

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2021
Numero 310
18 - 24 giugno

REVIEW

WEB EDITION

ALEXEI DAL PASTRO

Covivio

**ESG e
tecnologia
al centro
della ripresa
immobiliare**

Sommario

ESG e tecnologia al centro della ripresa immobiliare

Il miglioramento della situazione sanitaria avrà un impatto sulla sfera economica, il sentiment sull'andamento del mercato è cautamente positivo. Uffici di nuova generazione, tecnologici, attenti ai principi di sostenibilità rispondono a quella che è la nuova domanda e andranno incontro alla ripresa.



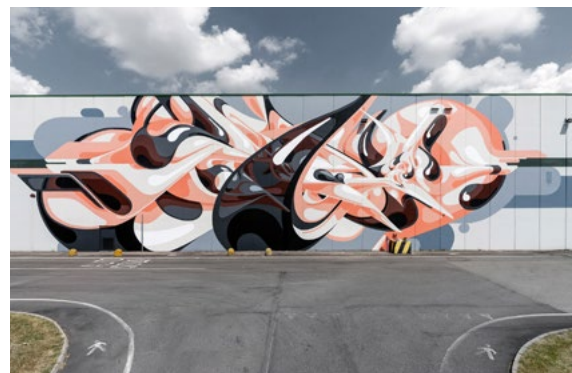
JLL: Immobiliare sempre più tecnologico

Per il mercato immobiliare l'uscita dalla pandemia rappresenta una grande opportunità di reinventarsi. Grande importanza viene data al tema della sostenibilità, oltre che al tema del digitale. Le misure anti Covid-19 hanno dato vita a nuove esigenze che si sono concretizzate in un cambiamento della domanda.

Prologis Park Lodi: Completata la galleria di urban art (Video)



La logistica, nell'ultimo decennio, si è trasformata. Non più capannoni, ma edifici moderni, sostenibili e tecnologicamente avanzati che ospitano numerosi dipendenti. Un parco logistico deve essere accogliente, confortevole e arricchirsi di servizi.



Scenari: Fondi immobiliari italiani oltre i 100 mld di patrimonio (Video)

La pandemia ha rallentato ma non fermato l'andamento positivo del risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits.



14 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 IV - 2021
Numero 310
19 - 24 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



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

A portrait of a man with dark hair, wearing a dark blue suit jacket over a white shirt with gold buttons. He is standing with his arms crossed against a dark green background. The text 'ESG e tecnologia al centro della ripresa immobiliare' is overlaid in white with a black outline at the bottom of the image.

**ESG e tecnologia al
centro della ripresa
immobiliare**

“

Credo che la vera sfida per tutti noi sia avere un prodotto adeguato all'evoluzione della domanda che c'è stata negli uffici di nuova generazione

”

Il miglioramento della situazione sanitaria avrà un impatto sulla sfera economica, il sentiment sull'andamento del mercato è cautamente positivo.

Gli uffici, a Milano, sono da sempre una asset class di riferimento.

Si osserva una forte polarizzazione tra quelle che sono le aree e le tipologie di prodotto. Uffici di nuova generazione, tecnologici, attenti ai principi di sostenibilità rispondono a quella che è la nuova domanda e andranno incontro alla ripresa.

La ripartenza sarà più graduale per gli hotel, che dovranno adeguare i propri modelli alle nuove funzionalità richieste.

C'è grande ottimismo, invece, per il settore residenziale, asset class che insieme alla logistica ha subito poco gli impatti negativi della crisi.

Delle previsioni del mercato immobiliare ne abbiamo parlato con Alexei Dal Pastro, amministratore delegato Italia di Covivio.

MONITORIMMOBILIARE

ESG e tecnologia al centro della ripresa immobiliare

Alexei Dal Pastro

COVIVIO

GUARDA L'INTERVISTA

PROTOS REAL ESTATE

Your Project, our Passion

Clients' priority is our lifeblood.

We provide outstanding and tailored technical and appraisal services in addition to all-round support for your innovative and high-quality real estate investments.

Ask around... we respect your goals and we are committed to grow with your business.



PROTOS GROUP

Protos is a leading Technical Advisory company with 35 years of experience and relies on a multidisciplinary and dynamic team of engineers and professionals able to deliver, in Italy and abroad, highly customized solutions at all project stages, while guaranteeing expertise, independence and transparency to the clients. Protos supports investors, financial institutions, asset managers, insurance companies, bringing deep understanding of the infrastructures, energy and real estate markets and of their best practices.



CHECK

ENERGY

NPE

LOSS ADJUSTMENT

REAL ESTATE

Your ultimate choice for All-round Advisory



JLL: Immobiliare
sempre più
tecnologico

Barbara Cominelli



GUARDA L'INTERVISTA

Cominelli, JLL: Immobiliare sempre più tecnologico

“

Per la prima volta in tanti anni gli investitori ci osservano con un occhio completamente diverso

”

Per il mercato immobiliare l'uscita dalla pandemia rappresenta una grande opportunità di reinventarsi.

Grande importanza viene data al tema della sostenibilità, oltre che al tema del digitale.

Le misure anti Covid-19 hanno dato vita a nuove esigenze che si sono concretizzate in un cambiamento della domanda, dettato dai nuovi modi di vivere, lavorare e fare shopping diffusi nell'ultimo anno.

Come si presenterà il mercato post Covid-19? Quali sono i settori più promettenti?

Ne abbiamo parlato con Barbara Cominelli, amministratore delegato di JLL.

Prologis Park Lodi: Completata la galleria di urban art (Video)

La logistica, nell'ultimo decennio, si è trasformata. Non più capannoni, ma edifici moderni, sostenibili e tecnologicamente avanzati che ospitano numerosi dipendenti.

Un parco logistico deve essere accogliente, confortevole e arricchirsi di servizi: zone ufficio luminose, aree per socializzare, attività sportive all'aperto, servizi dedicati, piste ciclabili, percorsi benessere nel verde.

Nel Prologis Park Lodi è giunta a completamento la prima galleria di urban art realizzata in un parco logistico.

Le opere di urban artist italiani presenti nella piattaforma logistica sono otto. Gli artisti hanno usato circa 40.000 metri di facciate degli edifici e serbatoi dell'acqua come tele per realizzare opere inedite e ispirate da una serie di parole chiave suggerite loro dai committenti.

Sono stati coinvolti nel progetto Font, Hitnes, Made 514, Macs, Sea Creative, Joys, Vesod, Etnik. Le opere, seppur diverse per stile e interpretazione, costruiscono un dialogo tra loro e l'ambiente circostante. Filo conduttore, oltre alle parole chiave, è infatti il rapporto dell'uomo con la natura.



Ad aprire il percorso è l'opera di Luca Font che con la rappresentazione di una figura in movimento, ritratta nel processo di ergersi in piedi, voltare l'angolo e raggiungere le stelle, accompagna lo spettatore in un processo di trasformazione, graduale e continuo, dalle origini al futuro, grazie anche all'uso degli angoli dell'edificio.

Chiude la mostra Etnik: nella sua opera i volumi architettonici, che rappresentano la città dove l'uomo si muove, sono sovrastati dal verde dei giardini verticali, in un lavoro realmente tridimensionale.

La sostenibilità e il conflitto tra natura e aree urbane viene rappresentato con l'inserimento di un giardino verticale che tenta di riprendersi i propri spazi.

La galleria di urban art si inserisce nel progetto pilota denominato PARKlife, promosso da Prologis a Lodi in collaborazione con CEVA Logistics

Italia, con un progetto prevede, tra gli altri interventi, anche la riqualificazione di parte del verde.

È inoltre prevista la realizzazione di aiuole, zone a prato, zone relax, ristoro e servizio destinate a quanti frequentano il parco logistico per lavoro.

Lo sviluppo del progetto al Prologis Park Lodi è stato affidato a TUNED, la business unit del Gruppo Lombardini22 specializzata nell'applicazione delle neuroscienze in architettura.

Intrecciando psicologia ambientale, neuroscienze, architettura, urbanistica e paesaggistica è stato realizzato uno studio che ha messo a fuoco le criticità di tipo urbanistico, edilizio-architettonico che producono effetti negativi sulle condizioni di salute psicofisica delle persone, sono state poi individuate soluzioni per porvi rimedio.

MONITORIMMOBILIARE

GUARDA L'INTERVISTA

Prologis Park Lodi
completata la
galleria di urban art

Davide Ruzzon

Lombardini22
DESIGN THINKING

Grazie alla collaborazione di CEVA Logistics a partire da settembre il parco verrà aperto al pubblico per visite guidate gratuite su prenotazione.

Enrico Sironi, art director del progetto “Abbiamo realizzato un itinerario che mette al centro l’individuo e la natura. Un itinerario composto da otto stili differenti che vogliono creare un ritmo e una cadenza nelle forme e nei concetti lasciando a chi lo visita un senso di nuova identità e di spirito rinnovato, frutto di un perdersi e ritrovarsi nei colori e nelle forme nuove”.



Sandro Innocenti, senior vice president e country manager di Prologis in Italia: “Siamo entusiasti del risultato finale che va ben oltre le nostre più ottimistiche aspettative. Le opere sono maestose, nascondono diversi piani di lettura e suscitano forti emozioni. Raggiungono a pieno l’obiettivo di rendere il nostro parco più accogliente ed esteticamente bello a beneficio di quanti vi lavorano. Sono personalmente convinto che ambienti di lavoro più gradevoli, ricchi, ed esteticamente belli contribuiscano al benessere delle persone”.



Davide Ruzzon, director TUNED/ Lombardini22: “Oggi rimango ancor più convinto che, particolarmente all’interno di un parco logistico, dove la scala e la dimensione delle facciate sono tra i fattori più problematici per il benessere delle persone, aver proposto di introdurre nel mix progettuale anche degli interventi mirati di street art sia stata una buona scelta”.

Scenari: Fondi immobiliari italiani oltre i 100 mld di patrimonio (Video)

La pandemia ha rallentato ma non fermato l'andamento positivo del risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits.

A fine 2020, a livello globale il patrimonio immobiliare di fondi e Reits ha raggiunto 3.250 miliardi di euro, registrando un aumento del 2,2% rispetto all'anno precedente. I gestori

hanno effettuato scelte conservative ma si sono affermati nuovi mercati di nicchia come il residenziale gestito e la logistica. Le prospettive per il 2021 sono di una forte crescita a livello mondiale spinta dai grandi investimenti pubblici e dagli stimoli economici.

In Europa sono operativi circa 1.800 fondi immobiliari, di cui 535 in Italia, con un patrimonio netto di circa 760 miliardi di euro, cresciuto del 3,8% in un anno. Per il 2021 si stima di superare la soglia di ottocento miliardi di euro.

Al primo posto nella classifica dei Paesi europei è la Germania, seguita dalla Francia. L'Italia conquista la terza posizione, superando la Gran Bretagna.

Discorso a parte per i fondi lussemburghesi.

MONITORIMMOBILIARE

Fondi immobiliari italiani oltre i 100 mld di patrimonio

GUARDA L'INTERVISTA

SCENARI IMMOBILIARI

I gestori europei hanno diversificato molto gli investimenti e il risultato è stato un rendimento medio del 3,75%.

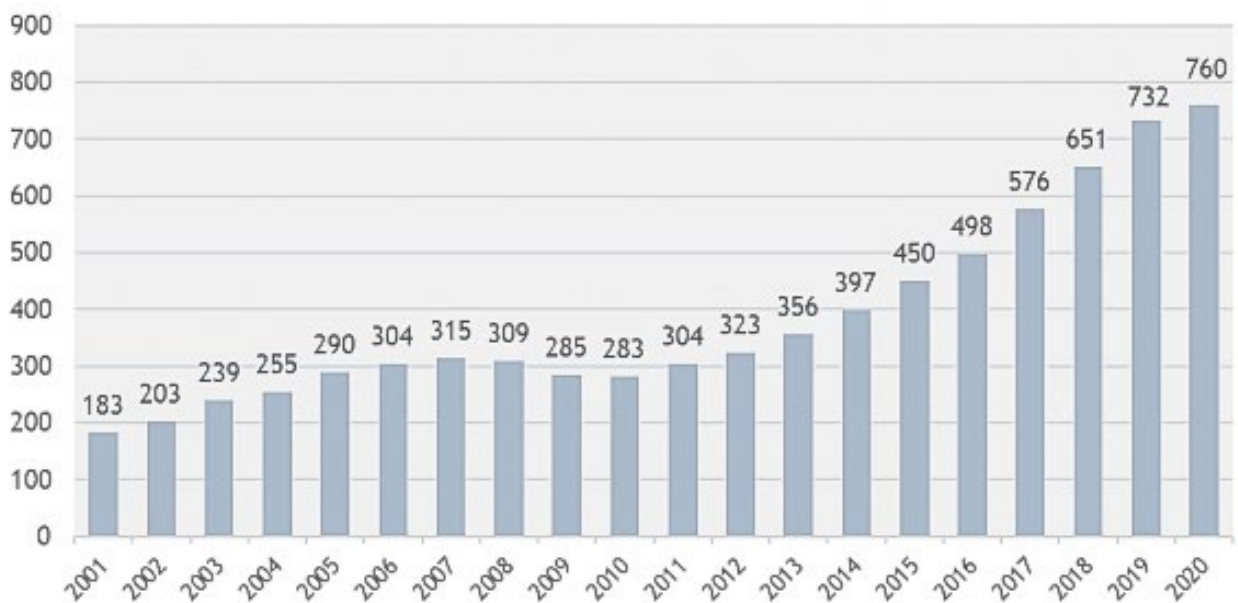
I dati emergono dal Rapporto 2021 su “I Fondi immobiliari in Italia e all’estero”, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria. In Italia il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 535 fondi attivi ha superato quota 100 miliardi

di 38 milioni di mq.

Il Rapporto, presentato a Milano, presso l’hotel Principe di Savoia, ha stilato anche un classifica parziale dei maggiori fondi immobiliari italiani.

Ai primi posti si posizionano il fondo Ippocrate di Dea Capital Re Sgr con 2,6 miliardi di euro di patrimonio e Mascagni di Generali Real Estate Sgr SpA con 2,5 miliardi di euro di patrimonio immobiliare.

Tavola 6	ANDAMENTO DEL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI
	Nav, mld di euro, 31 dicembre di ogni anno, totale Europa



di euro, con un incremento del 9,5% sul 2019: le previsioni per il 2021 sono di un ulteriore incremento di circa il 5%. Si tratta di un patrimonio immobiliare che al 31 dicembre 2020 è costituito da circa 10.000 immobili con una superficie complessiva di 38,7 milioni di mq. Solo un anno fa i fondi erano 505 con un patrimonio di circa 9.900 immobili e una superficie complessiva



Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: “Siamo felici di aver accompagnato in questi vent’anni lo sviluppo del settore dei fondi immobiliari.

Una crescita da formula 1: da zero a cento in meno di vent’anni. Il traguardo dei cento miliardi di patrimonio immobiliare è stato raggiunto con due anni di anticipo. Nel 2020 la raccolta è stata di quasi sette miliardi e trenta solo nell’ultimo quinquennio. Il prodotto si è rivelato flessibile, trasparente e capace di dare soddisfazione agli investitori. È un peccato che non si sia seguita la strada dei fondi francesi per continuare ad offrire fondi anche ai piccoli investitori, dopo la stagione iniziale”.

Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari: “Le Sgr italiane nel 2020 hanno realizzato un fatturato complessivo di circa 330 milioni di euro, con circa 1.100 addetti. Gli acquisti nel corso dell’anno sono stati pari a 4,3 miliardi di euro, in contrazione di oltre il quaranta cento rispetto al 2019, a fronte di 3,2 miliardi di euro di dismissioni, in crescita del 14,3 per cento su dodici mesi. Nell’ambito delle acquisizioni è in crescita l’interesse per il settore degli uffici, asset class alternative e il peso delle operazioni di sviluppo.

Le dismissioni hanno riguardato soprattutto il comparto degli uffici, con maggiore incidenza rispetto all’anno precedente, gli immobili residenziali ceduti risultano la metà rispetto al 2019”.





IL TUO GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR

Valutazione e Consulenza ▪ Investment Advisory ▪ Transaction Advisory
Property Asset Management ▪ Financing e Debt Advisory

Duff & Phelps Real Estate Advisory Group, A Kroll Business

Consulenza specialistica, qualificata e indipendente nel settore immobiliare orientata a valorizzare e gestire singoli asset o patrimoni immobiliari secondo la logica del *"Global Network, Local Consulting"*.

Tra i leader europei nella valutazione e consulenza immobiliare dal 1992.

Duff & Phelps REAG S.p.A. | Italy | +39 039 6423 1 | REAGInfo@duffandphelps.com

duffandphelps.it



DUFF & PHELPS
REAL ESTATE ADVISORY GROUP
A **KROLL** BUSINESS



Morgan Stanley: La ricreazione è finita, si torna in ufficio

Si torna in ufficio e non ci sono scuse. Morgan Stanley indirizza un messaggio che non ammette repliche ai dipendenti che si sono trasferiti in villeggiatura lavorando dalla spiaggia, a quanti vendono a manager imbarazzanti collegamenti via zoom come alternativa agli incontri di persona e a tutti quelli che cavalcano l'emergenza Covid per evitare di tornare nella competizione del lavoro.

[Vai alla notizia](#)



Hines: Living, investimento da oltre 120 mln a Milano

Hines continua a puntare sul living. La società ha investito in tre complessi immobiliari dislocati in zone residenziali della città di Milano, attraverso il fondo di diritto italiano neo-costituito HEVF 2 - Hines European Value Fund 2.

[Vai alla notizia](#)

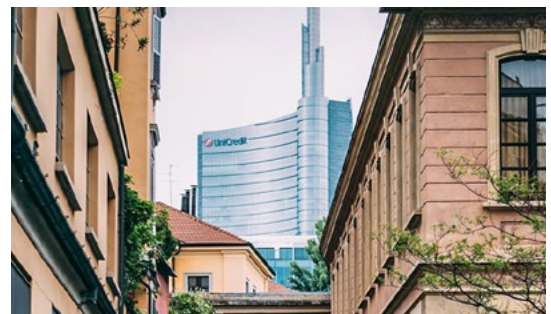
In breve



DeA Capital RE Sgr: Palazzo Broggi, contratto di locazione con il ristorante HORTO

Il nuovo conduttore di The Medelan, un progetto del Fondo Broggi, gestito da DeA Capital Real Estate Sgr con PAREF in qualità di advisor, occuperà una superficie di circa 1.400 mq e fruirà di una terrazza con viste panoramiche sul Duomo e sulla Galleria Vittorio Emanuele.

[Vai alla notizia](#)



Investire a Milano: L'immobile non di pregio frutta di più

Milano continua a essere una delle piazze più interessanti e attrattive per quanti cercano un'occasione di investimento. Acquistare una casa per metterla a reddito continua a essere una buona idea, soprattutto se si guarda alle abitazioni non di pregio.

[Vai alla notizia](#)



DoveVivo: Universitari, per il 90% importante il ritorno in presenza

L'anno accademico universitario sta volgendo al termine. DoveVivo ha intervistato gli studenti che vivono in Italia per capire le nuove abitudini nate durante la pandemia e indagare le aspettative per il futuro, per farlo ha dato il via a DoveVivo Lab.

[Vai alla notizia](#)



Arexpo: Accordo con il governo del Quebec per progetti comuni

Arexpo ha firmato un Memorandum of Understanding con il governo del Quebec per la condivisione di progetti in corso e futuri, per uno scambio di talenti e buone pratiche e il coinvolgimento di start-up e imprese innovative in progetti di interesse comune.

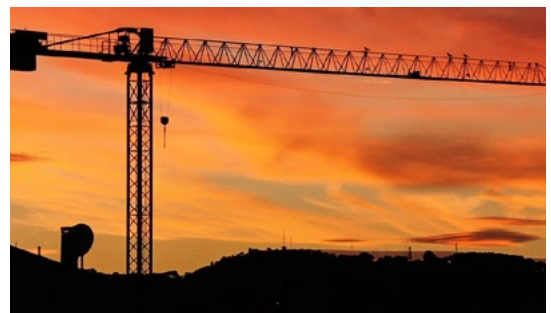
[Vai alla notizia](#)



Borio Mangiarotti: Milano, al via il cantiere di Certosa 135

Al via i lavori di Certosa 135, il progetto di sviluppo residenziale che, con un investimento di circa 8 milioni di euro, Borio Mangiarotti sta realizzando fra via Gallarate e viale Certosa.

[Vai alla notizia](#)



Istat: Produzione nelle costruzioni, ad aprile -2,2% rispetto a marzo (Report)

Diminuisce l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni. Nel mese di aprile, secondo quanto emerge dai dati Istat, si stima che la decrescita sia pari al 2,2% rispetto a marzo. Nella media del trimestre febbraio – aprile 2021 la produzione nelle costruzioni aumenta del 5,8% rispetto al trimestre precedente.

[Vai alla notizia](#)