



REVIEW

WEB EDITION

Business
Summit 2018
FIABCI

"Affordable Housing
& Tourism Development"
5 - 8 December 2018 The Westin Resort, Nusa Dua
Bali - INDONESIA

VIDEO

Global Business Summit Le imprese guardano all'Europa

VIDEO

Gli operatori asiatici
sono pronti a
investire in Italia

L'e-commerce
pesa sugli investimenti
retail in Europa

Mutui
fondamentale il ruolo del
mediatore creditizio

Sommario

03 Global Business Summit: le imprese guardano all'Europa (video)

Ai nostri microfoni i protagonisti della convention indonesiana. Forte il richiamo agli investitori, con lo sguardo puntato anche sul mercato europeo

14 Gli operatori asiatici sono pronti a investire in Italia (video)

Intervista a Lorenzo Caroleo, head of Italy di Cromwell Property Group



17 L'e-commerce pesa sugli investimenti retail in Europa

Nonostante le recenti evoluzioni della domanda e dell'offerta nel settore commerciale, il mercato immobiliare del retail ha mantenuto una posizione rilevante nel panorama degli investimenti in Europa

18 Mutui, fondamentale il ruolo del mediatore creditizio

Il 29% di chi ha sottoscritto un mutuo negli ultimi 4/5 anni dichiara di essere a conoscenza della possibilità di rivolgersi ad una società di mediazione creditizia per mutui e finanziamenti

20 In breve



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno III - 2018
Numero 231
8-14 dicembre

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
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



Global Business Summit

le imprese guardano all'Europa

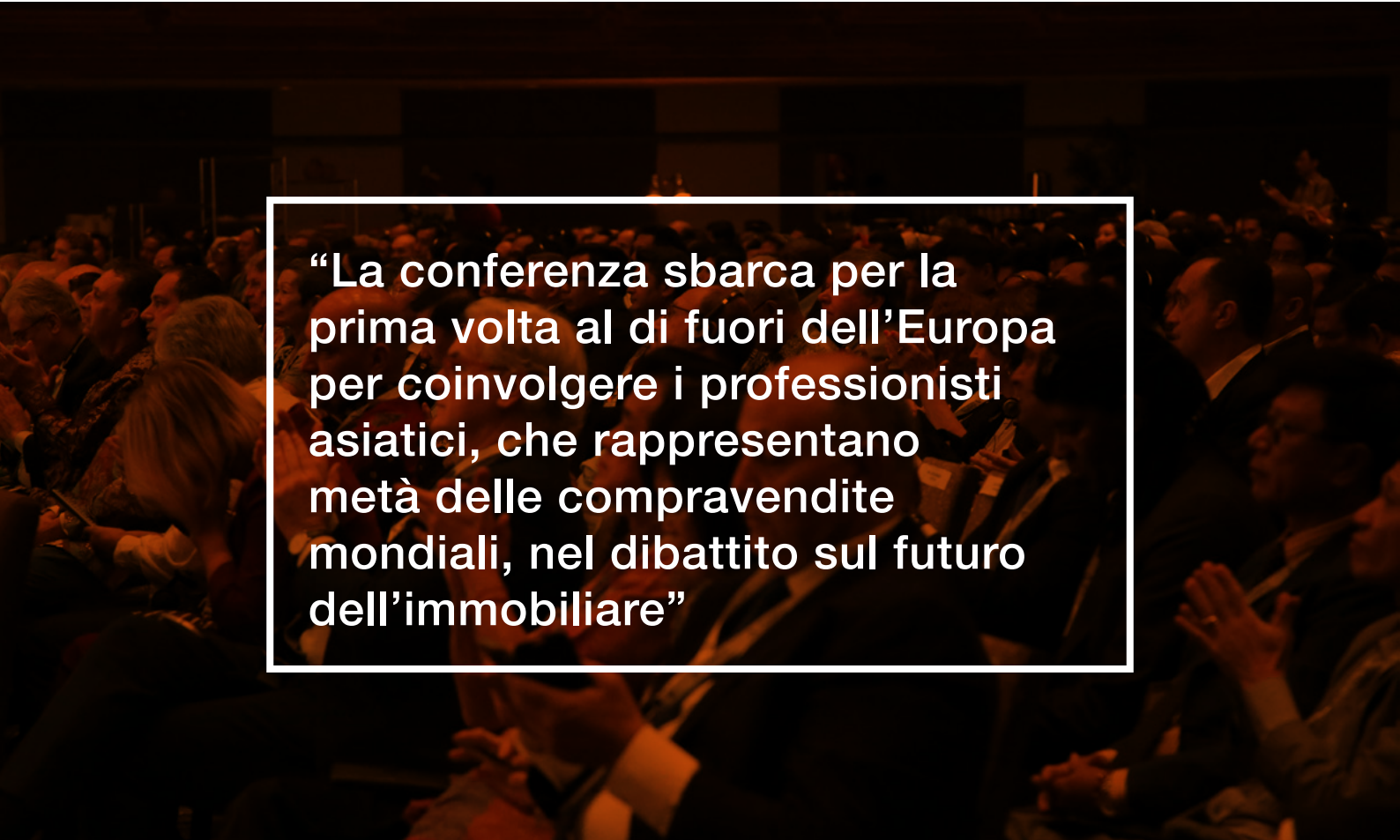
Ai nostri microfoni i protagonisti della convention indonesiana. Forte il richiamo agli investitori, con lo sguardo puntato anche sul mercato europeo

Operatori provenienti da ogni parte del mondo si sono riuniti a Bali, per l'edizione 2018 del **Global Business Summit** del real estate. La conferenza sbarca per la prima volta al di fuori dell'Europa per coinvolgere i professionisti asiatici, che rappresentano metà delle compravendite mondiali, nel dibattito sul futuro dell'immobiliare.

Tra presentazioni di progetti e opportunità di business l'evento, che fa parte del ciclo di incontro **Fiabci**, ha concentrato la sua attenzione sui temi dell'affordable housing e il turismo internazionale.

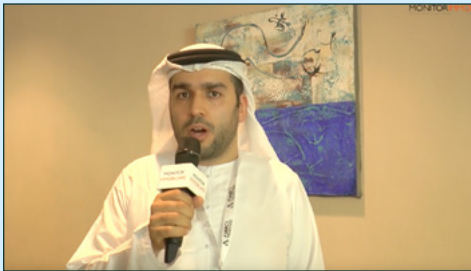
Quasi 2.000 partecipanti da oltre 50 paesi, rappresentanti del governo locale della Banca Mondiale e delle Nazioni Unite hanno avuto modo di confrontarsi ed elaborare proposte condivise per approcciare due ambiti in espansione. L'evento ha visto la partecipazione di Monitorimmobiliare in qualità di **unico media partner italiano**, con **RE ITALY in Borsa Italiana** designata tappa del più grande evento mondiale targato Fiabci, che rappresenta oltre 150 associazioni e 1,5 milioni di associate members. L'obiettivo

è portare dall'altra parte del mondo il messaggio dell'immobiliare italiano e delle aziende che sostengono **RE ITALY in Borsa Italiana**, alimentando la collaborazione tra diverse realtà distribuite globalmente. Molti i progetti che puntavano alla collaborazione con realtà europee in grado di portare non solo capitali, ma anche esperienza, tecnologia e capacità di innovare in contesti che non sempre dispongono delle risorse necessarie. Nell'ottica dello scambio e della collaborazione tra realtà differenti, l'attenzione degli operatori era rivolta verso l'Europa, contesto molto diverso da quello asiatico o americano, che permette una forte diversificazione degli investimenti. Sviluppatori e investitori stranieri osservano il nostro territorio con forte interesse, alla ricerca di nuove opportunità di business. Mercato europeo al centro anche del dibattito sulle città e sul loro cambiamento, in un momento storico in cui l'espansione delle città deve cominciare a fare i conti con uno sviluppo sostenibile, che tenga conto delle necessità dei suoi cittadini.



“La conferenza sbarca per la prima volta al di fuori dell'Europa per coinvolgere i professionisti asiatici, che rappresentano metà delle compravendite mondiali, nel dibattito sul futuro dell'immobiliare”

Le interviste



Guarda la videointervista a
Mohamoud Hesham El Burai

Mohamoud Hesham El Burai, rappresentante del Dubai Real Estate Institute Department del Governo di Dubai

Il ruolo del settore real estate in questo momento storico è quello di rendere le città più vivibili. Gli operatori hanno la grande responsabilità di poter decidere come progettare nuovi quartieri e i servizi dedicati ai suoi abitanti. Finora ci siamo concentrati più sul lato economico della soddisfazione dei cittadini, mentre ora è necessario prendere in considerazione il tessuto sociale degli ambienti urbani.

E' necessario riprogettare le città e riorganizzarle, per rendere più facile la socializzazione e l'utilizzo funzionale dei suoi asset. Oggi è molto importante la sostenibilità ambientale, correlata alla salute, un fattore molto importante per la felicità dei cittadini. Quando le persone sono poste al centro delle città sono più felici, servono persone felici per innescare processi virtuosi che generino città felici. Governance e privati devono agire in stretta collaborazione per realizzare questo scopo. Molte delle città dimenticano che la felicità è una soluzione sistemica, bisogna analizzare le modalità attraverso le quali aumentare qualità della vita, rendere l'ambiente migliore per abitanti e turisti. Una felicità sostenibile, che dura nel tempo. A Dubai abbiamo agito sulla base del principio che il real estate non è soltanto costruire palazzi, ma è soprattutto usare le proprie capacità per progettare intere città. Il Dubai International Financial Centre è partito sulla carta come piano immobiliare, ma ha attirato migliaia di banche e istituzioni finanziarie e di conseguenza i talenti che adesso lavorano nella città. Il real estate ha aiutato anche a sviluppare il nostro turismo creando lussuosi hotel e strutture ricreative. Questo porta innovazione e scambio culturale. Ad oggi a Dubai sono presenti più di 200 nazionalità e questo non può che giovare allo sviluppo delle città.

Parlando di investimenti all'estero gli investitori mediorientali cercano in Europa opportunità ad alto rendimento, dato che ormai riescono ad ottenere buoni rendimenti anche in Medio Oriente, o in alternativa operazioni a basso rendimento ma a un rischio più basso di quello a cui sono abituati.



Guarda la videointervista a
Mikhail Grin

Mikhail Grin presidente Fiabci Russia ceo Grand & Metro Consulting

È importante per noi l'arrivo di investitori italiani in Russia. I nostri due paesi hanno relazioni molto strette e spero che sarà possibile creare nuove opportunità di business nei prossimi incontri. Il nostro prossimo convegno che si terrà a Mosca si concentra sull'avvento del digitale nel settore real estate. Il futuro è già arrivato, la tecnologia permette di accorciare le distanze tra mercati che prima erano lontani. Anche per questo motivo sarò presente a RE ITALY il 23 gennaio, per stringere nuove relazioni durevoli nel tempo.



Guarda la videointervista a
Lily Chang

Lily Chang, vice presidente Fiabci Taiwan

A Taiwan l'affordable housing è una novità, stiamo ancora cercando di approcciare questo settore nel modo giusto. La maggioranza degli sviluppatori del settore privato vedono l'edilizia agevolata come una responsabilità del governo, mentre le società private preferiscono investire nel residenziale e strutture come i centri commerciali. Due anni fa il nuovo presidente ha presentato un piano a lungo termine riguardo l'affordable housing che ha già previsto l'investimento di circa 2 miliardi di dollari per oltre 200.000 unità di social housing nel corso del suo mandato. Questa iniziativa è finalizzata a invogliare il settore privato a collaborare con il governo. Siamo qui in Indonesia per prendere spunto da loro, dato che i loro sviluppatori sono molto impegnati nell'edilizia sostenibile. Abbiamo capito che a livello globale i problemi sono sempre gli stessi, principalmente le politiche nazionali sui terreni edificabili, il supporto finanziario ai nuovi progetti e il sistema degli appalti.



Guarda la videointervista a
Ramon Riera

Ramon Riera, presidente Fiabci Europa e ceo Eurofincas

Il mercato immobiliare europeo è in un momento positivo, perché i diversi paesi europei stanno superando la crisi degli ultimi anni. Ci troviamo in un momento particolare, con la Brexit che sta ridefinendo gli equilibri all'interno del continente. Nonostante alcune analisi, non penso che ci troviamo alla fine del ciclo economico, credo che il futuro del mercato rimarrà positivo, con grandi opportunità per gli investitori di tutto il mondo. Il futuro dell'edilizia agevolata passa per la trasformazione della mentalità delle persone. E' molto importante focalizzare l'attenzione sulle città e i suoi abitanti, in un'ottica di sostenibilità e rispetto di chi vive l'ambiente urbano. Credo che nei prossimi anni assisteremo ad una grande trasformazione, che passa per le imprese e la governance locale.



Guarda la videointervista a
Farook Mahmood

Farook Mahmood, past world president Fiabci

Fiabci India ha visto una forte crescita negli ultimi anni, con sempre più sviluppatori e professionisti all'interno del circuito della federazione.

E' importante fare sistema perché associarsi sulla base di una visione comune permette di progettare gli sviluppi futuri con una maggiore consapevolezza e visione d'insieme. La condivisione di esperienze permette di pensare in termini globali, per poi agire localmente nelle diverse declinazioni nazionali.



Guarda la videointervista a
Daniela Dafarra

Daniela Dafarra, ced Principioattivo

Siamo diventati membri Fiabci un anno fa e seguiamo con interesse ogni appuntamento.

Il tema di questa convention è l'affordable housing, parteciperemo attivamente per ragionare sulla definizione di questo settore e cosa significhi per noi in termini concreti. Il nostro è uno studio attivo da più di dieci anni, siamo socialmente attivi verso i nostri clienti. Ecco perché portiamo la nostra esperienza non soltanto in Italia, ma siamo aperti anche al resto del mondo.



Guarda la videointervista a
Luca Bigliardi

Luca Bigliardi, founding partner Principioattivo

In questo momento l'affordable housing è un punto fondamentale nel dibattito del real estate. Abbiamo appena finito di sviluppare un nuovo progetto nel Comune di Milano che si integrerà all'interno della realtà storica di Cascina Monlué.

A Bali ragioneremo sulla capacità dell'architettura di lavorare su un settore che solitamente viene identificato con una eccessiva semplicità, mentre secondo noi è possibile trovare nuove soluzioni per la vivibilità di questo tipo di alloggi".



Guarda la videointervista a
Walid Moussa

Walid Moussa, president elected Fiabci

Nel corso del mio mandato da presidente vorrei rafforzare la partnership tra i diversi capitoli distribuiti a livello globale. Fiabci è la più antica istituzione del settore real estate.

L'Arabic Chapter è nato pochi anni fa, ma è molto attivo fin dalla sua installazione si è mossa per organizzare meeting, workshop ed eventi finalizzati allo sviluppo del settore immobiliare privato nell'area.

Siamo esperti nel nostro campo e cerchiamo di metterci a disposizione della comunità per costruire città sempre più a misura d'uomo. Amiamo il nostro pianeta e faremo del nostro meglio per diminuire l'impronta inquinante delle nostre città.



Guarda la videointervista a
Enrico Campagnoli

Enrico Campagnoli, IL PUNTO CORFAC International , Fiabci Italia

L'assemblea delle Nazioni Unite ha elaborato alcuni indicatori di sostenibilità ambientale, mettendo a punto una metodologia basata sulla raccolta di dati oggettivi. E' prevista però anche la partecipazione dei cittadini nella valutazione della sostenibilità delle città. L'intervento degli abitanti può completare la valutazione dei dati oggettivi.

Nei vari capitoli Fiabci è in costruzione un National Urban Monitor Lab, una struttura coordinata in tutte le nazioni in grado di portare avanti il memorandum for understanding stipulato dalle Nazioni Unite per la valutazione della sostenibilità delle città. Lo scopo è creare gruppi di intervento che possano portare avanti l'obiettivo di migliorare gli ambienti urbani con la partecipazione dei cittadini.



Guarda la videointervista a
Fahami Chaabane

Fahami Chaabane, presidente Csnpi

La nostra associazione è stata fondata più di 40 anni fa, oggi conta più di 3.000 sviluppatori.

Ci interfacciamo agli investitori internazionali, soprattutto nel settore turistico di alto livello.

Puntiamo su prodotti di alta qualità per attrarre un tipo particolare di acquirenti, interessati a strutture nel campo dell'hospitality che possano garantire alta qualità e servizi adeguati alla clientela di riferimento.





Guarda la videointervista a
Dario Tomaleti

Dario Tomaleti, executive director Black Sea golf spa & country club, Fiabci Bulgaria

Questo evento rappresenta una grande opportunità scambiare opinioni sulle potenzialità dei propri progetti. Ad esempio in Bulgaria è in costruzione un nuovo grande complesso legato ad un nuovo campo da golf sul mar Nero, in una zona molto frequentata da turisti di tutto il mondo. Progetti come questo hanno volumi come 2 milioni di metri quadri di superfici calpestabili da costruire. Il nostro investitore tipo è asiatico, perché in questo momento l'Europa è molto attraente per soggetti provenienti da quest'area, sia come potenziali turisti ma anche come potenziali investitori.



Guarda la videointervista a
James Le Quynh

James Le Quynh, Fiabci Usa

Abbiamo presentato un progetto che riguarda il Belize, sul golfo del Messico. Abbiamo realizzato la prima ecocity americana, con focus sulla sostenibilità dal punto di vista ambientale ed energetica. Ci siamo concentrati in primo luogo sulle persone e sui loro bisogni, per diminuire gli sprechi. I rifiuti creano inquinamento, abbiamo sviluppato nuovi impianti di smaltimento che riescono ad eliminare le tossine che vanno a danneggiare l'ambiente e la salute delle comunità urbane. Attraverso fonti sostenibili e riciclo riusciamo a generare energia per circa 30.000 persone



Guarda la videointervista ad
Antonio Hánna Grayeb

Antonio Hánna Grayeb, ceo Hanna real estate, presidente Fiabci Americas

In Messico stiamo lavorando molto nel settore dell'affordable housing, il governo è molto interessato a questo tipo di sviluppi. L'amministrazione messicana ha modificato la regolamentazione nel corso degli anni, ma la richiesta rimane alta. I nuovi sviluppi sono inseriti sempre di più all'interno del contesto urbano, evitando l'effetto di isolamento che potrebbe verificarsi nel caso di costruzioni ai margini dell'ambiente cittadino. Il continente americano costituisce la sfida principale, sia per merito del grande mercato statunitense, ma anche per la grande velocità di crescita del Sudamerica.



Guarda la videointervista a
Hendrik Nelde

Hendrik Nelde, Fiabci Belgium

Penso che l'educazione sia molto importante. Non soltanto per quanto riguarda le istituzioni scolastiche, è importante imparare ogni giorno dalle proprie esperienze. In Europa ci sono alti standard educativi, siamo avvantaggiati rispetto ad altre parti del mondo. Quando altri professionisti pensavano che non servissero istruttori per gli operatori del real estate, in Europa abbiamo cominciato l'attività di coaching, per migliorare tutti gli aspetti della professione, dalla comunicazione al lavoro di squadra.



Guarda la videointervista a
Kateryna Pylypchuk

Kateryna Pylypchuk, partner SCG, past president di Fiabci Ukraine

Nella nostra nazione abbiamo una seria necessità di nuove costruzioni edificate partendo dal concetto di affordable housing. A causa della situazione in cui si trova l'Ucraina stiamo assistendo a masse di persone che si spostano da una zona all'altra della nazione. Siamo qui, oltre che per mostrare con quale approccio ci avviciniamo a questo problema, anche per confrontarci con altri membri di Fiabci sul tema. La creazione di una rete internazionale permette di condividere best practice e generare un dibattito sul tema a livello globale. Parlando di investimenti in Europa e in Italia, in questo momento la domanda di investimenti all'estero da parte del settore privato è in crescita ed è molto varia, dagli acquisti da mettere a reddito fino ad arrivare alla ricerca di seconde case, per mettere al sicuro il proprio patrimonio..



Guarda la videointervista ad
Azizali Kanjee

Azizali Kanjee secretary general Fiabci Americas

Le città di tutto il mondo sono in forte sviluppo, ma poche di queste hanno programmi concreti per il futuro. L'elemento mancante è la sostenibilità degli ambienti urbani in preparazione del futuro. Un problema che riguarda non soltanto gli edifici, ma anche le persone. Il programma Happy Cities, a cui lavorano Fiabci e Nazioni Unite, serve a stabilire gli elementi fondamentali per la costruzione di un percorso utile agli amministratori per uno sviluppo sostenibile. L'obiettivo è arrivare a vivere in una città che possa mettere in condizione i propri abitanti di sentirsi pronti ad affrontare le sfide future, anche nell'ottica di preservare l'ambiente per le prossime generazioni. Oggi guardiamo ad amministrazioni come quella canadese, all'Europa, all'Asia. Tutti hanno bisogno di edilizia agevolata per dare alle persone quello di cui hanno bisogno, con grandi opportunità per gli sviluppatori di tutto il mondo, senza limitazioni geografiche. Indonesia, Singapore e altre realtà simili utilizzano da molto tempo questa piattaforma programmatica, per creare un mondo più sostenibile, in cui l'utilità sociale viene prima degli interessi coinvolti nel processo produttivo.



Guarda la videointervista a
Rusmin Lawin

Rusmin Lawin, vice presidente Rei, Fiabci

L'evento ha attirato circa 2000 persone provenienti da tutto il mondo, con una discreta presenza di aziende italiane ed europee. Abbiamo affrontato i due temi principali, affordable housing e sviluppo delle infrastrutture turistiche, con uno sguardo globale dato dal contributo dei capitoli Fiabci distribuiti in tutto il mondo. L'anno scorso c'è stato un calo degli investimenti sul territorio, ma la ripresa è già in atto. C'è bisogno di collaborazione tra gli operatori, di lavorare insieme per lo sviluppo del settore. Gli investitori locali e internazionali si sono incontrati per uno scambio di opinioni e la presentazione dei loro progetti. Speriamo che questo tipo di incontri possa giovare al settore a livello globale.



Guarda la videointervista a
Peter Bolton King

Peter Bolton King, global director of professionalism and ethics Rics

Uno dei campi in cui siamo coinvolti è la definizione di standard internazionali nel settore real estate. Nel piccolo mondo in cui lavoriamo, in cui è possibile incontrare piccoli soggetti o grandi società globali, è fondamentale che ci si possa capire attraverso standard uguali per tutti. Ad esempio in molte aree del mondo le proprietà sono misurate in base ai metri quadri, ma non c'è uno standard univoco su quali siano gli elementi da tenere in considerazione per il conteggio totale. Questo può generare incomprensioni.

Se non si riesce a capire che 5.000 metri quadri a Londra sono diversi rispetto ai 5.000 metri quadri a Bali, le imprese di tutto il mondo avranno dei problemi. Cerchiamo di capire come uniformare questi standard di misurazione internazionale, arrivando ad una definizione univoca. La stessa cosa succede per gli standard etici, costruttivi e così via. Il percorso di standardizzazione delle procedure etiche è iniziato molto tempo fa, ad oggi ha raggiunto l'approvazione di molte realtà istituzionali e accademiche, che condividono questa nostra battaglia.



Guarda la videointervista a
Yusuf Essa

Yusuf Essa, ceo Choprop, president Fiabci South Africa

In Sudafrica il settore real estate incide per il 15% sul prodotto interno lordo, con rendimenti che raggiungono la doppia cifra. Il comparto è molto attivo e sono presenti molte opportunità per il residenziale ma anche per gli immobili commerciali. Il social housing è un mercato emergente e necessita di investimenti per riuscire a soddisfare i bisogni dei cittadini. Siamo qui per valutare proposte di investimento e relazionarci con gli operatori di tutto il mondo, esplorando opportunità di sviluppo condiviso”.



Guarda la videointervista ad
Bryan Chaplog

Bryan Chaplog, vice president Fiabci South Africa

L'interesse per il social housing riguardo al nostro Paese riguarda sia il ceto più basso che alcuni segmenti degli impiegati. Molte persone non riescono a permettersi una casa a causa della carenza di lavoro o le cattive condizioni di lavoro. Il governo ha avviato un programma finalizzato ad aiutare queste persone. In vent'anni sono state create 4 milioni di opportunità abitative. Crediamo che ci siano anche persone che potrebbero permettersi una casa, ma il mercato in questo momento ha valutazioni troppo alte. Stiamo lavorando per dar modo anche a queste persone di ottenere un'abitazione. Gli investitori internazionali possono supportare il Sudafrica in alcuni aspetti chiave come le energie rinnovabili e le più recenti tecnologie. Cerchiamo nuove modalità di costruzione che possano salvaguardare l'ambiente.



Guarda la videointervista ad
Antonio Campagnoli

Antonio Campagnoli, IL PUNTO CORFAC International e presidente Fiabci Italia

Sono molto felice di essere qui a Bali per il Global Business Summit. E' importante sottolineare che nel 2019 molti dei professionisti qui presenti saranno a RE ITALY. Quest'anno Monitorimmobiliare con grandissimo impegno è riuscito a venire a Bali e questo porterà in Italia tantissime società interessate al mercato nazionale ed europeo. Come società facciamo parte di un gruppo americano, il decimo al mondo, e cercheremo di fare del nostro meglio per portare i nostri investitori il 23 gennaio a RE ITALY. E' un'occasione per far vedere che l'Italia è aperta al mondo, agli investimenti esteri, in tutti i campi dell'immobiliare. Il nostro Paese è pronto per accogliere gli investitori internazionali.

WE ARE THE BANK BUILDING LASTING RELATIONSHIPS



SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

TOGETHER WE FIND THE RIGHT POST-TRADE
SOLUTIONS TO SUPPORT YOUR BUSINESS

[SECURITIES-SERVICES.SOCIETEGENERALE.COM](https://www.securities-services.societegenerale.com)



BUILDING TEAM SPIRIT
TOGETHER



Gli operatori asiatici sono pronti a investire in Italia

Intervista a Lorenzo Caroleo, head of Italy di Cromwell
Property Group

Come vede la situazione del mercato italiano, rispetto alla vostra visione globale?

Cromwell Property Group vede il mercato italiano con estremo interesse. Essendo un operatore europeo è impensabile ritenere che non ci potesse essere una presenza sul territorio italiano. Siamo operativi in Italia da meno di un anno, da novembre 2017, attraverso l'operazione di acquisizione di un portafoglio da 415 milioni, alla quale poi sono seguite le acquisizioni di altri tre asset per lo stesso cliente. Il cliente è un RIT quotato a Singapore, che ha investito su un portafoglio diversificato a livello paneuropeo, all'interno del quale l'Italia pesa per il 30%, un peso molto importante e significativo. L'Italia rappresenta al giorno d'oggi, al di là delle turbolenze temporanee che possono avvenire in base ai governi che si susseguono nel tempo, rappresenta la terza economia all'interno dell'Unione Europea. I fondamentali restano stabili nonostante l'incertezza, con una volatilità nettamente inferiore a quella degli altri paesi. Noi abbiamo investito su un portafoglio diversificato dal punto di vista geografico e settoriale, con un occhio di riguardo alla solidità del conduttore. Il nostro portafoglio, che è orientato alla distribuzione di dividendi stabili nel tempo per i nostri investitori. Avevamo la

necessità di non concentrarci unicamente su Milano, perché alla luce dell'eccesso di liquidità risultava una piazza un po' troppo affollata, con rendimenti troppo complessi. Abbiamo quindi allargato l'orizzonte a città secondarie che ci hanno permesso di ottenere rendimenti in linea con le aspettative dell'investitore.

Come si muove la vostra società sul territorio?

Cromwell Property Group, società australiana quotata a Sidney, è entrata in Europa nel 2015 attraverso l'acquisizione di una piattaforma paneuropea. Ad oggi siamo presenti in 12 stati, abbiamo 200 collaboratori e 4 miliardi di massa gestita, ad oggi suddivisa nei diversi paesi. In Italia abbiamo una piattaforma di 8 colleghi e una massa gestita di circa 470 milioni distribuita su due mandati, uno value added e uno core/core plus.

Qual è lo scenario degli investimenti in Europa?

Per quanto riguarda lo scenario internazionale vediamo un grande interesse da parte degli investitori asiatici, che vogliono entrare o per la prima volta, o in seguito di investimenti già fatti, nel mercato immobiliare europeo. Da un lato perché i fondamentali dell'Europa sono visti ancora





Guarda la videointervista a
Lorenzo Caroleo

**“Gli investitori asiatici
manifestano un forte interesse
per il mercato italiano, perché
il nostro Paese rappresenta
un’economia non trascurabile
all’interno del mercato europeo”**

come solidi, dall’altro perché il real estate Europeo presenta una forte diversificazione per gli investitori asiatici. Le singole aree dell’Unione Europea con le loro differenze garantiscono un ulteriore fattore di diversificazione all’interno della macro area continentale. Ciò garantisce una protezione maggiore per gli investitori internazionali.

Come vedono l’Italia gli investitori asiatici?

Gli investitori asiatici manifestano un forte interesse per il mercato italiano, perché il nostro Paese rappresenta un’economia non trascurabile all’interno del mercato europeo. Milano e Roma, sono piazze conosciute in tutto il mondo ed è inutile nascondere che i principali interventi si concentrano su queste due città, più conosciute ma anche più liquide. Da un lato c’è un grande interesse, ma si tratta di capire nel dettaglio i requirements dettati da questi investitori asiatici, non sempre facilmente soddisfabbili. Questi investitori si concentrano su contratti di locazione che sono molto più lunghi dei contratti tipici del mercato italiano, è richiesta una durata residua di almeno 10 anni, con un conduttore quotato. All’interno di questi parametri stiamo cercando nuove opportunità. Di sicuro non è un periodo facile, sta a noi veicolare quanto più

possibile un segnale positivo e spiegare perché ha ancora senso investire nelle piazze italiane.

Cosa si aspetta per il 2019?

Per il 2019 ci aspettiamo una risoluzione dell’incertezza che vediamo adesso regnare sul quadro politico italiano. Questo favorirebbe di sicuro lo sblocco di alcuni investimenti. Ci sono tanti soggetti che stanno guardando all’Italia, alcuni di questi sono un po’ spaventati. Dall’altro lato, con la soluzione dell’incertezza crediamo che ci possa essere un effetto positivo soprattutto per le banche: l’innalzamento dello spread ha generato un costo del debito più alto e una riduzione di disponibilità da parte delle banche finanziatrici.

Nel 2019, stando alle prime statistiche, i volumi dovrebbero essere più bassi rispetto agli anni precedenti, ma sempre più alti rispetto alla media storica del mercato italiano. Il calo è dovuto non alla mancanza d’interesse da parte degli investitori quando a un’assenza di prodotto. In termini di asset class, crediamo che l’interesse si sposti verso le piazze secondarie. A Milano il prodotto è tendenzialmente finito. Ci sarà un continuo interesse in uffici, logistica e una crescita più alta rispetto al passato per il settore hospitality.



L'E-COMMERCE PESA SUGLI INVESTIMENTI RETAIL IN EUROPA

Nonostante le recenti evoluzioni della domanda e dell'offerta nel settore commerciale, il mercato immobiliare del retail ha mantenuto una posizione rilevante nel panorama degli investimenti in Europa. Nel quinquennio 2013-2017, la quota di investimenti nell'asset class ha infatti inciso mediamente per un quarto del totale delle transazioni. E' quanto emerge da uno studio **Duff & Phelps** sull'andamento del mercato retail in Europa che sottolinea come gli effetti dell'e-commerce influiscono però sul volume delle transazioni: nel primo semestre 2018 gli investimenti nel settore immobiliare del retail in Europa è stato pari a circa 21 miliardi di euro, il 21% in meno rispetto allo stesso periodo del 2017.

A fronte della continua crescita del canale digitale, i retailer stanno trasformando gli spazi commerciali progettando layout flessibili in grado di integrare nel negozio fisico una componente espositiva unitamente alle caratteristiche del negozio online.

Nonostante le previsioni di un mercato digitale in crescita costante nei prossimi 5-10 anni, la componente delle vendite offline continuerà ad essere dominante ancora per lungo tempo. Dal punto di vista delle performance delle quotazioni è necessario dividere gli immobili retail in ambito High Street e le grandi strutture commerciali pianificate (centri commerciali, retail park, factory outlet center). Nel primo semestre 2018 entrambe le tipologie hanno registrato una stabilizzazione dei prime rent. Interessante è evidenziare come, in termini di prime rent,

cinque delle prime dieci high street mondiali si posizionano in Europa, di cui due italiane (Milano, Via Monte Napoleone e Roma, Via dei Condotti) occupano rispettivamente il sesto e il decimo posto.

Analizzando nello specifico alcuni dei mercati europei del retail emerge che:

- Nel Regno Unito, nonostante le incertezze legate a Brexit, la domanda rimane vivace e concentrata su investimenti in prime location;
- In Italia e in Germania gli investimenti per l'apertura e la valorizzazione di centri commerciali sono i principali driver osservabili sui rispettivi mercati.
- In Francia il settore del lusso ha registrato un trend in crescita, con performance positive per spazi commerciali dedicati.

Per la fine del 2018 si prevede una continuità del trend che prefigura sia un calo fisiologico e generale del volume degli investimenti immobiliari che una stabilizzazione delle quotazioni del mercato retail.

Ciò è presumibilmente da attribuirsi ad una combinazione di fattori quali il timore sull'espansione delle quote di mercato dell'e-commerce, la scarsità di prodotto prime ed innovativo, oltre ad una distorta percezione, soprattutto evidente in certi investitori nord-americani, del rischio "deadmall", derivante da quanto successo negli Stati Uniti, seppure in condizioni non confrontabili con l'Europa continentale.

MUTUI, FONDAMENTALE IL RUOLO DEL MEDIATORE CREDITIZIO

Il 29% di chi ha sottoscritto un mutuo negli ultimi 4/5 anni dichiara di essere a conoscenza della possibilità di rivolgersi ad una società di mediazione creditizia per mutui e finanziamenti. È questo uno dei dati emersi dallo studio **Nomisma** per conto di **FIMAA**-Confcommercio sulla Mediazione Creditizia presentato a Roma in occasione del 2° Convegno sulla Mediazione Creditizia (FIMAA Summit 2018)

Il report mette in evidenza come il 76% degli intervistati assicura che potrebbe essere interessato al supporto consulenziale della mediazione creditizia nel caso di una prossima richiesta di mutuo, a fronte del 24% che ammette il proprio disinteresse.

Per l'82% della clientela retail l'assenza del supporto del mediatore creditizio avrebbe reso più complesso il processo di sottoscrizione del mutuo. Il 24% degli intervistati attribuisce al mediatore il merito di aver aiutato il cliente nell'ottenere l'intero importo del mutuo richiesto, il 13% il valore aggiunto per la consulenza professionale e il 14% per aver valutato le condizioni di offerta migliori.

Un ulteriore elemento di valutazione ha riguardato la comparazione dell'esperienza di sottoscrizione di un mutuo tra banca e mediazione creditizia: il 47% di chi ha sottoscritto in precedenza un mutuo direttamente con la banca si ritiene più soddisfatto dell'esperienza fatta con la società di mediazione (a fronte del 37% di utenti che dichiara di essere egualmente soddisfatto).

Allargando lo sguardo ai canali di informazione per la richiesta di mutuo gli italiani che hanno avuto necessità di questo strumento negli ultimi 4/5 anni dichiara di aver ricercato informazioni consultando il personale della filiale della propria banca (48%). Gli altri (15%) hanno acquisito direttamente e in autonomia informazioni sui siti dei principali istituti di credito. Inoltre un 13% degli intervistati ha raccolto informazioni tramite appuntamento in altre banche diverse dalla propria e il 13% ha consultato i siti compratori. Il 10% dichiara di aver chiesto informazioni tramite una società di mediazione creditizia. Tra chi ha sottoscritto il mutuo il 48% ha valutato più di due preventivi prima di scegliere il mutuo, il 28% solo due e il 24% dice di aver sottoscritto a fronte di una sola offerta raccolta.



Rispetto ai criteri di scelta, il 26% dichiara che il primo driver è la fiducia nell'istituto di credito, il 18% la comodità/vicinanza della filiale/ufficio del gestore, il 16% la capacità di presentare differenti soluzioni/proposte di mutuo, il 14% la disponibilità e competenza del personale così come il consiglio di amici/parenti e l'11% le esperienze passate con lo stesso soggetto. Il 59% di chi ha sottoscritto un mutuo dichiara che nella scelta si è lasciato guidare in prima istanza dalle condizioni dell'offerta, il 24% dalla facilità nell'ottenere il mutuo e il 17% dalla consulenza ricevuta per trovare la soluzione più idonea.

Riguardo alla sottoscrizione del mutuo, la propria banca è l'interlocutore principale (63% ha utilizzato questo canale), il 28% ha sottoscritto con un'altra banca e l'8% tramite una società di mediazione creditizia.

Santino Taverna Presidente Nazionale FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia: "L'indagine conferma il ruolo fondamentale

del mediatore creditizio, soggetto terzo tra le parti, per far incontrare la richiesta di un prestito o di un mutuo, con l'istituto finanziatore più adatto alle esigenze del cliente-consumatore. Dal Fimaa Summit 2018 è, inoltre emerso, come le società di mediazione creditizia continuano a approfondire un impegno che rappresenta anche per gli operatori di altri comparti (agenti immobiliari e merceologici) un esempio da ammirare ed imitare a partire dai percorsi formativi.

Come Fimaa non possiamo non considerare come l'evoluzione di questo comparto sia stato conseguenza anche del mutato scenario, a seguito del decreto legislativo 141/2010 che ha radicalmente cambiato la professione. Una normativa che ha contribuito a modificare l'operatività della categoria dei mediatori del credito a vantaggio della collettività e dell'economia del Paese. Professionisti seri ed indipendenti, in grado non solo d'interagire con il sistema bancario nei momenti di crisi finanziaria, ma di fare anche da filtro a vantaggio del sistema rispondendo al mercato con una variegata selezione di prodotti".

“L'indagine conferma il ruolo fondamentale del mediatore creditizio, soggetto terzo tra le parti, per far incontrare la richiesta di un prestito o di un mutuo, con l'istituto finanziatore più adatto alle esigenze del cliente-consumatore”

In breve



Fiaip: Bene approvazione ddl Europea 2018 al Senato

Via libera al Senato in Aula all'emendamento, proposto dalla maggioranza di Governo (Lega e M5S), che riforma la professione di agente immobiliare.

[vai alla notizia >](#)



Manovra, aumentano le sanzioni contro il lavoro nero

Il Governo dichiara guerra al lavoro nero. Secondo quanto previsto da un emendamento M5S alla Manovra approvato oggi, aumentano le sanzioni al datore di lavoro per violazioni in materia di lavoro "in una misura che va dal 10% al 20%".

[vai alla notizia >](#)



Confedilizia: proroga maggiorazione Tasi segnale negativo

La proroga della maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille, inserita nella legge di bilancio, non fa che prolungare una situazione di pesante iniquità.

[vai alla notizia >](#)



Ance: fermare le infrastrutture è una condanna per l'Italia

I vertici Ance, riuniti a Torino per il Consiglio di Presidenza nazionale, lanciano un appello a sostegno della Tav e di tutte le infrastrutture necessarie per la crescita della competitività.

[vai alla notizia >](#)



Airbnb inizierà a progettare case nel 2019

Dopo aver lanciato una rivoluzione per la condivisione della casa con una rete globale di oltre 5 milioni di case e un business valutato in 38 miliardi di dollari i fondatori di Airbnb hanno dato inizio a Samara, una divisione futures di Airbnb destinata a sviluppare nuovi prodotti e servizi per l'azienda.

[vai alla notizia >](#)



Gli amministratori di condominio dicono no al registro

Il presidente dell'Anammi, Giuseppe Bica, lancia un appello al Ministero della Giustizia contro la proposta di un registro o di un albo che raggruppi gli amministratori condominiali, legando questo organismo a tasse di iscrizione e ad una cassa previdenziale separata.

[vai alla notizia >](#)



Cdp approva piano industriale 2019-2021, 200 miliardi in tre anni

Il Gruppo Cassa Depositi e Prestiti (CDP) ha dato il via libera al piano industriale 2019-2021. Nel triennio in esame l'Istituto mobilerà oltre 200 miliardi di euro di investimenti a favore di imprese, infrastrutture e territorio.

[vai alla notizia >](#)



Oice: crolla il valore dei bandi, a novembre -80,8%

Crolla il valore del mercato dei servizi di progettazione a novembre. L'osservatorio Oice/Informatel ha rilevato flessioni dell'80,8% su novembre 2017 e del 52,9% su ottobre 2018, mentre negli undici mesi dell'anno il calo è stato del 25,3%.

[vai alla notizia >](#)

THE RIGHT DIRECTION TO ACHIEVE YOUR TARGET

*"Il vero viaggio di scoperta non consiste
nel cercare nuove terre, ma nell'aver nuovi occhi" - Marcel Proust*



Esperienza, Professionalità e Competenza rendono REAAS
il partner di riferimento tecnico per il settore immobiliare.

Per dare grandi opportunità è necessario affrontare grandi
problemi e risolverli.



REAAS
**Real Estate Asset
& Assurance Service Spa**
Via Privata Maria Teresa, 8 | 20123 Milano
Via Leonida Bissolati, 20 | 00187 Roma
info@reaas.it - www.reaas.it

REAAS uk
**Real Estate Asset
& Assurance Service Ltd.**
7/10 Chandos Street Cavendish Sq.
London W1G9DQ | UK
www.reaasuk.com

REAAS
The difference is performance