

# REVIEW

WEB EDITION

Anno V - 2023  
Numero 387  
22 - 28 Aprile

**MIRKO  
BALDINI**

## **CBRE: IMMOBILIARE NON SOLO MILANO E ROMA**

**AXA IM: RIQUALIFICAZIONI  
IMMOBILIARI, SEMPRE PIÙ  
RILEVANTE L'ASPETTO  
SOCIAL (VIDEO)**

p.05

**CBRE: L'EVOLUZIONE DEL  
MERCATO IMMOBILIARE,  
GENERAZIONI A CONFRONTO  
(VIDEO)**

p.06

**IDEALISTA: AL VIA  
IL SERVIZIO NUOVE  
COSTRUZIONI  
(VIDEO)**

p.10

# SOMMARIO

## 03 CBRE: IMMOBILIARE, NON SOLO MILANO E ROMA

Tempo di nuove nomine, cambiano i vertici in CBRE. Alessandro Mazzanti passa il testimone a Mirko Baldini, già COO e Head of Property Management Italy, dal 1° aprile 2023 nuovo Amministratore Delegato della divisione Advisory di CBRE Italy.



## 06 CBRE: L'EVOLUZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE, GENERAZIONI A CONFRONTO

Partendo da un'indagine globale di CBRE nella quale sono state intervistate oltre 20.000 persone in tutto il mondo, il Team Research Italia di CBRE ha estrapolato i risultati ottenuti dai 1.100 intervistati italiani inclusi nel sondaggio appartenenti alle diverse generazioni.



## 05 AXA IM: RIQUALIFICAZIONI IMMOBILIARI, SEMPRE PIÙ RILEVANTE L'ASPETTO SOCIAL

Gli ESG non perdono rilevanza. Le tematiche che ruotano intorno alla sostenibilità continuano a catalizzare l'attenzione di investitori e operatori del settore immobiliare, sempre più interessati ad adottare pratiche che soddisfino i criteri ESG.



## 10 IDEALISTA: AL VIA IL SERVIZIO NUOVE COSTRUZIONI

Novità in casa idealista. Il portale immobiliare aggiorna la propria offerta pensando ai professionisti che si occupano della vendita di nuove costruzioni. Ne abbiamo parlato con Vincenzo De Tommaso, Responsabile Ufficio Studi idealista.



**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 :





## CBRE: IMMOBILIARE, NON SOLO MILANO E ROMA

# 03

Tempo di nuove nomine, cambiano i vertici in CBRE. Alessandro Mazzanti passa il testimone a **Mirko Baldini**, già COO e Head of Property Management Italy, dal 1° aprile 2023 **nuovo Amministratore Delegato della divisione Advisory di CBRE Italy**.

“In questo particolare momento di mercato - ha spiegato Baldini - ci aspettano sfide importanti; abbiamo elaborato un piano di crescita molto ambizioso.

Il mercato italiano ha una dimensione ridotta rispetto a quello che è il suo potenziale. Prevediamo di rafforzare tutte le nostre linee di business e di espandere il nostro raggio di azione anche nei mercati secondari.

La strategia di CBRE prevede di crescere non solo su Milano, Roma e Modena ma aprire uffici anche in Veneto, Emilia Romagna, Toscana e, in un secondo momento, in due piazze del Sud Italia.

Puntiamo a implementare una strategia dedicata alle aziende, occupandoci non solo di consulenza nel momento in cui sorge la necessità di nuovi spazi o di interventi di ristrutturazione, ma che possa rispondere anche ad altre esigenze, come quelle legate agli ESG. Oggi abbiamo un team formato da otto persone che vogliamo far crescere ulteriormente. Miriamo inoltre a migliorare la customer experience e creare, dove possibile, un vero e proprio placemaking”.

Guarda l'intervista



**Mirko  
BALDINI**  
CEO  
CBRE Italy



# GUBER

Digital, but human first.



**Scopri Guber Banca**  
Digital, but human first.

*[guber.it](https://guber.it)*



# AXA IM: RIQUALIFICAZIONI IMMOBILIARI, SEMPRE PIÙ RILEVANTE L'ASPETTO SOCIAL

# 05

Gli ESG non perdono rilevanza. Le tematiche che ruotano intorno alla sostenibilità continuano a catalizzare l'attenzione di investitori e operatori del settore immobiliare, sempre più interessati ad adottare pratiche che soddisfino i criteri ESG.

I fattori ambientali, sociali e di governance impattano notevolmente sul valore a lungo termine degli immobili, influenzando gli investimenti. Ne abbiamo parlato con **Francesco Rovere, Senior Development Manager AXA IM**:

“Siamo impegnati sul fronte della sostenibilità da tempo, ben prima che gli ESG fossero un tema di conversazione attuale. Oltre agli interventi di efficientamento energetico, puntiamo molto l'attenzione sulla G di Governance e, ancor di più, sulla S di Social.

L'aspetto sociale è sempre più rilevante. Tutti i nostri interventi di riqualificazione influiscono sul territorio nel quale sorgono gli immobili. Prestiamo particolare attenzione all'impatto sui quartieri nei quali operiamo,

cercando di apportare miglioramenti. La riqualificazione di Piazza Vetra, con l'intervento di Vetra Building, ha fatto da apripista, è seguito Monterosa 91, in via di completamento.

A tal proposito, crediamo molto nel sostegno del mondo dell'arte. Non tutti gli immobili si prestano ugualmente a questo genere di interventi ma quelli che ho citato, come anche Eleven in via Battistotti Sassi a Milano, hanno elementi fortemente caratterizzanti e i fruitori potranno beneficiarne”.

Guarda l'intervista



**Francesco  
ROVERE**

Senior Development Manager  
AXA IM

# CBRE: L'EVOLUZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE, GENERAZIONI A CONFRONTO

# 06

Come vivranno, lavoreranno e faranno acquisti gli italiani nei prossimi anni? CBRE ha cercato di rispondere a queste domande attraverso la propria indagine dal titolo Live-Work-Shop Italy.

Partendo da un'indagine globale di CBRE nella quale sono state intervistate oltre 20.000 persone in tutto il mondo, il Team Research Italia di CBRE ha estrapolato i risultati ottenuti dai 1.100 intervistati italiani inclusi nel sondaggio appartenenti alle diverse generazioni.

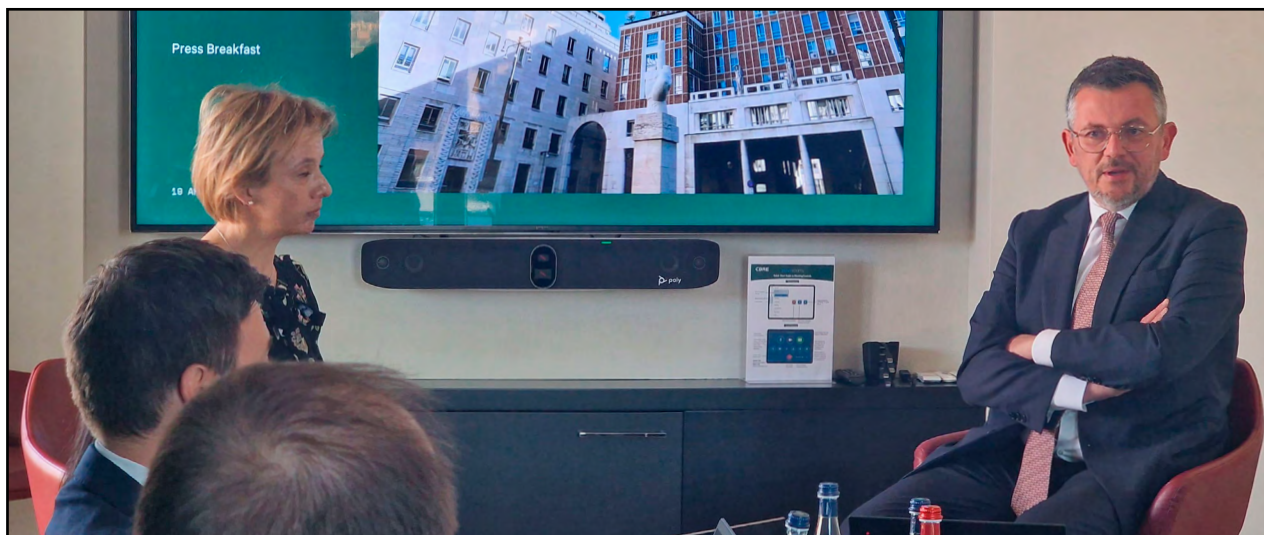
L'indagine ha offerto l'opportunità di analizzare i comportamenti degli italiani e di confrontarli con quelli di altri Paesi. Mentre la globalizzazione tende ad attenuare le differenze tra i Paesi, l'evoluzione degli stili di vita può creare disparità sempre più significative tra le generazioni in un mondo in continua evoluzione. Questa tendenza è confermata dall'indagine, che indica

come gli italiani non sono molto indietro rispetto alle loro controparti europee nell'allineamento sulle principali tendenze (dall'e-commerce al lavoro ibrido), ma le differenze culturali persistono. In particolare, le differenze generazionali all'interno dell'Italia sembrano essere maggiori rispetto a quelle tra i diversi Paesi.

Al fine di fornire agli investitori suggerimenti concreti per costruire città resilienti in un ambiente favorevole agli investimenti, l'analisi di CBRE si è concentrata sugli aspetti che caratterizzano le generazioni più giovani e che evidenziano delle differenze significative tra l'Italia e gli altri Paesi.

## RESIDENZIALE

La scelta dell'abitazione è da sempre una delle decisioni più importanti per un individuo e il 37% degli intervistati italiani esprime il desiderio di voler





cambiare casa entro i prossimi due anni. La maggior parte di queste persone (63%) ha un'età inferiore ai 33 anni, spesso all'inizio della carriera o in procinto di formare una famiglia.

Gli italiani, inoltre, sono noti per la loro tendenza a investire nel mattone e, come emerge dall'indagine, il 61% degli individui intervistati possiede un'abitazione di proprietà. Tuttavia, questa tendenza non è distribuita in modo uniforme tra tutte le generazioni, variando dal 41% della Gen Z all'81% dei Baby Boomers. Le persone di età inferiore ai 33 anni sono infatti le più propense a trasferirsi in alloggi in affitto (73% degli intervistati sotto i 33 anni).

Il rapporto tra redditi e spesa per l'abitazione in Italia rimane complessivamente buono, l'Italia ha una percentuale più alta di persone che pagano meno del 30% del loro reddito per l'alloggio (77%), ma la sostenibilità della spesa per l'abitazione cambia molto tra le generazioni, penalizzando le fasce di popolazione più giovani, in particolare nelle aree centrali delle grandi città.



La pandemia ha indubbiamente cambiato le priorità nella scelta della casa - ponendo grande enfasi alla qualità degli spazi, come ad esempio la necessità di zone di lavoro dedicate - ma si osservano anche in questo ambito delle differenze tra generazioni: i più giovani, continuano a porre una forte attenzione al prezzo, come conseguenza di una minore capacità di spesa.

In linea con i risultati europei è la preferenza degli italiani a trasferirsi in aree più decentrate, mentre è interessante notare come i due estremi della popolazione, Baby Boomers e Gen Z, sono quelli più propensi a trasferirsi all'estero.

## UFFICI

Sono già molti i lavoratori italiani che usufruiscono di un modello di lavoro ibrido (43%), una percentuale inferiore a quella europea e globale (58%), ma è sempre forte il desiderio di continuare a dirigersi verso le modalità di lavoro flessibili, privilegiate dal 67% degli intervistati italiani, in particolare quelle che consentono di trascorrere la maggior parte della settimana a casa, come indicato dal 43% degli intervistati.

Il desiderio di legami sociali con i colleghi e l'aumento della produttività sono i fattori alla base del ritorno in ufficio.

La buona qualità dei servizi e delle strutture è quindi fondamentale per aumentare la soddisfazione dei lavoratori e rendere più attraente il luogo di lavoro. Meno della metà degli intervistati italiani (48%) si ritiene complessivamente soddisfatta della qualità del proprio attuale ambiente

di lavoro in ufficio, un livello inferiore rispetto ai colleghi europei e mondiali, dove la soddisfazione complessiva raggiunge rispettivamente il 62% e il 66%.

I fattori come le caratteristiche ambientali (luce naturale, migliore qualità dell'aria, acustica, ecc.), la disponibilità di spazi per concentrarsi sul lavoro, le opportunità di benessere/relax e dotazioni tecnologie avanzate, sono considerate tra i fattori più desiderabili dalla grande maggioranza degli intervistati.

## RETAIL

La maggior parte dei consumatori italiani preferisce ancora acquistare in negozio, soprattutto per particolari categorie di prodotto, ma nel complesso gli italiani sono già prevalentemente degli acquirenti omnicanale: se consideriamo i consumatori di negozi fisici che acquistano anche online, la popolazione omnicanale italiana raggiunge il 91%.

I nativi digitali non sono necessariamente i principali consumatori di e-commerce, come dimostra la Gen Z che ha la stessa probabilità della Gen X di acquistare principalmente o esclusivamente online. Per tutte le generazioni, la possibilità di vedere e provare i prodotti, così come la loro immediata disponibilità e il supporto dell'addetto alle vendite, continuano a mantenere alte le preferenze per i negozi fisici. In effetti, il 61% degli intervistati ha una preferenza per gli acquisti prevalentemente offline.

Infine, l'attenzione dei consumatori nei confronti della sostenibilità continua a rafforzarsi.

La maggior parte dei consumatori italiani ha integrato le preoccupazioni ambientali nelle proprie abitudini di consumo: il 76% dei consumatori ha cercato di consumare meno negli ultimi sei mesi, ma è anche più selettivo, preferendo prodotti di produzione locale (66%) e marchi minori/indipendenti (49%).



Guarda le interviste





SU SUBITO  
CI VAI PER  
COMPRARE  
OGGETTI



PER  
LA CASA.

MA SCOPRI CHE  
PUOI COMPRARCI ANCHE

LA CASA.

**ALLARGA IL TUO MODO  
DI PENSARE A SUBITO.**

Spazia tra oltre 300.000 appartamenti  
e ville, sia di privati che di agenzie,  
e trova quella che fa per te.  
Subito, l'esperienza dell'abitare a 360°.

 **subito** IMMOBILI



# IDEALISTA: AL VIA IL SERVIZIO NUOVE COSTRUZIONI

# 10

Novità in casa idealista. Il portale immobiliare aggiorna la propria offerta pensando ai professionisti che si occupano della vendita di nuove costruzioni.

Ne abbiamo parlato con **Vincenzo De Tommaso, Responsabile Ufficio Studi idealista**: “Il 10% di coloro che cercano casa su idealista è interessato a nuove costruzioni. Lo stock di questo tipo di prodotto sul portale è stabile intorno alle 8.000 unità, con prezzi in aumento del 2,3% a/a.

Pensando ai nostri clienti che hanno nel proprio portafoglio immobiliare prodotto nuovo, abbiamo reso disponibile la nuova versione di Nuove Costruzioni, il servizio che consente di promuovere autonomamente i singoli progetti immobiliari e, allo stesso tempo, tutte le singole unità presenti nel medesimo cantiere.

Gli utenti alla ricerca di un'abitazione possono trovare la presentazione completa dei progetti e delle

single unità con i dettagli relativi alla tipologia di immobile e alla classe energetica di riferimento, stato della costruzione, tempi di consegna e il prezzo. È anche possibile scaricare il capitolato del progetto e visitare virtualmente gli ambienti attraverso la tecnologia multimediale.

Il lancio di Nuove Costruzioni è solo il primo di una serie di nuovi servizi che verranno presentati questa primavera, come l'acquisizione su mappa e, nell'ambito dell'affitto, BDMI (Banca Dati Morosità Immobiliare) per la prequalificazione degli aspiranti inquilini”.

Guarda l'intervista



**Vincenzo  
DE TOMMASO**

Responsabile Ufficio Studi  
idealista



## LE PRIORITÀ DI ALESSANDRO MAZZANTI PER ASSOIMMOBILIARE (VIDEO)

Manca poco alle elezioni del nuovo Presidente di Confindustria Assoimmobiliare. Tra le diverse candidature alla sua successione quella di Alessandro Mazzanti.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## IL PROGRAMMA DI MARIO BREGLIA PER ASSOIMMOBILIARE (VIDEO)

Manca poco alle elezioni del nuovo Presidente di Confindustria Assoimmobiliare. Tra le diverse candidature alla sua successione quella di Mario Breglia.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## DEMANIO: le cinque R dell'immobile pubblico

Rigenerazione, Ricostruzione, Recupero, Riuso, Resilienza dell'Immobilabile pubblico. Queste le cinque R al centro del workshop promosso dall'Agenzia del Demanio il 18 aprile.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## LUCA DONDI, NOMISMA: La sesta C

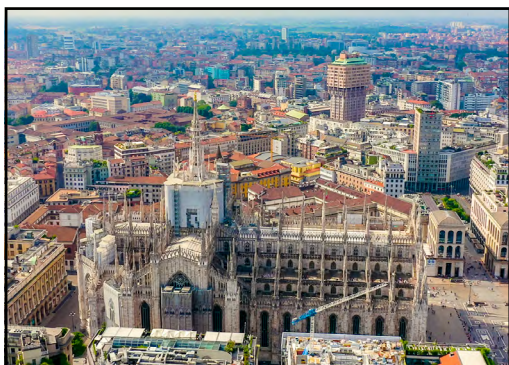
Primavera tempo di nomine. Avviata a conclusione la tornata dei rinnovi delle società pubbliche più blasonate, ceduto alla Patria parte del nostro oro, tocca ora alla principale Associazione del settore.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**MILANO:**  
il partenariato pubblico privato risorsa  
per la rigenerazione urbana

Il capoluogo meneghino si classifica al primo posto tra le metropoli italiane per sviluppo del territorio con 23,5 mln di mq di edificabilità potenziale al 2035 nella Città metropolitana e 5,1 mln di mq a Milano.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**FONDO TRAIANUS, KRYALOS SGR:**  
finanziamento da 85 mln per l'acquisto di  
portafoglio logistico di 165 mila mq

Il portafoglio di proprietà del Fondo Traianus, gestito da Kryalos SGR e sottoscritto al 100% da GLP, è composto da quattro asset nel nord Italia interamente locati per 165 mila mq.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**ISTAT:**  
Q3 2022, mutui in calo del 7,4%

L'effetto del rialzo dei tassi continua a impattare sul mercato immobiliare. Secondo l'Istat, nel Q3 2022 le compravendite sono scese dell'1% rispetto al 2021 e i mutui hanno registrato una frenata del 7,4%.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**ANCHE COVIVIO LASCIA PIAZZA AFFARI:**  
Finisce l'epoca del Real Estate quotato  
a Milano

Anche Covivio lascia Piazza Affari. La Borsa di Milano perde altri 5 miliardi di euro (almeno) in capitalizzazione a causa degli scarsi scambi che ormai riesce ad attrarre.



LEGGI  
L'ARTICOLO 