

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno II - 2017
Numero 182
2-8 dicembre

REVIEW

WEB EDITION

Luca Dondi
Amministratore Delegato
Nomisma

La svolta



Sostenibilità: premiata la
Torre Allianz a Milano (video)



Arexpo diventa Parco della
Scienza (video)



Preliminare e fallimento:
l'ipoteca non si cancella



I mercati ora devono
marciare da soli

Sommario

03

La svolta

L'ultimo tassello sta per essere completato. La ripresa del mercato immobiliare procede e, dopo i segnali positivi arrivati negli ultimi tempi dalla logistica e dagli investimenti, si avvicina la svolta anche per il residenziale

10

Arexpo diventa Parco della Scienza (video)

Il post-Expo comincia a prendere forma. Arexpo, situata alle porte di Milano (zona Ovest), diventerà il Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione. La struttura creata per l'Esposizione Universale verrà mantenuta

12

Sostenibilità: premiata la Torre Allianz a Milano (video)

Per realizzare edifici attenti all'impatto sull'ambiente si considerano la complessità dei temi energetici, si mettono a punto soluzioni capaci di ridurre i consumi, si sperimenta e si fa innovazione sul sistema impiantistico, oltre ad ottimizzare le risorse



3

14

In corsa per il sostegno (video)

Per Engel & Völkers Commercial è il momento di fare il punto dell'iniziativa benefica che abbina sport e raccolta fondi, in occasione della Milano Marathon

15

Preliminare e fallimento: l'ipoteca non si cancella

Una pronuncia del tribunale di Milano fa discutere. A colloquio con Luciana Cipolla, partner di La Scala Studio Legale

17

I mercati ora devono marciare da soli

La decisione presa nei giorni scorsi dall'Opec ha chiarito l'orizzonte dei mercati. Nonostante qualche contrasto interno, il cartello dei Paesi produttori di petrolio ha confermato la volontà di mantenere i tagli alla produzione



10



15

20

Il meglio della settimana

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 II - 2017
Numero 182
2-8 dicembre

© 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



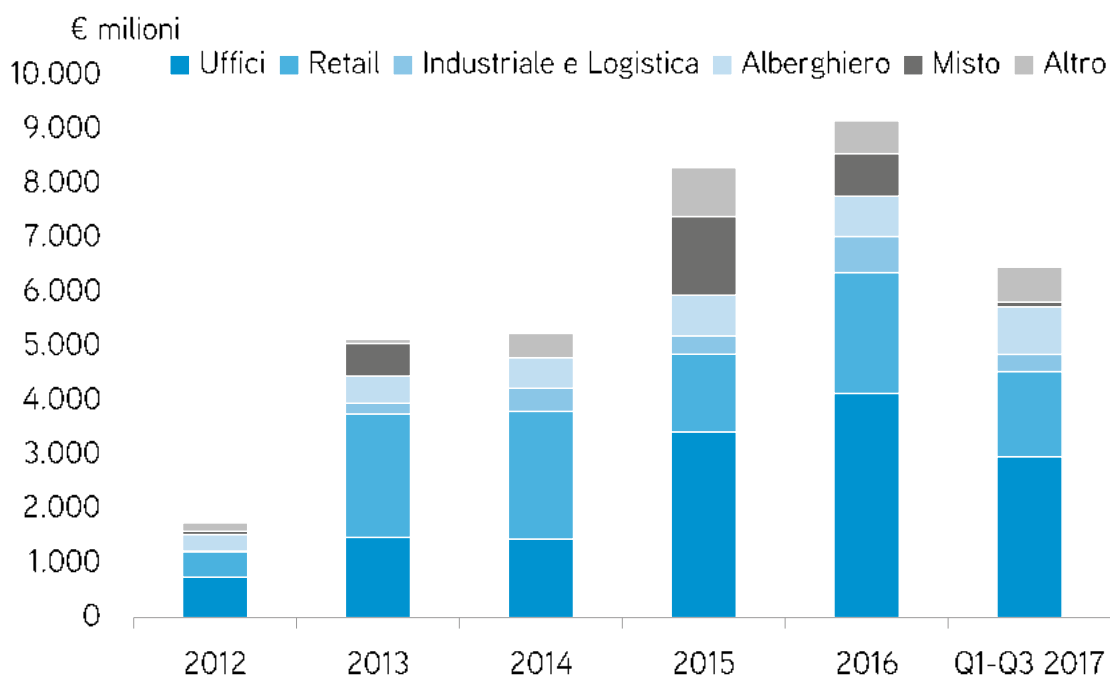
La svolta

L'ultimo Rapporto Nomisma segnala che la fine della crisi per il residenziale è a un passo. Crescono gli scambi e anche dal lato dei prezzi arrivano segnali confortanti

L'ultimo tassello sta per essere completato. La ripresa del **mercato immobiliare** procede e, dopo i segnali positivi arrivati negli ultimi tempi dalla logistica e dagli investimenti, si avvicina la svolta anche per il residenziale. Il Rapporto Nomisma presentato nei giorni scorsi segnala il positivo andamento

delle **compravendite**, che a fine anno si attesteranno a quota 545mila. Certo, siamo ancora sotto di oltre un terzo rispetto ai massimi del 2006, ma intanto continua la risalita anno dopo anno, tanto che non si può più parlare di rimbalzo dopo la lunga crisi, ma è evidente il trend di ripresa.

In quali prodotti si investe in Italia?



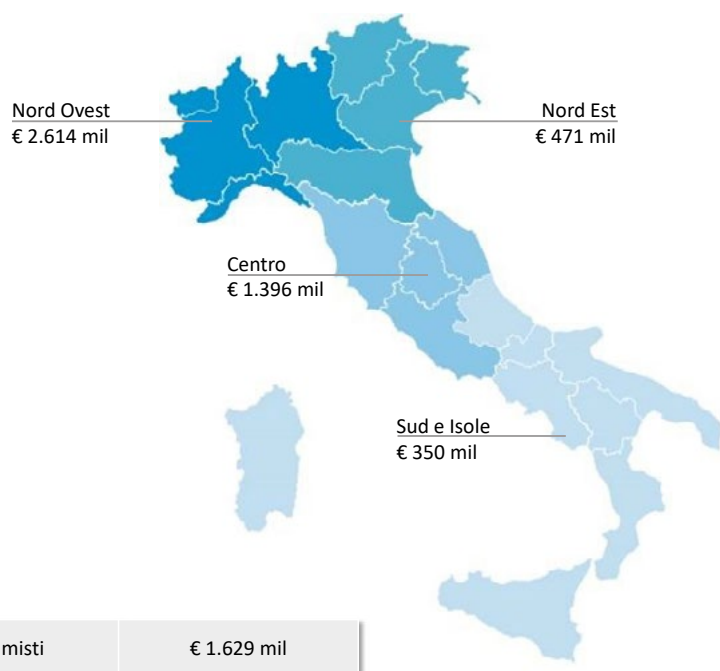
Anno in crescita

Dopo la variazione annua del +16% per gli acquisti registrata a fine 2016, si stima un ulteriore progresso nell'ordine del +5%, con un +5,5% per il segmento abitativo e uno modesto (+2,2%) per l'ambito terziario e quello commerciale.

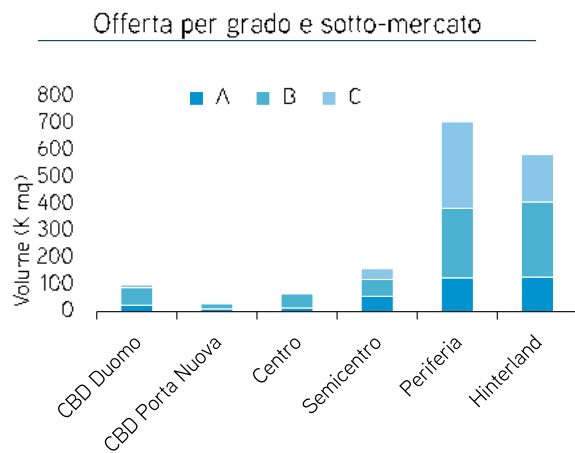
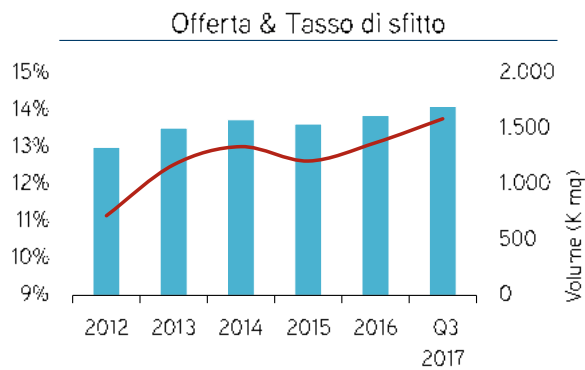
Passando alle **locazioni**, Nomisma rileva un crescente ottimismo da parte degli agenti interpellati.

Il settore è trainato dalla domanda di locazioni brevi (temporanee), da parte di lavoratori in mobilità sul territorio oltreché di giovani (per motivi formativi o esigenze

Dove si investe in Italia?



L'offerta di uffici a Milano

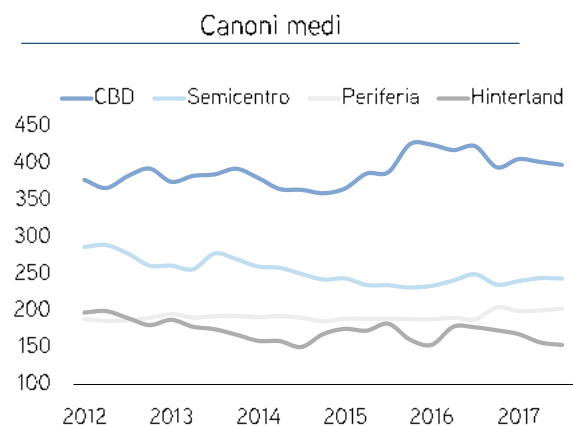
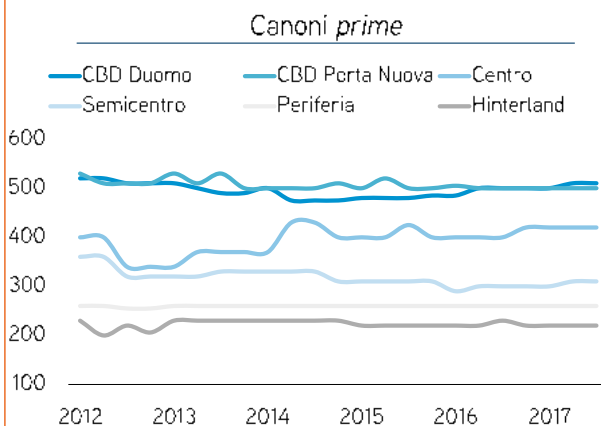


Un'offerta elevata ma mal posizionata

lavorative). L'offerta di immobili in vendita e locazione si conferma rilevante e ovunque in crescita, salvo per l'ambito della locazione residenziale, dove il quadro appare più stabile e Nomisma non esclude possibili cali nel prossimo semestre.

Per l'istituto bolognese, in caso di aumento della cultura della locazione come scelta di residenzialità, si porrebbe il problema di un'offerta esigua e spesso di scarsa qualità, acuito dal perdurante modesto interesse degli investitori istituzionali per il comparto.

I canoni a Milano



I canoni in alcuni settori e su alcuni prodotti sono sotto pressione



Prezzi vicini al cambio di passo

Nomisma rileva come per effetto della pressione della domanda “i prezzi risultino in media ormai prossimi all’invarianza”.

Per questa ragione i cambiamenti registrati potrebbero indurre la componente d’investimento -pressoché scomparsa dal mercato al dettaglio – “a riattivarsi”.

La ricerca evidenzia come il ritorno in territorio positivo della variazione dei prezzi, per ora circoscritto al solo ambito milanese, sia destinato ad ampliarsi conferendo così “ulteriore slancio alla ripresa”.

Terreno da recuperare

Per quantificare la perdita di valore capitale degli immobili, fatto 100 il prezzo medio delle abitazioni nuove nel 2008 nella media dei 13 mercati, a fine 2017 tale valore è sceso a 77, con una flessione del 23% (estremi della

graduatoria sono Milano con -17% e Firenze con -29%); rispetto agli uffici l’arretramento è giunto a 74, per un arretramento del 26% (con Cagliari che presenta il minore arretramento con -21% e Venezia terraferma che invece registra il gap più pesante, -32%). In ultimo i negozi, la cui riduzione media è stata del 22%, con agli estremi Venezia città con -17% e Venezia terraferma con -30%. Considerando invece i tempi medi di vendita e locazione, Nomisma stima che occorranza in media 6,5 mesi per alienare un’abitazione e 3 mesi per affittarla; nonostante la riduzione in atto i tempi medi di vendita risultano essere tuttora più elevati di 1,5 mesi rispetto ai livelli pre-crisi.

Passando al segmento uffici e negozi, i tempi medi di assorbimento si attestano rispettivamente a 9 e 9,5 mesi, ossia nettamente sopra i minimi dello scorso decennio (3,4 mesi per gli uffici e 3,3 per i negozi).

Le interviste

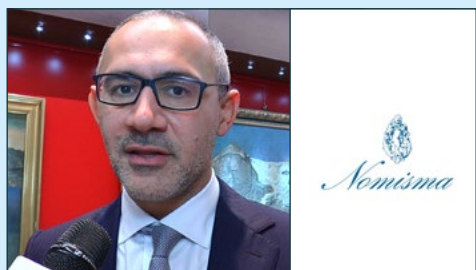
Andrea Goldstein, chief economist
Nomisma

“L’economia italiana sta uscendo dalla crisi più lunga della sua storia repubblicana. C’è una serie di segnali che indicano chiaramente che la ripresa è in corso: quest’anno dovremmo chiudere con il Pil in progresso dell’1,5%. Anche gli indicatori anticipatori che riguardano sia le famiglie, che le imprese fanno ben sperare, così i dati sulle vendite di automobili e quelli inerenti il comparto immobiliare. La sfida è consolidare la crescita, che dovrebbe proseguire allo stesso ritmo attuale anche nel corso del 2018. Il problema principale rimane la vulnerabilità dei nostri conti pubblici, a causa dell’enorme debito pubblico, che è peggiorato ulteriormente negli ultimi anni. L’altro grande problema del nostro Paese è la crescita lenta della produttività: su questo fronte si è allargata la forbice con gli altri Paesi. Paghiamo un livello di competenze dei lavoratori italiani

più basse rispetto ad altri mercati: mi riferisco non solo agli operai, ma anche ai manager e alla classe politica. Inoltre è difficile aprire nuove attività economiche, così come per le banche recuperare i crediti. Insomma ci sono diversi segnali di preoccupazione, anche se molto è stato fatto negli ultimi anni: penso ad esempio al Jobs Act e alla Buona Scuola. Non resta che andare avanti in questa direzione”.

Elena Molignoni, responsabile
osservatorio sul Mercato Immobiliare
Nomisma

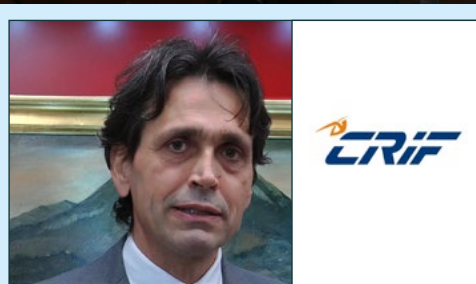
“L’indice di performance costruito da Nomisma tende a fornire un’indicazione di sintesi sullo stato di salute del mercato italiano. Quello che emerge è un ritorno in positivo dell’indice delle abitazioni per un numero significativo di mercato come Milano, Bologna, Firenze e Roma. Il cambio di rotta c’è stato ed è evidente, anche se molto resta ancora da fare, soprattutto sul segmento degli immobili



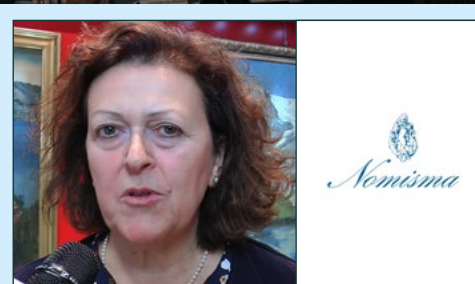
Guarda la videointervista a
Luca Dondi



Guarda la videointervista ad
Andrea Goldstein



Guarda la videointervista a
Stefano Magnolfi



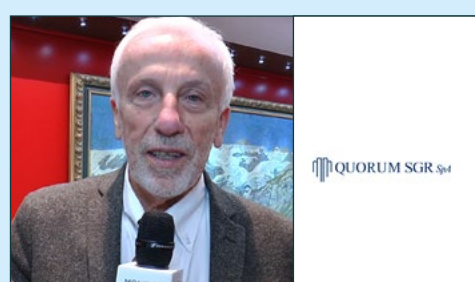
Guarda la videointervista a
Elena Molignoni



Guarda la videointervista a
Simone Roberti



Guarda la videointervista a
Fabio Guglielmi



Guarda la videointervista a
Gualtiero Tamburini

per l'impresa, che resta ancora debole”.

Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato Nomisma
“Finalmente il mercato immobiliare restituisce segnali positivi, che tenderanno a rafforzarsi nei mesi a venire. Il traino maggiore arriva da Milano, che di solito anticipa i trend nazionali. Ci aspettiamo un ulteriore miglioramento della situazione, con prezzi stabili nel 2018 e il ritorno alla crescita dal 2019”.

Gualtiero Tamburini, presidente Quorum Sgr-Gruppo Sorgente
“I segnali che arrivano da Nomisma confermano la sensazione che già avevamo come operatori, come gestori del settore immobiliare. Nel 2007-08 vi è stato un crollo, seguito da un'ulteriore frenata nel corso del 2011. Oggi finalmente il cambio di rotta c'è, anche se occorre che si consolidi nel tempo”.

Stefano Magnolfi, executive director Crif Real Estate Services
“Dai nostri dati emerge una frenata nelle richieste di mutuo dovuto all'affievolirsi della domanda di surroghe. Da parte delle banche, invece, c'è ancora grande

disponibilità a finanziare l'acquisto immobiliare. Stiamo a vedere come evolve la situazione dell'addendum richiesto dalla vigilanza della Bce, che potrebbe introdurre sistemi penalizzanti per le banche”.

Simone Roberti, head of research Italia Colliers international
“Il mercato corporate offre segnali molto positivi in Italia, e soprattutto a Milano. Quanto alla Brexit è ancora presto per capire quali ricadute avrà sul mercato italiano, anche se al momento il capoluogo lombardo non è tra le città europee più gettonate da chi si appresta a lasciare Londra. La sconfitta di Ema sicuramente pesa, ma in quel caso è stata una decisione politica”.

Fabio Guglielmi, direttore generale Santandrea Luxury Houses
“Il mercato del lusso vive una stagione di grande ripresa, davvero molto positivo. Sta vivendo una fase di forte crescita da parte della domanda e tempi di vendita che si sono particolarmente contratti. Milano e Roma sono le regine di questo mercato, ma segnali importanti arrivano anche da Firenze, Venezia e Napoli”.



È nata **Agire**, da una lunga storia con radici profonde. Il mercato immobiliare necessita di risposte diverse, di proattività, di un approccio innovativo e di un respiro internazionale con una grande conoscenza locale. **Agire** è la più grande società italiana indipendente dedicata ai servizi immobiliari: agile, dinamica e moderna. Venite a scoprire la differenza.

l'immobiliare è in movimento

- property management
- advisory and feasibility
- project management
- valuation
- due diligence
- development management
- facility and global services
- pilotage
- retail management
- design and engineering

Agire è nata dalla fusione di:



www.agi-re.com

Arexpo diventa Parco della Scienza

Inizia a prendere forma l'iniziativa ubicata alle porte di Milano, negli spazi che hanno ospitato l'Esposizione Universale del 2015



Il post-Expo comincia a prendere forma. Arexpo, situata alle porte di Milano (zona Ovest), diventerà il Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione. La struttura creata per l'Esposizione Universale verrà mantenuta. Dunque anche la nuova iniziativa, che si sviluppa su una superficie di **250mila metri quadri**, sorgerà attorno al Decumano, che diverrà un parco lineare lungo un chilometro e mezzo, in grado di dare ossigeno al resto dell'area che sarà invece occupata dalle cubature dello Human Technopole (il centro di ricerca

medica e biomedica), dei dipartimenti scientifici dell'Università Statale di Milano e dell'Ospedale Galeazzi e dalle sedi di rappresentanza di oltre 50 multinazionali. Lo studio del torinese Carlo Ratti e il gruppo immobiliare australiano Lendlease si sono aggiudicati la gara. Per completare i lavori ci vorranno circa dieci anni. Intanto nel 2018 verrà definito in modo definitivo il progetto, nel primo semestre 2019 dovrebbe quindi essere possibili iniziare i lavori. Già a gennaio prossimo inizieranno a insediarsi a Palazzo Italia i ricercatori di **Human**

Giuseppe Bonomi
CEO Arexpo



PRESENTAZIONE DELLA
PROPOSTA DI MASTERPLAN
martedì 28 novembre 2017



Guarda la videointervista a
[Giuseppe Bonomi](#)



Guarda la videointervista ad
[Andrea Ruckstuhl](#)

Technopole e due mesi dopo partiranno i lavori di costruzione per ospedale Galeazzi. Durante il contratto della durata di 99 anni, nelle casse di Arexpo finiranno versati 671 milioni di euro a valori attuali. Dopo i primi dieci anni, e per tutto il periodo successivo, il versamento sarà di 7,2 milioni che, considerando una inflazione teorica del 2%, comporterà ad un totale di due miliardi di euro.

La redazione ha seguito la presentazione e raccolto i commenti dei principali protagonisti.

Giuseppe Bonomi, amministratore delegato Arexpo
“La proposta di masterplan che dovrà essere poi definita nello strumento di programmazione è innanzitutto l’estremo

ordine, il carattere unitario del parco, l’idea di sostituire il Decumano inteso oggi come strada in uno spazio verde che farà scuola in Europa”.

Andrea Ruckstuhl, head of Italy and continental Europe Lend Lease
“Abbiamo partecipato alla gara per la realizzazione del piano. La nostra ambizione è di supportare Arexpo nella definizione di quelli che sono gli elementi fondanti della rigenerazione, compreso lo strumento di programma che la città dovrà portare avanti per sviluppare il progetto. Mi auguro che la nostra esperienza possa contribuire a dare al progetto una visione di lungo periodo, così come stiamo facendo in altre aree di Milano, una per tutte Risanamento a Santa Giulia”.

Sostenibilità: premiata la Torre Allianz a Milano

La struttura, situata all'interno del progetto di riqualificazione della vecchia fiera meneghina, ha modificato la skyline cittadina senza forzature

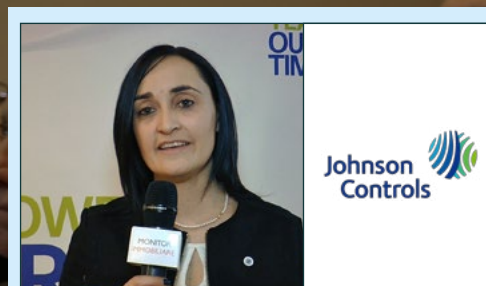


Per realizzare edifici attenti all'impatto sull'ambiente si considerano la complessità dei temi energetici, si mettono a punto soluzioni capaci di ridurre i consumi, si sperimenta e si fa innovazione sul sistema impiantistico, oltre ad ottimizzare le risorse naturali in un'ottica di progettazione passiva. La discussione sul tema è stata affrontata

durante il seminario organizzato a Milano da **Johnson Controls e Aspesi** intitolato "Lo **sviluppo immobiliare** di domani. Ecosostenibilità e cyber security: l'impatto sul mercato", nel corso del quale è stata premiata la Torre Allianz, che ha modificato lo skyline cittadino tramite un avanzato sistema di progettazione integrata e sostenibile.



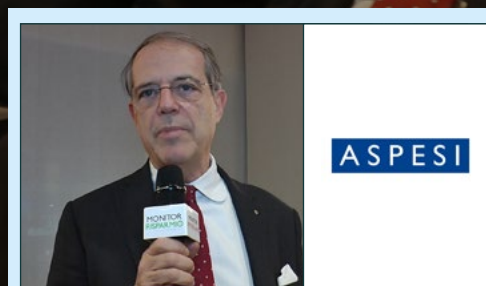
Guarda la videointervista a
Francesco Giaccio



Guarda la videointervista a
Elena Moretti



Guarda la videointervista ad
Attilio Di Cunto



Guarda la videointervista a
Federico Filippo Oriana

Di seguito le parole dei protagonisti.

Francesco Giaccio, presidente e amministratore delegato di Johnson Controls

“Per me è un grande orgoglio partecipare a questo convegno che si conclude con l’assegnazione del premio a Luigi Colombo, che ha progettato la Torre Allianz. Un riconoscimento che è alla seconda edizione. Un percorso che abbiamo voluto fare per riconoscere le iniziative che contribuiscono alla sostenibilità e alla cyber security”.

Elena Moretti, country manager Italy Johnson Controls

“Abbiamo voluto fortemente questo evento dato l’interesse delle aziende manifatturiere a forme di collaborazione con il settore immobiliare. Il nostro obiettivo è portare gli investitori a conoscenza delle tecnologie che possono aiutare la profittabilità degli edifici da realizzare negli anni. Mettiamo insieme i temi dell’efficienza energetica con quelli della connettività”.

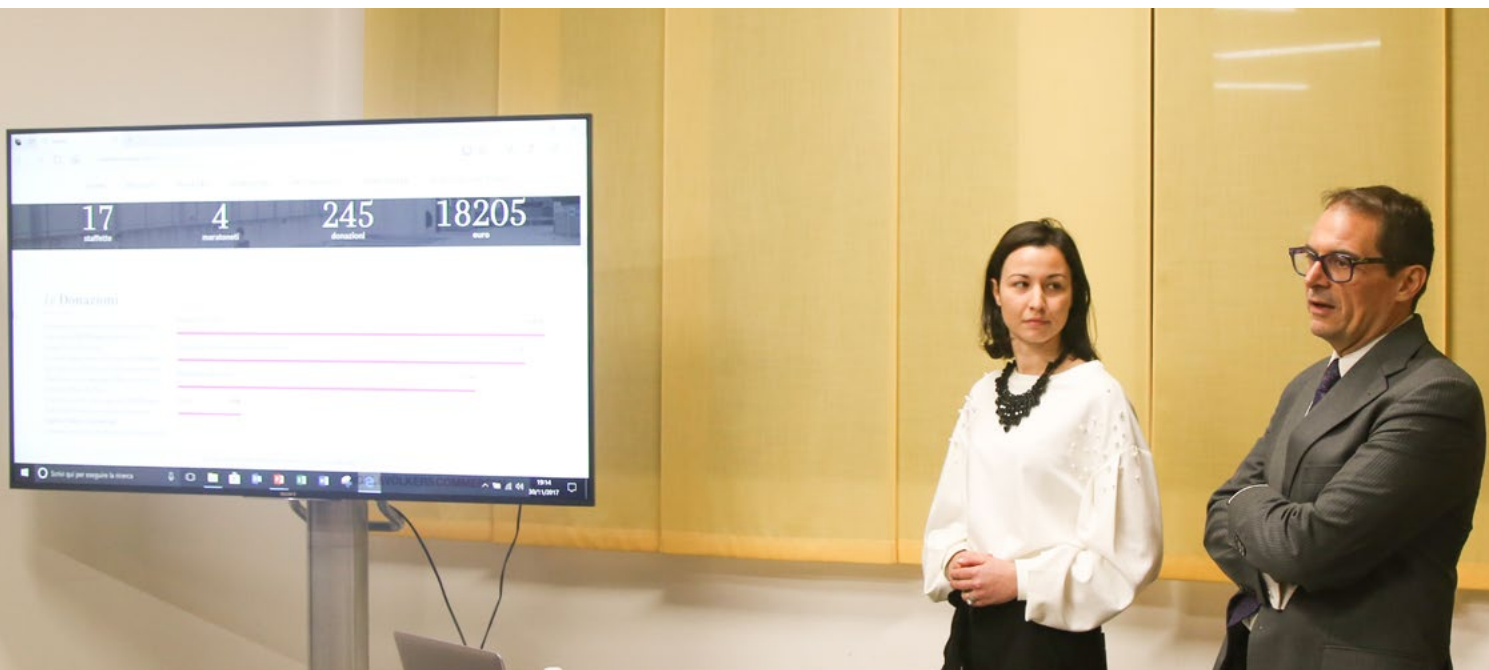
Federico Filippo Oriana, presidente nazionale Aspesi

“Il tema principale è il rapporto tra andamento del mercato e qualità dell’edificio. La questione non si poneva quando il mercato assorbiva tutto. Oggi, al di fuori di un mercato effervescente come Milano, si trova poco mercato se non si punta con decisione sulla qualità degli edifici”.

Attilio Di Cunto, amministratore delegato di Euromilano

“Siamo impegnati con UpTown sul tema della sostenibilità, intesa sia per l’ambiente, che per la persona e il territorio. Il parco svolge un ruolo decisivo, centrale, sotto il quale viaggia la più grande rete di geotermia mai realizzata in Italia. Inoltre l’illuminazione pubblica è realizzata grazie al fotovoltaico quindi l’area è completamente carbon free. La sicurezza è affidata a un soggetto specializzato e stiamo realizzando le infrastrutture per dotare la casina di una control district room per avere un controllo continuativo in tutta l’area”.

In corsa per il sostegno



Per Engel & Völkers Commercial è il momento di fare il punto dell'iniziativa benefica che abbina sport e raccolta fondi, in occasione della Milano Marathon.

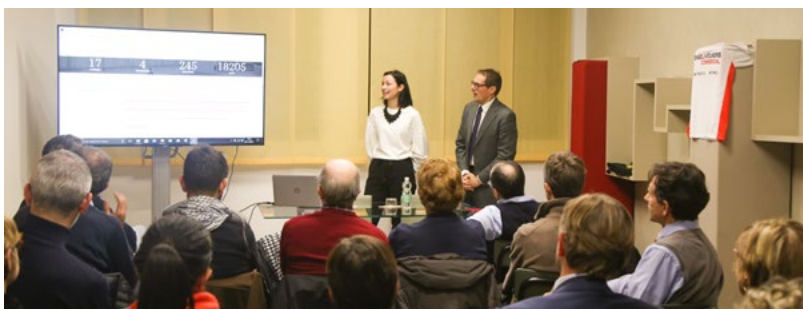
La parola a **Gianluca Sinisi**, licence partner di Engel & Völkers Commercial: "Presso gli spazi di Open in Via Monte Nero a Milano presentiamo la raccolta di fondi per aiutare "Sostieni il sostegno", che ha permesso di supportare le famiglie dei nostri amici grazie al contributo di persone generose.

La scorsa edizione abbiamo avuto 17 staffette che hanno portato a raccogliere 18mila euro.

Ringraziamo tutti coloro che ci hanno aiutato in questa iniziativa e ci prepariamo a rinnovare il sostegno a questo progetto per il 2018".



[Guarda la videointervista a Gianluca Sinisi](#)



Preliminare e fallimento: l'ipoteca non si cancella

Una pronuncia del tribunale di Milano fa discutere. A colloquio con Luciana Cipolla, partner di La Scala Studio Legale



Il Tribunale di Milano si è trovato a decidere su una vicenda riguardante il settore **immobiliare** tutt'altro che rara. Tizio ha stipulato con la società Alfa un contratto per l'acquisto della prima casa. In occasione del preliminare, regolarmente trascritto, ha versato la maggior parte del prezzo e, contestualmente, la banca ha iscritto l'ipoteca sull'immobile. La società è fallita e il curatore, in ottemperanza a quanto

previsto dalla legge, è subentrato nel contratto procedendo con la stipula del definitivo.

Quali le sorti dell'ipoteca della banca? Secondo l'unico precedente della Suprema Corte, racconta **Luciana Cipolla**, partner di La Scala Studio Legale, "trova applicazione l'art. 108, comma 2, l.f. con la conseguente cancellazione delle iscrizioni relative ai



diritti di prelazione ed ammissione del creditore ipotecario al concorso, con rango privilegiato sull'intero prezzo pagato, incluso l'acconto versato al venditore in bonis. In sostanza vi è un'equivalenza rispetto alla vendita nelle forme dell'esecuzione forzata". Il Tribunale di Milano ha riconosciuto come il promissario acquirente abbia una posizione diversa rispetto agli altri creditori poiché nel suo caso è come se il fallimento non fosse mai intervenuto, non potendo il curatore valutare la convenienza del subentro o dello scioglimento rispetto al contratto stesso, come in genere avviene per i contratti pendenti, essendo tenuto necessariamente al subentro.

Quali le conseguenze?

“La stipula del contratto definitivo in ottemperanza a quanto previsto nel contratto preliminare non determinerà automaticamente la cancellazione dell'ipoteca iscritta da parte della banca, se non previa estinzione del credito di questa”, spiega l'esperta. Ragionando diversamente si giungerebbe infatti “al risultato aberrante di ritenere il promissario acquirente maggiormente tutelato in caso di fallimento del promittente venditore”.

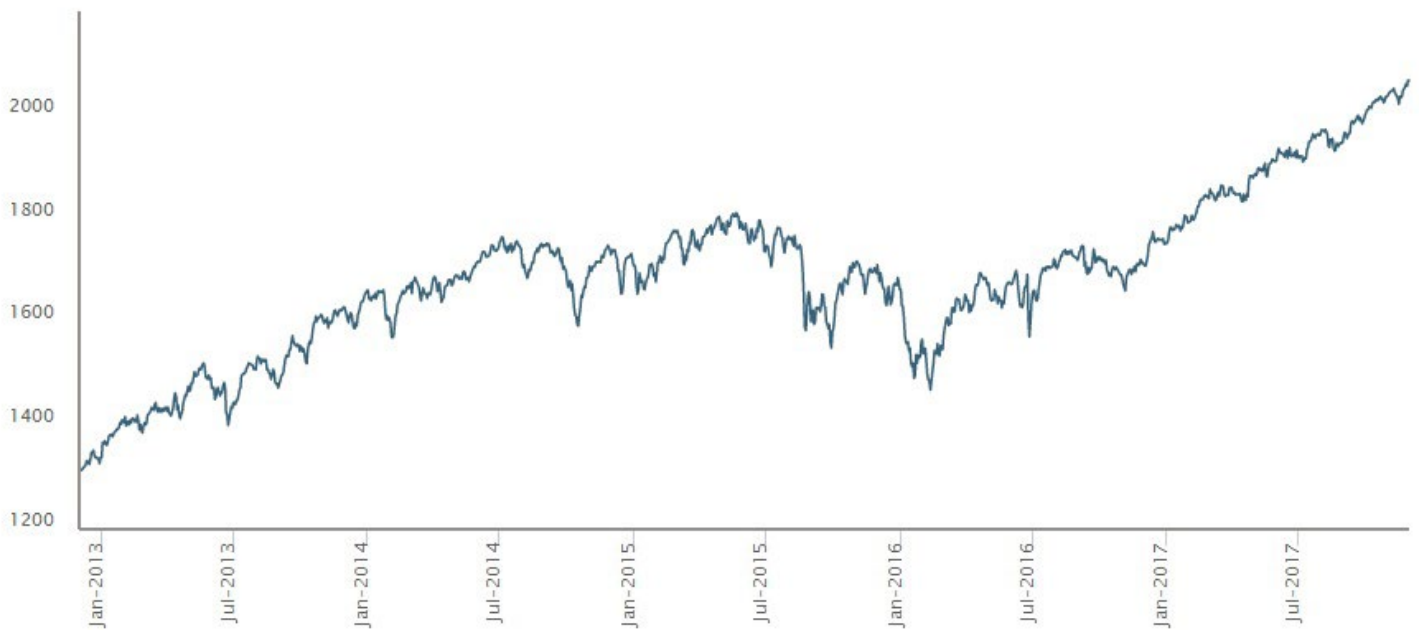
I mercati ora devono marciare da soli



La decisione presa nei giorni scorsi dall'Opec ha schiarito l'orizzonte dei mercati. Nonostante qualche contrasto interno, il cartello dei Paesi produttori di petrolio ha confermato la volontà di **mantenere i tagli alla produzione**.

Una decisione attesa (e infatti il prezzo del greggio era già salito nelle scorse settimane), che ha il valore di stabilizzare le quotazioni dell'oro nero a medio termine. La condizione ideale per scongiurare

MSCI WORLD DAILY PERFORMANCE



tensioni geopolitiche (la decisione ha trovato concorsi Arabia Saudita e Iran, i grandi contendenti per il dominio in Medio Oriente), rasserenando così i mercati finanziari.

Che si preparano al nuovo anno con un **moderato ottimismo**, derivante dalla constatazione che la crescita economica si va consolidando il tutto il mondo, ma anche dalla consapevolezza che i multipli delle principali asset class sono elevati rispetto alle medie storiche. Anche perché, con le banche centrali che hanno intrapreso (a varie velocità) la strada dell'uscita dalle politiche ultracomodanti, è il momento di andare avanti solo con le proprie forze.

La strada verso la normalizzazione

Nell'outlook 2018 di **Hermes Investment Management** si segnala l'avvio del percorso verso la normalizzazione. L'head of investment della società, Eoin Murray, ricorda che il panorama degli investimenti del 2017 è stato dominato dagli shock geopolitici (Corea del Nord, connessioni russe con la Casa Bianca, ritorno del populismo in Europa), ma questo non ha portato incertezza sui mercati. "Apparentemente solo la

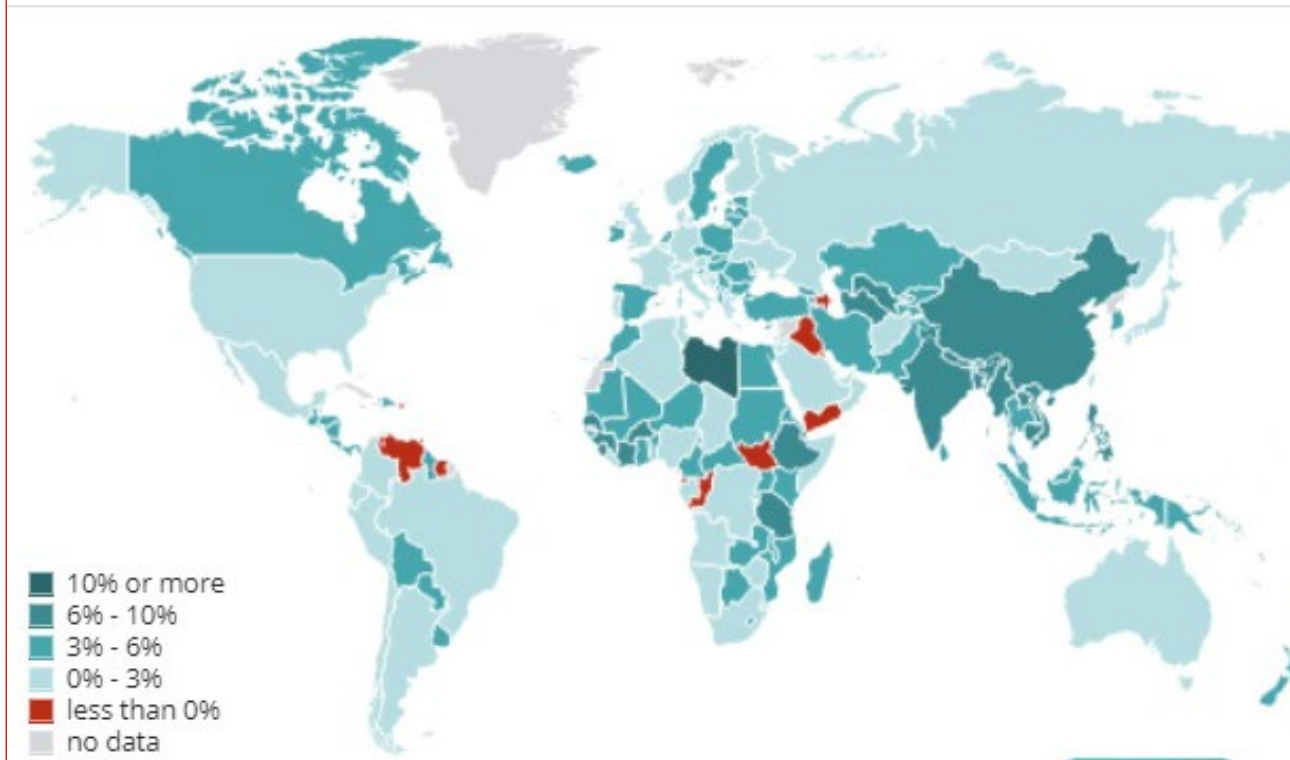
volatilità macroeconomica si tradurrà in oscillazioni sui mercati finanziari, e con una crescita costante diffusa, seppure poco entusiasmante, e liquidità in abbondanza, anche in un momento in cui la Fed compie comincia a ridurre il proprio bilancio, gli asset rischiosi hanno continuato a raggiungere nuovi massimi", sottolinea.

Che la **crescita globale** sia migliore e più sincronizzata di quanto lo sia stata per molti anni è incontestabile, ricorda l'esperto, eppure la seconda più lunga fase rialzista azionaria nella storia del dopoguerra resta decisamente poco considerata, tanto che gli investitori sembrano in gran parte spinti dal timore di perdere un'occasione piuttosto che da una convinzione vera e propria.

"Il 2018 sarà guidato dal modo in cui i mercati reagiranno all'avvio di una graduale riduzione degli stimoli di politica monetaria non convenzionali che hanno sostenuto l'economia negli ultimi otto anni in risposta alla crisi finanziaria globale", aggiunge Murray.

Nuove sfide

François-Xavier Chauchat, capo economista e membro del comitato di



investimento di **Dorval Am**, segnala che la fiducia ritrovata è una nuova sfida per i gestori.

Il principale rischio da fronteggiare è relativo ai **tassi d'interesse**, alla luce del processo di normalizzazione avviato dalla Fed. Ma va monitorata anche l'**asimmetria negativa**. Dorval Asset Management ritiene che l'alto costo dei titoli azionari sia coerente con i fondamentali dell'economia mondiale: forte crescita, scarsa inflazione e tassi reali molto bassi. "Tuttavia, i corsi azionari riflettono attese elevate, il che implica un'asimmetria del rischio, poiché in tale contesto le cattive notizie a volte pesano più di quelle buone", sottolinea l'esperto. Nel quadro di una diversificazione tematica degli investimenti, l'asset manager punta da un lato sulle società che beneficiano maggiormente del ritrovato slancio di molti paesi emergenti, dall'altro su quelle che intercettano la ripresa mondiale tramite le attività nel campo delle materie prime.

Fare i conti con la disruption

Nell'outlook di **AllianzGI**, le parole

chiave sono disruption e divergenza.

La normalizzazione delle politiche delle Banche Centrali, per quanto graduale, ridurrà lentamente la liquidità, spiega lo studio. Nel complesso la volatilità dovrebbe confermarsi relativamente contenuta: ogni movimento rappresenta un'opportunità.

"Continuiamo a credere che per ottenere rendimento gli investitori debbano assumersi dei rischi, ma in un contesto caratterizzato da un aumento della disruption diventa particolarmente rilevante operare un'attenta selezione, sia tra le varie asset class che all'interno di ogni singola asset class", spiega lo studio.

E' inoltre importante seguire attentamente gli sviluppi a livello politico, per valutarne l'impatto sulle politiche monetarie e fiscali. "Gli elettori esprimono un crescente malcontento nei confronti della globalizzazione, si sentono oppressi dalle misure di austerità e percepiscono un aumento delle **diseguaglianze**". Insomma, spazio per crescere ancora c'è, ma con grande attenzione nella selezione per evitare di assumere rischi eccessivi.



Dall'Europa una spinta alla concessione dei mutui

Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Non solo cattive notizie dal fronte europeo. Per settimane si è discusso della possibile stretta sulla contabilizzazione degli **Npl** (ipotesi che sembra aver perso consistenza negli ultimi giorni) su proposta della Vigilanza Bce, una prospettiva che ha penalizzato fortemente i titoli del settore. Ora invece giungono notizie positive per il mercato immobiliare.

Assorbimento soft

Il Parlamento Ue ha accolto gli emendamenti proposti dall'**Abi** (Associazione bancaria italiana) relativi al capitale richiesto alle banche per mutui e prestiti da cessione del quinto dello

stipendio o della pensione.

Per il momento la riforma è a livello di bozza, ma le indicazioni che emergono sono chiare: nel nuovo regolamento sui requisiti patrimoniali (noto con l'acronimo Crr), la ponderazione sui **mutui** è stata portata dal 35 al 20% per i finanziamenti con loan-to-value inferiori al 75%.

Dunque, se l'aula approverà questa versione, le banche dovranno fare i conti con un minore assorbimento di capitale per i mutui **meno rischiosi**.

Lo stesso vale per i finanziamenti derivanti dalla cessione del quinto di stipendio o della pensione: la ponderazione è stata abbassata dal 75 al 35%.



Le conseguenze

Questa decisione, se confermata, dovrebbe spingere gli istituti di credito ad accelerare sulla concessione dei mutui, riattivando un trend positivo che negli ultimi tempi – dopo una lunga corsa - si è interrotto, per il venir meno della spinta dal segmento delle **surroghe**.

Infatti a ottobre, l'analisi delle interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie gestito da **Crif**, rileva un calo del 20,4% nel confronto annuo, spiegato dagli analisti con il crollo dei mutui di sostituzione. In sostanza, chi doveva cambiare, lo ha già fatto in passato.

Al contempo va però salutata positivamente la crescita dell'importo

medio richiesto (arrivato a 125.449 euro) a indicare il fatto che le famiglie italiane sono più ottimiste sul futuro.

Tornando a Bruxelles, l'iter ora prevede una fase in cui il Parlamento Ue raffinerà la sua proposta in vista della fase di negoziazione tra Parlamento, Commissione e Consiglio Ue, che dovrebbe terminare entro il terzo trimestre del prossimo anno.

A quel punto le nuove regole entrerebbero in vigore dai bilanci **2019**, ma se le trattative andranno per il meglio gli istituti si muoveranno in anticipo, considerato la lunga durata dei mutui, e quindi la possibilità di aggiustare negli anni i calcoli per i contratti già in corso.

“ A ottobre, l'analisi delle interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie gestito da Crif, rileva un calo del 20,4% nel confronto annuo, spiegato dagli analisti con il crollo dei mutui di sostituzione. In sostanza, chi doveva cambiare, lo ha già fatto in passato.

”

In breve

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



Poste Italiane dedica un Annullo speciale a RE ITALY di Monitorimmobiliare

Orgoglio e soddisfazione per la scelta di Poste Italiane di dedicare un Annullo speciale a RE ITALY, la Convention del real estate organizzata da Monitorimmobiliare e Monitorisparmio in collaborazione con Borsa Italiana e le maggiori aziende del settore.

[vai alla notizia >](#)



Antitrust: la tassa Airbnb danneggia la concorrenza

Non è possibile privilegiare gli agenti immobiliari tradizionali rispetto agli operatori che ricorrono a ai sistemi di pagamento digitali. Lo sostiene l'Antitrust, che interviene nel dibattito sulla cosiddetta tassa Airbnb, ovvero l'obbligo da parte degli intermediari di affitto turistico di raccogliere le tasse per conto dei proprietari e poi versarle al fisco.

[vai alla notizia >](#)



City Life: aprono al pubblico Piazza Tre Torri e Shopping District

Aprire le porte CityLife Shopping District,, con un'offerta commerciale distintiva e attrazioni per il tempo libero, il benessere e lo shopping. Più di 100 unità dedicate allo shopping, alla ristorazione, ai servizi, al tempo libero e all'intrattenimento, accuratamente selezionate da Sonae Sierra.

[vai alla notizia >](#)



Tecnocasa: mercato immobiliare in ripresa (Tabelle)

Aumentano le compravendite immobiliari e si stabilizzano i prezzi. Nel I semestre 2017, secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, il mattone suscita l'interesse degli italiani grazie ai valori a livelli minimi, ai bassi tassi e a una rinnovata fiducia alimentata da un discreto miglioramento del quadro macroeconomico del Paese.

[vai alla notizia >](#)



Usa: in crescita l'immobiliare a ottobre

In aumento le vendite di abitazioni negli Stati Uniti a ottobre, dopo il rimbalzo del mese precedente. Il dato ha evidenziato un aumento del 6,2% a 685 mila unità rispetto alle 645 mila unità riviste di settembre (667 mila il dato preliminare). Le stime degli analisti si attestavano su 620 mila unità.

[vai alla notizia >](#)



Mutui: aumentano gli importi erogati (Tabelle)

Prosegue il trend di crescita delle somme erogate dalle banche per i mutui; ad agosto 2017, il valore medio concesso ai mutuatari è stato pari a 121.621 euro, in aumento del 7,5% rispetto a dodici mesi prima. È questo il primo dato che emerge dall'Osservatorio congiunto realizzato da Facile.it e Mutui.it.

[vai alla notizia >](#)



Ance, Buia: tutela per i lavoratori del settore

Colpiscono le dichiarazioni del leader del Pd ed ex premier Renzi a favore di una modifica del Codice degli appalti che se approvata porterebbe a raddoppiare l'attuale percentuale di mercato in house a favore dei concessionari autostradali: si tratta di un meccanismo che ha generato finora un mercato di oltre 4 miliardi al di fuori delle regole anche europee.

[vai alla notizia >](#)



Istat: continua a frenare la crescita dell'inflazione a novembre (Report)

A novembre, rispetto al mese precedente, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività, al lordo dei tabacchi, diminuisce. Si registra un calo dello 0,2% su base mensile e un aumento dello 0,9% su base annua. Questi dati emersi dalla stima preliminare Istat sui prezzi al consumo.

[vai alla notizia >](#)



#learntochange #changetowork #worktocreate

EOS continua ad imparare e studiare ogni giorno, attraverso l'analisi, la ricerca e lo sviluppo, per innescare quei meccanismi di cambiamento, che garantiscono flessibilità ed adattività alle nuove esigenze ed ai nuovi modelli di business. Cambiare per lavorare, valorizzando la preparazione e la professionalità, la collaborazione e la condivisione, permette di creare soluzioni adeguate e customizzate per i suoi partners.

Through analysis, R&D, every day EOS studies and learns new ways and business models to innovate and bring about changes in order to ensure flexibility and adaptability to new business needs. Thanks to the daily collaboration and sharing of skills, and thanks to innovation and change, EOS provides value for the team's preparation and professionalism, in order to always create suitable and customized solutions for its partners.

info@eosconsulting.com



rome | milan | london | skopje | riyadh | dubai