

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2021
Numero 309
12 - 18 giugno

REVIEW

WEB EDITION

RE ITALY L'immobiliare è ripartito



Sommario

RE ITALY: L'immobiliare è ripartito

Sano e grande ottimismo, supportato dai dati reali e dallo scambio di indicazioni tra operatori, è il principale messaggio della 14° edizione di RE ITALY del 9 giugno scorso. Un'edizione con numeri da record in presenza per i relatori, perché senza incontrarsi di persona non può esistere business.



3



RE ITALY Convention Day 2021 i convegni integrali

6



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2021
Numero 309
12 - 18 giugno

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:

Contatti



MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Sano e grande ottimismo, supportato dai dati reali e dallo scambio di indicazioni tra operatori, è il principale messaggio della 14° edizione di RE ITALY del 9 giugno scorso. Un'edizione con numeri da record in presenza per i relatori, perché senza incontrarsi di persona non può esistere business, nella quale sono apparsi i nuovi equilibri del real estate del post covid. In sintesi: Le aziende che hanno saputo innovare davvero in questi mesi di emergenza prenderanno le quote di mercato di quanti hanno sì sono limitati agli annunci.

Perché i fatti si registrano nero su bianco, i proclami servono solo a tener buoni gli azionisti o a raccogliere qualche centesimo in più di pubblicità fin quando dura. Colpisce per esempio che Giuseppe Amitrano di Gva Redilco Sigest abbia annunciato che il prossimo bilancio di Sigest sarà il migliore degli oltre 20 anni di vita della società. Oppure Giovanna Della Posta di Invimit sgr che ha dettagliato le operazioni di valorizzazione degli immobili pubblici con gli strumenti che ha messo a punto. Nero su bianco e di persona. Due approcci che speriamo siano l'emblema di questa ripartenza. Solo dati certi e verificabili sui quali fondare le prospettive d'investimento e l'organizzazione della propria attività. Speriamo che in futuro vengano invece presi per quello che sono i messaggi e le attività smaccatamente promozionali che sono un'offesa alla professionalità di tutti gli operatori del reale estate, che non si meritano di essere accomunati a chi vende condizionatori o prese di corrente. Col massimo rispetto di tutti, ma l'immobiliare è un'altra cosa.

A RE ITALY in Borsa italiana e in presenza come accade da 14 edizioni, non sono mancati gli spunti anche sulla tecnologia. Prendere un caffè in presenza consente infatti anche di cogliere le sfumature che zoom, soluzione semplice ed economica che ha già fatto il suo tempo, non può fornire. Per esempio, tutte le aziende dichiarano di investire in nuove applicazioni al servizio delle proprie attività. Guardando però nel concreto, non pare che le novità siano così diffuse. E qui sta il punto: confrontandosi, di persona, risulta evidente come nell'immobiliare esistano sì molte aziende che stanno sviluppando realmente la tecnologia ma, di contro, altre che stanno semplicemente imitando molto male quanto i principali operatori annunciano.

Per esempio, parlando con Barbara Cominelli di JLL (ex Microsoft) è emerso come la loro base di sviluppo tecnologico sia totalmente centralizzata: un polo di ricerca mondiale per le applicazioni che JLL utilizzerà nei vari Paesi. Sono centinaia di milioni di euro destinati esclusivamente a R&D e non a caso assistiamo a fusioni e acquisizioni. Da soli si resta indietro e in un attimo si diventa obsoleti. Citando ancora l'esperienza di Amitrano, la prima cosa che ha messo in piedi dopo l'acquisizione è stata proprio la factory proprietaria di ricerca e sviluppo. Non è quindi solo facile intuire come si evolverà il mercato, è già scritto.

Nero su bianco e in presenza. Il resto è inutile spettacolo di provincia.



Stiamo espandendo il nostro network

La richiesta di spazi di lavoro flessibili sta registrando una crescita esponenziale. Cerchiamo partner che abbiano a disposizione immobili in centro città, nelle periferie, presso hub di trasporto o business park in tutto il Paese. Sei proprietario di un complesso immobiliare, di un intero edificio o di una porzione d'immobile ad uso ufficio? Vogliamo instaurare una partnership con te per capitalizzare il crescente aumento di richieste di spazi di lavoro flessibili.

Contattaci subito e collaboriamo per soddisfare questa richiesta, insieme

Global.partner@iwgplc.com

iwgplc.com/PartnerWithUs#landlords

L'81%

delle aziende prevede che il lavoro da remoto sarà la nuova normalità

PWC, Future of Remote Working

RE ITALY Convention Day 2021

Mercato Immobiliare: le previsioni

Nel 2022 i prezzi immobiliari sono destinati a crescere.

A ritenerlo è Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: “Siamo convinti che le quotazioni vedranno un aumento del 5% nel prossimo anno. Le richieste crescenti indicano un chiaro segnale di salute per il residenziale che si concretizzerà ulteriormente nei prossimi mesi”.

Luca Dondi, AD di Nomisma, ha voluto mettere in evidenza come il mercato sia ripartito forte, quasi di slancio

dopo la pandemia con un aumento significativo della domanda sostenuto dal credito, il ruolo delle banche è centrale. “Le aspettative sono molto favorevoli, bisogna capire quanto questa domanda sia sostenibile nel medio periodo” ha illustrato durante il suo intervento.

“Eventi come la pandemia ci fanno scoprire che anche il mercato immobiliare, lento con le sue dinamiche strutturali, può cambiare rapidamente”. A dirlo è Carlo Giordano, AD di Immobiliare.it.



RE ITALY Convention Day 2021

Nuovi spazi per gli investimenti immobiliari

Milano è pronta a ripartire per un nuovo ciclo di ripresa economica e del mercato immobiliare.

Questa la fotografia che sintetizza il Rapporto 2021 sulle trasformazioni territoriali della Città metropolitana di Milano realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Risanamento e presentato oggi nel corso del convegno “Una nuova Milano” presso la Fondazione Feltrinelli.

Nonostante la pandemia, non si è arrestata la capacità di attrazione, soprattutto di giovani, dell’area metropolitana.

Il mercato immobiliare è pronto a ripartire dopo il Covid.

A seguito di un 2020 segnato dalla pandemia, con le compravendite immobiliari residenziali calate a Milano del 15,4% (22mila in totale), meno nei restanti comuni della Città metropolitana (-7,1% per oltre 34mila),



RE ITALY Convention Day 2021

L'investimento immobiliare nel post-Covid: scenari attuali e prospettive

Gian Battista Baccarini, Presidente Nazionale Fiaip, ha parlato di investimenti immobiliari nel post Covid. I risparmi degli italiani sono aumentati, i tassi di accesso al mutuo sono favorevoli, la campagna vaccinale è in accelerazione. “Siamo ottimisti per il futuro degli investimenti”.

Commentando la riforma fiscale, Giorgio Spaziani Testa, Presidente Nazionale Confedilizia, auspica che porti a una riduzione dell'IMU e all'introduzione della cedolare secca sugli affitti commerciali.



RE ITALY Convention Day 2021

UTP, mercato strategico per la ripresa

Secondo Enrico Valdata, head of Top & Large files UTP, Gruppo Prelios, l'evoluzione del mercato secondario degli UTP è una realtà recente ma che continuerà il suo processo di crescita nei prossimi anni, con l'ingresso di ulteriori player.

Per la gestione degli UTP sono fondamentali operatori specializzati. A sostenerlo è Fabio Bianchini, head of UTP Management neprix.

Pensiero condiviso da Marco Sion Raccah, general manager di AREC Aurora REcovery Capital che commenta: "La gestione degli UTP real

estate si può fare solo con operatori che hanno una fortissima esperienza settoriale".

Per Guido Lombardo, CIO di Credito Fondiario, è fondamentale la capacità di trovare soluzioni. "Bisogna aver ben chiaro cosa si vende a quale prezzo ed essere realistici".

"Con la banca acquistiamo UTP, stiamo sempre su single name o su piccoli portafogli. Con il fondo facciamo operazioni con un risk reward diverso" ha illustrato durante il suo intervento Alessandro Esposito, head of Italy, SC Lowy.



RE ITALY Convention Day 2021

Il mercato immobiliare e gli appalti pubblici tra COVID-19 e PNRR

Luigi Donato, Banca d'Italia, nel suo intervento ha sostenuto che il rialzo, dopo il crollo delle costruzioni del mercato immobiliare dello scorso anno, è già partito.

“Ora guardiamo tutti con attenzione al PNRR non solo per la crescita dei fatturati ma soprattutto per il percorso di riforme strutturali che sta avviando” ha illustrato a RE ITALY.



[GUARDA IL VIDEO INTEGRALE](#)

RE ITALY Convention Day 2021

ESG, scelta etica ma anche opportunità di innovazione

Un ente sovranazionale ha mappato ciò che impatta a livello planetario in ambiti diversi, partendo dall'impatto ambientale.

Per Stefano Cervone, amministratore delegato di Nova RE, aziendaliamente ci si può inventare ogni tipo di modello: gli ESG dicono quali sono gli indici di riferimento uguali per tutti.

Secondo Andrea Cornetti, amministratore delegato Real Estate e Infrastrutture Azimut Libera Impresa Sgr, c'è forte attenzione ai temi ESG.

“Analizziamo gli investimenti dal punto di vista finanziario e dal punto di vista della sostenibilità, valutando se ciascun investimento è in linea con gli obiettivi che vogliamo raggiungere.



La sfida è far capire che gli investimenti ESG sono redditizi” ha illustrato durante il suo intervento.

Gianluca Gramegna Head of Environmental, Social & Governance ESG, IR & Communication ERG, ha parlato di ERG, che ha cominciato ad applicare criteri di sostenibilità dieci anni fa.

“Oggi è fondamentale parlare di ESG, la comunità europea chiede di compiere un cambiamento”.

“Sta a noi mettere in atto delle politiche economiche e industriali per raggiungere obiettivi ESG che sono sfidanti”. Per Francesco Medri, Executive Vice President RINA Prime Value Services, questa transizione avrà forti impatti.

I temi ESG interessano non solo gli enti pubblici ma anche le società. Secondo Federico Piccaluga, Group General Conseil di Duferco Group, è importante stilare un piano di sostenibilità aziendale: “Vogliamo dare uno spunto alle società immobiliari, qualora decidessero di implementare un piano”.

Azzurra Rinaldi, Head of the School of Gender Economics at University of Rome La Sapienza sostiene che convenga valutare l’aspetto delle diversità.

In caso contrario il costo sarebbe sia macro sia microeconomico. Il discorso si collega alla quantità di potenziale inespresso.



RE ITALY Convention Day 2021

Retail & Hospitality REstart: la ripartenza delle asset class più colpite dalla pandemia

I centri commerciali sono vivi. A dirlo è Luca Lucaroni, vice presidente CNCC. Da quando c'è stata la riapertura dei centri commerciali durante i weekend, i dati registrati sono stati letti positivamente. “Il commercio online non ha soppiantato il commercio fisico. Le due realtà si integreranno”.

Per Salvatore Occini, co-director Italia di Eurocommercial, i centri commerciali devono adattarsi e aggiornarsi, fornendo nuovi servizi attrattivi. Per generare grandi flussi il solo shopping non basta più.

Assoimmobiliare sta portando avanti diverse battaglie per rilanciare il settore

hospitality in Italia. Secondo Stefano Keller, managing director LFPI Italia REIM, molto è stato fatto, troppo poco è stato recepito, reputando gravissima l'esclusione del settore alberghiero dal Superbonus 110%.

Per Giampiero Schiavo, CEO di Castello Sgr, il settore alberghiero ritornerà allo splendore nel 2024: serve tempo perché le restrizioni dovute all'emergenza sanitaria cadano. “Il nuovo governo Draghi sta puntando molto su questo settore. Il PNRR farà confluire un'ingente mole di denaro nel Paese e questo toccherà sia direttamente sia indirettamente il settore”.



RE ITALY Convention Day 2021

Progettare, costruire, commercializzare nella nuova normalità

La casa non è solo un bene in cui si torna a dormire. Per Paolo Pertici, amministratore delegato di RE.MI., l'obiettivo è creare ambienti multitasking, ricchi di spazi aperti. L'intento è di portare un po' di campagna all'intento della città. "La sostenibilità è un tema che sposiamo in RE.MI.", ha dichiarato nel corso del suo intervento.

Secondo Marco Plazzotta, vice presidente Namira Sgr, per avere un risultato economico è fondamentale

rispondere efficacemente a quello che il mercato richiede. Rimane importante creare sviluppi sostenibili.

Sara Busnelli, ACPV - Antonio Citterio Patricia Viel, ha ricordato che, pochi giorni fa, abbiamo celebrato il World Environment Day. "La nostra generazione è stata definita la generazione che ha l'opportunità di ristabilire l'equilibrio tra uomo e natura. Per renderlo possibile bisogna mettere in campo soluzioni creative e sostenibili".



[GUARDA IL VIDEO INTEGRALE](#)

RE ITALY Convention Day 2021

Ufficio Liquido - Hybrid Workplace

Con la pandemia il modo di vivere gli uffici è cambiato.

Emanuele Arpini, global marketing performance director di IWG, ha illustrato il modello ibrido. Le aziende offriranno sempre più sia la possibilità di lavorare in casa, sia in ufficio. Ci saranno una serie di aziende che smetteranno di avere la propria sede, decidendo di utilizzare spazi di lavoro come quelli offerti da IWG.



[GUARDA IL VIDEO INTEGRALE](#)

RE ITALY Convention Day 2021

Professione Advisor

Giuseppe Amitrano, CEO GVA Redllo & Sigest, crede che già questo trimestre sarà eccezionale. I risultati che si aspettano su Milano sono numeri importanti.

Per Amitrano l'inversione di rotta è iniziata mesi fa. "L'assorbimento di spazi è la benzina al motore degli investimenti. Bisogna individuare le opportunità giuste".

Secondo Emanuele Bellani, Founder & COO Gruppo Yard Reaas, il futuro è già iniziato: "La logistica è stato il settore più battuto durante l'emergenza sanitaria. Ora gli uffici stanno tornando a essere richiesti".

Per Barbara Cominelli, CEO di JLL, non c'è mai stato un sentiment così positivo sull'Italia: "C'è molta fiducia generata dal contesto attuale".

La percezione di Joachim Sandberg, Head of Italy and Southern Europe Regions Cushman & Wakefield, è di una accelerazione positiva.

Oggi la parte del leone nelle compravendite la fa la relazione tra le parti. È ciò che sostiene Daniele Pastore, direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa, per il quale la differenza la fanno la trasparenza, la correttezza e la professionalità.



RE ITALY Convention Day 2021

Il Flipping immobiliare in Italia

C'è una richiesta molto forte di nuove acquisizioni. L'obiettivo dell'acquirente è quello di acquistare chiavi in mano. Per Cristian Trio, CEO e Founder Dyanema, il flipping rappresenta quindi un'opportunità per gli investitori in quanto viene creata l'offerta giusta per la domanda.



RE ITALY Convention Day 2021

Banche e Proptech: come la property technology supporta il mondo finanziario

Lorenzo Bernini, head of mortgage evaluation di Unicredit, ha illustrato come sta cambiando ed evolvendo il governo dei dati sui collateral alla luce delle LOM e dei nuovi principi ESG.

Secondo Antonio Intini, chief business development officer di Immobiliare.it, i portali immobiliari si ritrovano a godere di un vantaggio competitivo costruito nel tempo che, unito a una crescente capacità di analisi, permette di rispondere alle esigenze del settore bancario in tema di data quality.

La PropTech supporta il mondo finanziario. Per Luke Brucato, chief marketing & innovation officer di RE

Valuta, una mole di dati lavorati nel modo corretto permette alle banche, anche dopo aver creato il credito, di tornare indietro e arricchire con nuove informazioni la posizione e creare, ad esempio, un green bond o un covered bond.

Per Marco Giannantonio, head of loan services di Prelios Valuations, la sostenibilità ambientale prospettica è sempre più centrale. L'innovazione tecnologica non può prescindere dall'incorporare la sostenibilità. La sfida sarà sofisticare il mondo della valutazione immobiliare, con gli impatti degli immobili sull'ambiente e dell'ambiente sui singoli asset immobiliare.



[GUARDA IL VIDEO INTEGRALE](#)

RE ITALY Convention Day 2021

Le nuove sfide: i grandi numeri con il Metodo Compagnia

Angelo Musco, amministratore delegato di Compagnia Immobiliare Italiana nel suo intervento ha illustrato il Metodo Compagnia: “Nei prossimi 12 mesi metteremo sul mercato nazionale oltre 1 miliardo di euro di nuovi cantieri. Grandi sfide, grandi numeri: ci aspettiamo più di 30.000 interazioni-clienti al mese. Questo grande flusso va saputo gestire”.



[GUARDA IL VIDEO INTEGRALE](#)

RE ITALY Convention Day 2021

Gli scenari per gli investimenti post Covid

Vincenzo Cozzi, project development director Gruppo Building, si dice ottimista: “Il mercato continua a essere positivo. Non ravvisiamo rallentamenti o criticità particolari”.

Giovanni Di Corato, CEO di Amundi RE Italia Sgr, sostiene non essere ancora il momento giusto per assumersi rischi eccessivi, non crede si innescherà un ciclo espansivo. Il suo è moderato ottimismo.

Secondo Michele Stella, amministratore delegato di Torre Sgr, la crisi ha portato un livello di consapevolezza diversa. C'è un approccio professionale di dettaglio a tutti i livelli. Si dice confidente sulla professionalità.

Per Marco Corti, Barings Italy country

head, la logistica e il residenziale sono state le asset class protagoniste di questo periodo. I prodotti di qualità continuano a essere ricercati e l'Italia ha uno stock obsoleto, per questo Barings non ha paura di creare un nuovo prodotto.

Secondo Gabriele Inglese, associate director AM M&G Real Estate, il segmento dello student housing fa ben sperare. L'asset class è al centro dei loro piani d'investimento. Torino e Bologna sono stati i primi investimenti in Italia, altri risultano in preparazione.

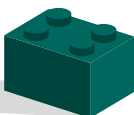
Per Patrizia Celia, Borsa Italiana, head of large caps investment vehicles, si va a premiare la capacità dell'Asset Management di creare valore nel lungo termine.



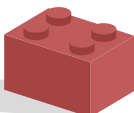


YARD REAAS

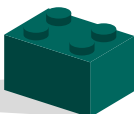
30
anni di esperienza



40 mln
€ di ricavi



170
risorse



Yard Reaas è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. 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 e facility 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 circa 170 risorse, un network di 500 tecnici e € 40 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

Italy: Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20121 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma
UK: London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ
France: 14 Rue Ballu - 75009 Paris

