

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 47
18-24 marzo

REVIEW

WEB EDITION

Angelo Turi
Presidente cda R.E.D.

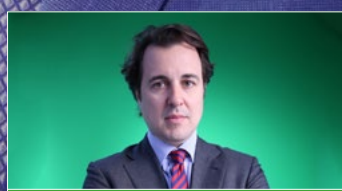
Come nasce una smart city



Milano, occasione
Brexit (video)



Il rialzo dei tassi
non fa paura



Notaio Caruso: Futuro roseo
per le aste immobiliari (video)



Gli italiani
tornano a Londra

Sommario

3 LA COPERTINA



Come nasce una smart city (video)

Milano4You, la prima smart city in Italia, sorgerà alle porte di Milano. Ne abbiamo parlato con Angelo Turi, presidente del consiglio di amministrazione di R.E.D. Srl e Marco Sagnelli, di Sagnelli Associati

5 PRIMO PIANO

Milano occasione Brexit (video)

Ai nostri microfoni i protagonisti del progetto "Milano, capitale europea della finanza: il progetto, la squadra, le idee per il dopo Brexit"

9 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

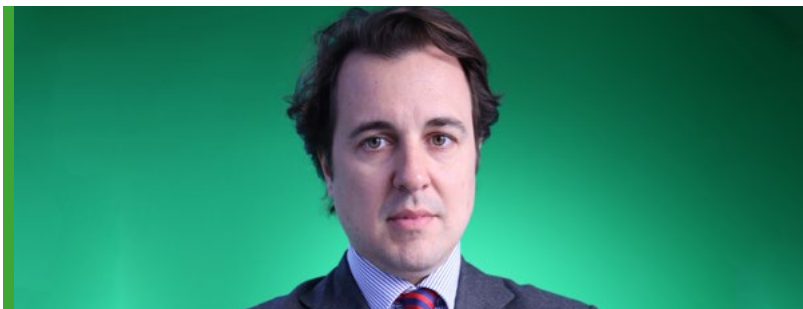
- Francia | La Ville Lumiere leader d'Europa
- Europa | Student Housing in crescita

12 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- Mazzocco lascia Cdp per Generali: Torna Paviera?
- Engel & Volkers cresce a Milano (video)

19 LEGAL



Notaio Caruso: Futuro roseo per le aste immobiliari (video)

Colloquio con Claudio Caruso, notaio a Milano, esperto di aste immobiliari

22 FINANZA

Il rialzo dei tassi non fa paura

Il nuovo ritocco verso l'alto dei tassi ufficiali da parte della Federal Reserve non ha sorpreso i mercati finanziari

24 MERCATO

Gli italiani tornano a Londra

26 REPORT

Focus sulla ristrutturazione

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 47
18-24 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

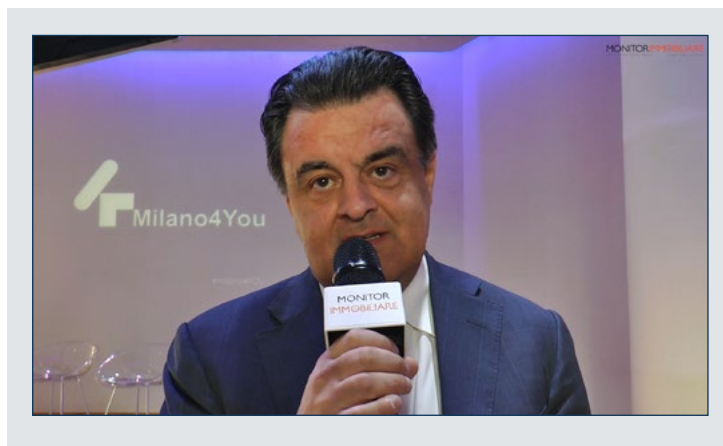


Come nasce una smart city

Da un progetto di rilancio abortito che aveva creato parecchio malumore tra gli abitanti alla nascita di una vera smart city, destinata a fare scuola in tutta Italia. È il cuore di **Milano4You**, che sorgerà a Segrate, alle porte di Milano, presentato nei giorni scorsi e seguito in presa diretta dalla redazione di Monitorimmobiliare.

Sostenibilità al centro

L'iniziativa è guidata dal project managing R.E.D. Srl, in collaborazione tra gli altri con il Politecnico di Milano, Samsung e Ibm. Un progetto condiviso che pone al centro le esigenze qualitative del vivere oltre a quelle dell'abitare, unendo le migliori innovazioni tecnologiche a



La videointervista ad Angelo Turi

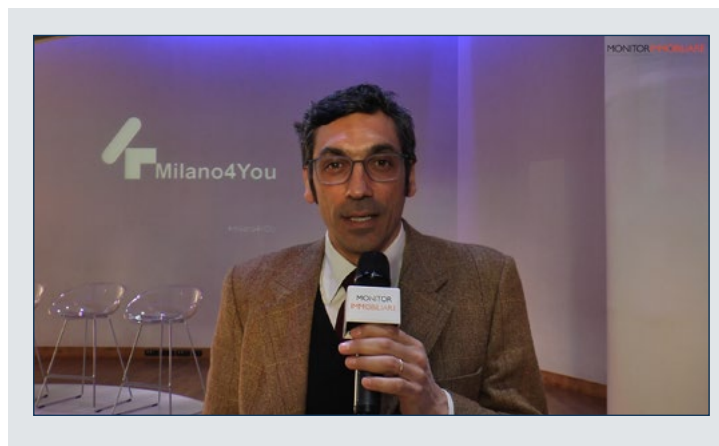
sostenibilità, mobilità e rispetto per l'ambiente.

In un'area di 300 mila mq tra Segrate, Pioltello e Vimodrone, Milano4You ospiterà circa **90 mila mq** di superficie edificata immersa in un ampio parco di 80 mila mq. Il complesso sarà costruito da zero, secondo lo sviluppo di un concept integrato tra architettura, infrastruttura energetica e piattaforma digitale di ultima generazione.

Un nuovo modello di sviluppo

Angelo Turi, amministratore di R.E.D. srl: "Con questo progetto ci siamo posti da subito l'obiettivo di cambiare radicalmente il modello di sviluppo immobiliare tradizionale, proponendo un approccio multidisciplinare che vuole coniugare un team di urban design classico con un team energy e un team digitale. Poiché il mercato immobiliare non ha avuto un'evoluzione paragonabile a quella avvenuta in altri settori, siamo convinti che si debba parlare di crisi di un determinato prodotto immobiliare più che di crisi del mercato stesso".

Grazie al coordinamento del Politecnico di Milano, Milano4You proporrà una gamma di nuove soluzioni nel concept



La videointervista a Marco Sagnelli

energetico, già applicate con successo in altri Paesi del mondo, dal Nord Europa al Giappone: **Smart Grid**, building automation, impianti di cogenerazione alimentati a biomassa, sistemi fotovoltaici integrati, pompe di calore geotermiche, recupero e riutilizzo delle acque piovane. La strategia energetica consentirà un'elevata copertura del fabbisogno totale del quartiere (riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria) mediante risorse rinnovabili disponibili localmente, con una quota preliminarmente stimata tra l'80% e il 100%, ben superiore al limite normativo recentemente imposto in Regione Lombardia (50%).





Le interviste

Angelo Turi, presidente consiglio di amministrazione R.E.D.

“Si tratta di un progetto molto ambizioso con circa 90mila metri quadri di slp, di cui 60mila di residenza libera, 8.500 metri quadri di social housing che vorremmo destinare a giovani, 5mila per residenza per anziani, 4mila di uffici, 3mila di commerciale-media distribuzione e 2.500 di commerciale-piani terra, quindi 3mila a testa per un centro sportivo e uno culturale-artistico. Quest’ultimo destinato a unire in un unico luogo cultura e arti diverse, divenendo luoghi di aggregazione della zona. Consideriamo che la domanda sta cambiando, non si cerca più solo una casa in cui abitare, ma un contesto da vivere. Questo progetto nasce anche dall’evoluzione portata dalla tecnologia al real estate.

Abbiamo raccolto spunti da varie fonti, facendo una sintesi che ha dato vita a un

prodotto alimentare del tutto nuovo”.

Marco M. Sagnelli, Sagnelli Associati: “Non è facile sintetizzare un’esperienza così articolata come questa. Parte dall’idea di sovvertire il paradigma sul quale si sono fin qui basate le iniziative immobiliari. Addirittura arriva a mettere in discussione il ruolo dell’architetto. La stagione dei millennials spinge il mercato verso un ripensamento radicale. Le piazze e i viali non sono più quelli di prima, la gente socializza in maniera differente rispetto al passato. Milano4You tenta di essere elemento di sintesi delle sollecitazioni giunte da più parti. Abbiamo iniziato il progetto non nel nostro studio, ma recependo gli spunti arrivati da intelligenze di varia provenienza. Quindi abbiamo ascoltato e poi sintetizzato. Si compra casa a Milano4You perché si sposa il digital, l’innovazione e non si pagano tasse mensili”.

Milano, occasione Brexit

contenuto esclusivo



“Milano, capitale europea della finanza: il progetto, la squadra, le idee per il dopo Brexit” è il titolo di un evento organizzato nei giorni scorsi nel capoluogo lombardo e moderato dal giornalista Sebastiano Barisoni.

L'occasione per fare il punto sui tentativi di Milano di porsi come destinazione per le istituzioni e le imprese finanziarie in uscita da Londra. Altre città come Parigi, Amsterdam e Francoforte si sono già attivate in questa direzione, ma il capoluogo lombardo non parte battuto. Le parole dei protagonisti raccolte dai nostri microfoni

Le interviste

Carlo Bonomi, vicepresidente di Assolombarda:

“Tutti nel mondo oggi parlano di Milano. Abbiamo la possibilità di portare a Milano numerose agenzie dell'Ue. Stiamo lavorando tutti assieme. Siamo di fronte a un'opportunità che non possiamo perdere. Si tratta di un'occasione storica che merita un impegno condiviso”.

Giuseppe Vegas, presidente della Consob:

“Il 75% dei milanesi è favorevole



La videointervista a Carlo Bonomi

all'insediamento delle agenzie europee in città, ma ancora più importante per me è avere la capacità di attirare le imprese del settore finanziario. Qualcosa è stato fatto e altro occorre fare. Occorre intervenire in tale direzione, anche a livello fiscale”.

Luigi Casero, viceministro all'Economia: “Abbiamo invitato le istituzioni finanziarie



ad analizzare il sistema fiscale italiano. Grazie al confronto con il Parlamento potremo fare proposte per attrarre le istituzioni europee”.





La videointervista a Giuseppe Vegas

Maurizio Bernardo, presidente commissione parlamentare Finanze: “Occorre a mio avviso una legge speciale, che vada a seguire l’atto approvato in commissione per l’istituzione del distretto finanziario milanese. Un intervento che prevede misure di carattere sia fiscale, che urbanistico. Chiariamo comunque che chi viene dall’estero pagherà le tasse, nessuna esenzione. Vedo invece come necessario che si diano garanzie agli investimenti, a patto che si garantisca un incremento dell’occupazione. Il fatto che il sindaco di Milano e il presidente della



La videointervista a Luigi Casero

Regione Lombardia abbiano deciso di collaborare mi fa ben sperare per il futuro del nostro Paese. Quando parlo di legge speciale, penso ad esempio alla riduzione dell’Irap per chi si insedia nel distretto”.

Marco Dettori, presidente Assimpredil Ance:

“Il sistema dei corpi intermedi si compatta nella consulta. Questo è un appuntamento storico per unire le forze e parlare con le istituzioni. Un modello meneghino che può funzionare e arrivare a un risultato positivo per la città”



La videointervista a Maurizio Bernardo



La videointervista a Marco Dettori



Francia

La Ville Lumière leader d'Europa

L'assorbimento di uffici in Europa nel 2016 è aumentato per il terzo anno consecutivo.

Lo segnala BNP Paribas Real Estate, sottolineando che si tratta del **migliore risultato dal 2007**.

Tuttavia, il centro di Londra, il secondo più grande mercato europeo, ha visto un calo del 17% dato che molti occupier hanno fermato

i propri piani di espansione dopo il voto del Regno Unito per uscire dall'Unione Europea.

I mercati dell'Europa meridionale come Milano (-15%) e Madrid (-11%) sono tornati a cadere dopo un anno eccezionale nel 2015.

Continuano a ridursi, intanto, i tassi di sfritto in tutta Europa, a partire dal mercato tedesco

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

Crescono i cantieri

A febbraio il numero di cantieri avviati per la costruzione di nuove unità abitative negli Usa è **cresciuto del 3%** a livello mensile, con 1,288 milioni di unità, al di sopra delle aspettative, attestate a 1,267 milioni. Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa. I nuovi permessi per costruzioni, sempre a febbraio, sono invece calati del 6,2% a 1,213 milioni, in questo caso al di sotto del consenso (1,28 milioni).

Europa

Real estate in affanno

Segnali allarmanti arrivano dall'Outlook sul mercato immobiliare europeo, con focus sul mercato italiano, realizzato da Deutsche Asset Management.

Il mercato immobiliare europeo negli ultimi anni ha fornito agli investitori **rendimenti eccezionalmente alti**. Tuttavia, stiamo ora notando segnali che i rendimenti nel complesso stanno iniziando ad abbassarsi. Crediamo che i rendimenti più interessanti nei prossimi due anni li offrano Spagna, Paesi Bassi, Svezia e le sette maggiori città tedesche.

Tuttavia, alcuni di questi mercati si stanno avvicinando o hanno appena passato il

proprio massimo ciclico e questo non li rende quindi tra le migliori location dove aumentare la propria esposizione.

Oggi vediamo le migliori opportunità di acquisto nei Paesi Bassi, in Francia e in Finlandia, così come nel Regno Unito fra circa 12 mesi una volta che la correzione dei prezzi attuali ha fatto il suo corso.

Italia: manteniamo la nostra posizione di sottopeso nel mercato italiano.

Nonostante la solida performance registrata negli ultimi 12 mesi, riteniamo che in questo momento i prezzi non siano sostenuti dai fondamentali di mercato.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Europa

Student housing in crescita

Lo student housing è uno dei settori più dinamici del Vecchio Continente. **JLL** ha presentato uno studio sul settore, che mette in evidenza le principali tendenze cui gli investitori dovrebbero porre una certa attenzione e individua sei mercati Europei nei quali il settore è maturo e pronto per una importante e sostenuta crescita: Francia, Germania, Irlanda, Italia, i Paesi Bassi e Spagna.

Le principali tendenze che emergono dal "2017 European Student Housing Report" riguardano i mercati nei quali lo student housing sta emergendo come **asset class**, hanno una domanda molto sostenuta.

Gli investitori

Fondi istituzionali, private equity e operatori consolidati – sia internazionali che nazionali – cercano nuovi portafogli in nuovi mercati. JLL stima che ci siano attualmente 4-5 miliardi di euro di capitale per l'acquisto di alloggi per studenti in tutta l'Europa.

Le università europee sono in grado di

ottenere una quota sempre più ampia del mercato internazionale degli studenti grazie all'esplosione degli English Taught Programmes, attualmente dominato dagli Stati Uniti e dal Regno Unito.

Vince la qualità

La ricerca ha individuato un rapido aumento della popolazione studentesca che richiede sistemazioni di qualità, stimolerà una maggiore concorrenza. Si prevede che il numero di studenti internazionali raggiungerà i 7 milioni nel 2020, dai 4,1 milioni nel 2014, e le aspettative per una sistemazione di qualità sono aumentate.

In molti dei principali mercati europei lo stock immobiliare relativo allo student housing viene spesso classificato come residenziale. Di conseguenza, i rendimenti sono in linea con gli investimenti residenziali in mercati già consolidati, fornendo minor rischio per gli investitori senza pregiudicare la crescita.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

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.



Tocca a Cdp salvare le banche?

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

Con il salvataggio di **Veneto Banca** e **Popolare di Vicenza** che si fa sempre più chiaro, sta emergendo in tutta la sua drammaticità la sottovalutazione dei politici italiani nei confronti della crisi che da anni sta colpendo il settore bancario del Paese. E, a cascata, soffoca l'immobiliare e il mondo dell'economia più in generale. Resta ancora una settimana agli azionisti dei due istituti veneti per decidere se accettare la transazione proposta dal nuovo management dei due istituti: recuperare il 15% dell'investimento, in cambio della rinuncia ad azioni legali. In più si conserverebbero le azioni, eventualmente da valorizzare se riuscirà il rilancio delle società. Finora ha accettato, sembra, circa la metà degli aventi diritto e, se non si arriverà nei pressi dell'80%, tutto il piano potrebbe saltare. Con la conseguente risoluzione delle

banche interessate.

Detto che questa è la situazione più grave, **non se la passano bene** almeno una decina di altri istituti italiani, per cui non è escluso che l'eventuale fallimento del salvataggio veneto trascini con sé altre realtà oggi pericolanti.

Nei giorni scorsi dalle pagine di Milano Finanza **Guido Salerno Aletta** ha lanciato una serie di proposte, tra cui una diretta ad affrontare il nodo delle sofferenze. In sostanza, si tratterebbe di dar vita a un accordo quadro con la Cassa Depositi e Prestiti e l'Abi per l'accREDITamento dei soggetti privati, merchant o fondi di turnaround, per concentrare in un unico soggetto l'esercizio dei poteri amministrativi cui è subordinato l'avvio del piano di ristrutturazione. Si attendono reazioni dal mondo politico, nella consapevolezza che non c'è tempo da perdere.

Mazzocco lascia Cdp per Generali. Torna Paviera?

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare



Dopo i rumors, la conferma: Aldo Mazzocco lascia **Cassa Depositi e Prestiti** dove era a capo della divisione immobiliare e della Sgr, per approdare a Generali dove avrà la responsabilità dell'area Real Estate. La carica ufficiale è amministratore delegato e direttore generale di Generali Real Estate. Il cda di Generali ha confermato il suo arrivo nel ruolo che fu di **Giovanni Maria Paviera**. Un patrimonio immobiliare da una 27 miliardi in una dozzina di Paesi sono gli asset che Mazzocco si troverà a gestire. Che il Leone di Trieste stesse cercando da tempo una guida di livello non era un mistero, che Mazzocco lasciasse Cdp per tornare al settore privato era invece solo un'ipotesi che da tempo circolava tra gli addetti ai lavori. Ravvivata dopo i rumors dei cambi al vertice di CDP. Sarà tutta da verificare l'azione che il real estate pubblico saprà ora proseguire.

Dalla data del suo insediamento, nel gennaio 2016, Mazzocco ha consolidato i rapporti con le istituzioni, a partire dal ministero dello Sviluppo Economico. Le privatizzazioni subiranno un rallentamento, già abbondantemente annunciato anche dal ministro dell'Economia **Pier Carlo Padoan**. Ottima operazione per Generali, **grande perdita** per il settore pubblico che avrebbe richiesto un intervento di almeno altri 3 anni per vedere risultati concreti. Il real estate pubblico esce così dal radar degli operatori privati, dopo che Mazzocco aveva creato un collegamento tra mondi completamente diversi. Una missione impossibile ricucire la connessione, visto che gli scopi di pubblico e privato sono spesso contrapposti. Il rischio di tornare al Medioevo del Real Estate pubblico dunque è concreto. Per questo i vertici di CDP si sono attivati, contattando il predecessore di Mazzocco, Giovanni Maria Paviera. "Da tempo sono stato contattato dal MEF e dal ministro per un ritorno in CDP – spiega a **Monitorimmobiliare** Paviera. E' ovviamente motivo di orgoglio, ma in questo momento appare difficile un mio ritorno come manager. Molto più probabile come gestore e consulente. Ho appena lanciato un mio progetto personale e preso impegni precisi con Vitale&Co nella consulenza nel Real Estate. Quindi massima disponibilità a collaborare con CDP, da definire le modalità".

Paviera, come Mazzocco, sarà relatore durante RE ITALY il 25 maggio, la convention del Real Estate in Italia, organizzata da Monitorimmobiliare, in collaborazione con Borsa Italiana.

Voucher, Ance: un errore ripristinare le vecchie norme

di Gabriele Buia, presidente Cnce

La normativa attuale non riduce in nessun modo le garanzie a favore dei lavoratori, anzi rafforza la competenza delle parti sociali nell'individuare in sede contrattuale strumenti più rigorosi di controllo. Inoltre l'abrogazione dell'obbligo di chiamare in causa tutte le imprese coinvolte nel vincolo di solidarietà lede il diritto delle imprese regolari e corrette di conoscere da subito l'avvio di eventuali azioni giudiziarie, a tutela anche dei lavoratori. Viene inoltre soppresso il principio della **preventiva escussione** del debitore principale, penalizzando ulteriormente tutte le imprese della filiera produttiva e non direttamente il debitore principale, che in questo modo viene di fatto ulteriormente deresponsabilizzato.

In attesa di conoscere nel dettaglio le nuove norme ritengo comunque che sia stato fatto un passo indietro che danneggia le



imprese corrette, spina dorsale del tessuto economico del nostro Paese.

Il problema si doveva risolvere nell'ambito delle politiche contrattuali e attraverso il dialogo sindacato-imprese, come l'Ance chiedeva da tempo alle organizzazioni sindacali. Stando così le cose, sarebbe stato meglio andare al referendum.

Disponibilità di spesa, prevale la fascia bassa

L'Ufficio Studi del **Gruppo Tecnocasa** ha analizzato la disponibilità di spesa di chi ha acquistato un immobile a gennaio 2017. Nelle grandi città la maggiore concentrazione della richiesta è compresa nella fascia di spesa più bassa, fino a 119 mila euro (25,4%). Segue il 24,4% che si concentra nella fascia di spesa compresa **tra 120 e 169 mila euro** e il 22,3% di quella tra 170 e 249 mila euro. Il 16,1% è rappresentato da coloro che dispongono di

un budget tra 250 e 349 mila euro, 7,7% ha un budget che va da 350 a 474 mila euro ed infine con il 4,2% chi può superare i 475 mila euro. Rispetto alla media delle grandi città, a Roma la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila euro rispettivamente (24,6%), mentre a Firenze, Bari e Milano c'è una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Tornano a crescere le richieste di mutui

Riparte a febbraio il trend di crescita delle interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di **CRIF** relative a richieste di nuovi prestiti da parte delle famiglie italiane, con un +1,2% rispetto a febbraio 2016. Dopo la pausa del mese di gennaio, il dato si riallinea alla dinamica di consolidamento del 2016, anno che era stato caratterizzato da 12 mesi consecutivi di crescita. La performance di febbraio 2017 appare nuovamente positiva sebbene risulti più contenuta rispetto alle variazioni incrementalmente registrate nel corso di tutto il 2016.

Come risulta dal Barometro CRIF, l'incremento del mese di febbraio appena concluso non ha ancora compensato il calo registrato a gennaio; rimane quindi un **saldo**

negativo nel confronto con i primi due mesi del 2016.

Relativamente all'importo medio richiesto nel mese di febbraio 2017, si assiste a una forte ripresa del valore medio dei prestiti richiesti che, nell'aggregato di prestiti personali più finalizzati, ha superato la soglia dei 9.000 Euro, attestandosi a 9.361 Euro. Occorre risalire al marzo 2011 per rilevare un simile valore.

Nel dettaglio relativo ai prestiti finalizzati l'importo medio richiesto a febbraio 2017 è stato pari a **6.282 euro**, segnando una crescita del +10,8% rispetto allo stesso mese del 2016. Anche i prestiti personali registrano un incremento dell'importo medio richiesto rispetto al febbraio 2016, pari a +3,4%, con un valore pari a 13.194 euro.

Ottimismo per il mercato immobiliare

Dopo una prima parte dell'anno in cui si è registrata una lieve flessione, l'Indice Fiups, che riflette il Sentiment degli operatori immobiliari, è tornato a crescere. Si passa dal 19,14 del secondo quadrimestre del 2016 a 19,62 del terzo.

I risultati della ricerca "Sentiment del mercato immobiliare", elaborata dal Dipartimento di Economia dell'**Università di Parma** in collaborazione con Sorgente Group, rivelano aspettative ottimistiche per l'andamento del mercato nel 2017. L'indagine si basa su interviste rivolte a una platea di circa duecento operatori del mercato immobiliare, appartenenti ai settori del trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza e finanza. Nata da un'idea di **Valter Mainetti**, amministratore delegato di Sorgente Group, la ricerca è condotta da Claudio Cacciamani, docente dell'Università di Parma. Il 60% degli intervistati indica una previsione di miglioramento dell'economia per i mesi a venire, mentre si annulla



la quota di chi prevede peggioramenti. Secondo il 53% del panel il settore immobiliare andrà a crescere. Per la prima volta, il 9% di professionisti vede aumentare la propria attività e quasi il 58% si dichiara positivo per l'immediato futuro. Il 12,4% di intervistati ha in mente di assumere nuovo personale e il 40,3% di sviluppare nuove linee di business.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Salgono i tassi dei mutui

I tassi di interesse sulle nuove erogazioni e quelli sulle consistenze dei prestiti a famiglie e imprese mantengono valori contenuti anche a febbraio.

È quanto si legge nel bollettino mensile dell'**Abi** nel quale si precisa come il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo, è risultato pari al 2,13%. Sul totale delle nuove erogazioni di mutui, **quasi i due terzi sono mutui a tasso**

fisso: nell'ultimo mese la quota del flusso di finanziamenti a tasso fisso è risultata pari al 78,9% (77,9% il mese precedente; era 74,7% a dicembre 2016).

Il tasso medio ponderato sul totale dei prestiti a famiglie e società non finanziarie elaborato dall'Abi è risultato a febbraio 2017 pari al **2,85%** (minimo storico), 2,87% il mese precedente; 6,18% a fine 2007. Il tasso sui nuovi prestiti in euro alle società non finanziarie ha raggiunto a febbraio 2017 al minimo storico di 1,45% (1,56% il mese precedente; 5,48% a fine 2007).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Cresce il mercato residenziale



Nel 2016 il mercato residenziale ha mostrato una significativa crescita. Gli elementi fondamentali sono stati l'incremento del numero di transazioni, la riduzione dei tempi medi di vendita e degli sconti medi, in un contesto di prezzi che hanno avuto solo lievi variazioni.

Nel 2016 le transazioni residenziali hanno superato le 500 mila unità, arrivando a 528.865 ntn (numero di transazioni normalizzate), +18,9% rispetto al 2015 (dati Agenzia del Territorio).

I non capoluoghi (+19,1%) hanno mostrato tassi di crescita superiori dei capoluoghi, che hanno chiuso comunque con ottime performance pari al +18,7%. Positive anche tutte le macro aree territoriali. In testa il Nord (+22,3%), seguito dal Centro (+16,2%)

e dal Sud (+14,6%).

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2016 i prezzi hanno registrato una variazione del -1,5% nelle grandi città: -1% nel primo semestre e -0,5% nel secondo semestre. I tempi medi di vendita sono scesi a 5 mesi nelle grandi città, mentre gli sconti medi si sono attestati al 12%.

La crescita delle transazioni è stata favorita dal riallineamento graduale delle quotazioni e dalla ripresa delle erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni alle famiglie: 35,7 miliardi di euro nei primi nove mesi del 2016, +26,8% rispetto al 2015 (dati Banca d'Italia).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Termovalvole: proroga al 30 giugno

La **Regione Lombardia** ha disposto la proroga al 30 giugno 2017 del termine entro il quale installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore nei condomini con impianti centralizzati, adeguandosi a quanto deciso

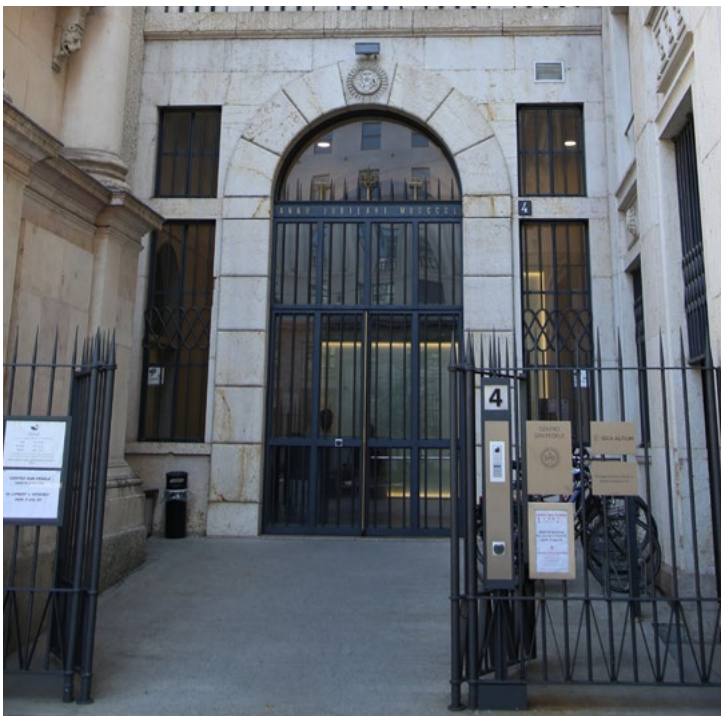
lo scorso dicembre dal Consiglio dei Ministri con il decreto Milleproroghe. Il consiglio regionale lombardo ha deciso, in conformità a quanto suggerito da **Assoedilizia**, di allineare il termine regionale di adempimento a quello statale.

Engel & Völkers Commercial cresce a Milano



La presentazione a Milano

Le telecamere di Monitorimmobiliare hanno seguito la presentazione di un immobile a Milano, in piazza San Fedele, per il quale **Engel & Völkers Commercial** ha avuto l'incarico di commercializzazione. Un progetto che i manager hanno raccontato ponendo grande enfasi sull'ubicazione e sulle potenzialità di valorizzazione dell'immobile.



Gloria Barraco, responsabile marketing: “Si tratta di una piazza molto prestigiosa, a due passi dal Duomo, caratterizzata dalla presenza di una statua di Alessandro Manzoni, che ha abitato a pochi passi da qui”.

Gianluca Lo Presti, office service: “Siamo entusiasti di aver ricevuto incarico di commercializzazione in esclusiva di questo immobile, situato in una zona storica. Si tratta di un edificio di altissimo valore. L'immobile verrà consegnato, analizzando le richieste di fornitura dei futuri conduttori, analizzando richieste di forniture e layout interni”.

Notaio Caruso: Futuro roseo per le aste immobiliari

contenuto esclusivo



A colloquio con Claudio Caruso, notaio a Milano, esperto di aste immobiliari.

Iniziamo da uno sguardo d'insieme: come va il settore delle aste telematiche?

“In questo momento il mercato sta

crescendo. L'offerta degli immobili è altissima, sia per quanto riguarda le dismissioni degli enti pubblici, sia i non performing loans. Si inseriscono per altro nelle innovazioni normative che consentono ai creditori di escutere direttamente le garanzie.



La videointervista a Claudio Caruso

“Il mercato delle aste telematiche sta crescendo. L’offerta degli immobili è altissima, sia per quanto riguarda le dismissioni degli enti pubblici, sia i non performing loans. Il sistema garantisce competitività e sicurezza”

Questo contribuisce ad accelerare un quadro di crescita delle aste telematiche. Per altro il sistema è ormai collaudato, almeno per quel che concerne le pratiche gestite dai notai. Questo garantisce la competitività, oltre alla sicurezza e alla qualità del servizio”.

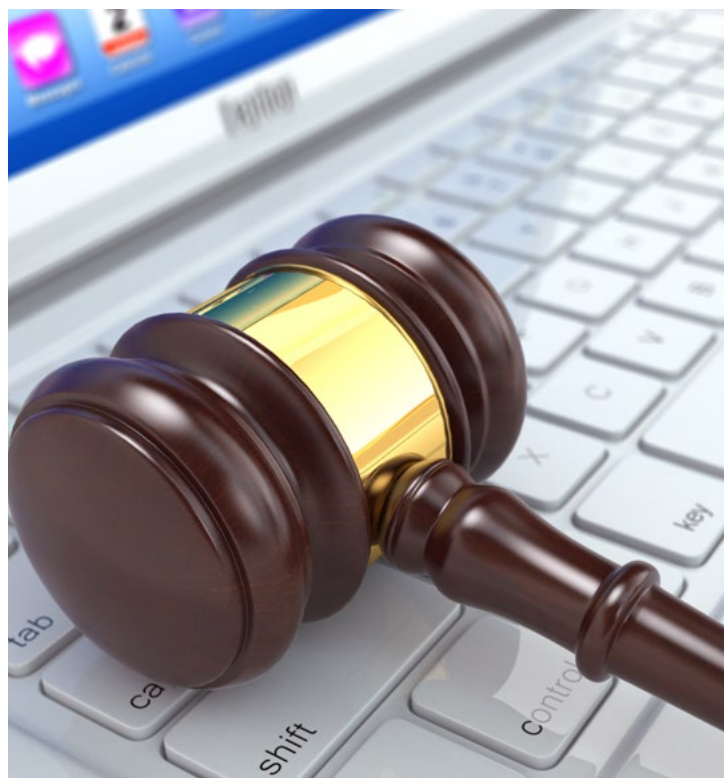
Per quanto riguarda le normative del settore, a suo avviso l’evoluzione degli ultimi anni va nella giusta direzione?

“Senza dubbio. Le tutele vengono

preservate, ma si velocizzano le procedure e questo è un elemento positivo per tutti. Il quadro è stato completato con un decreto ministeriale che prevede le modalità tecniche con cui debbano essere eseguite le aste. Il decreto ha previsto la possibilità che vi siano diversi gestori delle aste telematiche, per garantire un sistema efficiente anche per quanto riguarda la gestione delle aste. Vedo ulteriori spazi di crescita per il mercato”.

Guardando più in generale al mercato immobiliare, i segnali che arrivano dal mercato indicano una ripresa, ma non omogenea. Milano cresce, altre piazze no. Qual è la sua view in merito?

“Sul fronte delle transazioni vi è un’indubbia ripresa, mentre la situazione dei prezzi resta sotto pressione. C’è una grande disponibilità di immobili, rimasta compressa per molti anni, che pesa sulle valutazioni”.



Risk

Tax

Audit

Actuarial

Assurance

Deals

Consulting

Capital Markets

Lo scopo di PwC è contribuire alla crescita della fiducia nella società e risolvere i principali problemi dei propri clienti.

PwC accompagna da sempre le aziende italiane nel loro processo di crescita aiutandole ad affrontare i temi di business più attuali e le sfide commerciali più complesse.

Legal

*Accounting
Advisory*





Il rialzo dei tassi non fa paura

La crescita internazionale si consolida, l'inflazione si rafforza e l'esposizione debitoria cala. Tre fattori che rendono inevitabile il rialzo dei tassi, almeno negli Stati Uniti, lepre della ripresa rispetto a un'Europa che ancora arranca. Ed è così che il nuovo ritocco verso l'alto dei tassi ufficiali da parte della **Federal Reserve** non ha sorpreso i mercati finanziari. La reazione in Europa e anche negli Stati Uniti ha dimostrato che la decisione era

ampiamente attesa dagli addetti ai lavori. Sul mercato si sta ormai prendendo atto che il processo di normalizzazione è inarrestabile, con il Pil americano visto in progresso del 2,1% a fine anno e l'inflazione che dovrebbe attestarsi all'1,9%, e prevale una certa fiducia sul fatto che la banca centrale americana proseguirà su questa strada senza strappi. Perché se è vero che i segnali che arrivano dal mercato del lavoro e

dall'inflazione sono indirizzati verso l'alto, è pur vero che sussistono diversi focolai di rischio a livello internazionale che non consentono colpi di mano.

Bene Milano con le banche

Il vento di ottimismo ha contagiato soprattutto Piazza Affari, che ha toccato un nuovo massimo da 14 mesi a questa parte.

A trainare il listino milanese sono soprattutto le banche, che beneficiano anche degli ultimi dati sul caso dei non performing loans.

L'enorme mole di debiti deteriorati in pancia agli istituti della Penisola comincia a calare e questo crea le condizioni per un ritorno alla normalità, il che vuol dire tornare a far credito a famiglie e imprese.

Contesto più difficile

È pur vero, però, che le valutazioni hanno raggiunto ormai livelli elevati rispetto agli utili attesi. **Michael Reilly**, cio for equities di Tcw, segnala che occorre imparare a fare i conti con la fine delle correlazioni.

“Analizzando le valutazioni, il mercato azionario americano scambia attualmente a circa 18x gli utili prospettici, livello massimo da 13 anni”, spiega l'esperto.

“Da una parte, questo livello appare giustificato guardando ad alcuni dati macro, come le vendite al dettaglio, l'occupazione, la fiducia delle imprese. Anche osservando la crescita degli utili, nel quarto trimestre del 2016 abbiamo nuovamente rilevato un aumento del fatturato delle imprese di circa il 4% e dei profitti di circa il 6%, dopo numerosi trimestri consecutivi di crescita negativa annuale degli utili. Quindi un multiplo di 18x è giustificato da questo punto di vista”.

“Sul mercato si sta ormai prendendo atto che il processo di normalizzazione è inarrestabile e prevalgono una certa fiducia sul fatto che la banca centrale americana proseguirà su questa strada senza strappi”

Trappole diffuse per l'obbligazionario

Se lo scenario è difficile per l'azionario, lo è ancor più per l'obbligazionario.

Da diversi mesi a questa parte sembra esserci una sola direzione per l'andamento dei tassi e, di conseguenza, delle quotazioni dei titoli obbligazionari”, sottolinea un report di **Jci Capital**.

“Le curve dei rendimenti di pressoché tutte le aree geografiche mondiali sono in salita, chi più chi meno, e scegliere di rientrare in acquisto sui titoli del fixed income appare ancora quantomeno prematuro. Prendendo come momento di partenza l'inizio di giugno 2016 - prosegue il report - si può verificare che la performance peggiore è stata quella del OAT francese, il cui rendimento è salito del 230%. A seguire troviamo i **Btp**, con i rendimenti cresciuti del 168% e poi tutti gli altri abbastanza vicini. Il meno peggio sono risultati Germania e Spagna, i cui decennali hanno visto i propri rendimenti in rialzo del 125%”.



Gli italiani tornano a Londra

Nel secondo semestre 2016 si è registrata una lieve ripresa delle compravendite di case all'estero da parte delle famiglie italiane, grazie soprattutto alla quota di transazioni concluse nei mesi autunnali. L'anno si chiude con 45.100 transazioni, in **flessione del 5,2 per cento** rispetto al 2015.

In fuga dall'Italia

Si segnala un ritorno delle famiglie italiane a Londra e una **crescente sfiducia** nelle prospettive dell'economia italiana. Inoltre, l'esenzione dell'Ivite nel caso in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale, previsto dalla legge di stabilità 2016, incoraggia gli acquisti da parte di coloro che intendono trasferirsi all'estero, come i pensionati.

45.100

le transazioni concluse nei mesi autunnali del 2016

5,2%

il calo nelle compravendite rispetto al 2015

850.000 £

l'investimento medio degli italiani a Londra

La maggior parte degli acquirenti si orienta su mercati stabili per la difesa del capitale investito. Si prendono in considerazione non più solo l'andamento delle quotazioni, ma anche un'ampia serie di variabili, come rendimenti, piani urbanistici, progetti di riqualificazione e infrastrutturazione, costi di intermediazione e incidenza fiscale.

La Brexit non fa paura

Dopo uno stop degli acquisti nel **Regno Unito** nel periodo precedente e immediatamente successivo a Brexit, l'autunno 2016 ha registrato un ritorno degli italiani a **Londra**, attirati dagli sconti sul prezzo di acquisto dovuti al calo della sterlina rispetto all'euro, a una minore concorrenza e a costi di intermediazione inferiori rispetto all'Italia. Rispetto agli ultimi anni, però, le cifre stanziare dalle famiglie italiane per una casa nella capitale britannica si sono ridotte, con un valore medio compreso tra 500mila e 1,2 milioni di sterline. Infatti, è in calo il flusso di acquisti nelle zone di pregio, come Kensington, Chelsea o **Mayfair**, mentre aumenta l'interesse per le aree riqualificate o emergenti, soprattutto Stratford, che ha beneficiato dei lavori legati alle Olimpiadi. Diverse transazioni sono state concluse anche a Shadwell, nuovo quartiere che deriva dalla riqualificazione dell'ex area portuale, richiesto dalle giovani coppie. È in lieve calo il flusso di acquisti nelle città universitarie. In forte crescita rispetto agli anni scorsi è il flusso di acquisti a **Dublino**, caratterizzata da uno sviluppo economico e infrastrutturale e da una fase positiva del mercato immobiliare.

Destinazioni degli investimenti immobiliari all'estero compiuti dalle famiglie italiane (% sul totale)

Anno	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Regno Unito (% sul totale)	3	2	4	5	5	7	9	11	10	8
Irlanda (% sul totale)	2	1	2	1	1	2	1	2	3	4
Totale	26.100	29.300	34.200	33.100	35.200	39.800	42.300	45.700	47.600	45.100

Fonte: Scenari Immobiliari



Focus sulla ristrutturazione

**SCARICA
LA RICERCA**

34%

la quota di richieste
di prestito per
ristrutturazione

36-45

la fascia d'età più rilevante

La domanda prevalente di prestiti è relativa alla **ristrutturazione della casa** (34% del totale) e all'acquisto di un'auto usata (23,6%). Seguono i prestiti per l'arredamento (14,5%). È quanto emerge dall'ultima edizione dell'Osservatorio di PrestitiOnline.it, portale del gruppo MutuiOnline.

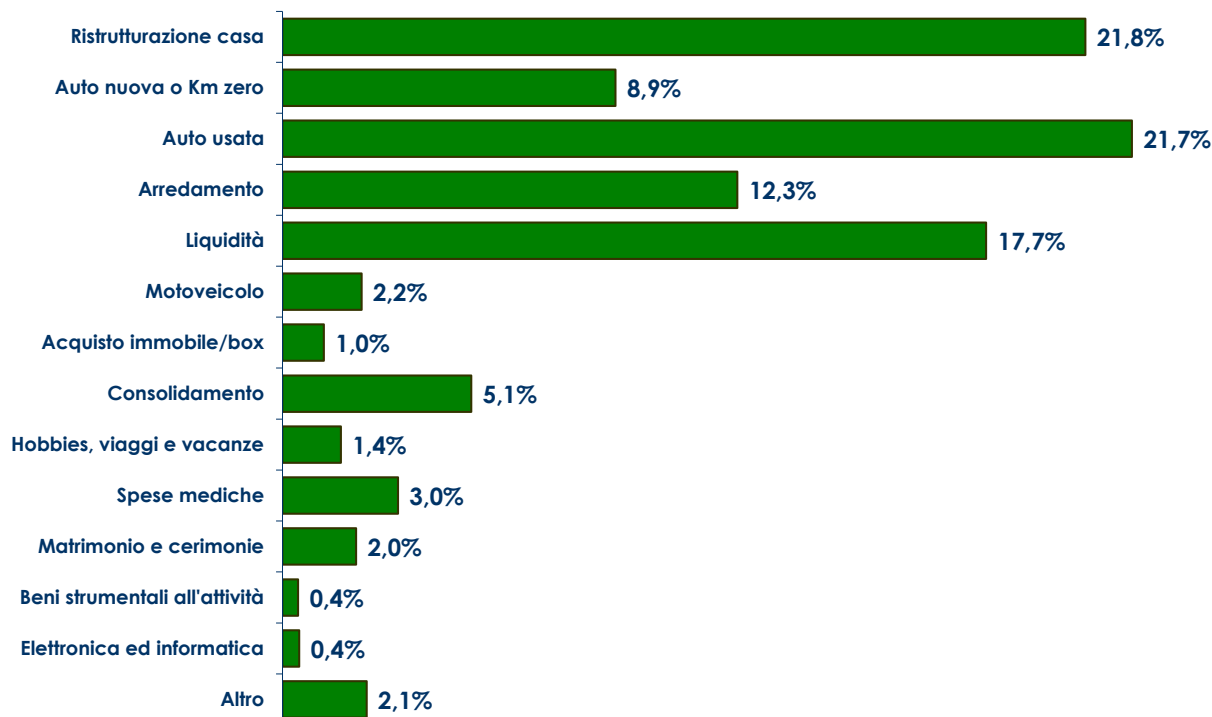
Il 19,4% dei prestiti è stato erogato per una durata di **60 mesi** mentre il 15,6% è stato erogato per una durata di 48 mesi. L'importo medio dei prestiti erogati si è attestato a 11.897 euro, in aumento rispetto al secondo semestre del 2016.

Il 29,5% dei prestiti erogati ha riguardato un importo compreso tra i 5mila e i 10mila euro. Il Nord Italia si è aggiudicato erogazioni per il 39,1% del totale, contro il 21,4% del Centro ed il 39,5% di Sud e Isole.

La fascia d'età più rilevante è quella **36-45 anni** con il 38,4%, seguiti da quelli di fascia d'età 46-55 con il 25,8%. L'86,8% dei prestiti è stato erogato a persone con un contratto a tempo indeterminato.

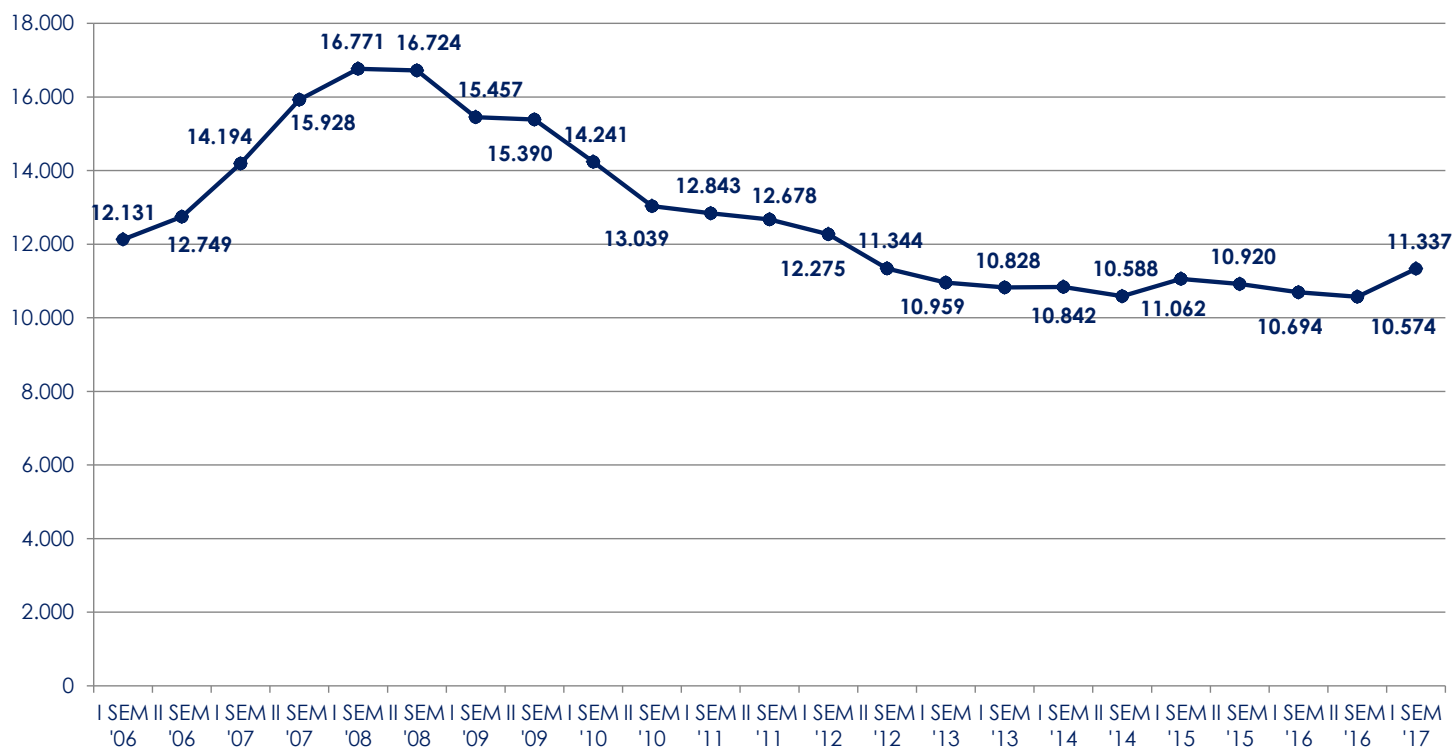
Richieste prestiti per finalità anno 2017

PrestitiOnline[®]
www.prestitionline.it



Importo medio richieste prestiti euro, rilevazioni semestrali

PrestitiOnline[®]
www.prestitionline.it



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](#)