

# REVIEW

WEB EDITION

Anno IV - 2022  
Numero 377  
24 - 30 Dicembre

Alexei  
DAL PASTRO

## COVIVIO: 2023, NON MANCANO GLI STIMOLI

LE PROCEDURE ESECUTIVE  
IMMOBILIARI TRA RIFORME  
E PANDEMIA (REPORT)

p.6

TECNOCASA: H1 2022,  
AUMENTANO LE  
COMPRAVENDITE DI CASA  
VACANZA (REPORT)

p.8

JLL: HEALTHCARE IN  
CRESCITA, INVESTIMENTI  
PER 300 MLN NEI PRIMI 9  
MESI DEL 2022

p.10

# SOMMARIO

## **03 COVIVIO: 2023, NON MANCANO GLI STIMOLI**

Tempo di bilanci e di previsioni per il nuovo anno. Il 2022, sulla scia del 2021, è stato un anno positivo per il settore immobiliare, al contrario, venti incerti soffiano sul 2023. Ne abbiamo parlato con Alexei Dal Pastro, alla guida di Covivio in Italia.



## **08 TECNOCASA: H1 2022, AUMENTANO LE COMPRAVENDITE DI CASA VACANZA**

Continua il trend positivo del segmento della casa vacanza. La possibilità di tornare a viaggiare anche al di fuori dei confini nazionali non ha rallentato il desiderio di avere una seconda casa nelle località di mare, montagna e lago.



## **06 LE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI TRA RIFORME E PANDEMIA**

Le procedure che si chiudono con l'aggiudicazione del bene oggetto dell'esecuzione costituiscono poco meno della metà delle procedure avviate; la chiusura delle procedure senza aggiudicazione è più frequente nel Sud, dove è pari a circa i due terzi dei casi.



## **10 JLL: HEALTHCARE IN CRESCITA, INVESTIMENTI PER 300 MLN NEI PRIMI 9 MESI DEL 2022**

Entro il 2050 la percentuale di anziani nel nostro Paese si confermerà la più alta d'Europa. Alla luce del crescente fabbisogno potenziale di posti letto, il settore healthcare in Italia rappresenta un asset class di forte interesse per gli investitori.



**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 :



## COVIVIO: 2023, NON MANCANO GLI STIMOLI

# 03

Tempo di bilanci e di previsioni per il nuovo anno.

Il 2022, sulla scia del 2021, è stato un anno positivo per il settore immobiliare, al contrario, venti incerti soffiano sul 2023.

Ne abbiamo parlato con **Alexei Dal Pastro, alla guida di Covivio in Italia:**

“Il 2022 è stato un anno estremamente positivo. Chiuderemo l’anno a metà febbraio, quando verranno comunicati i risultati annuali, ma posso già anticipare che saranno dei risultati estremamente positivi sia nella dinamica locativa, sia nella dinamica della rotazione del capitale.

Guardando al 2023, pesa quello che è il contesto macro, caratterizzato da inflazione e crescita repentina ed estremamente importante dei tassi di interesse. Questo ha ricadute sulle valutazioni degli immobili, sulla capacità dei soggetti di raccogliere finanziamenti.

Gli effetti sono già visibili sul mercato, che si è rarefatto. La maggior parte degli operatori cercano di capire dove

si assesteranno i tassi di interesse e di conseguenza quali saranno gli impatti sulle valutazioni degli immobili. Nel 2023 noi continueremo a portare avanti la nostra strategia. In Italia siamo focalizzati sul settore uffici nella città di Milano.

Abbiamo fatto un lavoro importante di rotazione del portafoglio. L’operazione più importante su cui stiamo lavorando è quella di **Corte Italia**.

Resta importante anche l’ambito dello sviluppo da greenfield.

Guarda l'intervista



**Alexei  
DAL PASTRO**

Amministratore Delegato Italia  
Covivio



Su **Scalo di Porta Romana** siamo riusciti, dopo la delibera del Consiglio di Stato, ad acquistare il terreno.

Il focus sarà innanzitutto sulla realizzazione del **Villaggio Olimpico**, che dovrà essere consegnato a luglio 2025; la tabella di marcia è estremamente serrata ma siamo assolutamente al passo. Sul resto del lotto stiamo lavorando al piano integrato.

Il 2023 sarà dedicato a tutte le attività volte a finalizzare il piano integrato di intervento. Andremo a definire meglio quelle che sono le caratteristiche di dettaglio del nostro progetto: non escludo che l'anno prossimo si possano lanciare anche dei concorsi di progettazione sui singoli immobili.

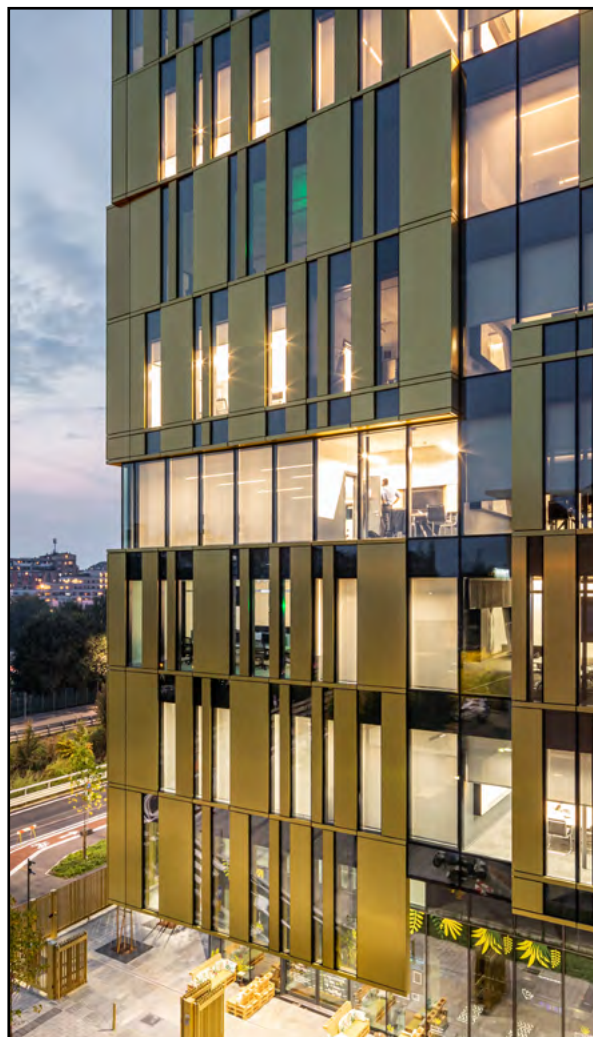
Rimane poi ancora da concludere l'attività su **Symbiosis**, dove abbiamo un paio di immobili da portare a termine. Poche attività, ma importanti, anche su **The Sign**.

Nel centro storico di Milano abbiamo fatto molto bene con il nostro format **Wellio**.

Abbiamo due spot che sono completamente occupati e sui quali stiamo avendo dei feedback molto positivi. Non escludo che l'anno prossimo studieremo la possibilità di ampliare ulteriormente questa tipologia di offerta che, nella mia mente, non sarà solo relativa agli spot Wellio.

Si vedrà una progressiva integrazione di tutto quel set di servizi finora solo appannaggio di Wellio anche nei nostri immobili più core.

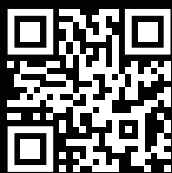
Abbiamo tanti progetti importanti da portare avanti. Manteniamo l'ottimismo anche se il contesto non è facile”.



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'

# LE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI TRA RIFORME E PANDEMIA

# 6

Il numero di procedimenti pendenti tra il 2014 e il 2021 si è ridotto di circa il 39%.

Negli anni precedenti la pandemia, secondo quanto emerge dalla pubblicazione di **Banca d'Italia** “**Il funzionamento delle procedure esecutive immobiliari tra riforme e pandemia**”, tale andamento è stato determinato dall'effetto congiunto della diminuzione del numero di procedure avviate, sulla quale ha inciso il miglioramento del quadro congiunturale dopo la crisi del debito sovrano, e dell'aumento delle definizioni favorito dalle riforme.

Il calo dei pendenti è proseguito anche negli anni della pandemia: nonostante la riduzione dell'attività dei tribunali, il numero delle definizioni è rimasto superiore a quello delle procedure avviate, a sua volta ridottosi per effetto delle misure di sostegno alle imprese, tra cui le moratorie sui prestiti.

Le procedure che si chiudono con l'aggiudicazione del bene oggetto dell'esecuzione costituiscono poco meno della metà delle procedure avviate; la chiusura delle procedure senza aggiudicazione è più frequente nel Sud, dove è pari a circa i due terzi dei casi.

La durata delle procedure definite nel 2019 è stata pari, in media, a 62 mesi;



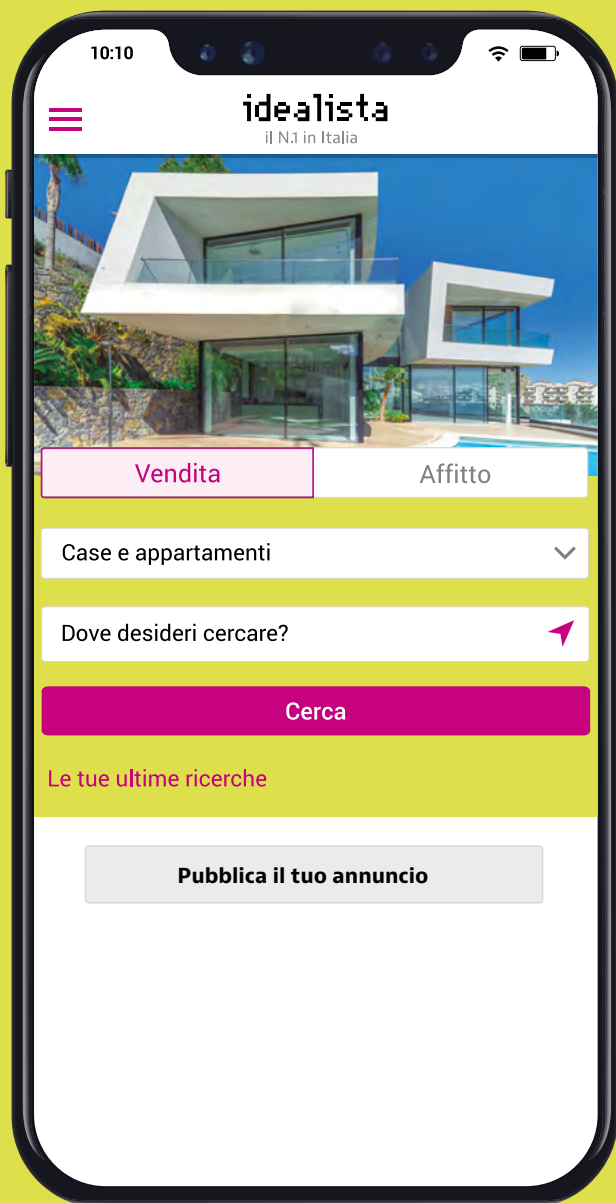
considerando le sole procedure chiuse con aggiudicazione la durata media è stata pari a 74 mesi.

Anche con riguardo alle durate si registrano ampi divari territoriali: nel Sud e nelle isole le procedure aggiudicate durano in media 30 mesi in più che al Nord.

Considerando le diverse fasi della procedura (pre-vendita, vendita, distribuzione), emerge che la fase della vendita è quella che incide maggiormente sulla durata complessiva (per circa la metà); nel Sud, dove tutte le fasi hanno durate medie superiori, la fase che incide maggiormente è invece quella della pre-vendita.

# idealista

L'app immobiliare leader in Spagna, Italia e Portogallo



Scarica su  
App Store

DISPONIBILE SU  
Google Play





# TECNOCASA: H1 2022, AUMENTANO LE COMPRAVENDITE DI CASA VACANZA

# 08



Scarica il report



Continua il trend positivo del segmento della casa vacanza che, subito dopo il primo lockdown, ha visto un aumento importante del numero di richieste e di compravendite.

La possibilità di tornare a viaggiare liberamente anche al di fuori dei confini nazionali non ha rallentato il desiderio di avere una seconda casa nelle località di mare, montagna e lago.

Desiderio che ha trovato sostegno anche nell'inflazione crescente che ha spinto a smobilizzare i risparmi per impiegarli nel mattone al fine di preservare il potere di acquisto.

Nella prima parte del 2022 la percentuale di acquisti di case vacanza si attesta al 7,3% sul totale delle com-

pravendite effettuate attraverso le agenzie del **Gruppo Tecnocasa**. Si tratta di una percentuale in crescita rispetto allo stesso periodo del 2021 quando si arrivava al 6,4%, ma soprattutto rispetto al 2020 e al 2019 quando gli acquisti di casa vacanza si fermavano intorno al 5,5%.

La tipologia preferita da chi acquista una casa vacanza è il trilocale con il 33,1% delle compravendite, seguita dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti con il 28,1% delle scelte. Bene anche il bilocale che rappresenta il 25,2% delle transazioni. Rispetto a un anno fa si registra una diminuzione della percentuale di compravendite di trilocali (da 34,7% a 33,1%) e una diminuzione delle soluzioni indipendenti (passate da 29% a 28,1%).



Le famiglie che acquistano la casa vacanza sono l'83,4%, in lieve diminuzione rispetto all'84,1% di un anno fa. I single raccolgono il 16,6%, in aumento rispetto al 15,9% registrato nel primo semestre del 2021.

Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto persone d'età compresa tra 45 e 54 anni (34,1%), a seguire chi ha tra 55 e 64 anni (27,3%) e tra 35 e 44 anni (18,8%). Fa un salto di 2,5 punti percentuali la quota di over 65 che acquistano questa tipologia immobiliare.

Aumenta la percentuale di acquisto di casa vacanza da parte di stranieri, che nel primo semestre del 2022 sale al 12,4%, quota nettamente superiore a quelle che si registravano negli anni precedenti quando non si superava il 9%.

Gli stranieri acquistano seconde case al mare, in montagna e al lago, ma da segnalare in particolare l'aumento del numero di compravendite sul Lago di Garda: negli anni scorsi erano soprattutto i tedeschi ad acquistare in questa area, mentre nell'ultimo semestre si sono aggiunti anche acquirenti di altri paesi dell'Est che hanno deciso di investire in Italia spinti dall'aumento dei prezzi delle case nei loro Paesi di origine.

Diminuisce, rispetto allo stesso periodo del 2021 e del 2020, la percentuale di coloro che ricorrono al mutuo per acquistare la casa vacanza che attualmente si attesta al 19,1%.

La quota è però in crescita se confrontata con i dati del 2019, quando le compravendite con mutuo si fermavano al 14,5%.



# JLL: HEALTHCARE IN CRESCITA, INVESTIMENTI PER 300 MLN NEI PRIMI 9 MESI DEL 2022

# 10

Entro il 2050 la percentuale di anziani nel nostro Paese si confermerà la più alta d'Europa. Alla luce del crescente fabbisogno potenziale di posti letto, il settore healthcare in Italia rappresenta un asset class di forte interesse per gli investitori.

Nei primi nove mesi del 2022, gli investimenti capital markets nel settore sanitario in Italia hanno registrato circa 300 milioni di euro, di cui la metà relativi a immobili destinati all'assistenza agli anziani, il resto all'attività ospedaliera. Si stima che in Europa gli investimenti immobiliari nel settore sanitario raggiungeranno i 10 miliardi di euro entro la fine del 2022. È quanto emerge dall'ultima ricerca **“Real Estate Healthcare 2022” di JLL.**

## Le trend legati alla popolazione italiana

L'Italia è il primo Paese in Europa per quota di popolazione di età superiore ai 65 anni (24%), a cui seguono Grecia, Portogallo e Finlandia (che si attestano tutti al 23%). Quasi la metà degli over 65 in Italia risiede in Lombardia, Lazio, Veneto, Campania e Piemonte ed è principalmente composta da donne (56%). Le regioni con la popolazione più anziana sono la Liguria (29%), il Friuli-Venezia Giulia e l'Umbria (27%), insieme a Piemonte, Toscana, Marche, Molise e Sardegna (26%).



## L'offerta di strutture sanitarie

In Italia vi sono attualmente oltre 7.800 case di cura, l'83% delle quali gestite privatamente.

Il 46% di queste strutture è specializzata nell'assistenza agli anziani, mentre le restanti case di cura sono dedicate all'assistenza psichiatrica e a quella relativa alle disabilità fisiche.

Il Nord Italia conta il maggior numero di case di riposo, con Piemonte e Lombardia in testa.

Negli ultimi 10 anni il numero di posti letto è aumentato del 15%, arrivando a circa 260 mila, ma l'attuale tasso di copertura (posti letto per 100 abitanti over 65) rimane comunque sotto la soglia ideale del 5%, attestandosi all'1,9%.



## La domanda di posti letto

Negli ultimi anni, il numero di over 65 ospitati nelle case di cura è cresciuto, raggiungendo 390.000 ospiti nel 2020, pari a +19% rispetto al 2010.

La maggior parte risiede in strutture che si trovano nel Lazio, Campania, Basilicata e Sicilia. Il 21% degli utenti (circa 61.000) è autosufficiente; vi sono invece 73.000 anziani che necessitano di un'assistenza infermieristica moderata o quasi nulla, per i quali le soluzioni di senior living potrebbero rappresentare un'alternativa.

Si prevede che entro il 2035 vivranno in Italia circa 3,6 milioni di ultrasessantacinquenni in più rispetto ad oggi, ad evidenza della forte necessità di garantire più posti letto rispetto all'offerta attuale.

Nell'ipotesi di raggiungere l'obiettivo di un tasso di copertura del 5% al 2035, si stima che l'offerta attuale debba raddoppiare aggiungendo ulteriori 600.000 posti letto.

## Il settore del private healthcare

Nel 2020 in Italia le strutture di assistenza ospedaliera private accreditate erano in totale 488, pari al 49% del totale istituti di cura (pubblici e privati).

I posti letto accreditati previsti nelle strutture di ricovero sono circa 50.800, comprensivi di day hospital, day surgery e degenza ordinaria; a differenza di quanto accade per le case di cura, tale offerta di posti letto non è distribuita prevalentemente al Nord: sebbene la Lombardia risulti ancora una volta prima

per numero di posti letto, è seguita in questo caso da Campania, Lazio e Sicilia.

Ciò riflette il diverso approccio alla sanità e alla privatizzazione che ogni regione ha adottato: la Lombardia è la regione con la maggiore privatizzazione, rappresentando il 22% dei posti letto privati complessivamente disponibili nel Paese. Seguono Campania (13%) e Lazio (12%).

Guardando al peso di posti letto privati accreditati sul totale per regione, si notano in particolare tassi elevati in Calabria (32% di posti letto privati), Campania (31%), Provincia di Trento (30%), Sicilia (26%) e Lazio (25%).

Regioni come il Piemonte (16%) la Puglia e la Sardegna (entrambe al 18%) presentano un tasso medio, mentre regioni come il Veneto (9%), l'Umbria (7%) e la Liguria (6%), mostrano tassi di privatizzazione tra i più bassi, con la Basilicata che è la regione con meno posti letto privati (2%).



**Barbara  
COMINELLI**  
CEO Italy  
JLL



## **KRYALOS SGR: al fondo Keystone nuovi UTP per 143 mln**

Kryalos SGR ha concluso l'acquisizione di nuovi crediti attraverso il fondo Keystone, riservato a investitori istituzionali per la gestione e valorizzazione di crediti unlikely-to-pay.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **CIR CEDE A MEROPE trophy asset in Brera a Milano per 38 mln**

Il complesso immobiliare cielo-terra di circa 4.000 mq a oggi ha destinazione mista. Parzialmente occupato da diversi tenant, si sviluppa su 7 piani oltre a 4 piani interrati che ospitano, tra l'altro, 57 posti auto.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **LENDLEASE: approvato il progetto definitivo del Campus della Statale in MIND**

È stato approvato con il voto del CdA dell'Ateneo il progetto definitivo del Campus scientifico in MIND che ospiterà la nuova sede delle Facoltà scientifiche dell'Università degli Studi di Milano.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **TAMBURINI (NOMISMA): sette motivi per investire sulla Capitale**

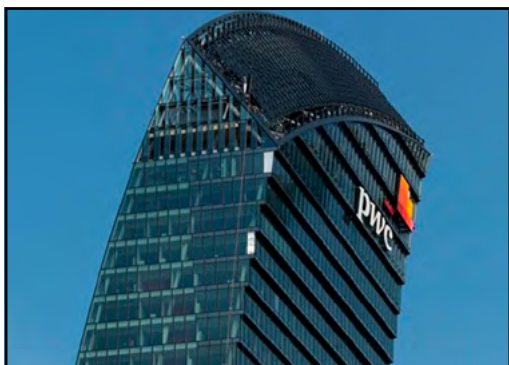
Gualtiero Tamburini, Senior Advisor di Nomisma, ha presentato un quadro dello stato attuale e delle prospettive della Capitale, evidenziando i motivi per cui gli investitori dovrebbero puntare su Roma.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**PWC:**  
**Npe, stock ai minimi dal 2008.**  
**Ora focus su crediti going concern**

Lo stock di npe sui libri delle banche ha toccato i valori minimi degli ultimi 15 anni. La congiuntura economica, tuttavia, nei primi mesi del 2022 è nuovamente cambiata e sono emersi i primi segnali di attenzione.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**GENERALI REAL ESTATE**  
**acquisisce Portal del Angel 40**  
**a Barcellona**

Generali Real Estate ha completato l'acquisizione di Portal del Angel 40, edificio direzionale e high-street retail a Barcellona, per conto del fondo paneuropeo Generali Core High Street Retail Fund.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**FOODY 2025:**  
**nel nuovo hub anche**  
**Milano Ristorazione**

Il Consiglio Comunale ha approvato il progetto che prevede il trasferimento degli uffici, la realizzazione di un centro cottura e di una piattaforma logistica presso il nuovo hub alimentare.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**ISTAT:**  
**a novembre costruzioni di edifici -0,1%**  
**su mese, +8,2% su anno**

A novembre i prezzi alla produzione dell'industria tornano a crescere su base mensile (+2,6%) e ad accelerare su base annua (+29,4%), spinti dai rialzi dei prezzi della fornitura di gas sul mercato interno.



LEGGI  
L'ARTICOLO 