

Il Settimanale
del Real Estate
e dell' Asset
Management

Anno IV - 2021
Numero 325
6 -12 novembre

REVIEW

WEB EDITION

L'immobiliare più forte del Covid

Video

Criptovalute, opportunità
da maneggiare con cura

Report

Nomisma: Osservatorio
110%, 9,4 mln le famiglie
interessate

Sommario

L'immobiliare più forte del Covid (Video)

L'industria dei servizi immobiliari nell'ultimo anno e mezzo ha dimostrato una forte resistenza rispetto alle crisi sanitarie ed economiche. Mentre il settore immobiliare europeo perdeva oltre il 10% di fatturato, il settore dei servizi è sceso del 7%.



Criptovalute, opportunità da maneggiare con cura (Video)



Da una parte il persistente scenario di tassi ai minimi che penalizza i rendimenti obbligazionari, dall'altro le tensioni sull'azionario dopo una lunga corsa. Sta di fatto che sta crescendo l'interesse, anche da parte dei piccoli investitori, verso le criptovalute. Bitcoin, Ethereum e decine di altre "valute" di colpo sono arrivate al centro dell'attenzione generale grazie alla rapida crescita dei valori. Questo nonostante i limiti evidenti, a cominciare dalla mancanza di un sottostante dal valore in qualche modo quantificabile.

Nomisma: Osservatorio 110%, 9,4 mln le famiglie interessate (Report)

L'industria dei servizi immobiliari nell'ultimo anno e mezzo ha dimostrato una forte resistenza rispetto alle crisi sanitarie ed economiche. Mentre il settore immobiliare europeo perdeva oltre il 10% di fatturato, il settore dei servizi è sceso del 7%.



Smart building: nel 2020 investimenti in calo dell'11% (Report)



Stenta a decollare la diffusione degli smart building in Italia. Nonostante il successo del Superbonus, gli investimenti del 2020 nelle principali tecnologie connesse all'edilizia intelligente sono calati dell'11% rispetto al 2019.

Per tornare ai livelli pre-pandemia bisognerà attendere almeno il 2024.

16 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 325
6 - 12 novembre

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi
Eleonora Iarrobino

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

L'immobiliare più forte del Covid



L'industria dei servizi immobiliari nell'ultimo anno e mezzo ha dimostrato una forte resistenza rispetto alle crisi sanitarie ed economiche.

Mentre il settore immobiliare europeo perdeva oltre il 10% di fatturato, il settore dei servizi è sceso del 7%. Il 2021 ha confermato questo andamento con previsioni per la fine dell'anno al rialzo.

I 27 Paesi dell'Unione europea hanno chiuso il 2020 con una ricchezza complessiva di circa 13.300 miliardi di euro, con un decremento del 6,1%.

In questo scenario, i settori delle costruzioni e delle attività immobiliari continuano a rivestire un ruolo centrale nelle economie dei diversi Paesi, per le quali contribuiscono con il 17,4% alla formazione del valore aggiunto.

Sono alcuni dei dati contenuti nel "Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia" realizzato da Scenari Immobiliari e presentato a Milano.

Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari: " Il settore delle attività immobiliari ha raddoppiato il suo peso sul Pil in questo secolo. Passando dal 7% al 14%. Superando decisamente il mondo delle costruzioni. E cambiata la narrazione del settore immobiliare, dove il lavoro di riqualificazione e di valorizzazione dei beni esistenti è più importante che costruire prodotti nuovi. È un trend inarrestabile che si accompagna alle nuove esigenze di tutela del territorio, ma anche in una dimensione di mercati che avranno sempre più una crescita qualitativa e non quantitativa".



Manuela Di Marino, Senior Director Cross Business Development & Commercial Planning: “Gli investitori stanno ponendo l’attenzione sui cosiddetti investimenti resilienti, cioè quegli investimenti che sono in grado di resistere agli shock endogeni ed esogeni, che è un po’ quello che è accaduto durante la pandemia. Tutti i soggetti con i quali noi lavoriamo sono molto attenti agli investimenti cosiddetti ESG compliance, questo avviene dalla fase pre-acquisitiva, quindi dall’individuazione di un’opportunità dove la maggior parte degli operatori del real estate professionale chiedono sempre di più le cosiddette due diligence ESG”.

David Vichi, CEO di Revalo: “Nei momenti di difficoltà, le società di servizi, in generale, si trovano in una posizione anticiclica quindi riescono a creare nuove opportunità.

L’ultima crisi sanitaria ha offerto opportunità che probabilmente non ci sarebbero mai state, se non ci fosse stata la pandemia da Covid-19: guardiamo a tutta la parte legata agli interventi di riqualificazione, a tutti i bonus edilizi che la filiera immobiliare sta utilizzando, tra cui anche noi, società di servizi.

È in corso una rivoluzione, il PNRR porterà nella filiera immobiliare oltre 55 miliardi di capitali, potrà quindi dare un indotto importante”.



Giorgio Da Rold, CEO di BNP Paribas RE Property Management Italy: “Nel mercato italiano possiamo ritrovare trend che si sono già consolidati in altri mercati europei.

Negli ultimi anni siamo cresciuti molto lato project management.

Un altro servizio in crescita è legato al mondo ESG, un tema di cui si parla molto e che ha scalato le priorità nelle agende dei nostri clienti, che in molte occasioni arrivano ad allocare un budget dedicato.

Le società di property devono farsi trovare pronte nel rispondere a queste esigenze”.



Simone Contasta, Head of Development di Colliers RE Management Services Italy: “L’anno e mezzo di pandemia ha modificato quelle che sono le allocazioni degli investimenti da parte di investitori istituzionali sia italiani sia internazionali. Questo sì è verificato in particolare su due settori, quello della logistica e degli uffici, che si sono classificati un po’ agli estremi. In Italia, nel settore della logistica trend che erano già in atto sono stati accelerati dagli effetti della pandemia, pensiamo anche solo al tasso di penetrazione dell’ e-commerce. Dall’ altro lato, il mercato degli uffici è quello che nell’ immediato ha sofferto di più dell’ incertezza e, soprattutto, delle ripercussioni del Covid. Tuttavia, nel 2021 vediamo un rinnovato interesse da parte degli investitori in questa asset class”.



YARD REAAS



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



Criptovalute, opportunità da maneggiare con cura

A cura di Luigi dell'Olio

Da una parte il persistente scenario di tassi ai minimi che penalizza i rendimenti obbligazionari, dall'altro le tensioni sull'azionario dopo una lunga corsa.


Sta di fatto che sta crescendo l'interesse, anche da parte dei piccoli investitori, verso le criptovalute. Bitcoin, Ethereum e decine di altre "valute" di colpo sono arrivate al centro dell'attenzione generale grazie alla rapida crescita dei valori. Questo nonostante i limiti evidenti, a cominciare dalla mancanza di un sottostante dal valore in qualche modo quantificabile.

Ne abbiamo parlato con **Piergiacomo Braganti, research director di WidsonTree**, il quale ha analizzato i pro di queste soluzioni (la bassa correlazione con le asset class tradizionali), ma anche i contro (a cominciare dalla volatilità elevata, che per chi punta sulla speculazione può anche risultare un vantaggio).

Criptoasset sui quali la società di gestione investe attraverso Etp (fondi indice che combinano gestione passiva e diversificazione del sottostante).



[GUARDA L'INTERVISTA](#)



PRIMING YOUR FUTURE

RINA Prime Value Services
opera nei Real Estate Services con una focalizzazione nell'ambito della valutazione e della certificazione tecnico immobiliare, con un focus all'innovazione tecnologica ed alla sostenibilità.

VALUATION
LOAN SERVICES
TECHNICAL SERVICES
CORPORATE RE MANAGEMENT & FIXED ASSETS
NPE



Milano Via Lentasio 7
Genova Via Corsica 12
Roma Via Ezio 49

www.rinaprime.com

Nomisma: Osservatorio 110%, 9,4 mln le famiglie interessate

L'adesione al Superbonus sembra dare segnali di crescita. Sono 9,4 milioni le famiglie interessate alla misura, un dato in crescita rispetto allo scorso Maggio.

È quanto emerge dal 110% Monitor, l'osservatorio trimestrale di Nomisma che monitora l'andamento degli interventi di riqualificazione energetica e sismica soggetti al superbonus con l'obiettivo di valutarne le criticità e promuovere modelli di business che ne facilitino l'accessibilità da parte dei cittadini italiani.

Attualmente sono 46.195 le asseverazioni registrate all'Enea con un investimento medio di 162.256 euro. Si tratta, secondo Nomisma, del frutto di un movimento da parte di famiglie e imprese intrapreso mesi fa e che riesce ad arrivare solo ora a compimento, testimoniando una lungaggine procedurale rilevante.

I cantieri già conclusi sono circa 40.000; entro la fine dell'anno ne arriveranno altri 160.000. La maggior



parte delle persone che richiedono il Superbonus 110% intende usufruirne per la casa ove vive abitualmente (86% dei casi); in particolare a essere più interessati agli incentivi sono i proprietari di abitazione di grandi condomini con più di 8 appartamenti.

Anche se a oggi i dati ufficiali hanno evidenziato una prevalenza di opere in edifici unifamiliari, in prospettiva gli interventi nei condomini saranno preponderanti.

Con riferimento all'avvio dell'iter per accedere al superbonus, Nomisma identifica tre tipologie di utenti: "gli attendisti" (pari a 4.9 milioni di intervistati) che non hanno avviato nessuna iniziativa, "gli esploratori" (pari a 1.6 milioni) che sono in fase di delibera degli interventi, e "gli operativi" (2.9 milioni) che hanno deliberato gli interventi, ma sono in attesa della verifica dei requisiti di base, o hanno avviato i lavori o li hanno terminati.

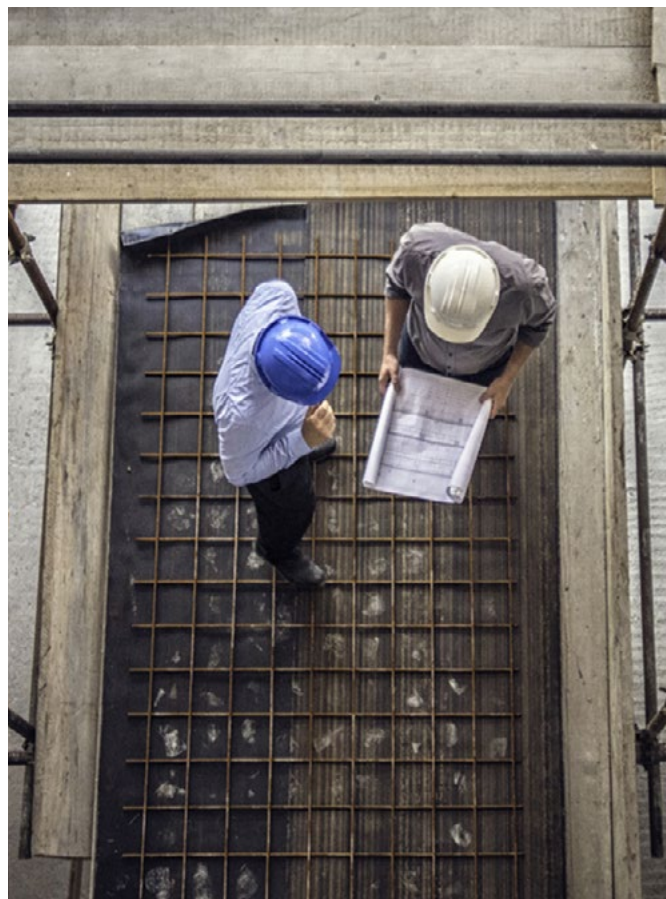
Il pacchetto “chiavi in mano” offerto da un unico ente che segue tutte le fasi di realizzazione dei lavori è la scelta preferita dalla grande maggioranza degli interessati (84%). In particolare la quasi totalità (92%) intende rivolgersi a soggetti locali interni alla regione.

In questo contesto si rafforza anche il ruolo dell'amministratore di condominio come promotore dell'iniziativa (a pensarla così è il 42% degli intervistati), sebbene permangano dubbi sull'effettivo impegno di questa figura a causa della scarsa convenienza economica che ne trarrebbe.

Gli interventi che verranno eseguiti con gli incentivi Superbonus 110% riguardano per la maggior parte il cappotto dell'edificio (74%), la sostituzione degli infissi con materiali ad alte prestazioni energetiche (66% in forte aumento rispetto ad inizio anno) e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (45%).

Le famiglie italiane lamentano una scarsa affidabilità delle imprese di costruzioni e il rischio di speculazioni sui prezzi praticati. Per il 65% degli intervistati le banche non finanziano sufficientemente le imprese di costruzioni e secondo il 55% il Superbonus non è a costo zero, ma richiede un esborso iniziale anche rilevante. L'indagine evidenzia anche un minore consenso sulla possibilità di calibrazione del Superbonus 110% sulla base del reddito.

Marco Marcatili, Responsabile Sviluppo di Nomisma: “L'incertezza sulle tempistiche della proroga al 2023 sta generando preoccupazioni tra le famiglie, considerati i 160.000 interventi in arrivo stimati da qui a fine anno e l'ipotesi del Governo di prorogare gli interventi su unifamiliari e plurifamiliari solo alla fine del 2022. Permane tra le famiglie la percezione di un'eccessiva complessità della procedura e il timore che non si dimostri realmente a costo zero, riflettendosi anche sulla scelta, per l'84% degli interessati, di optare per un contraente unico, in grado di offrire un pacchetto chiavi in mano. È evidente come l'intenzione delle famiglie si scontri con un'offerta di mercato inadeguata, caratterizzata per il 90% da imprese con un fatturato inferiore al milione di euro”.



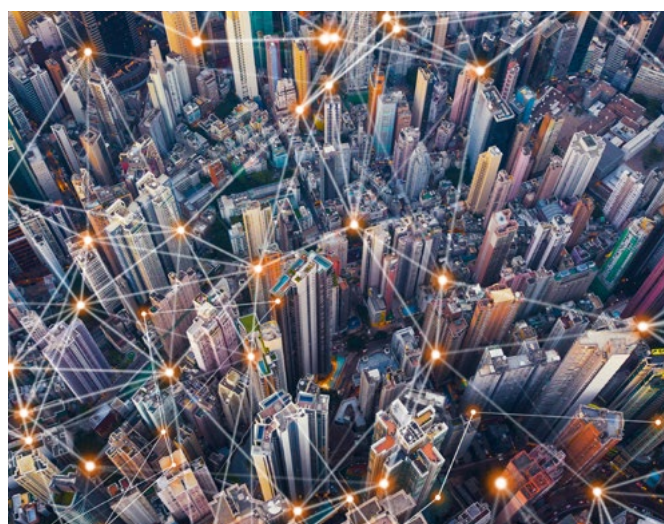
Smart building: nel 2020 investimenti in calo dell' 11% (Report)

Stenta a decollare la diffusione degli smart building in Italia. Nonostante il successo del Superbonus, gli investimenti del 2020 nelle principali tecnologie connesse all' edilizia intelligente sono calati dell' 11% rispetto al 2019.

Per tornare ai livelli pre-pandemia bisognerà attendere almeno il 2024. Tuttavia, se è vero che gli edifici sono responsabili in Occidente di circa il 40% dei consumi energetici complessivi, un' Unione Europea che vuole azzerare le emissioni di gas serra al 2050 non può non mettere mano in maniera consistente al suo parco immobiliare.

Sono alcuni dei dati che emergono dallo Smart Building Report 2021, presentato dall' Energy&Strategy Group, School of Management Politecnico di Milano, frutto anche di un confronto continuo con gli operatori del settore .

Uno smart building non è semplicemente un edificio con accorgimenti di risparmio energetico, ma una costruzione in cui gli impianti sono gestiti in maniera intelligente e automatizzata da un' infrastruttura di controllo, in modo da minimizzare i consumi e garantire il comfort, la



sicurezza e la salute degli occupanti, oltre ad assicurare l' integrazione con il sistema elettrico. La sensoristica installata permette di gestire l' utilizzo di energia, monitorare le prestazioni di un impianto e intervenire in caso di malfunzionamento prima ancora che il guasto si verifichi.

Nel 2020 in Italia gli investimenti nell' edilizia intelligente, considerando i settori residenziale e terziario, si sono fermati a 7,67 miliardi di euro, mentre l' anno precedente avevano superato gli 8 miliardi. Escludendo le superfici opache, il 63% della spesa ha riguardato le building devices & solutions, il 16% le automation technologies, cioè la sensoristica finalizzata alla raccolta dati, il 15% le piattaforme di gestione e controllo per elaborare le informazioni e il 6% le infrastrutture di rete.

finalizzata alla raccolta dati, il 15% le piattaforme di gestione e controllo per elaborare le informazioni e il 6% le infrastrutture di rete.

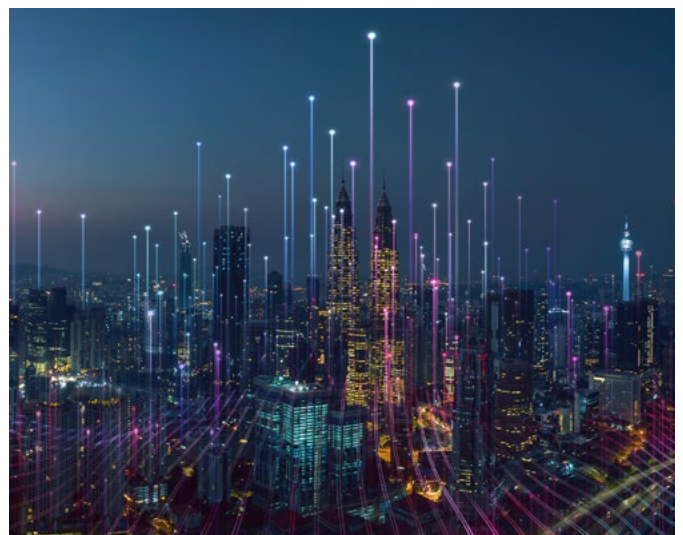
Le tematiche di riduzione dei consumi e sostenibilità ambientale continuano a farla da padrone, catalizzando da sole 4,8 miliardi di investimenti in tecnologie per la produzione efficiente di energia elettrica e termica.

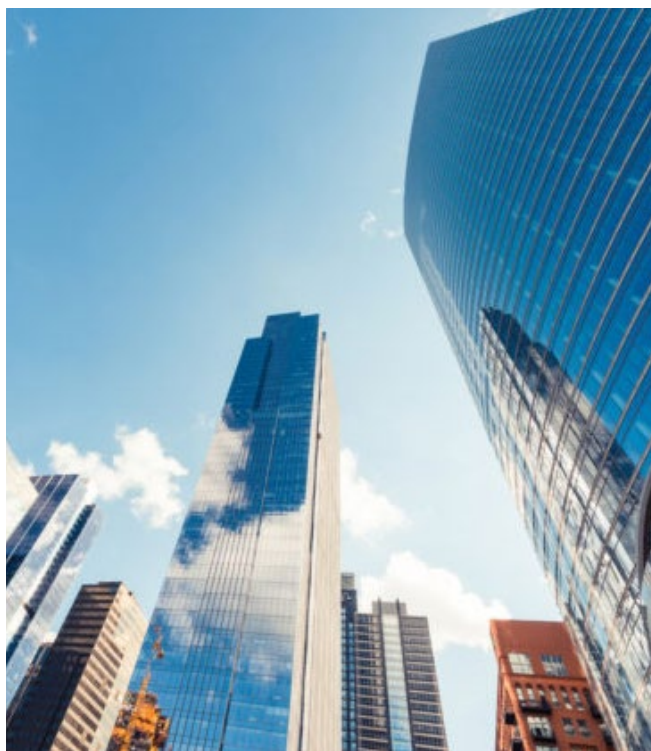


La spesa per il comfort abitativo si ferma a 1,3 miliardi di euro (27%), quella per la sicurezza degli abitanti e degli asset a 1 miliardo (20%), mentre è ancora marginale, seppur in continua crescita, il contributo delle tecnologie legate alla salute degli occupanti (0,3%). Ci sono poi alcune tecnologie destinate a diffondersi notevolmente nel prossimo futuro, in particolare gli impianti fotovoltaici con sistemi di accumulo (a seguito dell'entrata in vigore della Direttiva RED II), l'illuminazione intelligente e i punti di ricarica privati, che secondo uno scenario moderato di previsioni al 2025 potrebbero raggiungere 11 volte il numero attuale.

Gli investimenti in automation technologies e nelle piattaforme di gestione e controllo hanno superato nel 2020 i 2,3 miliardi di euro, divisi abbastanza equamente: entrambi sono risultati in calo di circa il 7% rispetto al 2019. Per ultima viene l'infrastruttura di rete con 500 milioni di investimenti, l'89% dei quali (440 milioni) relativo a edifici ristrutturati, per oltre la metà del settore residenziale.

Considerando l'impatto del Covid-19, il livello di maturità del comparto tecnologico e la sua penetrazione nel mercato, la carenza di materie prime, gli sviluppi normativi, gli incentivi fiscali e la propensione all'adozione di queste soluzioni, sono stati costruiti tre possibili scenari di sviluppo del mercato degli smart building, a seconda che prevalgano le variabili negative o positive. Rispetto al valore degli investimenti nel 2020, nello scenario moderato, si prevede un trend di crescita per quasi tutte le tecnologie a partire dal 2021, tranne il solare termico, il fotovoltaico senza accumulo e le superfici opache.





A un anno dall'entrata in vigore del Decreto Rilancio, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate confermano il forte interesse del mercato per il Superbonus: al 31 agosto 2021 erano state presentate oltre 37.000 dichiarazioni di conformità, per un valore di mercato di 5,7 miliardi di euro, che corrispondono a oltre 6,2 miliardi di detrazioni. Il 69% degli investimenti stanziati è riferito a lavori che sono già stati completati.

La ripartizione degli investimenti è sbilanciata nei confronti dei condomini, che assorbono circa il 47% del totale, sebbene sia stato effettuato solo il 13% delle richieste.

Dal confronto con gli operatori di mercato è emersa l'esigenza di sviluppare un sistema di incentivi con una visione di medio termine, che permetta di strutturare un piano di interventi con una prospettiva

temporale superiore a un anno, così da avere la certezza di riuscire a completare i lavori. Anche l'aumento del costo dei materiali rappresenta un ostacolo agli investimenti: l'introduzione dell'incentivo al 110% ha generato un effetto volano su alcuni prezzi, come quelli del polistirene e dei ponteggi, che ha ridotto notevolmente i margini realizzabili dagli operatori e la volontà dei clienti di intraprendere gli interventi.

Il concetto di cybersecurity per gli edifici intelligenti sta diventando sempre più rilevante, perché il numero di dispositivi smart connessi alla rete - legati a sistemi di riscaldamento e condizionamento, ascensori, rilevatori di fumo, allarmi, controlli degli accessi, videosorveglianza - è in continua crescita e rende gli smart building vulnerabili agli attacchi informatici, con conseguenze costose e pericolose: dal blocco del funzionamento alla perdita dei dati, ai rischi per la sicurezza degli occupanti.



Nonostante l'adozione di soluzioni di cybersecurity risulti al momento ancora insoddisfacente, dal confronto con gli operatori filtra un cauto ottimismo, anche per effetto della messa a punto di nuove e attese normative.

Un'analisi condotta sulle startup ha permesso di evidenziare i principali trend tecnologici e di innovazione nel settore, che nel medio-lungo periodo potranno condizionare le strategie e i modelli di business degli operatori di mercato.

Un primo campione comprende 172 startup europee, statunitensi o israeliane indipendenti, fondate tra il 2016 e il 2020 e con almeno un finanziamento raccolto: quelle attive in ambito building devices & solutions sono le più numerose (62%, quasi la metà nel settore energia) e offrono soluzioni integrate che comprendono dispositivi in cui è presente sempre di più una componente software embedded.

Nonostante siano meno numerose, le startup americane attraggono finanziamenti in misura significativamente superiore rispetto a quelle europee, segno della diversa disponibilità di strumenti di finanza imprenditoriale nelle due aree geografiche. Quanto all'Italia, grazie al coinvolgimento diretto di 27 incubatori è stato costruito un campione di 25 startup che hanno sede nel nostro Paese, in netta prevalenza (84%) nell'ambito building devices and solutions.



Federico Frattini, vicedirettore dell' Energy&Strategy Group della School of Management del Politecnico di Milano:

“La Commissione Europea ha tracciato un percorso molto chiaro che deve condurre alla completa decarbonizzazione di tutti i settori, compreso quello degli edifici. Ma gli obiettivi europei di edifici a zero emissioni potranno essere raggiunti solo attraverso ingenti investimenti che portino a ridurre i consumi, aumentare la penetrazione delle fonti rinnovabili e installare infrastrutture digitali per gestire correttamente i carichi termici ed elettrici. Per quanto riguarda l'Italia, gli stanziamenti previsti dal PNRR sono certamente un buon inizio, ma non bastano”.

**SCARICA
IL REPORT**



Banco Bpm alza target vendita Npl di 500 mln a 650 mln

Banco Bpm ha rivisto al rialzo la previsione su ulteriori cessioni di Npl. L'istituto ha già speso nei conti al 30 settembre nuove vendite per 650 milioni, contro la stima precedente di 150 milioni.

A giugno Banco Bpm aveva perfezionato la vendita di 1,5 miliardi di sofferenze.

[Vai alla notizia](#)



Banca Ifis: ricavi e margini in crescita nel terzo trimestre 2021

Banca Ifis ha migliorato ricavi e profitti nei primi nove mesi del 2021, e rivisto al rialzo la guidance per l'intero esercizio. Il Margine di intermediazione al 30 settembre 2021 è stato 449,2 milioni di euro, in crescita del 39,6% sullo stesso periodo del 2020 grazie a migliori performance del Settore NPL e alla dinamicità del Settore Commercial & Corporate Banking.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Architetti Roma: Superbonus, prorogare le detrazioni

Secondo i nuovi dati pubblicati da Enea sull'utilizzo del Superbonus 110%, aggiornati al 31 ottobre 2021, il totale degli investimenti ammessi alla detrazione raggiunge su territorio nazionale i 9,7 miliardi di euro. Se si prendono in considerazione soltanto quelli conclusi, la somma supera di poco i 6,7 milioni di euro.

[Vai alla notizia](#)



Il Fondo pensione norvegese Klp esce dal settore difesa

Il principale Fondo pensione della Norvegia procederà al disimpegno dal capitale di 14 società attive nel settore degli armamenti, tra cui l'italiana Leonardo, le francesi Thales e Dassault Aviation e la britannica Rolls Royce.

[Vai alla notizia](#)



Osservatorio Polimi: il futuro dello smart working nel post pandemia

Il graduale rientro in ufficio in generale non segna un declino dello smart working. Al contrario, al termine della pandemia le organizzazioni prevedono un aumento degli smart worker rispetto ai numeri registrati a settembre.

[Vai alla notizia](#)



CDP - MAECI: nasce Business Matching per la crescita delle PMI all'estero

Le imprese italiane, in particolare le PMI, avranno a disposizione un nuovo strumento per creare opportunità di business ed entrare in contatto con le loro omologhe nei principali mercati asiatici. Il Gruppo Cassa Depositi e Prestiti e il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale hanno lanciato Business Matching.

[Vai alla notizia](#)



Lanciamo sfide e raccogliamo innovazione: al via la 5^a edizione di MIND Education

“Lanciamo sfide e raccogliamo innovazione”, questo il titolo della quinta edizione di MIND Education, l’iniziativa in partenza promossa in collaborazione con l’Ufficio Scolastico Regionale della Lombardia e il Joint Research Centre di Ispra.

[Vai alla notizia](#)



Catanzaro: Ponte Morandi, arresti nell'inchiesta sulla manutenzione

Le indagini, dirette dalla Direzione Distrettuale Antimafia, e delegate alla Guardia di Finanza di Catanzaro, hanno permesso di acquisire gravi indizi a carico di due imprenditori operanti nel settore delle costruzioni e dei lavori stradali.

[Vai alla notizia](#)