



Valeria  
DAL CORSO

## CAMBIO DI MARCIA PER SGSS

LONGEVITY PARTNERS: ESG,  
UNA SFIDA DA AFFRONTARE  
(VIDEO)

p.05

E&V - NOMISMA, MILANO:  
TRANSAZIONI IN CALO, BUONA  
TENUTA DEI PREZZI (VIDEO)

p.06

E&V - NOMISMA, ROMA: L'EUR  
TRA I QUARTIERI PIÙ RICHIESTI  
DA ACQUIRENTI STRANIERI  
(VIDEO)

p.09

# SOMMARIO

## 03 CAMBIO DI MARCIA PER SGSS

Il settore immobiliare sta attraversando significative trasformazioni. Ci troviamo di fronte a una situazione di incertezza economica, influenzata dall'andamento dei tassi di interesse, dalla crisi immobiliare in Cina e dall'aumento dei costi delle materie prime, che impatta sul mercato.



## 06 E&V - NOMISMA, MILANO: TRANSAZIONI IN CALO, BUONA TENUTA DEI PREZZI

Il mercato immobiliare a Milano, nel corso del primo trimestre, ha registrato un sostanziale peggioramento di tutti gli indicatori. La battuta d'arresto ha riguardato in primis le transazioni, -22,9% nel primo trimestre 2023 rispetto al Q1 2022, mentre i prezzi hanno dimostrato una buona tenuta.



## 05 LONGEVITY PARTNERS: ESG, UNA SFIDA DA AFFRONTARE

L'interesse per le tematiche ESG sta crescendo anche in Italia. Aziende specializzate, come Longevity Partners, stanno rafforzando la loro presenza nel nostro Paese. Ne abbiamo parlato con Amedeo Musini, parte del team di Longevity Partners da più di quattro anni.



## 09 E&V - NOMISMA, ROMA: L'EUR TRA I QUARTIERI PIÙ RICHIESTI DA ACQUIRENTI STRANIERI

Secondo i dati del Market Report H1 2023 realizzato da E&V in collaborazione con Nomisma, il mercato immobiliare della Capitale rimane stabile, con il segmento Premium che nell'H1 2023 è stato caratterizzato da una domanda nel complesso stazionaria.



**REVIEW**  
L'ESPRESSO

© 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)

È proibita la riproduzione di tutto o parte  
del contenuto senza l'autorizzazione  
dell'Editore

Seguici su :



Il settore immobiliare sta attraversando significative trasformazioni.

Ci troviamo di fronte a una situazione di incertezza economica, influenzata dall'andamento dei tassi di interesse, dalla crisi immobiliare in Cina e dall'aumento dei costi delle materie prime, che impatta sul mercato.

Ne abbiamo parlato con **Valeria Dal Corso**, alla guida di **Societe Generale Securities Services**.

“In questo clima di incertezza - ha spiegato Dal Corso - gli investitori tendono a essere sempre più selettivi.

Abbiamo notato un crescente interesse per gli immobili logistici. Questo settore ha registrato una notevole crescita negli anni successivi alla pandemia, principalmente grazie allo sviluppo dell'e-commerce.

È evidente che vi sia anche un crescente interesse per la sostenibilità ambientale, un tema che coinvolge anche i fondi immobiliari.

La trasformazione tecnologica e la sostenibilità ambientale sono due tematiche particolarmente

sensibili sia per il Real Estate che per l'Asset Management.

I due settori condividono diversi elementi in comune. Uno di questi è la necessità di contenere i costi e migliorare l'efficienza operativa. Un secondo punto importante riguarda la preparazione per affrontare le sfide regolamentari. Inoltre, entrambi i settori soffrono l'aumento dei costi finanziari.

Come SGSS, ci impegniamo costantemente a sostenere i nostri partner, cercando soluzioni sempre più adatte alle loro esigenze, in linea con l'evoluzione del mercato”.

Guarda l'intervista

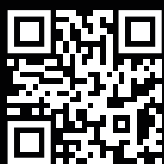


**Valeria  
DAL CORSO**  
CEO e General Manager  
SGSS

Il real estate con cui  
sei libero di immaginare  
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



[dils.com](https://dils.com)

GVA Redilco & Sigest'



# LONGEVITY PARTNERS: ESG, UNA SFIDA DA AFFRONTARE

# 05

L'interesse per le tematiche ESG sta crescendo anche in Italia. Aziende specializzate, come Longevity Partners, stanno rafforzando la loro presenza nel nostro Paese.

Ne abbiamo parlato con **Amedeo Musini**, parte del team di **Longevity Partners** da più di quattro anni, recentemente nominato **Managing Director Southern Europe**.

“Nel luglio 2023 - ha spiegato Musini - abbiamo annunciato ufficialmente l'apertura della nostra sede italiana a Milano, con l'obiettivo di rispondere alle crescenti esigenze dei nostri clienti nella regione del Sud Europa.

Attualmente, il nostro team italiano conta quattro membri, intendiamo arrivare a cinque entro la fine dell'anno, con l'obiettivo di raddoppiare il numero di collaboratori entro l'anno successivo.

Stiamo assistendo a un crescente interesse per la sostenibilità, con una richiesta sempre maggiore di studi di mitigazione del cambiamento climatico.

Le certificazioni sul mercato sono sempre più numerose.

Tuttavia, vi sono ancora difficoltà, soprattutto nella comparabilità tra tali certificazioni.

Ci troviamo in un contesto in cui le certificazioni e gli standard stanno evolvendo rapidamente: la loro complessità e la mancanza di chiarezza rappresentano sfide da affrontare”.

Guarda l'intervista



**Amedeo  
MUSINI**

Managing Director  
Longevity Partners Southern Europe

# E&V - NOMISMA, MILANO: TRANSAZIONI IN CALO, BUONA TENUTA DEI PREZZI

# 06

Il mercato immobiliare a Milano, nel corso del primo trimestre, ha registrato un sostanziale peggioramento di tutti gli indicatori. La battuta d'arresto ha riguardato in primis le transazioni, -22,9% nel primo trimestre 2023 rispetto al Q1 2022, mentre i prezzi hanno dimostrato una buona tenuta.

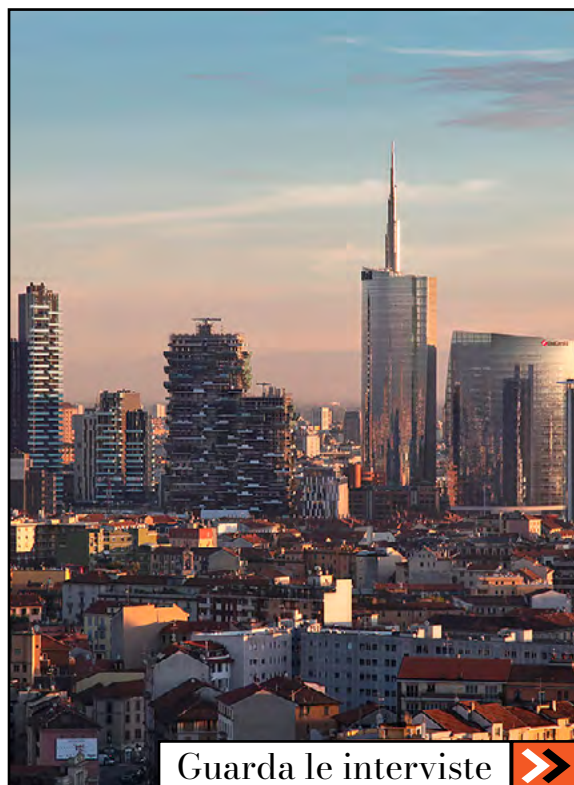
Il progressivo rialzo dei tassi di interesse ha impattato in misura minore sul mercato del pregio e sulle nuove costruzioni rese particolarmente interessanti dalle recenti indicazioni europee sulla classe energetica degli immobili.

Questi i dati riportati nel **Market Report Milano/Roma** relativo al primo semestre 2023 realizzato da **Engel & Völkers** in collaborazione e con il supporto scientifico di Nomisma.

“Nonostante gli indicatori del mercato immobiliare siano nel complesso in peggioramento, il mercato del pregio continua a mostrare una buona vitalità” spiega Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma. “La fascia alta del mercato, non dipendente da credito e per questo non disincentivata dall'incremento dei tassi di interesse, gode ancora di una domanda sostenuta. Cala, per contro, la quota di transazioni che non possono prescindere dal supporto bancario”.

“L'impatto negativo dell'aumento dei tassi di interesse è stato più marcato sul prodotto usato rispetto al prodotto nuovo a causa del progressivo esaurimento delle formule di incentivazione fiscale, dell'aumento dei tempi e dei costi di ristrutturazione ed anche a causa del nuovo interesse dei consumatori per alte prestazioni energetiche degli edifici” commenta Roberto Magaglio, Licenze Partner Engel & Völkers Milano.

Considerando i valori, il mercato del centro storico è caratterizzato da una generalizzata tendenza al rialzo dei prezzi medi degli immobili. Per le case ristrutturate a nuovo il range è molto ampio tra i singoli quartieri.



Guarda le interviste



La zona Duomo, ad esempio, ha visto crescere i valori massimi che risultano compresi tra gli 8.500 e i 19.500 euro/mq, mentre le quotazioni top nel Centro Storico hanno toccato il record dei 24.000 euro/mq nel Quadrilatero e confermato i 21.000 euro/mq a Brera e nella Zona Castello. Nella Zona Ovest i prezzi medi degli immobili di pregio confermano i livelli del semestre precedente in alcune localizzazioni, mentre in altre si registra un trend al rialzo.

Le quotazioni delle proprietà ristrutturate al nuovo variano tra 4.200-6.500 euro/mq di Gamba-Bande Nere e San Siro, ai circa 10.000 euro/mq di Sempione-Arco della Pace -Chinatown e Vercelli-Washington. Quotazioni molto più alte per Citylife dove i prezzi si attestano tra gli 8.000 e i 15.000 euro/mq. Per quanto riguarda la zona est, i valori presentano un trend al rialzo su base semestrale in tutte le zone riscontrabile sia per le proprietà nuove sia per quelle ristrutturate a nuovo dove si riscontrano valori di compravendita compresi nel range di 4.500-9.500 euro/mq.

In crescita i prezzi anche nella Zona Nord di Milano, anche se con fasce di range differenti tra zona e zona. Nel quartiere di Porta Nuova-XXV Aprile, ad esempio, i prezzi raggiungono quota di 19.800 euro/mq, con l'area di Garibaldi-Moscova-Arena che conferma il rialzo dei valori con un prezzo medio massimo di 13.000 euro/mq. Infine, in controtendenza con il resto del mercato, le quotazioni medie della Zona Sud restano stazionarie su base semestrale, per le abitazioni nuove o ristrutturate al

nuovo e diminuiscono per le abitazioni da ristrutturare. Considerando gli immobili nuovi, il range dei valori varia tra 6.500 euro/mq di Medaglie d'Oro-Lodi e gli 11.000 euro/mq di Porta Romana-Crocetta-Quadronno.

L'outlook per il secondo semestre 2023 vede, per Milano, un trend di flessione delle transazioni, associato ad una intonazione stazionaria dei prezzi medi in tutte le zone della città. Gli annunci di nuovi aumenti dei tassi di interesse lasciano presagire un impatto negativo sulla domanda e gli investimenti.

Nel comparto della locazione, in Centro Storico sono attesi contratti in diminuzione, a causa della progressiva scarsità di offerta, in presenza di incremento dei canoni. Le quotazioni dovrebbero crescere, o tutt'al più rimanere stazionarie in tutte le zone, a fronte di aspettative di calo dei contratti, più concentrate nella zona Sud, oltre che in parti delle zone Ovest e Est.

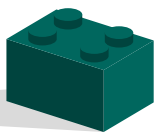




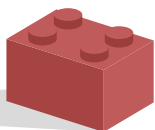


# YARD REAAS

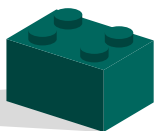
**30+**  
anni di esperienza



**45 mln/€**  
ca. di ricavi



**200+**  
risorse interne



**Yard Reaas** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con Yard CAM e Yard RE, società controllate del Gruppo, 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 e project management), ambientale, valutativo e gestionale (property management).

In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investments. Conta oltre 200 risorse, un network di 500 tecnici e circa €45 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarter) 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)

**Italy:** Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

**UK:** London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

**France:** 114 Rue Ballu - 75009 Paris





# E&V - NOMISMA, ROMA: L'EUR TRA I QUARTIERI PIÙ RICHIESTI DA ACQUIRENTI STRANIERI

# 09

Un ufficio di 800 mq a Cinecittà, che recluterà circa 100 agenti entro la fine del 2024, per coprire l'intera Capitale. È la nuova sede del Market Center di Roma di **Engel & Völkers**, inaugurata oggi.

“L'apertura - ha commentato Tomaso Aguzzi, Ceo di Engel & Völkers Italia - rientra nel nostro piano di sviluppo per il prossimo triennio e conferma la volontà del Gruppo di presidiare e supportare da vicino un importante fetta di mercato residenziale nel quadrante sud-est della Capitale fino all'area dei Castelli Romani. L'obiettivo di E&V in Italia, per il 2023, è continuare ad espandersi in zone di interesse ritenute strategiche e a investire nella formazione dei collaboratori, nel servizio customizzato alla clientela e nell'innovazione tecnologica, per rafforzare ancora di più il posizionamento del Brand nel panorama immobiliare nazionale e internazionale”.

Secondo i dati del **Market Report Milano/Roma** relativo al primo semestre 2023, realizzato da Engel & Völkers in collaborazione e con il supporto scientifico di Nomisma, il mercato immobiliare della Capitale rimane stabile, con il segmento Premium che nel primo semestre del 2023 è stato caratterizzato da una domanda nel complesso

stazionaria, con prezzi in aumento e un numero di compravendite in moderata flessione.

“Nonostante gli indicatori del mercato immobiliare siano nel complesso in peggioramento, il mercato del pregio continua a mostrare una buona vitalità” - ha spiegato Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma. “La fascia alta del mercato, non dipendente da credito e per questo non disincentivata dall'incremento dei tassi di interesse, gode ancora di una domanda sostenuta. Cala, per contro, la quota di transazioni che non possono prescindere dal supporto bancario”.



Guarda le interviste



Secondo l'indagine, nel centro storico si conferma il trend al ribasso delle transazioni, senza ripercussioni sui prezzi di vendita, che registrano una crescita nelle location di maggiore pregio. Tra queste, si segnala, in particolare, il ritorno di interesse per l'Aventino. Gli acquisti per investimento si concentrano soprattutto sui rioni Trastevere e Testaccio, caratterizzati da un'intensa vita notturna e pertanto particolarmente attrattivi anche per gli affitti a breve termine.

La domanda estera, per la maggior parte proveniente dal Nord Europa, si rivolge soprattutto verso immobili collocati nelle aree di grande pregio come Pinciano, Parioli e Trieste e l'Eur che, grazie alle diverse iniziative di riqualificazione in corso nel quartiere, è tra le zone più richieste da acquirenti stranieri per l'acquisto di proprietà a uso investimento. Si registra anche la domanda per immobili di piccole dimensioni da destinare a uso ricettivo o a locazione studentesca, ad esempio nei quartieri San Lorenzo e Bologna.

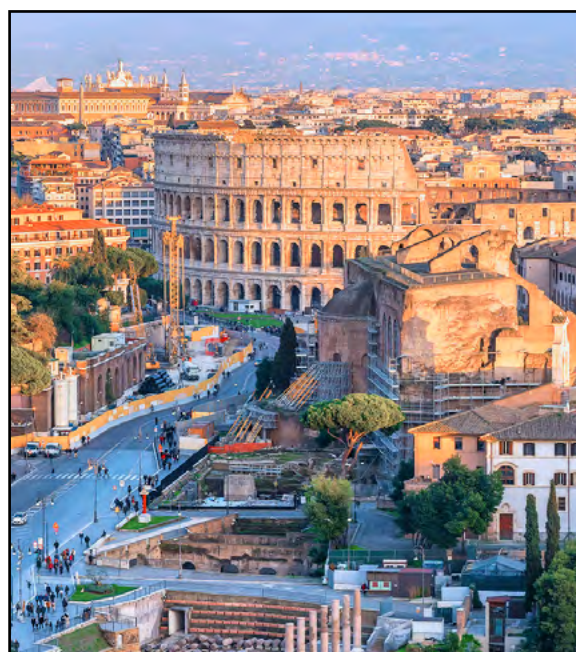
Per quanto riguarda le quotazioni, nel centro storico i prezzi delle abitazioni ristrutturate vanno da 3 mila a 10 mila euro a mq per i quartieri più esclusivi. Nella zona Prati-Vaticano il range dei prezzi medi si conferma compreso tra 4.200 e 7 mila euro al mq per le abitazioni ristrutturate al nuovo.

A Roma nord, i prezzi medi presentano trend stazionari su base semestrale, a eccezione di Parioli, Trieste-Salario e Talenti-Monte Sacro che registrano un aumento.

Qui i costi variano da 2.700 a 7 mila euro al mq per le abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo.

Nella zona ovest, i prezzi medi sono stazionari su base semestrale in tutti i quartieri della macroarea, sia le abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo, sia per quelle da ristrutturare. I valori di compravendita restano compresi nel range 2.700-4.100 euro al mq per le proprietà nuove o ristrutturate al nuovo e nel range di 2.300-3.600 euro al mq per quelle da ristrutturare. Tra i quartieri che riscuotono maggiore interesse spiccano Monteverde Nuovo e Gianicolense.

Infine, a Roma sud, i prezzi delle abitazioni nuove o ristrutturate presentano un incremento generalizzato rispetto al semestre precedente, ad eccezione del quartiere Torrino dove le quotazioni risultano stazionarie. I valori medi vanno dai 2.400 euro al mq della zona Laurentino a 4.800 euro al mq di San Giovanni/Appio Latino e Eur per gli immobili nuovi o ristrutturati al nuovo.





“I dati relativi al primo semestre 2023 hanno registrato un tasso di crescita pari allo 0,8% rispetto allo stesso periodo del 2022, confermando un trend tutto sommato positivo in un momento complesso per il mercato”, ha commentato Helio Cordeiro Teixeira, Managing Director del Market Center di Roma di Engel & Völkers. “Il nostro obiettivo è quello di ampliare l’offerta in tutte le zone della città attraverso un costante miglioramento nella qualità dei servizi messi a disposizione dei nostri clienti, al fine di minimizzare i rischi e i tempi delle conclusioni di compravendita nel difficile contesto urbanistico della Capitale. In generale, ci attendiamo un aumento di investitori interessati a proprietà da mettere a reddito e una ripresa

del mercato, anche grazie al Giubileo e agli interventi previsti dal PNRR, che rappresenteranno senz’altro uno stimolo al miglioramento complessivo della città”.

Dal Market Report di Engel & Völkers e Nomisma emerge anche una panoramica del mercato della locazione che si conferma caratterizzato dalla pressione della domanda a fronte di un’offerta scarsa di immobili, fenomeno per larga parte imputabile alla conversione dei contratti di affitto tradizionali in contratti short term. Tali dinamiche hanno portato a un ulteriore aumento dei canoni rispetto al semestre precedente. La preferenza dei locatari va alle abitazioni ristrutturate al nuovo e tra le zone di maggiore interesse si segnalano i quartieri Vigna Clara, Farnesina, Trieste e Salario. Il pieno ritorno della domanda estera, soprattutto nel centro storico e nell’area Prati-Vaticano, ha stimolato investimenti nei due quartieri.

“Una buona parte della domanda è caratterizzata dagli affitti transitori che per i proprietari rappresentano una via di mezzo per poter avere un’ottima rendita e la restituzione dell’immobile in tempi ridotti, evitando rischi di morosità. In tal senso, crediamo che le soluzioni proposte dal governo, mirate a fissare un numero minimo di pernottamenti per l’affitto breve, possano non essere quelle più produttive per la gestione delle carenze di immobili residenziali. Sarebbe invece più utile incentivare, con manovre fiscali specie per le ristrutturazioni, i proprietari dei tanti immobili sfitti per aumentare l’offerta sul mercato”, ha concluso Teixeira.



## RE ITALY 6 OTTOBRE 2023: ESG e NPL, sinergie o confronto?

Il panel “ESG e NPL, sinergie o confronto?” vedrà sul palco Luca Mazzoni, Protos Group; Massimiliano Morara, CCMG, Cerved Property Service; Giovanni Gilli, Intrum Italy; Daniele Levi Formiggini, ARECneprix.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

## RE ITALY 6 OTTOBRE 2023: Rent, la nuova frontiera dei Fondi Immobiliari

Il panel “Rent, la nuova frontiera dei Fondi Immobiliari” vedrà sul palco Ravara, Hines Italy, Schiavo, Castello Sgr, Di Corato, Amundi RE Italia Sgr, Oriani, Savills IM, Stella, Polis Fondi Sgr e Rella, Blue Sgr.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

## DONDI, NOMISMA L'abito troppo leggero dell'ottimista

Il Rapporto dell'Agenzia delle Entrate relativo al III trimestre del 2023 conferma le previsioni formulate e restituisce un quadro di forte rallentamento del mercato immobiliare italiano.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

## BORIO, BRI: movimenti del mercato confusi. Il rialzo dei prezzi solleva interrogativi

Il contesto dovrebbe fare scendere i prezzi delle case, mentre “in vari Paesi i prezzi degli immobili residenziali si sono stabilizzati di recente, o hanno ripreso a salire”.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

### ASSEMBLEA DI CONFINDUSTRIA per il Real Estate Monitorimmobiliare c'è

Un grande onore per Monitorimmobiliare essere presente e ringrazio il Presidente Carlo Bonomi per l'invito personale e l'attenzione che ci riserva.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### LOCAZIONI LOMBARDIA: a Milano rendimento annuo del 4,3%

In Lombardia, il rendimento annuo lordo di un immobile in affitto varia a seconda della provincia e del tipo di appartamento. Le città che presentano rendimenti più interessanti sono Mantova e Cremona.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### KRYALOS: il fondo Keystone chiude due operazioni di acquisto di crediti UTP

Kryalos SGR, attraverso il Fondo Keystone, riservato a investitori istituzionali per la gestione e valorizzazione di UTP, raggiunge una raccolta di 335 mln di euro grazie a due nuove operazioni di acquisizione di crediti.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### LA JV DEA CAPITAL - HARRISON STREET acquisisce 430 unità build-to-rent in Spagna

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 