

COMUNICATO STAMPA

Real Estate a tutta ripartenza. Nel 2021 +38% di transazioni immobiliari, con riqualificazioni energetiche anche i prezzi in crescita

Messaggi di ottimismo per il futuro del mercato immobiliare dall'evento "A Tutta R", svoltosi oggi a Milano, che ha tracciato alcune direttrici per la ripartenza del settore

MILANO, 15 LUGLIO 2021 – Un messaggio di ottimismo per il futuro del Real Estate e del mercato immobiliare è ciò che filtra dall'evento "A Tutta R – Real Estate, Ripartenza Recupero, Responsabilità", organizzato da Credit Village in collaborazione con TWIN e andato in scena nella mattinata di oggi a Milano negli spazi di Le Village. Oltre 15 tra esperti e operatori del settore si sono confrontati su temi rilevanti di una ripartenza economica che, contro le più fosche previsioni successive allo scoppio dell'emergenza COVID, comincia a mostrare i suoi primi segnali. Come evidenziato nello speech introduttivo all'evento, a cura di Stefano Magnolfi, Executive Director di CRIF Real Estate Services, nel 2020 l'impatto della pandemia è stato contenuto: **il calo complessivo delle transazioni negli scorsi dodici mesi è stato inferiore al -8%, limitato ai mesi del lockdown, e nei primi mesi del 2021 il mercato ha ripreso vigore, segnando un +38% rispetto al 2020 e quasi un +20% sul 2019.**

L'evento ha quindi dato spazio a tre confronti su temi strategici per l'evoluzione del mercato, organizzati nella forma di tavole rotonde. La prima sessione, in particolare, ha trattato in maniera molto dettagliata le **opportunità date dallo strumento delle cartolarizzazioni immobiliari**, in relazione alle quali i recenti chiarimenti dell'agenzia delle Entrate hanno avuto un effetto positivo sul mercato e sugli investitori. La normativa sostanzialmente comporta la non tassazione del veicolo di cartolarizzazione ma prevede l'applicazione dell'IVA, al pari di una Srl. Al tavolo dei relatori, Corrado Angelelli, Partner Greenberg Traurig Santa Maria, Elena Cannazza, Head of Legal Centotrenta Servicing, Gianluca De Simone, Ceo & Co-Founder Recrowd, Giuseppe Andrea Giannantonio, Partner Chiomenti ed Emanuele Grassi, Ceo e Founder GMA, hanno condiviso tuttavia anche le diverse questioni tuttora aperte in relazione a questo strumento, non solo in relazione al trattamento fiscale bensì anche in termini di opportunità di utilizzo. Come emerso dalla discussione, la cartolarizzazione immobiliare consente una struttura di capitali diversificata che una Srl per investimenti immobiliari non consente. Centrale, inoltre, il ruolo del servicer nella cartolarizzazione cosiddetta 7.2: a differenza del mondo del credito, non c'è un asset predefinito, c'è un provento che è legato ad un ciclo produttivo quindi è cruciale seguirne, assieme all'asset manager, il business plan e dare sicurezza agli investitori.

Al centro della seconda tavola rotonda il tema dell'innovazione digitale e in particolare dell'utilizzo degli **open data nelle esecuzioni immobiliari**, con interventi di Renato Ciccarelli, Fondatore IT AUCTION e Direttore Generale neprix, Mirko Frigerio, Executive Vice President e Founder NPLsRE_Solutions, Antonio Intini, Chief Business Development Officer di IMMOBILIARE.IT, Simone Luchini, Head of Real Estate Department Phoenix e Presidente onorario di T6 e Andrea Ricci, CEO Juliet – Quaestio Cerved Credit Management e Direttore Generale Cerved Credit Management. I relatori hanno convenuto che il processo di vendita di immobili all'asta ha ampi margini di miglioramento e che la qualità dei dati in tal senso può fare la differenza, risultando utile allo stesso tempo agli asset manager per definire la strategia più efficace per il recupero del credito.

L'asta, infatti, è solo una strategia di recupero e, **mediamente, una corretta gestione del dato aumenta il valore fiscale dell'immobile di una percentuale del 30%**, pari alla distanza di prezzo tra la vendita giudiziale e nel libero mercato. In generale, vige un problema rispetto all'utilizzo dei dati delle esecuzioni immobiliari, che dipende da un lato dalla loro disgregazione, dall'altro dalla scarsa digitalizzazione dei tribunali fallimentari. La chiusura dei tribunali causata nel 2020 dal lockdown, d'altra parte, ha acuito il problema preesistente della lentezza delle procedure e i relatori hanno previsto, in tal senso, che le circa 40mila esecuzioni attualmente ferme diventeranno 120mila nel 2023.

Nella terza e ultima sessione, preceduta da uno speech dell'investitore immobiliare Giuseppe Gatti sull'esperienza di gestione degli small tickets realizzata con Noomery, il dibattito si è concentrato sul futuro della Real Estate industry e sul ruolo strategico dei fattori ESG. Matteo Baroni, Coordinatore Nazionale Comunicazione ANCE Giovani e Amministratore Unico MBA Costruzioni, Leonardo Cavalli, Managing Partner One Works, Andrea Ciaramella, Professore Associato e Co-fondatore di Real Estate Center, Politecnico di Milano, Manuela Di Marino, Senior Director Cross Business Development & Commercial Planning di RINA PRIME Value Services e Fabio Mantegazza, Head of Letting & Sales di BNP Paribas Real Estate Advisory, hanno dedicato l'apertura dei lavori all'impatto della pandemia sulle abitudini lavorative e agli **effetti dello smartworking nella ridefinizione degli spazi adibiti ad uffici**: mentre la tendenza del residenziale in Italia vede crescere la domanda di immobili al di fuori dei grandi centri urbani, per quanto riguarda gli uffici gli investimenti continuano a essere concentrati nelle premium location, con la differenza rispetto al passato che oggi i locatari prediligono la locazione di immobili che rispettino criteri ambientali e di sostenibilità. La diffusione dello smartworking, in tal senso, potrebbe portare non tanto a una scomparsa dell'esigenza dell'ufficio, quanto a una sua ridefinizione in chiave di innovazione tecnologica e di presenza di servizi che il dipendente non può ritrovare nella propria abitazione.

Infine, la **riqualificazione energetica** continuerà a essere non solo un'opportunità del momento, ma una **tendenza destinata a segnare il futuro del settore**. Strumenti come il **Superbonus**, pur tra i limiti burocratici che ne penalizzano le capacità di applicazione e la precarietà della scadenza non ancora definita dell'incentivo, avranno un impatto determinante sulle quotazioni dei valori immobiliari: immobili che oggi presentano un APE in classe C, dopo una riqualificazione in Classe A con un passaggio di due classi, potrebbero aumentare il proprio valore dell'11%. Il valore di mercato degli immobili, pertanto, dovrà sempre più interiorizzare il criterio delle prestazioni energetiche, così come altri indicatori di rischio legati ai fattori ESG, quali i rischi fisici e di transizione.