

Il Settimanale
del Real Estate
e dell' Asset
Management

Anno IV - 2021
Numero 327
20 - 26 novembre

REVIEW

WEB EDITION

Video

**Pons, Janus Henderson:
Investimenti, è l'ora di
riscoprire i dividendi**

Video

**Toccarelli: Nasce REDD,
l'AI nel Real Estate**

Grillo, Abitare In: Homizy si quota in Borsa

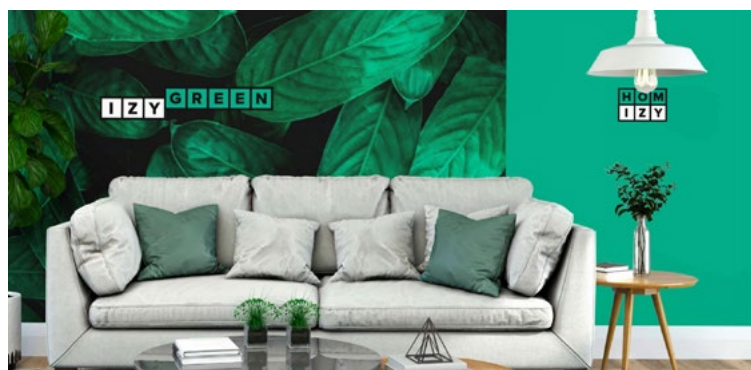
Sommario

Grillo, Abitare In: Homizy si quota in Borsa

Il settore residenziale è sempre più l'obiettivo degli investitori immobiliari in Italia. A fronte di investimenti nel residenziale, si stanno sviluppando anche altre tipologie di attività, in primis la locazione. In questo segmento si stanno sviluppando a loro volta una serie di iniziative, una di queste è Homizy, società controllata da AbitareIn dedicata alla messa a reddito di immobili residenziali in co-living.



3



Pons, Janus Henderson: Investimenti, è l'ora di riscoprire i dividendi (Video)



8

Coloro che a inizio 2021 hanno investito nell'obbligazionario, oggi si trovano a fare i conti (tranne poche eccezioni) con rendimenti negativi.

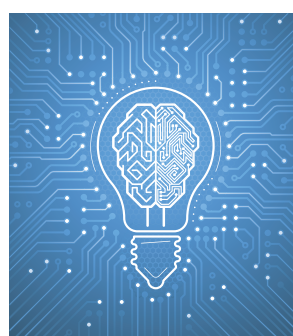
E' andata meglio a chi ha puntato sull'azionario, anche se nelle ultime settimane anche i listini equity hanno subito qualche correzione tra i timori di un rialzo dei tassi ufficiali e le incognite sulla sostenibilità del ciclo espansivo.

Toccarelli: Nasce REDD, l'AI nel Real Estate (Video)

L'intelligenza artificiale sempre più presente nel Real Estate. Alessio Toccarelli, CEO di REDD, presenta a Monitorimmobiliare l'iniziativa della start up fondata dall'avvocato Riccardo Delli Santi che applica l'intelligenza artificiale ai documenti immobiliari.



9



McKinsey: nell'immobiliare il 68% del patrimonio netto globale (Report)



13

La ricchezza globale negli ultimi due decenni è triplicata. Secondo Jan Mischke, partner del McKinsey Global Institute di Zurigo, oggi siamo più ricchi di quanto non siamo mai stati. McKinsey&Co ha pubblicato un nuovo Report che esamina i bilanci nazionali dei dieci paesi che da soli rappresentano il 60% del reddito mondiale.

14 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 327
20 - 26 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



**Grillo, Abitare In:
Homizy si quota in
Borsa**

Il settore residenziale è sempre più l'obiettivo degli investitori immobiliari in Italia.

A fronte di investimenti nel residenziale, si stanno sviluppando anche altre tipologie di attività, in primis la locazione.

In questo segmento si stanno sviluppando a loro volta una serie di iniziative, una di queste è Homizy, società controllata da AbitareIn dedicata alla messa a reddito di immobili residenziali in co-living.

Marco Grillo, amministratore delegato di Abitare In: Abbiamo da poco annunciato sette nuovi progetti su Milano, con questi arriviamo a un totale di 24 progetti di sviluppo per più di 3.500 appartamenti che verranno realizzati nei prossimi anni.

Siamo diventati molto velocemente il più grande operatore residenziale su Milano.

La Borsa sta dando soddisfazione, il Gruppo ha superato i 200 milioni di euro di capitalizzazione con il passaggio allo Star, il titolo si è apprezzato, abbiamo avuto un grande interesse da parte degli operatori internazionali e investitori internazionali tanto da fare un aumento di capitale per coinvolgere alcuni grandi gruppi finanziari francesi.



[GUARDA L'INTERVISTA](#)

Oggi la nostra è un'azienda che punta su Milano, vuole continuare a far crescere questa città attraendo investitori anche fuori dal territorio italiano, Nord Europa, Parigi e Londra.

Continuiamo l'attività di commercializzazione e di riqualificazione.

Abbiamo annunciato da pochissimi giorni che porteremo in Borsa Homizy, la società del Gruppo che si occuperà di sviluppo per la messa a reddito, residenziale per l'affitto sul modello del co-living.

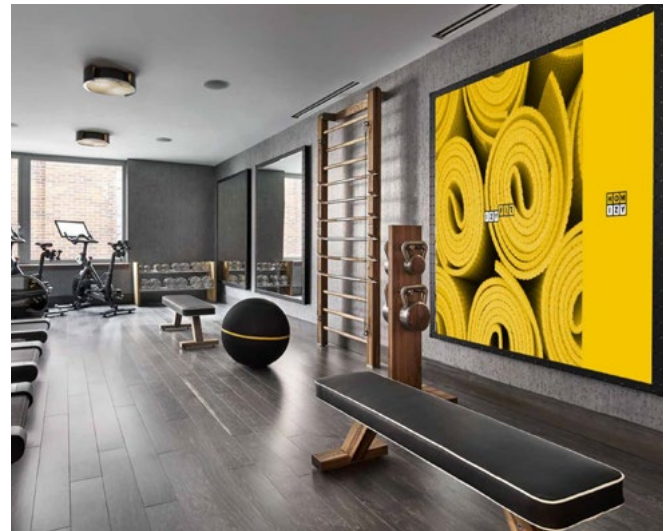
Nei primi mesi del 2022 vedremo in Borsa Homizy. Quali sono gli aspetti peculiari di questa società?

M.G: Homizy è la società del Gruppo AbitareIn che si occuperà di fare sviluppo residenziale per la messa a reddito.

Abbiamo scelto un posizionamento molto chiaro, quello del co-living per un target di mercato rappresentato dai tantissimi giovani lavoratori che o studiano a

Milano o arrivano in città e cercano una soluzione abitativa.

Fare co-living oggi per Homizy vuol dire realizzare nuovi edifici e appartamenti con più stanze da affittare ai giovani lavoratori che condividono nell'appartamento la cucina e la zona living e nell'edificio il roof top, i giardini, gli spazi di



coworking e i servizi.

L'offerta di Homizy non è solo abitativa, vuole essere un'offerta anche di crescita personale e professionale grazie alla socializzazione e la condivisione.

All'offerta abitativa si aggiunge infatti quella relazionale, la possibilità di sviluppare delle ottime relazioni nei nostri edifici che possano accompagnare i ragazzi nell'inizio della loro crescita personale e professionale.

Realizziamo appartamenti con 4/6 stanze, vogliamo che questa offerta sia assolutamente alla portata del portafoglio dei giovani lavoratori che arrivano a Milano all'inizio di una carriera professionale che non hanno ancora costruito una famiglia, hanno bisogno di un'abitazione decorosa e hanno sicuramente un budget limitato. Vogliamo rivolgerci a quel mercato che ha una capacità di spesa mensile che va dai 600 ai 900 euro fornendo un servizio "chiavi in mano" comprese tutte le utenze, il

riscaldamento, la climatizzazione, in un ambiente non solo piacevole, di design, ma in cui sia anche facile e gratificante socializzare.

Partiamo con due progetti in zona Città Studi, dove complessivamente realizzeremo quasi 600 camere per più di 150 appartamenti. Il prodotto è residenziale, molto diverso dall'offerta dello studentato.

L'idea di quotare Homizy in Borsa non appena possibile ha l'obiettivo di raccogliere capitale per implementare un piano di almeno 1500 stanze su Milano.

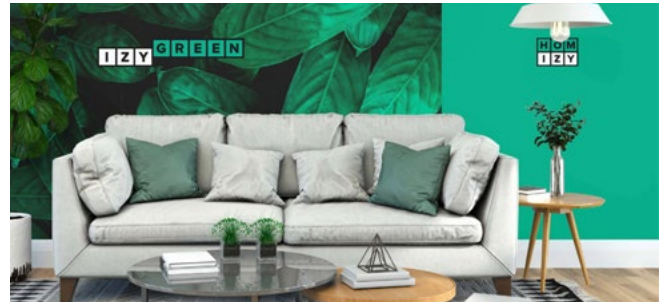
Quali sono i dati di mercato, le previsioni per il nuovo anno?

M.G: Il mercato residenziale a Milano è caratterizzato da un costante gap tra la domanda e l'offerta.

La domanda è guidata da trend principalmente demografici. Milano è una delle pochissime città europee che cresce come numero di abitanti, non perché si fanno più figli ma perché sa attrarre tanti ragazzi e tante giovani famiglie che poi cercano casa a Milano.

Con la pandemia le persone si sono accorte che le proprie soluzioni abitative non sono in linea con i nuovi trend e le nuove necessità.

Stiamo vedendo che c'è anche un mercato di grande interesse sui piccoli risparmiatori, non solo italiani, che comprano a Milano per



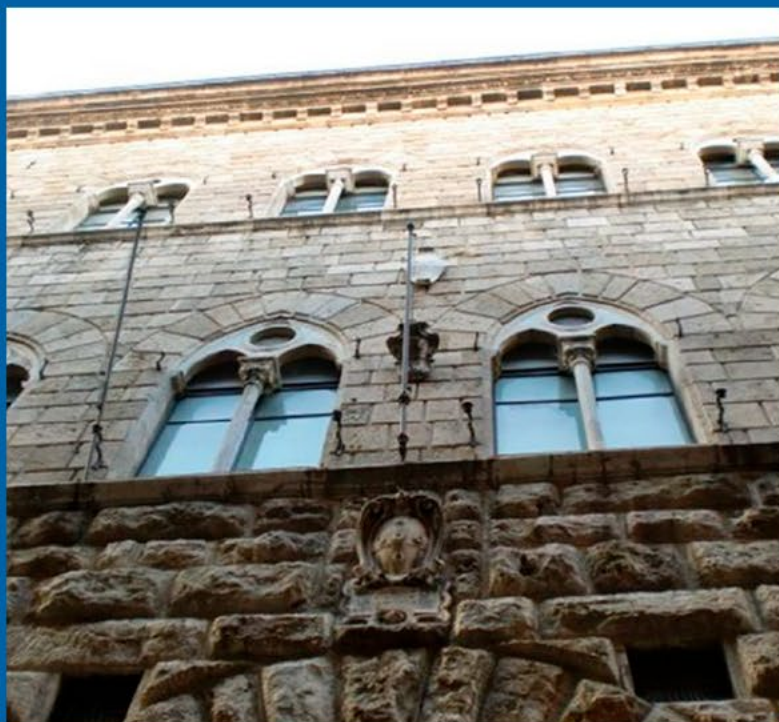
investire il proprio patrimonio.

Questi fattori stanno portando la domanda a livelli che non avevamo mai visto in una città in cui l'offerta è ormai ferma. Lo stock dell'usato è quasi finito, tutti noi che cerchiamo casa vediamo che ormai sono disponibili solo appartamenti al piano terra o al primo piano, di bilocali non se ne trovano più.

Il nuovo soffre un rallentamento su quelle che sono le attività di sviluppo. Storicamente a Milano il trend autorizzativo fa sì che non ci sia un'esplosione dell'offerta. Il Covid-19 ha portato molti investitori a nutrire meno interesse sul mercato retail e degli uffici. Questa tendenza ha sviluppato attività residenziali per la messa a reddito, togliendo di fatto nuovi appartamenti alla vendita.

Tutto questo sta creando un forte mismatch tra domanda e offerta che sta guidando i prezzi ai livelli che stiamo vedendo. Il trend è costante, in salita, e i fattori che stanno determinando questa crescita dei prezzi e della domanda, non sono provvisori, Da considerare poi che tra cinque anni Milano ospiterà le Olimpiadi. Tutti indicatori che portano il mercato verso un sereno stabile.

AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN SIENA, VIA DI CITTÀ, 126, SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Siena, Via di Città, 126, con una procedura di vendita senza base d'asta.

A tal fine, la Banca d'Italia intende svolgere la procedura di vendita nei termini e alle condizioni descritti nel presente avviso.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email

dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it.

L'immobile è conosciuto come Palazzo delle Papesse per evocare le sorelle di Papa Pio II, Caterina e Laudomia Piccolomini; di gusto rinascimentale fiorentino, risale alla fine del XV secolo d.C. Sorge lungo Via di Città, che corrisponde al nucleo abitativo originario storico di Siena denominato il "Terzo di Città", nelle immediate vicinanze di Piazza del Campo.

Il complesso immobiliare, con prevalente destinazione d'uso di museo, è composto da un unico edificio che si sviluppa su quattro piani a cui è stato aggiunto, in aderenza, un corpo di fabbrica su due livelli (l'antica scuderia e il fienile) con accesso indipendente da Via Del Poggio.

La superficie complessiva lorda è di circa 3.200 mq.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. La classe energetica è D – 242,00 kWh/m² anno.

L'immobile è parzialmente locato con contratto transitorio.

Il termine per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto è il 16 dicembre 2021.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet

www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Pons, Janus Henderson: Investimenti, è l'ora di riscoprire i dividendi

A cura di Luigi dell'Olio

Coloro che a inizio 2021 hanno investito nell'obbligazionario, oggi si trovano a fare i conti (tranne poche eccezioni) con rendimenti negativi. E' andata meglio a chi ha puntato sull'azionario, anche se nelle ultime settimane anche i listini equity hanno subito qualche correzione tra i timori di un rialzo dei tassi ufficiali e le incognite sulla sostenibilità del ciclo espansivo.

Discorso diverso per le materie prime, che stanno vivendo una stagione d'oro, ma sono troppo volatili per essere apprezzate dai piccoli investitori se non attraverso strumenti del risparmio gestito. In questo scenario diventa fondamentale la selezione.

Nel corso dell'intervista concessa a Monitorisparmio, **Federico Pons, country head per l'Italia di Janus Henderson** Investors, presenta lo studio realizzato dalla società d'investimento sulle società internazionali che offrono i migliori dividendi. L'intervista è anche l'occasione per fare il punto sul listino di Piazza Affari e sui titoli più promettenti sul fronte delle cedole. Storicamente quella milanese è

sempre stata una Borsa molto generosa da questo punto di vista, anche per fidelizzare quelli che un tempo si definivano BoT-people. Utility e gruppi industriali sono storicamente le realtà più munifiche con i propri soci, mentre nello scorso biennio è venuto meno il contributo da parte di banche e assicurazioni, frenate dai regolatori comunitari. Con il consolidamento della ripresa economica, le limitazioni dovrebbero venire meno e allora spazio al ritorno dei dividendi.



Toccarelli: Nasce REDD, l'AI nel Real Estate

L'intelligenza artificiale sempre più presente nel Real Estate

Alessio Toccarelli, CEO di REDD, presenta a Monitorimmobiliare l'iniziativa della start up fondata dall'avvocato Riccardo Delli Santi che applica l'intelligenza artificiale ai documenti immobiliari.

Cosa si potrà realizzare con l'AI nel prossimo futuro?

A.T: L'intelligenza artificiale rappresenta un potente strumento per velocizzare il processo di analisi

documentale.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da enormi moli di documenti che spesso devono essere analizzati in tempi molto rapidi.

REDD ha addestrato degli algoritmi di intelligenza artificiale al fine di riconoscere i documenti ed estrarre da essi le informazioni più importanti; è una start up fondata dall'Avv. Riccardo Delli Santi, oggi partecipata da Banca del Fucino, che ha creduto nel nostro progetto.

L'addestramento ha richiesto un dispendio di tempo in quanto i documenti tipici di un'asset immobiliare sono eterogenei: abbiamo documenti strutturati ma anche destrutturati.

A seconda di quella che è la tipologia del documento va applicata una tecnologia diversa e, quindi, una metodologia diversa.

A portrait of Alessio Toccarelli, CEO of REDD, against a dark green background. He has dark hair and a beard, and is wearing a dark suit jacket over a white shirt. The portrait is framed by a thick orange border.

[GUARDA L'INTERVISTA](#)

Perché utilizzare l' AI nell' immobiliare?

A.T: L' intelligenza artificiale permette di ridurre tempi e costi di analisi e allo stesso tempo di avere informazioni con un elevato grado di accuratezza.

L' AI però non sostituisce i professionisti, parliamo di ingegneri, architetti, avvocati ma anche di broker. L' intelligenza artificiale permette di fornire a questi professionisti una reportistica di sintesi su quella che è la situazione documentale dell' immobile, del portafoglio, della posizione, facilmente consultabile.

In questa documentazione di riepilogo vengono indicati i documenti presenti e da ciascun documento vengono estratte le principali informazioni.

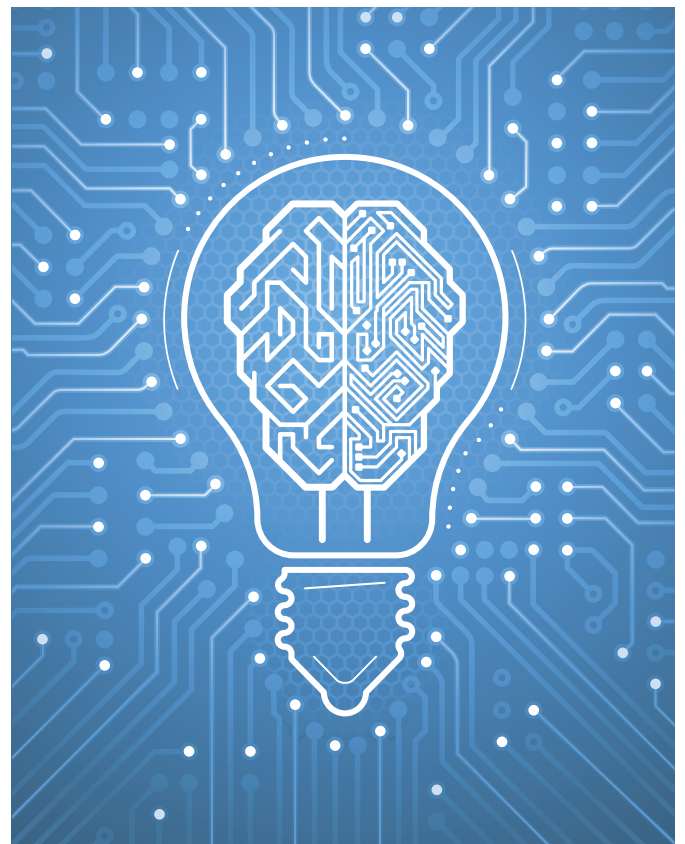
È un file facilmente interrogabile.

Il target di clientela di REDD è rappresentato dai professionisti, dai grandi e dai piccoli gestori di patrimoni, da tutti coloro che si trovano, nella loro quotidianità, a dover gestire e leggere documenti di natura immobiliare. La nostra metodologia di analisi consiste nella ricezione dei documenti che ci vengono trasmessi in maniera cartacea o già digitalizzati, questi documenti vengono poi processati all' interno dei nostri software di AI.

A seconda che siano strutturati o destrutturati viene applicata una tecnologia differente. Una volta

conclusa la fase di analisi viene generato un report riepilogativo.

Questi file vengono dati in pasto a un sistema che permette di andare ad assegnare uno score negativo o positivo. Si va a rispondere automaticamente a una serie di requisiti. Andiamo a tarare quelle che sono le verifiche da fare sulla base della normativa urbanistica ed edilizia applicabile.



Cosa ci possiamo aspettare in futuro per questo tipo di attività?

A.T: REDD è alla costante ricerca di tutte quelle tecnologie che possono portare valore aggiunto ai servizi. Ci stiamo concentrando molto sull' intelligenza artificiale applicata agli elaborati grafici: andare a eseguire in automatico delle sovrapposizioni delle planimetrie, ad

esempio tra catasto e rilievo dello stato di fatto, per verificare se ci sono eventuali difformità. Questa tipologia di servizio, collegato con l'analisi documentale che abbiamo illustrato prima, permette di avere un'idea chiara su quelle che sono tutte le modifiche che l'immobile ha subito nel corso degli anni, in quanto ogni modifica dovrà trovare giustificazione in un titolo edilizio. Grazie a questi due servizi si riesce a ricostruire la storia dell'immobile.

Siamo attivi anche sul settore degli NPL. Da ultimo, ma non in termini di importanza, il tema della digitalizzazione della Pubblica Amministrazione.

La nostra metodologia può essere applicata anche ai documenti che sono presenti in un archivio comunale. Dopo averli scannerizzati attraverso le nostre tecnologie è possibile estrarne i metadati.

Parliamo dell'identificazione catastale, il numero del protocollo, l'indirizzo dell'immobile. Questo fa sì che oltre ad avere un archivio comunale digitalizzato abbiamo anche un archivio facilmente interrogabile. Sulla base dei metadati estratti è possibile andare a collegare per un determinato immobile più pratiche edilizie presentate in momenti differenti.

Questa tipologia di servizio si sposa con quella che è l'Agenda di Governo e con quelli che sono gli obiettivi del PNRR in termini di rigenerazione urbana. Un comune con un archivio edilizio digitalizzato e indicizzato permette di andare a eseguire delle ricerche rapide ai fini di andare a verificare lo stato degli immobili sul territorio.

In conclusione, i servizi che REDD offre permettono di andare a ridurre tempi e costi di analisi.



KROLL

Duff & Phelps Diventa Kroll

NUOVO NOME. STESSO PARTNER DI FIDUCIA.

Iniziamo questo nuovo capitolo con una visione chiara e fiduciosa per il futuro. Uniti sotto il marchio Kroll, che comprende tutti i business di Duff & Phelps, offriamo la nostra consolidata esperienza su tutti i nostri servizi, con un approccio coerente e con soluzioni tecnologicamente all'avanguardia. Il nostro obiettivo è quello di generare maggior valore per i nostri clienti e partner, oltre a interessanti opportunità di carriera per il nostro team.

Duff & Phelps ha aiutato i clienti nel prendere decisioni affidabili nell'ambito della valutazione, del real estate, del transfer pricing, dei contenziosi, della consulenza M&A e altre operazioni corporate. Fondata sulla forza e sul patrimonio dei nostri marchi storici, siamo una società di consulenza indipendente con circa 5.000 professionisti distribuiti in 30 paesi in tutto il mondo.

Duff & Phelps Real Estate Advisory Group offre un supporto completo e customizzato su investimenti immobiliari, transazioni, valutazione, gestione delle attività e del portafoglio. I nostri servizi di consulenza supportano il cliente nel massimizzare il valore delle sue proprietà immobiliari, accompagnandolo nelle importanti decisioni strategiche di investimento.

La nostra forte capacità analitica, abbinata all'utilizzo delle tecnologie più avanzate, permette di offrire ai nostri clienti, non solo risposte, ma maggior chiarezza in tutte le aree di attività.

www.duffandphelps.it

DUFF & PHELPS
REAL ESTATE ADVISORY GROUP
A **KROLL** BUSINESS

Kroll

Kroll è il principale provider a livello globale di servizi e prodotti digitali relativi alla governance, alla gestione del rischio e alla trasparenza. Lavoriamo con clienti che operano in diversi settori nelle aree legate alla valutazione, consulenza di esperti, investigazioni, cyber security, finanza aziendale, ristrutturazioni, soluzioni legali e commerciali, data analytics e compliance normativa. Contiamo circa 5.000 professionisti in 30 paesi in tutto il mondo. Per maggiori informazioni: www.kroll.com

McKinsey: nell'immobiliare il 68% del patrimonio netto globale (Report)

La ricchezza globale negli ultimi due decenni è triplicata. Secondo Jan Mischke, partner del McKinsey Global Institute di Zurigo, oggi siamo più ricchi di quanto non siamo mai stati.

McKinsey&Co ha pubblicato un nuovo Report che esamina i bilanci nazionali dei dieci paesi che da soli rappresentano il 60% del reddito mondiale.

Secondo lo studio, il patrimonio netto in tutto il mondo è passato da 156 trilioni nel 2000 a 514 trilioni nel 2020. La Cina ha rappresentato quasi un terzo dell'aumento. La sua ricchezza è passata da 7 trilioni a 120 trilioni. Gli Stati Uniti, frenati da aumenti più contenuti dei prezzi degli immobili, hanno visto il proprio patrimonio netto più che raddoppiare nel periodo, a 90 trilioni di dollari.

In entrambe le più grandi economie del mondo, oltre i due terzi della ricchezza è detenuta dal 10% delle famiglie e, secondo il rapporto, la loro quota è in aumento.

Come calcolato da McKinsey, il 68% del patrimonio netto globale è immagazzinato nel settore



immobiliare. Il forte aumento del patrimonio netto negli ultimi due decenni ha superato l'aumento del prodotto interno lordo globale ed è stato alimentato dall'aumento dei prezzi degli immobili gonfiati dal calo dei tassi di interesse.

I prezzi delle attività, secondo il Report, sono al di sopra di quasi il 50% della loro media di lungo periodo rispetto al reddito. Questo solleva interrogativi sulla sostenibilità dell'aumento della ricchezza.

**SCARICA
IL REPORT**



Lombardia: il 60% delle imprese di costruzioni ha beneficiato del superbonus

In Lombardia circa il 60% delle imprese del settore costruzioni e del settore immobiliare ha beneficiato del Superbonus 110%. La quota aumenterebbe nel prossimo semestre, anche grazie agli effetti delle semplificazioni nelle procedure amministrative.

[Vai alla notizia](#)



Terrazze Rondò: il nuovo progetto residenziale di Bnp Paribas

Il Fondo Pensioni del Personale del Gruppo BNL/BNP Paribas Italia ha incaricato BNP Paribas Real Estate Advisory Italy e BNP Paribas Real Estate Property Management per la progettazione e la commercializzazione di Terrazze Rondò, un intervento di riqualificazione immobiliare e Sesto San Giovanni.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Eurizon e Legambiente: Città più verdi grazie al progetto Alberi in città

Tra l'autunno e l'inverno otto città italiane ospiteranno nuovi alberi grazie al progetto "Riforestazione urbana - Alberi in città" di Legambiente ed Eurizon, società di asset management del Gruppo Intesa Sanpaolo.

[Vai alla notizia](#)



Cornetti, Azimut LB: Avviato il progetto di Educational Living

Prende vita il progetto di Educational Living che vede coinvolti il Fondo Infrastrutture per la crescita – ESG gestito da Azimut Libera Impresa sgr e Side Asset Management. Il progetto ha visto il Fondo entrare nel capitale di Side e, al contempo, acquisire un'ex struttura scolastica privata nel centro di Roma, nella quale sorgerà la prima casa di Educational Living.

[Vai alla notizia](#)



Generali Real Estate acquista immobile direzionale nel centro di Londra

L'asset rappresenta il primo investimento diretto per Generali Real Estate sul mercato immobiliare londinese dopo il completamento dell'edificio One Fencourt in Fenchurch Street, un progetto di sviluppo completato nel 2019 che ospita la sede di un operatore finanziario.

[Vai alla notizia](#)



Mutui: momento favorevole per i giovani

Mentre gli aumenti rischiano di cambiare il corso dei tassi di interesse più bassi della storia dei mutui, il mercato accoglie le richieste di migliaia di giovani che approfittano delle agevolazioni per realizzare il sogno di una prima casa. I dati emergono dall'ultimo Osservatorio di MutuiOnline.it.

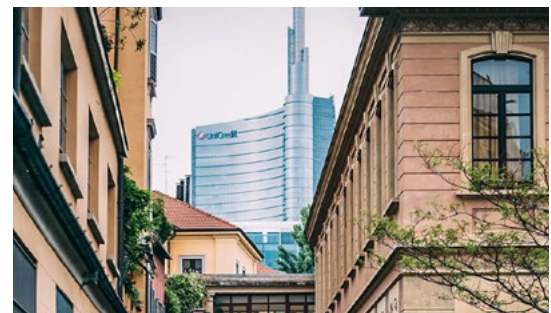
[Vai alla notizia](#)



Eurostat: produzione costruzioni +0,9% m/m a settembre (Report)

Ricomincia a crescere il mercato delle costruzioni nella Zona Euro. Secondo l'Eurostat, a settembre, la produzione nel settore delle costruzioni è aumentata dello 0,9%, dopo il -1,4% registrato ad agosto.

[Vai alla notizia](#)



Ipi: Immobiliare, investimenti in crescita nel Q3 2021 (Report)

Aumentano i volumi degli investimenti immobiliari che, nel terzo trimestre del 2021, risultano pari a 2,3 miliardi di euro. La crescita registrata è stata pari al 22% rispetto allo stesso trimestre del 2020.

[Vai alla notizia](#)