

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 72  
23-29 settembre

# REVIEW

WEB EDITION



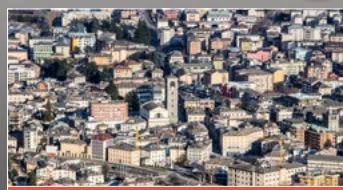
## Meno tasse per sostenere la ripresa



Il patto per  
ripartire (video)



Logistica in  
ripresa (video)



Sondrio, fermo il  
mercato dei negozi



Le banche centrali  
non hanno fretta

# Sommario

## 03

### Meno tasse per sostenere la ripresa (video)

Adesso che la crescita internazionale si va consolidando e che il costo di finanziamento del debito pubblico è limitato dall'attivismo della Bce, è il momento di tagliare le tasse

## 07

### Il patto per ripartire (video)

I segnali di risveglio del mercato immobiliare vanno rafforzati con l'impegno ad accelerare sugli investimenti, ma il pubblico deve fare la sua parte assicurando meno burocrazia e una normativa stabile sugli incentivi

## 11

### Logistica in ripresa (video)

Arrivano segnali positivi dal mercato della logistica, come sottolinea il Borsino Immobiliare presentato negli giorni scorsi da World Capital. Nel primo semestre del 2017 sono stati registrati trend particolarmente positivi



3

## 15

### Le banche centrali non hanno fretta

La riunione della Federal Reserve ha deluso le aspettative di quanti pronosticavano un altro rialzo dei tassi. Negli Usa, e soprattutto nell'Eurozona, le banche centrali non hanno fretta di tornare a una politica monetaria neutrale

## 17

### Sondrio, fermo il mercato dei negozi

Ancora un anno statico per i negozi di Sondrio. Il mercato degli immobili a uso commerciale nel capoluogo ha registrato un 2016 caratterizzato dalla stabilità dei volumi scambiati

## 19

### Il meglio della settimana

Uno sguardo alle notizie più importanti della settimana



7

## 21

### In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



11

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 72  
23 - 29 settembre

© 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

# Meno tasse per sostenere la ripresa



Adesso che la crescita internazionale si va consolidando e che il costo di finanziamento del debito pubblico è limitato dall'attivismo della Bce, è il momento di tagliare le tasse. Strada maestra per consentire all'Italia di liberare le risorse e ridurre il gap di sviluppo rispetto agli altri Paesi. È il messaggio più forte emerso in occasione del quattordicesimo **Congresso Nazionale della**

**Fiaip** (Federazione italiana agenti immobiliari professionisti), che si è svolto nei giorni scorsi presso il prestigioso Palazzo della Gran Guardia.

## **Sostegno all'immobiliare**

I relatori e i presenti hanno concordato sulla necessità di non limitare gli interventi pubblici agli incentivi fiscali, ma di ridurre il peso fiscale



per far **ripartire davvero il settore edilizio e immobiliare**. Oltre a interventi infrastrutturali, che dovrebbero trovare sostegno nel prossimo documento di programmazione economica al quale sta lavorando il governo Gentiloni. Per il presidente della Federazione, **Paolo Righi**, il mercato immobiliare, dopo aver vissuto due crisi, ora sta registrando una ripresa limitata: “Le compravendite stanno aumentando ma i prezzi rimangono uguali, questo significa che la crescita in realtà non c’è”, ha sottolineato. Secondo i dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare delle Entrate tra aprile e giugno, scorsi i volumi delle transazioni sono aumentati del 3,8%, ma in termini che restano lontani dai valori pre-crisi. “È fondamentale che il mondo del mattone sia unito nel far capire alla politica che questo comparto è fondamentale per lo sviluppo del paese», ha aggiunto Righi. Quindi ha criticato le mosse degli istituti di credito in campo immobiliare. “In un Paese in cui le imprese devono fare i conti con una pressione fiscale complessiva del 64,8%, troviamo anche le banche che aprono agenzie immobiliari,

in concorrenza sleale, e agenzie che sono espressione di multinazionali che pagano tasse per meno del 15% del reddito”.

### **Consolidare la crescita**

**Antonio Catricalà**, presidente di Oam (l’organismo competente per la gestione degli elenchi degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi), ha rimarcato la necessità di sfruttare al massimo il vento della ripresa nazionale, mentre Valentina Rubertelli, consigliere nazionale del Notariato, ha proposto un’alleanza fra notai e agenti immobiliari per sfruttare le possibilità date dal mercato in Internet, creando una sorta di certificazione all’origine degli immobili in vendita.

Ha ribadito la necessità di interventi strutturali per il settore immobiliare il Presidente della **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa: “Rappresentiamo tutti insieme un settore. Dobbiamo far capire alla politica che le cose vanno cambiate, non tanto con incentivi, ma con interventi strutturali e gli effetti dell’economia non tarderanno ad arrivare”.



Guarda la videointervista a **Paolo Righi**

Guarda la videointervista a **Giorgio Spaziani Testa**

Guarda la videointervista a **Samuele Lupidii**

## Le interviste

**Paolo Righi**, presidente nazionale Fiaip  
 “In questo appuntamento hanno parlato tutti gli attori del real estate e questo ha consentito di avere un quadro completo. Meno politica del solito e più associazionismo. Il settore ha bisogno di una voce comune per far percepire che il mondo immobiliare è importante. Siamo stati per troppo tempo silenti verso la politica. Basta concepire la casa come bancomat, abbiamo bisogno di normative che guardino con attenzione a un settore che è cruciale per l’economia”.

**Giorgio Spaziani Testa**, presidente Confedilizia  
 “L’immobiliare è un settore complesso, fatto di

tanti settori, ed è fondamentale che la politica, il Parlamento lo considerino nel suo insieme. Sia dal punto di vista fiscale, che delle liberalizzazioni, occorre un approccio che tenga conto della rilevanza del settore per l’intera economia italiana”.

**Samuele Lupidii**, amministratore delegato Auxilia Finance

“Il mercato immobiliare, e soprattutto per quello del credito che investe nell’immobiliare, sta vivendo un momento molto positivo. Bene l’atteggiamento delle banche sui finanziamenti. È fondamentale che vi sia consulenza per scelte consapevoli”.

**Vincenzo Gibiino**, presidente Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare

“Come ascoltato in questa occasione, abbiamo bisogno di cambiare passo. Si tratta di una necessità condivisa da tutti nell’incontro.

La casa è un bene primario, eppure da Monti in poi, gli ultimi governi non hanno affrontato le questioni cruciali per rilanciare il settore.

Occorre riportare indietro le lancette della tassazione sull’immobiliare al 2008, quando le entrate dello Stato su questo fronte ammontavano a 10 miliardi di euro all’anno e non gli attuali ventiquattro miliardi.

Fino a che non si cambierà rotta, non potremo attenderci un’accelerazione della crescita italiana”.

**Luca Bonansea**, direttore commerciale Bnl-gruppo Bnp Paribas  
“Negli ultimi dieci anni siamo cresciuti attraverso partnership e la Fiaip è uno dei partner cruciali della nostra banca.

A fronte di uno scenario economico che va migliorando, per poi è fondamentale continuare sulla strada della collaborazione per contribuire alla ripresa del settore, e più in generale dell’economia italiana”.

**Giuliano Campana**, presidente Ance

“Oggi è fondamentale curare la qualità per fare la differenza all’interno di un mercato che diventa sempre più esigente.

Ci aspettiamo interventi fiscali che aiutino ad affrontare una situazione divenuta difficilmente sostenibile.

Da noi ci sono livelli di tassazione che non vedo altrove.

Non dimentichiamo che, se si muove l’edilizia, torna a crescere l’intera economia.

Le banche ci hanno chiuso le porte: questo non mi sembra giusto, è una logica di mercato demenziale perché fa peggiorare il mercato”.

**Angelo Deiana**, presidente Confassociazioni

“Il tema immobiliare deve essere tra le priorità del Paese.

Gli italiani posseggono ricchezza privata al netto di circa 10mila miliardi di euro, di cui 6.800 miliardi nell’immobiliare.

Dunque è fondamentale far ripartire il settore per sfruttare le opportunità che i professionisti del settore possono attivare.



Guarda la videointervista a **Vincenzo Gibiino**



Guarda la videointervista a **Luca Bonansea**



Guarda la videointervista a **Giuliano Campana**



Guarda la videointervista ad **Angelo Deiana**

#### I saluti di Righi

Il congresso nazionale è stata l’occasione per i saluti da parte di Righi: “Fiaip e voi tutti siete stati un pezzo della mia vita. Dopo otto anni lascio una Federazione in ottima salute, ancora più forte e rappresentativa e solida dal punto di vista economico, ascoltata oggi dalla politica e dalle istituzioni. E’ stato un grandissimo onore”, ha aggiunto il presidente uscente, “aver ricoperto la carica di presidente nazionale ed essermi sempre confrontato con tutti gli associati e i dirigenti federativi. Oggi abbiamo bisogno di dirigenti che sappiano cogliere le opportunità che si presentano”.

Ripercorrendo gli anni del suo mandato, Righi ha ricordato: “Abbiamo dovuto arginare una crisi economica senza precedenti che purtroppo ha colpito prevalentemente il settore immobiliare. Sono stati otto anni veramente duri, per la Federazione, per le nostre agenzie immobiliari e per il mercato più in generale”.



Guarda la relazione del presidente nazionale **Paolo Righi** al congresso

# Il patto per ripartire



“ Serve un'alleanza tra imprese, istituzioni e banche”, ha sottolineato Dettori nella relazione che ha aperto l'assemblea generale

”

I segnali di risveglio del mercato immobiliare non mancano e vanno rafforzati con l'impegno delle aziende ad accelerare sugli investimenti, ma il pubblico deve fare la sua parte assicurando meno burocrazia e una normativa stabile sugli incentivi. È un patto non scritto quello che serve al settore per tornare a correre come nel pre-crisi, secondo l'analisi di **Marco Dettori**, presidente di Assimpredil Ance, l'associazione che raggruppa le imprese di costruzione delle province di Milano, Lodi, Monza, Brianza.

## Missione europea per Ance

Tre giorni di incontri tra **Lussemburgo, Bruxelles e Londra**. Ance ha appena concluso il tour continentale, con esponenti dell'associazione dei costruttori che in Lussemburgo si sono confrontati il vice presidente Dario Scannapieco e altri vertici della Banca europea per gli investimenti. La seconda tappa è stata nella capitale belga, per un incontro con una rappresentanza della Commissione europea su temi strategici, quali la politica di vicinato dell'Unione, le potenzialità dei Balcani e dell'Europa orientale, le politiche di investimento infrastrutturale e quelle di cooperazione allo sviluppo. A Londra, infine, vi è stato un incontro con i dirigenti della Bers, la Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo.

Il quale invita anche un terzo soggetto a impegnarsi per il rilancio: si tratta del **settore bancario**, chiamato a ripristinare condizioni di normalità nella concessione dei crediti. "Serve un'alleanza tra imprese, istituzioni e banche", ha sottolineato Dettori nella relazione che ha aperto l'assemblea generale. La richiesta dell'associazione è per "un radicale cambiamento delle agende amministrative per mettere in parallelo l'azione amministrativa con la necessità dei privati di fare impresa".

Anche se c'è il riconoscimento che "molto è stato fatto negli ultimi tempi, restano inaccettabili quattro mesi per una autorizzazione di occupazione del suolo pubblico per una cesata, incomprensibili 8 mesi per la rimozione di contatori di gas ed elettricità da un fabbricato da demolire, perché si altera qualsiasi ragionevole pianificazione finanziaria".

## Laboratorio Milano

Milano, in tal senso, può essere il laboratorio in cui sperimentare quest'alleanza tra soggetti pubblici e privati, dato che già in passato ha dimostrato di saper unire le forze per mirare a un obiettivo comune.

Senza dimenticare che il capoluogo meneghino con il relativo hinterland è l'area del Paese che attira i maggiori investimenti in campo immobiliare: secondo la previsione di Scenari Immobiliari, considerando l'intera provincia potrebbero esserci più di 15 milioni di metri quadrati da rigenerare nei prossimi dieci anni,

Riflettori sulle opportunità di finanziamento in tema di trasporti, energia e ambiente, turismo, edilizia residenziale e commerciale.

**Gerardo Biancofiore**, presidente Comitato estero Pmi dell'Ance: "La ripresa economica in Italia comincia a dare segnali concreti anche nel settore delle costruzioni. Dobbiamo consolidare questo trend rafforzando il nostro impegno anche all'estero. Negli anni scorsi lo abbiamo fatto con una grande iniziativa associativa, che ha consentito di incrementare presenze produttive e fatturato all'estero anche delle pmi del nostro comparto. Si può fare di più, ma è necessario un passo in avanti da parte di organismi preposti all'internazionalizzazione, come Sace e Simest. C'è bisogno di sviluppare azioni di sistema di livello pari a quelle prodotte in altri Paesi europei".

con un valore di investimento di circa **20 miliardi di euro**, da Ema agli scali ferroviari, poi Cascina Merlata, Città Studi, Città della Salute, Ortomercato, Arexpo, progetto Periferie, il nuovo polo Eni a San Donato e il nuovo ospedale dei Santi Carlo e Paolo. "Qui ci sono tutte le condizioni perché riparta un ciclo di investimenti del mercato immobiliare che possa rigenerare il territorio, qui può essere superato il drammatico stallo delle risorse pubbliche, qui è possibile il dialogo all'interno della filiera e con le istituzioni", ha aggiunto.

## Sostegno alle Pmi

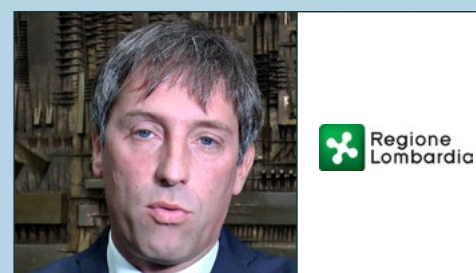
"Lo scenario che abbiamo di fronte è positivo, un contesto in cui si riconoscono i grandi potenziali. La ripartenza c'è, ma va consolidata", ha sottolineato Dettori. "È importante che gli istituti di credito rivedano le proprie strategie per aiutare la crescita, per favorire le grandi trasformazioni, così come l'insieme dei piccoli e medi investimenti di ricucitura urbana necessari per gli anni a venire", ha aggiunto. **Assimpredil Ance** punta anche l'attenzione sugli appalti per le grandi opere "che negli ultimi anni sono rimaste appannaggio di pochi grandi appaltatori" da cui sono rimaste escluse le piccole medie imprese che popolano il milanese. "C'è la necessità di tutelarle nella partecipazione alle procedure ad evidenza pubblica in relazione al loro potenziale, per la creazione di posti di lavoro, crescita e innovazione", ha quindi aggiunto il presidente dell'associazione.



Guarda la videointervista a  
**Marco Dettori**



Guarda la videointervista a  
**Giuseppe Sala**



Guarda la videointervista a  
**Fabrizio Sala**

## Le interviste

**Marco Dettori**, presidente di Assimpredil Ance  
“Il quadro della situazione è abbastanza positivo per il territorio. Nel territorio ci sono dei driver interessanti. Le aziende delle costruzioni possono spingere la ripresa, ma da sole non possono fare tutto.

Occorrono flessibilità, responsabilità e controllo da parte delle istituzioni. A Milano si può creare un laboratorio per far crescere la collaborazione tra pubblico e privato”.

**Giuseppe Sala**, sindaco di Milano  
“La Pubblica amministrazione deve fare due cose: ridurre il peso della burocrazia, comprese le tempistiche per le risposte alle imprese; quindi c'è un tema fiscale, ci deve essere l'impegno di tutti per aiutare le energie presenti nella società a esprimersi. Ragioniamo sul fisco locale, consapevoli che comunque non è facile far

quadrare i conti. L'Ance ha fatto un richiamo ai tempi per i permessi che condivido, ci stiamo lavorando, ma bisogna fare di più. Mi pare che tutto ciò nasca in un momento in cui ci sono opportunità e grande serenità di dibattito. Milano vive un momento di crescita e apertura internazionale, è una città che viene scelta anche dai giovani ed ha grandi aree da rigenerare”.

**Fabrizio Sala**, vicepresidente Regione Lombardia  
“Il senso del nostro intervento è il sostegno ad Ance in tema di semplificazione delle normative. Si pensi al provvedimento appena approvato sui seminterrati, che velocizza le procedure ed elimina le imposte. Ricordiamo che fare i bilanci delle regioni non è facile: noi lo abbiamo fatto rinunciando a parte delle spese correnti in favore delle spese per investimenti, dal campo sanitario alle ristrutturazioni delle scuole. Aiutiamo il volano della crisi, il settore delle costruzioni”.

**PROGRAMMA PRELIMINARE**



# EFPA Italia

## Meeting 2017

### I nuovi lidi della Finanza

**Palazzo del Cinema • Lido di Venezia**  
**12/13 Ottobre 2017**

Con il patrocinio di



2002 · 2017

# 15

ANNI INSIEME

# Logistica in ripresa



“ Nel primo semestre del 2017 abbiamo registrato trend positivi e una propositiva apertura da parte degli investitori sul mercato immobiliare logistico, supportata dalla richiesta sempre più forte degli operatori

”

Arrivano segnali positivi dal mercato della logistica, come sottolinea il **Borsino Immobiliare** presentato negli giorni scorsi da World Capital. “Nel primo semestre del 2017 abbiamo registrato **trend particolarmente positivi** e una propositiva apertura da parte degli investitori sul mercato immobiliare logistico, supportata dalla richiesta sempre più forte da parte degli operatori logistici”, ha spiegato Neda Aghabegloo, responsabile dipartimento di ricerca e advisory di World Capital. “Questi ultimi non soltanto si orientano sulla locazione di magazzini, con tagli superiori ai 5.000 mq, ma anche sullo sviluppo di nuovi immobili, che nell’80% dei casi vengono costruiti su misura; i cosiddetti ‘built-to-suit’.



Sempre in questi primi sei mesi del 2017, riscontriamo un assorbimento in crescita. Infine, l'innovazione e l'e-commerce si confermano conduttori del cambiamento della filiera, che da supply chain passa a demand chian".

### Canoni invariati

Nella prima metà dell'anno i canoni di locazione sono risultati invariati rispetto al semestre precedente, eccezion fatta per gli **immobili nuovi** (costruiti nell'ultimo decennio/riqualificati) situati al Nord con una crescita del +4%.

A emergere in questo scenario, oltre alla città prime di **Genova** (62 €/mq/anno), è Milano (55 €/mq/anno). A seguire, troviamo location prime come Roma (56 €/mq/anno) e Catania (46 €/mq/anno).

Per quanto riguarda la locazione degli immobili usati, invece, i canoni medi più alti vengono

riscontrati nella città prime come Firenze e Milano (50 €/mq/anno), Roma (48 €/mq/anno) e Genova (47 €/mq/anno).

### Salgono gli investimenti

Mentre in termini generali il mercato immobiliare logistico si conferma in continua **crescita**, totalizzando investimenti per circa 700 milioni di euro registrati nel solo territorio italiano.

Il crescente interesse da parte degli investitori per l'immobiliare logistico e la competizione sugli asset di qualità nelle miglior location e con i tenant primari, si traducono in questo primo semestre in una compressione degli yield.

Le variazioni più significative da evidenziare sono quelle registrate nelle location di Milano e Genova. I rendimenti lordi di Milano, infatti, in questi primi sei mesi del 2017 oscillano da un minimo del 6% a un massimo del 7,2 %, mentre a Genova il range varia da 6,4% a 7,5%.

### Canoni di **Locazione**

		2017-1			
		Min	Max	Media	Var. sem
<b>Immobili NUOVI</b>	NORD	37	62	<b>50</b>	4,2%
	CENTRO	35	62	<b>49</b>	3,2%
	SUD	36	47	<b>42</b>	3,8%
	ISOLE	36	50	<b>43</b>	2,4%
<b>Immobili USATI</b>	NORD	29	50	<b>40</b>	0,0%
	CENTRO	27	50	<b>39</b>	0,0%
	SUD	28	41	<b>35</b>	1,5%
	ISOLE	32	42	<b>37</b>	5,7%

### Rendimento Lordo Medio

	2016-1	2017-1
— Genova	7,50	6,95
— Milano	8,00	6,60
— Roma	7,55	6,85
— Torino	7,70	7,20
— Piacenza	7,75	7,05
— Catania	7,55	7,30
— Verona	7,60	6,95



## Le interviste

### **Andrea Faini**, ceo World Capital

“L’osservatorio monitora sia l’andamento della domanda e dell’offerta, sia i canoni di locazione della logistica. Nel primo semestre i canoni sono rimasti stabili, mentre registriamo una forte richiesta di immobili di qualità elevata a fronte di una disponibilità limitata sul mercato”.

### **Chiara Pelizzoni**, project manager Nomisma

“Abbiamo cercato di approfondire i principali trend che caratterizzano il mercato immobiliare. La ripresa arriva soprattutto dal residenziale, se guardiamo ai settori, e alle grandi città, sul fronte delle piazze. Il comparto della logistica arriva da buone performance negli ultimi anni, un trend destinato a proseguire grazie all’export che traina il Pil”.

### **Paolo Pandolfo**, direttore real estate e logistica Interporto Padova

“Negli ultimi anni abbiamo sviluppato servizi basati sul concetto di basso impatto ambientale. L’obiettivo è accompagnare l’evoluzione del mercato con grande attenzione alle ricadute in termini di emissioni sul contesto circostante. Si assiste oggi a un ritorno dei piccoli negozi a servizio dei territori, un’attività che sosteniamo con rifornimenti attraverso mezzi che rispettano requisiti stringenti sui consumi. Tutti i nostri magazzini sono dotati di impianti fotovoltaici sui tetti, che garantiscono un saldo positivo tra produzione di energia e consumi”.

### **Fabrizio Dallari**, direttore centro di ricerca sulla logistica Liuc-Università di Castellanza

“I risultati di questa ricerca identificano un territorio che va da Novara a Brescia, passando per Piacenza fino ai confini svizzeri, nel quale operano 1.500 aziende di logistica. Si tratta di un gruppo di imprese molto importanti non solo per il territorio, ma per tutto il Paese. Qui si crea circa il 30% del valore aggiunto nazionale sul fronte della logistica”.



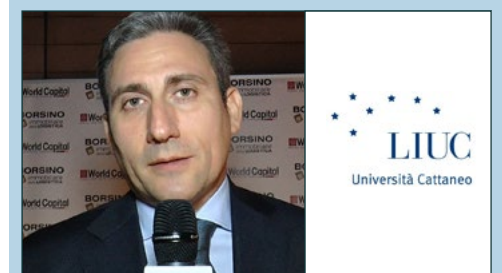
Guarda la videointervista ad  
**Andrea Faini**



Guarda la videointervista a  
**Chiara Pelizzoni**



Guarda la videointervista a  
**Paolo Pandolfo**



Guarda la videointervista a  
**Fabrizio Dallari**



## AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LUCCA, BORGO GIANNOTTI 256 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Lucca, Via Borgo Giannotti n. 256, **in blocco o per singoli lotti**, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile, risalente ai primi del Novecento, si trova nella periferia nord della città di Lucca, in frazione S. Marco. L'asset è composto da un unico edificio a destinazione d'uso residenziale, affacciato su un cortile e su due giardini posti a differenti livelli, libero su tre lati.

L'edificio ha una superficie totale lorda di circa 1460 mq e si compone di n. 3 unità a destinazione d'uso abitazione (di cui una locata fino al 2019), n. 1 locale per esercizi sportivi, n. 3 autorimesse, n. 2 cantine e n. 1 locale tecnico.

IPG compresa tra 44,67 kWh/m<sup>3</sup>anno e 222,26 kWh/m<sup>2</sup>anno Classe Energetica: F/G.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

# Le banche centrali non hanno fretta



“

La Fed dovrebbe alzare i tassi nella seduta di dicembre, per poi proseguire nel trend – ma senza strappi – nel corso del 2018. Intanto da ottobre saranno ridotti gli acquisti di titoli sul mercato

”

La riunione della Federal Reserve ha deluso le aspettative di quanti pronosticavano un altro rialzo dei tassi. Negli Usa, e soprattutto nell'Eurozona, le banche centrali non hanno fretta di tornare a una politica monetaria neutrale dato che vi sono sul terreno ancora diverse incognite di carattere geopolitico e la moderata inflazione non crea pressioni.

## **Riduzione progressiva degli stimoli**

A questo punto la Fed dovrebbe alzare i tassi nella seduta di dicembre, per poi proseguire nel trend – ma senza strappi – nel corso del 2018. Intanto da ottobre saranno ridotti gli acquisti di titoli

sul mercato per ridurre l'enorme bilancio creato negli anni degli stimoli.

Le scelte della banca centrale americana sono in linea con le attese del mercato, secondo **Nicholas Wall, gestore di Old Mutual Global Investors.**

“Il contesto economico solido e le condizioni finanziarie favorevoli aiutano la banca centrale ad avere fiducia nel fatto che il mercato sarà in grado di gestire l'emissione straordinaria di obbligazioni. A questo punto un rialzo dei tassi di interesse a dicembre è veramente nei piani”.

Mentre l'inflazione rimane ad un livello basso, la Fed può concedersi il lusso di essere paziente, così come la maggior parte delle banche centrali dei mercati sviluppati. Se l'inflazione dovesse aumentare e i governatori fossero inclini ad agire più rapidamente, allora il mercato positivo potrebbe dover affrontare una prova più difficile, aggiunge l'esperto.

#### **La prova dei dati macro**

**Lee Ferridge**, responsabile multi-asset strategy per il Nord America di State Street Global Markets, ricorda che “la Fed ha mantenuto invariato il suo outlook sui tassi di interesse, con un ulteriore rialzo previsto per la fine di quest'anno”. Ciò nonostante, a suo avviso molto probabilmente sarà necessario un miglioramento dei dati e/o nuovi segnali di pressione inflazionistica affinché

la Fed alzi i tassi di interesse per la terza volta nel 2017. Il suo compito non sarà certo facilitato dalla distorsione che subiranno i dati nei prossimi mesi, a seguito della devastazione causata dagli uragani Harvey e Irma”.

#### **Toro ancora sostenibile?**

**A fronte dei livelli elevati raggiunti da molti listini azionari, resta da capire se la fase**

**Toro è ancora sostenibile.** Esprime dubbi in merito il team multi-asset di **Bmo Global Asset Management:**

“È difficile prevedere un decisivo cambiamento a livello di fondamentali così ci aspettiamo che l'inflazione e i tassi di crescita restino in generale favorevoli”, è la premessa. “Negli ultimi anni, bassi livelli di inflazione hanno supportato sia i mercati obbligazionari sia gli asset rischiosi, come le azioni e il credito. Tuttavia”, ricordano, “il fallimento fino a questo momento del Presidente Trump di portare a termine importanti riforme, così come le preoccupazioni sulla stabilità della sua amministrazione, unite alle minacce di uso della forza da parte della Corea del Nord, hanno dato agli investitori tempo per pensare. Oggi però, i mercati hanno trascurato queste preoccupazioni e, mentre il Trump trade è stato ampiamente scontato, i mercati azionari hanno vissuto in larga parte una fase laterale durante l'estate”.



# Sondrio

## fermo il mercato dei negozi



“ Nonostante alcuni segnali di debolezza, la città non mostra variazioni a livello di volumi scambiati, in controtendenza con i risultati negativi registrati nell'ultimo decennio nel resto della penisola ”

Ancora un anno statico per i negozi di **Sondrio**. Il mercato degli immobili a uso commerciale nel capoluogo ha registrato un 2016 caratterizzato dalla **stabilità dei volumi** scambiati. Nonostante alcuni segnali di debolezza, la città non mostra variazioni a livello di volumi scambiati, in controtendenza con i risultati complessivamente negativi registrati nell'ultimo decennio nel resto della penisola. Tale fattore si può interpretare come un segnale di distensione del mercato dopo un periodo di forte contrazione e si attende un accenno di ripresa per il 2018.

Il volume delle superfici scambiate nel 2016 è rimasto invariato rispetto ai risultati del 2015 a tremila metri quadri.

### Prezzi in calo

L'andamento dei prezzi medi nella città di Sondrio ha seguito un trend discendente a partire dal 2007, generalizzato sull'intero territorio comunale, con le zone periferiche e semicentrali che hanno perso rispettivamente circa il 34 e il 45% del prezzo al metro quadrato medio dei negozi, mentre nelle zone centrali la contrazione è stata di circa il trenta per cento.

Il 2016 è stato l'anno in cui sono registrati i valori medi minimi al metro quadro, ma si osserva un lieve recupero nelle zone centrali e semicentrali partire dal 2017.

Per le zone intermedie della città sarà necessario attendere almeno fino al 2018 per riscontrare un'effettiva inversione di tendenza in seguito ad un ritorno della domanda. La periferia non sembra offrire possibilità di miglioramento, almeno per ora.

### Soffrono anche gli affitti

Per quanto riguarda il valore medio unitario dei canoni di locazione, l'andamento è stato simile a quello dei prezzi di vendita al metro quadro, con una riduzione complessiva rispetto ai valori registrati tra il 2007 e il 2016 pari a circa il 27 per cento nelle zone centrali e di circa il 34 per cento nelle zone periferiche e semicentrali.

Nel 2017 le zone centrali mostrano lieve accenno di crescita da incrementare nel 2018, mentre per le zone semicentrali e periferiche occorrerà attendere almeno un altro anno per assistere ai primi segnali di inversione di rotta.

# 27%

il calo dei canoni d'affitto negli ultimi dieci anni

# 3.000

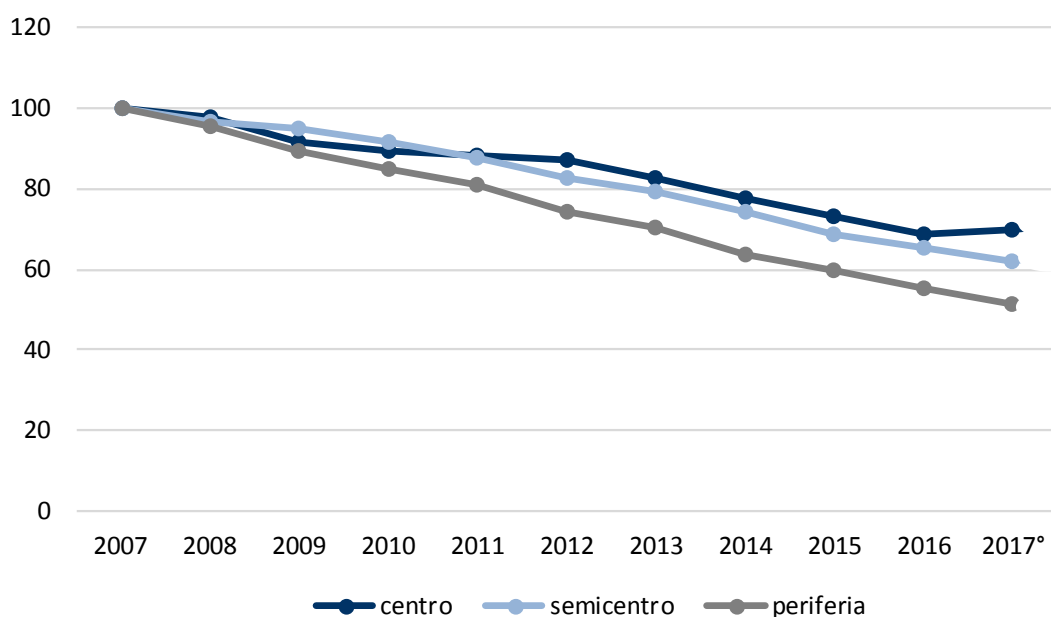
 mq

il volume delle superfici scambiate nel 2016

# 34-45%

la discesa dei prezzi nelle zone fuori dal centro cittadino

**Andamento dei prezzi medi del settore commerciale di Sondrio (2007=100)**



Fonte: Scenari Immobiliari

# Immobiliare: ecco perché la Francia cresce sempre e l'Italia non più



Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare

Perché in Italia dopo 10 anni non vediamo la ripresa dell'immobiliare (a parte un modesto aumento delle compravendite ma a prezzi sempre calanti) mentre in tutto il mondo (tranne a Cipro) la crisi è passata da tempo?

Ognuno, in base ai propri interessi, fornisce risposte diverse. Ma i fatti sono fatti.

Una risposta chiara arriva da Parigi, dove si sta verificando **un caso molto simile a quanto accaduto in Italia nel 2015**. Vediamo come i due Paesi hanno affrontato il tema.

**Con lo scopo di tagliare un miliardo di spesa pubblica**, Parigi oggi conferma la riduzione degli

aiuti alle famiglie disagiate per integrare i canoni d'affitto che altrimenti non riuscirebbero a pagare. In Francia si chiama APL, aiuto all'alloggio, e ne usufruiscono quasi 7 milioni di persone. Il taglio è di 5 euro al mese, in media. Non molto, ma per chi è in difficoltà è comunque un aiuto che viene meno. Il presidente della Repubblica Emmanuel Macron ha invitato i proprietari immobiliari di ridurre i canoni dello stesso importo, in modo da sterilizzare, per gli inquilini, il taglio. La risposta è stata negativa, ma almeno il presidente ha avuto il tatto di chiedere e non imporre una riduzione dei canoni. E anche per questo la Francia resta sempre tra i primi Paesi meta degli investitori.



La proprietà privata non si tocca dal giorno alla notte.

Torniamo a casa nostra.

Sempre per **risparmiare un miliardo**, come oggi in Francia, il governo Renzi dal 1 gennaio 2015 impone, non invita ma impone, ai privati di ridurre del 15% il canone d'affitto alla pubblica amministrazione. Dal giorno alla notte i proprietari si sono visti ridurre del 15% quando pagato dai loro inquilini PA. Un colpo che i fondi immobiliari non hanno ancora assorbito.

Nota a margine: quel taglio è stato usato per finanziare la misura degli 80 euro in busta paga. Se ci si pensa bene, non è stata solo una partita di giro, ma una perdita per gli italiani. Perché, sono sì arrivati 80 euro in busta paga ad alcuni, ma che sono stati prelevati da altri privati. In più, nel caso dei fondi immobiliari, quel taglio del 15% dei canoni della PA porterà a una riduzione della liquidità che andrà a formare le pensioni delle varie categorie. In pratica è stato innescato un meccanismo in cui tutti perdono.

**Non risulta in archivio una solo riga di allarme,**

all'epoca, da parte delle varie associazioni dei fondi immobiliari.

**Ecco perché, tra gli altri mille limiti nostrani, la Francia galoppa e l'Italia è impiantata:**

la proprietà privata non è tutelata, anzi. E gli investitori, se non c'è l'affare delle vite, non ci pensano a prendere rischi in Italia.

Solo un caso, rilanciato oggi dalla cronaca francese, ma che conferma come il nostro Paese senza cambiamenti reali attesi da sempre, resterà la periferia dell'impero. Possiamo anche illuderci che la realtà sia diversa, ma i numeri parlano chiaro.

**C'è da augurarsi che le rappresentanze di categoria cambino finalmente marcia.**

**Grande fiducia pare meritare l'operazione di Confedilizia che amplia la platea dei propri associati anche ai fondi immobiliari e agli investitori, settori finora non adeguatamente seguiti. Lo vedremo alla prova dei fatti, ma pare la strada giusta perché il settore arrivi a diventare davvero il cane da guardia del real estate italiano che troppo ha dovuto subire.**

# In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



## Istat: prospettive di crescita stabile per l'area euro (Report)

Nel secondo trimestre 2017 la crescita del Pil ha accelerato nell'area euro, registrando un incremento dello 0,6% rispetto al +0,5% del primo trimestre. A renderlo noto è l'Istat. Gli indicatori coincidenti e anticipatori mantengono un orientamento positivo,

[vai alla notizia >](#)



## Abi: sofferenze ai minimi da marzo 2013 (Report)

Crescono i prestiti bancari ad agosto, con i tassi che toccano un nuovo minimo storico, mentre il numero di sofferenze a luglio scende fino a valori record. Questo è il quadro dipinto dall'Associazione Bancaria Italiana nel suo rapporto mensile. Secondo la ricerca, l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia è di 1.762,1 miliardi di euro.

[vai alla notizia >](#)



## Usa: rallentano le quotazioni immobiliari

A luglio l'indice FHFA, che misura i prezzi delle abitazioni statunitensi, è aumentato dello 0,2% a livello mensile, in lieve diminuzione rispetto al +0,1% di giugno. Il dato è inferiore alle attese, che erano per una crescita dello 0,4%.

[vai alla notizia >](#)



## Tecnocasa: compravendite immobiliari in aumento

Si confermano i segnali positivi dal mercato immobiliare italiano: le compravendite aumentano e i prezzi si stabilizzano. Secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, la domanda è in aumento e l'offerta inizia a diminuire, soprattutto sulle tipologie di qualità per posizionamento e stato di conservazione. Il trilocale raccoglie il 40,1% delle richieste nelle grandi città.

[vai alla notizia >](#)



### Bonus ristrutturazione: detrazione del 50% solo a lavori ultimati

Il bonus per l'acquisto di case ristrutturate può essere ottenuto solamente a lavori ultimati. A ribadirlo è il vice-ministro all'Economia Luigi Casero, in risposta al question time in commissione Finanze alla Camera (interrogazione 5-12157 dei deputati Pd Marco Di Maio e Michele Pelillo) del 14 settembre.

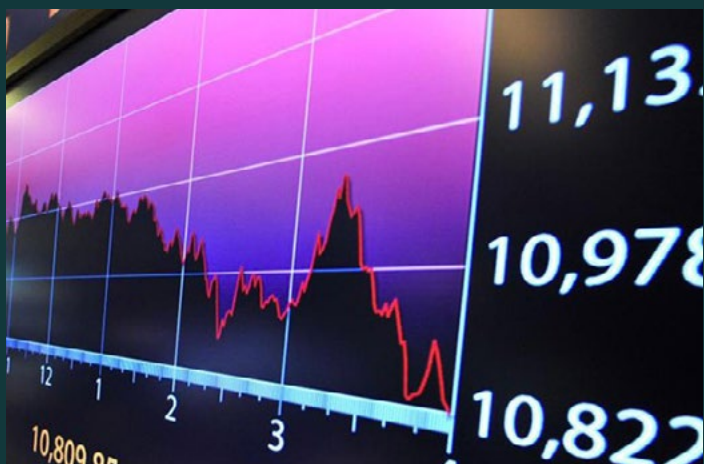
[vai alla notizia >](#)



### Istat: settore delle costruzioni in lieve ripresa (Report)

A luglio 2017, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento dello 0,1%, dopo la flessione congiunturale rilevata a giugno (-1,6%). Questi i dati emersi dall'indagine Istat sugli indici di produzione e dei costi nelle costruzioni.

[vai alla notizia >](#)



### Tutto l'immobiliare in una Virtual Data Room

Tra le notizie dei giorni scorsi si nota questa: Banca Carige, via libera a cessione NPL per 1,4 miliardi. Il CdA ha avviato il processo d'identificazione di un nuovo portafoglio di sofferenze da inserire in virtual data room. Vdr, l'acronimo di Virtual data room, è un termine sempre più utilizzato, in particolare se ci si riferisce agli NPL con sottostante immobiliare.

[vai alla notizia >](#)



### Cdp: Salvatore Sardo nuovo Chief operating officer

Cassa depositi e prestiti affida la carica di Chief operating officer del gruppo a Salvatore Sardo, che prende il posto della dimissionaria Simonetta Iarlori. Sardo manterrà anche gli attuali incarichi di amministratore delegato di Cdp Immobiliare e presidente di Cdp Investimenti Sgr.

[vai alla notizia >](#)



## AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DEI DUE MACELLI 74/75 "SALONE MARGHERITA" SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Roma, Via Dei Due Macelli, 74/75, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'unità è un teatro, noto come "Salone Margherita" e occupa una porzione longitudinale di un edificio ottocentesco situato nel centro storico di Roma, nel rione Campo Marzio, nelle immediate vicinanze di Piazza di Spagna. L'immobile è insediato nel Tessuto T2 della Città storica e rientra nella "Carta per la qualità" del Comune di Roma.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato per una superficie totale lorda di circa mq 2.504. EP gl,nren: 16.8440 KWh/m2 anno Classe energetica: E. Attualmente, il teatro è affittato con contratto in scadenza per il 31 dicembre 2018.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA