

Startup con il Sole

L'OSSERVATORIO NÒVA E FINANZA&MERCATI

Anno record per le startup che innovano il mattone

Nel mondo raccolti 1,7 miliardi, in ritardo l'Italia

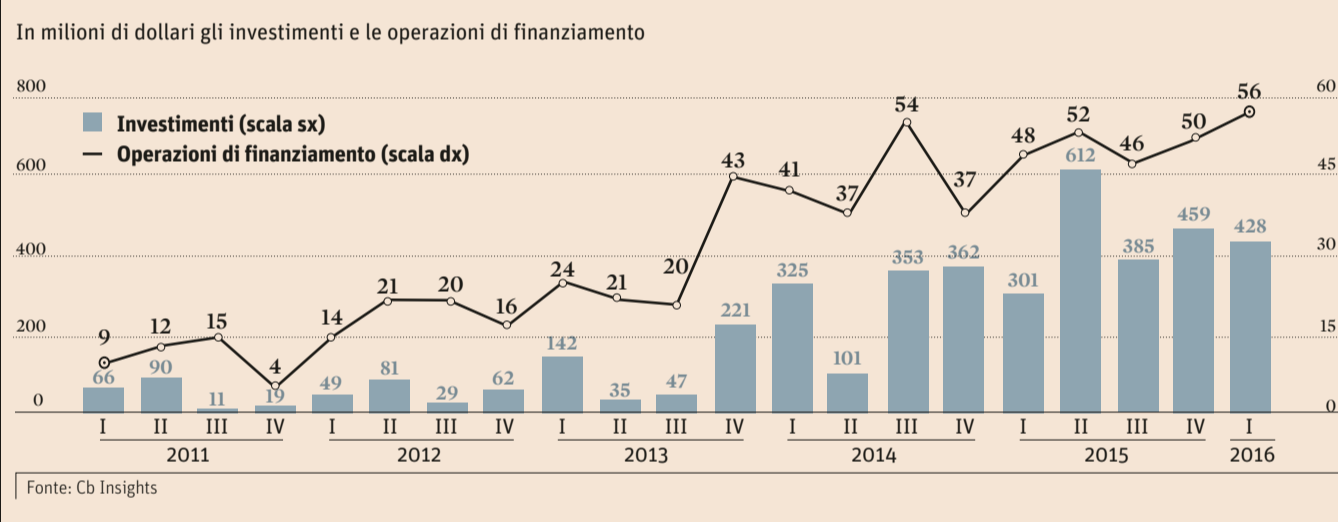
Paola Dezza
Nei primissimi mesi dell'anno startup del real estate hanno raccolto 428 milioni di dollari dopo un 2015 record sia in termini di consociati che di finanziamenti. Il mattone mai come in questo ultimo anno è in cerca di idee. E lo ha fatto investendo in startup. L'immobilità del real estate punta a restare solo sulla carta. E il comparto adesso, dopo qualche anno di gap dall'arrivo sul mercato dei portali di ricerca, innovativi e di successo, come casa.it, immobiliare.it e idealista.it, tenta di recuperare il terreno perso, emulando esempi in arrivo da Oltreoceano. «Le prime esperienze sono state tutte sul fronte ricerca degli immobili - dice Stefano Mainetti, consigliere delegato di Polihub, l'incubatore gestito dalla Fondazione Politecnico di Milano - Adesso ci si sposta su formule più evolute, come la ricerca con virtual tour». È quanto fa 3DSign, parte del portafoglio dell'incubatore Polihub, con l'obiettivo di ve-

dere la casa e disegnare già l'arredamento. «In questo caso abbiamo analizzato l'idea, generalizzata in relazione a Facebook, iter rischioso, e così abbiamo generato un servizio indipendente - dice -. La sfida è rendere industriale il processo abbattendo i costi. Il punto di arrivo è chiesi il proprietario a fare la ripresa e creare i rendering della casa». La strada più facile è digitalizzare il business tradizionale, per aumentare la produttività. Su questo filone si rendono tecnologico il property management, dall'imbiancatura alle pulizie. «Si tratta di servizi di profe e facility» - dice Claudio Cacciamani, ordinario all'Università di Parma -. Servizi integrati dalla manutenzione alla partecipazione alle assemblee di condominio alla cura dei contratti di affitto». In futuro si salirà di livello. «Modelli ancora più innovativi sono quelli broker free, portali che danno servizi di ricerca ma non gestiti da intermediari, tipo Homepal e Immeoneo - dice anco-

ra Mainetti -. Sono settori difficili da aggredire. L'utente deve fare attenzione che non ci siano foto manipolate, metratrone non realistiche così via. Negli Usa queste società hanno avuto poco successo». Stesso trend per gli affitti, che diventano anche sempre più specializzati. A Milano è nata Yi-ton, società di servizi e intermediazione (in cinese significa "fluidità") che gestisce appartamenti per studenti cinesi che vengono in città. E chiedi dei servizi basati su factoring umano? Esistono, sempre all'estero, servizi per trovare il miglior agente sulla piazza. In Italia bisognerebbe prima pensare ad aumentare la professionalità del settore. «Un altro problema è che nel mondo si stanno contraindendo le disponibilità dei venture capital» - dice Mainetti. Ecco che quindi si punta alla raccolta soldi per comprare immobili, un crowdfunding finalizzato all'acquisto per esempio in multiproprietà. «Si tratta di nuove forme di finanziamento a favore del-

le iniziative dove il contenuto immobiliare è comunque di rilievo» spiega Cacciamani -. Penso al crowdfunding per il restauro di immobili poi adibiti a iniziative turistiche o del food. In questo caso, nel momento in cui tale forma di finanziamento prendesse avvio in modo corposo come all'estero, si potrebbe avere il recupero di spazi e immobili da adibire sia alle nuove iniziative (startup), sia al recupero di immobili anche di contenuto storico-artistico-commerciale». Un filone è dedicato all'efficienza energetica, con valutazioni immediate e piano di ottimizzazione del consumo elettrico di un appartamento. «Manca la regolamentazione del pagamento dei servizi» - dice Mainetti -. In Italia si possono pagare fino a 5 mila euro come prestazione occasionale e poi? I servizi con pagamento ore/uomo vanno sistemati dal punto di vista normativo».

Quanto valgono le startup tecnologiche del real estate?



Software. Tra i business angel anche Davide Serra con il 10%

Homepal parte dalla condivisione

Trasferire il social network al mercato immobiliare, e in particolare a quella delicata fase che riguarda l'acquisto o la vendita di una abitazione. È questa la strada intrapresa da Homepal, startup lanciata lo scorso mese di settembre, dopo oltre un anno di studio e preparazione, per offrire al pubblico una strada alternativa a quella dei portali immobiliari e delle agenzie specializzate. La scelta è stata quella di creare una piattaforma dove chi inserisce l'annuncio di vendita o affitto della propria casa, possa dividerlo su Facebook e aprire ai commenti e pareri degli amici, che forniscono così al potenziale compratore o inquilino un primo feedback sulla casa stessa. Una sorta di "peer to peer" tra privati che si basa sulla condivisione di pareri ed emozioni. «Abbiamo visto che chi chiede una recensione agli amici passa da cento a mille visualizzazioni nel giro di due giorni» dice Monica Regazzi, amministratore della startup e prima un passato da partner in Boston consulting. Homepal ha guadagnato in poco tempo l'onore delle cronache prima per il lancio di un reality («lacasasocial») che ha portato due giovani a vivere e condividere per dieci giorni la propria quotidianità in una casa trasparente a Milano - esperienze che verrà a breve replicata a Roma - e poi per l'ingresso del manager Davide Serra nel capitale della società. Homepal soprattutto abbatte i costi. Chi vuole inserire un annuncio paga 49 euro all'anno, ma si scende fino a 29 euro. Il compratore paga 290 euro in caso di acquisto, l'affittuario 90 euro per la locazione, una formula molto diversa da quella delle agenzie immobiliari che chiedono sia al compratore sia al venditore una commissione di circa il 3% (trattabile). Online ci sono link che rimandano alla documentazione dell'appartamento, come la visura catastale. Semplicissimo poi fissare un appuntamento, grazie all'apposita agenda online con le fasce orarie libere. «In fase di partenza abbiamo avuto supporto da business angels, degli imprenditori che hanno creduto all'idea - spiega l'intervistata -. Luca Tomassini di Vetrya, che ha sviluppato il nostro IT in cambio di equity o Davide Serra, entrambi con una quota intorno al 10%».

L'affitto breve. Al via crowdfunding da 250 euro

CleanBnB gestisce appartamenti-hotel

Una gestione chiavi in mano di appartamenti da affittare per periodi brevi, dal contratto alla organizzazione di arrivate partenze, passando per le pulizie e l'informativa sulla location e su cosa fare in città. CleanBnB è una startup nata proprio per l'amministrazione di appartamenti nella nicchia, sempre più gettonata, dell'affitto breve. E punta a sostituirsi nella gestione quotidiana al proprietario, che spesso per evitare questo lavoro impegnativo arriva a rinunciare al reddito da locazione. «Noi prendiamo in carico un appartamento senza costi e guadagniamo solo se troviamo gli inquilini, trattando il 20-25% dal canone - dice Francesco Zorngo, uno dei tre soci fondatori insieme a Felice Covelli e all'ideatrice Tatiana Skachko -. Il mercato è in continua espansione. Il potenziale è decisamente ampio. A Milano, per esempio, il numero di notti al mese per l'affitto breve sale rapidamente da 12 a 18, con prezzi che si aggirano sui cento euro a notte ad appartamento (in genere di due posti letto)». La scelta di affidarsi a un gestore strutturato fa superare ai proprietari la barriera all'ingresso, fatta anche dal tempo necessario per creare il proprio account nei siti per affitti brevi e realizzare le foto della casa (di cui CleanBnB si fa carico). In più si può contare su un servizio di livello elevato. «Noi offriamo servizi non solo di consegna chiavi e pulizia, come alcuni nostri concorrenti, ma ci occupiamo anche di distribuire un kit di accoglienza, illustrare l'appartamento, dare assistenza durante tutto il soggiorno continua Zorngo.

LA TECNOLOGIA

Piattaforma software

49 euro

Comefinanzia
Ecco il modello di business di Homepal, startup lanciata lo scorso mese di settembre. Chi vuole inserire un annuncio paga 49 euro all'anno, ma si scende fino a 29 euro. Il compratore paga 290 euro in caso di acquisto, l'affittuario 90 euro per la locazione.



Il sito www.homepal.it

IL BUSINESS

Affitto a breve termine

250 mila

Chisone
CleanBnB è una startup nata proprio per l'amministrazione di appartamenti nella nicchia dell'affitto breve sul modello AirBnB e punta a sostituirsi nella gestione quotidiana al proprietario, che per evitare questo lavoro impegnativo arriva a rinunciare all'affitto.



Il sito <http://www.cleanbnb.net>

LA GIORNATA

Indici e mercati in diretta su www.ilssole24ore.com/finanza

Titoli di Stato e Obbligazioni	Spread Treas. 2Y	Spread Treas. 5Y	Spread Treas. 10Y	Spread Bonos 2Y	Spread Bonos 5Y
	-75	-89	-44	-1	-3
	-76	-88	-45	-1	-1
	-37	-76	-65	2	2

TITOLI IN SCADENZA NEI PROSSIMI MESI							
Scad.	Bot	BTP	Piella	CT	Clz	D. Est.	Totale
Apr-16	12.500	16.235	-	-	-	-	41.148
Mag-16	12.642	13.749	-	-	-	-	26.391
Giug-16	13.750	-	-	-	-	-	13.750
Lug-16	13.567	-	-	-	-	-	13.567
Agos-16	12.875	25.930	-	-	-	-	38.805
Set-16	14.100	15.988	9.623	-	-	-	42.353
Ott-16	7.100	-	-	-	-	-	7.100
Nov-16	6.600	12.402	-	-	-	-	19.002
Dic-16	5.500	15.564	-	-	-	-	21.064
Gen-17	7.000	-	-	-	-	-	7.000
Feb-17	6.500	24.397	-	-	-	-	30.897
Mar-17	6.600	-	-	-	-	-	6.600
Totale	118.734	124.265	29.379	21.260	38.942	7.367	339.949

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
29.04.16	IT0005138216	100,009	-	210
31.05.16	IT0005147747	100,036	-0,31	119
14.06.16	IT0005118325	100,041	-0,26	192
30.06.16	IT0005154783	100,063	-0,31	268
14.07.16	IT0005122061	100,057	-0,24	180
29.07.16	IT0005160129	100,055	-0,20	100
12.08.16	IT0005125827	100,057	-0,18	160
31.08.16	IT0005162628	100,059	-0,19	159
14.09.16	IT0005127375	100,073	-0,18	246
30.09.16	IT0005171738	100,066	-0,15	140
14.10.16	IT0005138208	100,080	-0,16	344
14.10.16	IT0005142739	100,072	-0,12	63
14.12.16	IT0005154775	100,103	-0,16	63
13.01.17	IT0005160111	100,070	-0,09	45
14.02.17	IT0005162620	100,073	-0,09	145
14.03.17	IT0005171720	100,085	-0,09	145
13.04.17	IT0005176190	100,086	-0,09	319

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
01-07-17	IT0005187115	0,13	100,078	137
01-09-13	IT0005482404	0,13	100,252	499

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
15-06-15	IT0005120617	1,25	102,835	872
15-10-15	IT0005452175	0,34	100,981	2981
15-08-15	IT0005181918	0,44	101,581	2882
01-05-01	IT0004923009	0,91	103,996	111
15-05-15	IT0005098339	0,60	103,293	168
15-06-15	IT0005056541	0,39	102,835	24
15-06-15	IT0005104473	0,26	100,663	31
15-06-15	IT0005137614	0,34	100,969	483

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
-29.16	IT0005020778	-	100,006	-459
-30.8.16	IT0005044976	-	100,061	-3088
-27.17	IT0005089955	-	100,068	-872
-30.8.17	IT0005126989	-	100,013	-829
-28.18	IT0005175366	-	99,973	-2529

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
15-10-15	IT0005177271	0,10	99,993	0,10
15-05-15	IT0004917792	2,25	100,184	-1081
01-08-18	IT000419581	3,74	101,124	-0,15
15-05-15	IT0004761950	4,75	102,008	-0,17
15-05-15	IT000496826	2,75	101,653	-0,13
15-06-15	IT0004987191	1,50	101,064	-0,11
01-08-18	IT0004164775	4,00	103,217	-0,08
01-08-18	IT0004793474	4,75	104,868	-0,04
15-05-15	IT0005023459	1,15	101,288	-0,05
01-06-16	IT0004820426	4,75	105,364	-0,04
01-08-18	IT0003242747	5,25	106,793	-0,02
01-05-11	IT0004867070	3,50	105,380	0,00

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
15-09-15	IT0005152016	1,02	101,141	0,24
15-09-15	IT000485210	1,10	104,615	-0,30
15-09-15	IT0004890482	1,70	106,160	-0,41
15-09-15	IT000480546	2,35	110,061	-0,33
15-09-15	IT0004640671	2,10	112,448	-0,10
15-09-15	IT000423512	2,60	117,893	0,18
15-09-15	IT0005004426	2,35	115,884	0,53
15-09-15	IT0004735152	3,10	125,547	0,54
15-09-15	IT0005138828	1,25	105,519	0,97
15-09-15	IT000475541	2,35	124,887	0,88
15-09-15	IT000454590	2,55	128,048	1,12

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
11-06-11	IT0004821432	3,55	100,906	0,04
22-06-22	IT0004863608	2,55	101,931	0,05
22-06-22	IT0004917958	2,25	102,966	0,14
12-05-12	IT0004989207	1,55	103,844	0,07
23-06-23	IT0005012783	1,65	106,236	0,26
27-06-27	IT0005058919	1,25	105,163	0,26
20-06-20	IT0005105843	0,50	101,733	0,34

Titolo	Spread	Prezzo	365	Qd
god./Tipo ind.	Tipico ind.	14.04	rend	lordo
11-02	Alerion CPT F15-22 6%	IT0005075533	105,51	4,88
26-01	B. lmi 16-26 T1/Tv serie I	XS1341083555	100,79	0,90
18-11	B. Popolare 13-20 T1/Tv	IT0004968223	103,12	4,16
30-06	B. lmi 10-17 T1/Tv	IT0004611937	99,78	0,39
18-10	B. lmi 10-20 T1/Tv	IT0004966229	96,72	0,37
30-09	B. lmi 11-17 Mistò	IT0004694086	100,32	0,49
08-09	B. lmi 16-20 4,3% Aud	IT0005045221	101,43	3,93
26-01	B. lmi 16-21 T1/Tv Usd Serie I	IT0004968223	100,30	2,37
30-04	B. Popolare 15-22 T1/Tv	IT0005120313	101,84	3,84
20-07	Bel 11-18 9,25% Bonds T1/Tv	XS0648461667	99,00	9,72
01-08	Bel 11-18 9,25% Bonds T1/Tv	XS0648461667	99,00	9,72
21-10	Bel 12-19 9,25% Bonds	XS0840849838	99,39	8,22
25-07	Bel 12-19 9,25% Bonds	XS0840849838	99,39	8,22
21-12	Bel 14-17 10,5% Bonds Usd	XS1014703851	100,71	9,93
01-04	Bel 16-20 8% T1/Tv	XS1139474206	95,90	9,47
19-06	Bel 15-18 10% Brl	XS1138026151	100,90	9,54
17-12	Bel 15-18 10% Brl	XS1138026151	100,90	9,54
10-08	Bel 15-21 8,75% Note D.	US2987856594	99,52	1,94
29-09	Birs 16-26 1,75% Usd Call	XS1365236196	99,04	1,86
27-04	Bnp1 15-23 T1/Tv	XS1218967377	98,67	1,89
22-04	Bnp1 15-23 T1/Tv Bp	XS1218967377	100,22	1,10
12-04	Bnp Antriv. 11% Real Brasil	IT0004734344	100,17	10,16
04-07	Bnp1 20-27 4,75%	DE0001135085	154,31	0,23
15-05	Bund 13-21 1,5%	DE0001120317	112,18	-0,21
20-06	Casabp 15-22 T1/Tv	IT0005090995	100,04	0,41
15-11	Comit 07-27 7%	IT0004968223	76,57	2,59
-	Comit 08-28 7%	IT0004968223	74,21	2,55
26-01	Credit Suisse 16-26 3,5%	XS1291810111	99,57	3,55
28-09	GE 14-20 2,5%	XS1042118106	102,37	1,88
15-04	Goldman Sachs 16-26 T1/Tv	XS1257276102	100,98	2,06
17-04	Helentier 16-19 4,75%	GR0114028534	85,22	10,37
15-11	IVS G. senior usd 15-22 5%	XS1308018466	103,65	3,85
18-02	Med.Lombardo 99-19 3 T1/Tv	IT0003107286	111,40	0,91
03-06	Med.Lombardo 99-19 3 T1/Tv	IT0003107286	98,58	0,85
15-11	Med.Lombardo 99-19 3 T1/Tv	IT0003107286	110,39	2,56
13-06	Mediobanca 11-21 T1/Tv	IT0004720436	107,69	2,98
18-04	Mediobanca 13-23 sub Low T1/Tv	IT0004917842	115,25	2,17
29-09	MSP 11-17 Cap 8 Bp Posti	IT0004739576	110,14	3,61
31-10	Obligaciones 15-25 2,15%	ES0000012759	106,80	1,38
30-07	Obligaciones 15-30 1,95%	ES0000012742	100,81	1,88
30-04	Obligaciones 16-26 1,95%	ES0000029740	104,40	1,47
11-07	Rbs 01-20 20 vicur.	ES0000289221	108,66	1,18
17-09	Rep.Portogallo 12-23 3%	US7310141951	101,67	2,75
15-04	Rep.Portogallo 06-17 4,10%	PT0004968223	101,17	4,10
15-10	Rep.Portogallo 14-25 1,5%	ES0000012759	100,50	5,11
17-10	Rep.Portogallo 15-22 2,2%	PT0005000123	98,06	2,52
15-02	Rep.Portogallo 15-45 10,0%	PT0005000123	98,52	4,19
21-07	Rep.Portogallo 16-26 8,75%	PT0005000123	97,08	3,21
30-06	Ubl 09-19 Euro 6%*	IT0004970502	98,57	2,19
13-09	Ubl 09-19 Lower Tier II*	IT0004970502	98,75	2,17