

Il Settimanale
del Real Estate
e dell' Asset
Management

Anno IV - 2022
Numero 335
29 gennaio - 4 febbraio

REVIEW

WEB EDITION

Video

Comunian, Bnp
Paribas: Scommessa
sui certificati per
governare la volatilità

Report

JLL: Investitori
sempre più attenti alla
sostenibilità

A portrait of a man with a beard and mustache, wearing a dark blue suit jacket, a light blue striped shirt, and a red patterned tie. He is smiling slightly and has his arms crossed. The background is a solid green color.

Sancilio, Colliers: 2022, i capitali cercano rendimenti nel Real Estate

Sommario

Sancilio, Colliers: 2022, i capitali cercano rendimenti nel Real Estate



L'Italia sembra sia diventata sempre più attrattiva per quanto riguarda gli investimenti. Abbiamo chiesto a Silvano Sancilio, Responsabile Capital Markets di Colliers, uno dei principali operatori del mercato, come si sta evolvendo il mercato e cosa scelgono gli investitori nel nostro Paese.



Comunian, Bnp Paribas: Scommessa sui certificati per governare la volatilità (Video)



Il mercato dei certificati d'investimento ha vissuto un 2021 molto positivo, con 440 nuove emissioni ad opera di 25 emittenti. In questa intervista Luca Comunian, distribution sales, global markets Italy di Bnp Paribas Corporate & Institutional Banking, fa il punto sulle tendenze emergenti nel settore. A cominciare dalla ricerca di nuove soluzioni in grado di dominare la volatilità, tornata protagonista sui mercati finanziari, offrendo una protezione per le fasi di ribasso.

JLL: Investitori sempre più attenti alla sostenibilità (Report)

Il nuovo report elaborato da JLL "Return on Sustainability: How the 'value of green' conversation is growing up" evidenzia l'urgenza per gli investitori di andare oltre il dibattito sul valore delle scelte green per concentrarsi sul ritorno a lungo termine della sostenibilità.



Edilizia in Lombardia: Q3 2021, volume d'affari +4% (Report)



Si conferma il momento positivo per le imprese lombarde di edilizia e costruzioni. Secondo i dati dell'indagine sul comparto edile regionale presentati da Unioncamere Lombardia e ANCE Lombardia, nel III trimestre 2021 crescono sia il volume d'affari (+4%) sia i prezzi (+5,7%).

12 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 - 2022
Numero 335
29 gennaio - 4 febbraio

© 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



**Sancilio, Colliers:
2022, i capitali cercano
rendimenti nel Real Estate**

L'Italia sembra sia diventata sempre più attrattiva per quanto riguarda gli investimenti. Abbiamo chiesto a Silvio Sancilio, Responsabile Capital Markets di Colliers, uno dei principali operatori del mercato, come si sta evolvendo il mercato e cosa scelgono gli investitori nel nostro Paese.

Direi che la risposta a questa domanda non può che partire dalla logistica. Non è un trend solamente italiano ma globale. Abbiamo pubblicato di recente il Colliers Global Investor Outlook 2022 dove interpelliamo 300 dei principali investitori a livello globale. Dallo studio emerge che due investitori su tre nel 2022 hanno come focus principale un investimento in logistica.

Il 2021, oltretutto, vedrà per la prima volta in Italia la logistica come la prima asset class per volumi transati, a eccezione di un paio, straordinarie

e irripetibili. Ciò significa che il nostro mercato sta dimostrando di essere estremamente pronto ad assorbire la domanda di investimento da parte dei principali player. Il trend è molto solido e parte dall'aumento di domanda di spazi logistici e da una forte rental growth attesa dagli investitori nei diversi Paesi e, quindi, anche in Italia.

Oltre alla logistica ci sono altre asset class a cui guardare. È ancora forte l'interesse per il mercato degli uffici, c'è inoltre estremo interesse verso il mondo del residenziale. Quello degli hotel è un settore che ha subito fortemente gli impatti della pandemia, nel 2022 crediamo si possano ricominciare a vedere transazioni significative. L'unica asset class forse ancora in difficoltà è rappresentata dal retail. L'aspetto più importante che vede tutte le asset class accumulate è l'interesse degli investitori negli immobili ESG compliance.



Entrando nel dettaglio dei settori, molte aziende e molti investitori hanno il residenziale tra gli obiettivi da raggiungere. È effettivamente un boom o dobbiamo aspettarci scenari differenti?

Il trend globale è chiaro ed evidente ma il nostro Paese è in ritardo, non siamo in una fase di boom, più che altro la definirei una fase di studio.

Nel 2021 il 60% del capitale raccolto a livello mondiale è allocato potenzialmente al mondo residenziale, a livello di raccolta di capitale quindi siamo sicuramente in una fase di boom.

L' Italia è però un Paese in cui storicamente abbiamo tutti preferito comprare casa, piuttosto che andare in affitto, e quindi manca l' universo dei player di operator di build-to-rent.

Gli investitori oggi cercano prodotto nuovo, potenzialmente gestibile con tecnologie all' avanguardia, il prodotto che cercano è quindi diverso da quello che è lo stock esistente in Italia. Bisognerà avere un po' di pazienza.

Gli investitori, dall' altro lato, stanno dimostrando di essere già maturi a valutare operazioni di prodotto in linea con quelle che sono le loro aspettative, con attenzione ai rendimenti. Quello che cercano gli investitori sono prospetticamente rendimenti sopra al 4, intorno al 5, che forse solo con ottica di profilo build-to-core si riescono a ottenere.

Il mondo living è declinato in tante diverse asset class, un discorso a parte va fatto ad esempio per il segmento dello student housing, dove siamo in grado di fare analisi approfondite. Lo stock è ancora limitato ma è un' asset class sicuramente più matura rispetto ad altre.

Guardando agli uffici, asset class da sempre preferita dagli investitori, come si muove il settore? Sembra ci siano segnali di ripresa, ma è davvero così?

Sì, ma a condizioni molto precise. La pandemia ha fortemente accelerato trend che erano già esistenti.

Si è creato un divario tra quelle che sono le aspettative degli occupiers e quelle che sono invece le proposte da parte di molti investitori.

È un po' come se oggi ci fossero due mercati profondamente diversi, quasi agli opposti: c' è il mercato del centro storico e delle location consolidate, caratterizzate da una scarsa pipeline, e location secondarie, non consolidate, grandi nuovi progetti piuttosto che location dove c' è una pipeline che, confrontata allo stock, va oltre il 20%.

Ci sono operazioni che 24 mesi fa sarebbero state cannibalizzate dal mercato.

Oggi, invece, in alcuni casi gli investitori sono estremamente attenti, in altri preferiscono essere attendisti.



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



Comunian (Bnp Paribas): Scommessa sui certificati per governare la volatilità

A cura di Luigi dell'Olio

Il mercato dei certificati d'investimento ha vissuto un 2021 molto positivo, con 440 nuove emissioni ad opera di 25 emittenti. In questa intervista **Luca Comunian, distribution sales, global markets Italy di Bnp Paribas Corporate & Institutional Banking**, fa il punto sulle tendenze emergenti nel settore.

A cominciare dalla ricerca di nuove soluzioni in grado di dominare la volatilità, tornata protagonista sui mercati finanziari, offrendo una protezione per le fasi di ribasso. "Gli investitori guardano con crescente attenzione a questi strumenti soprattutto per due ragioni: in sostituzione degli investimenti obbligazionari, dato che i certificati offrono un flusso cedolare e una protezione condizionata a scadenza del capitale; per partecipare ai possibili rialzi dei listini azionari, attraverso soluzioni in grado di limitare l'impatto della volatilità", spiega.

Quindi ricorda il loro impiego come strumento di ottimizzazione

fiscale all'interno di un portafoglio ben diversificato, considerato che i certificati sono inquadrati come redditi diversi e quindi possono essere utilizzati come compensazione nel calcolo di minusvalenze e plusvalenze. Una caratteristica che li rende più attrattivi rispetto ad altri strumenti come Etf e fondi comuni.



JLL: Investitori sempre più attenti alla sostenibilità (Report)

Il nuovo report elaborato da JLL **“Return on Sustainability: How the ‘value of green’ conversation is growing up”** evidenzia l’urgenza per gli investitori di andare oltre il dibattito sul valore delle scelte green per concentrarsi sul ritorno a lungo termine della sostenibilità.

Mentre, inizialmente, gli investitori tendevano a dubitare del valore di certificazioni come LEED e BREEAM, i dati mostrano come le certificazioni green offrano un premio sul valore della locazione pari al 6% e del 7,6% nel caso di una vendita.

Fino ad ora un edificio altamente valutato e certificato verde non è stato necessariamente un edificio con la più bassa impronta di carbonio. Questo potrebbe cambiare nel momento in cui LEED, BREEAM e altri lanceranno nuovi benchmark incentrati sul carbonio, definendo l’impronta di carbonio e incorporando ulteriori elementi nel calcolo. Man mano che gli investitori e le aziende prendono impegni ambientali e sociali, avranno sempre più bisogno di considerare il loro portafoglio immobiliare per soddisfare gli obiettivi climatici.

Riccardo Bianchi, Head of Valuation Advisory di JLL Italia: “I sistemi di certificazione orientati alla



sostenibilità e al benessere dovranno adattarsi a questo nuovo momento. Gli standard di certificazione sono destinati a cambiare, saranno introdotti nuovi benchmark e sistemi di misurazione. Man mano che gli investitori e le aziende si impegneranno sul piano ambientale e sociale, avranno sempre più bisogno che il loro portafoglio immobiliare soddisfi gli obiettivi climatici. E’ ormai innegabile che la sostenibilità sia una priorità di business e i parametri green rappresenteranno le nuove variabili che concorreranno a definire il valore degli immobili”.

**SCARICA
IL REPORT**

Edilizia e costruzioni: Q3 2021, volume d'affari +4% (Report)

Si conferma il momento positivo per le imprese lombarde di edilizia e costruzioni. Secondo i dati dell'indagine sul comparto edile regionale presentati da Unioncamere Lombardia e ANCE Lombardia, nel III trimestre 2021 crescono sia il volume d'affari (+4%) sia i prezzi (+5,7%).

Nel terzo trimestre 2021 la crescita del volume d'affari per le imprese lombarde di edilizia e costruzioni è prossima al 4% trimestrale, con una variazione su base annua a due cifre (+16,9%). Questa elevata velocità di marcia si mantiene vicina ai due scorsi trimestri (che avevano sfiorato il +5%) e ha pochi precedenti nella serie storica.

Con questo ulteriore aumento l'indice del volume d'affari di Unioncamere Lombardia supera quindi quota 105, un livello che non si vedeva da 12 anni a questa parte.

Il trend crescente del volume d'affari è spinto anche dall'accelerazione dei prezzi, che mettono a segno un incremento congiunturale del +5,7%.

Il surriscaldamento dei listini è indice della necessità delle imprese di compensare i rincari registrati dagli input produttivi, ormai su livelli record e ben al di sopra della possibilità delle imprese di "trasferirli" a valle. Segnali incoraggianti giungono anche dal fronte occupazionale, dove si registra il terzo incremento congiunturale consecutivo del numero di addetti (+0,6%).

Le aspettative degli imprenditori per il prossimo trimestre rimangono orientate in senso ampiamente positivo: per volume d'affari e occupazione i saldi tra previsioni di crescita e diminuzione si confermano su valori storicamente molto elevati, anche se in fase di stabilizzazione dopo la forte crescita dei trimestri passati.

L'indagine trimestrale di Unioncamere Lombardia ha approfondito il tema della transizione ecologica, evidenziando come un quarto delle imprese edili del campione (26%) abbia già realizzato interventi green. La dimensione si conferma una variabile fondamentale: sopra i 50 addetti le imprese impegnate in interventi di sostenibilità ambientale sono più della metà.

Le azioni principali in quest'ambito hanno riguardato l'acquisto di mezzi elettrici o ibridi (39%) e di macchinari più efficienti dal punto di vista energetico (35%), oltre all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica

da fonte rinnovabile (31%) e all'isolamento termico degli edifici (24%).

Spostando l'orizzonte temporale ai prossimi anni, la platea di imprese che intende investire in tecnologie green si allarga al 38%. La volontà di ridurre l'impatto ambientale della propria attività è la finalità più diffusa (57%), ma a questa motivazione di carattere strategico si affianca la consapevolezza di una normativa che si sta facendo via via più stringente (38%) e considerazioni legate all'immagine dell'impresa (37%) e al contenimento dei costi (31%).

Solo il 17% delle imprese dichiara invece di aver intrapreso o di voler intraprendere azioni sul tema più specifico dell'economia circolare (quali ad esempio il maggiore utilizzo di materiali che provengono da processi di recupero e un sempre minore conferimento a discarica dei rifiuti generati in cantiere), con motivazioni che, oltre alle considerazioni etiche, indicano soprattutto l'ottimizzazione dei costi e l'individuazione di nuovi segmenti di mercato come finalità principali. Le imprese orientate verso modelli circolari di produzione restano quindi una minoranza, caratterizzata però da un elevato grado di maturità nel percorso verso la transizione ecologica.

Gian Domenico Auricchio,
Presidente di Unioncamere Lombardia: “Si conferma una fase

positiva ed espansiva per l'intero settore, legata a fattori di sostegno non contingenti che dovrebbero proseguire anche nei prossimi mesi.

È necessario sfruttare questa congiuntura per affrontare i problemi che si profilano già all'orizzonte, sia per i rincari e la stessa disponibilità di materie prime e materiali che per formare e preparare adeguatamente le nuove leve di manodopera”.

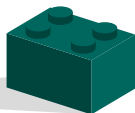
Tiziano Pavoni, Presidente di ANCE Lombardia: “Le rilevazioni del trimestrale di Unioncamere Lombardia, nel confermare il quadro positivo che caratterizza il periodo, fanno emergere quanto ancora le imprese possono fare sui temi della sostenibilità ambientale l'impegno del sistema associativo di questi ultimi anni nella promozione di buone pratiche green inizia in ogni caso a raccogliere importanti frutti: le imprese che hanno deciso di investire in quest'ambito sono ogni giorno di più e il tessuto imprenditoriale lombardo rappresenta, anche in questo campo, un'avanguardia a livello nazionale. Rimane comunque una certa apprensione per la pandemia, che continua a rappresentare un fattore di alto rischio”.

**SCARICA
IL REPORT**

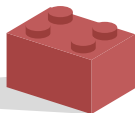


YARD REAAS

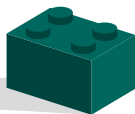
30
anni di esperienza



40 mln
€ di ricavi



170
risorse



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





Arexpo, MIND: firmati accordi con distretti dell'innovazione in Cina e USA

Arexpo ha siglato un accordo con la cinese Tus-Holding CO., gruppo di investimento tecnologico azionista di oltre 800 imprese del settore con oltre 200 miliardi di Yuan di capitale gestito e oltre a guidare il TusPark che ospita oltre 1500 imprese ed è collegato con l'Università di Tshingua.

[Vai alla notizia](#)



CNCC: migliorano ingressi e fatturato nel 2021 (Report)

Continua il trend di ripresa dell'industria dei centri commerciali. Nel 2021, rispetto al 2020, il settore ha registrato un miglioramento sia in termini di ingressi sia di fatturato, che segnano un incremento rispettivamente pari al 12,8% e al 21,6%.

[Vai alla notizia](#)



CBRE: Logistica record, uffici e retail in ripresa

I dati elaborati da CBRE Italy confermano il consolidamento della ripresa del mercato delle locazioni alla fine del 2021. A Milano nel 2021 il mercato torna al livello della media del quinquennio precedente. Nell'ultimo trimestre dell'anno, il take-up ha raggiunto quota 91.200 mq, portando il totale assorbito da inizio anno a circa 357.000 mq.

[Vai alla notizia](#)



Generali RE: Nuova sede per Roma Servizi per la Mobilità

Generali Real Estate consegnerà nuova sede a Roma Servizi per la Mobilità nei primi mesi del 2023 dopo un radicale intervento di valorizzazione dell'asset di via Silvio D'Amico 40 che vedrà l'ottenimento della certificazione Breeam very Good.

[Vai alla notizia](#)



La Française Real Estate Managers acquisisce asset ad Amsterdam

La Française Real Estate Managers (REM) ha acquisito off market da RJB Group il suo quarto asset ad Amsterdam, Paesi Bassi. L'edificio per uffici di sei piani affittato a diverse società, completato 18 mesi fa da Amsterdam Development, si trova al 60-82 di Koivistokade a Houthavens.

[Vai alla notizia](#)



Hines investe in portafoglio logistico di 200mila mq nel Nord Italia

Hines ha raggiunto un accordo vincolante per l'investimento off-market attraverso il Fondo italiano HEVF II Italy, gestito da Prelios sgr, per conto del fondo discrezionale Hines European Value Fund, per l'acquisizione di 20 asset logistici, tra l'Emilia Romagna e la Lombardia.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Savills: il Centro Commerciale Leonardo sigla accordo con IKEA Italia

Il Centro Commerciale Leonardo, gestito e commercializzato da Savills, ha siglato un accordo con IKEA Italia per l'apertura di un nuovo store. L'inaugurazione è prevista nella seconda metà del 2022.

[Vai alla notizia](#)



Savills IM: nuovo progetto immobiliare a Roma

Prende il via il progetto di rinnovo edilizio in via Boncompagni, nel centro di Roma, per opera di Savills Investment Management. Il nuovo complesso composto da quattro edifici, per un totale di 30.000 mq, incorporerà spazi a uso ufficio e retail, nonché unità residenziali. Responsabile del progetto architettonico è lo studio MAD Architects.

[Vai alla notizia](#)