



Paola
BNY MELLON IM

OPPORTUNITÀ D'INVESTIMENTO NELLA BLOCKCHAIN

FIAIP

Cresce la qualità energetica
degli immobili in Italia (Report)

p.5

PROTOS

Mai così tante opportunità per
il Real Estate (Video)

p.8

LE STIME DI BANKITALIA

Guerra in Ucraina e incertezze
per l'immobiliare

p.10

SOMMARIO

03

PAOLO, BNY MELLON IM: Opportunità d'investimento nella blockchain (Video)

Un'innovazione capace di generare un impatto sull'economia paragonabile a quello di internet: la blockchain è una tecnologia dirompente che consente di gestire e di aggiornare un registro di dati e informazioni, in maniera univoca e non hackerabile.



08

PROTOS: Mai così tante opportunità per il Real Estate (Video)

Il real estate sta vivendo un momento di forti cambiamenti. Per provare a fare chiarezza sulla fase di mercato che sta attraversando il settore, Monitorimmobiliare ha incontrato Luca Mazzoni, CEO di Protos Group.



05

FIAIP: Cresce la qualità energetica degli immobili in Italia (Report)

I dati che emergono dall'Osservatorio Immobiliare Nazionale Fiaip, redatto in collaborazione con ENEA e I-Com, evidenziano, come, nel 2021, nel settore residenziale siano aumentate sia le compravendite sia i valori di mercato.



10

LE STIME DI BANKITALIA: Guerra in Ucraina e incertezze per l'immobiliare

Nello scenario davvero fosco caratterizzato dallo scoppio del conflitto in Ucraina le prospettive concrete per il settore immobiliare possono essere delineate attraverso due recenti pubblicazioni della Banca d'Italia.



REVIEW
IMMOBILIARE

© 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

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

Seguici su :



[@monitorimmobiliare](https://www.facebook.com/monitorimmobiliare)



[@MonitorImmobili](https://twitter.com/MonitorImmobili)



[linkedin.com/in/monitorimmobiliare](https://www.linkedin.com/in/monitorimmobiliare)



[@monitorimmobiliare](https://www.youtube.com/channel/UC...)

MONITORIMMOBILIARE

MONITORISPARMIO

A cura di Luigi Dell'Olio

La blockchain è una tecnologia disruptiva che consente di gestire e di aggiornare un registro di dati e informazioni, in maniera univoca e non 'hackerabile'. Le sue caratteristiche ne fanno un'innovazione capace di generare un impatto sull'economia paragonabile a quello di internet.

E' la convinzione di **Stefania Paolo, country head Italia di Bny Mellon Investment Management**, che vede opportunità d'investimento in questo settore.

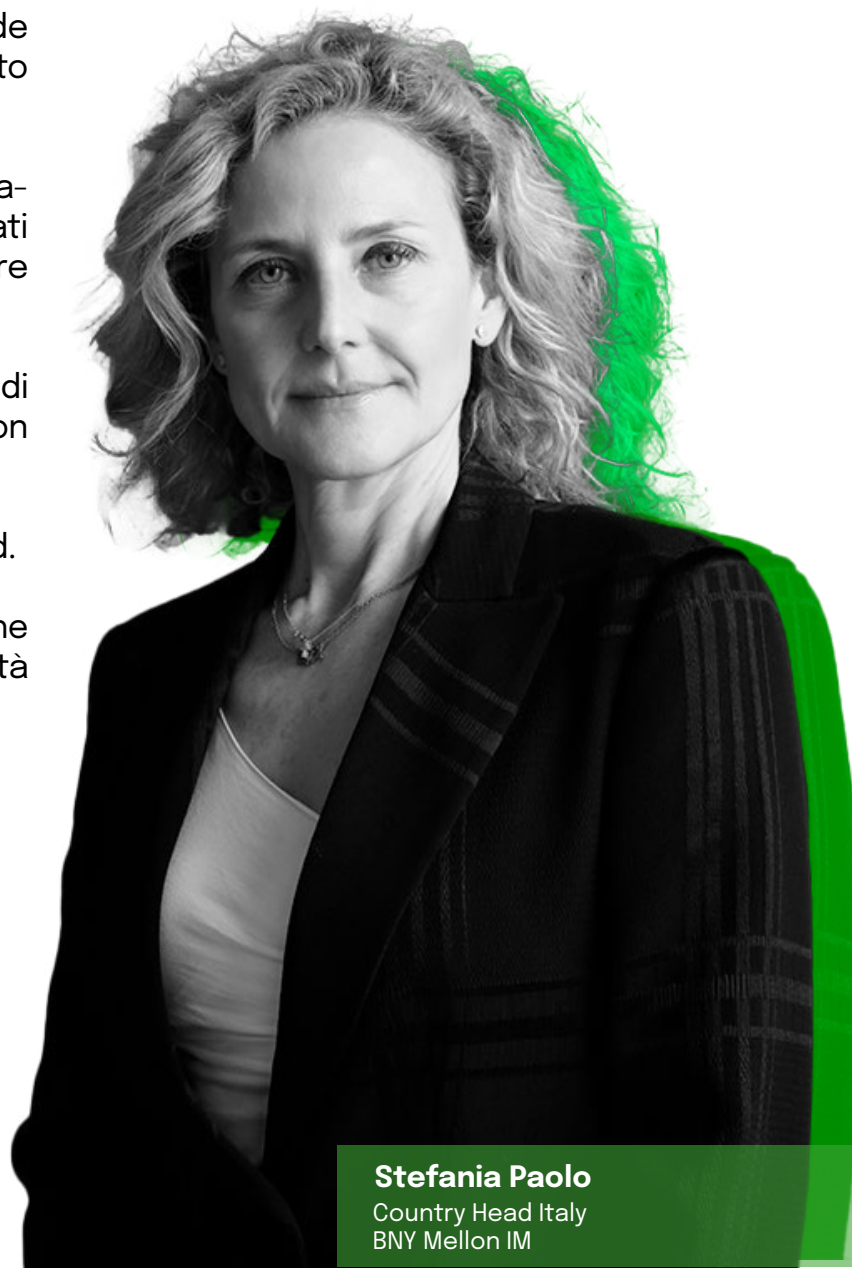
Per il resto, il colosso dell'asset management punta su aziende con elevati dividendi con l'obiettivo di generare reddito in maniera periodica.

"Non abbiamo preclusioni a livello di settori, ma preferiamo le aziende con dividendi sostenibili nel tempo".

Infine uno sguardo agli impact bond.

"Si tratta di obbligazioni societarie che non guardano solo alla sostenibilità

ambientale, ma anche a quella sociale, senza rinunciare agli obiettivi di rendimento. Dai nostri studi", conclude, "questo mercato diventerà sempre più importante fino ad arrivare al 30-40% delle emissioni corporate globali".



Guarda l'intervista



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'

La casa si conferma bene rifugio per le famiglie Italiane. I dati che emergono dall'Osservatorio Immobiliare Nazionale Fiaip, redatto in collaborazione con ENEA e I-Com, evidenziano, come, nel 2021, nel settore residenziale siano aumentate sia le compravendite, arrivando a circa 750.000, +34% rispetto al 2020 e +24% rispetto al 2019, sia i valori di mercato, +3% rispetto al 2020. Per negozi, uffici e capannoni aumentano le compravendite ma diminuiscono i prezzi.

Il Report è stato presentato a Roma, presso la Sala Conferenze dell'Associazione Stampa Estera, da Francesco La Commare, Presidente del Centro Studi Fiaip, insieme a Ilaria Bertini, Direttore del Dipartimento Efficiamento Energetico dell'Enea e Franco D'Amore, Vice Presidente I-Com, e commentato dal Presidente Nazionale Fiaip Gian Battista Bacarini, alla presenza di alcuni componenti dell'OPMI, tra cui il Presidente di Confassociazioni RE Paolo Righi e i parlamentari On. Lucentini, il Sen. Fede e il Vicepresidente On. Foti che è intervenuto nel dibattito

Il mercato, oltre alla prima casa, è stato trainato da una forte crescita del numero delle compravendite di

secondo case salite a circa 190.000 unità registrando un +52% rispetto al 2020 ed un +36% rispetto al 2019. Anche le compravendite diverse dal residenziale fanno registrare tutte un segno positivo rispetto al 2020 con il commerciale (negozi) a +4,5%, direzionale (uffici) +2,3% e produttivo (capannoni) +1,9%, stessa cosa non possiamo affermare per quanto concerne l'andamento medio dei prezzi, infatti, si riscontra per il commerciale una riduzione media del -3,2%, direzionale -4,5% e produttivo -5,6%.

Guarda la conferenza





Il mercato delle locazioni, rispetto al 2020, si conclude con il segno positivo in tutti gli ambiti con il residenziale a +12,3%, commerciale +6%, direzionale +5% e produttivo +2% mentre l'andamento medio dei canoni di locazione è positivo per il residenziale +4,9% mentre negativo per il commerciale -2,2%, direzionale -2,6% e produttivo -2,8%.

Per quanto riguarda i principali centri urbani, le città più performanti, in relazione sia alle compravendite sia alle locazioni, sono Milano, Bologna e Firenze. Per le locazioni si confermano in prima linea Milano +7,9%, Bologna +3,8%, Firenze +2,8%, Roma +2,65%, Genova +1,1% e Napoli +0,5%.

Cresce la voglia di acquistare nei borghi, prioritariamente dettata dalla crescente volontà di lavorare in luoghi meno affollati, più tranquilli e con una qualità della vita superiore anche dal punto di vista ambientale.

Un dato significativo che emerge dal Report è quello sull'efficientamento energetico. Aumenta il numero di immobili compravenduti nelle classi energetiche più performanti: nel 2021 si registra il 30% di acquisti di nuove

costruzioni in classe A1 a fronte di una stabilità della qualità energetica degli edifici e abitazioni, che si mantengono però ancora distanti dagli obiettivi fissati dall'Unione Europea per il 2030.

L'analisi sul monitoraggio delle dinamiche del mercato immobiliare in funzione delle caratteristiche energetiche degli edifici evidenzia come la percentuale di immobili appartenenti alla classe energetica G nel 2021 risulti ancora prevalente. Accanto a questo dato si è registrato un aumento delle compravendite (+34%), accompagnato da un incremento delle ristrutturazioni. Per gli agenti immobiliari Fiaip sono evidenti i primi impatti sul mercato della misura del Superbonus 110% nonché un consolidamento di tutti gli incentivi fiscali green.

Lo studio rileva come la percentuale di immobili appartenenti alla classe energetica G risulti ancora la più diffusa nel corso del 2021, anno nel quale è comunque emersa un'accelerazione della qualità energetica degli immobili ristrutturati e usati. Questo anche grazie al beneficio degli incentivi fiscali e nello specifico al Superbonus 110%, che ha trovato la sua concreta applicazione proprio nel 2021, dopo un anno nel quale i cittadini, a causa della pandemia, hanno dato priorità più alla ricerca di abitazioni dotate di maggiori spazi interni ed esterni che non all'efficienza energetica e alla sicurezza sismica.

A fronte della prevalenza di transazioni di edifici collocati nelle classi energetiche più basse, si evidenzia come nelle zone di estrema periferia gli immobili compravenduti appartengano per quasi l'80% alle classi energetiche meno performanti (E, F e G), mentre nelle zone di pregio la percentuale di immobili nelle prime classi energetiche (A e B) è al 36%.



Allo stesso modo il rapporto annuale Fiaip - ENEA - I-Com evidenzia l'esistenza di un potenziale di efficientamento molto elevato per gli edifici da ristrutturare, tuttora in larga parte energeticamente inefficienti. Se da una parte il dato degli immobili nuovi si attesta su un valore molto elevato, gli immobili ristrutturati stanno recuperando la caduta registrata tra il 2019 e il 2020, dopo la crescita del triennio 2017-2019, attestandosi al 32% nel 2021.

Secondo la percezione degli agenti immobiliari, il 60% degli acquirenti di immobili ha una sufficiente consapevolezza dell'importanza dell'efficienza energetica, mentre solamente il 22% ha una consapevolezza poco adeguata (20%) o insufficiente (2%). Rispetto invece alla capacità di valorizzare adeguatamente la qualità energetica degli immobili residenziali, il panel degli intervistati ritiene che quasi il 40% di chi vende immobili abbia una buona (23%) o molto buona (15%) capacità di valorizzazione dell'efficienza energetica. In meno del 20% dei casi si rileva un livello di capacità non adeguato.

Dall'indagine Fiaip - ENEA - I-Com emerge che, tra le caratteristiche connes-

se alla qualità energetica dell'immobile, gli acquirenti sono più sensibili alla presenza di impianti di climatizzazione ad alta efficienza (23,3%), a un buon isolamento termico delle strutture (21%) e degli infissi (20,9%) e a impianti di generazione a fonti rinnovabili (17,6%) e dunque la presenza di queste peculiarità potrebbe essere maggiormente evidenziata negli annunci immobiliari. Secondo gli acquirenti di immobili, l'investimento finanziario non agevola il processo di efficientamento energetico immobiliare.

Dall'analisi emerge che ancora oggi il settore finanziario, nella percezione degli agenti immobiliari professionali, non riflette adeguatamente il valore aggiunto associato all'efficienza energetica degli immobili.

Gli stessi istituti finanziari hanno un atteggiamento precauzionale rispetto ai rischi di frode o insolvenza e spesso sono condizionati dalla mancanza di competenze adeguate nella valutazione di progetti di efficienza energetica che spingono ad escludere i risparmi energetici tra gli elementi di garanzia del prestito.

"Il momento che stiamo vivendo ci porta a ripensare il settore immobiliare e a cercare nuove opportunità di sviluppo". Queste le parole con cui **Luca Mazzone, alla guida di Protos Group**, commenta la fase di mercato che stiamo attraversando.

Il real estate sta vivendo un momento di grandi cambiamenti. La normativa, negli ultimi tempi, continua a modificarsi. È il caso del Superbonus 110%: il mercato sta ancora cercando di comprendere quali saranno gli effetti dell'ultima variazione sulle singole imprese.

Milano rimane al centro del real estate italiano ma sono buone anche le possibilità per Roma, qualora ripartisse. La trasformazione digitale è sempre più impattante anche su un settore definito "tradizionale" quale l'immobiliare.

Monitorimmobiliare ne ha parlato con il CEO di Protos Group: "Oggi - continua Mazzone - si parla molto di PropTech.

Osserviamo sempre più spesso la nascita e la crescita di realtà che operano in nuovi settori, attivi nei processi di digital transformation.

Si continua poi a parlare tanto anche di ESG. Oggi il tema della sostenibilità ambientale e sociale è molto più conosciuto e sentito. Come estrarre valore energetico dai patrimoni immobiliari? Questa è la sfida per i prossimi anni".

Guarda l'intervista





Il Tuo Global Real Estate Advisor

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

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.

KROLL Advisory S.p.A. | +39 039 6423 1 | REAGInfo@kroll.com

www.kroll.com/it-it



A cura di Luigi Donato

Nello scenario davvero fosco caratterizzato dallo scoppio del conflitto in Ucraina le prospettive concrete per il settore immobiliare possono essere delineate attraverso due recenti pubblicazioni della Banca d'Italia (Bollettino Economico 2/2022 e Rapporto sulla stabilità finanziaria 1/2022).

A livello globale è aumentata l'incertezza sulle prospettive economiche e le previsioni di crescita sono state riviste al ribasso.

L'inflazione è in forte rialzo nelle principali economie per i rincari dei prodotti energetici e di altre materie prime e per il permanere di strozzature nell'offerta. Dopo l'invasione dell'Ucraina le condizioni sui mercati finanziari internazionali sono peggiorate. È proseguita la crescita dei tassi di interesse a lungo termine sia negli Stati Uniti sia nell'area dell'euro, in un contesto di alta volatilità. Possono derivarne pressioni sulle finanze pubbliche, mentre il differenziale tra i titoli di Stato italiani e quelli tedeschi si è ampliato. Le condizioni di finanziamento dei titoli pubblici italiani rimangono, comunque, complessivamente favorevoli e il Governo ha confermato gli obiettivi di riduzione dell'indebitamento netto rispetto al PIL.

Nel settore immobiliare, nel 2021, l'andamento delle costruzioni e del mercato in generale è stato particolarmente favorevole, con una forte espansione delle compravendite (cresciute rispetto al 2020 e al 2019 rispettivamente del 34% e del 24%); la discesa dei prezzi ha rallentato, coerentemente il miglioramento delle condizioni reddituali delle famiglie. Le quotazioni degli uffici sono rimaste invariate; la contrazione dei prezzi dei negozi è stata più elevata nel confronto con quella dei capannoni industriali.





Nei primi mesi del 2022 la domanda di abitazioni sarebbe rimasta sostenuta anche per le prospettive del mercato rimaste – sempre ad inizio del 2022– favorevoli.

I bassi tassi di interesse hanno spinto verso i mutui a tasso fisso, che assorbono oltre l'85% dei nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni; nei primi due mesi del 2022 circa il 70% dei mutui riguarda l'acquisto della prima casa, con un rapporto tra prestito e valore dell'immobile pari al 66 %.

I rischi per le banche italiane per le esposizioni immobiliari sono rimasti su livelli contenuti. Secondo le proiezioni della Banca d'Italia, nel 2023 i flussi di nuovi crediti deteriorati sia per i prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sia per i finanziamenti alle imprese del settore immobiliare si manterrebbero stabili in rapporto al capitale. Anche se per le imprese immobiliari la rischiosità è più elevata sia rispetto alla media delle altre imprese, sia nel confronto europeo.

In sintesi, secondo le valutazioni degli agenti immobiliari intervistati a febbraio (inchiesta congiunturale della Banca d'Italia) le prospettive per il mercato degli immobili residenziali resterebbero nel complesso favorevoli, con un rafforzamento dei segnali di rialzo dei prezzi.

Anche le stime della Banca d'Italia confermano che i prezzi delle case sono destinati a crescere a un ritmo sostenuto nel corso del 2022. L'incertezza sulle prospettive economiche si riflette, invece, sul comparto non residenziale, caratterizzato da prezzi ancora in discesa.

E, sebbene le attese per il primo trimestre del 2022 prefigurino in generale un ulteriore rallentamento della domanda (sia per la componente interna sia per quella estera), per le costruzioni si prevede un indebolimento di minore intensità.

Questo lo scenario, queste le possibili previsioni, al momento.

IN BREVE

CRÉDIT AGRICOLE CIB E ING BANK: Prestito da 110 mln ad Amundi RE Italia

Il pool di banche finanziatrici ha concesso al fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso Nexus 1 un nuovo green loan.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CBRE: Commercial real estate, locazioni in ripresa nel Q1 2022

A distanza di due anni dal primo lockdown si osserva un recupero della domanda degli occupier nel settore uffici.



LEGGI
L'ARTICOLO 

DEA CAPITAL REAL ESTATE: Acquista portafoglio da BNP Paribas REIM per 90 mln

Si tratta di un portafoglio composto da 15 asset di cui 5 a destinazione d'uso uffici a Milano e Roma e 10 a destinazione retail nel nord Italia.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PROLOGIS: Inaugurata la nuova sede Cortilia a Cassina de' Pecchi

Prologis ha recuperato e riconvertito alla logistica sostenibile parte del sito industriale dismesso ex Nokia.



LEGGI
L'ARTICOLO 

IN BREVE

MIND: L'Innovation District apre al pubblico

Dal 3 maggio MIND Innovation District resta aperto a tutti per riconnettere il quartiere con la città, mentre è ancora in via di sviluppo.



LEGGI
L'ARTICOLO 

JLL: Stefania Campagna nominata Head of Markets Italia

Stefania Campagna è stata nominata nuova Head of Markets di JLL Italia, a capo dell'intera area Leasing.



LEGGI
L'ARTICOLO 

GENERALI REAL ESTATE: Acquisiti due immobili a Francoforte e Barcellona

Generali RE ha finalizzato l'acquisizione di Step Up a Barcellona e ha firmato per l'acquisizione di 10 tra a Francoforte.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PRELIOS: Al via il cantiere per il Jesolo Living Blue Resort

Il nuovo complesso residenziale sorgerà nella parte orientale di Jesolo nella pineta del Lido, a circa 6 chilometri dal centro cittadino.



LEGGI
L'ARTICOLO 