

REVIEW

Anno V - 2023
Numero 393
24 - 30 Giugno

WEB EDITION

RE ITALY
CONVENTION DAY

21 GIUGNO
BORSA ITALIANA

L'IMMOBILIARE
CONTRO
L'INFLAZIONE

L'IMMOBILIARE
AL TEMPO DELL'INFLAZIONE

RE ITALY
20°
CONVENTION DAY



Emanuele CANIGGIA
Amministratore Delegato
Dea Capital Real Estate Sgr



Ofer ARBIB
Amministratore Delegato
Colliers GI Italy Sgr



Giampiero SCHIAVO
Amministratore Delegato
Castello Sgr



Michele STELLA
Amministratore Delegato
Polis Fondi Sgr



Raoul RAVARA
Managing Director AM
Hines Italy



Alberto LUPI
SMD Fund Management
Kryalos Sgr



Francesco SANNA
Partner
K&L Gates

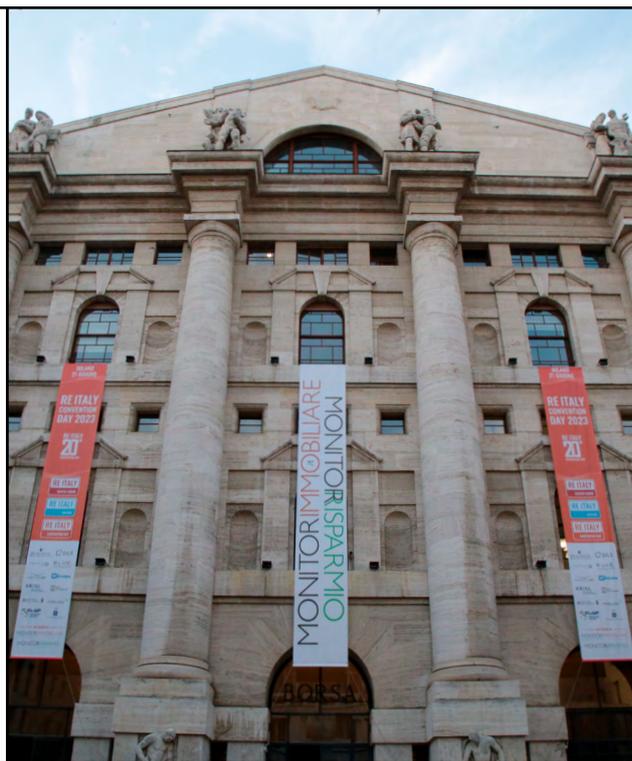


RE ITALY 20° EDIZIONE: L'IMMOBILIARE È PRONTO PER NUOVE SFIDE

SOMMARIO

03 RE ITALY 20° EDIZIONE: L'IMMOBILIARE È PRONTO PER NUOVE SFIDE

Grande soddisfazione per la 20° edizione di RE ITALY, la Convention del Real Estate organizzata fin dal 2015 da Monitorimmobiliare, sempre in presenza, anche durante la pandemia, sempre in Borsa Italiana. L'appuntamento, ora, è per l'edizione di ottobre.



12 RE ITALY 21 GIUGNO 2023: PARLANO GLI OPERATORI

Passa il tempo, cambiano le circostanze, ci si rinnova costantemente, ma l'incontro tra operatori continua a essere la linfa vitale del settore. L'atmosfera di collaborazione e di scambio di idee ha contribuito alla creazione di nuove partnership strategiche, che stimoleranno la crescita del Real Estate nel nostro Paese.



REVIEW
THE EDITOR

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi
Eleonora Iarrobino

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

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte
del contenuto senza l'autorizzazione
dell'Editore

Seguici su :



RE ITALY 20° EDIZIONE: L'IMMOBILIARE È PRONTO PER NUOVE SFIDE

03

Grande soddisfazione per la **20° edizione di RE ITALY**, la Convention organizzata fin dal 2015 da **Monitorimmobiliare**, sempre in presenza, anche durante la pandemia, sempre in Borsa Italiana.

Durante l'intera giornata, hanno partecipato ai lavori oltre **1.000 operatori**, con i vertici delle principali aziende di settore. Sono stati approfonditi i trend, le sfide e le opportunità che vedono protagonista il mercato immobiliare italiano.

I relatori hanno condiviso la loro esperienza e la loro visione sul futuro del settore, offrendo una panoramica completa dello scenario attuale ed esponendo strategie virtuose per affrontare con successo le nuove sfide di mercato.

Questa edizione cade in un momento particolare di tensioni internazionali.

Forse, dal punto di vista economico, è l'inflazione la grande sfida del settore immobiliare: sono aumentati i costi per costruire o ristrutturare gli edifici, i costi di funzionamento delle aziende si sono

impennanti, il potere d'acquisto delle famiglie si è inevitabilmente ridotto, con immaginabili timori per l'acquisto degli immobili. Il tutto peggiorato dall'aumento dei tassi d'interesse e dei relativi costi di finanziamenti e mutui. Per chi opera nel settore si tratta di una grande sfida.

Il tema dell'evento è stato quindi **"L'immobiliare al tempo dell'inflazione"**. Gli operatori, nel corso della giornata, si sono confrontati sui modelli di business più efficaci per affrontare questa sfida. Grande interesse è stato suscitato dal panel **"L'immobiliare contro l'inflazione"**, in cui sono intervenuti, tra gli altri, gli AD di DeA Capital Real Estate Sgr, Emanuele Caniggia, e di Castello Sgr, Giampiero Schiavo.

Nel corso della tavola rotonda **"Progetti e rendimenti: case history"**, che ha visto anche gli interventi di Alessandro Borghi, CIO Borio Mangiarotti, e Alessandro Meneghelli, Direttore Pian. Urbanistica di Risanamento, sono state illustrate le asset class più promettenti e i progetti più interessanti.



L'argomento è stato ripreso anche dal Generale Isp. Giancarlo Gambardella nel suo speech **“Dal militare al civile, il futuro delle caserme: i bandi del Ministero della Difesa”**.

Non sono mancati gli approfondimenti sulle novità legislative e sempre più spazio è stato dedicato a investitori e Sgr, i cardini delle attività del Real Estate, senza trascurare il tema degli NPL, su cui sono intervenuti anche Marco Monselesan, Director C&B Development di Prelios e Eleonora Ambrosetti, AD di Yard Cam.

Il pomeriggio è stato dedicato agli ESG, argomento sempre più dibattuto in ogni ambito. Sul tema si sono espressi, tra gli altri, Paolo Rella, AD di Blue Sgr e Giuseppe Amitrano, AD di Dils.

RE ITALY ha rappresentato ancora una volta un'opportunità unica per gli operatori del settore immobiliare di condividere conoscenze, sviluppare nuove strategie e creare sinergie preziose.

Passa il tempo, cambiano le circostanze, ci si rinnova costantemente, ma l'incontro tra operatori continua a essere la linfa vitale del settore.

L'atmosfera di collaborazione e di scambio di idee ha contribuito alla creazione di nuove partnership strategiche, che stimoleranno la crescita del Real Estate nel nostro Paese.

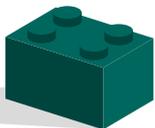
L'appuntamento, ora, è per l'edizione di ottobre.



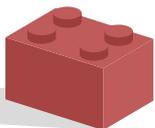


YARD REAAS

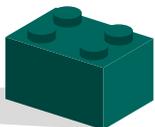
30+
anni di esperienza



45 mln/€
ca. di ricavi



200+
risorse interne



Yard Reaas è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con Yard CAM e Yard RE, società controllate del Gruppo, 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 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 oltre 200 risorse, un network di 500 tecnici e circa €45 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 - info@yardreaas.it

L'IMMOBILIARE CONTRO L'INFLAZIONE



Emanuele Caniggia, AD di DeA Capital Real Estate Sgr: “Come operatori del mercato dobbiamo preoccuparci soprattutto quando le cose sembrano andare male. Oggi non mancano le difficoltà, ma non lasciamoci la testa”.

Giampiero Schiavo, AD di Castello Sgr: “Con i tassi dei finanziamenti in crescita e l’economia debole, chi oggi fa fundrising deve fare i conti con difficoltà nell’ambito della liquidità”.

Raoul Ravara, Managing Director AM di Hines Italy: “Il Real Estate è solitamente una copertura dall’inflazione, ma un rialzo dei tassi così forte non può non impattare. Per quanto ci riguarda, non avveriamo difficoltà da parte dei tenant e questo vale per tutte le asset class”.

Alberto Lupi, SMD Fund Management di Kryalos Sgr: “L’inflazione si fa sentire sul finanziamento delle nuove operazioni. Per la ripartenza occorrono meno finanzia e un maggiore focus sui sottostanti”.

Michele Stella, AD di Polis Fondi Sgr: “Il rialzo dei tassi limita il ricorso alla leva. Questo limita i capitali internazionali intenzionati a investire in Italia. Il real estate italiano resta comunque solido e con funzione protettiva dall’inflazione”.

Ofer Arbib, AD di Colliers Global Investors Italy Sgr: “I fondamentali dell’immobiliare sono sani, ma con i tassi al rialzo è una bella sfida mantenere la competitività”.

Ha coordinato i lavori **Francesco Sanna, Partner di K&L Gates.**

PROGETTI E RENDIMENTI, CASE HISTORY



Alessandro Meneghelli, Direttore Pianificazione Urbanistica di Risanamento: “La flessibilità oggi è il principale valore differenziante nel mercato. La velocità nel cambiamento delle esigenze non si sposa con le tempistiche di approvazione da parte della PA”.

Michele Montevicchi, Development Manager di Nhood Services Italy: “La rigenerazione urbana non porta solo benefici al territorio, ma costituisce anche un moltiplicatore degli investimenti”.

Sara Paganin Senior, Fund Manager di Finint Investments Sgr: “La nostra esperienza a Trieste, relativa alla realizzazione di uno studentato, ci ha messo alla prova. La scelta dei consulenti e la strutturazione del preliminare di locazione ci hanno consentito

di fronteggiare le difficoltà emerse in corso d’opera”.

Alessandro Borghi, CIO di Borio Mangiarotti: “La situazione dei tassi complica il nostro lavoro, ma il potenziale di rendimento resta”.

Lorenzo D’Ercole, Head of Asset Management Italy di Covivio: “L’immobile completato a Milano e consegnato un anno fa garantisce il 7% annuo, un rendimento che oggi sarebbe difficile da raggiungere alla luce della tempesta perfetta che ha caratterizzato l’ultimo anno. L’impennata dei costi di costruzione ci spinge a evolvere da general contractor a un modello di open book”.

Ha coordinato i lavori **Luigi Baglivo, Partner di Orsingher Ortu Avvocati Associati.**

NPL, COME CAMBIA IL MERCATO



Gabriele Guggiola, Partner di PwC Italia: “In Italia ci sono enormi quantità di Stage 2, pur a fronte di insolvenze sotto controllo. La situazione andrà monitorata”.

Marco Monselesan, Director C&B Development di Prelios: “Oggi si parla molto di Stage 2. Occorre ricordare che si tratta di crediti in bonis, anche se meritevoli di attenzione dato che da qui potrebbero derivare i futuri Npl.”.

Daniele Levi Formiggini, Head of Real Estate di ARECneprix: “Abbiamo 10 miliardi in gestione e una focalizzazione molto forte su credito corporate, mid e large, con un focus particolare sull’immobiliare”.

Rocco Del Paradiso, Responsabile Crediti Area Legale di Guber Banca: “La corretta gestione dei crediti deteriorati sta diventando sempre più importante per tutti gli attori che si muovono nel mondo finanziario”.

Eleonora Ambrosetti, AD di Yard Cam: “Avvicinare una famiglia in difficoltà con il mutuo richiede grande

delicatezza. Il rallentamento dell’economia per il momento non ha creato una situazione allarmistica”.

Giampaolo Corea, Head of Real Estate di Intrum: “L’offerta alberghiera di Roma è ancora di gran lunga inferiore alle altre capitali europee, ma lo scenario è in evoluzione”.

Elena Compagno, Head of Real Estate di Cerved CM: “I segnali che arrivano dal mercato indicano circa 270 miliardi di Stage 2, in buona parte legati alle costruzioni, una situazione di rischio crescente per le pmi e difficoltà di pagamento per il 10% delle fatture”.

Daniele Patruno, AD di Europa Investimenti: “Abbiamo un team real estate composto da circa 30 professionisti. L’obiettivo è di valutare e gestire gli immobili legati a Npl e, in un contesto di mercato molto complesso, di cercare opportunità di asset da rilevare”.

Ha coordinato i lavori **Tanja Svetina, Partner dipartimento GFM di Clifford Chance.**

ESG, DA ONERE A INVESTIMENTO PER LA CRESCITA



Benedetto Giustiniani Head of South Europe di Generali Real Estate: “Il 40% dei consumi energetici è legato agli edifici. Per questa ragione sentiamo come doveroso un impegno concreto per contribuire allo sviluppo delle tematiche Esg”.

Giovanni Di Corato, AD di Amundi RE Italia Sgr: “Il regolatore europeo è particolarmente attivo alle questioni Esg. A livello di gruppo consideriamo questo acronimo la base per decidere gli investimenti, non solo in campo immobiliare”.

Mirko Baldini, AD di CBRE Italy: “I criteri ESG saranno indubbiamente tra i driver della crescita nel mondo real estate”.

Enzo Albanese, Founder di IdeeUrbane: “L'Esg va realizzata nel concreto e non solo annunciate. Da noi il 70% della forza lavoro è

composta da donne e abbiamo deciso di distribuire ai nostri lavoratori il 3% dell'Ebitda generato ogni anno”.

Paolo Rella AD di Blue Sgr: “Educazione e consapevolezza dei rischi cui è soggetto il nostro pianeta con le nostre azioni. Sostanza più della forma come principio base di intervento. Gap da colmare per raggiungere gli obiettivi 2050. Questo l'acronimo Esg secondo noi”.

Dante Filippello, Managing Director CF RE di Mediobanca: “Dai green bond all'adesione agli organismi internazionali, il nostro gruppo è impegnato in una strategia articolata per sostenere la decarbonizzazione. Le tematiche Esg sono tra i pilastri del nuovo piano industriale”.

Ha coordinato i lavori **Guido Inzaghi, Co-founding Partner di Belvedere Inzaghi & Partners.**

ESG, DA ONERE A INVESTIMENTO PER LA CRESCITA/2



Giuseppe Amitrano, AD di Dils: “Gli immobili che non rispettano i principi di sostenibilità sono come i Blackberry nell’ambito dei cellulari. A breve non avranno più mercato”.

Daniele Pastore, Direttore Generale di ISP Casa: “Con l’inaugurazione de La Scheggia a Milano (sede della controllata Isybank), il gruppo fa un ulteriore passo in avanti nella sua strategia orientata alla sostenibilità”.

Stefano Magnolfi, Executive Director di Crif RES: “Abbiamo un approccio ESG articolato a livello di gruppo”.

Samuele Annibali, AD di CampusX: “Occorrono visione e progettazione per sviluppare lo student housing in Italia, che può rivelarsi una leva

di rigenerazione dei territori e della società”.

Paolo Benedetto, Chief Strategy & Development Officer di IPI: “Quanto più i conduttori sono attenti alle tematiche di ESG, quanto più le banche diventano selettive su questo fronte, tanto più l’intera filiera sarà spinta ad accelerare la transizione energetica”.

Maria Elena Gasperini, European Director Sustainability di Jacobs: “I protocolli per le certificazioni continuano ad avere un ruolo cruciale, ma la Sfdr ha introdotto un approccio più sistemico all’Esg”.

Ha coordinato i lavori **Andrea Francesco Castelli, Partner di Gattai, Minoli, Partners.**

Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & Sigest'

RE ITALY 21 GIUGNO 2023: PARLANO GLI OPERATORI



Guarda il video



Immobiliare, pronti per la ripartenza?

Luca Dondi, AD di Nomisma, ha aperto la 20esima edizione di RE ITALY, la Convention del Real Estate organizzata da Monitorimmobiliare, evidenziando le principali tendenze del settore. “Pensavamo che il quadro alla fine del primo semestre sarebbe stato più nitido - ha sottolineato Dondi - in realtà bisognerà attendere ancora qualche mese per vedere se i segnali che si intravedono si confermeranno.

Il quadro lascia timori legati all'economia e non consente di dissipare i dubbi. Da un lato c'è fiducia, ma dall'altro le ombre non sono ancora scomparse.

Quindi occorre mantenere una certa prudenza. Da un punto di vista economico, l'Italia rappresenta un piacevole inedito con una crescita superiore agli altri Paesi e questo è positivo anche in termini di fiducia e competitività. Tuttavia, l'inflazione resta ancora molto alta, mostra una resistenza coriacea che rende difficile definire una prospettiva a medio termine.

L'auspicio è che l'Italia possa confermare le previsioni e sovraperformare gli altri Paesi. Da un punto di vista immobiliare, le difficoltà di accesso al credito e il rialzo dei tassi dei mutui hanno inevitabilmente un riflesso sul numero di compravendite, che sono rallentate nell'ultimo trimestre 2022 e nel primo del 2023 e verosimilmente proseguiranno anche nel secondo trimestre. Si va verso un fisiologico assestamento.

Anche il mercato della locazione si è fatto complesso. Gli equilibri sono cambiati e hanno favorito un incremento dei canoni che rende difficile per una parte delle famiglie affrontare i costi e il timore è che il numero di famiglie in difficoltà aumenterà”.



Inflazione e locazione, problemi e possibili soluzioni

“La situazione di difficoltà del mercato immobiliare, evidenziata dai dati resi noti negli ultimi giorni, deve spingere la politica a valutare con particolare attenzione qualsiasi intervento che possa avere ripercussioni in questo settore”. Così il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo a RE ITALY, la Convention organizzata da Monitorimmobiliare.

Il primo è quello della proposta di direttiva europea case green. Occorre fermare un provvedimento che, ancor prima di essere approvato, sta già deprimendo il mercato delle compravendite. L'efficientamento energetico degli edifici va incentivato, non imposto.

Il secondo esempio è quello della bozza di disegno di legge del Governo in materia di affitti brevi. Bisogna ripensarlo totalmente. Ipotizzare di vietare una modalità di utilizzo delle case è sbagliato, oltre che ingiusto. Se si mira ad accrescere la quota di abitazioni locare per lunghi periodi, la strada da seguire è quella degli stimoli fiscali e delle maggiori tutele per i proprietari.

Il terzo esempio riguarda le locazioni commerciali. Non può più rimandarsi un superamento della preistorica legislazione che governa questi affitti e che ingessa un intero comparto. Nel 2014 ne è stata sancita la totale derogabilità in caso di canoni superiori a 250mila euro annui. È necessario estendere questa previsione a tutte le locazioni non abitative”.





Guarda il video



Quale futuro per l'immobiliare italiano? Il ruolo dell'Associazione

L'economia italiana in generale, e il settore del Real Estate in particolare, si stanno muovendo in un contesto di luci e ombre, con un Pil in calo, ma superiore al resto d'Europa, un indebitamento alto ma, anche in questo caso, migliore delle controparti, e un sistema bancario solido, pur se con una riduzione dell'esposizione verso l'immobiliare.

Così Davide Albertini Petroni, Presidente Designato di Confindustria Assoimmobiliare, intervenendo a RE ITALY, la Convention del Real Estate organizzata da Monitorimmobiliare.

“Il contesto - ha sottolineato Albertini Petroni - è resiliente, ma bisogna considerare variabili come l'inflazione, che riduce la capacità di spesa delle famiglie e i margini delle imprese, l'aumento dei tassi di interesse, il rialzo dei costi di costruzione, che ha un impatto importante sul settore, e la dinamica demografica, con un'età media in rialzo e una natalità tra le più basse in Europa.

La domanda immobiliare è sostenuta dalla necessità di rinnovamento del patrimonio immobiliare, anche in ottica Esg, che è ormai un must per investitori e tenant che chiedono edifici performanti. Anche le banche facilitano i cosiddetti green loan.

Il rinnovamento del patrimonio immobiliare è un percorso necessario e irreversibile, anche per non perdere valore e non consentire che il gap tra nuovo e usato diventi sempre più ampio. Per fare questo, bisogna aumentare il mercato di sostituzione e incrementare gli incentivi fiscali. Inoltre, occorre lavorare sull'inclusione e coesione sociale, anche attraverso la rigenerazione urbana, cosa che riguarda sia gli uffici sia il residenziale. Bisogna realizzare immobili con prezzi accessibili.

Un altro fronte su cui occorre lavorare è creare le condizioni favorevoli, da un punto di vista normativo e istituzionale, a portare i grandi investitori a scommettere sul mercato e quindi aumentare il volume transato, allargando il perimetro di attività. Servono norme certe, anche per incentivare gli investimenti e su questo fronte Confindustria Assoimmobiliare è fortemente impegnata nel suo ruolo di mediazione, anche con i soggetti istituzionali”.

Mercato immobiliare: sfide attuali e scenari futuri

“Oggi, con una concreta e auspicabile stabilità di Governo, non è più rinviabile l’attuazione di un reale Piano Nazionale sull’immobiliare di tipo organico con una visione strategica che intervenga su fiscalità, locazioni e politiche abitative”. A sostenerlo è il Presidente Nazionale Fiaip Gian Battista Baccarini, intervenendo a RE ITALY.



Stabilità finanziaria e andamento dei prestiti al comparto commercial real estate

Intervenendo a RE ITALY, la Convention organizzata da Monitorimmobiliare, **Ciro Vacca**, Capo del Dipartimento Immobili e Appalti della Banca d'Italia, ha sottolineato i segnali di resilienza del settore. Quanto al futuro prossimo, ha auspicato prudenza da parte della Bce in merito alle prossime mosse di politica economica per non soffocare la crescita economica.

Immobili pubblici, cresce l'interesse dei grandi investitori privati

“Quando sono arrivata in Invimit, la priorità erano le dismissioni. Ma non siamo una Nazione in vendita, piuttosto dobbiamo imparare a vendere quello che siamo”. Così **Giovanna Della Posta**, Amministratore Delegato di Invimit, intervenendo a RE ITALY, la Convention del Real Estate organizzata da Monitorimmobiliare.

“Gli investitori stanno arrivando anche grazie a una promessa di capacità esecutiva e di redditività importante”, ha aggiunto. “Siamo co-investitori, e vogliamo lavorare con i migliori professionisti e investitori del settore. Portiamo in dote asset e competenze”.



Dal militare al civile, il futuro delle caserme: i bandi del Ministero della Difesa

“Andiamo avanti con la razionalizzazione delle strutture presenti nel mercato italiano, con una progettazione avanzata e grande attenzione alla funzionalità degli immobili”. Così il Generale Isp. Giancarlo Gambardella, Direttore Ministero della Difesa, che a RE ITALY ha presentato la strategia di valorizzazione e alienazione degli immobili in dismissione della Difesa.



Guarda il video



Guarda il video

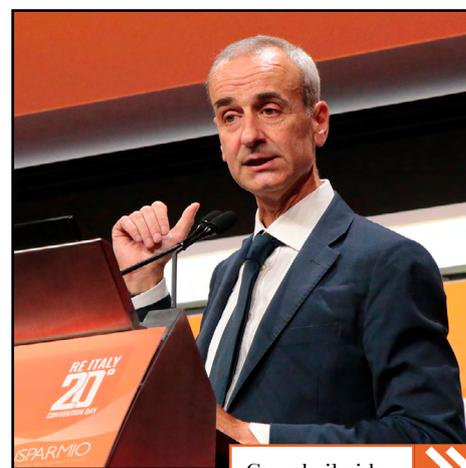


Immobili e Costituzione al tempo dell'inflazione

“La possibilità che ogni famiglia acquisti la propria casa è una finalità messa nero su bianco dalla Costituzione, che tra i diritti fondamentali della persona indica una casa dignitosa. Dunque c'è una radice costituzionale alla base della tutela della proprietà. Quanto agli affitti brevi, la Carta consente il vincolo espropriativo, ma solo dietro indennizzo”. Così Alfonso Celotto, Professore Ordinario di Diritto Costituzionale.

Inflazione, gli immobili come soluzione o come sfida?

“Secondo un nostro sondaggio, oltre il 70% degli italiani vorrebbe lasciare ai propri figli un'abitazione di proprietà”. Così Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it, intervenendo a RE ITALY. “Il mattone - ha sottolineato Giordano - non passa mai di moda, grazie anche alla percezione di una buona difesa dall'inflazione, anche se in realtà i dati storici non dicono questo. Il valore varia da città a città, guidato dall'incontro tra domanda e offerta, a prescindere dal carovita in quel dato periodo”.



Guarda il video



Guarda il video



La rigenerazione urbana driver del rilancio del Paese: sfide e opportunità

“Valore intrinseco ed estrinseco: sono le due componenti che creano il valore totale di un immobile”. Così Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, nel corso del suo intervento a RE ITALY. “In questa cornice - ha continuato Oriana - la rigenerazione urbana può rivestire un ruolo cruciale nella valorizzazione degli edifici”.