

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 48
25-31 marzo

REVIEW

WEB EDITION

Ripresa a piccoli passi



Il nodo delle valutazioni
immobiliari (video)



Prospettive rosee per
l'immobiliare (video)



Nubi su
Londra



L'Europa del Sud
è sempre di moda

Sommario

3 LA COPERTINA



Ripresa a piccoli passi (video)

Dal mercato immobiliare nazionale arrivano segnali di ripresa. La redazione ha intervistato i vertici di Nomisma ed Engel & Volkers per fare il punto sull'evoluzione del settore

6 PRIMO PIANO

Il nodo delle valutazioni immobiliari (video)

Abbiamo parlato con Stefano Magnolfi di Crif dei nuovi modelli di valutazione immobiliare automatica, presentati nei giorni scorsi a Milano

8 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

- Europa | Scenario variegato per l'immobiliare turistico
- Europa | NPL, le nuove linee guida della Bce

11 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- Nodo valutazioni per i non performing loans
- Istat, calo per le costruzioni

20 FINANZA



Talotta (Arcadis): Prospettive rosee per l'investimento immobiliare

Un'analisi sul ritorno degli investimenti immobiliari, con un'intervista a Roberto Talotta di Arcadis

22 MERCATO

L'Europa del Sud è sempre di moda

24 REPORT

Nubi su Londra

26 REPORT

Compravendite in crescita anche nel 2017

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 48
25-31 marzo

REVIEW

WEB EDITION

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

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

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

Seguici su:



E' proibita la riproduzione di tutto o parte del
contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Ripresa a piccoli passi

Premesso che ci vorrà parecchio tempo per tornare ai livelli pre-crisi, ci sono buone ragioni per vedere il bicchiere mezzo pieno.

Secondo quanto emerso dall'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2017** di Nomisma, ci sono segnali di ripresa, pur in un quadro di maggiore oculatezza e rigore rispetto al passato.

Le compravendite residenziali realizzate

nel corso del 2016 sono state 528.865. Per il 2017 Nomisma prevede che il numero totale sarà 565.391, fino a raggiungere quota 616.513 nel 2019.

Cresce la competizione sui mutui
L'incremento delle erogazioni di mutui offre un'immagine del cambio di orientamento e il parziale ripristino di una logica competitiva tra gli istituti usciti indenni dalla lunga fase recessiva.



La videointervista a Luca Dondi e Alberto Cogliati

Nel 2016 ne sono stati erogati per 49,3 miliardi (stima Nomisma) e le previsioni per l'anno in corso portano a una cifra totale di 52,1 miliardi.

Per il 2019 è prevista un'intensa crescita delle erogazioni, nell'ordine dei 55 miliardi.

Secondo le stime Nomisma, l'incidenza delle **surroghe** e sostituzioni sulle erogazioni totali è stata – nel 2016- del 26,3% (28,4% nel 2015, 7,5% nel 2014). Considerando le erogazioni nette (depurando la componente di surroga e sostituzione) ci si attesta a 36,3 miliardi di Euro nel 2016 (+23,1% di variazione annuale delle erogazioni nette) a differenza dei 29,5 miliardi di Euro del 2015 (+32,0% la variazione annuale rispetto al 2014).

Transazioni in ripresa

Ne abbiamo parlato con **Luca Dondi**, managing director i Nomisma, e **Alberto Cogliati**, direttore commerciale di Engel & Völkers Italia. “Il 2016 è stato positivo sul fronte delle transazioni”, ha sottolineato Dondi, “ma non dimentichiamo il calo dei prezzi. Ci sono segnali di miglioramento, ma il quadro rimane fragile. Se guardiamo

“Nel 2016 sono stati erogati mutui per 49,3 miliardi di euro (stima Nomisma) e le previsioni per l'anno in corso portano a una cifra totale di 52,1 miliardi”

alle prime 13 città italiane, si sono registrate flessioni nei prezzi nell'ordine dell'1,5% per le abitazioni usate, del 2,3% per gli uffici, dell'1,6% per i negozi e del 4,0% per i capannoni. Passando invece alle 13 città intermedie si evidenzia un arretramento del 2,0% per le abitazioni usate, del 2,4% per gli uffici, dell'1,4% per i negozi e del 2,6% per i capannoni.

Segmento lusso in ripresa

Quanto all'immobiliare di **pregio**, Cogliati vede “segnali positivi per il 2017, con un interesse crescente del mercato e un incremento delle transazioni”. In merito ai diversi settori del residenziale, Dondi rileva “un incremento generalizzato”. Quanto al segmento d'impresa “c'è una maggiore attenzione verso settori non tradizionali. Notiamo una diffusione sui settori un tempo marginali come la **logistica, rsa e alberghiero**, che ormai hanno una quota nell'asset allocation intorno al 25%”.

Gli investitori italiani riscoprono l'investimento in patria

Cogliati, interrogato sulle preferenze



d'investimento, sottolinea “una crescita di **case acquistate all'estero** da parte degli italiani fino al 2015, con una piccola correzione lo scorso anno. Questo tuttavia non è un dato in assoluto negativo, dato che molte di queste risorse sono state destinate all'investimento



in Italia, con la **Penisola che evidentemente è tornata attrattiva**”. Per Dondi “siamo ormai entrati in una fase di nuova normalità. Occorre fare i conti con un nuovo scenario senza attendersi grandi straordinari. Non siamo alle prese con uno scenario di mercato che crea le condizioni per un ritorno ai livelli precrisi”. Cogliati ricorda poi che “il 95% della nostra clientela è composta da imprenditori. Non abbracciamo tutto il mercato immobiliare, ma la nicchia del pregio. Questo pone delle **sfide** per noi, con ruoli all'interno degli shop che vengono svolti in maniera organizzata. È fondamentale avere competenze, network e servizi su misura per conquistare la clientela più esigente”.

Il nodo delle valutazioni immobiliari

contenuto esclusivo



Se il principale problema a valle del settore bancario è l'enorme massa di non performing loans accumulati in bilancio, occorre risalire a monte per cercare le ragioni che hanno prodotto una slavina che è andata via via ingrandendosi nel tempo. In particolare è cruciale l'aspetto delle valutazioni alle quali si è fatto ricorso quando si sono offerte gli immobili come garanzia dei crediti bancari.

L'applicazione di **modelli di valutazione**

immobiliare automatica (AVM - Automated Valuation Model), una prassi consolidata in molti mercati avanzati, rappresenta in Italia una nuova frontiera.

Ne abbiamo parlato con **Stefano Magnolfi**, direttore di Crif Real Estate Service per raccogliere l'esperienza dell'azienda italiana nel settore, frutto soprattutto della collaborazione con Hometrack – leader nel regno Unito per i modelli di valutazione automatica



La videointervista a Stefano Magnolfi

immobiliare.

“Abbiamo da poco lanciato una **nuova soluzione che va a integrare l'attività del perito**”, ha spiegato Magnolfi. “La possibilità di aggiornare le stime in modo flessibile, senza essere pesantemente vincolati dalle valutazioni precedenti, rappresenta un sensibile vantaggio nel monitoraggio del rischio di credito”. Quindi ha sottolineato che gli Avm si basano sulla statistica e questo consente di mettere a confronto valutazioni dei periti e dello strumento per evidenziare eventuali valutazioni differenti, così come per aggiornare il valore di portafoglio.

Alla conferenza di presentazione dell'iniziativa ha preso parte anche **Andrea Resti**, senior advisor di Crif, che ha spiegato: “E' statisticamente dimostrato che la capacità di individuare tempestivamente disallineamenti tra valore dichiarato dell'immobile e valore reale (stimato con l'Avm) consente di intercettare per tempo richieste di credito fraudolente o viziate da temporanee “bolle” delle quotazioni, mentre la presenza di valutazioni aggiornate e realistiche permette di utilizzare scarti



di sicurezza più bassi, risparmiando capitale”.

L'utilizzo dell'**Avm**, peraltro, è oggi incoraggiato anche dalla normativa, che pone un'enfasi crescente sulla necessità di utilizzare valutazioni indipendenti, prudenti e non viziate dalle aspettative di crescita dei prezzi. Si tratta di aspetti che i metodi di valutazione automatica sono in grado di rispettare appieno, in quanto automatizzati e, quindi, scevri da interventi soggettivi del valutatore, in quanto fondati sull'osservazione oggettiva delle unità immobiliari.





Europa

Scenario variegato per l'immobiliare turistico

Il 2016 è stato un anno caratterizzato da una performance variabile: tra le città che hanno mostrato una tendenza positiva ci sono Barcellona, Budapest, Dublino, Lisbona, Madrid e Porto, mentre temi di sicurezza hanno impattato su Parigi, Bruxelles e Istanbul. Questi i dati che emergono dallo studio **PWC** "Standing out of the crowd" sul comparto hotel in Europa.

Il settore turistico ha mostrato una buona **resilienza**. Le strutture ricettive hanno accolto 12 milioni di visitatori in più rispetto all'anno

record 2015, per un totale di 2.8 miliardi di notti trascorse nelle strutture europee. Nelle 17 città analizzate, ad eccezione di Ginevra e Zurigo, è attesa una crescita dei ricavi nel corso 2017, ed un ulteriore incremento è atteso per il 2018.

Per quanto riguarda l'Italia, **Milano registra un trend negativo** dopo il boom 2015 per l'EXPO, ma i livelli sono superiori a quanto registrato negli anni precedenti. A Roma si registra una crescita, che però risulta essere inferiore alle aspettative legate al Giubileo.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Europa

NPL, le nuove linee guida della Bce



La Banca centrale europea ha pubblicato il testo definitivo delle sue linee guida in materia di crediti deteriorati. Un ulteriore passo avanti ai fini della gestione degli NPL nell'intera area dell'euro. Il documento definisce le misure, i processi e le migliori prassi che andrebbero integrate nel trattamento degli NPL da parte dalle **banche**. Gli istituti di credito sono esortati

ad attuare nuove strategie per ovviare al problema degli Npl. Le linee guida regolano settori come la governance e la gestione dei rischi. Particolare attenzione è posta sul dialogo continuo di vigilanza con le singole banche. La Banca centrale applicherà il principio di proporzionalità, graduando il livello di intrusività della sua azione a seconda della portata e della gravità delle consistenze di NPL nei portafogli delle banche.

In caso di mancato intervento, alle banche che manterranno alti livelli di crediti deteriorati sarà recapitata una lettera, contenente elementi qualitativi e tesi ad assicurare che le banche stiano gestendo e risolvendo il problema dei crediti deteriorati conformemente alle aspettative di vigilanza. Eventuali scostamenti dalle indicazioni del documento della Banca centrale europea dovranno essere motivati e saranno oggetto di verifica.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Europa

Crescono prezzi e compravendite

Le vendite di case nuove negli Stati Uniti sono cresciute a febbraio del **6,1%** a livello mensile, raggiungendo quota 592.000 unità. Il dato supera le aspettative degli economisti, assestate a quota 559.000. Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa. Il dato di gennaio è stato rivisto al rialzo da 555.000 a 558.000 unità.

Bene anche i prezzi. Nelle aree analizzate dal National Housing Report di RE/MAX è stato possibile osservare un **aumento dei valori** degli immobili a febbraio, combinato a una crescita della domanda e a un record in negativo dell'offerta.

Meno della metà dei mercati delle 53 aree analizzate hanno registrato una crescita nelle vendite su base annua. L'offerta attiva ha raggiunto un record minimo a febbraio, registrando una diminuzione del 17,9% e portando a 100 il numero di mesi consecutivi di diminuzioni su base annua dall'ottobre 2008.

Il prezzo mediano di vendita è salito a 212.000 dollari – nuovo record di febbraio – pari quindi ad un incremento del 6%. Il mese di febbraio è l'undicesimo mese consecutivo in cui sono stati registrati aumenti di prezzi su base annua.

WE MANAGE COMPLEXITY

PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT

Professionisti esperti PMP® PRINCE2®

CONSULENZE & DUE DILIGENCE

Due Diligence, Studi di Fattibilità,
Servizi di Verifica, Value Engineering

BIM MANAGEMENT

Progettazione e simulazione BIM
BIM Authoring

PROGETTAZIONE | DIREZIONE LAVORI | COLLAUDI

Architettura, Strutture, Impianti



www.andermanngroup.com

ANDERMANN Engineering è una società specializzata nella fornitura di servizi integrati di ingegneria e consulenze tecniche, con comprovata esperienza nella gestione e nello sviluppo di progetti ad alta complessità. *ANDERMANN Engineering* assicura, attraverso i servizi di Project and Construction Management, lo sviluppo, il coordinamento e la gestione dell'intero processo garantendo un valore aggiunto in termini di qualità, efficienza e gestione del rischio. *ANDERMANN Engineering* offre servizi integrati di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza, Collaudo e Consulenza Tecnica Specialistica.



Milano vede i primi segnali di ripresa

Nel secondo semestre del 2016 l'Ufficio Studi Tecnocasa ha registrato **valori immobiliari** stabili a Milano, chiudendo l'intero anno 2016 con un leggero calo (-0,1%).

In aumento i valori immobiliari delle zone centrali dove il mercato lancia concreti segnali di ripresa (+2,5%). Da **Brera** a Porta Romana la domanda è vivace ovunque con acquirenti di prima casa e investitori pronti a muoversi. Dinamico infatti il mercato nella zona di corso Como e limitrofe con un crescente interesse per le abitazioni posizionate in via Pasubio e via Maroncelli, in seguito all'apertura della "**Fondazione Feltrinelli**".

Non si registrano effetti sui prezzi e le quotazioni di un buon usato si aggirano intorno a 5.000 euro al mq. Piacciono sempre, soprattutto ad inquilini giovani alla ricerca di immobili in affitto, la zona di

corso Como e piazza XXV Aprile. I prezzi per le soluzioni vecchia Milano in ottimo stato sono di 6.000 euro al mq con top prices di 7000 euro al mq per le soluzioni particolarmente signorili ed in ottimo stato. Lieve aumento dei valori immobiliari (+0,7%) per la macroarea di **Lodi-Corsica** in seguito alla performance delle abitazioni posizionate in viale Corsica vede prezzi in leggero aumento grazie ad un ritorno delle famiglie all'acquisto e, di conseguenza, un aumento della domanda di tagli più grandi (100-120 mq) ed un leggero aumento dei prezzi. Si chiedono soprattutto immobili ristrutturati.

La zona si è sviluppata soprattutto negli anni sessanta e conta delle soluzioni più signorili nel tratto iniziale di via Sismondi e di via dell'Ongaro progettate dall'architetto Muzio e valutate in buono stato tra i 3.000 e i 3.500 euro al metro quadro.

Nodo valutazioni per i non performing loans

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

“Il riprezzamento dei crediti e delle garanzie reali sottostanti, che genera il rischio di un impoverimento generale, quantomeno della componente di **ricchezza immobiliare** percepita”. Nel report presentato da Nomisma, che pure presenta alcuni elementi positivi, in merito all'aumento delle compravendite residenziali e alle erogazioni dei mutui, preoccupa questo passaggio legato alla questione dei crediti deteriorati. “L'entità di non performing loans che ancora appesantiscono i bilanci bancari sono un serio rischio sistemico”, aggiungono dalla società bolognese.

Il peso sui bilanci

Insomma, gira e rigira si torna allo stesso punto, i crediti deteriorati accumulati dagli istituti di credito. Anche se nei giorni scorsi l'Abi ha rassicurato sul fatto che le sofferenze nette sono ai minimi dal giugno del 2014, a quota 77,8 miliardi di euro, si tratta pur sempre di un livello elevato, che inevitabilmente pesa sulle politiche creditizie degli istituti. Un report di Credit Suisse sulle banche italiana segnala che c'è ancora un ampio gap tra il valore di libro dei crediti malati (circa il 42% rispetto al nominale) e il prezzo attribuito dal mercato (25%). Per riuscire a far salire le coperture al 75%, in modo da cedere gli Npl senza dover contabilizzare ulteriori minusvalenze, il settore bancario necessita di almeno altri 20 miliardi di accantonamenti e 25 miliardi di mezzi freschi, oltre ai 20 miliardi di fondi pubblici già messi a disposizione dal Parlamento. Dove trovare questi soldi, dato che difficilmente si potranno mettere in campo nuovi **aumenti di capitale**, se non le situazioni più drammatiche?



Mancanza di garanzie

A preoccupare non sono tanto i **crediti immobiliari**, che possono contare su garanzie reali, per quanto svalutate, ma la presenza di 34 miliardi di crediti non coperti da alcun tipo di garanzia. Un valore, segnala uno studio di Mediobanca che pesa per il 19,5% sulla massa di 176 miliardi del totale dei prestiti malati netti, quelli cioè che residuano dopo le rettifiche e gli accantonamenti già spesi a bilancio.

Il nodo delle valutazioni

A proposito di prestiti immobiliari, il principale problema è relativo alle valutazioni, **spesso sbagliate**, secondo quanto emerso uno studio realizzato da Inarcheck (la prima società di ingegneria accreditata per il riesame delle valutazioni immobiliari) e presentato a Milano. Di positivo, sottolinea lo studio, c'è che nel tempo le tecniche di valutazione sono state affinate, per cui attendere il problema dovrebbe perdere rilievo. Ma ci vorranno diversi anni ancora.

Nel frattempo, occorrerà continuare a fare i conti con investitori che in genere non offrono più del 35-40% del nominale per le sofferenze legate al settore immobiliare.

La Nuvola: attesi oltre 12 mln dalle locazioni



Il consiglio di amministrazione di Roma Convention Group, società controllata al 100% da Eur SpA, ha approvato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. L'ultimo esercizio si è chiuso con un **incremento del fatturato** di circa il 53% rispetto al precedente esercizio, segnando un miglioramento della performance nella gestione congressuale anche grazie all'attività operativa del Roma Convention Center La Nuvola, operante sul mercato dal 29 ottobre 2016.

Il margine di contribuzione è positivo e

pari a **2.706.000** euro, contro un margine egualmente positivo del bilancio 2015 di 2.136.000 euro.

Enrico Pazzali, amministratore delegato di Roma Convention Group: "I risultati conseguiti nell'esercizio 2016 evidenziano una gestione normalizzata della Società, che ha consentito sia di far fronte agli iniziali costi di start-up per avviare il lancio del Roma Convention Center La Nuvola, sia di procedere ad un accantonamento a fondi svalutazione crediti per posizioni pregresse ritenute a rischio recuperabilità.

Prosegue la corsa dei mutui

Salgono gli importi richiesti dai mutuatari e quelli erogati dalle banche. È il trend che emerge dall'Osservatorio congiunto **Facile.it - Mutui.it** relativo ai mutui italiani nel periodo febbraio 2016 - febbraio 2017. Lo scorso mese la richiesta media di mutui in Italia, nell'analisi condotta su un campione di oltre 13.000 pratiche, è stata pari a **134.900 euro**, + 7,35% rispetto ai valori registrati dodici mesi prima. L'incremento è però rallentato con il passare del tempo. Se si ferma l'analisi ai

sei mesi, l'aumento è pari al 5,34%. Nei tre mesi scorsi, al 4,21%.

All'aumento degli importi richiesti corrisponde anche quello nelle somme erogate dalle banche, anche se con un progresso inferiore.

Questo crea un distacco fra quanto gli aspiranti mutuatari vorrebbero ricevere e quanto effettivamente ottengono; a febbraio 2017 l'erogato medio è stato pari a **121.039 euro**, equivalente al 6,22% in più rispetto ad un anno fa.

Aedes Siiq, utile 2016 a 30,2 mln

Il 2016 di Aedes Siiq si è chiuso con un utile di 30,2 milioni di euro, di cui 29,1 milioni di competenza del gruppo, in crescita rispetto a un utile di 6,1 milioni del 2015. I ricavi totali ammontano a 21,6 milioni di euro, **in crescita** dell'8% rispetto

ai dati dell'esercizio precedente. I ricavi lordi da affitti si attestano a 15,1 milioni di euro, pari al 70% dei ricavi complessivi, in miglioramento rispetto al valore di 7,1 milioni, pari al 35% dei ricavi complessivi, al 31 dicembre 2015.

Il Demanio punta ai giovani



L'Agenzia del Demanio, nell'ambito dell'iniziativa Terrevive, ha deciso di mettere sul mercato 630 ettari di terreni a vocazione agricola.

Il progetto rientra nel piano di incentivazione dei giovani attratti dalla vita agreste ed è promosso insieme al ministero dell'Economia ed al ministero delle Politiche agricole, alimentari, forestali (Mipaaf). L'iniziativa ha l'obiettivo di trasformare i terreni a vocazione agricola in

un'**occasione di lavoro** soprattutto per le nuove generazioni. Le aree in questione sono infatti messe a bando a prezzi calmierati e la normativa dedicata permette agli under 40 di avere un diritto di prelazione.

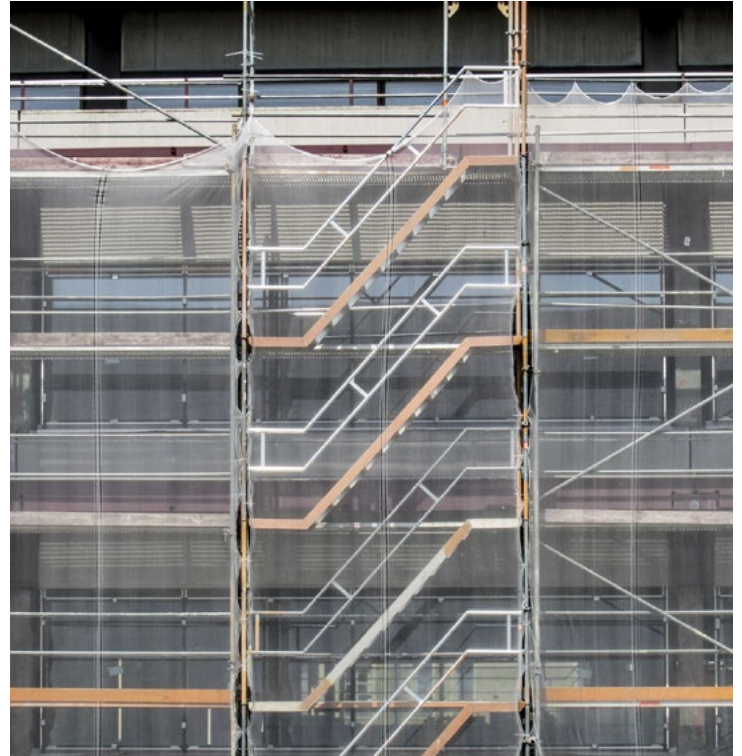
Le terre comprendono aree di proprietà dello Stato e del Corpo forestale, distribuite su tutto il territorio nazionale, 350 ettari potranno essere messe in vendita, 280 ettari in affitto.

Istat, calo per le costruzioni

A gennaio l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra una **diminuzione del 3,8%**. Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,2%. Nella media del trimestre novembre-gennaio l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è diminuito dello 0,7% rispetto al trimestre precedente.

Su base annua, a gennaio 2017 si registra un **calo del 5,2%** per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario e un aumento dell'1,5% per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 19 di gennaio 2016).

Sempre su base annua, gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,5% per il fabbricato residenziale.



Mutui: aumentano le richieste degli stranieri



Si conferma il momento positivo del credito italiano, sebbene la crescita avvenga a tassi inferiori al passato. Le erogazioni sono in aumento da ormai due anni e anche la domanda di mutui da parte delle famiglie è in crescita.

In questo contesto risulta significativa

l'analisi del mutuatario elaborata dal gruppo Tecnocasa, che verte sul secondo semestre del 2016.

Quasi l'83% dei cittadini finanziati nel nostro Paese è di origine italiana, ma stanno aumentando le percentuali degli stranieri. Le nazionalità più rappresentate sono quelle **rumena**, albanese e moldava, mentre la maggior parte dei non europei proviene dall'America Latina, seguiti a brevissima distanza dagli asiatici e dagli africani. L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nel secondo semestre 2016 è **39,1 anni**. L'analisi per fasce d'età mostra come sia la popolazione più giovane a fare un maggior ricorso al mutuo e, in generale, la percentuale decresce con l'aumentare dell'età.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Case popolari, disinnescare l'emergenza

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

Non è solo una questione di welfare, ma anche di **ordine pubblico**. Sulla vicenda delle case popolari occorrono risposte urgenti dal fronte politico, che pure non si trova in una situazione agevole data la scarsa disponibilità di risorse.

Sta di fatto che da Roma a Milano, da Torino a Napoli, la questione legata alle abitazioni per le fasce più disagiate della popolazione sta creando tensioni crescenti. Con il rischio che si venga a creare una **situazione esplosiva**, che a quel punto risulterebbe difficile da governare.

Ad esempio, nel capoluogo lombardo solo l'**11% di questi immobili è in buone condizioni**. Di positivo c'è che intanto continuano a scendere le occupazioni abusive e nel frattempo Metropolitana Milanese, che gestisce le case popolari di proprietà del Comune, sta mettendo a

punto un piano per assegnare quasi 2mila appartamenti sfitti entro fine anno. L'ultimo rapporto Nomisma quantifica in **1,7 milioni** le famiglie in locazione che attraversano oggi una condizione di disagio abitativo (per i due-terzi si tratta di nuclei italiani) e "corrono un concreto rischio di scivolamento verso forme di morosità e di possibile marginalizzazione sociale", per stare alle parole utilizzate dagli stessi autori del report.

Il prossimo **Def**, documento che definisce le linee guida della Legge di Bilancio dello Stato, potrà risultare decisivo per rilanciare gli investimenti nelle **infrastrutture**, compreso l'immobiliare. Allentando i vincoli dell'austerità, si potrebbero creare le condizioni per disinnescare le tensioni e ravvivare il mercato dell'edilizia, partendo proprio dagli immobili più fatiscenti.

La scomparsa di Paola Gianasso

Dopo una rapida malattia si è spenta a Milano Paola Gianasso, vice-presidente di Scenari Immobiliari.

Nata a Torino nel 1964, dopo la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Torino ha vinto una borsa di studio per un Master in General management.

Dopo aver maturato esperienze nel settore delle ricerche di mercato presso importanti istituti di ricerca, ha iniziato l'impegno presso l'Istituto indipendente di studi e ricerche Scenari Immobiliari, dove è stata prima responsabile dell'area esteri e dal 2015 nominata Vice Presidente.

Iscritta all'Ordine dei giornalisti dal 1993, autrice di numerosi articoli sul mercato immobiliare e relatrice a moltissimi convegni nazionali ed esteri sulle tematiche immobiliari.



“Paola – ha dichiarato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari – ha lavorato a Scenari dal primo giorno, ed è stata ottima ricercatrice e grande amica. La sua perdita, improvvisa e dolorosa, lascia un grande vuoto umano e professionale. Siamo vicini ai suoi figli e lei resterà sempre con noi.”

IDeA FIMIT: nasce il fondo Broggi



IDeA FIMIT ha dato vita al Fondo Broggi, nuovo fondo comune d'investimento alternativo (FIA) immobiliare, riservato, di tipo chiuso, con quotista di riferimento Fidelidade – compagnia di assicurazione portoghese proprietaria di Palazzo Broggi (controllata dalla multinazionale cinese Fosun).

Nel Fondo confluisce Palazzo Broggi edificio storico situato in Piazza Cordusio a Milano, venduto dalla stessa Idea Fimit nel

2015 per 345 milioni di euro. L'immobile, costruito tra il 1901 e il 1902 dall'architetto Luigi Broggi, si sviluppa su cinque piani fuori terra, più due interrati, con una superficie complessiva di circa 55.000 mq, di cui oltre 35.000 mq a destinazione commerciale.

Sede centrale storica del Credito Italiano (poi Unicredit), Palazzo Broggi è stato realizzato in due diverse fasi prima di arrivare alla forma definitiva che conosciamo oggi.

Fidelidade si è rivolta a IDeA FIMIT per la costituzione di un nuovo fondo immobiliare al quale apportare l'immobile da riqualificare e sviluppare. Operazione degna di nota, oltre che per il valore, anche per la scelta di affidare allo stesso precedente proprietario la gestione del nuovo fondo.

Dentons sbarca a Piazza Affari



Nuova sede italiana per lo studio legale Dentons, in Piazza Affari 1. Il nuovo quartier generale milanese da 3.600 mq ospiterà le funzioni di staff dell'ufficio romano (Finance, HR, Marketing e BD), un ulteriore passo avanti nella più ampia strategia di crescita di Dentons nel mercato italiano.

L'immobile, di proprietà del **Fondo Torre RE Fund II Comparto A** – “Milan Prime Offices” gestito da Torre Sgr per conto dell'Investment Manager svizzero Partners Group, è situato in una delle piazze più note del capoluogo lombardo, simbolo da sempre dell'attività

finanziaria nazionale ed internazionale.

L'accordo è stato negoziato per Dentons dal managing partner Italia **Federico Sutti** e dalla partner Maria Sole Insinga. Per conto di Torre SGR hanno agito Dario Strano e Fabrizio Trani, senza l'ausilio di advisor.

Torre Sgr sta provvedendo alla ristrutturazione integrale dell'immobile mediante la propria divisione di Property Management coordinata dall'Ing. Lorenzo Coletta. L'immobile, che sarà dotato di certificazione Leed, verrà consegnato a Dentons entro il prossimo mese di aprile

Jones Day per Ibl Banca

Lo studio Jones Day ha assistito Ibl Banca nell'acquisto da Barclays Bank Plc di un portafoglio di crediti e rapporti giuridici derivanti da finanziamenti assistiti da cessione del quinto dello stipendio e della pensione e da delegazione di pagamento, per un valore di circa 300 milioni di euro.

Per Jones Day ha lavorato un team composto dai partner Vinicio Trombetti, Fabrizio Faina, Marco Lombardi e Lamberto Schiona, dai counsels Giuseppe Mezzapesa, Luca Ferrari e Luca Allevi e da Giuseppina Pagano, Carla Calcagnile, Giacomo Muratore, Carolina Caslini e Tommaso Pe.



IDeA FIMIT_{sgr}

STIAMO **COSTRUENDO** CON TUTTI VOI
UN FUTURO PIÙ **SOLIDO**



ECYB.FI

IDeA FIMIT sgr

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

WWW.IDEAFIMIT.IT



Prospettive rosee per l'investimento immobiliare

Dato per assodato che l'investimento in campo immobiliare è adatto a chi ha un orizzonte di lungo termine, soprattutto in queste condizioni di mercato, l'indicatore più importante per chi decide di investire su questo versante è poter stimare il ritorno dell'investimento.

A questo proposito è interessante uno studio condotto da Arcadis sui costi di

costruzione, dal quale emerge che **New York** è la città più cara al mondo, seguita da Hong Kong (che ha scalzato Londra, che ora si colloca al 4° posto) e Ginevra, terza assoluta nella graduatoria globale ma occupa la prima posizione tra le città europee.

Ne abbiamo parlato con **Roberto Talotta**, managing director di Arcadis Italia.



La videointervista a Roberto Talotta

Partiamo spiegando cosa di cosa si occupa Arcadis.

Si tratta di una società di consulenza e ingegneria presente in 70 Paesi nel mondo con 27mila dipendenti e un fatturato consolidato di 3,4 miliardi di euro.

Opera in quattro linee di business, tra cui nel real estate, che conta circa per il 25%. In Italia l'azienda ha circa 130 dipendenti, opera attraverso i due uffici di Roma e Milano e fattura circa 22 milioni di euro.

Una delle vostre ultime ricerche riguarda i costi di costruzioni. Cosa è emerso?

Monitorando tutte le tipologie di immobili, è emerso che New York è in testa, con Zurigo e Ginevra al top in Europa. Londra perde colpi.

Quanto a Milano?

La crescita è meno contenuta di altre piazze. Questo significa che il capoluogo lombardo può offrire ritorni sull'investimento più elevati. In particolare per il segmento uffici e alberghiero.

“A Milano la crescita è meno contenuta di altre piazze. Questo significa che il capoluogo lombardo può offrire ritorni sull'investimento più elevati, in particolare per il segmento uffici e alberghiero”

Allargando l'orizzonte, sappiamo che il mercato finanziario è pieno di liquidità, mentre i tassi di interesse restano su livelli particolarmente contenuti. Possiamo concludere che è il momento giusto per investire nell'immobiliare?

Dal punto di vista dell'investimento vedo prospettive positive anche per l'Italia, ma non nel comparto residenziale. Il nostro Paese vede crescere il proprio appeal presso i grandi investitori locali e internazionali.

La riconversione di edifici commerciali in alberghiero, la ristrutturazione di uffici, la creazione di poli di logistica sono le aree di maggiore interesse. Senza dimenticare il retail, molto interessante almeno a Milano.

Sul mercato finanziario si stanno affacciando nuovi strumenti per investire sull'immobiliare. A suo modo si va nella giusta direzione?

Sì perché questi strumenti spesso possono rispondere alle esigenze degli investitori meglio degli sviluppatori.



L'Europa del Sud è sempre di moda

Arriva la bella stagione e gli italiani comprano case al mare estero. Si conferma una forte concentrazione degli investimenti in **Europa del sud**, sia nelle città che nelle zone turistiche. La **Spagna** rappresenta il 28 per cento degli acquisti complessivi. Le ragioni sono molteplici, dall'attrattiva ed eterogeneità delle destinazioni turistiche, ad un costo della vita contenuto, alla facilità della lingua, agli efficienti collegamenti con voli low-cost, alla ripresa del mercato, con prezzi in aumento ma ancora fortemente scontati rispetto al passato, con previsioni di rivalutazioni significative a medio termine. Anche la disponibilità delle banche a concedere mutui a condizioni vantaggiose giocano a

28%

la percentuale degli acquisti in Spagna

50%

il calo dei prezzi ad Atene dall'inizio della crisi

10 anni

l'esenzione dalle imposte in Portogallo

Prezzi degli immobili residenziali situati nelle zone di pregio di alcune località in Grecia, Spagna e Portogallo (euro/mq, escluse le punte di mercato, gennaio 2017)

Località	Minimo	Massimo
Atene	1.000	3.200
Corfù	800	2.500
Creta	1.300	2.600
Mykonos	700	3.150
Rodi	1.000	2.600
Santorini	1.000	3.050
Madrid	2.600	4.350
Valencia	1.500	3.500
Barcellona	2.000	4.100
Formentera	1.500	4.000
Ibiza	1.300	3.400
Minorca	1.500	4.800
Lisbona	1.100	3.000

Fonte: Scenari Immobiliari

favore della Spagna, sebbene sia in forte aumento la percentuale di famiglie che acquista cash, con punte del novanta per cento nella fascia di lusso.

Meglio Barcellona di Madrid

Mentre gli acquisti a Madrid sono stabili, aumentano a Barcellona, con un'ampia percentuale di acquisti per i figli, in considerazione dell'offerta di numerosi corsi under e post-graduate, e **Valencia**. Torna a crescere l'interesse per **l'Andalusia**, legato soprattutto al turismo culturale, mentre tra le zone costiere sono stabili **Canarie e Baleari**, che mantengono quote elevate di mercato, mentre è in crescita la Costa del Sol.

Portogallo a caccia di pensionati

Il consolidamento della ripresa del mercato immobiliare e l'interesse per il permesso di residenza, che garantisce

l'esenzione dall'imposta sui redditi per un periodo di dieci anni, accentuano l'interesse per il Portogallo, dove però gli acquisti sono concentrati quasi esclusivamente sugli immobili ristrutturati nel centro di **Lisbona**, considerata la capitale più conveniente dell'Europa occidentale, e in **Algarve**, richiesta soprattutto dai pensionati.

Grecia in sofferenza

In lieve calo il flusso di acquisti in Grecia, che continua ad essere concentrato nelle isole, soprattutto **Santorini e Mykonos**. L'interesse potenziale è in crescita ad **Atene**, dove però compratori e venditori fanno fatica ad accordarsi perché i prezzi hanno subito un crollo del 40-50 per cento dall'inizio della crisi, ma i proprietari non sono disposti a vendere le abitazioni a un valore spesso nettamente inferiore al mutuo da restituire.



Nubi su Londra

**SCARICA
LA RICERCA**

20%

a crescita delle transazioni
per le location “prime”

6,6%

il calo dei prezzi delle
abitazioni nell'ultimo anno

Il processo di distacco dall'**Unione europea** partirà il 29 marzo e diventerà effettivo solo dopo 24 mesi, ma nel cielo di Londra cominciano ad apparire i primi nuvoloni. L'ultima indagine di **Knight Frank** ha rilevato una revisione al ribasso dei prezzi per gli immobili di lusso nella capitale britannica. Negli ultimi due trimestri la società ha visto una crescita del 20% nelle transazioni delle location “prime” di Londra rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e del 2% rispetto a due anni fa.

Inoltre, una **crescita marginale dei prezzi** a febbraio (+0,1%) porta a un calo nei dodici mesi nell'ordine del 6,6%, ma la discesa sembra volgere al termine. Le aspettative di Knight Frank si posizionano per un appiattimento dei prezzi nel corso del 2017.

In ogni caso, prevarrà l'incertezza per tutto l'anno in corso, saranno determinanti alcuni punti chiave che

possono influenzare il mercato.

Il processo di uscita formale del Regno Unito dall'Unione Europea comincerà presto. Sebbene gli aspetti politici avranno un rilievo maggiore agli occhi dei media, occorre ricordare che questo processo negli ultimi mesi ha inciso soltanto in modo marginale sul mercato immobiliare britannico.

La causa primaria del rallentamento è l'aumento dell'imposta di registro:

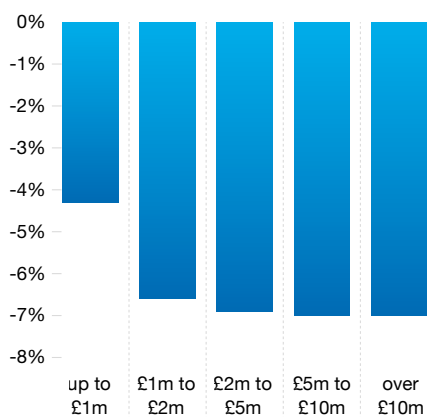
il Cancelliere Phillip Hammond rimane il politico che ha avuto più influenza sul mercato.

Londra potrebbe beneficiare dell'incertezza sul piano geopolitico, che vede un'Europa scossa da una serie di

elezioni presidenziali, oltre ad un cambio della guardia negli Stati Uniti che ha stabilito una rotta non convenzionale. I classici beni rifugio come oro o titoli di stato hanno visto un forte ingresso di capitali nel primo trimestre 2017. Allo stesso modo, il mondo immobiliare

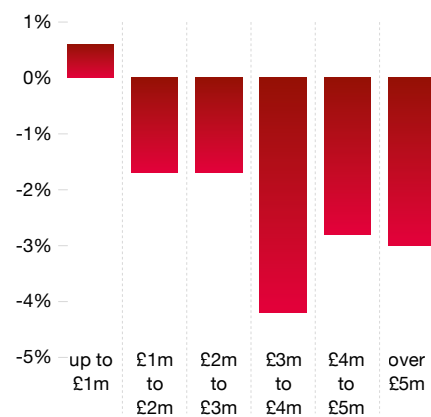
londinese ha tratto beneficio dal clima d'incertezza. Tutti questi calcoli vengono considerati senza l'impatto dell'effetto-cambio. Dal referendum sulla **Brexit** dello scorso giugno, infatti, la sterlina ha ceduto quasi il 20% verso l'euro e poco meno nei confronti del dollaro, segnando così la peggiore performance mondiale dopo la lira turca. Persino il peso messicano, valute di un Paese che vive con terrore le politiche di Trump, ha fatto meglio.

FIGURE 1
Prime central London price growth by price bracket



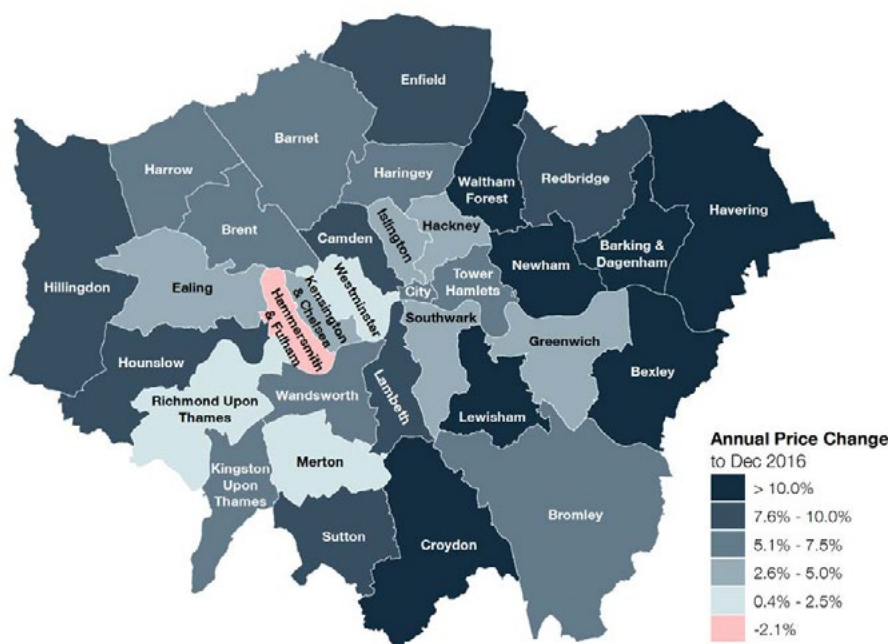
Source: Knight Frank Research

FIGURE 2
Prime outer London price growth by price bracket



Please refer to the important notice at the end of this report

FIGURE 4
Price growth across whole London market Year to December 2016



Source: Knight Frank Research



Compravendite in crescita anche nel 2017

**SCARICA
LA RICERCA**

-2,28%
diminuzione dei prezzi
medi per le abitazioni nel
corso del 2016

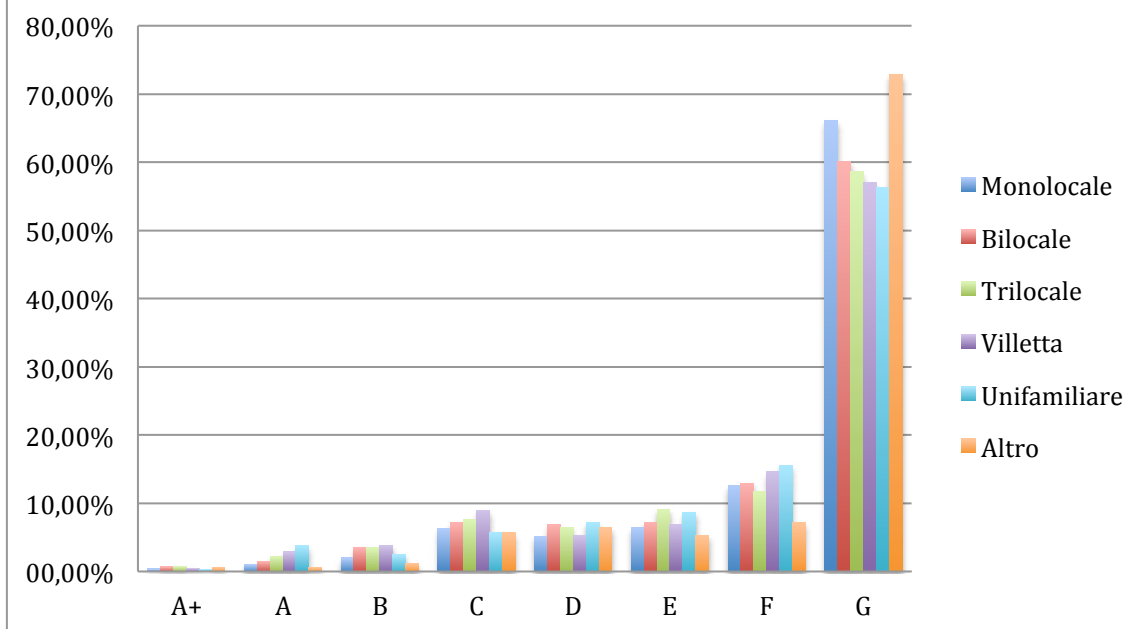
Prosegue la tenue ripresa del mercato immobiliare nel 2017. Le compravendite di abitazioni in Italia, secondo il Rapporto sul mercato immobiliare **Fiaip** presentato oggi a Roma insieme ad Enea ed I-com, nel 2016 hanno segnato un'ulteriore crescita.

Mancano i prezzi all'appello

All'aumento del numero delle transazioni non ha fatto seguito una crescita stabilizzata dei prezzi, segnando un trend discendente in molte città metropolitane. Il mercato indica rispetto all'anno precedente un andamento medio dei prezzi in **diminuzione (-2,28%) per le abitazioni**.

Più marcata la diminuzione dei prezzi per i negozi (-6,70%) e per gli uffici (-5,96%). Per quanto riguarda il numero delle transazioni immobiliari si rileva un

Distribuzione per classe energetica rispetto alla tipologia di immobile compravenduto (anno 2016)



aumento del 16, 44% per il residenziale, mentre sono ancora in territorio negativo i negozi (-1,4%) e gli uffici (- 2,50%).

Calano le distanze tra domanda e offerta

L'Osservatorio immobiliare della Fiaip, la Federazione Italiana degli agenti immobiliari professionali, parla di segnali positivi, ma ancora in assestamento, e resta appunto il divario fra prezzi richiesti e prezzi di realizzo. Buoni segnali per il mercato, inoltre, si registrano da parte degli agenti sulla contrazione dei tempi di vendita e la riduzione dello sconto medio praticato.

In crescita le locazioni

Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2015, si registra un aumento dei contratti di locazione (+15,6%) per le abitazioni, mentre i prezzi medi hanno subito una flessione più moderata

(-0,80%) per il settore residenziale, mentre permane una forte diminuzione per il settore commerciale, (-7,73%) per i capannoni, per gli uffici (-6,31%), per i negozi (-7,16%).

Mario Condò de Satriano, vice presidente nazionale Fiaip e Presidente del Centro Studi: "Le compravendite nel residenziale sono arrivate a sfiorare quota 530mila, con un buon incremento rispetto al 2015. Siamo distanti dal 2006, ma comunque registriamo una crescita sostenuta della domanda, mentre i prezzi medi restano ancora in diminuzione, anche se in modo meno marcato rispetto agli anni scorsi. La casa deve essere intesa come motore dell'economia, e non come zavorra fiscale per lo Stato. Attendiamo ancora oggi misure strutturali di medio e lungo termine a favore dell'immobiliare per ritrovare la redditività per chi investe nel mattone".

MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

RE ITALY

L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017



25 Maggio 2017 Milano - Borsa Italiana

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

RE ITALY | L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017

Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: eventi@monitorimmobiliare.it

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda dispone di due inviti.
Richiedi il tuo invito.

[Clicca qui per richiedere gli inviti](#)