

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2016  
Numero 32  
26 novembre -  
2 dicembre

# REVIEW

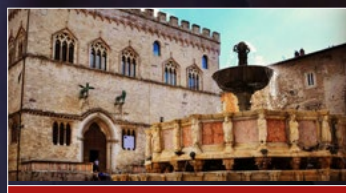
WEB EDITION

Luca Dondi  
Managing Director  
di Nomisma

## Compravendite in crescita



Bocciato l'emendamento  
ad hoc per Airbnb



Segnali contrastanti  
dai prezzi a Perugia



Il bicchiere è mezzo pieno  
per l'immobiliare



Milano e Roma  
Mercati a confronto

# | Sommario

- 4 LA COPERTINA**  
Compravendite in crescita
  
- 8 PRIMO PIANO**  
Rota Candiani (Hogan Lovells): Il bicchiere è mezzo pieno per l'immobiliare
  
- 13 IL MONDO**  
Il Punto dall'Estero
  
- 15 L'ITALIA**  
Le News dalla Penisola
  
- 21 FINANZA**  
Spazio (lavorativo): ultima frontiera
  
- 26 MERCATO**  
Il mercato immobiliare residenziale di Perugia
  
- 28 REPORT**  
Stranieri a caccia di rustici e casali
  
- 30 REPORT**  
Roma e Milano, mercati a confronto



Cambia il modo di vivere gli spazi all'interno degli uffici e questo crea nuove opportunità di investimento per chi punta a ritorni sostenibili nel lungo periodo. L'analisi di Aberdeen.



Arrivano segnali contrastanti dal mercato immobiliare di Perugia. Il 2016 si chiuderà con una crescita delle compravendite nell'ordine dell'11%, mentre i prezzi continuano a soffrire, un trend che riguarda anche le zone più centrali della cittadina umbra. L'analisi di Scenari Immobiliari.

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management  
Anno 2016  
Numero 32  
26 novembre - 2 dicembre

# REVIEW

WEB EDITION

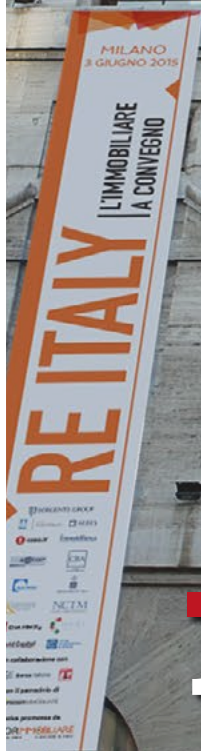
© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano  
Redazione  
Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Direttore responsabile  
Maurizio Cannone  
Art Director  
Jacopo Basanisi

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

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

# RE ITALY

## WINTER FORUM



# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana



Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: [eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

Sito web: [www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.



# Compravendite in crescita

Bene le compravendite, ma il rischio che i segnali di ripresa emersi negli ultimi mesi possano essere annullati da nuovi problemi è alto. Si può sintetizzare così quanto emerso dall'ultimo studio di **Nomisma**, di cui **REview** presenta le principali evidenze.

## Il bicchiere mezzo pieno

Ad alimentare le ambizioni di rilancio è il ritorno di interesse della domanda per **l'investimento immobiliare diretto** che, nonostante la precarietà delle prospettive e le fragilità reddituali, nel nostro Paese rimane un pilastro dell'allocazione familiare. E' quanto emerge dall'analisi

dell'Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma. Il legame che si è stabilito nell'ultimo decennio tra **scelte bancarie** e mercato immobiliare appare sempre più stretto. Tale relazione, che nell'ultimo biennio è stata fattore propulsivo della ripresa, espone inevitabilmente il settore alle fluttuazioni tipiche dei contesti più finanziarizzati, riducendone di fatto il potenziale anticiclico. Si tratta di un fenomeno che nel nostro Paese rischia di essere ancora più marcato che altrove, in ragione della precarietà della prospettiva economica generale, oltre che dell'esposizione del sistema bancario in fatto di crediti deteriorati.



L'ammontare delle sofferenze, associato alla limitata efficacia delle iniziative messe in campo per smaltirle, non consente, infatti, di ipotizzare ulteriori eccessi proattivi, i cui effetti rischierebbero di rivelarsi disastrosi. Alla luce degli andamenti difforni nei due semestri 2016 (seppure entrambi improntati alla crescita), il 2016 si chiuderà con un incremento dell'attività transattiva comunque a due cifre, stimabile su base annua nell'ordine del 12,3%.

### La spinta del residenziale

A guidare il cambiamento è in particolare il settore residenziale, il quale in tre anni è cresciuto del 23,3%, mentre per l'insieme degli immobili di impresa, l'aumento è stato più contenuto e nell'ordine del 13%.

Alla base di questa crescita c'è la ritrovata agibilità del canale creditizio per accedere alla proprietà: l'incidenza delle compravendite finanziate sul totale passa dal 44% del 2016 al 59,8% attuale.

**+12,3%**  
incremento dell'attività  
transattiva nel 2016

**+23,3%**  
la crescita del residenziale

### Soffrono i prezzi

Al rilancio dell'attività transattiva non ha fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure con un'intensità progressivamente decrescente.

Su base semestrale l'ultima variazione dei prezzi è contenuta in un range minimo che va da -1,1% a -0,6%, confermando per il terzo anno consecutivo la progressiva riduzione dell'intensità del calo dei valori immobiliari.

I **valori di locazione** hanno fatto registrare negli ultimi sette anni variazioni più contenute rispetto a quelle relative ai prezzi e ciò è avvenuto anche nell'ultimo semestre dell'anno, con canoni di locazione diminuiti su base annua in un range compreso tra il -1,6% dei negozi e il -0,8% delle abitazioni.

Un altro indicatore di mercato degno di attenzione è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione. In media, negli ultimi tre anni i ritorni di un investimento nel settore immobiliare si sono attestati nell'ordine del 5% per le abitazioni e gli uffici e del 7% per i negozi.

## Calano le tempistiche

I tempi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato e lo sconto sui prezzi richiesti sono tra gli indicatori che più tempestivamente rappresentano le tendenze in atto sui diversi segmenti del mercato. Da alcuni semestri si assiste a una riduzione contenuta, ma costante, di tempi e sconti che descrive una migliorata condizione di liquidità degli immobili, che, a sua volta, si traduce in un aumento delle compravendite.

A livello territoriale, sono i mercati metropolitani del Centro-Nord (Bologna, Firenze e Milano e a seguire Venezia) ad avere una posizione di vantaggio sulla via del rilancio, mentre tra quelli che manifestano tuttora un ritardo si segnalano i mercati del Sud, Roma, Padova e soprattutto Genova.

Le ricadute di tale scenario, se in termini di attività transattiva non impediscono il mantenimento di un'intonazione tuttora positiva, dal punto di vista dei prezzi inducono a delineare per i prossimi anni un quadro di sostanziale stagnazione, a cui solo poche "avanguardie" territoriali paiono nelle condizioni di fare eccezione.

## Il commento di Intesa Sp

"La componente immobiliare nei patrimoni delle famiglie italiane è da sempre estremamente rilevante". **Saverio Perissinotto**, direttore generale di Intesa



Sanpaolo Private Banking, commenta così il terzo Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, alla luce dell'ultima indagine di Banca d'Italia su "La Ricchezza delle famiglie italiane". Secondo la ricerca di **Bankitalia** le attività reali sono pari al 60,7% del patrimonio (39,3% le attività finanziarie); le abitazioni corrispondono all'84,7% delle attività reali; sommando fabbricati non residenziali e terreni si ottiene un peso complessivo della componente immobiliare pari al 93,9%; il 70% delle famiglie è proprietaria di almeno 1 abitazione; l'Agenzia delle Entrate ha censito poco meno di 76 milioni di unità immobiliari, equivalenti a circa 37,5 miliardi di euro di valore come rendita catastale. Il manager sostiene che "non solo la casa, quindi, ma l'intero complesso delle attività immobiliari rappresenta il principale bene patrimoniale ed il fulcro dove si accumulano valori tangibili e intangibili delle famiglie.

Gestire i patrimoni immobiliari richiede quindi competenze ed attenzione, si tratta di un'attività che non può essere lasciata al semplice buonsenso".

## Le interviste

**Luca Dondi**, managing director di Nomisma

"Il 2016 si avvia alla conclusione con una crescita delle compravendite, ma una riduzione dei prezzi.

Uno scenario che conserva ancora delle difficoltà, frutto dei problemi di molte famiglie nel sostenere un investimento molto importante. Il clima di fiducia è in calo rispetto a inizio anno e questo ha ricadute negative sulla propensione all'investimento".



La videointervista a Luca Dondi

**Elena Molignoni**, coordinatore osservatorio mercato immobiliare di Nomisma

“Il consuntivo del 2016 certifica che lo scenario è incerto per il mercato immobiliare italiano. Siamo di fronte a una ripresa dell’attività transattiva, che nel segmento residenziale viene spinta dal credito. Questo non si è riflesso sui prezzi, che continuano a flettere, anche se in maniera più modesta rispetto al passato”.

**Stefano Mantella**, direttore centrale strategie Strategie Immobiliari e Innovazione

“La giornata di oggi è stata molto



La videointervista a Stefano Mantella

interessante perché è stata ribadita l’importanza della collaborazione tra pubblico e privato. Un valore nel quale crediamo molto. Occorre trovare sempre nuove forme di collaborazione a sostegno del mercato”.

**Stefano Magnolfi**, business unit director at Crif

“Le nuove normative in campo immobiliare vanno nella direzione di aumentare il livello di trasparenza sul mercato.

Si tratta di un passo in avanti importante. In questa occasione abbiamo fatto il punto sull’evoluzione più recente e sulle prospettive davanti a noi”.



La videointervista a Elena Molignoni



La videointervista a Stefano Magnolfi

# Il bicchiere è mezzo pieno per l'immobiliare

contenuto esclusivo



“I segnali che arrivano dal mercato immobiliare italiano sono moderatamente positivi. Potremmo essere all’inizio di un nuovo ciclo di espansione dopo una lunga sofferenza”.

**Marco Rota Candiani**, co-managing

partner dello studio legale **Hogan Lovells** e tra i massimi esperti di diritto immobiliare, vede il bicchiere mezzo pieno per il settore. Anche se non nasconde gli ostacoli che frenano l’accelerazione della crescita.

**Partiamo da uno sguardo generale. Quali sono i trend emergenti nel mercato immobiliare italiano?**

Dal nostro osservatorio le asset class di maggiore interesse per gli investitori in questo momento sono: **immobili ad uso ufficio** a reddito, prevalentemente nelle città di Roma e Milano, meglio se hanno anche una parte retail e anche una componente di affitto per poter valorizzare l'asset. Inoltre è ritornato un interesse per la **logistica** che era scemato negli ultimi anni visto il calo di rendimenti nel settore, retail park e centri commerciali oltre che high street retail in particolare nelle grandi città, alberghi, prevalentemente 5 stelle lusso (i così detti trophy deals) ma anche altre tipologie sia business che turistico.

Direi senz'altro meno il comparto residenziale in questa fase continua ad essere in sofferenza.

Ovviamente i trends di investimento sono naturalmente anche legati alla tipologia di investitori e alla loro specializzazione e

**“La ripartenza in qualche modo c'è già stata, almeno dal punto di vista della ripresa di interesse da parte degli investitori istituzionali”**

grado di rischio rispetto al ritorno atteso sull'investimento.

**Quanto ai target d'investimento, quali sono a suo avviso i più interessanti?**

C'è un grande interesse verso le **case per anziani** (la così detta edilizia della terza età) e i **co-living buildings** che rappresentano un format nuovo che richiama gli student buildings (che hanno raggiunto già livelli molto sofisticati, in particolare in mercati come quello inglese e americano).





La videointervista a Marco Rota Candiani

Parliamo di immobili che dovrebbero intercettare il **mercato dei manager**, dei professionisti dei lavoratori delle società multinazionali che sempre più spesso tendono a vivere solo per alcuni anni in una città e poi devono spostarsi per motivi professionali. Questi immobili hanno delle residenze private ma allo stesso tempo hanno una serie di **spazi e servizi comuni**, tra cui palestre, zone relax e di socializzazione, cucine e sale da pranzo, zone cinema, lavanderie e anche negozi e altri servizi che nel tempo stanno diventando sempre più sofisticati.

### **Ci sono le condizioni per una ripartenza dopo il lungo calo?**

Possiamo dire che **la ripartenza in qualche modo c'è già stata**, almeno dal punto di vista della ripresa di interesse da parte degli investitori istituzionali (in particolare di quelli stranieri che per un lungo periodo hanno latitato almeno dal punto di vista strutturale - naturalmente il mercato non si ferma mai completamente e anche negli anni più difficili ci sono state operazioni ma più legate a operazioni opportunistiche che di trend

di interesse strutturale per il mercato italiano). Dal nostro osservatorio infatti già dal 2015 che ci sono stati decisi segni di ritorno di interesse per l'Italia da parte degli investitori istituzionali e fondi stranieri e questo è senz'altro un segnale positivo, visto che normalmente l'interesse presuppone una analisi e aspettativa di trend positivo nel medio lungo termine, tuttavia l'interesse per ora si è concentrato su Milano e Roma e le aree limitrofe e questo non è sintomo di una ripresa del mercato a livello strutturale.

### **Quali sono i motori della ripresa?**

La prima è **fisiologica**, infatti l'Italia rappresenta comunque un mercato importante in Europa che, seppur piccolo dimensionalmente per numero e volume delle operazioni, non può non essere tenuto in considerazione per lungo tempo da quegli investitori internazionali che mirano a diversificare il proprio portafoglio di investimenti (dopo tutto a parte alcune eccezioni rimane un mercato dove magari non si fanno ritorni paragonabili ad altri mercati ma rimane sempre un porto relativamente sicuro dove investire e diversificare).

La seconda sono i **tassi di interesse** stabilmente bassi e segnali di maggior accesso al credito.

La terza è che comunque a livello internazionale c'è la percezione che l'Italia sia **un po' più stabile** e abbia intrapreso la via di riforme che possano portare ad una maggior certezza del diritto e ad una semplificazione della burocrazia, fermo restando che rimane una aspettativa forte anche di un taglio delle imposte che negli anni hanno pesato non poco sul mercato immobiliare

(l'abolizione dell'IMU a questo proposito sembra un passo importante in tal senso anche se poi la coperta è corta come sappiamo e se si taglia da una parte in assenza di crescita si è costretti a recuperare risorse da altre parti).

**Sul mercato c'è grande tensione in vista del referendum costituzionale del 4 dicembre. Che idea si è fatto in merito?**

Indipendentemente dalle convinzioni personali sulla riforma costituzionale oggetto di referendum ai primi di dicembre (e sulla riforma del sistema elettorale su cui si sta discutendo) non nego di aver percepito **una certa preoccupazione** da parte degli investitori con cui ho parlato negli ultimi mesi e attendiamo di vedere la reazione degli investitori e dei mercati post referendum a seconda di quello che sarà il risultato. Rimane poi da vedere cosa succederà a livello più macroeconomico con **Brexit** alle porte, come si evolve la situazione in Us dopo l'elezione di Trump senza

**“Attendiamo di vedere la reazione degli investitori e dei mercati post referendum a seconda di quello che sarà il risultato”**

contare che ci sono le elezioni francesi e poi tedesche dietro l'angolo.

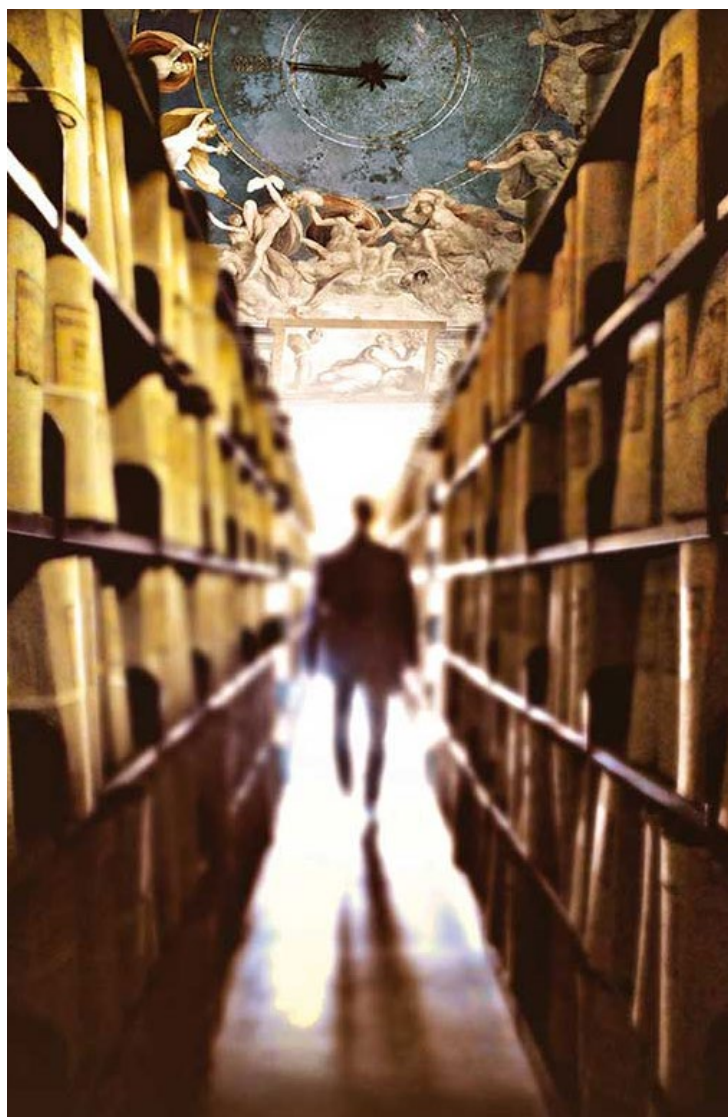
**Quali sono gli ostacoli principali alla ripresa?**

Sono sempre gli stessi: *Difficoltà di accesso al credito*. malgrado ci siano dei segnali positivi e si siano fatte alcune cose da parte del governo, in particolare per favorire i giovani, le prospettive negative di crescita rallentano comunque la scelta di investire sull'aspettativa di crescita di reddito e di mantenimento dei posti di lavoro.



Rispetto agli investitori istituzionali c'è stato sicuramente un miglioramento di disponibilità di credito per operazioni straordinarie, ma limitatamente a quelle core, per quelle più opportunistiche o di sviluppo le difficoltà ci sono ancora, quindi il mercato del credito bancario in Italia fa ancora fatica a sostenere il sistema.

*Mancanza di certezza del diritto.* in particolare la lunghezza dei procedimenti contenziosi in generale e per il ripossesso degli immobili in caso di morosità e per l'esecuzione delle garanzie. Anche qui si è fatto qualche passo avanti con l'introduzione di alcune norme da parte



**“La tempistica per ottenere permessi autorizzazioni è troppo lunga e farraginoso e non garantisce certezze, in quanto la Pubblica Amministrazione ha di fatto sempre il potere di modificare scelte precedenti”**

del governo, in particolare anche legate al tentativo di far decollare il mercato dei non performing loans, ma obiettivamente c'è ancora moltissimo da fare e siamo ancora troppo lontani dai benchmark di altri paesi.

*Eccesso di burocrazia.* La tempistica per ottenere permessi autorizzazioni è troppo lunga e farraginoso e non garantisce certezze, in quanto la Pubblica Amministrazione ha di fatto sempre il potere di modificare scelte precedenti. In più il fatto che ci siano regole diverse da Regione a Regione e anche da Comune a Comune rende tutto molto complicato e certamente contribuisce a rendere il mercato immobiliare italiano meno competitivo (è già più piccolo in termini di volume).

*Mancanza di prodotti di qualità:* C'è abbandono di equity disponibile per essere investito, ma non è facile trovare sul mercato prodotti di qualità.

## Tunisia

## Crif punta sull'internazionalizzazione

Crif ha vinto il bando internazionale indetto dall' Mitigan, azienda tunisina che fornisce servizi informativi e di gestione del rischio, ufficialmente autorizzata dalla **Data Protection Authority** a sviluppare un sistema di informazioni creditizie positive e negative in Tunisia.

Crif è stato scelto come partner strategico e come azionista della società che realizzerà un avanzato credit bureau per gestire le informazioni provenienti dagli istituti di credito e dalle compagnie di assicurazioni locali.

Nello specifico Mitigan, in collaborazione con Crif, aiuterà a colmare il gap informativo e strutturale sia attraverso la realizzazione del sistema di informazioni creditizie sia l'offerta di servizi di scoring e di valutazione del rischio.

## Usa

## Prezzi in salita



I prezzi delle case negli Stati Uniti confermano uno stabile tasso di crescita, per un mercato immobiliare in progressiva in ripresa. Nel mese di settembre l'indice Fhfa, elaborato dalla Federal Housing Finance Agency è cresciuto dello 0,6% su mese dopo il +0,7% di agosto. Il dato risulta **superiore alle attese** del mercato, che erano per un +0,5%.

## Usa

## Cresce la domanda di mutui

L'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato nella settimana chiusa al 28 ottobre a quota 486,2 punti, **in crescita del 5,5%** rispetto alla settimana precedente in cui aveva fatto registrare un valore di 436,3 punti.

Lo rende noto la Mortgage Bankers Association. L'indice di rifinanziamento è calato del 3,1% a 1.754,2 (1.810,1 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è salito del 18,8% a 234,1 punti (197 punti nella settimana precedente).



Ricostruiamo insieme  
la strada dei mutui  
non performing

**GESTIONE NPL**  
by CRIF



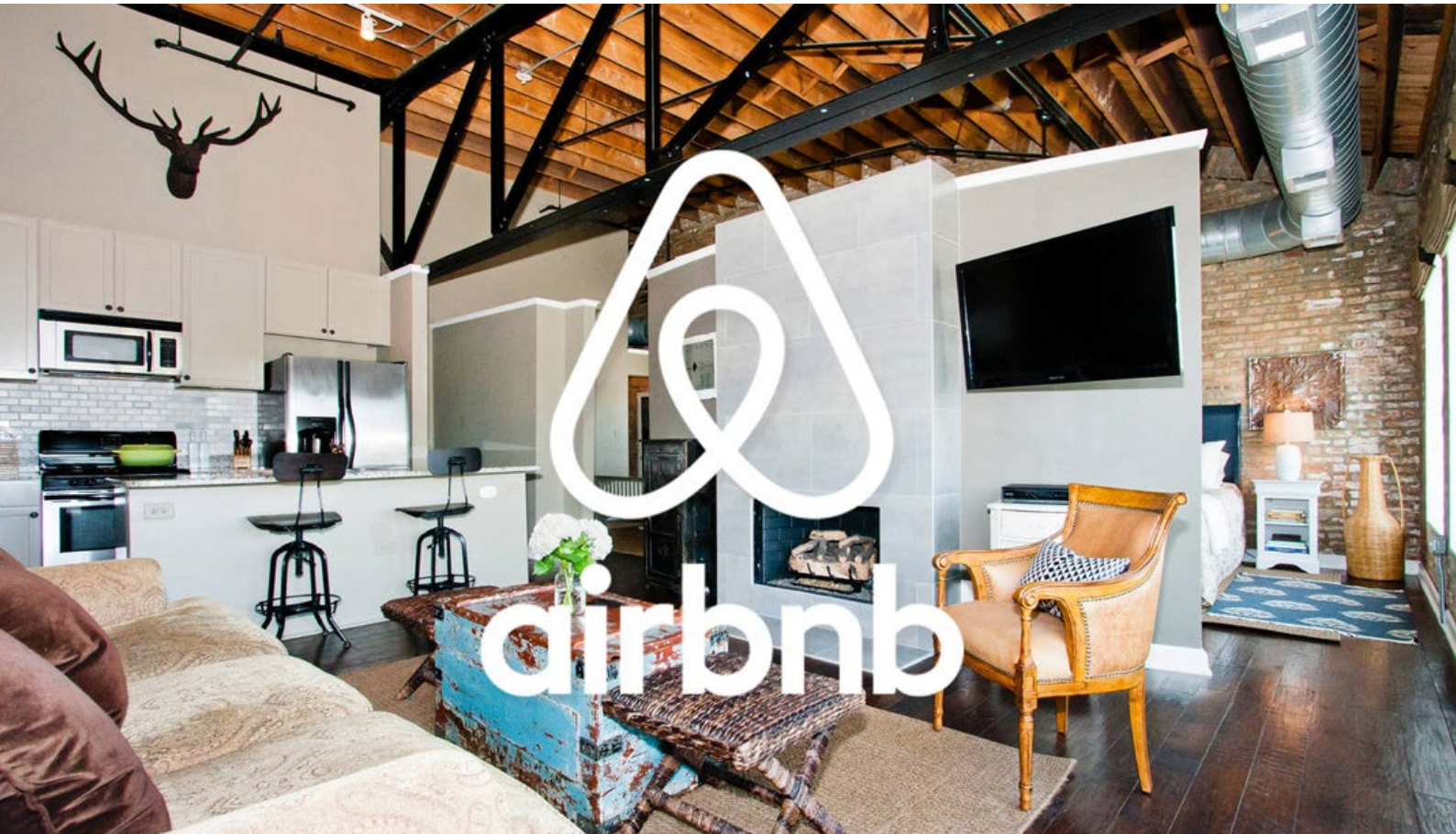
Gestione NPL è la soluzione CRIF che ricostruisce il rapporto tra istituto di credito e mutuatario in difficoltà.

Gestione NPL mette in campo ogni strumento di supporto al debitore, fino alla gestione della vendita sul mercato dell'immobile a garanzia del mutuo, per evitare il complicato e svantaggioso iter di vendita all'asta.

CRIF è in grado di gestire per gli istituti l'intero portafoglio mutui non performing, adottando tutte le possibili azioni di recupero crediti tramite processi consolidati e garantendo con Gestione NPL:

- **Supporto al debitore** da parte di un team esperto e dedicato di Consulenti di Crediti Problematici. Incaricati di attivare un contatto diretto con i soggetti insolventi, i consulenti verificano le possibili alternative di rientro del debito, tra cui la vendita dell'immobile.
- **Esternalizzazione dell'intera gestione dei mutui in sofferenza**, dal contatto telefonico con il debitore fino al recupero giudiziale.
- **Completa governance di processo da parte dell'istituto**, grazie al costante monitoraggio della lavorazione delle pratiche.
- **Ottimizzazione dei tempi e salvaguardia della reputazione dell'istituto.**

**Gestione NPL by CRIF. Now Performing Loans.**



## Bocciato l'emendamento AirBnb

La commissione Bilancio della Camera ha respinto l'emendamento "AirBnB" sulle locazioni brevi, che aveva l'obiettivo di regolare il mercato degli affitti turistici delle case private.

Governo e relatore hanno espresso parere negativo.

Sull'emendamento, che tra le altre cose prevedeva anche l'applicazione della **cedolare secca** sugli affitti che sarebbe

stata pagata dagli intermediari in veste di sostituti d'imposta, era intervenuto, anche il premier Matteo Renzi, dicendosi contrario e assicurando che non avrebbe introdotto in manovra nuove tasse.

**Francesco Boccia**, presidente della Commissione Bilancio della Camera: "Fino a quando un'azienda continuerà a non pagare le tasse non farà un buon servizio al Paese".

## Nuovo tesoriere Fiaip

**Monica Andreotti** è stata eletta nuovo Tesoriere Nazionale Fiaip nel corso del recente Consiglio Nazionale svoltosi a Roma.

**Paolo Righi**, presidente nazionale Fiaip: "Al Tesoriere Nazionale Monica Andreotti porgo i migliori auguri di buon lavoro. Gestire le finanze comuni di tutti gli Associati Fiaip è un incarico di assoluta responsabilità che sono certo Monica saprà affrontare con il

massimo impegno, così, come già fatto in passato, per tutti gli incarichi federativi da lei ricoperti".

Monica Andreotti, è una professionista del Real Estate che opera in Toscana da oltre 30 anni come agente immobiliare a Pistoia. Da sempre impegnata nell'attività della Federazione, è stata per tre mandati Presidente del Collegio Fiaip di Pistoia e Consigliere Nazionale.

# Olimpiadi 1960, un affare per l'immobiliare



Le Olimpiadi del 1960 hanno cambiato il volto di Roma. Sono **nati nuovi quartieri** e dopo mezzo secolo si può dire che chi ha investito nei nuovi quartieri creati vicino alle zone olimpiche ha fatto un ottimo affare, di poco inferiore al centro storico. Il dato emerge da un rapporto che ha elaborato l'istituto indipendente di studi e ricerche **Scenari Immobiliari**.

La XVII Olimpiade, l'unica ospitata finora dalla capitale italiana, ha permesso la realizzazione della grande arteria infrastrutturale della città che doveva collegare il versante occidentale della città con la zona dell'Eur, passando per la cosiddetta «Valle dell'Inferno», villa Doria Pamphilj – il cui parco allora venne diviso in due – Monteverde e ponte Marconi,

realizzato per l'occasione e collegato alla Cristoforo Colombo.

Nella sua denominazione di “Olimpica”, questo unico anello stradale abbraccia in sé diversi tratti di opere pre-esistenti e altre completamente nuove.

La strada a scorrimento veloce che collegava la via Salaria con l'area del Foro Italico – con l'omonima via – e quella dello Stadio Olimpico attraversando Monte Antenne, Tor di Quinto, Ponte Milvio e le colline della Farnesina, sarebbe stato il primo tratto della Tangenziale Est, una **circonvallazione urbana** che doveva proseguire fino a San Giovanni – ultimata in occasione di un altro grande evento sportivo nel 1990.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

# Gli "investitori" gettano la maschera

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare.it

Finchè si parla va bene tutto, quando si passa alle azioni concrete le cose diventano più complicate. È così nel Real Estate italiano ed è così anche per le infrastrutture e gli investitori in **project financing**. In sei mesi si è passati da un trionfale "Ho la coda di investitori internazionali fuori dalla porta" a un deprimente "Solo l'8% dei progetti proposti sono realizzabili".

Il 7 marzo 2016: "Non c'è un problema di risorse per le infrastrutture. Io oggi al Ministero ho la fila di investitori stranieri che mi chiedono progetti maturi in cui investire". Lo ha affermato il ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture, **Graziano Delrio**, intervenendo alla Mobility Conference a Milano.

Ora che i progetti sono stati valutati nel concreto, le dichiarazioni sono di ben altro tenore: "Abbiamo sul tavolo 30 miliardi di proposte di project financing, di questi 30 mld sta in piedi solo l'8%, solo una o due sono credibili. Abbiamo opere in corso frutto di piani finanziari totalmente sballati, spesso chi propone opere in project financing ha l'idea che lo Stato sia un bancomat".

Nell'ultima frase si riassume il nostro Paese: "Spesso chi propone opere in project financing ha l'idea che lo Stato sia un bancomat".

Non ci sono analisi che tengano. In Italia, se in qualche modo non paga la **mano pubblica**, salvo inevitabili eccezioni, non si muove un mattone. Ma questo è valido da sempre, con gli alti e bassi del mercato che semplicemente amplificano la tesi di base. Ora l'afflusso degli investimenti

è totalmente inceppato non tanto da questo snervante Referendum che viene usato come scusa da tutti, quanto dalla crisi economica italiana. Si badi, italiana non internazionale. Perché per esempio solo una settimana fa la Spagna ha alzato le previsioni di crescita del Pil al 3% nel 2017, mentre l'Istat per noi nell'aggiornamento odierno si ferma allo 0,9%. Se non riparte l'economia non ci sono investimenti.

Quelli che stiamo vedendo nel settore immobiliare sono in gran parte di sostituzione.

A somma zero. Come per i centri commerciali, di cui si parla molto nel periodo. Ci sono aperture di nuovi spazi, ma non sono note le chiusure di centri commerciali che diventeranno obsoleti proprio a causa delle nuove aperture. È normale che sia così? Non lo è, perché in un mercato normale le nuove aperture vanno di pari passo con l'aumento dei consumi. Insomma, è una battaglia solo tra l'azienda che già è sul mercato contro l'azienda che vuole entrare. Il gioco è a somma zero perché i consumi restano immutati. Tanti posti di lavoro si guadagnano da una parte, tanti se ne perdono dall'altra.

E il Pil resta inchiodato. Visto che gli investitori veri latitano, serve un cambio di rotta, per non fare la fine del topo. I fautori del no diranno che è la prova degli errori del governo.

I sostenitori del sì diranno che è la prova di quanto il Paese debba essere innovato. Ognuno la pensi come vuole, ma barca è la stessa. Se affonda, affonda per tutti.

## Debutta il mutuo paperless



Widiba completa l'offerta dei servizi bancari con il lancio del primo mutuo in Italia completamente digitale e **paperless**, dalla richiesta con firma digitale fino all'invio online dell'intera documentazione al notaio. Il prodotto è a zero spese, per mutui a tasso variabile e fisso, con una durata massima di 30 anni e un importo finanziabile fino a 1.000.000 euro, anche per l'acquisto della seconda casa e la surroga.

Con 5 giorni per la conferma e 30 giorni per l'erogazione, con il costante supporto di un **tutor** specializzato, l'intero percorso, dalla preventivazione al pagamento delle rate, è caratterizzato da un'interfaccia digitale semplice e veloce con un linguaggio naturale e intuitivo.

Per i clienti che sottoscrivono il mutuo Widiba, è inoltre disponibile un servizio di analisi immobiliare sempre aggiornato utile per tenere sempre sotto controllo nel tempo l'immobile, il prezzo di mercato, il grado di liquidabilità, la volatilità del prezzo e le attività e passività che genera. Anche grazie ai mutui, Widiba allarga il perimetro della consulenza finanziaria e, a 24 mesi dalla sua nascita, diventa ancora più completa e competitiva.



## Busetto alla guida dell'Anie

L'assemblea dei soci di Federazione Anie ha eletto **Giuliano Busetto** alla guida della federazione per il quadriennio 2016-2020. Assieme a lui una squadra di cinque vicepresidenti. Federazione Anie conta oltre 1.200 aziende associate, riunite in 14 associazioni, con un fatturato aggregato pari a 54 miliardi di euro, di cui 29 miliardi di esportazioni, e 410mila addetti.

Anie rappresenta le tecnologie abilitanti per consentire la digitalizzazione delle imprese manifatturiere e traggere l'evoluzione verso la Quarta Rivoluzione Industriale (Industria 4.0)

Giuliano Busetto, neopresidente Anie:

“Nel mio programma di presidenza ho individuato tre temi strategici, le infrastrutture intelligenti, l'energia e la digitalizzazione del manifatturiero. Questi elementi se ben indirizzati, sono convinto che possano rappresentare tre driver di crescita perché aprono a mercati dalle grandi prospettive. Se sapremo ben indirizzare le opportunità di fronte a noi accresceremo il ruolo di Anie come autorevole interlocutore, punto di riferimento per mercato e istituzioni. A noi il compito di cogliere le sfide del momento e intraprenderlo con determinazione e ingegno”.

## Cdp investe nelle città intelligenti

Il Cda di Cassa depositi e prestiti ha deliberato una capitalizzazione di 100 milioni di euro per il “**Fondo Investimenti per l’Abitare - FIA2**”, fondo immobiliare finalizzato alla trasformazione urbanistica di 14 grandi città italiane in Smart Cities. Cdp conta di attrarre capitali fino ad 1 miliardo da investitori istituzionali internazionali non speculativi, interessati a valorizzare una nuova asset class immobiliare focalizzata sulla casa e sui servizi privati di pubblica utilità in locazione. Il Fondo si ispira alla strategia europea di sviluppo “Europa2020”. L’intervento si inquadra nella mission del Gruppo Cdp di Istituto Nazionale di Promozione che catalizza investimenti privati nazionali ed esteri, anche su progetti immobiliari infrastrutturali d’interesse generale. Il fondo punta a **riqualificare e riconvertire** edifici e complessi immobiliari in disuso nelle città metropolitane e nei capoluoghi di provincia.

## Tre in corsa per gli NPL di Piazza Aulenti

Il piano di razionalizzazione e risanamento di **Unicredit** passa anche per la gestione dei crediti deteriorati. Alla banca sono arrivate le offerte per il pacchetto di non performing loan, affiancato dalle garanzie dello Stato (Gacs) del valore di venti miliardi messo in vendita alcuni mesi fa dall’istituto milanese. In gara ci sono tre operatori internazionali: il fondo Cerberus, il colosso dell’asset management **Pimco** e uno dei principali operatori del settore della gestione delle sofferenze, **Fortress**. E proprio quest’ultimo, sembra essere il soggetto in pole position per acquisire il maxi-pacchetto di npl, uno dei più pesanti del mercato italiano. La stessa Fortress conosce il business e anche il portafoglio oggetto dell’asta, avendo rilevato nel corso del 2015 Uccmb, l’attività di gestione dei crediti di Unicredit, ribattezzata poi Dobank.

## Nuove nomine in casa Unicredit

Continua l’opera di ammodernamento in casa Unicredit, impegnata a oliare la macchina per riportare in equilibrio i conti. Il neo ad **Jean Pierre Mustier**, secondo fonti giornalistiche, avrebbe deciso un cambio di quattro dei sette regional manager a far data dall’inizio del 2017. Sono confermati Giovanni Forestiero capo del Centro Italia con base Roma, Elena Goitini (Sud a Napoli) e Giovanni Solaroli (Lombardia a Milano). Stefano Gallo diventerà il direttore regionale del Nord-Ovest. Prenderà il posto di Dario Prunotto, destinato a un incarico in direzione generale. Gallo è oggi responsabile del

wealth management del Nord Ovest. In Sicilia, Salvatore Malandrino succederà a Sebastiano Musso. **Malandrino**, attuale capo della direzione di Catania, ritorna a Palermo dove era stato responsabile del corporate ai tempi della divisione delle attività dal retail. **Musso** a sua volta si trasferirà a Verona come direttore regionale del Nord-est al posto di Ferdinando Natali destinato a un incarico in Sicilia. Infine, capo del regional Centro Nord sarà Andrea **Burchi** che sostituirà Stefano Giorgini destinato alla poltrona di d.g. di Unicredit Subito Casa, la società di intermediazione immobiliare di gruppo.



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

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



ECB.it

**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](http://WWW.IDEAFIMIT.IT)



a cura di Andrew Allen, Global Head of Property Research di Aberdeen AM

# Spazio (lavorativo): ultima frontiera

Con le parole del **Capitano Kirk**, la missione del suo equipaggio consisteva nell' "arrivare dove nessun uomo è mai giunto prima". Qualcosa che non era affatto semplice per le strane creature di Star Trek che vivono a bordo della nave stellare Enterprise.

Un ambiente in cambiamento costante non era per nulla estraneo a Spock e Scotty; e non lo è nemmeno agli investitori immobiliari.

## Nuovi utilizzi

Il modo in cui usiamo gli uffici sta cambiando rapidamente. Sono ormai passati i giorni in cui una società prendeva in affitto un ufficio per 20 anni e le persone avevano la loro stanza con una porta da chiudere.

Cambiamenti strutturali di lungo termine hanno un effetto travolgente su come le aziende usano lo spazio di lavoro per due motivi principali: alle aziende serve molto



meno spazio visto che gli uffici moderni possono accogliere più occupanti, cosa che sta creando un'offerta nascosta o invisibile di spazio, inoltre gli occupanti sono alla ricerca di accordi d'affitto più flessibili a causa di strutture di business e pratiche lavorative in rapido cambiamento.

È possibile che gli analisti che sostengono che la somma fisica di metri quadrati sia una misura appropriata dello spazio disponibile stiano sottostimando la realtà dell'equilibrio tra domanda e offerta. Di conseguenza c'è il rischio che alcune analisi siano ultra ottimistiche circa le performance degli affitti degli

**“Alle aziende serve molto meno spazio visto che gli uffici moderni possono accogliere più occupanti, cosa che sta creando un'offerta nascosta o invisibile di spazio”**

immobili ad uso ufficio e dell'intero settore.

#### **Nuove tendenze**

Il progresso tecnologico detta le tendenze degli spazi di lavoro, avendo reso **possibile modi di lavorare diversi**. Chiunque abbia lavorato in un tipico ufficio negli anni '80 ricorderà computer enormi e scaffali di archivi senza fine ricolmi di dossier cartacei.

Oggi usiamo i portatili, monitor piatti ed archivi digitali, tutti aspetti che diminuiscono considerevolmente le esigenze di spazio.

Allo stesso tempo, le nuove tecniche di costruzione hanno ridotto la grandezza o la necessità di colonne all'interno dei piani. I grandi progressi nei sistemi di riscaldamento, ventilazione e condizionamento hanno permesso un'occupazione a più alta densità nei luoghi di lavoro.

Gli edifici vengono progettati adesso con uno spazio di lavoro di otto, a volte sei, metri quadri in forte contrasto con i 20 metri quadri che avrebbero potuto essere previsti 30 anni fa.

## Il lavoro si fa smart

Ma i progressi tecnologici stanno anche cambiando il modo in cui funzionano le aziende. La preferenza per nuove pratiche lavorative, come il sistema di **postazioni mobili** ed il lavoro da casa, hanno avuto un impatto considerevole sulla domanda di luoghi di lavoro, sia in termini di volumi sia per la natura dell'ambiente lavorativo. Il concetto di "business centre" ha fatto molti passi avanti con lo sviluppo di spazi di lavoro in condivisione.

Questi ambienti di lavoro di alta qualità e in posizione centrale offrono spazi in modo flessibile (con contratti mensili) ed altri servizi. Sono concepiti per la massima flessibilità, creatività e collaborazione. Il British Council Office a luglio 2016 ha stimato che circa un milione di persone a livello mondiale

**"Le pratiche di lavoro che cambiano rapidamente porteranno gli investitori a rendersi conto che i cambiamenti possono essere a loro vantaggio"**

lavorerà in questo tipo di ambiente entro il 2018.

E ci aspettiamo che, nel lungo periodo, questo nuovo modo di lavorare avrà un impatto molto maggiore rispetto al solo mercato immobiliare ad uso ufficio.



## Social network fisico

Il marchio principale sotto questo profilo è **WeWork**, che si autodefinisce come un “social network fisico”. Il suo modello è un insieme di condivisione di informazioni ed idee all’interno di comunità online e di un ambiente fisico di alta qualità situato nelle maggiori città del mondo. La crescita di WeWork è stata fenomenale ed il suo sviluppo ha fatto da apripista a molte società analoghe. Le nuove aziende apprezzano gli spazi di lavoro in condivisione, mentre le nuove pratiche lavorative sono amate sia da aziende in crescita che affermate. Questo significa che le aziende possono essere estremamente leggere negli asset, avendo la possibilità di condividere risorse. Un membro di WeWork, ad esempio, fa parte di una comunità che fornisce molto più che soltanto un luogo fisico che viene usato come sede di una società. L’appartenenza consente ad un’azienda di iniziare l’attività collegandosi a cavi elettrici e contatti e di usare le funzioni di back office come risorse umane, amministrazione, pensioni e sanità in modo flessibile. I membri di WeWork possono affittare uno spazio fisso e privato, uno spazio aperto o, appunto, nessuno spazio. Alcuni membri usano soltanto le risorse della comunità ed i servizi di segreteria elettronica. Rispetto ai tipici uffici degli anni ’80 e ’90, gli spazi di lavoro in condivisione, come WeWork, sembrano venire da un’altra epoca. La cura per la progettazione e l’attenzione volta ad incoraggiare l’interazione tra le aziende è qualcosa di distintivo da un modello di business passato. Infatti, le spillatrici di birra gratis nelle aree comuni potrebbero difficilmente sembrare più aliene ad un lavoratore d’ufficio degli anni ’80.

**“Le nuove aziende apprezzano gli spazi di lavoro in condivisione, mentre le nuove pratiche lavorative sono amate sia da aziende in crescita che affermate”**





### **Migliori condizioni di lavoro**

Mentre questo ambiente di lavoro in cambiamento sta creando qualche turbolenza nel settore, ci sono ancora molti aspetti positivi per gli **investitori immobiliari**. Le aziende capiranno alla fine che per assicurarsi i talenti migliori devono offrire le migliori condizioni lavorative.

L'arrivo di nuove pratiche di lavoro dovrebbe essere più efficiente per l'occupante e più interessante per l'affittuario e lo staff. Allo stesso tempo, le pratiche di lavoro che cambiano rapidamente porteranno gli investitori a rendersi conto che i cambiamenti possono essere a loro vantaggio. È chiaro che aziende e staff richiederanno uffici con una forte identità ed ambienti di alta qualità.

Dato che il settore degli uffici sta vivendo questo cambiamento significativo, vediamo opportunità per gli investitori

per riciclare le loro vecchie proprietà immobiliari ad uso ufficio convertendole ad altri usi. A differenza degli uffici, c'è una richiesta di **spazio crescente** piuttosto che in diminuzione nel settore residenziale. Il bisogno ed il desiderio di lavorare da casa spinge il personale a far posto ad una postazione di lavoro dedicata o ad una scrivania a casa. Questo crea quindi una maggiore richiesta di spazio residenziale e abitativo. Ma la mancanza di offerta residenziale nelle città principali è ben documentata e sembra al momento una sfida insormontabile. È chiaro che, allora, ci siano opportunità concrete per uffici poco amati ora in disuso per tornare a nuova vita sotto forma residenziale, una tendenza che ad esempio è già iniziata nelle principali città europee. Come afferma con ottimismo il capitano Kirk in Star Trek II: L'ira di Khan, "ci sono sempre delle strade possibili".

contenuto esclusivo

a cura di

**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



# Il mercato immobiliare residenziale di Perugia

Perugia chiude il 2016 con un incremento delle compravendite di circa l'undici per cento rispetto al 2015, con 1.780 unità, ma il trend è ancora debole per parlare di vera ripresa. Solo negli ultimi anni si è assistito ad un leggero rialzo degli indicatori del mercato residenziale, che continueranno lentamente ad aumentare nel 2017. L'offerta si aggira attorno a **tremila unità**, differenziata tra prodotto nuovo e usato. In questa particolare contingenza, visti gli ultimi disastrosi eventi naturali, risulta essenziale in questa zona del Paese la messa in sicurezza di edifici obsoleti, che costituiscono la maggioranza dello stock residenziale, al fine di evitare eventuali danni.

**344 milioni**  
il fatturato nel 2015

**+8%**  
la crescita nel 2016

### Il fatturato rialza la testa

Il fatturato è tornato in campo positivo nel 2015, quando ha registrato un valore di circa 344 milioni di euro. Attualmente il fatturato è cresciuto dell'otto per cento circa, arrivando a 374 milioni di euro, ma i volumi sono ancora lontani dai 660 milioni raggiunti nel 2010. Anche la percentuale di assorbimento si mantiene ancora attorno al 55 per cento, rispetto al 65 per cento registrato nel 2010.

Dal lato dell'offerta, si sono superate le tremila unità, a fronte di 1.780

compravendite nel 2016, circa la metà. Nel 2015 si attestavano 1.600 unità compravendute e ad oggi sono aumentate dell'11,3 per cento.

### I prezzi soffrono

Il merito è da attribuire al calo dei prezzi, che continua tuttora e incoraggia le transazioni.

Nel 2016 si sono registrati due punti percentuali in meno rispetto al 2015. Anche la zona centrale rimane in campo negativo, mostra l'1,5 per cento in meno nel 2016.

Nella fascia semicentrale si perdono cinquanta euro in un anno, passando dai 1.900 euro del 2015 ai 1.850 dell'anno in corso. Si prevedono ulteriori contrazioni per il 2017.

Situazione ancora più deteriorata per il mercato degli affitti a livello residenziale. I canoni perdono diversi punti percentuali in un anno, specie in periferia, dove si registra l'undici per cento in meno dal 2015. Nel capoluogo umbro gli affitti superano di poco i cento euro nella zona centrale e scendono intorno alla metà nel reso del territorio cittadino.

### Il mercato immobiliare residenziale di Perugia

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
<b>Offerta (unità)</b>	4.690	4.100	3.440	3.270	2.440	2.910	3.120
<b>var%</b>		-12,6	-16,1	-4,9	-25,4	19,3	7,2
<b>Compravendite (unità)</b>	3.050	2.750	2.060	1.800	1.460	1.600	1.780
<b>var%</b>		-9,8	-25,1	-12,6	-18,9	9,6	11,3
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	660	599	485	406	319	344	374
<b>var%</b>		-9,2	-19,0	-16,3	-21,4	7,8	8,7
<b>Assorbimento totale (%)</b>	65,0	67,1	59,9	55,0	59,8	55,0	57,1

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



# Stranieri a caccia di rustici e casali

SCARICA  
LA RICERCA

**150**mq  
il taglio minimo  
ricercato nel  
territorio del Barolo

La domanda di rustici e abitazioni di campagna è diminuita negli ultimi anni, ma c'è ancora chi ricerca questo tipo di immobile, sia come prima casa sia come investimento o casa vacanza. Tra gli acquirenti anche stranieri, soprattutto nella zona delle **Langhe** che, dopo essere stata dichiarata zona Unesco, ha visto notevolmente aumentare le richieste.

## Natura e relax

Nel territorio del **Barolo** sono aumentate le richieste provenienti da acquirenti stranieri che cercano cascine da ristrutturare in zona. Arrivano dal Nord Europa prevalentemente anche se negli ultimi tempi si stanno affacciando anche gli americani. Sul prezzo incidono il panorama, l'esposizione, l'indipendenza e l'accessibilità.



Si tratta di acquirenti che hanno **budget elevati** e che acquistano in zona per realizzare una casa vacanza da sfruttare durante il periodo estivo e soprattutto nel periodo del tartufo, da settembre a novembre.

Cercano tagli grandi, a partire da 150 mq, con spazio esterno, giardino e la possibilità di realizzare anche una piscina. Molto richieste anche le cantine della zona acquistate da investitori e fondi immobiliari. Un ettaro di vitigno coltivato a Nebbiolo nella zona di produzione del Barolo può arrivare al milione di euro.

### I budget di spesa

Il mercato immobiliare nella zona della **Franciacorta** è dinamico soprattutto per villette di testa, case indipendenti, piccoli rustici e porzioni di cascina indipendenti. La maggioranza di queste soluzioni è acquistata come prima casa da persone del posto che desiderano privacy, indipendenza, spazi verdi e viste panoramiche.

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti per queste soluzioni è in diminuzione dal momento che, le norme antisismiche già presenti dopo il terremoto verificatosi nel bresciano nel 2004, sono state resi più stringenti in

**110** mila euro  
l'investimento medio su un  
trilocale sul mercato di Broni

**250** mila euro  
il prezzo medio di un casale  
ristrutturato da 2-300 mq

seguito ai nuovi eventi sismici che hanno interessato il centro Italia.

Nella prima parte dell'anno il mercato immobiliare di Broni lancia segnali di ripresa anche se ancora cauti. Si muovono prevalentemente gli acquirenti di prima casa alla ricerca o di trilocali su cui investire 50-70 mila euro oppure alla ricerca di soluzioni indipendenti e semindipendenti su cui **investire tra 100 e 120 mila euro.**

### Le tipologie preferite

Piacciono sia le case posizionate in centro sia quelle nelle zone collinari quali Mezzanino e Campo Spinoso. La preferenza degli acquirenti è per le soluzioni da ristrutturare in modo da risparmiare sul prezzo iniziale. Decisamente ridimensionato il mercato della seconda casa dei rustici e delle case di campagna, in auge negli anni scorsi e alimentato da residenti a Milano. A scoraggiare questo tipo di acquisto sono soprattutto i **prezzi elevati**: a titolo di esempio un casale ristrutturato di 200-300 mq con terreno annesso si vende a 200-300 mila euro.



# Roma e Milano, mercati a confronto

**SCARICA  
LA RICERCA**

# 56,3%

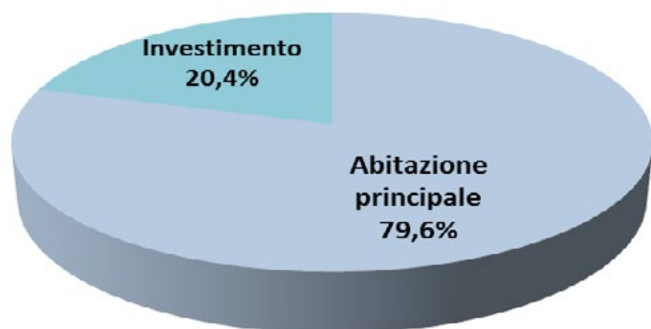
**la rivalutazione  
degli immobili dal  
1998 ad oggi**

Milano offre importanti segnali di ripresa del mercato immobiliare. Le compravendite registrano **segnali positivi** già a partire dal III trimestre dell'anno 2013. Rispetto ad altre città, ha espresso continuità su questo trend.

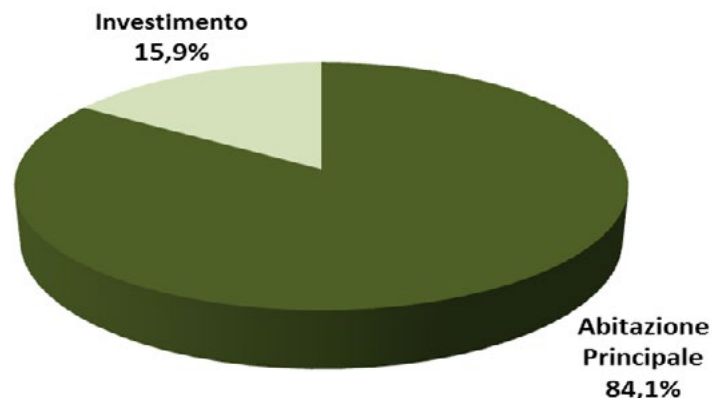
### **Trasformazione meneghina**

Milano è anche la sola grande metropoli che si è trasformata e si sta ancora trasformando urbanisticamente in maniera evidente. Questo fattore incide sul mercato immobiliare, nelle zone soggette a trasformazione si riscontra una maggiore domanda. **I prezzi** della prima parte del 2016 sono sostanzialmente stabili con le zone centrali che segnano un lieve aumento dei valori.

Motivo acquisto - Roma I semestre 2016



Motivo acquisto - Milano I semestre 2016



Molti i quartieri segnalano prezzi invariati. L'analisi della domanda vede una quasi uguaglianza tra richieste di bilocali (40,1%) e di trilocali (43,4%), con questi ultimi che effettuano un lieve sorpasso che per la prima volta interessa la città dove è sempre stato il bilocale a farla da padrone. Tra le aree più dinamiche, oltre al centro, si segnalano come sempre quelle a ridosso delle università più importanti (**Navigli**, Porta Romana). L'analisi dello storico dei prezzi vede a Milano una rivalutazione degli immobili del 56,3% a partire dal 1998 ed una diminuzione dei valori del 27,9% dall'inizio della decrescita dei prezzi.

### Canoni in crescita

Sul mercato delle **locazioni** si registrano segnali positivi con canoni in aumento (+1,2% per i bilocali e +1,3% per i trilocali). Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero.

L'anno 2016 per Milano si potrebbe chiudere con la stabilità dei valori ed una probabile ripartenza dei prezzi nel 2017.

### Scendono ancora i prezzi nella Capitale

Il mercato immobiliare di Roma chiude il primo semestre 2016 con un ribasso dei valori del -1%. La Capitale, pur registrando una domanda molto vivace e con una componente di acquisto a uso

investimento decisamente cospicuo e superiore (20,2%) alla media nazionale del 16,7%, offre un **quadro immobiliare disomogeneo** che vede una buona ripartenza delle aree centrali e le periferie ancora in sofferenza, soprattutto dove si è costruito maggiormente negli anni del boom e nelle zone oltre il GRA. Le zone centrali della città e quelle a ridosso delle aree turistiche sono oggetto soprattutto di acquisti ad uso investimento, spesso finalizzato all'affitto turistico. Dall'inizio della crisi la capitale ha perso il 34,5% in linea con il trend nazionale (-39,7%), ma è anche quella che si è rivalutata di più con il 65,3% a partire dal 1998 (a livello nazionale l'aumento è stato del +35%). La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale (42,9%) che su Roma già da alcuni semestri ha superato il bilocale (32,7%). I canoni di locazione sono in diminuzione (-0,1% per i monolocali, -0,4% per i bilocali, -0,3% per i trilocali) e comunque si registra una buona domanda nelle zone centrali e nelle zone universitarie. Da segnalare che su Roma è in forte ascesa il contratto a **canone concordato** che funziona soprattutto in quei quartieri in cui non si registra molta differenza tra il canone sul libero mercato e quello previsto dagli accordi territoriali. Per l'anno in corso prevediamo un ribasso dei prezzi compreso tra -2% e 0%.

# RE ITALY

## WINTER FORUM



# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana



Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: [eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

Sito web: [www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.