Ream Sgr per lo sviluppo di MIND

Il Fondo è costituito da due Comparti la cui gestione è finalizzata alla valorizzazione di porzioni immobiliari all'interno di MIND.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### **ASPESI:** Rigenerazione urbana a Milano tra criticità e possibilità

Nel corso della prima parte dell'incontro è stato presentato il manifesto predisposto dal comparto Aspesi progettazione.



LEGGI  
L'ARTICOLO 