

REVIEW

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2020
Numero 290
31 ottobre - 6 novembre

WEB EDITION

RE ITALY Meeting L'ottimismo della volontà



Sommario

RE ITALY Meeting L'ottimismo della volontà **3**

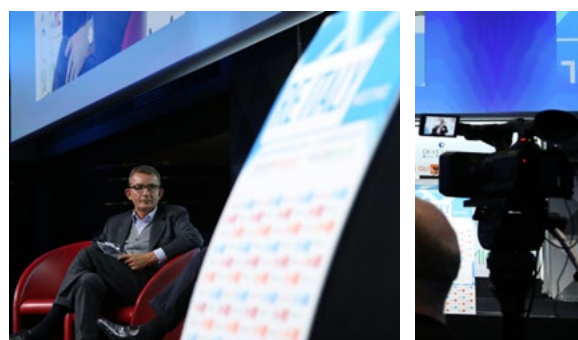
Riuscire a svolgere un convegno in presenza, anche se riservato ai 50 relatori presenti sul palco, è stato senza dubbio un successo. Non solo per Monitorimmobiliare ma per l'intero settore.

E' stato un segnale, come lo fu a giugno il primo evento in Italia post lockdown con l'edizione estiva di RE ITALY, di forza, resilienza, voglia di fare nonostante tutto. Come per tante aziende, l'alternativa era di migrare totalmente sull'evento online.



8

RE ITALY Meeting I panel integrali



16 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno IV - 2020
Numero 290
31 ottobre - 6 novembre

© 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



MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

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



RE ITALY Meeting L'ottimismo della volontà

RE ITALY Meeting 29 ottobre in Borsa Italiana. Riuscire a svolgere un convegno in presenza, anche se riservato ai 50 relatori presenti sul palco, è stato senza dubbio un successo. Non solo per Monitorimmobiliare ma per l'intero settore. È stato un segnale, come lo fu a giugno il primo evento in Italia post lockdown con l'edizione estiva di RE ITALY, di forza, resilienza, voglia di fare nonostante tutto.

Come per tante aziende, l'alternativa era di migrare totalmente sull'evento online. Una soluzione più semplice, senza investimenti, che avrebbe giustificato anche l'eventuale approssimazione del risultato. Abbiamo invece scelto diversamente, non di rischiare nel senso di andare oltre il limite del buon padre di famiglia, ma di impegnarci ancora di più. Le difficoltà per svolgere qualsiasi attività oggi si sono moltiplicate ma non possono essere una facile motivazione per evitare la sfida.

In questo periodo si sente troppo spesso "causa di forza maggiore" come scusa per evitare qualsiasi impegno e responsabilità: il corriere passa in ritardo e il cliente non riceve il materiale perché c'è il Covid, non è colpa di nessuno "causa di forza maggiore". Non si effettua un sopralluogo per valutare un investimento perché c'è il Covid, non è colpa nostra ma "causa di forza maggiore". Un'operazione

immobiliare è rimandata perché il finanziamento non arriva per "causa di forza maggiore".

Troppo facile fermarsi in questo periodo. Arriveranno tempi ancora più difficili e a fermarsi saranno in tanti, ma questa volta non per forza maggiore ma perché il mercato chiuderà le porte. È ormai evidente che assisteremo a un diluvio nei prossimi tempi. Nell'immobiliare forse meno che in altri settori, ma sempre di diluvio si parla. Perché lo abbiamo visto e sentito dai relatori di RE ITALY Meeting, è in arrivo un fiume di nuovi crediti deteriorati con sottostante immobiliare. In Italia Gilli presidente di Intrum ne prevede di nuovi per 120 miliardi di euro nei prossimi 3 anni.





L'80% delle sofferenze arriverà da imprese ormai in crisi irreversibile, secondo quanto spiegato da Riccardo Serrini di Prelios. Tanto lavoro per gli investitori, per i servicer, per una lunga serie di aziende e professionalità.

Ma gli altri? Alcuni si stanno muovendo, con molta attenzione, ma si stanno muovendo. Altri paiono fermi forse perché la propria struttura è ormai esposta troppo a settori che stanno risentendo profondamente dell'emergenza. L'effetto per l'immobiliare, e non serve la sfera di cristallo, sarà una vasta riduzione del personale e molti giri di poltrone nelle aziende.

Alcune imprese passeranno di mano

non avendo risorse finanziarie proprie per ricapitalizzare, altre cambieranno modello di business. La liquidità è l'unica cosa che non manca, anche col Covid, ma gli investitori saranno sempre più esigenti. Certo è che Milano rimarrà il centro dell'attività d'investimento e non mancherà certo l'interesse anche dall'estero.

In definitiva, a parte capire quando finirà l'emergenza sanitaria, non cambierà niente nel settore. I deboli soccomberanno, i forti diventeranno ancora più forti. Di sicuro cambieranno molti nomi negli organigrammi.

Per ora assistiamo a un florilegio di previsioni, ovviamente positive per la propria attività, che saranno

puntualmente smentite dai fatti. Onore allora a quanti non si lasciano tentare dai 5 minuti di celebrità ammettendo di non avere elementi per valutare come sarà il futuro.

Perché non li ha nessuno, oggi. Colpisce l'onestà intellettuale di Davide Albertini Pedroni, DG di Risanamento: "Non ho elementi per proporre scenari sull'immobiliare del dopo Covid. So però che alcuni strumenti, come la possibilità di abbattere e ricostruire l'esistente, saranno cruciali per realizzare quanto servirà nella nuova normalità".

Chiaro, lucido, condivisibile. Un

esempio da seguire.

Una sola certezza: le grandi imprese del settore, non quelle di cui si parla ogni giorno sui giornali ma quelle grandi davvero, possono investire oggi con successo in qualsiasi settore.

Hanno la forza finanziaria di attendere che il mondo riparta. Male che vada cambieranno i vertici ma l'esistenza dell'impresa non è mai in dubbio. Gli altri, i comuni mortali, hanno bisogno di confrontarsi ogni giorno per aggiornare la rotta. E non invocare la causa di forza maggiore, non basterà a restare sul mercato.





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

RE ITALY Meeting

I panel integrali

I numeri del mercato



Dondi, Nomisma: “Il mercato immobiliare finora ha reagito meglio del previsto ma adesso comincia la fase più dura. Stiamo assistendo a un peggioramento dell'emergenza sanitaria che avrà inevitabilmente conseguenze su tutti i settori economici, immobiliare compreso. Difficile quantificare, ma riteniamo che il calo di valori e scambi, in generale, possa essere estremamente pesante”.

Anedda, Mutuonline: “Lo scenario di mercato, al di là delle incertezze, ha prospettive di ampio sviluppo e crescita per tutte le attività realizzabili a distanza. Nell'ambito dei mutui, come già abbiamo visto

nel corso del 2020, ci sarà spazio per una forte crescita dei canali online. È un cambio di abitudine da parte di una quota importante della popolazione che era abituata a rivolgersi allo sportello fisico. Il risparmio di tempo e denaro, oltre alla sicurezza legata al momento, consente di ritenere questa tendenza ormai radicata”.

Musicco, JLL: “Il consumatore si sta adattando all'istant delivery come evoluzione dell'home delivery. Ci sarà un'affermazione decisa del mercato last mile, spinta da una forte domanda per grandi hub. Mercato 2021 in crescita a doppia cifra in Italia”.

Le strategie degli investitori



Di Corato, Amundi RE: "Tutto il retail è in grande sofferenza, nel breve vedo meglio la grande distribuzione rispetto all'High Street. Per quanto sia prevedibile ora, abbiamo visto che con la riapertura i centri commerciali hanno ripreso rapidamente i volumi di vendita. Al contrario, le grandi arterie commerciali delle grandi città italiane vedono la chiusura di interi marchi e i volumi sono, a sorpresa, lontani dal ritorno a livelli utili. Sul lungo periodo invece non c'è dubbio che la GDO dovrà rivedere molto la sua offerta, mentre l'High Street tornerà al centro dell'interesse".

Bottelli, Kryalos: "La logistica è spesso legata a piccoli operatori e

piccoli proprietari. Da anni siamo attivi in questo tipo d'investimento, ora serve che il settore proponga operazioni di dimensioni adeguate ai grandi investitori. Solo con grandi portafogli strutturati si riusciranno a porre le basi per rendere la logistica una vera asset class".

Keller, LFPI: "Il settore alberghiero ha bisogno di grande supporto per ripartire. Il governo ha fatto molto finora, contiamo di seguito anche con nuovi provvedimenti di supporto agli operatori. Nei prossimi giorni avremo un incontro a Roma come Assoimmobiliare nel quale proporremo misure specifiche che contiamo possano trovare accoglienza".

FIAIP: Presentazione campagna TV



FIAIP: L'innovazione nelle reti dell'intermediazione immobiliare



Il mercato degli NPL



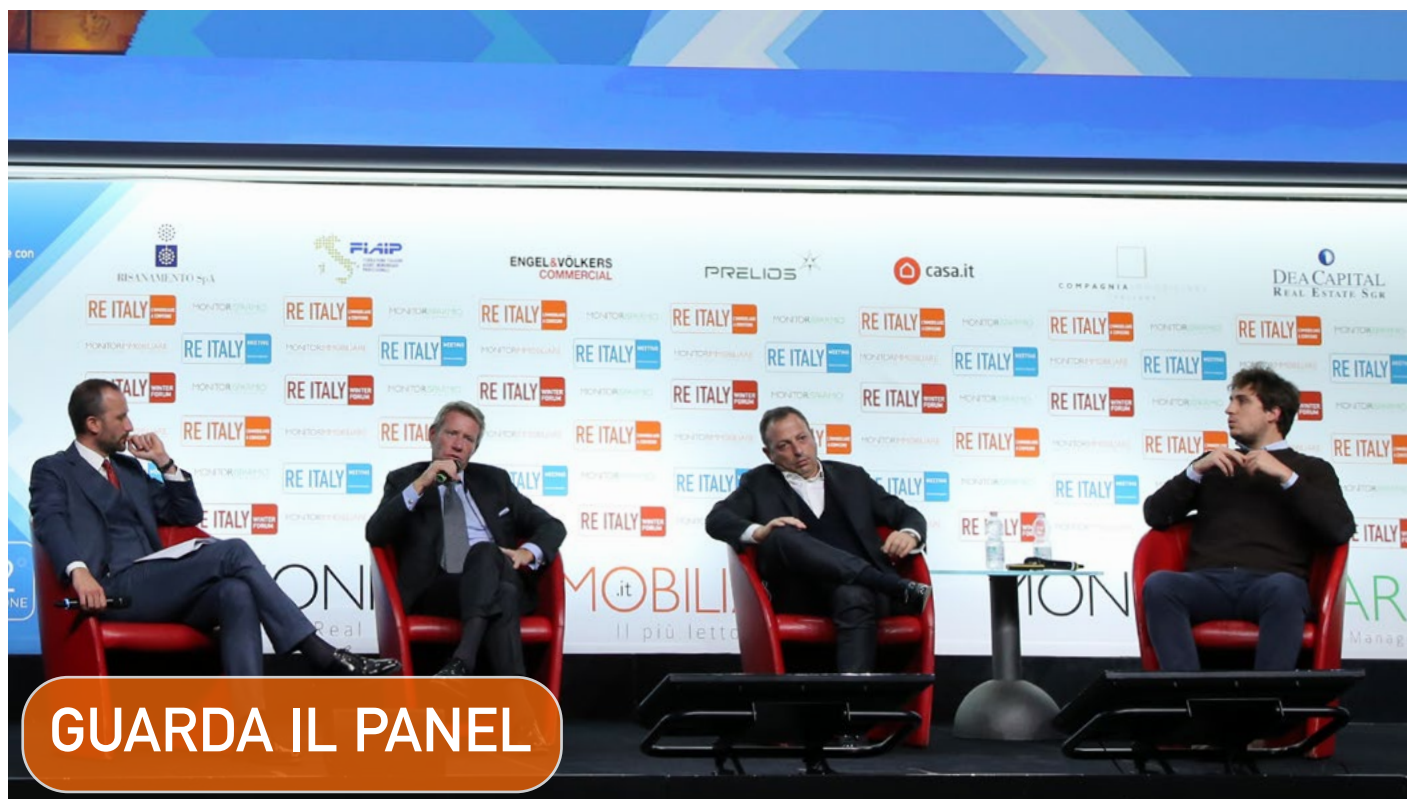
Gilli, Intrum: “Cosa accadrà nel mercato Npl è oggi difficile prevederlo. Certo è che sono da guardare gli Utp come trincea. Le banche devono attrezzarsi per non renderli Npl altrimenti il rischio che il flusso diventi difficilmente gestibili è concreto. Mi aspetto un flusso di nuovi Npl, gestibile, nell’ordine di 40 miliardi l’anno per i prossimi 3 anni. Oggi ne abbiamo 20 mld l’anno”.

Serrini, Prelios: “Oggi in Italia l’80% degli NPL è corporate. Significa

capannoni in provincia, sviluppi residenziali interrotti, alberghi in aree disagiate. Portafogli difficili da gestire che col passare del tempo dettato dai ritmi delle procedure legali possono perdere gran parte del loro valore”.

Mariotti, Banca Ifis: “Oggi il mercato italiano dei crediti NPE vale 400 mld di euro suddivisi al 44% tra 6 servicer. Ci aspettiamo una crescita del 5% nel 2020 e una forte accelerazione nel 2021”.

Come cambiano le città



Schiavo, Castello Sgr: “Location secondarie, come comuni di cintura delle grandi città, troveranno mercato con lo sviluppo di infrastrutture e mezzi di collegamento. È una tendenza inarrestabile e se l’Italia riuscirà a sfruttare i fondi europei si aprirà una nuova fase di crescita”.

consenta di abbattere e ricostruire gli edifici che non abbiano particolare rilevanza”.

Albertini, Risanamento: “Abbiamo un patrimonio immobiliare vecchio ed energivoro oltre che inquinante. In più non sappiamo come sarà il mercato del dopo Covid e dovremo essere pronti ad adeguarci alle nuove esigenze delle persone e agli inevitabili nuovi assetti delle città. Per questo serve una normativa che



Immobiliare e tecnologia, il futuro è già qui



Della Posta, Invimit Sgr: “Il patrimonio pubblico vale 300 mld di euro, una mole di dati che non è gestibile con metodi tradizionali. La Sgr gestisce 1,7 mld ma la nostra attività di scouting impone l’utilizzo dei big data. Per questo motivo modo abbiamo realizzato un algoritmo che legge 14 dimensioni territoriali di dati legati al singolo immobile e consente di attribuire uno score (un punteggio) sulla destinazione d’uso. Come Invimit Sgr possiamo conoscere il reale valore del singolo immobile, comprendere quanti sono i potenziali acquirenti e quale possa essere la destinazione d’uso migliore per ogni singola location. E, in futuro, grazie alla App e ai tour 3D mostrare gli immobili ai potenziali acquirenti in

realtà virtuale”.

Rossetto, Casa.it: “Il mercato immobiliare ha un potenziale enorme sul Pil, non dobbiamo dimenticarlo. Il denaro costa pochissimo ma se non hai un lavoro il mutuo non lo ottieni. Il futuro dipenderà dalle iniziative sui centri urbani delle grandi città e dalle misure che i governi realizzeranno per il rilancio dell’economia”.


Giordano, Immobiliare.it: “Sono ottimista riguardo al futuro. Nell’immobiliare la variabile è data dalle persone e per gli italiani la casa è il principale investimento della vita. Il mercato soffrirà per le conseguenze del Covid ma non c’è alcun dubbio che ripartirà quanto prima”.

Cordua, Hevolus: “Con la realtà virtuale integrata riusciamo oggi a visitare immobili non ancora esistenti o fisicamente lontani da noi. E lo possiamo fare condividendo l’esperienza con altre persone distanti a loro volta da noi e dall’immobile. Non esistono più confini fisici”.

machine learnig sono in grado di produrre previsioni. I sistemi possono costruire modelli in cui individuare il mercato che gli immobili potranno avere in futuro, quali saranno gli utilizzatori potenziali, i prezzi, fino al rischio frane sul proprio immobile. Le banche dati pubbliche offrono già queste informazioni”.

Brigaglia, Jakala: “I sistemi di





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

RINA PRIME
VALUE SERVICES

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

www.rinaprime.com



BNP Paribas RE: Bougeard a capo della logistica pan-europea

BNP Paribas Real Estate rafforza il team dedicato alla logistica paneuropea con la nomina di Thierry Bougeard come Head of Logistics and Industrial. Riportando direttamente a Larry Young, Head of BNP Paribas Real Estate's International Investment Group (IIG), Thierry subentrerà ad Anita Simaza.

[Vai alla notizia](#)



NPL: DoValue apre la commissione parlamentare

“Misure fiscali per favorire la piena cancellazione dai bilanci bancari delle posizioni deteriorate” è il giudizio della presidente della Commissione bicamerale d’inchiesta sulle banche, Carla Ruocco, dopo l’avvio del ciclo di audizioni degli operatori del mercato degli Npl.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Prelios Agency: advisor per sviluppo direzionale a Milano

Prelios Agency, società del Gruppo Prelios specializzata nell’advisory e nell’intermediazione immobiliare, ha operato in qualità di advisor nell’operazione di compravendita di un lotto di terreno a sviluppo direzionale situato a Milano, con nuovi utilizzi in linea con le strategie comunali e lo sviluppo del territorio.

[Vai alla notizia](#)



Coima Res: nuova linea di credito da 10 mln da Banco Bpm

Banco Bpm ha concesso a Coima Res, quotata a Piazza Affari, una linea di credito di tipo Revolving Credit Facility (Rcf) per un ammontare pari a 10 milioni di euro con una disponibilità di 18 mesi.

[Vai alla notizia](#)



Nuovi Mercati Ortofrutta Milano: partono i lavori

Sogemi, società che gestisce il Mercato Agroalimentare di Milano, prosegue nel piano di rinnovamento del Nuovo Mercato Ortofrutticolo e avvia la costruzione della nuova Piattaforma Logistica Ortofrutta (PLO).

[Vai alla notizia](#)



A Kryalos Sgr la gestione del Fondo Urania

Il Fondo Urania è operativo dall'inizio del 2017, è a destinazione retail e include 6 gallerie commerciali ed un retail park localizzati in Puglia ed Emilia-Romagna per una GLA complessiva di circa 57.000 mq e un valore di € 161 milioni. L'investitore del fondo è Coop Alleanza 3.0, la più grande ed importante fra le cooperative di consumatori del sistema Coop.

[Vai alla notizia](#)



Decreto Ristori: quello che manca per la proprietà immobiliare

Il decreto "ristori", come altri provvedimenti precedenti, non si occupa di tutti coloro che avrebbero bisogno di aiuto.

A mancare all'appello, ad esempio, sono gli interventi in favore dei tanti proprietari di case e locali commerciali che da mesi non ricevono più il reddito da locazione

[Vai alla notizia](#)



Gardone Riviera, da NPL a progetto di 9 unità immobiliari

Borgoesia, società quotata sul mercato MTA di Borsa Italiana, in una nota comunica di aver perfezionato l'acquisto di un immobile residenziale a Gardone Riviera sul Lago di Garda.

[Vai alla notizia](#)