

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 63
8-14 luglio

REVIEW

WEB EDITION

Emanuela Pettenò
Partner Transaction Services
Pwc

Made in Italy nel mirino dei fondi private



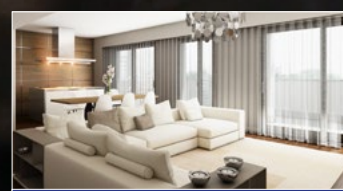
Decolla il progetto
Milanosesto (video)



Le Pillole di Assovib:
Federica Selleri (video)



La crisi bancaria 10 anni
dopo: è finalmente finita?



Prezzi in via di
stabilizzazione



3

Sommario

3 Made in Italy nel mirino dei fondi private (video)

La redazione ha raccolto i commenti dei partecipanti all'Italian Private Equity Forum di Milano

7 Decolla il progetto Milanosesto (video)

Il processo di trasformazione di Milano contagia anche l'hinterland. E' stato presentato il primo bando di Milanosesto, il progetto di riqualificazione post-industriale più grande in Europa

10 Il Punto dall'Estero

- Mondo | Residenziale urbano ai massimi dal 2013
- Francia | Ardian supera quota 60 miliardi

13 Le News dalla Penisola

- Immobili e tasse: il dibattito è aperto
- Le Pillole di Assovib: Federica Selleri (video)

25 La crisi bancaria 10 anni dopo: è finalmente finita?

Adrian Hull, senior fixed income investment specialist di Kames Capital, commenta gli sviluppi di giugno 2017, a dieci anni dal fallimento di Northern Rock

28 Brescia, il mercato sta tornando in equilibrio

30 Prezzi in via di stabilizzazione

32 Investimenti, torna l'appeal sull'alberghiero



7



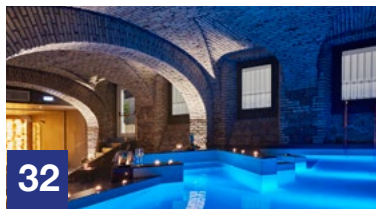
25



28



30



32

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 63
8-14 luglio

© 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



Made in Italy nel mirino dei fondi private

Il mirino dei fondi di **private equity** resta puntato sull'Italia. È il segnale che arriva dal susseguirsi di investimenti nelle ultime settimane (come il passaggio

di Santa Lucia Pharma a Hig Capital e di Garda Plast a Progressio) e dal clima che si è respirato all'evento di Unquote, organizzato nei giorni scorsi a Milano e seguito dalla redazione di REview.

Rendimenti a due cifre

Del resto, a fronte dell'incertezza che caratterizza le principali asset class, il private equity continua ad andare a gonfie vele. Secondo le rilevazioni di Aifi

(l'associazione di settore), nel corso del 2016 la **performance** media dei fondi è stata del 14,5%, un dato in leggero calo rispetto all'anno precedente (17,8%), ma comunque su livelli di eccellenza.

Questi dati tengono conto sia dell'attività dei fondi domestici, sia di quelli internazionali, testimoniando i buoni risultati derivanti dalla continua attività di creazione di valore degli operatori all'interno delle società target. In merito alle tipologie di operazioni, gli **expansion** hanno fatto registrare una buona tenuta, con un incremento rispetto all'anno precedente (14,3%, contro il 10,3% del 2015), mentre il rendimento dei buyout, che tradizionalmente catalizzano operazioni di dimensioni più elevate, spesso anche di soggetti internazionali, si è mantenuto su buoni livelli (passando da 18,0% a 14,2%). Anche gli **early stage**, storicamente contraddistinti da elevata variabilità e da un numero ridotto di

operazioni incluse nel campione, hanno mostrato segnali positivi (4,1%).

La spinta internazionale

I rendimenti elevati sono uno stimolo importante agli investimenti in Italia da parte dei soggetti internazionali, che negli ultimi anni stanno guardando con interesse sempre maggiore al nostro Paese. In questo contesto, la ripresa che si sta osservando nell'economia domestica e, più in generale, in quella europea, costituisce un ulteriore elemento a favore dell'attrazione di capitali in Italia. "La situazione economica in via di miglioramento – dichiara Innocenzo Cipolletta, presidente di Aifi – fa ben sperare per la tenuta del sistema imprenditoriale italiano; questo, unito ai buoni rendimenti che si osservano nel comparto del private equity e venture capital, fa sì che si possa auspicare un ulteriore consolidamento dell'attrazione



di capitali internazionali nel nostro Paese, contribuendo alla crescita dell'economia reale”.

Cala la taglia delle operazioni

Intanto, secondo un'analisi di Unquote (pubblicazione specializzata nel mondo del private equity), presentata in occasione dell'**Italian Private Equity Forum** a Milano, il volume delle operazioni in Italia è rimasto stabile nella prima metà del 2017. Tra gennaio e giugno sono stati infatti annunciati 53 deal, rispetto ai 52 dello stesso periodo del 2016, e l'aspettativa del mercato per la seconda parte del 2017 è di avere una pipeline altrettanto sostenuta.

Ma, con il rallentamento del risiko bancario, sono venute meno le grandi operazioni, tanto che il valore dei deal è sceso da 7,1 a 4 miliardi di euro, con l'attività focalizzata maggiormente sul segmento delle piccole e medie imprese.

“In termini numerici la prima parte del 2017 è in linea con il 2016”, commenta **Francesco Gatti**, partner e fondatore dello studio legale Gatti Pavesi Bianchi. Questo è particolarmente evidente per quanto riguarda le transazioni aventi le medie e piccole imprese come target. Rispetto al 2016, la differenza di volumi è principalmente ascrivibile all'assenza di transazioni legate al consolidamento bancario che sarebbe dovuto essere trascinato dal fondo Atlante, sponsorizzato dal Governo italiano”.

I **fondi internazionali** hanno dominato i deal dal valore oltre i 50 milioni di euro, con quattro operazioni su nove registrate in questo spazio, compresa l'acquisizione del brand Golden Goose da parte di Carlyle per 450 milioni. Come riportato

Cdp in movimento

Fsi dà vita al fondo dei fondi sovrani per il made in Italy. L'obiettivo sarà dare finanziamento ai grandi gruppi italiani con l'appoggio dei fondi sovrani internazionali come quello del Qatar e del Kuwait, assicurazioni, family office di grandi famiglie sia italiane sia europee. Lo scrive Carlo Festa su Il Sole 24Ore. Il modello, unico a livello internazionale sia per via dei sottoscrittori sia per via della strategia, ha un obiettivo di raccolta pari a due miliardi di euro con un commitment iniziale di un miliardo. Cdp avrà circa il 25% del progetto che non è ancora stato comunicato ma secondo indiscrezioni avrebbe come target l'investimento nel made in Italy di aziende che sono in un percorso di crescita internazionale con l'obiettivo di quotarsi in Borsa. Saranno escluse invece società in turnaround o in fase di ristrutturazione, banche e assicurazioni.

da Mergermarket, anche l'attività di m&a da parte delle aziende italiane all'estero è salita agli onori delle cronache, grazie alla fusione di altissimo profilo tra il produttore francese di lenti Essilor e quello italiano di montature per occhiali Luxottica, per un valore di 24 miliardi di euro.

Crescono i multipli

I dati raccolti da Unquote evidenziano che i multipli di entrata nel mercato del private equity italiano sono in costante aumento dal 2012. I fondi ora pagano mediamente **10 volte l'Ebitda** delle aziende target rispetto alle 7,3 volte del 2012. Da un lato, ciò potrebbe indicare un surriscaldamento del mercato, dove una molteplicità di attori si concentra su sempre meno occasioni. Dall'altro, sembra che multipli più elevati riflettano una maggiore stabilità delle condizioni di un mercato dove i compratori sono fiduciosi in una crescita nel medio-lungo termine.

Le interviste della redazione

Gianni Martoglia, equity partner di Gatti Pavesi Bianchi

“Resta elevato l’interesse per l’Italia da parte dei fondi di private equity sia internazionali, che di casa nostra. Un trend iniziato lo scorso anno, dopo un periodo di stallo, e che ora si va consolidando. I primi sei mesi hanno registrato il medesimo numero di operazioni del 2016. Il size scende perché sono venuti meno i mega-deal in ambito bancario.

Oggi si assiste soprattutto a operazioni di piccole e medie dimensioni. L’auspicio è che si possa proseguire su questa strada, attirando investimenti nel nostro Paese. È vero che i multipli delle operazioni sono cresciuti, ma non vedo rischi bolla. Siamo alle prese con un mercato friendly seller, con tanto interesse da parte degli investitori e un numero limitato di asset in vendita”.

Emanuela Pettenò, partner transaction services di Pwc

“C’è un crescente interesse per l’Italia, dato che viene riscontrata un’elevata qualità degli asset e un numero elevato di aziende in mano alle famiglie. Ci sono settori nei quali l’Italia sta cavalcando livelli di eccellenza. Penso ad esempio al food, nel fashion, nel design, ma anche in certe nicchie della meccanica di precisione.

Le operazioni vedono una crescita dei multipli perché in passato l’Italia scontava un rischio affidabilità, che pian piano sta venendo meno. Vediamo operazioni anche nel comparto dei servizi, soprattutto l’information technology”.

Amedeo Gorla, reporter di Unquote
“Il mondo del private equity ha raggiunto uno stato di maturità. C’è grande interesse da parte degli istituzionali, che si estende anche al comparto del venture capital. Il rischio Italia nella percezione dei fondi internazionali è calato. Viene constatata l’instabilità politica, ma le aziende risultano più stabili. La lunga stagione della crisi ha spinto le aziende a ristrutturarsi, a riorganizzarsi.



La videointervista ad Amedeo Gorla



La videointervista a Gianni Martoglia



La videointervista a Emanuela Pettenò



Decolla il progetto Milanosesto

Il processo di trasformazione di Milano contagia anche l'hinterland. E' stato presentato il primo bando di gara di **Milanosesto**, il progetto di riqualificazione

post-industriale più grande attualmente in corso in Europa. Un milione e 400mila metri quadrati, di cui 600mila destinati al verde, nell'area che un tempo ospitava la Falck.

Milanosesto e il Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti

e Conservatori hanno presentato il primo concorso nazionale per individuare la miglior proposta progettuale per la realizzazione di un edificio di edilizia **residenziale convenzionata**. La struttura a più piani avrà una superficie complessiva di circa 13.500 metri quadri

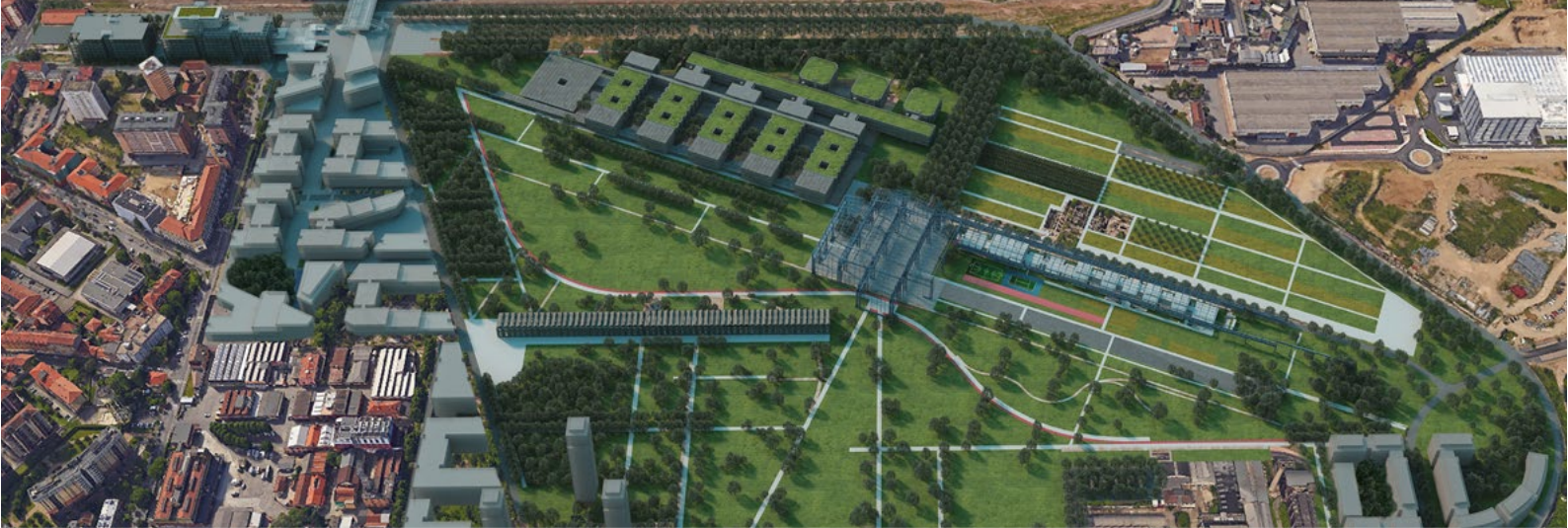
cui si aggiungeranno oltre 5.000 metri quadri di parcheggi interrati, e sarà inserita all'interno di Milanosesto, il nuovo quartiere di Sesto San Giovanni che sarà realizzato secondo il masterplan tracciato da Renzo Piano Building Workshop.

Per la realizzazione dell'immobile Milanosesto investirà oltre 19 milioni di euro. La procedura scelta per la gara è quella del concorso a due fasi che ha il fine di individuare il progetto migliore per poi affidare al suo autore – per un importo complessivo di 950 mila

euro – l'incarico per le successive fasi progettuali architettoniche, strutturali ed impiantistiche, nonché la direzione artistica dell'opera.

La cerimonia di premiazione e l'inaugurazione della mostra dei 15 migliori progetti saranno organizzati entro la fine di **maggio 2018**. Per la scelta delle migliori proposte ideative e del progetto vincitore è stata nominata una giuria ad hoc composta da figure di spicco del mondo dell'architettura nazionale ed internazionale. La redazione di REview era presente alla conferenza stampa.





Approfondimento

Le voci dei protagonisti

Carlo Masseroli, direttore generale Milanosesto

“Questo bando si inserisce in un grande progetto, all’interno del quale sarà realizzata la Città della salute e della ricerca.

In sostanza un hub scientifico e tecnologico finalizzato a fare in modo che la ricerca diventi economia, che vi sia una cinghia di trasmissione tra questi due mondi. Abbiamo a pochi minuti di distanza l’Università Bicocca: questa vicinanza tra ateneo e dei due ospedali di ricerca rende possibile la nascita di una filiera composta.

L’edificio di residenza convenzionata aiuta questa ricerca. Ci saranno parco,

co-living, co-working e servizi vari, compresi gli spazi per le startup”.

Giuseppe Cappochin, presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (Cnappc)

“Questo bando è importante perché il nostro approccio come Cnappc è proprio orientato a promuovere i concorsi di architettura. Non quelli semplicemente di idee, che non offrono alcuna garanzia a chi vince, con il risultato che spesso si arriva al Tar. Altrove invece si fanno bandi di progettazione, con una prima fase molto leggera e una seconda riservata a cinque professionisti, che ricevono un compenso, con il vincitore che ottiene il mandato per la progettazione”.



MILANOSESTO

La videointervista a Carlo Masseroli



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

La videointervista a Giuseppe Capocchin

Mondo

Residenziale urbano ai massimi dal 2013



Il mercato immobiliare offre segnali incoraggianti a livello internazionale. Le città cinesi continuano a dominare le prime posizioni nella classifica **Knight Frank** delle 150 città prese in considerazione dal **Global Residential Cities Index**, che registra le variazioni dei prezzi immobiliari nelle principali città del mondo.

Shanghai e Pechino, precedentemente in terza e sesta posizione, scendono rispettivamente al tredicesimo e dodicesimo posto, superate

da città di secondo piano come Wuxi e Nanjing, che hanno una popolazione superiore ai sei milioni di abitanti.

L'aumento di regolamentazioni più stringenti hanno limitato gli acquisti di seconde case. La variazione media rispetto all'ultima rilevazione trimestrale per le **venti città cinesi** considerate nell'indice è calata dal 19,2 del trimestre precedente al 15,9 del trimestre concluso a giugno.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Francia

Ardian supera quota 60 miliardi

A meno di quattro anni dalla costituzione della società indipendente, **Ardian** ha incrementato il patrimonio gestito (oppure oggetto di consulenza) del 70% fino a raggiungere quota 62 miliardi di dollari.

Di questi, 37 miliardi è la quota dei fondi di fondi, 14 miliardi quella dei fondi diretti, 8 miliardi quella delle infrastrutture e 3 miliardi la cifra del debito privato.

Nel 2016 la società francese ha lanciato due nuove attività: Real Estate, che ha già concluso due operazioni in Germania e Italia, oltre a North America Direct Buyouts.

Il quarto **fondo Infrastructure**, Ardian Infrastructure IV, è salito a 2,65 miliardi di dollari, la piattaforma dedicata al secondario di settima generazione, Asf VII, ha chiuso a quota 14 miliardi, Ardian Expansion Fund IV ha raggiunto 1 miliardo e Ardian Lbo Fund 4,5 miliardi.

Usa

Costruzioni, spesa stabile a giugno

A maggio le spese per le costruzioni negli Stati Uniti rimangono invariate, dopo il calo riscontrato il mese precedente. Il dato, comunicato dal **Dipartimento del Commercio** americano, si ferma a 1.230,1 miliardi di dollari, un risultato comunque peggiore delle stime degli analisti, che erano concordi su un lieve aumento, pari allo 0,3%. A livello annuo si è visto invece un incremento del **4,5%**.

Tra le costruzioni private, le cui spese sono calate dello 0,6% a 943,2 miliardi, quelle di tipo residenziale sono scese dello 0,6% a 509,6 miliardi di dollari. La spesa in ambito pubblico è risultata invece in crescita del 2,1% a 281 miliardi di dollari.



25° FORUM SCENARI

15 e 16 settembre 2017
S. Margherita Ligure

LA CITTÀ DEGLI UOMINI

Marco Petrus 2017,
per Scenari Immobiliari



VIDEO INTERVISTE RELATORI



Corrado Augias
Giornalista,
scrittore



Ermanno Olmi
Regista



Alberto Agazzi
G.R.E. Sgr



Roberta Brandes Gratz
Sociologa urbana



Rolph Buch
Vonovia SE



Roberto Busso
Gabetti Property
Solutions



Alessandro Caltagirone
Immobiliare
Caltagirone



Emanuele Canigga
IDeA Fimit Sgr



Valentino Castellani
Già Sindaco di
Torino



Manfredi Catella
Coima Sgr



Filippo Delle Piane
ANCE - Associazione
Nazionale Costruttori
Edili



Sergio Escobar
Piccolo Teatro
di Milano



Ivano Ilardo
BNP Paribas Reim Sgr



Valter Mainetti
Sorgente Group



Piergiorgio Mangialardi
Allegroitalia
Hotel&Condo



Alessandro Mazzanti
CBRE



Aldo Mazzocco
Generali Real Estate



Suketu Mehta
Scrittore, New York
University



Carlo A. Puri Negri
Aedes Siiq



Carlo Ratti
MIT Senseable
City Lab



Roberto Reggi
Agenzia del
Demanio



Luca Rossetto
Casa.it



Marco Sangiorgio
CDP Investimenti Sgr



Elisabetta Spitz
Invimit Sgr



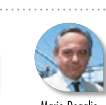
Dario Valentino
InvestIRE Sgr



Cino Zucchi
CZA - Cino Zucchi
Architetti



Mario Breglia
Scenari Immobiliari



Mario Deaglio
Centro di Ricerca
e Documentazione
"Luigi Einaudi"



Carola Giuseppetti
Sidief



Paola Ricciardi
Reag Duff&Phelps



Giuseppe Roma
RUR Rete Urbana
delle Rappresentanze

MODERATORI

TEMI GUIDA

- LA CITTÀ DEGLI UOMINI
- IL RESIDENZIALE
- IL CORPORATE
- LE IMPRESE PUBBLICHE E PRIVATE

OBIETTIVI DEL FORUM



COME PARTECIPARE

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA
Tel. +39 02 33100705
Fax +39 02 33103099
milano@scenari-immobiliari.it

WWW.FORUMSCENARI.IT

Immobili e tasse: il dibattito è aperto



A voler vedere il bicchiere mezzo pieno, c'è da dire che quanto meno se ne parla; a volerlo vedere mezzo vuoto, c'è da constatare che siamo sempre fermi lì, alle parole. Sta di fatto che negli ultimi giorni si è sviluppato sui social network un intenso dibattito sul tema della **riduzione delle tasse** in campo immobiliare.

Le raccomandazioni internazionali

Una questione che si pone in controtendenza rispetto alle raccomandazioni delle organizzazioni

internazionali, che chiedono all'Italia di rivedere la tassazione, alleggerendo il peso sul reddito attraverso una maggiore imposizione fiscale sui patrimoni. Una ricetta, quella dei tecnocrati, che evidentemente ignora due aspetti cruciali: il fatto che il **mattone** rappresenta con il suo indotto la principale voce del Pil italiano (18% per la precisione), con tutto ciò che ne deriva in termini di crescita economica, occupazione e quindi benefici per le casse dello Stato; l'incremento registrato dalle imposte immobiliari negli ultimi anni.

Appesantire ancora il settore vorrebbe dire soffocare sul nascere i segnali di ripresa che si vanno manifestando a macchia di leopardo.

Alleggerire la fiscalità per crescere

Ma torniamo al dibattito interno. Sulla propria pagina Facebook, il presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa** ha invitato la politica ad aprire un dibattito sul settore per “comprendere l’importanza vitale per la crescita che riveste il settore”, sottolineando poi la necessità di varare “misure che ne esaltino le enormi potenzialità”.

Un invito accolto dal presidente del Pd, **Matteo Orfini**, che sul Foglio ha sottolineato l’urgenza di prendere di petto alcune questioni come “le partite Iva e gli incentivi per prendere casa in affitto: su questi temi non abbiamo fatto abbastanza”, ha riconosciuto l’esponente del partito di maggioranza in Parlamento. L’occasione

è stata colta al volo da Spaziani Testa per sottolineare che “per incentivare l’affitto la soluzione era (ed è) semplice: ridurre le tasse sugli immobili, in particolare quelli locati.

Confedilizia ha da tempo presentato al Governo due proposte minime, per salvare (almeno) gli affitti a canone calmierato, i cosiddetti contratti ‘concordati’: stabilizzare la cedolare del 10% (che scade a fine anno) e fissare un limite del 4 per mille per Imu e Tasi”.

Sulla vicenda è intervenuto anche **Stefano Parisi**, leader di Energie per l’Italia, per il quale occorre agire con un “dimezzamento delle aliquote Imu sulle case diverse dalla prima”. Mentre **Maurizio Gasparri** di Forza Italia ha sottolineato l’importanza di una “tutela fiscale della casa”. Principi che, si spera, non dovranno restare sulla carta, ma tramutarsi in azioni politiche concrete con l’avvio della discussione sulla prossima legge di Bilancio.



La priorità è rinnovare i bonus

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Prima di pensare a nuovi interventi sull'**immobiliare**, che per forza di cose devono fare i conti con le scarse disponibilità per le finanze pubbliche, sarebbe il caso di confermare quelle già operative, che si avvicinano verso la scadenza. Per due ragioni: la prima è che se uno strumento ha dimostrato di funzionare, è opportuno che venga stabilizzato; la seconda è uscire dal clima di perenne incertezza che caratterizza qualsiasi investimento (piccolo o grande che sia) nel nostro Paese.

Agevolazione del 50% a rischio

vi sono numerosi bonus in scadenza il prossimo 31 dicembre. Su tutti, la **detrazione del 50%** sul recupero edilizio fino a una spesa di 96mila euro, che interessa sia i lavori nelle singole abitazioni, sia quelli in condominio. Si tratta di una misura che indubbiamente ha un prezzo da pagare per le finanze pubbliche, in termini di minori entrate, ma in realtà questa misura fa emergere molto del nero preesistente, per cui a conti fatti non è escluso che lo Stato ne tragga benefici. Senza dimenticare l'incentivo a fare i lavori costituito proprio dall'esistenza di un bonus. Da quando è stata introdotta, il 26 giugno 2012, la detrazione del 50% è stata prorogata cinque volte, ma sempre con le Finanziarie di fine anno. Non dovesse arrivare l'ennesima proroga, tutte le agevolazioni appena elencate dal 1° gennaio 2018 torneranno alla percentuale originaria del 36% su una spesa massima di 48mila euro. Per evitare sorprese, chi ha in programma interventi rilevanti farà bene muoversi subito per programmare i lavori con il massimo sconto.



Acquisti di mobili al sicuro

Non sembrano invece esservi rischi per la detrazione al 50% per gli acquisti di mobili. Al contrario, l'**ecobonus al 65%** - legato agli interventi di efficientamento energetico - potrebbe subire un destino particolare dal 2018: eliminato per la riqualificazione delle singole unità immobiliari e già prorogato fino al 2021 per gli interventi su parti comuni condominiali. Difficilmente, infine, verrà prorogata la possibilità di detrarre il 50% dell'Iva pagata per acquisti di case dal costruttore. È uno sconto che dal 2016 ha aiutato molte imprese a smaltire l'invenduto. Su questo e altri fronti è bene che la categoria si faccia sentire con il legislatore.

Il crowdfunding sbarca nel real estate

Housers, fintech operante nel settore del real estate, arriva in Italia con una prima proposta di investimento a **Milano**. La piattaforma online di crowdfunding immobiliare, creata e lanciata nel 2015 in Spagna, ad oggi conta oltre 50 mila utenti. Housers offre la possibilità di investire

su uno o più asset partendo da un capitale di 50 euro. In due anni dal lancio, la piattaforma ha permesso alla sua community di oltre 90 nazionalità di investire più di 25 milioni di euro su un totale di 101 immobili, compreso quello di Milano, il primo in Italia.

Cresce la domanda della terza età

In Italia l'età media si sta alzando, secondo le previsioni gli over 64 anni nel 2050 nel nostro Paese saranno circa 20 milioni: un trend in crescita. Le persone appartenenti a questa fascia d'età sono sempre più attive, attente alla salute e a mantenere uno stile di vita dinamico e sempre più interessate alla tecnologia.

Secondo un'analisi su dati Banca d'Italia queste persone hanno un flusso reddituale cospicuo e un patrimonio superiore alle altre categorie di consumatori, grazie anche ad un sistema pensionistico che ne ha migliorato le entrate rispetto alle fasce più giovani di età. Gli over 64 rappresentano anche una discreta fetta delle compravendite immobiliari realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa: 8,8%.

Di queste, il 92,7% sono state completate senza ricorso al mutuo. Il 56,2% degli over 64 ha acquistato la casa principale, un buon 34,8% invece lo ha fatto per investimento (sia da mettere a reddito sia come casa vacanza), il 9,9% ha comprato casa per i figli. La tipologia più acquistata è il trilocale (35%), seguita dal bilocale (28,4%). Come l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa si aspettava: il 60,6% degli acquirenti sono pensionati, il restante 39,4% ancora



in attività. Il 66,6% degli acquirenti è rappresentato da famiglie e coppie, mentre il restante 33,4% sono single, separati e vedovi.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Savills acquisisce Larry Smith Italia



Savills ha annunciato l'acquisizione di Larry Smith Italia, società attiva nella gestione di **centri e parchi commerciali** e servizi di leasing con sede in Italia.

Larry Smith, i cui uffici hanno sede a Milano, è attiva da oltre 30 anni in tutte le attività connesse ai servizi retail. La società conta 80 dipendenti ed è guidata dal ceo Christian Recalcati unitamente a Corrado Vismara, Maddalena Panu, Silvia Segale e Anna Buniato. Il management rivestirà un ruolo senior di primo piano all'interno dell'esecutivo di Savills Italy e dei pan

European divisional boards.

Mark Ridley, Ceo di Savills UK e Europa: "Questa acquisizione è per noi una straordinaria opportunità per creare un centro d'eccellenza nella gestione di centri commerciali e servizi di leasing in Italia, per dare supporto al nostro network europeo e per ampliare ulteriormente la presenza della società nel business retail di tutto il continente e al di fuori di esso. Il mercato immobiliare italiano si è dimostrato forte negli ultimi anni e abbiamo forti ambizioni per questa attività".

Alfredo Romeo ai domiciliari

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare

Esce dal carcere l'imprenditore Alfredo Romeo e passa ai **domiciliari**. O meglio, la disposizione è stata firmata, ora si resta in attesa della disponibilità di un braccialetto elettronico che porterà a casa **Romeo** fino al processo del prossimo ottobre. Ma questa è un'altra storia.

Questa decisione dei magistrati non può che renderci felici. Solo due giorni fa avevamo lanciato su questa testata la denuncia: Oltre 130 giorni di detenzione preventiva.

E da qui un paio di considerazioni.

La prima riguarda il silenzio dei media sul tema, specie quelli di settore. La stampa, e in particolare quella che si occupa di settori specifici, crediamo abbia l'obbligo di prendere posizione e segnalare cosa nel sistema non funziona. Un ruolo che non può essere svolto evidentemente dai media generalisti. Altrimenti non si capisce a cosa possa servire l'esistenza delle testate, almeno formalmente, **specializzate**. Se solo per cantare le presunte meraviglie di qualche operatore, c'è già la pubblicità.

La seconda considerazione riguarda l'importanza di pungolare l'opinione pubblica e le istituzioni. Come nel caso di Romeo, si è visto che è possibile **sensibilizzare il decisore** su temi che probabilmente per un certo periodo escono dalla propria visuale.

Mi riferisco a provvedimenti normativi che, proprio in questo periodo, premiano diversi settori, ma escludono proprio



l'immobiliare. Con ogni probabilità si tratta di una svista, ma se nessuno si prende la briga di segnalare il settore resta l'eterna Cenerentola d'Italia. Visto che al momento non esiste una rappresentanza unitaria del settore, e forse non esisterà mai, alla stampa specializzata il compito di **segnalare** i miglioramenti da apportare. Se poi ci si aggregasse senza timori intorno a chi dimostra di essere un soggetto di seria e non imbarazzante rappresentanza sarebbe tutto più semplice.

RE ITALY 2017, I Convegni Integrali: Rapporto sulla Finanza Immobiliare



RE ITALY 2017, I Convegni Integrali:
Rapporto sulla Finanza Immobiliare.
interventi di Luca Dondi, capo economista
Nomisma; Stefano Magnolfi, CRIF; Emma
Rita Iannaccone, Consob; Massimiliano

Marzo, Università di Bologna; Giuseppe
Oriani, amministratore delegato Savills
Sgr; Giampiero Schiavo, amministratore
delegato Castello Sgr; Filippo Macaluso,
Consob.

[Clicca per guardare il video](#)

Cerved: partnership con Quaestio

Continuano i movimenti nel mercato dei **non performing loans**. Quaestio Holding, la società che gestisce i due fondi Atlante, ha firmato un'esclusiva con Cerved per la negoziazione di un accordo che prevede una partnership industriale per le attività di special servicing.

Nell'intesa è prevista anche l'acquisizione della piattaforma di servicing di Mps, in merito alla quale Quaestio ha ottenuto il diritto di trattare l'acquisto in esclusiva con

la banca senese, in qualità di investitore principale nella cartolarizzazione. La piattaforma gestisce da diversi anni il portafoglio di crediti deteriorati dell'istituto di credito senese e con l'operazione di acquisto da parte della joint venture tra Quaestio e Cerved, verrebbe potenziata. La partnership ha l'obiettivo di creare un nuovo soggetto per le banche che vorranno vendere o dare in outsourcing i loro non performing loans.

Mutui, in crescita l'importo medio



Il primo semestre del 2017, secondo l'analisi delle interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relative a richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane, ha registrato una crescita dell'importo medio richiesto pari al 2% rispetto al primo semestre 2016. In flessione del **5,7%** il numero di richieste rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il mese di giugno, in particolare, si è caratterizzato per una contrazione pari al 7,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, nel primo semestre 2017 le preferenze degli italiani si sono concentrate nella classe compresa tra 100.000 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,5% del totale.

Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, la preferita dalle famiglie italiane è risultata quella compresa tra i 16 e i 20 anni, con una quota pari al 24,2% del totale, seguita dalla fascia tra i 26 e i 30 anni, con il 21,7%.

I dati relativi alla distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, infine, confermano la predominanza della fascia compresa tra **i 35 e i 44 anni**, con una quota pari al 35,5% del totale, seppur in calo di 0,6 punti percentuali rispetto a giugno 2016, si segnala un incremento di 0,5 punti percentuali delle fasce di età comprese tra i 45 e i 54.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Paola Mainetti nominata Commendatore della Repubblica

Paola Mainetti, vicepresidente della **Fondazione Sorgente Group**, Istituzione per l'Arte e la Cultura, è stata insignita dell'onorificenza di Commendatore dell'Ordine al Merito della Repubblica Italiana, in una cerimonia a Palazzo Valentini a Roma. Paola Mainetti, insignita grazie al suo impegno per la tutela e valorizzazione del patrimonio artistico italiano, è fondatrice

e della Fondazione Sorgente Group, istituita nel 2007.

Tante le iniziative della Fondazione per la Capitale e per la cultura italiana: dalle mostre di archeologia classica e pittura antica organizzate presso i propri spazi espositivi fino all'adozione e cura di monumenti storici della città come il Giardino degli Aranci sull'Aventino.

Valutatori immobiliari: aumenta il numero di professionisti certificati



Sono 1.197 i professionisti italiani che da ottobre 2014 a giugno 2017 sono stati certificati Valutatori Immobiliari ai sensi della norma UNI 11558:2014. È ciò che emerge dai dati elaborati da perCorsidiEstimo.it, presenti sul sito di Accredia.

Gli organismi di accreditamento presenti sul territorio nazionale deputati alla certificazione sono dieci. Le modalità di esame sono comuni a tutti gli organismi e sono state definite dalla prassi UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

Per ricevere l'attestato, i professionisti, in possesso di diploma di istruzione di secondo grado, devono sostenere due prove scritte e una orale dopo un periodo di formazione.

La prassi dell'esame prevede due livelli di certificazione. Il livello di certificazione Base fornisce elementi per la valutazione di immobili che comportano metodiche di stima per cui è possibile calcolare il valore mediante il confronto di mercato (escluso i criteri applicabili alle stime di massa), la capitalizzazione diretta oppure il criterio del costo. Il livello di certificazione Avanzato fornisce elementi per la valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

L'ottenimento della certificazione rappresenta una garanzia per lo svolgimento dell'attività professionale con l'obiettivo di aumentare la sicurezza per il sistema del credito e l'affidabilità nelle valutazioni immobiliari rispetto ai valori di mercato anche per committenti, tribunali, società di gestione del risparmio e fondi immobiliari.

Npl, arriva la svolta

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

L'accordo raggiunto su Mps segna una svolta per il mercato italiano dei **non performing loans**. Creando le condizioni per aggredire quello che negli ultimi anni è stato il principale freno (con forti implicazioni immobiliari) per un ritorno alla normalità nelle erogazioni del credito.

Lo schema

Nella vicenda senese Atlante ha avuto un ruolo decisivo per consentire il deconsolidamento e la successiva cartolarizzazione di crediti deteriorati per 26,1 miliardi di euro. Un riscatto, quindi, per il fondo voluto dalla Questio Sgr di Alessandro Penati, che invece non è riuscita a raddrizzare Veneto Banca e Popolare di Vicenza. La cessione degli asset avverrà al 21% del valore nominale, costituendo così un benchmark per le future operazioni di questo tipo. In bilancio si verrà a creare una minusvalenza da 3,9 miliardi di euro, che verrà compensata dall'ingresso dello Stato nel capitale. È stato così definito lo schema per la cessione di npl più grande mai realizzata in Europa. Gli addetti ai lavori spiegano che in questo modo si è proceduto a togliere un tappo al mercato, che ora verosimilmente decollerà, anche se con operazioni di minore importo. Se **la crescita economica si consoliderà** (le ultime stime vedono il Pil in progresso dell'1,3% quest'anno contro il +0,8% stimato a febbraio), le banche avranno verosimilmente bilanci migliori e quindi maggiori spazi per completare la pulizia nei conti e procedere a cedere gli Npl.

Le prospettive

A questo punto i crediti deteriorati in pancia alle banche italiane scenderanno



sotto la soglia dei 300 miliardi di euro (erano 341 miliardi alla fine del 2015). Secondo uno studio di **PwC**, anche il secondo semestre sarà molto movimentato, portando le cessioni per l'intero 2017 intorno a quota 60 miliardi. Le transazioni dovrebbero interessare portafogli di bad loans (sofferenze) ma anche altre tipologie di Npl tra cui, in particolare, il segmento sempre più attuale degli unlikely to pay (inadempienze probabili). Attesi sul mercato anche portafogli focalizzati su segmenti specifici, tra cui posizioni con sottostanti misti, performing e deteriorati e iniziative di sviluppo immobiliare.

“Il mercato italiano di Npl è in una fase evolutiva e dinamica, spinta dalla impellente necessità di trovare soluzioni decisive che, da un lato, consentano alle banche di ridurre i volumi di esposizioni deteriorate e dall'altro permettano loro di focalizzarsi sulle priorità strategiche” commenta Pier **Paolo Masenza**, financial services deals leader di PwC. “Le operazioni straordinarie di ristrutturazione cui stiamo assistendo, come le recentissime disposizioni urgenti per la liquidazione di Banca Popolare di Vicenza e Veneto Banca, nonché i piani strategici di deleverage aventi ad oggetto i portafogli di Npl delle banche maggiori, confermano il momento topico che sta vivendo il mercato”.

Polis, Freddi guida il business NPL

Stefano Freddi è stato nominato responsabile sviluppo fondi Npl di Polis Fondi Sgr.

Freddi proviene da Reag, dove negli ultimi cinque anni ha ricoperto, con la carica di engagement manager, svariati incarichi di Advisory per Sgr e Istituti Finanziari e dal 2014, in qualità di director della divisione Debt Advisory services, ha svolto attività di special servicer per banche, fondi e

investitori specialistici.

Paolo Benlanda, ceo e direttore generale di Polis Fondi: “Polis Fondi continua ad investire, rafforzando un team già molto importante e creando una struttura dedicata al mercato degli NpL. Il mercato dei deteriorati, infatti, sta riscuotendo un interesse crescente da parte degli investitori internazionali, che guardano sempre più spesso ai settori specialistici”.

Prezzi delle case verso la ripresa



Nel primo trimestre 2017, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni non varia rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,1% nei confronti dello stesso periodo del 2016 (era -0,3% nel trimestre precedente).

Questi i dati emersi dall'indagine Istat sui prezzi delle case in Italia.

La lieve flessione tendenziale dell'IPAB è dovuta esclusivamente ai prezzi delle abitazioni nuove la cui variazione torna ad essere negativa (-0,4% da +0,5% del trimestre precedente). I prezzi delle

abitazioni esistenti, invece, per la prima volta dal terzo trimestre del 2011, registrano una variazione nulla dopo ripetute variazioni negative.

Questa dinamica dei prezzi delle abitazioni si manifesta in presenza di una crescita ancora sostenuta (ininterrotta dal secondo trimestre 2015) del numero degli immobili residenziali compravenduti: +8,6% rispetto al primo trimestre del 2016 secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Le Pillole di Assovib

Federica Selleri - membro del Comitato Tecnico Scientifico Assovib



Le società di valutazione

Le società di valutazione assumono un ruolo crescente all'interno del mercato, grazie anche all'evoluzione normativa che ha sottolineato il ruolo di queste realtà. Il rispetto degli standard internazionali, il monitoraggio continuo e la professionalità dei valutatori sono gli elementi fondamentali per distinguere la qualità delle diverse società presenti sul mercato.

Tutti gli aderenti ad Assovib seguono percorsi di formazione certificati, relativi alle competenze acquisite.

Offriamo anche supporto ai valutatori, che in questo modo sono messi nelle condizioni di operare al meglio e siamo di supporto

anche alle banche per favorire la corretta valutazione degli asset.



La videointervista a Federica Selleri



La crisi bancaria 10 anni dopo: è finalmente finita?

di Adrian Hull - senior fixed income investment specialist di Kames Capital

Giugno 2017 è un mese da ricordare per il sistema bancario europeo. Quasi dieci anni dopo il fallimento di Northern Rock, quinto istituto di credito del Regno

Unito, specializzato nel mercato dei mutui immobiliari, che a metà del 2007 ha costretto il Governo di Londra ad un intervento rapido e deciso, quattro

banche del panorama continentale hanno risolto le loro crisi. Parliamo di Banco Popular, Veneto Banca, Banca Popolare di Vicenza e della britannica Co-op Bank.



“Per Banco Popular l’Europa si è mossa rapidamente attraverso il Single Resolution Board. Questo doveva essere il destino anche per gli istituti veneti, ma dopo chiacchierate tra Roma e Bruxelles, all’Italia è stato permesso di auto-gestire il problema. Se a livello europeo due banche non sono considerate di importanza sistemica, a livello italiano gli istituti sono ritenuti centrali per l’economia della regione Veneto”

I sistemi di risoluzione sono stati molto diversi, disparità che accende un faro sulle problematiche che ancora gravano sugli organi regolatori, sulle banche stesse e sui singoli governi. Valutiamo i casi: nessuno di questi istituti è considerato sistemico, contrariamente alle ben note Lehman Brothers e RBS, osservazione che non vuole sminuire l’importanza di ognuno per i singoli stakeholder, bensì analizzare come i singoli fallimenti siano stati gestiti e contenuti.

L’esempio spagnolo

Per Banco Popular l’Europa si è mossa **rapidamente** attraverso il Single Resolution Board. Questo doveva essere il destino anche per gli istituti veneti, ma dopo chiacchierate tra Roma e Bruxelles, all’Italia è stato permesso di auto-gestire il problema. Se a livello europeo le due banche non sono state considerate di importanza sistemica, a livello italiano gli istituti sono stati ritenuti centrali per l’economia della regione Veneto, giustificando così l’enorme bail-out da 19 miliardi di dollari. Un chiaro segnale del passo da lumaca che il Paese sta tenendo nel suo percorso di riforma.

In generale le nuove regole del comparto bancario **si stanno dimostrando efficaci**.



La specificità italiana

In Italia è pratica comune entrare in banca e investire in bond che rendono di più di un **deposito garantito** standard, quindi ora il principe azzurro Intesa Sanpaolo sta ripagando i bondholder, con i soldi pubblici, in modo da non innervosire gli investitori retail della Penisola. Non esattamente la suddivisione del rischio pensata dal Single Resolution Board: la chiave doveva essere la subordinazione, non la possessione.

Agli obbligazionisti di Co-op Bank è andata peggio, non godendo loro di un occhio di riguardo. Dopo il taglio del 2013 è stato loro chiesto di ridurre del 55% il valore dei loro bond e ora gli hedge fund stanno per salire al 99% della banca.

Gli insegnamenti

Cosa possiamo imparare quindi? Primo, il nuovo regime non ha avuto un brutto avvio, ma non si potrà dire pienamente testato finché non sarà provato con un istituto di importanza globale. Secondo, tutti gli istituti protagonisti delle vicende dello scorso giugno si trascinavano problematiche radicate ed ora che si è giunti a un primo passo di risoluzione dovrebbe esserci anche una “pulizia”. Infine, il tempo sta iniziando a **lenire le ferite**, ma non siamo ancora fuori dal tunnel né per quanto riguarda i crediti deteriorati in Europa, né se si guarda alle banche regionali italiane, ma la sensazione è che il sistema sia più robusto.





Brescia,

il mercato sta tornando in equilibrio

70%

incremento delle superfici transate

37.000

i metri quadri oggetto di transazione

82 mln

il fatturato previsto per la fine del 2017

Un segnale positivo riguardante il mercato immobiliare terziario della città di **Brescia** è il progressivo riequilibrio tra offerta di immobili e scambiato.

Negli anni si è creata una consistente quantità di residuo invenduto e ancora oggi si cerca di smaltire il prodotto obsoleto, ma la tendenza che si affaccia attualmente sul mercato è di un notevole aumento dell'assorbimento e dello scambiato.

Tornano a crescere i volumi

Il mercato degli immobili terziari a Brescia nel 2016 ha visto un notevole incremento delle superfici transate di oltre il settanta per cento, passate dai 21.500 mq del 2015 ai 37mila mq dell'anno successivo. Parallelamente si è registrata una sensibile riduzione dell'offerta, scendendo dai 55mila mq del 2014 ai 43mila mq del 2015. I volumi sono tornati a crescere nel 2016, quando si sono registrati nuovamente 55mila metri quadrati disponibili sul mercato. Nel 2017 si prevede di raggiungere 40mila metri quadri scambiati a fronte di un'offerta di 45.00 immobili.

Anche per il **fatturato** del 2016 si è rilevata una crescita importante, che ha permesso di raggiungere i 77 milioni di euro e si stima si arrivi a 82 milioni di euro per la fine dell'anno in corso. Complessivamente, nell'arco di tempo tra il 2007 e il 2017 il fatturato è passato da 110 milioni di euro a 77 milioni di euro. L'andamento dei prezzi medi nella città di Brescia ha seguito una curva discendente a partire dal 2007 sull'intero territorio comunale, con le zone centrali che hanno visto una contrazione di circa il sedici per cento, mentre le zone semicentrali e periferiche, rispettivamente, hanno perso poco meno del trenta per cento. Le zone centrali e semicentrali hanno già mostrato nel 2016 i primi segnali di un'inversione del trend negativo.

Affitti in recupero

Anche per quanto riguarda i **canoni di locazione** si registrano variazioni negative. Per le zone centrali un recupero è già iniziato a partire dal 2015, mentre per quelle intermedie è stato necessario attendere fino al 2016. Le zone periferiche dovranno attendere un altro anno.

Serie storiche e previsioni

Indicatori	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017°	2018*
Offerta (mq)	109.500	96.000	91.500	78.500	66.000	65.000	57.500	55.000	43.000	55.000	45.500	48.000
Scambiato (mq)	60.000	48.000	41.000	36.000	32.500	36.000	27.000	30.000	21.500	37.000	40.000	44.000
Fatturato (milioni di €)	110	100	86	80	73	82	60	65	45	77	82	82
Assorbimento totale (%)	55	50	45	46	49	55	47	55	50	67	88	92

° Stima

*Previsioni

Report

Prezzi in via di stabilizzazione



-1,1%

la variazione dei prezzi delle abitazioni

1918 euro

la quotazione media al metro quadro in Italia

-0,7%

la variazione delle quotazioni al Nord

La ripresa ancora non c'è, ma quanto meno i prezzi delle abitazioni si vanno stabilizzando. Secondo l'ultimo Osservatorio di Immobiliare.it, il primo semestre si è chiuso ancora in **negativo** (-1,1%), ma si tratta della discesa più contenuta degli ultimi tre anni, segno di un avvicinamento alla stabilità del mercato.

A giugno il prezzo medio delle abitazioni italiane è stato pari a **1.918 euro al metro quadro**, valore che però varia nelle tre diverse aree del Paese.

Nonostante un'oscillazione semestrale più ampia (-1,5%) rispetto alla media nazionale, il Centro è sempre la zona più cara con prezzi medi pari a 2.305 euro al metro quadro.

Al Nord la stabilità del mercato è più vicina che altrove: qui la cifra di 1.938 euro al metro quadro è il risultato di un calo di appena lo 0,7% nell'ultimo semestre ed è stato ancora più ridotto quello degli ultimi tre mesi (-0,4%).

Il primo semestre si chiude per il Sud con un -1,4% dei prezzi immobiliari e la cifra media richiesta è stata di 1.606 euro al metro quadro.

Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it: "La prima parte del 2017 ha confermato quello che ci aspettavamo dall'andamento del mercato immobiliare residenziale, con un aumento costante delle compravendite e prezzi delle abitazioni che lentamente si stanno avvicinando alla stabilità. Il ritorno di interesse da parte degli investitori del mattone verso l'Italia ha portato a un'accelerata della ripresa nelle città più ambite come Firenze, Milano, Venezia e Bologna, dove i costi per gli acquisti di abitazioni risultano già in crescita".

Regione	Città	giu-17	VARIAZIONI		
		Media di €/mq	12 MESI giu16- giu17	6 MESI dic16- giu17	3 MESI mar17- giu17
ABRUZZO	L'Aquila	€ 1.655	-8,3%	-6,2%	-3,8%
BASILICATA	Potenza	€ 1.701	0,5%	5,6%	1,6%
CALABRIA	Catanzaro	€ 1.123	-3,4%	-0,6%	-2,8%
CAMPANIA	Napoli	€ 2.609	-4,7%	-3,5%	-1,5%
EMILIA ROMAGNA	Bologna	€ 2.601	2,5%	1,6%	1,2%
FRIULI VENEZIA GIULIA	Trieste	€ 1.490	0,3%	-0,3%	0,3%
LAZIO	Roma	€ 3.265	-3,4%	-1,9%	-1,3%
LIGURIA	Genova	€ 1.805	-5,8%	-3,4%	-2,2%
LOMBARDIA	Milano	€ 3.221	-1,1%	0,2%	0,1%
MARCHE	Ancona	€ 1.854	-5,5%	-2,5%	0,1%
MOLISE	Campobasso	€ 1.179	-5,8%	-0,1%	4,1%
PIEMONTE	Torino	€ 1.759	-2,5%	-1,6%	-1,5%
PUGLIA	Bari	€ 1.985	-2,8%	-1,4%	-0,9%
SARDEGNA	Cagliari	€ 2.105	-2,3%	-2,1%	-2,2%
SICILIA	Palermo	€ 1.479	-3,6%	-1,7%	-0,7%
TOSCANA	Firenze	€ 3.447	0,9%	0,6%	0%
TRENTINO ALTO ADIGE	Trento	€ 2.518	-1,0%	-0,5%	-0,3%
UMBRIA	Perugia	€ 1.247	-4,8%	-3,3%	-1,2%
VALLE D'AOSTA	Aosta	€ 2.101	-0,5%	-1,7%	-1,8%
VENETO	Venezia	€ 2.875	1,5%	1,9%	0,7%

IL REPORT



Comunicato Stampa

Il costo medio delle abitazioni in Italia è di 1.918 euro al metro quadro

Rallenta ancora la discesa dei prezzi degli immobili residenziali: -1,1% nei primi sei mesi del 2017

A Potenza, Milano, Bologna, Firenze e Venezia i valori sono già in risalita

Milano, luglio 2017 - Per la seconda rilevazione consecutiva, il calo dei prezzi degli immobili residenziali in Italia è da record: il -1,1% registrato nei primi sei mesi del 2017 dall'Osservatorio di Immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it>) è la nuova riduzione più contenuta degli ultimi tre anni. Confrontando lo scorso giugno allo stesso mese del 2016, i prezzi risultano scesi del 2,3%; ma rispetto a marzo 2017 il valore, in calo di appena lo 0,6%, rivela una solidità del mercato sempre più vicina.

A giugno 2017 il prezzo delle abitazioni italiane è stato pari a 1.918 euro al metro quadro, valore che però varia nelle tre diverse aree del Paese. Nonostante un'oscillazione semestrale più ampia (-1,5%) rispetto alla media nazionale, il Centro è sempre la zona più cara con prezzi medi pari a 2.305 euro al metro quadro. Al Nord la stabilità del mercato è più vicina che altrove: qui la cifra di 1.938 euro al metro quadro è il risultato di un calo di appena lo 0,7% nell'ultimo semestre ed è stato ancora più ridotto quello degli ultimi tre mesi (-0,4%). Il primo semestre si chiude per il Sud con un -1,4% dei prezzi immobiliari e la cifra media richiesta è stata di 1.606 euro al metro quadro.

Se per i costi rimane molto ampia la forbice dei valori nei piccoli e grandi centri del Paese, osservando l'andamento dei prezzi delle abitazioni le oscillazioni sono molto vicine fra loro. Nella fascia dei piccoli centri più piccoli, è stato pari a 2.540 euro al metro quadro, con un aumento del 1,2% rispetto ai primi sei mesi del 2017. La prima parte del 2017 ha confermato quello che ci aspettavamo dall'andamento del mercato immobiliare residenziale, con un aumento costante delle compravendite e prezzi delle abitazioni che lentamente si stanno avvicinando alla stabilità. Il ritorno di interesse da parte degli investitori del mattone verso l'Italia ha portato a un'accelerata della ripresa nelle città più ambite come Firenze, Milano, Venezia e Bologna, dove i costi per gli acquisti di abitazioni risultano già in crescita".

SCARICA LA RICERCA

il primo semestre si è chiuso ancora in negativo, ma si tratta della discesa più contenuta degli ultimi tre anni, segno di stabilità del mercato

Report

Investimenti, torna l'appeal sull'alberghiero



46%

la quota di strutture alberghiere a tre stelle

9%

l'aumento della domanda turistica

2%

l'aumento delle presenze nelle strutture italiane

Sempre più investitori stranieri guardano con interesse al settore alberghiero italiano, tanto da riportare il volume delle transazioni in prossimità dei livelli pre-crisi. È il quadro che emerge dal **Rapporto sul mercato alberghiero in Italia**, curato da Colliers.

Secondo i dati riportati nella ricerca, gli investimenti stranieri in Italia nel 2016 si sono attestati intorno ai 745 milioni di euro, un dato che si avvicina alle stime pre-crisi e rappresenta all'incirca il 10% di tutti gli investimenti realizzati da operatori internazionali nel



settore immobiliare della Penisola. L'offerta nazionale è **frammentata**, con 14 nuovi hotel a cinque stelle, per un totale di 442 strutture. Dall'inizio del 2017, la transazione più significativa è stata la compravendita di un portafoglio di quattro hotel a Roma, Firenze, Siena e Vicenza da parte di **Starhotels**.

La quota maggiore dell'offerta alberghiera è composta di hotel tre stelle (46%), mentre è la categoria quattro stelle ad essere caratterizzata da strutture in proporzione più grandi.

Tra il 2011 e il 2015 le strutture ricettive italiane hanno fatto registrare un aumento della domanda turistica, soprattutto in termini di arrivi (+9%). A fronte di una crescita più lenta delle presenze (+2%), la permanenza media scende da 3,8 (nel 2011) a 3,5 giorni (nel 2015).

Strutture Ricettive - 2015

Categoria	Strutture	Arrivi	Presenze
5 Stelle e 5 Stelle Lusso	442	14-0-15	32.729
4 Stelle	5.609	+2%	362.553
3 Stelle e RTA	18.175		557.885
Altro	143.490		n.d.



La quota maggiore dell'offerta alberghiera è composta di hotel tre stelle, mentre è la categoria quattro stelle ad essere caratterizzata da strutture in proporzione più grandi




kNow the Future

Real Estate

M|VDR|Real Estate è la **soluzione integrata** e **modulare** che semplifica la gestione del **portafoglio immobiliare** e lo svolgimento delle **Due Diligence**. La piattaforma permette di **organizzare** e **condividere la documentazione riservata**, nonché di **svolgere e controllare i processi ricorrenti** connessi all'attività in un'unica soluzione **web based, multilingue e con i massimi criteri di sicurezza**.

