

PIMCO
pimco.it

AGRITECH
**DA UNA VITTORIA
AL TOTOCALCIO
FINO A PIAZZA AFFARI:
IL DEBUTTO DI COFLE**

di **Daniela Polizzi** 18

ECONOMIA DEL FUTURO
**IN EDICOLA GIOVEDÌ
LO SPECIALE
SU SOSTENIBILITÀ
E IMPRESE «GREEN»**

di **Bonafede e Comelli** 27



RISPARMIO
**BTP FUTURA O CCT?
IL DUELLO DEI TITOLI
CHE DIFENDONO
DALL'INFLAZIONE**

di **Drusiani e Petrucciani** 42-43

PIMCO
pimco.it

L'Economia

Risparmio, Mercato, Imprese

LUNEDÌ
8.11.2021

ANNO XXV - N. 42

economia.corriere.it

del **CORRIERE DELLA SERA**

TRANSIZIONE
ECOLOGICA
NIENTE IPOCRISIE:
**GAS, NUCLEARE
(E NON SOLO)
CI SERVIRANNO
ANCORA**

Dobbiamo capire
come incorporare nei costi
delle materie prime anche
le conseguenze ambientali

di **Ferruccio de Bortoli**

Con articoli di **Antonella Baccaro, Stefano Caselli,
Edoardo De Biasi, Federico De Rosa, Dario Di Vico,
Federico Fubini, Daniele Manca, Alberto Mingardi,
Danilo Taino** 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 22, 23

**Pierluigi
Paracchi**

ceo e co-fondatore
di Genenta

FINANZA & INDUSTRIA
**PARACCHI (GENENTA):
CI QUOTIAMO AL NASDAQ
IL MADE IN ITALY
È VINCENTE ANCHE
NELLE BIOTECNOLOGIE**

di **Massimo Sideri** 12

LA DINASTIA DELL'«AMARENA»
**FAMIGLIA FABBRI:
LA QUINTA GENERAZIONE
ENTRA IN AZIENDA
(MA DOPO UNA GAVETTA
DI 10 ANNI)**

di **Alessandra Puato** 17

DILLINGER (LEVI'S)
**«ANCHE LA MODA INIZIA
A ESSERE SOSTENIBILE,
ORA SERVONO REGOLE»**

di **Ilaria Caielli** 30



COMPRARE IN RETE
I MIGLIORI 500 SITI
di **Giulia Cimpanelli** 37

DIAMO AI PROGETTI L'ECCELLENZA CHE MERITANO

Fabrica SGR per Residenza Universitaria
Campus Venezia Santa Marta
ha scelto **Mitsubishi Electric**
per la realizzazione di sistemi
per il riscaldamento
e raffrescamento d'aria.

**CAMPLUS VENEZIA
SANTA MARTA** (Venezia)



Mitsubishi Electric è sempre più coinvolta
in prestigiosi e avveniristici progetti,
grazie alla qualità delle sue soluzioni tecnologiche
e ad un'ampia gamma di servizi dedicati
pre e post vendita.
Oggi è il partner ideale perché ha a cuore
non solo il **rispetto ambientale**,
ma anche il **risparmio energetico** che si traduce
in una significativa riduzione dei consumi.
Per un clima ideale, ogni giorno di più.

Jacobs



FABRICA IMMOBILIARE

**MITSUBISHI
ELECTRIC**
CLIMATIZZAZIONE

Il mattone vale il 21% del Pil

di **Gino Pagliuca**

Perché sono così strategici i bonus per l'edilizia e le agevolazioni per la casa di cui parliamo in queste pagine? La risposta è in un numero: 21. Cioè la quota sul Pil italiano rappresentato dalle attività immobiliari. La stima aggiornata sul giro d'affari dei servizi legati al mattone arriva dall'ultimo aggiornamento del Rapporto sulla filiera del real estate redatto da Scenari immobiliari e presentato mercoledì scorso a Milano.

Al dato che citiamo si arriva sommando il 4,4 per cento dovuto all'attività di costruzione, pesantemente penalizzata dalle restrizioni da Covid nel 2020, il 2,4 derivante dalle attività di sviluppo e infine il 14,2 per cento dalle attività di commercializzazione, progettazione e gestione degli immobili.

I pesi e le misure

Dal punto di vista occupazionale le costruzioni sono forse l'attività più job intensive dello scenario economico: sono 1.333.600 gli occupati in 502.800 imprese, che in media registrano 2,7 occupati, un numero che non solo è il dato più basso tra quello dei Paesi europei ma che spiega perché oggi si stiano verificando difficoltà nel trovare imprese di dimensione adeguate che facciano i grandi lavori con-

I servizi hanno un giro di affari di oltre 37 miliardi Il problema delle imprese di costruzione troppo piccole

503

mila

Le imprese attive nel settore immobiliare: in media hanno solo 2,7 dipendenti ciascuna

minali per il superbonus. E il sottodimensionamento è un problema anche per operazioni di minore portata se, come capita nella stragrande maggioranza dei casi, il committente vuole lo sconto in fattura o la cessione del credito: se l'importo dei lavori è poco più basso o addirittura più alto del fatturato di chi li esegue le banche non erogano. Certo, bisogna considerare che nel computo rientrano anche molte ditte individuali, ma per avere qualche termine di confronto in Germania la

media è 6,9, in Uk 4,5. Sono ridotte anche le dimensioni delle imprese operanti nei servizi ma questo si spiega più facilmente: gli addetti diretti sono 298mila cui si aggiungono 134.700 indiretti. Il mondo dei servizi immobiliari comprende le attività di asset, property, facility e project management, quelle di agenzia e quelle di advisory e valutazione. Nel 2020 questo insieme di attività ha registrato un giro di affari di 37,1 miliardi di euro, in calo dell'11,9 per cento su base annua, il risultato peggiore tra quello dei grandi paesi europei.

I comparti

Venendo ai vari comparti che compongono il variegato mondo dei servizi, nell'asset management il sottodimensionamento delle società italiane è evidente: il maggiore player italiano del settore, DeA Capital Re, gestisce immobili per 11,4 miliardi di euro. Il leader europeo, Axa, è a quota 76,1, il leader mondiale, Blackstone, a 260,5. Il fatturato complessivo del comparto è di 6,9 miliardi, gli addetti sono 42.800.

Stando però al valore dei fondi immobiliari gestiti da queste società: la sti-

ma per il 2021 è di un Nav (net asset value: patrimonio al netto dell'indebitamento) per 93,2 miliardi e 560 fondi. Si tratta di una crescita di 5,6 miliardi rispetto al 2020.

Le attività di gestione degli edifici di property e facility management (la distinzione è sempre più labile) apportano 19,6 miliardi con 162.500 addetti, con una forte esternalizzazione della forza lavoro. Il 30 per cento del patrimonio gestito è costituito da uffici, il 22 per cento da logistica, l'11 da strutture e locali commerciali.

Il project management vede impegnati 10.900 addetti per un fatturato di 1,1 miliardi di euro, interessante la stima presente nel rapporto secondo cui le attività legate alla progettazione degli immobili in Italia vengono a incidere mediamente per 0,35 euro per ogni metro quadrato a fronte degli 1,16 euro della Germania.

Infine la stima per l'attività di agenzia immobiliare è molto complicata perché gli elenchi delle camere di commercio non sono sempre aggiornati e quindi rientrano doppiamente o agenzie non più attive ma non ancora cancellate e anche perché non tutto il fatturato reale emerge, secondo il rapporto si tratta di 66.300 addetti con un giro d'affari in chiaro di sette miliardi; l'attività di consulenza e valutazione coinvolge 16.300 persone per un consuntivo annuo di 2,5 miliardi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Noi e gli altri			
Il peso dei servizi immobiliari in Italia e in Europa (escluse costruzioni)			
	Valore (miliardi euro)	Addetti	Fatturato per addetto (migliaia euro)
Francia	85,2	130.900	274
Germania	124,0	253.300	210
Italia	37,1	134.700	124
Regno Unito	73,3	207.600	106
Spagna	29,2	88.900	111
TOTALE	349,7	815,4	165
	miliardi euro Il valore	migliaia Gli addetti	migliaia euro Il fatturato per addetto

Fonte: Scenari immobiliari S.A.



L'iniziativa

Questa casa «è» un albergo Ecco i Serviced apartment

Questa casa è un albergo. Si potrebbe parodiare così il rimprovero tipico della mamma italiana al figlio tiratardi per introdurre il concetto di Serviced apartment, un nuovo modo di abitare nei grandi centri urbani, in edifici che nascono per essere destinati alla locazione. Il modello si rivolge non solo agli investitori istituzionali che comprano il palazzo in blocco ma anche agli sviluppatori che cercano una clientela di privati intenzionati ad acquistare uno o due appartamenti per trarne un reddito. Quando nei convegni o negli studi si parla del living come nuova asset class ci si riferisce a strutture come queste, o come gli studentati (la cui filosofia, fatte le debite differenze di target, non è molto differente: spazi privati sufficienti per garantire privacy e comfort, ampi spazi comuni) e certo non ai palazzi da destinare a locazioni tradizionali di otto anni con tutte le criticità di gestione connessi: se ne sono liberati banche e assicurazioni, certo è illusorio pensare che vi si dedicheranno i fondi immobiliari. A Milano l'apripista dei Serviced apartment è The Central Tower, in Largo Corsia dei Servi a pochi passi da Piazza Duomo. Si tratta di unità di differenti dimensioni, dal monolocale all'attico con roof garden con vista sulle guglie della Cattedrale e con firme di prestigio, visto che si tratta di un edificio progettato a suo tempo dallo studio Bbpr e riqualificato da Citterio-Viel. MCD, Milano Contract

District, design platform che integra, sotto un'unica regia, il processo arredativo con quello edile e costruttivo ha realizzato un progetto d'interior con proposte di arredo che rispondono alle esigenze di chi va ad occupare un immobile così esclusivo pensato per affitti brevi o di media durata. Spiega Lorenzo Pascucci, fondatore di MCD: «durante la pandemia le richieste di affitti brevi sono ovviamente crollate, ma con il progressivo ritorno alla situazione pre Covid è tornata la domanda di in-

Milano Contract District

Il fondatore di Mcd, Lorenzo Pascucci: servizi innovativi per chi arriva in città



vestimento nel mattone. Noi abbiamo pensato di valorizzare la nostra esperienza nei servizi di Interior design proponendolo assieme a una serie di servizi innovativi, come l'arredo chiavi in mano, la conciergerie, la gestione dei soggiorni e delle esigenze dell'inquilino curati da società altamente specializzate». MCD ha a Milano uno showroom dove su 1.700 metri quadrati riservato ai professionisti del real estate vengono presentati le proposte di arredo dei più importanti marchi del made in Italy.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA