

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 69
19 agosto -
8 settembre

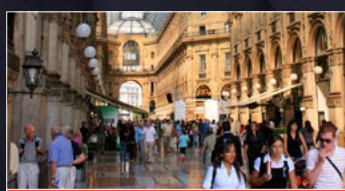
REVIEW

WEB EDITION

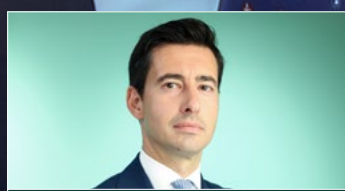


Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

Il sistema Confedilizia pronto per rappresentare tutta la filiera



Varese verso un
punto di equilibrio



Proteggere i
patrimoni (video)



La sfida della crescita
senza sostegni esterni



Decisiva la formazione
dei consulenti

Sommario

03

Il sistema Confedilizia pronto per rappresentare tutta la filiera

In questi anni di crisi, sono state poche le voci che si sono fatte sentire, senza timore di criticare l'operato dei vari governi, di qualsiasi schieramento fossero. Confedilizia, è pronta a fare un ulteriore salto di qualità

07

Proteggere i patrimoni (video)

Per i detentori di grandi patrimoni, la priorità è arginare le perdite a fronte dell'incertezza che caratterizza oggi le principali asset class e delle voci di possibili ritocchi verso l'alto per la fiscalità sulle successioni

10

Ambrosi (Efpa): Decisiva la formazione dei consulenti

Le novità nei rapporti tra mondo della finanza e risparmiatori introdotti con il decreto di recepimento della direttiva Mifid 2 e il percorso di avvicinamento verso l'appuntamento annuale di Efpa Italia



13

La sfida della crescita senza sostegni esterni

Con le quotazioni su livelli elevati rispetto alle medie storiche, quanto spazio c'è ancora per crescere? Un quesito al quale se ne collega un altro: la crescita è sostenibile a fronte della riduzione degli stimoli esterni?

16

Varese verso un punto d'equilibrio

A Varese si assiste al progressivo riequilibrio tra offerta di immobili e scambiato. Il mercato ha già scontato gli effetti della bolla del 2008 l'offerta è cresciuta in maniera sproporzionata rispetto alla domanda

19

Il meglio della settimana

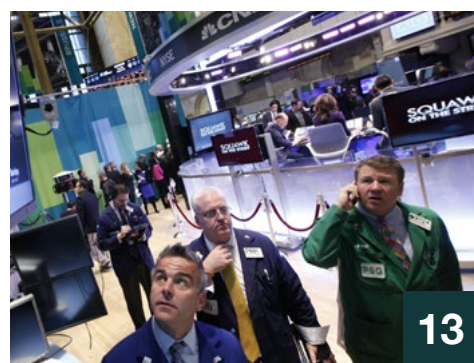
Uno sguardo alle notizie più importanti della settimana



20

In breve

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



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 69
19 agosto - 8 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

Il sistema Confedilizia pronto per rappresentare tutta la filiera



Serve una voce credibile per l'immobiliare, capace di rappresentare tutti i soggetti, o il maggior numero possibile, della filiera. Per arrivare finalmente a trovare nel legislatore un referente che consideri le reali esigenze di chi investe nell'immobiliare, grande o piccolo che sia. In questi anni di profonda crisi, sono state poche le voci che si sono fatte sentire con autorevolezza, senza timore di criticare l'operato dei vari governi, di qualsiasi schieramento fossero. E una in particolare è diventata quella di riferimento dei media e degli operatori. **Confedilizia**, oggi presieduta dall'avvocato **Giorgio Spaziani Testa** è pronta a fare un ulteriore salto di qualità.



Ampliare il perimetro di rappresentanza coinvolgendo o dando nuovo slancio a settori che necessitano di grandi azioni di coinvolgimento e sensibilizzazione del legislatore.

La grande proprietà immobiliare è già presente con Banca d'Italia che tramite Sidief è il più grande proprietario in Italia con oltre 9.000 immobili.

O i fondi immobiliari dove il tavolo di lavoro è in via di rilancio.

Fondata nel 1945 è tra le associazioni più radicate in Italia, con 200 sedi territoriali in tutto il Paese.

Partecipa a tutti i tavoli di lavoro istituzionali da Casa Italia all'Osservatorio parlamentare per l'immobiliare. Insomma, sembra il soggetto destinato a rappresentare finalmente l'intero settore.

Presidente Spaziani Testa, che la si voglia chiamare casa, settore residenziale o real estate, l'immobiliare riguarda gran parte degli italiani. Un tempo investimento preferito oggi è diventato per molti una preoccupazione, tra crisi e tasse. Presidente Spaziani Testa, facciamo una fotografia della situazione attuale in Italia.

La situazione del settore immobiliare è ancora molto critica. I dati sul numero di compravendite ci dicono che la luce è ancora ben lontana dal vedersi. Da questo punto di vista, quella che da parte di alcuni viene definita ripresa del comparto non è che un parziale recupero delle

immense perdite subite. Dopo anni di crollo delle transazioni, era inevitabile che la discesa finisse, ma non si tratta di una ripresa.

In questa fase il mercato si nutre essenzialmente di scambi di "prime case", mentre continua a mancare all'appello l'acquisto a fini d'investimento. In ogni caso, il numero di transazioni è ancora ampiamente inferiore sia alla fase pre-crisi internazionale sia all'ultimo anno prima del crollo del 2012.

Se poi si pone l'attenzione sui prezzi, il quadro si fa ancora più sconsolante. Poche settimane fa, Eurostat ha confermato che l'Italia è l'unico Paese dell'area euro con i valori in discesa, mentre tutti gli altri Paesi crescono in media del 4%.

Ma questo è quanto viene rilevato, con maggiore o minore precisione. Poi vi è tutto ciò che nessun istituto di statistica segnala, vale a dire le decine e decine di migliaia d'immobili privi di qualsiasi mercato, che i proprietari non riescono né a vendere né a dare in affitto e il cui valore corrisponde praticamente a zero.

La situazione, insomma, è grave.

E le ragioni risiedono nel fatto che il nostro comparto è stato colpito da due crisi: quella internazionale, a tutti nota, e quella generata dall'intervento operato dal Governo italiano con la manovra finanziaria di fine 2011, quando in un sol colpo – attraverso l'aumento dei moltiplicatori catastali – fu quasi triplicata l'imposizione tributaria di tipo patrimoniale, passandosi dai 9 miliardi di euro dell'Ici ai 24/25 dell'Imu.

In tema di trattamento fiscale, è sempre attuale che la casa sia, come la benzina, sempre nei pensieri del legislatore che intende aumentare le entrate?

Purtroppo è una costante, ma bisogna dire che quanto accaduto a fine 2011 non ha precedenti. Un aumento così accentuato e così repentino del carico fiscale sulla proprietà immobiliare non si era mai verificato. E le cause non sono da addebitarsi esclusivamente alla facilità nel colpire un obiettivo che non può sfuggire, ma anche a un disegno che mira da tempo a scoraggiare una forma di investimento diffusa e nella quale la grande finanza non gioca alcun ruolo. A tutto ciò si aggiunge, o comunque si accompagna, una teoria economica dalle basi fragilissime (per non dire priva di fondamento), ma che si è imposta a livello internazionale per fornire una copertura scientifica a scelte politiche ben precise. Mi riferisco alla cantilena (non riesco a non definirla così, considerata l'ossessiva frequenza con la quale ci viene ammannita da Ocse, Fmi e Commissione Ue) secondo la quale le imposte sugli immobili sarebbero meno "distorsive" per la crescita rispetto a quelle sulle imprese e sul lavoro. Una tesi confutata da altri studi (da quelli del professor Francesco Forte a quelli del professor Riccardo Puglisi), ma soprattutto smentita dai fatti.

Cosa serve, e cosa chiedete al legislatore, per rilanciare il settore?

Al legislatore – e quindi a questo Governo e a questo Parlamento, ma anche a quelli che verranno – chiediamo di iniziare a guardare all'immobiliare nel suo insieme e a varare finalmente politiche adeguate per il settore. E' necessario, insomma, un salto di qualità. Per restare al campo fiscale, ad esempio, una classe politica che abbia una minima comprensione della realtà e una qualche visione del futuro non ridurrebbe il dibattito riguardante il nostro comparto alla continua disputa "tassazione prima casa sì-tassazione prima casa no". Invece è proprio ciò che avviene in Italia da anni, con responsabilità di tutte le forze politiche. Nel breve periodo – guardando, ad esempio, alla prossima legge di bilancio – chiediamo al Governo Gentiloni di dare qualche segnale di fiducia al settore. I modi con cui farlo sono innumerevoli: una riduzione dei moltiplicatori catastali Imu-Tasi, un'estensione anche limitata della cedolare secca alle locazioni commerciali (anche per



scongiorare la strage di negozi e botteghe), misure per rilanciare i contratti di locazione a canone calmierato (basti pensare che a fine anno scade il periodo di applicazione della cedolare del 10% e i proprietari – che devono programmare le loro scelte di investimento – ancora non sono in grado di sapere se la speciale aliquota sarà o meno confermata).

In realtà, ciò che servirebbe è molto di più. Dal punto di vista fiscale, sarebbe necessario uno shock uguale e contrario rispetto a quello della manovra Monti. Inoltre, servirebbero misure di snellimento di una legislazione vincolistica superata dal tempo, a cominciare da quella riguardante gli affitti commerciali. Ma per fare tutto questo, avremmo bisogno di un Governo coraggioso e sinceramente non mi sembra sia alle viste.

E' sempre vero che se l'immobiliare funziona, funziona tutta l'economia del Paese?

E' sempre vero e lo è particolarmente in Italia, dove la cultura dell'investimento immobiliare è radicata più che altrove. Poche settimane fa, Cresme e Fondazione Symbola hanno segnalato che lo scorso anno le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione di immobili e quelle per interventi di risparmio energetico (il cosiddetto "Ecobonus") hanno generato 28,2 miliardi di euro di investimenti, con un incremento del 12,3% sul 2015, e attivato 419mila posti di lavoro tra diretti e indotto. Gli incentivi fiscali – aggiungevano – sono stati l'unico motore positivo per l'edilizia, che ha pagato la crisi più di altri settori perdendo

600 mila posti di lavoro dal 2008, e oggi possono giocare un forte ruolo di rilancio e orientamento del settore anche grazie al nuovo “Sismabonus”. Che cosa ci dicono questi dati? Anzitutto, ci forniscono un’ennesima dimostrazione della totale inconsistenza della tesi Ocse secondo la quale il settore immobiliare sarebbe meno “amico della crescita” rispetto ad altri. Inoltre, ci consentono di trarre qualche indicazione utile per indirizzare in modo più efficace le politiche sul comparto. Come detto, a partire dal 2012, la proprietà edilizia ha subito un incremento della tassazione locale senza precedenti. Questa mole d’imposizione, unita alla più generale crisi economica e dei redditi, fa sì che siano numerosissimi i proprietari per i quali neppure la più elevata delle detrazioni fiscali consentirebbe di superare un problema di vera e propria incapacità di spesa.

Dovrebbe essere evidente, allora, la necessità di rimuovere la principale delle cause di quella incapacità di spesa, e dunque procedere ad una decisa riduzione della tassazione ricorrente sugli immobili (peraltro slegata da qualsiasi rapporto con la redditività del bene). Cresme e Symbola ipotizzano che, se tutte le abitazioni messe sul mercato immobiliare nel 2016 fossero riqualificate, il valore del patrimonio edilizio residenziale in offerta sarebbe rivalutato di 20 miliardi di euro. Sarà senz’altro così, e comunque gli effetti in termini di crescita sarebbero enormi. Ma se i proprietari non hanno i soldi per i lavori, che si



fa? La soluzione c’è: diminuiamo l’incidenza dell’imposizione patrimoniale – riducendo Imu e Tasi e rendendole deducibili dal reddito – e si può star certi che gli interventi edilizi si moltiplicheranno. E Confedilizia sarebbe in prima linea per promuovere una vasta opera di riqualificazione.

Lei è molto conosciuto, anche sui media, come il maggiore esperto di immobiliare. Confedilizia però viene ancora percepita come associazione che tutela esclusivamente i piccoli proprietari. Un limite, perché nei fatti voi siete gli unici interlocutori del legislatore sulla casa e la vostra associazione è la più grande d’Italia. Vale anche se si parla di residenziale come investimento?

La percezione di una realtà dipende anche dal modo con cui viene rappresentata dai media, basti pensare che non è infrequente leggere sui giornali articoli che ci definiscono l’organizzazione dei “grandi proprietari”. La verità è che Confedilizia rappresenta la proprietà immobiliare in tutte le sue espressioni: dal proprietario della casa di abitazione alla famiglia che ha investito in immobili da locare, dalla piccola società immobiliare all’investitore istituzionale (si pensi – a titolo di esempio – che contiamo fra i nostri iscritti Sidief, la società della Banca d’Italia che ha un patrimonio di circa 9.000 unità immobiliari). Senza contare che il sistema Confedilizia è ben più esteso, potendo contare sull’adesione di organizzazioni come la Fiaip (gli agenti immobiliari), l’Adsi (dimore storiche), oltre a tutto il mondo degli amministratori condominiali e immobiliari (Gesticond, Coram), a quello dei datori di lavoro domestico (Assindatcolf) e a tutto ciò che ruota attorno all’immobiliare.

Quali saranno i vostri sviluppi associativi? Allargherete i vostri obiettivi?

Vogliamo crescere anche dal punto di vista delle realtà rappresentate, facendo confluire al nostro interno società ed enti che ancora non sono tra le nostre fila. E vogliamo farlo con il duplice obiettivo di rafforzare ulteriormente la nostra Confederazione e di favorire l’interlocuzione con il potere politico e la comprensione da parte di quest’ultimo dell’unicità del settore immobiliare, della sua centralità nel sistema economico, della sua formidabile capacità di generare crescita e sviluppo. E’ la nostra sfida.

Proteggere i patrimoni



“ Il suggerimento è di guardare agli strumenti esistenti nell’ordinamento italiano, anche in ottica di difesa del patrimonio ”

Primo non prenderle. Per i detentori di grandi patrimoni, è questa la priorità a fronte dell’incertezza che caratterizza oggi le principali asset class e delle voci di possibili ritocchi verso l’alto per la fiscalità sulle successioni.

Ne abbiamo parlato con **Massimiliano Campeis**, socio dello studio Avvocati Campeis, specializzato nella consulenza e assistenza giudiziale in ambito commerciale, societario, bancario e finanziario, oltre che nei trust e nell’asset protection.



I problemi che hanno riguardato le banche venete negli ultimi mesi hanno riportato all'attenzione generale l'importanza di una corretta pianificazione finanziaria. Senza entrare negli aspetti tecnici, quali sono le regole da seguire per minimizzare i rischi su questo fronte?

“Al di là degli aspetti strettamente finanziari che non competono al legale, il suggerimento è di guardare agli strumenti esistenti nell'ordinamento italiano, anche in ottica di difesa del patrimonio”.

Qual è il ruolo di un avvocato nell'ambito della consulenza finanziaria: ha rapporti diretti con i private banker e le banche o sono i clienti finali a rivolgersi a lei?

“Dipende dai casi. La scelta operata dal cliente unitamente al legale ad esempio in riferimento al trust o alla polizza vita a contenuto finanziario si accompagna con le scelte nelle



“
E' importante attrezzarsi per tempo in modo da gestire situazioni familiari anche complesse, evitando conflittualità tra gli eredi, fornendo tutele alle persone bisognose di assistenze. In caso di patrimonio aziendale, assicurare il passaggio generazionale tutelandone il valore. Occorre una pianificazione ragionata in base alle normative esistenti e alle necessità e aspettative dell'interessato
”

quali il cliente è supportato dal proprio cliente finanziario”.

Tra i temi caldi del momento c'è quello successorio, dato che l'Italia è un Paradiso fiscale e c'è il timore concreto di un rialzo della fiscalità. Come muoversi?

“E' importante attrezzarsi per tempo in modo da gestire situazioni familiari anche complesse, evitando conflittualità tra gli eredi, fornendo tutele alle persone bisognose di assistenze. In caso di patrimonio aziendale, assicurare il passaggio generazionale tutelandone il valore.

Per farlo occorre una pianificazione ragionata in base alle normative esistenti e alle necessità e aspettative dell'interessato. Come ha detto, le aliquote delle successioni in Italia sono particolarmente favorevoli rispetto al contesto internazionale.

Si tratta di una finestra di opportunità che merita di essere sfruttata”.

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

Ambrosi (Efpa): Decisiva la formazione dei consulenti



“ L'accoglimento della Mifid2 non ha riservato sorprese. L'attenzione posta alla tutela dell'investitore all'interno del quadro normativo, che punta ad una maggiore consapevolezza dei clienti rispetto al valore ricevuto e al prezzo applicato, è da ritenersi positiva ”

Le novità nei rapporti tra mondo della finanza e risparmiatori introdotti con il decreto di recepimento della direttiva Mifid 2 e il percorso di avvicinamento verso l'appuntamento annuale di Efpa Italia, di cui Monitor sarà media partner. Ne abbiamo parlato con il presidente dell'ente non profit che si occupa di certificazione delle competenze, **Mario Ambrosi**.

E' stata appena pubblicato il decreto di accoglimento della Mifid2, come lo giudica?

“L'accoglimento della Mifid2 non ha riservato sorprese. Dal punto di vista di un ente certificatore come EFPA Italia, l'attenzione posta alla tutela dell'investitore all'interno del quadro normativo, che punta ad una maggiore consapevolezza dei clienti rispetto al valore ricevuto

e al prezzo applicato, è da ritenersi positiva”.

Che impatto avranno le novità sulla professione?

“La novità principale sarà il passaggio graduale verso una modalità di remunerazione del consulente che si collega più al servizio reso ai clienti rispetto a remunerazioni riferite ai prodotti distribuiti. Si dovrebbe assistere inoltre ad una sempre maggiore co-responsabilizzazione degli intermediari finanziari e dei professionisti del risparmio, nonché ad un rinnovato stimolo all’aggiornamento delle competenze degli stessi. Possiamo affermare che comunque già oggi il mercato in generale e le reti di consulenti in particolare, hanno già intrapreso un percorso evolutivo verso modelli di consulenza avanzata, in ottica di indipendenza sostanziale”.

Quali sono gli ambiti di formazione più importanti per un consulente finanziario?

“La formazione di un consulente finanziario comprende molteplici aree che spaziano, come evidenziano anche gli argomenti d’esame certificati da EFPA Italia, periodicamente aggiornati a livello europeo, dalla comprensione delle dinamiche macroeconomiche e di mercato, ad approfondimenti regolamentari ed ai principi etici. Un occhio di riguardo va posto, inoltre, alle tematiche della finanza comportamentale e delle tecniche relazionali”.

E’ imminente l’Efpa Italia Meeting di Venezia. Quali sono le novità di questa edizione?

“L’attenzione in questa

edizione si rivolge al tema della sostenibilità della professione del consulente finanziario mettendo l’attenzione anche sulla sostenibilità delle scelte di investimento, in un contesto così denso di cambiamenti normativi ed evolutivi del modello di consulenza.

Uno sguardo al futuro senza dimenticare, però, la tradizione, in occasione di un evento che festeggia i 15 anni di EFPA Italia.

Dal punto di vista del format, il meeting di quest’anno offrirà una maggiore interattività già a partire dagli active learning della mattinata di giovedì 12 ottobre (è prevista tra l’altro una sessione dedicata a chi si avvicina al mondo della certificazione), anche tramite iniziative legate alla grande presenza di EFPA Italia sui social network.

Un momento importante sarà anche la presentazione della prima ricerca internazionale, sui profili dei financial advisors a livello europeo.

La ricerca, promossa da EFPA con il contributo dell’organizzazione europea rappresentativa degli intermediari finanziari FECIF, ha avuto un importante contributo, dal punto di vista dell’impostazione, dall’Università Ca’ Foscari, mentre è stata poi realizzata dagli specialisti di GFK. Inoltre, l’iniziativa, sponsorizzata da Azimut con l’ulteriore supporto di JP Morgan, è dedicata alla memoria di Aldo Varena e troverà ulteriore approfondimento durante il Think Tank, mentre i risultati verranno presentati in plenaria venerdì 13 ottobre di quest’anno”.



EFPA Italia

132

EFP – European Financial Planner

3.477

EFA – European Financial Advisor

1.427

DEFS - Diploma in European Financial Services

5.036

Totale Professionisti certificati



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA ARSENALE 10 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale, 91, intende alienare l'immobile sito in Torino, Via Arsenale, 10 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'asset è costituito da un palazzo residenziale risalente alla fine del 1600 di grande valore storico-artistico e ambientale.

Si sviluppa, con una forma di "L", tra Via Arsenale e Via Alfieri con 4 piani fuori terra, 1 piano interrato e 1 piano sottotetto abitabile con terrazzi alla francese sul tetto in lose. L'edificio si articola in 53 unità immobiliari di cui: n. 43 a destinazione d'uso abitazione, n. 6 a destinazione d'uso commerciale; n. 2 a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito, n. 2 a destinazione d'uso uffici e studi privati.

L'immobile è completamente libero e necessita di ristrutturazione integrale.
Indice di prestazione energetica 334,5543 kwh/m2 Classe Energetica: 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



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

La sfida della crescita senza sostegni esterni



“ Con le quotazioni su livelli elevati rispetto alle medie storiche, quanto spazio c'è ancora per crescere? Un quesito al quale se ne collega un altro: la crescita è sostenibile a fronte della riduzione degli stimoli esterni? ”

La crescita economica è fuori discussione in tutto l'Occidente, dai mercati emergenti arrivano segnali di riduzione dei rischi e le incognite geopolitiche stanno perdendo forza.

L'estate 2017 andrà in archivio come il momento della svolta vera: a dieci anni dallo scoppio della bolla legata ai **mutui subprime**, l'economia mondiale sembra finalmente essersi avviata sulla strada della crescita senza particolari patemi.

Tuttavia non vanno dimenticati gli sforzi enormi compiuti dai governi e dalle banche centrali per raddrizzare la barca ed è proprio per questo che la sfida che si presenta dinanzi ai mercati finanziari non è banale: con le quotazioni su livelli elevati rispetto alle medie storiche, quanto spazio c'è ancora per crescere?

Un quesito al quale se ne collega un altro: la crescita è sostenibile a fronte della riduzione degli stimoli esterni?

Equilibrio precario

Da Jackson Hole, il simposio che a fine agosto ha visto confrontarsi i banchieri centrali dei principali Paesi, sono emersi messaggi rassicuranti. Janet Yellen e Mario Draghi, numeri uno rispettivamente della Federal Reserve e della Bce, non hanno fornito indicazioni chiare sulle prossime mosse in tema di **politica monetaria** e questo atteggiamento ha creato un po' di nervosismo sui mercati. Piuttosto entrambi si sono soffermati sui rischi di compromettere gli sforzi fatti in questi anni se non vi sarà estrema attenzione nelle scelte dei politici. L'obiettivo è principalmente **Donald Trump**, che finora non ha mantenuto le promesse di nuovi investimenti pubblici massicci e ha seguito un percorso ondivago nelle scelte di politica internazionale, ma anche sul fronte europeo non mancano le preoccupazioni, per il rischio che proprio la ripresa possa spingere alcuni Paesi ad allentare l'attenzione sul fronte dei conti pubblici. "Non possiamo mai essere sicuri che nuove crisi non si verificheranno", ha sottolineato la Yellen. Per poi ricordare che negli ultimi anni sono comunque state poste le basi per ridurre i rischi: "C'è ragione di sperare che il sistema finanziario e l'economia vivranno meno crisi e si riprenderanno da crisi future più rapidamente, risparmiando alle famiglie e alle aziende alcune delle pene che hanno vissuto durante la crisi che ci ha colpito un decennio fa".

La ricerca di valore

Fin qui il quadro macro, che deve fare i conti con valori dei principali listini occidentali

elevati rispetto alle medie storiche. Dove cercare, dunque, ulteriore valore?

Secondo gli analisti di **Gam**, gli investitori devono ridurre le proprie aspettative di rendimento rispetto a quanto si è visto negli ultimi tempi. I mercati azionari, ricordano gli esperti, hanno corso per dodici mesi di fila e stanno mostrando alcuni segnali di stanchezza per via delle valutazioni più alte e della chiusura positiva della stagione di trimestrali. Intanto, buona parte della spinta propulsiva va esaurendosi e lo stesso vale per il cambio euro/dollaro.

Da Gam non credono a un'ulteriore svalutazione del biglietto verde, anche perché si attendono un **nuovo rialzo dei tassi in America**, mentre nell'Eurozona si dovrà attendere il prossimo anno per l'annuncio sulla successiva riduzione degli stimoli monetari.

Nel Vecchio Continente, ricordano da **Pictet**, si guarda soprattutto alle prospettive dell'inflazione, che negli ultimi tempi si sono raffreddate, tanto da essere riportate a ridosso di quota 1% nel 2018.

Se questa stima troverà conferma nei fatti, spiegano gli esperti, "la Bce sarà pronta a mettere in dubbio l'uscita dal QE, la cui comunicazione è attesa dal mercato durante i prossimi mesi.

La Fed dovrebbe procedere gradualmente al rialzo dei propri tassi di riferimento, e potrebbe creare condizioni avverse agli attivi rischiosi nel momento in cui comincerà a ridurre il proprio attivo di bilancio interrompendo il reinvestimento automatico di cedole e proventi del proprio portafoglio titoli".



L'ufficio tradizionale non ha più senso di esistere.

Vincola le aziende e ne ostacola la crescita.

Regus ti offre uffici che puoi modificare in base alla crescita della tua azienda.
Una modalità di lavoro del tutto nuova, che attira i migliori talenti e tiene alta la produttività.
Paghi solo per gli spazi che utilizzi con un unico prezzo comprensivo di tutto.

Iniziare è semplicissimo. Scarica la nostra app, chiama il numero +39 06 94807467,
o visita regus.it/monitor



Uffici | Co-working | Sale riunioni

©2017. Tutti i diritti riservati.

Varese

verso un punto d'equilibrio



“ Il mercato degli immobili terziari a Varese nel 2016 ha visto un incremento delle superfici transate del 25 per cento, passate dai seimila mq del 2015 ai 7.500 mq dell'anno successivo

”

A **Varese** si assiste al progressivo riequilibrio tra offerta di immobili e scambiato. Il mercato di Varese ha già scontato gli effetti della dalla bolla immobiliare, per cui nel 2008 l'offerta è cresciuta in maniera sproporzionata rispetto alla domanda. In seguito offerta e superficie scambiata si sono riallineate su un livello più basso.

Crescono le compravendite

Il mercato degli immobili terziari a Varese nel 2016 ha visto un incremento delle superfici transate del 25%, passate dai seimila mq del 2015 ai 7.500 mq dell'anno successivo.



Parallelamente si è registrato un incremento dell'offerta da 12mila mq del 2015 ai 13.500 mq del 2016. I volumi sono stati in crescita anche nel 2016, quando si sono registrati nuovamente 15mila metri quadrati disponibili sul mercato. Il tasso di assorbimento, infatti, è passato dal cinquanta per cento del 2015 al 56 per cento del 2016. La tendenza è quella di un ulteriore aumento per il 2017. Nel 2017 si prevede di raggiungere novemila metri quadri scambiati a fronte di un'offerta di 15mila metri quadri.

Selezione di mercato

Complessivamente, nell'arco di tempo tra il 2007 e il 2017 il fatturato si è però dimezzato, passando da 44 milioni di euro a 22 milioni di euro. Tuttavia i volumi raggiunti nel 2016 registrano un segno positivo rispetto ai diciotto milioni di euro del 2015 e si stima si possa arrivare a 26 milioni per la fine dell'anno in corso. L'andamento dei prezzi medi nella città di Varese ha seguito una curva discendente a partire dal 2007 sull'intero territorio comunale. Le zone centrali hanno già mostrato nel 2016 i primi segnali di un'inversione del trend negativo, anche se non si stima un ritorno ai valori del 2007 entro il prossimo biennio. Semicentro e periferia dovrebbero mostrare un andamento positivo a partire dal 2017. Per i canoni di locazione l'andamento è stato simile a quello dei prezzi di vendita, anche se con variazioni negative più accentuate. Per le zone centrali un recupero sarà già visibile a partire dal 2017, mentre per quelle intermedie sarà necessario attendere fino al 2018.

25%

l'incremento delle superfici transate nel corso del 2016

7.500 mq

la superficie totale degli immobili compravenduti

56%

il tasso di assorbimento degli immobili sul mercato

Serie storiche e previsioni

Indicatori	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (mq)	28.500	38.600	16.500	14.500	15.000	11.000	11.000	10.000	12.000	13.500	15.000
Scambiato (mq)	17.000	21.000	10.000	8.000	7.500	6.500	5.300	5.500	6.000	7.500	9.000
Fatturato (milioni di €)	44	55	30	25	24	22	17	17	18	22	26
Assorbimento totale (%)	60	54	61	55	50	59	48	55	50	56	60

* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

La vera emergenza abitativa



di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

Uno dei temi più dibattuti in questo ultimo scorcio di agosto è il tema dell'emergenza abitativa, declinato in varie direzioni. La questione ha preso le mosse dallo sgombero, attraverso un'operazione di polizia, di un palazzo occupato da un gruppo di immigrati in Piazza Indipendenza a **Roma**. Senza entrare nel merito delle modalità dello sgombero e in attesa che la magistratura faccia chiarezza sulla situazione che si era venuta a creare in quel palazzo (si ipotizza l'esistenza da tempo di un racket per gli accessi, con tanto di badge per regolare ingressi e uscite), occorre considerare che c'è un abuso del termine "emergenza", che rischia di vanificarne

il valore. Così avviene anche per altri ambiti, ma stando all'immobiliare, lo si usa per la carenza di abitazioni destinate a un pubblico di giovani e poco abbienti, sempre in tema di collocazione dei richiedenti asilo e per altri mille motivi. Dal dibattito pubblico sembra essere invece svanito il concetto di **disagio abitativo**, probabilmente più adatto a contestualizzare la carenza di soluzioni di abitazione rispetto alla popolazione esistente, così come si è evoluta negli anni. Chiamare in causa il concetto di emergenza porta con sé la ricerca di soluzioni d'impeto, mentre sarebbe più opportuno affrontare la questione in maniera globale.

Verso RE ITALY 25 gennaio 2018: nasce il comitato scientifico

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare



Quella del **25 gennaio 2018** sarà la sesta edizione di **RE ITALY**, la Convention del Real Estate in Italia organizzato da Monitorimmobiliare con Borsa Italiana. L'appuntamento si è affermato a tal punto da rendere indispensabile la creazione di un comitato scientifico al quale partecipano tutte le associazioni e le maggiori imprese del settore. Settore che ha infatti sempre più necessità di punti d'incontro qualificati, di momenti di confronto costruttivi, di pianificare e realizzare con accuratezza i white papers da diffondere per sensibilizzare i decisori, di supporto alle associazioni, di apertura a settori sinergici (come il risparmio gestito).

L'ultima edizione di RE ITALY ha visto la partecipazione di oltre **1.000 operatori** del real estate e del risparmio gestito, esclusivamente su invito. Oltre alla quasi totalità delle associazioni di categoria. Il più grande evento italiano per dimensioni, location e livello dei partecipanti ora

deve fare ancora di più.

Per questo arriva, tra le altre grandi novità che saranno presentate nelle prossime settimane, l'istituzione del **comitato scientifico** che per tutto l'anno provvederà ad analizzare l'evoluzione del settore e individuare le tematiche più richieste da trattare nelle edizioni successive della manifestazione. Tutte le aziende e le associazioni che partecipano a RE ITALY (la quasi totalità del mercato) possono entrare nel comitato scientifico. Solo per citare alcuni membri del comitato: Giorgio Spaziani Testa, Confedilizia; ANCE; Luca Dondi, Nomisma; Mario Breglia, Scenari immobiliari; Paolo Righi, Fiaip; senatore Vincenzo Gibiino (unico parlamentare), presidente Osservatorio Parlamentare immobiliare; Santino Taverna Fimaa; Carlo Giordano, Immobiliare.it; Sidief Banca d'Italia; Idea Fimit; Sorgente; Aedes e tutte le associazioni e le imprese del settore che potranno portare il loro contributo.

In breve

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

Salini Impregilo: da Cdp 300 mln per lo sviluppo immobiliare a Dubai

Cassa depositi e prestiti sostiene il gruppo Salini Impregilo con un finanziamento da 300 milioni di dollari. Il prestito verrà impiegato per la realizzazione del primo lotto di un nuovo centro commerciale a Dubai.

[vai alla notizia >](#)

Usa: a luglio rallentano le compravendite immobiliari

L'indice pending home sale Usa, elaborato dalla National Association of Realtors sulla base dei contratti preliminari di vendita, ha subito una flessione a luglio pari allo 0,8% a livello mensile, attestandosi a 109,1 punti.

[vai alla notizia >](#)

Istat: ad agosto corre l'inflazione (Report)

Nel mese di agosto 2017, secondo le stime preliminari, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), al lordo dei tabacchi, aumenta dello 0,3% su base mensile e dell'1,2% rispetto ad agosto 2016 (era +1,1% a luglio).

[vai alla notizia >](#)

Milano: affitti più cari per gli studenti (Report)

Secondo lo studio di Immobiliare.it sulle 14 città più popolate da fuori sede, è Milano la città più ambita dagli studenti fuori sede, ma aumenta il prezzo medio in tutte le principali città universitarie.

[vai alla notizia >](#)

Gran Bretagna: prezzi delle case in crescita (Report)

L'ultima rilevazione di Nationwide ha rilevato in Gran Bretagna un aumento dei prezzi del 2,1% su base annua per il mese di agosto. Su base mensile, le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili, con un calo dello 0,1%.

[vai alla notizia >](#)

Entrate: è possibile cedere alle banche il credito ecobonus condominio

L'Agenzia delle Entrate ha autorizzato la cessione del credito relativo all'ecobonus sui lavori in ambito condominiale anche a banche e intermediari finanziari, oltre che a fornitori e imprese edili.

[vai alla notizia >](#)

La rivoluzione del tasso variabile

La fine dell'estate porta con sé l'apertura dei cantieri per la riforma dell'Euribor, l'indice europeo utilizzato come base per i prodotti a tasso variabile. Si annuncia una rivoluzione, che interesserà in primo luogo i mutui.

[vai alla notizia >](#)

Banca Carige: trenta operatori interessati al portafoglio Npl

la banca ha già ricevuto manifestazioni di interesse superiori alle attese da parte di oltre 30 operatori, che hanno avuto accesso alla virtual 3 data room nel mese di agosto. Le offerte non vincolanti sono previste nelle prossime settimane.

[vai alla notizia >](#)

Svizzera: rendimenti immobiliari in calo per le casse pensioni

La quota di investimenti immobiliari all'interno delle casse pensioni è cresciuta considerevolmente in risposta ai tassi negativi e ai deboli rendimenti delle obbligazioni, ma la performance di questi portafogli comincia a peggiorare.

[vai alla notizia >](#)

Valutazioni immobiliari e askingprice: la posizione di CRIF

Le valutazioni di Stefano Magnolfi, executive director CRIF real estate services, riguardano il tema delle valutazioni immobiliari e gli asking price, all'interno del dibattito scaturito sul portale Monitorimmobiliare.it

[vai alla notizia >](#)

Più trasparenza sulle case da gioco in Italia

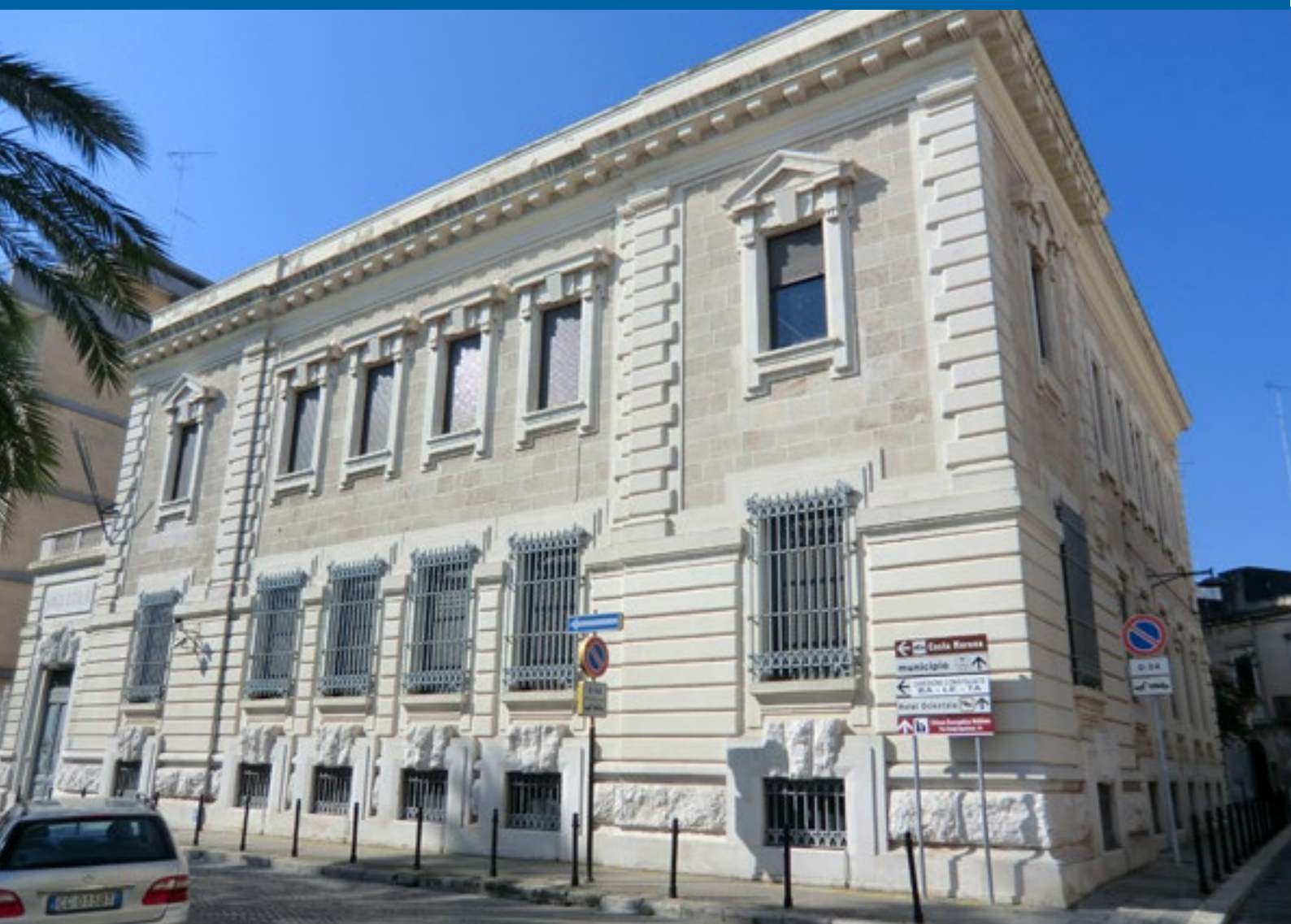
Le case da gioco possono rappresentare un'occasione di sviluppo per i territori che le ospitano, ma è necessario vigilare sui flussi di denaro e sull'utilizzo da parte degli utenti. Da queste esigenze nasce il disegno di legge delega, presentato dal senatore Vincenzo Gibiino.

[vai alla notizia >](#)

Europa: calano gli investimenti, ma le previsioni sono positive

Il mercato degli immobili commerciali ha totalizzato investimenti per 43,3 miliardi di euro nel secondo trimestre dell'anno, una somma leggermente al di sotto delle cifre relative ai tre mesi precedenti.

[vai alla notizia >](#)



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN BRINDISI, PIAZZA VITTORIO EMANUELE II 4 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Brindisi, Piazza Vittorio Emanuele II n. 4, con una procedura di vendita senza base d'asta. Il complesso immobiliare, di interesse storico-artistico, è completamente libero e situato nella piazza cittadina più vicina al porto, in prossimità del centro storico. L'asset è composto da tre corpi di fabbrica in buono stato di conservazione e costituito da seminterrato, piano rialzato, tre piani e un piano di copertura, con accesso da Piazza Vittorio Emanuele II, 4 e da Via Filomeno Consiglio 36.

La superficie totale lorda è di circa 3.600 mq.
Le destinazioni d'uso principali sono "Istituto di credito", "Residenziale" e "Box auto" EP gl,nren: da 108.7820 a 222.9840 kWh/m² anno Classe energetica: 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



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA