

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell' Asset  
Management

Anno IV - 2021  
Numero 332  
31 dicembre - 7 gennaio

# REVIEW

WEB EDITION

Video

Meda, Banor Sim:  
Come investire  
governando la  
volatilità

Video

Pellizzari, Wikicasa:  
Annunci immobiliari,  
perché il prezzo  
cambia da privati a  
professionisti?

## Borsa&Immobiliare: Quanti seguiranno Homizy nel 2022?

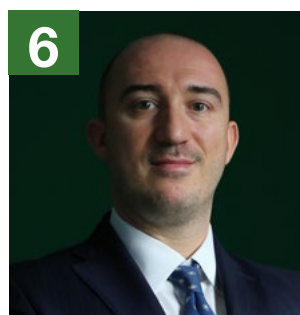
# Sommario

## Borsa&Immobiliare: Quanti seguiranno Homizy nel 2022? (Video)

Il 21 dicembre 2021 è stato il primo giorno di Homizy sul mercato Euronext Growth Milan-Segmento Professionale. L'ex AIM, il primo di molti passi verso il listino principale. La società controllata da AbitareIn ha chiuso il collocamento per un controvalore complessivo di 10 milioni di euro, pari a 1,86 milioni di azioni di nuova emissione, con una capitalizzazione di 55 milioni.



## Meda, Banor Sim: Come investire governando la volatilità (Video)



"Dobbiamo prepararci a una situazione di volatilità continua non solo per le notizie che arrivano dal fronte Covid, ma anche per le tensioni commerciali tra Stati Uniti e Cina e per i colli di bottiglia negli approvvigionamenti". È l'attesa di Angelo Meda, responsabile azionario di Banor Sim, per gli investimenti nel nuovo anno. Il 2021 è andato in archivio mostrando un doppio volto: una crescita importante fino all'autunno, quindi la correzione nelle ultime settimane.

## Pellizzari, Wikicasa: Annunci immobiliari, perché il prezzo cambia da privati a professionisti? (Video)

Sono molte le operazioni di compravendita che passano dai portali immobiliari, soprattutto con l'avvento del Covid. Un punto rimane però poco indagato: il prezzo. Gli esperti dicono che le condizioni cambino se a vendere è un privato, piuttosto che un professionista.



## Enzo Albanese: Immobiliare sempre più vivace, a Milano (Video)



Il 2021 che si sta per chiudere mostra grande euforia per il mercato immobiliare, in tutta Italia ma soprattutto a Milano. Abbiamo chiesto a Enzo Albanese, fondatore di Sigest e attualmente presidente di Fimaa Milano Monza Brianza, come si potrà evolvere il mercato nel nuovo anno.

## 12 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 - 2021  
Numero 331  
31 dicembre - 7 gennaio

© 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:




MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

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

Pubblicità  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto  
senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



**Borsa&Immobiliare:  
Quanti seguiranno  
Homizy nel 2022?**

Il 21 dicembre 2021 è stato il primo giorno di Homizy sul mercato Euronext Growth Milan-Segmento Professionale. L'ex AIM, il primo di molti passi verso il listino principale.

La società controllata da AbitareIn ha chiuso il collocamento per un controvalore complessivo di 10 milioni di euro, pari a 1,86 milioni di azioni di nuova emissione, con una capitalizzazione di 55 milioni. Nel caso specifico, Homizy si occupa di locazioni brevi di immobili di proprietà del Gruppo nell'area milanese.

Il tempo dirà se la Borsa potrà premiare questo modello di business e di gestione ma è certo che il mercato regolamentato dei capitali appare oggi come una grande occasione per il settore immobiliare. Occasione per quanti vogliono crescere nel lungo periodo. Sia pure con profonde differenze, la Borsa impone controlli e verifiche che rendono attrattivi gli investimenti. Una trasparenza, imposta, che favorisce la crescita delle imprese. Dopo una prima fase di blocco a causa del coronavirus delle IPO nel 2020, Piazza Affari è ripartita tanto da aver registrato una capitalizzazione in crescita del 24,7% nel 2021, pari a 757 miliardi di euro.

Nel corso del 2021 si sono infatti quotate in Borsa 49 imprese rispetto alle 22 del 2020 (nel 2019 erano state 41). Cinque debutti sono avvenuti sul listino principale (Philogen, Seco, The Italian Sea Group, Intercos e Ariston Holding), mentre in 44 hanno

scelto Euronext Growth Milan. Quanti operatori immobiliari sceglieranno la strada della trasparenza non è dato sapere, non sono state annunciate operazioni di questo tipo. Con sicurezza però possiamo affermare che in questa nuova epoca, che speriamo di chiamare post emergenza Covid, gli investimenti passeranno sempre più dai mercati regolamentati.

Trasparenza, rispetto delle regole sempre più stringenti, basti pensare ai criteri ambientali, capacità di sviluppo tecnologico e qualità del management fanno della quotazione in Borsa una condizione importante, anche se non sufficiente, per puntare a traguardi importanti. E il settore immobiliare ha una necessità impellente di cambiare passo. Vedremo cosa ci attende nel 2022. Le condizioni sembrano essere le migliori, nonostante la pandemia.



# ABBIAMO SCOPERTO CHE C'È VITA DOPO LA VITA.

Grazie al tuo lascito testamentario a Fondazione Umberto Veronesi, la ricerca oncologica potrà andare avanti e migliorare la vita delle generazioni future.

Fondazione Umberto Veronesi sostiene i migliori ricercatori, impegnati a trovare nuove terapie per i tumori e per le patologie ad essi correlati.

Scopri di più su [lasciti.fondazioneveronesi.it](http://lasciti.fondazioneveronesi.it)

Per saperne di più e ricevere gratuitamente la guida informativa sui lasciti, telefona allo 02.76018187 o scrivi una e-mail a [lasciti@fondazioneveronesi.it](mailto:lasciti@fondazioneveronesi.it). In alternativa, compila il coupon e invialo via fax al numero 02.76406966 oppure in busta chiusa a Fondazione Umberto Veronesi - Via Solferino 19, 20121 Milano.



**Fondazione  
Umberto Veronesi**  
– per il progresso  
delle scienze

Con il Patrocinio e la collaborazione  
del Consiglio Nazionale del Notariato



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_ Cap \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

tel/cell. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Privacy – Art. 13, GDPR: I dati personali saranno trattati, con modalità prevalentemente elettroniche, da Fondazione Umberto Veronesi - titolare del trattamento - Via Solferino 19, 20121 Milano (MI) per inviare informazioni sui lasciti testamentari, nonché per contatti informativi istituzionali e di promozione di iniziative, progetti, per sondaggi e ricerche, attività di raccolta di fondi a sostegno della nostra missione, in virtù del legittimo interesse della Fondazione a fornire informazioni sulla propria attività per la quale con questa richiesta si è espresso interesse, e a dimostrare il proprio costante impegno alla realizzazione della propria missione. Inoltre, se lo si desidera, i dati saranno trattati per eseguire i predetti contatti in maniera personalizzata, cioè in base a interessi specifici, comportamenti, azioni, preferenze e caratteristiche della persona. Ciò comporterà la selezione delle informazioni archiviate rispetto alla persona, affinché questa riceva comunicazioni di suo interesse e in linea con le sue preferenze, evitando di essere disturbata da contatti non graditi o di non interesse. Tutti i contatti avverranno a mezzo posta, telefono (fisso e cellulare), e-mail, Sms. Le persone autorizzate al trattamento sono gli incaricati a: attività istituzionali e progetti, eventi, raccolta fondi, sistemi informativi e di sicurezza dei dati. Ai sensi degli artt. 15-22, GDPR, scrivendo al titolare al suddetto indirizzo postale o all'e-mail [lasciti@fondazioneveronesi.it](mailto:lasciti@fondazioneveronesi.it), si possono esercitare i diritti di consultazione, modificazione, di cancellazione e oblio, limitazione del trattamento dei dati, portabilità dei dati o opporsi al loro trattamento per motivi legittimi o per scopi informativi e promozionali, anche limitatamente a uno o più strumenti di contatto (es.: via e-mail e/o sms e/o posta e/o telefono). Qualora non sia precisato, l'opposizione al trattamento dei dati per fini informativi sarà inteso esteso a tutti gli strumenti di contatto. Si può richiedere anche l'elenco aggiornato e completo dei responsabili del trattamento. Si ha il diritto di presentare reclamo all'autorità di controllo per far valere i propri diritti. Informazioni da fornire in forma completa su [lasciti.fondazioneveronesi.it](http://lasciti.fondazioneveronesi.it) [ ] Lette le informazioni da fornire ai sensi dell'art. 13, GDPR desidero essere contattato in base ai miei interessi, preferenze e caratteristiche, in modo personalizzato.

# Meda, Banor Sim: Come investire governando la volatilità

A cura di Luigi dell'Olio

---

“Dobbiamo prepararci a una situazione di volatilità continua non solo per le notizie che arrivano dal fronte Covid, ma anche per le tensioni commerciali tra Stati Uniti e Cina e per i colli di bottiglia negli approvvigionamenti”. È l'attesa di **Angelo Meda, responsabile azionario di Banor Sim**, per gli investimenti nel nuovo anno.



Il 2021 è andato in archivio mostrando un doppio volto: una crescita importante fino all'autunno, quindi la correzione nelle ultime settimane. “A livello geografico gli Stati Uniti conservano uno spazio di rivalutazione limitato; vediamo spazi maggiori nel Sud Europa e in Cina. Non dimentichiamoci poi del Giappone, che è un po' l'eterna promessa, ma sta dando segnali di accelerazione sul fronte economico”. A livello settoriale, invece, Banor Sim vede spazi soprattutto per il settore industriale, più che per quello tecnologico. “Quest'ultimo continuerà a dominare l'economia nei prossimi anni, ma presentano valutazioni elevate. Per cui potrebbe avere spazi inferiori per un'ulteriore rivalutazione in Borsa”.



[GUARDA L'INTERVISTA](#)

# Pellizzari, Wikicasa: Annunci immobiliari, perché il prezzo cambia da privati a professionisti? (Video)

Sono molte le operazioni di compravendita che passano dai portali immobiliari, soprattutto con l'avvento del Covid.

Un punto rimane però poco indagato: il prezzo. Gli esperti dicono che le condizioni cambino se a vendere è un privato, piuttosto che un professionista. Abbiamo approfondito l'argomento con il dott. **Pellizzari, CEO di Wikicasa**.

## L'analisi: metodo e risultato

Abbiamo confrontato gli annunci promossi online dai professionisti e gli annunci promossi online dai privati. Abbiamo deciso di concentrare lo studio su due città, Milano e Roma, perché ci consentivano di recuperare una massa critica di annunci significativa a livello statistico. All'interno di queste due città, abbiamo segmentato la ricerca individuando quartieri e zone.

Da questo studio, condotto a partire dai dati presenti all'interno dei nostri portali, abbiamo visto che la media dei prezzi richiesti dai professionisti è inferiore rispetto alla media dei prezzi richiesti dai privati.

I privati che pubblicano annunci online tendenzialmente tendono a promuovere gli immobili a prezzi superiori rispetto a quelli medi di mercato: i dati riportati nello studio evidenziano prezzi su Milano superiori del 16% rispetto a quelli proposti dai professionisti. A Roma la percentuale si attesta al +12%. Abbiamo cercato quindi di capire quali motivazioni potessero spiegare questi risultati. Dallo studio è emerso che la valutazione fatta da un privato è viziata dal valore affettivo che l'immobile può avere nei confronti del proprietario stesso e da un evidente conflitto di interessi.



[GUARDA L'INTERVISTA](#)

valutazione immobiliare non può essere oggettiva nel momento in cui a farla è il proprietario che sta mettendo in vendita l'immobile; un professionista esperto, invece, è un valutatore imparziale, può fornire una valutazione oggettiva sull'immobile e, inoltre, dispone di informazioni di mercato a livello di transato, di quotazioni immobiliari, che lo portano a fornire un prezzo più realistico.

Complessivamente è più probabile fare un buon affare negoziando con un agente immobiliare abilitato. Se consideriamo che la provvigione media richiesta da un professionista è all'incirca del 3%, in base a questo studio si può evincere che, nella ricerca di un immobile, conviene affidarsi a un professionista.

### **Asking price e compravenduto, quali i dati principali**

Le applicazioni dei big data sono molteplici. No, in quanto portale immobiliare, raccogliamo una grande mole di dati. Raccogliamo principalmente dati sull'offerta immobiliare, gli annunci che sono presenti online rappresentano la quasi totalità dell'offerta immobiliare in vendita e in affitto, riusciamo quindi a monitorare la tipologia, lo stock immobiliare e anche l'andamento dei prezzi richiesti.

Oltre all'offerta immobiliare, in quanto portale riusciamo a raccogliere anche i dati inerenti alla domanda perché intercettiamo le richieste dei clienti sull'online.

Sappiamo come cambia la domanda, quali sono le zone più richieste, quali le tipologie di immobili e quali le caratteristiche più ricercate.

Tutti questi dati hanno un valore per diversi stakeholder del settore immobiliare: possono essere interessanti per i costruttori, che grazie ai dati dei portali immobiliari possono in qualche modo prevedere l'andamento della domanda e quindi formulare un'offerta in linea con le esigenze di un mercato che cambia molto velocemente; possono interessare le banche che hanno necessità di erogare mutui; ma sono importanti anche per i consulenti, i professionisti, gli agenti immobiliari che possono sfruttare queste informazioni per supportare i loro clienti nel processo di compravendita.



Nel settore immobiliare, le principali categorie di big data sono relative al transato e all' asking price. Noi offriamo una sezione nella quale diamo la possibilità a chiunque di vedere, comune per comune, quartiere per quartiere, l' andamento dei prezzi richiesti, divisi per tipologia immobiliare. Recentemente, per quanto riguarda invece il compravenduto, l' Agenzia delle Entrate ha messo a disposizione i valori di transato.

Si va sempre più verso la trasparenza. In altri Paesi, specialmente di matrice anglosassone, è presente da anni. Il mercato richiede più informazioni, più trasparenza, che vanno a beneficio di tutti gli attori del sistema.

Avendo i dati su asking price e compravenduto riusciamo anche a calcolare il tasso di sconto, e quindi a capire la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo transato; andare a scalare il tasso di sconto medio per città, per tipologia immobiliare, ci consente di sviluppare degli strumenti predittivi e capire ancor prima che l' immobile sia messo sul mercato quale potrebbe essere il più probabile valore a livello di transazione.

Ci sono poi sistemi che automatizzano le valutazioni, strumenti sempre più performanti. Serve comunque un professionista che possa trasformare i dati in informazioni, per poi sfruttarle a

beneficio del mercato.

## **A due anni dall' inizio della pandemia come cambia la percezione della casa?**

La casa è rimasto il bene rifugio per gli italiani, che hanno continuato a investire nell' immobiliare. Il settore ha retto l' impatto della pandemia, gli ultimi dati ci dicono addirittura che la domanda è in crescita, l' Outlook è quindi positivo.

La pandemia ha cambiato il modo di vivere, ci ha costretto in primis a passare molto più tempo in casa. In questo periodo abbiamo capito che le nostre esigenze abitative sono cambiate.

Dai dati che abbiamo rilevato attraverso i nostri portali, si evince che la domanda va verso spazi più ampi, spazi per lo smart working, la didattica a distanza per i propri figli, ma anche spazi dedicati allo sport e al relax.

Si cerca anche più qualità, maggiore efficienza energetica, quindi immobili di nuova costruzione, che spesso sorgono in aree limitrofe ai grandi centri ma ben collegate, che consentono di avere spazio maggiore, l' accesso a un balcone o a un terrazzo o, dove è possibile, anche a un giardino. Sta crescendo la domanda per questo tipo di spazi, per cui nascono nuovi quartieri. C' è più attenzione a quella che è la qualità degli spazi, rispetto alla posizione vicina al centro storico.



**A NATALE  
AGGIUNGI  
UN POSTO  
A TAVOLA**

**REGALA IL PRANZO DI NATALE AI PIÙ POVERI**

Sant'Egidio sostiene tutti i giorni chi è fragile e solo. Anche quest'anno per Natale abbiamo bisogno del tuo aiuto perché sia davvero festa per tutti.

**DONA ORA AL**  
**45586**

dal 5 al 27 dicembre



SANT'EGIDIO

Dona 2 EURO con un SMS



Dona 5 € o 10 € con chiamata da rete fissa



Dona 5 € con chiamata da rete fissa



[www.santegidio.org](http://www.santegidio.org)

# Enzo Albanese: Immobiliare sempre più vivace, a Milano (Video)

---



I motivi sono noti: dalla ricerca di spazi più confortevoli alla voglia di investire Milano attira sempre.

Il 2021 che si sta per chiudere mostra grande euforia per il mercato immobiliare, in tutta Italia ma soprattutto a Milano. Abbiamo chiesto a Enzo Albanese, fondatore di Sigest e attualmente presidente di Fimaa Milano Monza Brianza, come si potrà evolvere il mercato nel nuovo anno.

Parlare di immobiliare a Milano oggi direi che è abbastanza facile, nel senso che pur venendo da due anni particolarmente complicati il mercato è ripartito con vigore. Nonostante l'emergenza sanitaria, o forse proprio per questo, lo sviluppo tecnologico ha consentito di continuare a operare anche senza incontrare fisicamente le persone. Dalle visite sui cantieri alla firma dei documenti siamo ora in grado di svolgere le attività in totale sicurezza e questo consente di portare avanti le attività e cogliere le richieste dei compratori. Richieste che continuano a essere elevate in gran parte delle zone milanesi.



[GUARDA L'INTERVISTA](#)



### **Dentons con DeA Capital RE per un'acquisizione da Covivio**

Dentons ha assistito DeA Capital Real Estate sgr nell'acquisizione da Covivio S.A. di una porzione di circa 6.800 mq del Parco Commerciale Le Fornaci a Beinasco, nonché della totalità delle quote della società che detiene le connesse licenze commerciali.

[Vai alla notizia](#)



### **Coima Res: nuovi finanziamenti per 165 mln, allungata la scadenza del debito**

Coima Res ha stipulato un nuovo accordo di finanziamento con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank e UniCredit.

[Vai alla notizia](#)



### **Cinecittà con Cdp: intesa per l'espansione degli Studios**

Rendere gli Studios più grandi, attrezzati e competitivi con le maggiori realtà europee. È l'obiettivo dell'accordo preliminare per l'acquisizione, da parte di Cinecittà, di una porzione dell'area di 31 ettari di proprietà del gruppo Cdp adiacente agli Studios di via Tuscolana a Roma.

[Vai alla notizia](#)



### **Bankitalia: aumentato indebitamento per il 43% delle imprese nel 2020 (Report)**

Secondo quanto emerge dai dati Invind, il 44% delle imprese ha dichiarato di aver avuto un maggiore fabbisogno di indebitamento e ottenuto nuovi finanziamenti nel corso dell'anno. In nove casi su dieci il nuovo prestito ha coinciso con l'intero importo richiesto all'intermediario.

[Vai alla notizia](#)



### **Banca Generali: Standard Ethics migliora Outlook a Positivo**

Standard Ethics ha migliorato l'Outlook di Banca Generali a Positivo da Stabile, confermando il Corporate Rating attuale EE. La Banca del Gruppo Generali fa parte dello SE Italian Index e dello SE Italian Banks Index.

[Vai alla notizia](#)



### **Borgosesia rileva il Colombera Golf Resort in Franciacorta**

Borgosesia spa prosegue nel percorso di sviluppo nel settore immobiliare e nel trading nel settore turistico ricettivo raggiungendo un accordo con la famiglia Tomasoni, proprietaria del Colombera Golf Resort, per supportarla nella valorizzazione del complesso e delle aree di pertinenza.

[Vai alla notizia](#)

## **In breve**



### **Castello sgr: il Fondo Elite Logistic Italy acquisisce due asset da Bcube**

Il Fondo Elite Logistic Italy, sottoscritto da Elite Partners Capital e gestito da Castello sgr, ha acquisito da Bcube spa due immobili a uso logistico nel contesto di un'operazione di sale e lease-back.

[Vai alla notizia](#)



### **Amundi RE Italia cede portafoglio immobiliare a DeA Capital Real Estate**

È stata perfezionata la vendita a DeA Capital Real Estate sgr di quattro cespiti sui cinque detenuti dal Fondo Amundi RE Italia, con obbligo a rogitare anche per l'ultimo immobile, non appena definiti i termini della prelazione spettante al conduttore. A valere su tale cespite, la controparte ha versato, a titolo di acconto, il 10% del prezzo.

[Vai alla notizia](#)