

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2019
Numero 249
11-17 maggio

REVIEW

WEB EDITION

Stefano Stinchi
Financial Services Director
Microsoft Italia



VIDEO

E&V, mercato stabile
sul Lago di Como e sul Lago
Maggiore

VIDEO

Al via i nuovi Pir, decreto
pubblicato in Gazzetta

Intelligenza artificiale nuove prospettive per il real estate

Bussola Crif
MutuiSupermarket:
continua la ripresa

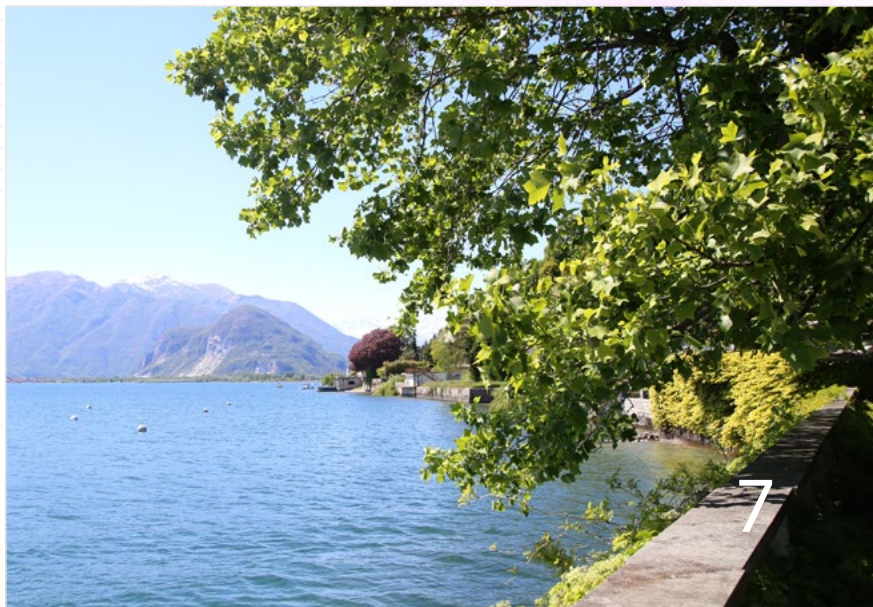
Sommario

3 Intelligenza artificiale, nuove prospettive per il real estate (Video)

Ogni giorno entriamo in contatto con applicazioni di intelligenza artificiale, ora gli effetti si vedono anche nel settore immobiliare.

7 E&V, mercato stabile sul Lago di Como e sul Lago Maggiore (Video)

Le proprietà esclusive sul Lago di Como tornano ad essere preda degli acquirenti italiani anche se gli acquirenti internazionali rappresentano ancora più della metà del mercato.



9 Al via i nuovi Pir, decreto pubblicato in Gazzetta

Al via ufficialmente i nuovi Pir, Piani individuali di risparmio, con la pubblicazione in Gazzetta del decreto.

11 Bussola Crif MutuiSupermarket: continua la ripresa

La ripresa del mercato immobiliare continua il suo percorso di crescita, trainando l'espansione del mercato dei mutui residenziali.

13 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno III - 2019
Numero 249
11-17 maggio

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
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



Mic

Artificial Intelligence segmenta

Machine Learning

Deep Learning

The subset of machine learning composed of algorithms that permit software to train itself to perform tasks, such as speech and image recognition, by exposing multilayered neural networks to vast amounts of data.

Intelligenza artificiale

nuove prospettive per il real estate

Ogni giorno entriamo in contatto con applicazioni di intelligenza artificiale e ora, seguendo l'esempio del settore finanziario, gli effetti si vedono anche nel real estate.

Il settore finanziario e quello immobiliare non possono essere esclusi dall'utilizzo dell'intelligenza artificiale, inoltre, FinTech e PropTech condividono molti aspetti: si pensi infatti, alle piattaforme di equity crowdfunding, all'utilizzo di blockchain e alla gestione della cybersecurity. Le applicazioni di intelligenza artificiale ormai influenzano il settore del trading, la profilazione dei clienti, l'analisi dei trend finanziari, l'individuazione degli investimenti sulla base delle analisi dei dati esistenti, così come il risparmio energetico e la razionalizzazione dei piani di manutenzione.

Di questi temi si è parlato nel corso del convegno presso la Microsoft House di Milano la cui apertura dei lavori è stata affidata a Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare: "Le nuove tecnologie sono destinate a impattare in modo importante tutta la catena del valore del settore immobiliare. Già oggi ne vediamo alcune applicazioni nella fase di studio e progettazione di nuovi sviluppi immobiliari, così come in quella di costruzione e di monitoraggio dei cantieri. Le tecnologie digitali cambiano anche le attività di gestione degli asset immobiliari e le modalità di raccolta e analisi dei dati, favorendo una maggiore efficienza e trasparenza del mercato. Certamente la tecnologia va governata utilizzando competenze specialistiche e conoscenza. E anche su questo fronte Assoimmobiliare è in prima linea per coniugare innovazione e valore del capitale umano, attraverso iniziative per formare le nuove professionalità del nostro settore".

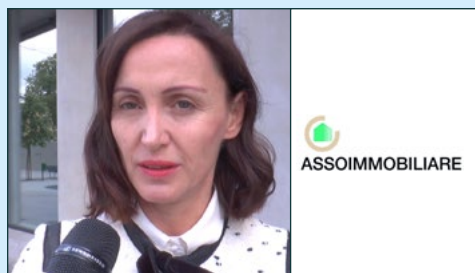
Stefano Bellintani, professore presso il Politecnico di Milano: "Il settore delle Proptech in Italia risulta ancora piuttosto acerbo, se paragonato con altri contesti su scala internazionale. Una condizione, quest'ultima, che da una parte si confronta con barriere strutturali caratteristiche del nostro contesto e che, dall'altra, configura opportunità tutt'altro che trascurabili, che necessitano di essere individuate, rappresentate e valorizzate in maniera adeguata. D'altro canto, negli ultimi tempi, il dibattito sulle Proptech nel nostro Paese è in pieno fermento. I numeri sono in rapida e accelerata ascesa e investitori e player del real estate "tradizionale" dimostrano di essere sempre più focalizzati sulle potenzialità di questo segmento. Questi ultimi, in particolare, guardano alle Proptech sia per innovare l'offerta e le performance dei propri servizi, sia per cogliere opportunità inedite, ad alto valore aggiunto".

Andrea Ciaramella, professore presso Department of Architecture, Built Environment and Construction Engineering, ABC del Politecnico di Milano: "La quantità di dati e informazioni elaborati ogni giorno cresce esponenzialmente; questo genera potenzialità importanti anche per il settore immobiliare, che può utilizzarli per orientare i progetti, capire le inclinazioni dei consumatori, misurare il rischio degli investimenti, indirizzare le strategie gestionali. I dati e la capacità di elaborarli sono dunque la nuova fonte di ricchezza. Ma l'intelligenza artificiale non può nulla senza la nostra capacità di definire quali dati servano, quali informazioni vogliamo ottenere e per quali obiettivi".





Le interviste



Guarda la videointervista a
Silvia Rovere

Silvia Rovere, presidente Assoimmobiliare

“Le nuove tecnologie sono destinate a impattare in modo importante tutta la catena del valore del settore immobiliare. Già oggi ne vediamo alcune applicazioni nella fase di studio e progettazione di nuovi sviluppi immobiliari, così come in quella di costruzione e di monitoraggio dei cantieri. Le tecnologie digitali cambiano anche le attività di gestione degli asset immobiliari e le modalità di raccolta e analisi dei dati, favorendo una maggiore efficienza e trasparenza del mercato. Certamente la tecnologia va governata utilizzando competenze specialistiche e conoscenza.”



Guarda la videointervista a
Mario Di Giulio

Mario Di Giulio, partner dello studio PeA

“Questo convegno rientra tra le attività che lo Studio ha intrapreso per diffondere la conoscenza e l’impatto delle nuove tecnologie nel settore finanziario attraverso la promozione ed organizzazione di convegni e tavole rotonde, seminari presso scuole e università oltre alla redazione di un glossario (il “PeA FinTech Syllabus”), cui collaborano anche professionisti esterni. L’obiettivo è quello di spiegare il cambiamento, renderlo comprensibile per fugare i timori che la mancanza di conoscenza spesso solleva e rendere tutti partecipi dell’evoluzione in atto”.



Guarda la videointervista a
Stefano Stinchi

Stefano Stinchi, Director Financial Sector di Microsoft Italia

“Microsoft è felice di collaborare per far conoscere come l’intelligenza artificiale cambierà il settore dei servizi finanziari e del real estate nei prossimi anni. Siamo convinti che l’uso e l’adozione dell’intelligenza artificiale aumenti la competitività delle imprese e contribuisca alla crescita del sistema paese”.

I SOLDI CONTANO.



L'83% delle aziende si affida agli spazi di lavoro flessibili per tagliare i costi.

Un nuovo concetto di ufficio.

SCEGLI SUBITO UN UFFICIO REGUS.

Visita il sito regus.it, scarica la nostra app o chiama il numero + 39 02 94752934

Uffici / Co-working / Sale riunioni





Contenuto esclusivo

E&V, mercato stabile sul Lago di Como e sul Lago Maggiore

Le proprietà esclusive sul Lago di Como tornano ad essere interessanti per gli acquirenti italiani. La percentuale di acquirenti nazionali, infatti, è cresciuta negli ultimi anni fino a raggiungere il 30% dei compratori.

Gli acquirenti internazionali, che rappresentano ancora più della metà del mercato, pari circa al 70%, provengono soprattutto da Nord Europa e Stati Uniti.

Questi sono i dati che Engel & Völkers ha raccolto grazie alla sua presenza su tutto il territorio italiano e in particolare a Cernobbio, sul lago di Como.

I prezzi sono cresciuti di circa il 20% negli ultimi 10 anni e le aree più richieste sul Lago di Como sono le località da Cernobbio a Menaggio. Nel 2018 a Cernobbio e Menaggio i prezzi degli immobili sono oscillati in buone location da un minimo di 3 milioni a un massimo di 7 milioni, mentre per gli appartamenti di proprietà sempre in buone

location i prezzi si sono mantenuti tra i 4.000 e i 5.500 euro al metro quadrato. Nel 2019 il trend dei prezzi è rimasto stabile.

Nella zona del Lago Maggiore, gli acquirenti nazionali rappresentano il 25% del mercato, mentre gli acquirenti internazionali sono il 75%. Tra gli acquirenti internazionali i principali paesi di provenienza sono: la Germania, che si attesta al 35%, la Svizzera con il 25% e il Regno Unito, al 15%.

Le località più esclusive sono Stresa, con prezzi degli immobili che nel 2018 si sono attestati tra i 2.800 e i 3.300 euro al mq e Cannobbio, con prezzi minimi di 2.900 euro al mq e massimi di 3.200 euro al mq. Invece i prezzi degli appartamenti di proprietà sono oscillati sempre nell'anno 2018 a Stresa tra i 2.300 e i 2.800 euro al mq, mentre a Cannobbio tra i 2.700 e i 2.900 euro al mq. Nel 2019 l'andamento dei prezzi è rimasto stabile e non si prevedono cambiamenti fino a fine anno.



Le interviste



Guarda la videointervista a
Alessandro Lotito

Alessandro Lotito, Licence Partner presso Engel & Völkers Lago Maggiore

Negli ultimi anni abbiamo avuto una continua crescita di interesse per numero di richieste ed aumento del fatturato nei nostri tre punti vendita che coprono l'intero territorio del Lago Maggiore; il mercato immobiliare è molto dinamico. Questo inizio anno ha già dato grandi risultati e siamo molto fiduciosi per il resto del 2019. I prezzi medi sul Lago Maggiore risultano essere ancora decisamente competitivi rispetto agli altri grandi laghi del Nord Italia, non avendo ancora raggiunto la stessa notorietà internazionale



Guarda la videointervista a
Yasemin Rosenmaier

Yasemin Rosenmaier Licence Partner presso Engel & Völkers a Cernobbio, Lago di Como

Queste sono tra le zone più richieste d'Italia. Posso dire che l'andamento del mercato immobiliare qui sul Lago di Como è molto positivo. Ci aspettiamo un anno con risultati in crescita e caratterizzato da un aumento generale delle vendite, soprattutto da parte di acquirenti stranieri (provenienti da Germania, Svizzera, Medio Oriente, Stati Uniti e Russia). Rispetto al 2018, si registra un aumento del 20% delle richieste e delle visite. Ciò vale anche per il nostro fatturato che è in aumento del 15% rispetto al primo trimestre dell'anno scorso



Al via i nuovi Pir, decreto pubblicato in Gazzetta

Al via ufficialmente i nuovi Pir, Piani individuali di risparmio, con la pubblicazione in Gazzetta del decreto. La norma prevede di investire per i fondi comuni di nuova costituzione il 3,5% della raccolta in Pmi, quotate o no, e in venture capital, e per il 70% del valore complessivo dei Pir. Il 5% in strumenti finanziari emessi da Pmi ammissibili e scambiati su sistemi multilaterali di negoziazione e il 5% in venture capital, ma ha messo in allarme Bankitalia.

Secondo Banca d'Italia, le nuove regole "aumentano il profilo di rischio dei Pir, strumenti di risparmio rivolti alle famiglie e possono rendere più difficile il rispetto dei requisiti prudenziali di diversificazione e di liquidità previsti per i fondi Pir esistenti, tutti costituiti nella forma di fondi aperti".

Secondo via Nazionale, si avrebbe il "rischio che i fondi registrino perdite derivanti da vendite di attività in mercati poco liquidi a fronte di episodi di forte volatilità dei corsi che inducano i sottoscrittori a liquidare l'investimento prima di conseguire il beneficio fiscale. Tali perdite potrebbero riflettersi negativamente sui risultati dei Pir e sulla reputazione degli intermediari che li promuovono. Proprio al fine di limitare questi rischi gli investimenti dei fondi aperti italiani in titoli di Pmi italiane e in fondi di venture capital sono attualmente pressoché nulli".

"Alla fine del 2018 all'Alternative Investment Market (AIM) di Borsa italiana erano quotati poco più di 60 titoli emessi da Pmi italiane non finanziarie, con una capitalizzazione complessiva di circa 3 miliardi e un flottante medio del 30 per cento.

Lo scorso anno quasi la metà di questi titoli non ha registrato scambi per almeno un quarto dei giorni di contrattazione”, avvisa Bankitalia.

Anche per il venture capital permangono i dubbi. “In Italia operano inoltre poco più di 30 fondi di venture capital di diritto italiano con un patrimonio complessivo di circa 500 milioni e solo alcuni di questi hanno caratteristiche in linea con i requisiti

della nuova normativa sui Pir”, ricorda via Nazionale.

I fondi di venture capital “sono strumenti sostanzialmente illiquidi. Di norma riservati a clientela professionale, sono istituiti obbligatoriamente in forma chiusa e non ammettono pertanto la possibilità di rimborsi anticipati; la valutazione del loro portafoglio avviene di norma solo semestralmente”.



BUSSOLA CRIF MUTUISUPERMARKET: CONTINUA LA RIPRESA DELL'IMMOBILIARE

La ripresa del mercato immobiliare continua il suo percorso di crescita, trainando l'espansione del mercato dei mutui residenziali: nel quarto trimestre 2018 il numero delle compravendite risulta pari al +9,3%, in accelerazione rispetto ai 3 precedenti trimestri, portando le compravendite a crescere del +6,6% sull'intero anno 2018. E' quanto emerge dalla Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket I Trimestre 2019 che sottolinea come la dinamicità del mercato immobiliare funge da propulsore per la crescita del mercato dei mutui residenziali, che segna in base ai dati Banca d'Italia, un +13% nel quarto trimestre 2018, con volumi complessivi erogati nel 2018 in aumento del 6,2% e oltre i 50 miliardi di erogazioni nell'anno, soglia non superata dall'anno 2010.

Alla base delle dinamiche di sviluppo positive rilevate ci sono, da un lato, prezzi al mq delle abitazioni particolarmente appetibili dopo anni di continue riduzioni e, dall'altro, spread di offerta sui mutui a condizioni sempre di elevata convenienza,

nonostante le prime dinamiche al rialzo degli spread che hanno interessato in particolare l'offerta dei mutui a tasso fisso.

Ciò detto, le richieste di mutui e surroghe nel primo trimestre 2019 rallenta segnando un -7,9% e lo scenario sui prossimi mesi resta incerto. Le politiche a sostegno dello sviluppo, dell'occupazione e del reddito delle famiglie assieme all'andamento sui prossimi trimestri di alcune variabili chiave di tipo economico e finanziario, potrebbero infatti indurre privati e famiglie a seguire un approccio più cauto e a posticipare decisioni relative a un investimento centrale come quello sulla casa.

Continua a giocare a favore di una accelerazione delle nuove erogazioni di mutuo il livello particolarmente favorevole dei tassi applicati. In questo contesto, i migliori spread di offerta da gennaio a aprile 2019, stabili per i mutui a tasso variabile, mostrano dinamiche di sensibile aumento per i mutui a tasso fisso, registrando una crescita pari allo 0,5% sul periodo.



Tale aumento risulta non di immediata visibilità per privati e famiglie, in quanto controbilanciato da una marcata riduzione degli indici IRS sul periodo, pari a circa uno 0,3%.

Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread a aprile 2019 per mutui a tasso variabile si posizionano allo 0,9% e per i mutui a tasso fisso si attestano attorno allo 0,5%. L'effetto immediato di questo aumento degli spread sui mutui a tasso fisso è rappresentato dall'aumento di interesse da parte di privati e famiglie per i mutui a tasso variabile, che passano a spiegare dal 30% delle preferenze nel quarto trimestre 2018 al 34% nel primo trimestre 2019. Tale dinamica è da porsi in relazione anche ad un clima di maggiore serenità sull'andamento atteso dei tassi variabili sui prossimi anni, grazie alle dichiarazioni sulla stabilità del tasso BCE sull'intero anno 2019 e sulle potenziali nuove politiche monetarie sui prossimi trimestri a supporto del raggiungimento degli obiettivi di inflazione.

L'aumento degli spread di offerta sui mutui a tasso fisso rallenta l'interesse di privati e famiglie nei confronti delle nuove operazioni di surroga che transitano in particolare sul canale internet, operazioni che per oltre l'80% sono finalizzate con contratti a tasso fisso.

Il peso delle erogazioni di surroga, fra il quarto trimestre 2018 e il primo 2019, passa a spiegare dal 38% al 35% delle erogazioni totali sul canale internet (canale che rappresenta una vera e propria cartina di tornasole per questo segmento) raggiungendo livelli non distanti da quelli registrati per l'ultima volta a cavallo fra fine 2014 e inizio 2015.

Sul fronte delle compravendite residenziali, i dati dell'Agenzia delle Entrate confermano un comparto immobiliare in progressiva accelerazione, con un incremento del numero delle compravendite residenziali nel quarto trimestre 2018 pari al +9,3% e una crescita complessiva annuale pari al +6,6%.

Si consolida dunque l'espansione del mercato immobiliare, in atto da oltre quattro anni consecutivi, favorito anche da valori di mercato ancora molto attraenti.

A questo riguardo, una indicazione particolarmente interessante arriva anche dall'andamento dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo, che nel primo trimestre 2019 segnano di nuovo una variazione positiva pari al +1,0%.

Nel dettaglio, gli immobili nuovi registrano una dinamica positiva, con un +3,1% delle loro quotazioni rispetto al primo trimestre 2018, mentre il prezzo/mq degli immobili usati mostra dinamiche meno positive segnando un ridotto -0,6%.

Approfondendo il trend dei prezzi/mq sul primo trimestre 2019 a livello geografico, l'incremento maggiore si registra nel Nord Est e nel Centro, rispettivamente con un +1,9% e un +1,8% rispetto al primo trimestre 2018; nel Nord Ovest si registra invece una contrazione del -0,7% mentre nel Sud e Isole la riduzione è pari a -3,5%.

Queste le più significative evidenze che emergono dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato CRIF che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare.

In breve



Covivio, Symbiosis ottiene la certificazione LEED Platinum

Covivio ha conseguito la certificazione LEED 2009 for Core and Shell Development – livello Platinum, il più alto del sistema di rating internazionale sviluppato dallo U.S. Green Building Council, per gli edifici A e B dello sviluppo Symbiosis a Milano.

[vai alla notizia >](#)



Edilizia, Di Maio: allo studio norma per accesso pmi a fondo di garanzia

“E’ allo studio una norma per l’accesso alla sezione speciale del Fondo di garanzia a tutte le pmi del settore edilizio in difficoltà con la restituzione di rate di finanziamenti a causa dei ritardi nei pagamenti di committenti pubblici o privati”.

[vai alla notizia >](#)



Fiaip: impensabile tassare ulteriormente immobili degli italiani

È impensabile che il Governo possa solo immaginare una patrimoniale per far quadrare i conti, non rendendosi conto che così facendo andrebbe a tassare ulteriormente il bene più importante rappresentato dalla casa.

[vai alla notizia >](#)



Istat/Bankitalia, Confedilizia: dal 2012 ipertassazione sugli immobili

“Le case degli italiani perdono valore, ci ricordano la Banca d’Italia e l’Istat nel rapporto di oggi. In particolare dal 2012. Nel 2012 è iniziata l’ipertassazione patrimoniale sugli immobili, tuttora in atto. Ma sarà certo una coincidenza”.

[vai alla notizia >](#)



Emilia Romagna, da Regione 5 mln per housing sociale

La giunta della Regione Emilia-Romagna ha approvato un bando da 5 milioni di euro rivolto a cooperative e imprese di costruzione per la realizzazione di nuovi appartamenti, la sperimentazione di nuove soluzioni abitative e il recupero di vecchi edifici (anche sul piano dell'efficienza energetica e sismica).

[vai alla notizia >](#)



DI crescita, Ance: segno tangibile che rimette costruzioni in agenda Paese

L'Ance "esprime apprezzamento per i contenuti del decreto legge Crescita che, insieme al Def e al DI sblocca cantieri, rappresentano un primo segno tangibile della volontà di mettere il settore delle costruzioni al centro dell'agenda politica ed economica del Paese".

[vai alla notizia >](#)



A Napoli compravendite in crescita e prezzi stabili (Report)

Nel secondo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari di Napoli hanno registrato un leggero aumento dello 0,3% rispetto al primo semestre dello stesso anno. Il Centro è la macroarea che è andata meglio e che ha registrato, nel secondo semestre 2018, una crescita delle quotazioni del 3,3% rispetto al semestre precedente.

[vai alla notizia >](#)



Immobili pubblici, convenzione Demanio e Notariato per dismissioni 2019-2021

È stata siglata la convenzione tra l'Agenzia del Demanio e il Consiglio Nazionale del Notariato per effettuare le procedure di vendita degli immobili dello Stato anche attraverso la Rete Aste Notarili (RAN), il sistema di aste telematiche costituito da una rete di oltre mille notai su tutto il territorio italiano.

[vai alla notizia >](#)

THE RIGHT DIRECTION TO ACHIEVE YOUR TARGET

*"Il vero viaggio di scoperta non consiste
nel cercare nuove terre, ma nell'avere nuovi occhi" - Marcel Proust*



Esperienza, Professionalità e Competenza rendono REAAS il partner di riferimento tecnico per il settore immobiliare.

Per dare grandi opportunità è necessario affrontare grandi problemi e risolverli.



REAAS
**Real Estate Asset
& Assurance Service Spa**
Via Privata Maria Teresa, 8 | 20123 Milano
Via Leonida Bissolati, 20 | 00187 Roma
info@reaas.it - www.reaas.it

REAAS uk
**Real Estate Asset
& Assurance Service Ltd.**
7/10 Chandos Street Cavendish Sq.
London W1G9DQ | UK
www.reaasuk.com

REAAS
The difference is performance