



**Davide  
DALMIGLIO**  
Savills Italia

## NUOVE NOMINE E PROGETTI IN ITALIA

SCENARI IMMOBILIARI:  
RIGENERAZIONE DI AREE  
URBANE DISMESSE PER AIUTARE  
PIL E MERCATO

p.05

NOMISMA CERTIFICA  
L'EMERGENZA MUTUI A TASSO  
VARIABILE: COSTANO IL 60% DEL  
REDDITO MENSILE

p.07

PRIME GLOBAL CITIES INDEX:  
IL MERCATO IMMOBILIARE DI  
LUSSO ANCORA PIÙ CARO

p.10

# SOMMARIO

## **04 NUOVE NOMINE E PROGETTI IN ITALIA**

Per soddisfare le esigenze degli investitori e dei clienti nel mercato del Real Estate è necessario avere più linee di business e servizi diversificati. In una parola: serve "integrazione". Che richiede, tra le altre cose, la consapevolezza di ciò che si vuole fare e di come lo si vuole fare.



## **07 NOMISMA CERTIFICA L'EMERGENZA MUTUI A TASSO VARIABILE: COSTANO IL 60% DEL REDDITO MENSILE**

Più della metà (il 60%) del reddito mensile di una famiglia media serve a pagare la rata del mutuo a tasso variabile. Il restante 40% è quel che rimane per vivere. Questa è quello che emerge dalla seconda edizione dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa promosso da Save Your Home e realizzato con il contributo di Nomisma.

## **09 TECNOCASA: CALANO LE COMPRAVENDITE DI CASALI E RUSTICI NEL I SEMESTRE 2023**

Si vendono meno case di campagna rispetto allo scorso anno. In estrema sintesi, è questo il risultato di un'indagine condotta dall'Ufficio studi del Gruppo Tecnocasa, secondo cui nel primo semestre 2023 c'è stata una contrazione delle compravendite di case indipendenti o semiindipendenti dell'1,5%.

## **05 SCENARI IMMOBILIARI: RIGENERAZIONE DI AREE URBANE DISMESSE PER AIUTARE PIÙ IL MERCATO**

Entro il 2050 ci saranno in Italia 920 kmq di suolo rigenerabile e 350 milioni di mq di superficie edificabile. Ciò può creare un fatturato di 2.300 miliardi di euro e 100.000 nuovi posti di lavoro. È una grande occasione e per aiutare Pil e mercato immobiliare a crescere



## **10 PRIME GLOBAL CITIES INDEX: IL MERCATO IMMOBILIARE DI LUSSO ANCORA PIÙ CARO**

Aumenta in tutto il mondo il prezzo delle case di lusso: secondo il Prime Global Cities Index di Knight Frank, a settembre 2023 è stato registrato un incremento a livello globale del +2,1% rispetto allo stesso mese del 2022.

## **11 ISTAT, COSTRUZIONI: +5,5% LE NUOVE IMPRESE NEL III TRIMESTRE, +10,4% I FALLIMENTI**

Cresce il numero delle registrazioni di nuove imprese nel settore delle costruzioni: secondo l'Istat, nel terzo trimestre 2023 il dato è aumentato del 5,5% rispetto al periodo precedente.

**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 :**



# 03

## NUOVE NOMINE E PROGETTI IN ITALIA

Per soddisfare le esigenze degli investitori e dei clienti nel mercato del Real Estate è necessario avere più linee di business e servizi diversificati. In una parola: serve “integrazione”. Che richiede, tra le altre cose, la consapevolezza di ciò che si vuole fare e di come lo si vuole fare.

**Davide Dalmiglio è il CEO di Savills Italia**, società che ha cercato di valorizzare negli ultimi anni proprio questo concetto: “Integrazione”.

Che cosa intendete voi per integrazione, Dott. Dalmiglio?

“Oggi l’integrazione passa attraverso una maggiore comunicazione sia all’esterno ma soprattutto all’interno, con più consapevolezza di quello che stiamo diventando e siamo diventati. Abbiamo cercato, analizzando le tendenze di mercato, di rimodellare un’organizzazione che potesse soddisfare sempre più e necessità degli investitori, inseguire il capitale e i bisogni che il capitale stesso pone in essere per poter valorizzare maggiormente i loro portafogli.

Quando parlo di capitale mi riferisco a tutti gli attori principali, piuttosto che all’inserimento di nuove linee di business come l’hospitality e la logistica e gli uffici leasing, seguendo le nuove tendenze di mercato

e soprattutto dove il capitale si sta posizionando”. E dove si sta posizionando il capitale, Dott. Dalmiglio?

“Se dovessimo analizzare il mercato immobiliare attuale dovremmo posizionarci soprattutto in settori come, per esempio, il Build to rent, lo student accommodation o la logistica. Ci poniamo anche obiettivi più a lungo termine cercando di avere una strategia anche su altri settori che, se non nei prossimi 12 mesi, sicuramente nei prossimi 24-36 mesi riavranno un ruolo importante nel panorama italiano: gli uffici, che stanno mandando segnali incoraggianti di come gli investitori abbiano cambiato la percezione del settore degli asset e del rischio, e l’hospitality, che in questo momento è forse, insieme a quello logistico, l’area che sta suscitando maggiore interesse da parte dei capitali e degli operatori internazionali”.

Guarda l’intervista

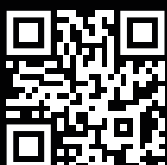


**Davide**  
**DALMIGLIO**  
CEO  
Savills Italia

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'



# 05

## SCENARI IMMOBILIARI: RIGENERAZIONE DI AREE URBANE DISMESSE PER AIUTARE PIL E MERCATO



Entro il 2050 ci saranno in Italia 920 kmq di suolo rigenerabile e 350 milioni di mq di superficie edificabile. Ciò può creare un fatturato di 2.300 miliardi di euro e 100.000 nuovi posti di lavoro. È una grande occasione e per aiutare Pil e mercato immobiliare a crescere: le finanze pubbliche ne avranno un beneficio stimato tra 20 e 25 miliardi di euro di gettito aggiuntivo annuo.

I dati (e l'appello) sono emersi a Roma nel corso del convegno Future Cities, durante il quale è stato presentato il primo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana, a cura di Scenari Immobiliari.

Secondo il Rapporto, se nel lungo periodo si confermassero le dinamiche già in atto sul mercato, entro il 2050 è possibile stimare in quasi

920 chilometri quadrati la superficie territoriale nazionale potenzialmente rigenerabile (pari a circa l'1,6 per cento della superficie urbanizzata nazionale). Il 21% sarebbe localizzato in Lombardia, mentre il Veneto conterebbe su un 19% della superficie, L'Emilia-Romagna il 17%, il Piemonte il 14% e il Lazio il 7%.

Saranno, inoltre, più di 350 milioni i metri quadrati di superficie lorda edificabile, con una densità corrispondente a circa un terzo della dimensione degli ambiti territoriali coinvolti, con funzioni residenziali, terziarie e commerciali, logistiche, ricettive, pubbliche e servizi.

Anche in questo caso, la regione maggiormente interessata sarebbe la Lombardia, seguita da Emilia-Romagna, Veneto, Piemonte e Lazio.

Il fatturato industriale generato da interventi simili sarebbe di 2.300 miliardi di euro nei prossimi 27 anni, di cui 700 miliardi di ricadute dirette sul comparto immobiliare, 850 miliardi di ricadute indirette e 750 miliardi di indotto).

Ne beneficerebbe anche lo Stato, con un gettito aggiuntivo annuo compreso tra 20 e 25 miliardi di euro, originato dalla riattivazione di aree, strutture, edifici, spazi pubblici, non utilizzati o sottoutilizzati. A livello occupazionale, ci potrebbero essere 100.000 nuovi addetti per la filiera immobiliare.

Gli interventi di rigenerazione stanno interessando nel corso del 2023 quasi 28 chilometri quadrati di territorio per una superficie lorda superiore a dieci milioni di metri quadrati e un valore aggiunto immobiliare di poco superiore ai 13 miliardi di euro. Milano, Torino, Roma e Bologna sono, tra le principali aree metropolitane, le realtà in cui la rigenerazione urbana interessa le porzioni di territorio più ampie.

Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari: “La crescita con consumo di suolo è finita e bisognerà lavorare sempre di più con i tanti ‘vuoti’ che il passato ha lasciato. Dalle fabbriche dismesse alle aree ferroviarie e poi i complessi ad uffici anni ’60 non più adatti alle nuove esigenze. Le città del futuro, come già successe nell’undicesimo secolo, devono recuperare intransigentemente le funzioni necessarie. Non solo le normative ma anche l’etica impongono di non consumare, se non in casi eccezionali, il terreno verde, ma di operare e trasformare per funzioni economiche o sociali

le aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate. Un principio fondamentale che va coniugato con i costi di intervento, come ad esempio le bonifiche, e con le prospettive del mercato che hanno logiche discontinue”.

Francesca Zirnstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari: “Le attività di rigenerazione urbana dei prossimi lustri si polarizzeranno in due tipologie principali. Da un lato le grandi trasformazioni continueranno a riguardare i maggiori centri urbani, le città metropolitane, quello che resta dei vasti complessi dismessi, edifici e aree pubbliche di varia natura, scali e superfici ferroviarie, grandi spazi commerciali e logistici, terziario e ambiti residenziali spesso prodotti di sperimentazioni. Dall’altro, saranno essenziali per le realtà provinciali le piccole trasformazioni, puntuali e reticolari, in gran parte insistenti sul sito di attività andate in disuso e spazi pubblici sottoutilizzati. La sfida e il successo dipenderanno dalla capacità di sviluppare entrambe le tipologie, mettendo in atto condotte di governance che permetteranno l’esito positivo”.



# 7

## NOMISMA CERTIFICA L'EMERGENZA MUTUI A TASSO VARIABILE: COSTANO IL 60% DEL REDDITO MENSILE (REPORT)

Più della metà (il 60%) del reddito mensile di una famiglia media serve a pagare la rata del mutuo a tasso variabile. Il restante 40% è quel che rimane per vivere. Questa è la cruda realtà che emerge dalla seconda edizione dell'Osservatorio Salva-LaTuaCasa promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con il contributo di Nomisma. La ricerca è stata presentata in occasione dell'evento "Emergenza mutui. Quali soluzioni mettere in campo?", a cui hanno partecipato le parti politiche, le istituzioni del Terzo Settore e diversi professionisti in ambito legale.

Di vera e propria emergenza mutui si tratta, dunque, frutto del mix tra politica monetaria della Bce, con continui rialzi dei tassi di interesse, e diminuzione del reddito disponibile per le famiglie: si stima che il 79% degli italiani abbia un reddito lordo

inferiore a 30.000 euro annui, con il 31% dei contribuenti che addirittura non supera i 10.000 euro. Significa che resta alta la quota di persone con un budget insufficiente per la gestione delle spese ordinarie e degli imprevisti.

Per quanto riguarda i mutui per l'acquisto di una casa, il rialzo dei tassi si traduce in un calo del -40% di erogazioni nei primi 9 mesi del 2023. Su 3,5 milioni di famiglie italiane con un mutuo in corso, per un valore complessivo di oltre 430 miliardi di euro, più del 36% ha sottoscritto un finanziamento a tasso variabile.

A tal proposito, si legge nel rapporto, le surroghe recenti appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissa inevitabilmente le rate mensili su valori elevati e molto meno sostenibili.



Scarica il Report





La politica monetaria della Banca centrale europea, inoltre, ha creato una crescente pressione sulle famiglie che, secondo il report, appaiono impreparate a gestire il consistente aumento delle rate.

Dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa emerge come la rata di un mutuo a tasso variabile raggiunga livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino almeno a 1.900 euro netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del loro reddito netto. Quanto sia possibile recuperare il precedente reddito disponibile - aggiunge il dossier - è tutto da vedere.

L'incremento del costo del denaro potrebbe inoltre interrompere la decennale e progressiva riduzione del tasso di deterioramento dei mutui in carico alle famiglie. In mancanza di misure efficaci - avverte il rapporto -, "il forte rialzo dei tassi potrebbe causare un marcato peggioramento della rischiosità del credito, con impatti negativi sia per le famiglie sia per gli istituti di credito".

Ne risentirà anche il mercato delle aste, con un aumento previsto per il 2024 del 10% rispetto all'anno corrente.

Gianfranco Dote, CEO di Save Your Home: "Vogliamo invitare la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito la cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento win-win per tutte le parti in causa.

È, infatti, necessario mettere in campo strumenti concreti per difendersi dall'emergenza mutui, tutelando ogni

famiglia meritevole che si dovesse trovare in situazioni di difficoltà. Ci troviamo in una fase congiunturale economica molto complessa, caratterizzata da un notevole ridimensionamento degli ammortizzatori sociali a fronte di un numero sempre maggiore di famiglie che potrebbero non riuscire a far fronte al regolare rimborso delle rate del mutuo.

Per difenderci da questa emergenza invitiamo la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito lo strumento della cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento che ha come risultato quello di trasformare un debitore insolvente in un debitore solvibile".





# 9

## TECNOCASA: CALANO LE COMPRAVENDITE DI CASALI E RUSTICI NEL I SEMESTRE 2023 (REPORT)

Si vendono meno case di campagna rispetto allo scorso anno.

In estrema sintesi, è questo il risultato di un'indagine condotta dall'Ufficio studi del Gruppo Tecnocasa, secondo cui nel primo semestre 2023 c'è stata una contrazione delle compravendite di case indipendenti o semiindipendenti dell'1,5% rispetto allo stesso periodo del 2021: dopo il primo lockdown, infatti, le operazioni che riguardavano casali e rustici rappresentavano il 22,1% del totale, mentre oggi la percentuale si ferma al 20,6%.

Tra le cause di questo calo, secondo Tecnocasa, l'offerta sempre più ridotta di questo tipo di immobili.

Chi cerca un rustico o un casale da acquistare è, soprattutto, lo straniero che decide di trasferirsi in Italia oppure una persona del posto che opta per uno stile di vita diverso o per avviare un'attività ricettiva.

Guardando le varie zone d'Italia, aumenta l'interesse per l'acquisto di una casa di campagna nel Monferrato rispetto alle vicine Langhe, dove i prezzi sono più elevati e l'offerta più bassa.

Mercato vivace nell'area di Alba, sempre in Piemonte, con richieste di acquisto che provengono sia da italiani sia da stranieri in arrivo dal

Nord Europa e, soprattutto, dall'Olanda e dalla Germania. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di turisti in arrivo dall'America.

Nella zona dell'Oltrepò Pavese, la domanda di rustici e di casali di campagna in pietra risulta ancora buona e arriva sia da persone del posto che desiderano migliorare la qualità abitativa sia da persone che arrivano da Milano e che possono lavorare anche in smart working.

Scarsa l'offerta di rustici in Valdobbadiene e anche in Franciacorta dove, però, c'è una forte domanda. Molte le richieste di case di campagna nella Valle di Comino (Lazio).



Scarica il Report



# 10

## PRIME GLOBAL CITIES INDEX: IL MERCATO IMMOBILIARE DI LUSO ANCORA PIÙ CARO (REPORT)

Aumenta in tutto il mondo il prezzo delle case di lusso: secondo il Prime Global Cities Index di Knight Frank, a settembre 2023 è stato registrato un incremento a livello globale del +2,1% rispetto allo stesso mese del 2022.

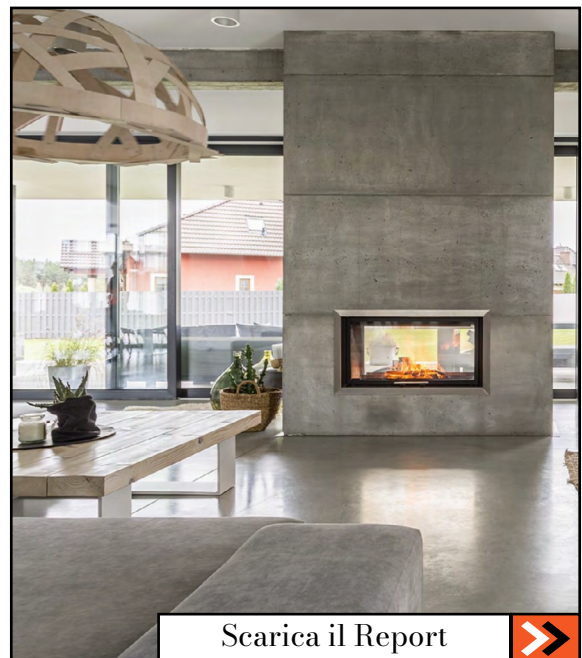
Il dato - si legge nel report - conferma che il mercato immobiliare mostra segni di stabilizzazione. Tuttavia, mentre i prezzi sono aumentati nel 67% delle principali città di tutto il mondo, solo il 63% ha visto una crescita nell'ultimo trimestre, il che indica una maggiore incertezza per il futuro, soprattutto a causa dell'ascesa costante dei tassi di interesse e dell'inflazione, che pesano su tutti i segmenti, compreso quello del lusso.

La crescita più vistosa è stata registrata a Manila, che scavalca Dubai e si colloca al primo posto del Prime Global Cities Index, con un aumento dei prezzi delle case di lusso del 21,2%. La capitale degli Emirati Arabi Uniti rimane in seconda posizione con un +15,9%. Al terzo posto, Shanghai, con una crescita del 10,4%.

Per quanto riguarda i mercati europei, Stoccolma mantiene una posizione elevata (al 6° posto Prime Global Cities Index), nonostante il calo del 7,7% nell'ultimo trimestre. La domanda degli immobili residenziali è in ogni caso in crescita, per

via di un calo dell'inflazione e grazie alle banche centrali che sostengono i tassi d'interesse. Si tratta però di una ripresa fragile, con previsioni non troppo ottimistiche fino alla metà del 2024.

Liam Bailey, Global Head of Research di Knight Frank: "Il miglioramento della crescita annua dei prezzi delle case sarà accolto con favore dai proprietari di immobili del mercato di lusso, ma questi dati non dovrebbero essere sopravvalutati. L'aumento dei tassi d'interesse significa che siamo entrati in una fase di decrescita e gli investitori dovrebbero identificare nuove opportunità, con immobili che possano rappresentare un reale investimento, per assicurarsi un rendimento a lungo termine".



Scarica il Report

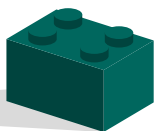




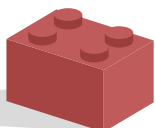


# YARD REAAS

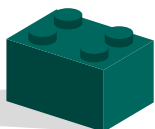
**30+**  
anni di esperienza



**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





# 12

## ISTAT, COSTRUZIONI: +5,5% LE NUOVE IMPRESE NEL III TRIMESTRE, +10,4% I FALLIMENTI (REPORT)

Cresce il numero delle registrazioni di nuove imprese nel settore delle costruzioni: secondo l'Istat, nel terzo trimestre 2023 il dato è aumentato del 5,5% rispetto al periodo precedente.

Anche sullo stesso trimestre del 2022 c'è stato un incremento, in questo caso del +1,4%. Per contro, si registra anche un aumento dei fallimenti nel settore: +10,4% su base trimestrale e +8,7% anno su anno.

Su base congiunturale, il numero complessivo di registrazioni di nuove imprese segna un aumento pari al 3,6%, dopo la diminuzione rilevata tra aprile e giugno. L'unico settore in diminuzione, precisa l'Istituto di

statistica, è quello dell'industria in senso stretto, in calo del 2,5%.

Gli aumenti maggiori sono quelli dei trasporti (+8,6%), dei servizi di informazione e comunicazione (+6,6%), del commercio (+5,9%) e, come detto, delle costruzioni.

Dati positivi in generale anche sul terzo trimestre dello scorso anno, con un aumento generale delle registrazioni di 3,4%. Da registrare sempre il calo del settore industriale in senso stretto, con un 10,2% di nuove imprese in meno. Per quanto riguarda i fallimenti, il numero complessivo aumenta del 5,4% rispetto al trimestre precedente e dell'11,4% rispetto al terzo trimestre del 2022.



Scarica il Report



## CLOUD7 HOTEL ROMA di Kerten Hospitality apre nel 2024 con uno spazio artistico

Albergo ma anche spazio per artisti locali di talento, con attività culturali aperte al pubblico. Ecco come si presenterà alla sua inaugurazione, nell'estate 2024, il Cloud7 Hotel Roma di Kerten Hospitality.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

## WEWORK: richiesta di bancarotta in Usa e Canada

La decisione, che la società inserisce in un contesto di riorganizzazione strategica negli USA e in Canada, non riguarda le attività in Italia, che - assicurano i vertici - rimangono operative come sempre.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

## ALLARME CGIA per le imprese è credit crunch: -56 mld ad agosto 2023

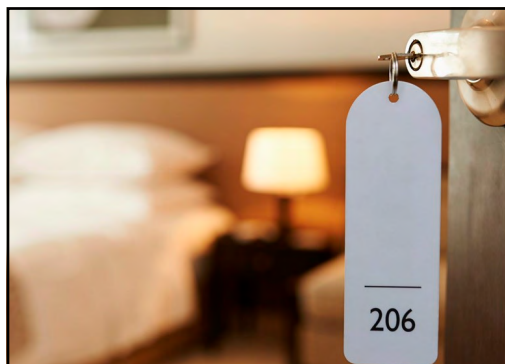
Ad agosto 2023, rispetto allo stesso mese dell'anno scorso, il credito si è ridotto di 55,8 mld di euro, pari al 7,7% in meno. La diminuzione alle realtà imprenditoriali con meno di 20 addetti è stata dell'8,7 per cento.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

## APRE A GENNAIO A MILANO Max Brown Missori, il primo hotel in Italia di Sircle Collection

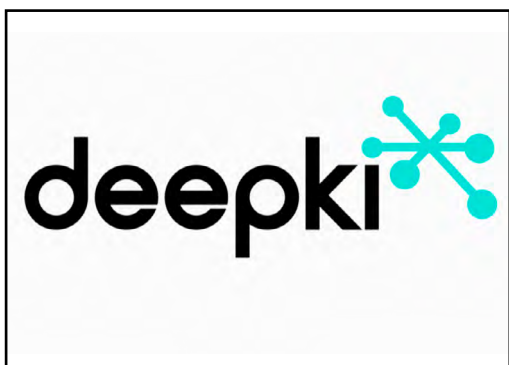
Sircle Collection, la società di gestione e sviluppo hospitality con sede ad Amsterdam, apre a gennaio a Milano il Max Brown Missori, a prima struttura del brand Max Brown Hotel nel territorio italiano.



LEGGI  
L'ARTICOLO >>

**INDICE ESG DEEPKI:  
settore alberghiero poco virtuoso per  
consumi energetici ed emissioni**

Diminuiscono i consumi di energia e le emissioni di CO2 nell'immobiliare commerciale ma non nel settore alberghiero, in Italia come nel resto d'Europa. È il risultato dell'aggiornamento dell'Indice ESG di Deepki.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**KIRON, MUTUI:  
erogato un terzo in meno nel  
Il semestre 2023**

Nel secondo trimestre 2023 è stato erogato il 33,3% in meno di mutui per l'acquisto di una casa rispetto allo stesso periodo del 2022. Complessivamente sono stati stanziati 10.521 milioni di euro.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**T6:  
scende del 13% il costo delle procedure  
esecutive immobiliari**

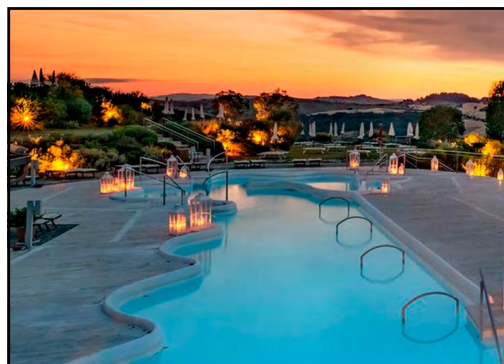
Scende di circa il 13% il costo delle procedure esecutive immobiliari nel 2022 rispetto al 2016. È il risultato appena presentato dall'associazione T6, Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**MARRIOTT:  
nei prossimi tre anni gli italiani vogliono  
spendere di più per le vacanze**

Ci saranno anche venti di crisi, sarà pure diminuito il potere di acquisto delle famiglie, ma quando si parla di vacanze rinunciare allo svago, al comfort e al relax diventa davvero difficile.



LEGGI  
L'ARTICOLO 