

REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2025
Numero 436
27 Settembre - 3 Ottobre

SAVILLS: H1 2025, 670 MLN INVESTITI NEL LIVING, +118% A/A

SORAVIA: SOSTENIBILITÀ,
TRA DIGITALIZZAZIONE E
TRASPARENZA (VIDEO)

p.05

UBS: AUMENTA IL RISCHIO BOLLA
IMMOBILIARE A MADRID E DUBAI
(REPORT)

p.06

DEMANIO, RAPPORTO 2025:
PATRIMONIO PUBBLICO, +144%
INVESTIMENTI IN TRE ANNI

p.09

SOMMARIO

03 SAVILLS: **H1 2025, 670 MLN INVESTITI NEL LIVING, +118% A/A (VIDEO)**

Il settore living in Italia si conferma tra i più dinamici d'Europa, sostenuto da fondamentali solidi e da una domanda strutturalmente superiore all'offerta. Questo è quanto emerge dalla quarta edizione del report Italian Living Overview presentato da Savills.



05 SORAVIA, YARD REAAS: **SOSTENIBILITÀ, TRA DIGITALIZZAZIONE E TRASPARENZA (VIDEO)**

Dall'architettura alla moda, dal prodotto ai servizi ingegneristici e tecnici fino agli investitori, la convergenza di competenze consente di dare forma a un linguaggio comune, soprattutto quando il tema centrale è complesso come quello della sostenibilità.



06 UBS: **AUMENTA IL RISCHIO BOLLA IMMOBILIARE A MADRID E DUBAI (REPORT)**

Secondo l'indice, Londra, Parigi e Milano presentano un basso rischio di bolla. Al di fuori dell'Europa, Hong Kong, San Francisco, New York e San Paolo si trovano nella stessa categoria, con San Paolo che mostra il rischio più basso tra tutte le città analizzate.



09 DEMANIO, **RAPPORTO 2025: PATRIMONIO PUBBLICO, +144% INVESTIMENTI IN TRE ANNI**

L'Agenzia del Demanio ha presentato alla Camera dei deputati il Rapporto Annuale 2025, illustrando la strategia di valorizzazione rigenerativa dei 44 mila immobili dello Stato, per un valore complessivo di 62,8 miliardi di euro.



REVIEW
WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
www.monitorlegale.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Fabio Basanisi

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 :
 [@monitorimmobiliare
!\[\]\(98e7c6b0160281a12fbadc337ff6b6c3_img.jpg\) \[@monitorimmobili
!\\[\\]\\(1ba9b47b7fe5cef14198dd1f193307f3_img.jpg\\) \\[linkedin.com/in/monitorimmobiliare
!\\\[\\\]\\\(24aa5934ea13bd038851b1095544b8b7_img.jpg\\\) \\\[@monitorimmobiliare\\\]\\\(https://www.youtube.com/monitorimmobiliare\\\)\\]\\(https://www.linkedin.com/in/monitorimmobiliare\\)\]\(https://twitter.com/monitorimmobili\)](https://www.facebook.com/monitorimmobiliare)

03

SAVILLS: H1 2025, 670 MLN INVESTITI NEL LIVING, +118% A/A (VIDEO)

Il settore living in Italia si conferma tra i più dinamici d'Europa, sostenuto da fondamentali solidi e da una domanda strutturalmente superiore all'offerta. Nel primo semestre del 2025 gli investimenti hanno raggiunto i 670 milioni di euro, con un incremento del 118% rispetto al 2024. A favorire questa crescita sono stati la stabilizzazione dei rendimenti, condizioni di finanziamento più favorevoli e una maggiore disponibilità di asset operativi, che hanno reso il mercato particolarmente attrattivo per gli investitori istituzionali. Questo è quanto emerge dalla quarta edizione del report Italian Living Overview presentato da Savills.

In Europa, l'Italia si distingue per una maggiore competitività rispetto ad altri Paesi, soprattutto nelle grandi città come Milano, Roma, Firenze, Bologna e Torino. Qui i prezzi e i canoni, pur in crescita, restano inferiori rispetto alle principali capitali europee, garantendo un vantaggio competitivo, anche se la pressione della domanda continua a spingere verso l'alto i costi di locazione.

Tra i segmenti più promettenti spiccano lo student housing, con una domanda in forte crescita a fronte di un'offerta ancora insufficiente, e il Build-to-Rent, che pur essendo in fase embrionale in Italia, mostra un potenziale di sviluppo significativo nei prossimi anni.

Anche il Build-to-Sell, dopo il rallentamento del 2024, ha ritrovato equilibrio e slancio nel 2025, grazie a una pipeline solida e a progetti di riconversione e mixed-use che rispondono meglio alle nuove esigenze del mercato.

Giacomo De Feo, Director Investment di Savills: "Nel corso del 2025 il Living in Italia ha registrato un trend di consolidamento come asset class istituzionale, non più come nicchia, ma come elemento chiave delle strategie di investimento immobiliari. Milano e Roma restano i mercati più dinamici, sostenuti da una domanda costante e una maggior competitività rispetto ad altre città europee. Con l'espansione del Build-to-Rent e PBSA, il settore rafforza le proprie basi strutturali e conferma il suo ruolo strategico per gli investimenti di lungo periodo".



Guarda l'intervista





**ASTA
17**
NOVEMBRE



ANCONA

PIXELL

Cardeto District, il futuro di Ancona passa da qui

OFFERTA MINIMA €9.868.500
PARI AD APPENA UN QUARTO DELLA STIMA INIZIALE

Cardeto District

COMMERCIALIZZATO DA



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

UN'INIZIATIVA DI

BCM Global

www.cardetodistrict.it - tel. +39 0232115363

05

SORAVIA, YARD REAAS: SOSTENIBILITÀ, TRA DIGITALIZZAZIONE E TRASPARENZA

Dall'architettura alla moda, dal prodotto ai servizi ingegneristici e tecnici fino agli investitori, la convergenza di competenze consente di dare forma a un linguaggio comune, soprattutto quando il tema centrale è complesso come quello della sostenibilità, che necessita di essere tradotta in criteri operativi.

La priorità è identificare indicatori e KPI trasversali, effettivamente misurabili, in grado di guidare scelte e comportamenti. Ciò che è misurabile può essere comunicato, rendicontato, verificato: un'esigenza che accomuna mercato e legislatore e che consente di innalzare il livello di trasparenza e controllo.

Alcuni ambiti sono già normati e più facilmente quantificabili, come i consumi energetici e le prestazioni degli edifici.

Molto più complessa è la dimensione qualitativa, che riguarda aspetti sociali e di governance. Proprio qui si concentra lo sforzo attuale: definire metriche affidabili per trasformare anche questi elementi in leve di creazione di valore, legandoli direttamente ai rendimenti, agli investimenti green e ai programmi di efficienza energetica.

Ne parliamo con Claudia Soravia, Head of Investment Division di Yard Reaas.



UBS: AUMENTA IL RISCHIO BOLLA IMMOBILIARE A MADRID E DUBAI (REPORT)

Secondo l'edizione 2025 dell'UBS Global Real Estate Bubble Index (scarica in allegato) Miami mostra il rischio di bolla più elevato tra le città analizzate, seguita da Tokyo e Zurigo. Negli ultimi quattro trimestri, i prezzi globali delle abitazioni sono rimasti praticamente invariati in termini reali (corretti per l'inflazione), poiché l'accessibilità economica ha frenato la domanda. Per lo studio, UBS ha analizzato i prezzi delle proprietà residenziali in 21 grandi città del mondo.

Miami presenta il rischio di bolla più alto tra le città analizzate in questo studio. Un rischio elevato di bolla si riscontra anche a Tokyo e Zurigo. Un rischio accentuato è evidente a Los Angeles, Ginevra, Amsterdam e Dubai. Quest'ultima ha registrato il maggiore aumento del rischio rispetto all'edizione precedente, insieme a Madrid.

I rischi sono moderati a Sydney, Vancouver e Toronto. Madrid, Francoforte e Monaco rientrano anch'esse nel gruppo a rischio moderato. Secondo l'indice, Londra, Parigi e Milano presentano un basso rischio di bolla. Al di fuori dell'Europa, Hong Kong, San Francisco, New York e San Paolo si trovano nella stessa categoria, con San Paolo che mostra il rischio più basso tra tutte le città analizzate.

I mercati immobiliari globali hanno continuato a raffreddarsi in media. Matthias Holzhey, autore principale dello studio presso il Chief Investment Office di UBS Global Wealth Management, spiega: "L'euforia diffusa si è attenuata, con il rischio medio di bolla nelle grandi città in calo per il terzo anno consecutivo". Le città segnalate come ad alto rischio nel 2021, come Francoforte, Parigi, Toronto, Hong Kong o Vancouver, hanno visto una diminuzione media dei prezzi reali di quasi il 20% dai massimi, a seguito dell'aumento dei tassi d'interesse negli anni successivi. In confronto, i prezzi corretti per l'inflazione nelle città con minori squilibri sono diminuiti in media di circa il 5%.

Tuttavia, alcune città fanno eccezione. Negli ultimi cinque anni, Dubai e Miami sono state in testa con una crescita media dei prezzi reali di circa il 50%. Tokyo e Zurigo seguono,



Tuttavia, il continuo - e probabilmente insostenibile - aumento del debito pubblico potrebbe dare nuovo slancio al mercato immobiliare negli anni a venire. In un periodo di repressione finanziaria, aumenta la domanda di asset con rendimenti reali positivi, come gli immobili. Nel breve termine si prevede che le banche centrali ridurranno i tassi di riferimento entro il 2026 abbassando gradualmente i costi reali di finanziamento. L'offerta limitata nella maggior parte dei centri urbani sostiene ulteriori aumenti dei prezzi.

Negli ultimi 15 anni Miami ha registrato la maggiore rivalutazione dei prezzi delle abitazioni corretti per l'inflazione tra tutte le città dello studio con oltre il 5% annuo. Tuttavia il boom si è raffreddato negli ultimi quattro trimestri con una marcata decelerazione della crescita dei prezzi. L'inventario delle abitazioni è aumentato e la pressione alla vendita è cresciuta a causa dell'aumento dei costi di manutenzione e assicurazione. Tuttavia la domanda internazionale - in particolare dall'America Latina - rimane robusta soprattutto nel segmento dei condomini di lusso fronte mare.

I prezzi delle abitazioni corretti per l'inflazione a Tokyo sono circa il 35% più alti rispetto a cinque anni fa mentre gli affitti e i redditi reali sono aumentati solo di pochi punti percentuali. La crescita demografica di Tokyo è sempre più trainata dalla migrazione internazionale che stimola anche la domanda estera di immobili residenziali come investimento. Mentre i prezzi delle abita-

zioni a Tokyo continuano a superare la media nazionale l'accessibilità si deteriora ulteriormente. I progressi nella partecipazione femminile al mercato del lavoro - che sostengono i redditi familiari - non bastano a compensare la diminuzione della popolazione in età lavorativa pesando sulle prospettive a lungo termine.

I prezzi di acquisto delle abitazioni a Zurigo sono ora superiori del 60% rispetto a dieci anni fa con valori immobiliari cresciuti il doppio rispetto agli affitti e cinque volte rispetto ai redditi. I livelli di prezzo elevati in città continuano a spingere la domanda verso i comuni suburbani più accessibili. Zurigo presenta il rapporto prezzo/affitto più alto tra le città dello studio compensando solo marginalmente gli investitori per i rischi a lungo termine. Tuttavia non si intravede un punto di svolta nel mercato immobiliare poiché i costi di finanziamento rimangono bassi e Zurigo continua ad attrarre un flusso costante di aziende internazionali.



Dalla metà del 2023 i prezzi reali a Dubai sono aumentati a doppia cifra e ora sono superiori del 50% rispetto a cinque anni fa il maggiore incremento tra tutte le città analizzate. Di conseguenza il rischio di bolla immobiliare è aumentato per il secondo anno consecutivo raggiungendo un livello elevato. I redditi non tengono il passo con i prezzi delle abitazioni mentre la popolazione di Dubai è cresciuta di quasi il 15% dal 2020 con un boom migratorio che ha ridotto l'offerta di alloggi. Inoltre i permessi di costruzione suggeriscono che le nuove costruzioni potrebbero raggiungere i livelli visti nel 2017 e la concorrenza per gli investimenti immobiliari esteri con Abu Dhabi e Riyad si sta intensificando.

I prezzi reali delle abitazioni a Londra sono circa il 20% inferiori al precedente picco del 2016 e il 5% sotto il massimo della bolla del 2007. Il rischio di bolla immobiliare ha continuato a diminuire nell'ultimo anno passando da un livello elevato

nel 2016 a uno basso oggi. Le nuove costruzioni sono ai minimi storici mantenendo la pressione al rialzo sugli affitti. La domanda estera per gli immobili londinesi si sta riprendendo con una sterlina debole e lo status globale della città che continuano ad attirare capitali stranieri. Tuttavia gli acquirenti di fascia alta rimangono cauti poiché sovrattasse e una fiscalità meno favorevole per i non residenti pesano sulla domanda. I prezzi degli appartamenti a Francoforte si sono stabilizzati dopo un calo pluriennale. In termini reali i prezzi sono circa il 20% inferiori al picco di metà 2022. Gli squilibri di mercato si sono attenuati e il rischio di bolla è passato da elevato a moderato. La solida crescita del settore finanziario sostiene la domanda locale di abitazioni. Gli affitti hanno seguito l'inflazione negli ultimi anni e dovrebbero continuare a salire nei prossimi trimestri. Nel complesso le prospettive per il mercato immobiliare di Francoforte sono positive con un'offerta limitata che sostiene sia i prezzi che gli affitti.



09

DEMANIO, RAPPORTO 2025: PATRIMONIO PUBBLICO, +144% INVESTIMENTI IN TRE ANNI

L’Agenzia del Demanio ha presentato alla Camera dei deputati il Rapporto Annuale 2025, illustrando la strategia di valorizzazione rigenerativa dei 44 mila immobili dello Stato, per un valore complessivo di 62,8 miliardi di euro.

L’obiettivo è trasformare il patrimonio pubblico in una leva di crescita, inclusione e sviluppo territoriale, mettendo al centro le esigenze delle amministrazioni centrali, dei cittadini e dei territori.

All’evento, ospitato nella Sala della Regina di Montecitorio, sono intervenuti il Direttore Alessandra dal Verme, il Vicepresidente della Camera Fabio Rampelli e il Viceministro dell’Economia Maurizio Leo.

Il documento, giunto alla terza edizione, evidenzia un incremento del 144% degli investimenti negli ultimi tre anni, fino a 3,9 miliardi di euro nel 2024, con un aumento dell’11,4% degli interventi avviati e una riduzione di 120 milioni di euro nelle spese per locazioni passive e costi di funzionamento. L’Agenzia misura i risultati anche in chiave ESG: riduzione del 69% dei consumi di energia primaria, nessun aumento del consumo di suolo, recupero di aree urbane dismesse nell’85% dei casi, interventi di resilienza climatica nel 57% delle operazioni e strategie di recupero sostenibile adottate nel 42% dei progetti.

Il Rapporto include il nuovo Piano Strategico Industriale al 2028 e il primo Piano di Sostenibilità, redatto secondo i criteri della Corporate Sustainability Reporting Directive. Dal Verme ha sottolineato come il riuso dell’immobile pubblico, l’innovazione tecnologica e la collaborazione con enti locali e investitori privati siano i pilastri dell’azione dell’Agenzia.

Tra gli strumenti operativi spiccano i “Piani Città” degli immobili pubblici, già avviati in 24 realtà italiane e destinati a diventare 65 entro il 2028, con focus su rigenerazione urbana, transizione ambientale ed energetica, e valorizzazione sociale e culturale.



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**

IN BREVE

ARADA SBARCA A LONDRA: acquisito il 75% di Regal per 680 mln di dollari

L'operazione segna l'ingresso di Arada nel Regno Unito e rappresenta la sua seconda espansione internazionale dopo l'Australia.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤

BNP PARIBAS RE: Iniziati i lavori di riqualificazione di Corte Incanto a Milano

Sono iniziati i lavori di riqualificazione di Corte Incanto, progetto residenziale sito in Corso Indipendenza 16 a Milano, commercializzato in esclusiva da BNP Paribas Real Estate Advisory.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤

GATTI PAVESI BIANCHI LUDOVICI nella vendita di IP

Lo strumento individuato è un FIA italiano riservato di tipo immobiliare denominato "Spa Property Fund", gestito da BNP Paribas REIM Luxembourg SA e partecipato anche da QC Spa of Wonders.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤

FLORIA: il nuovo progetto residenziale a Roma promosso da ECE e Dils

Al via la commercializzazione di Floria, il nuovo progetto residenziale a Roma promosso da ECE con Dils nel ruolo di advisor e partner commerciale.



LEGGI
L'ARTICOLO ➤