

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2016
Numero 31
19 - 25 novembre

REVIEW

WEB EDITION

Fabio Innocenzi
Presidente AIPB
Country Head
Gruppo UBS Italia

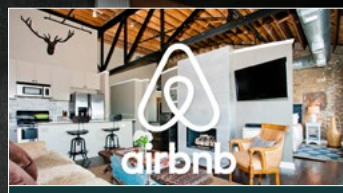
Le sfide del private banking



Fondi immobiliari
in salute



Firenze rialza
la testa



Il boom di Airbnb divide
gli operatori del mercato



Segnali di ripresa
dalle banche italiane

| Sommario

- 4 LA COPERTINA**
Le sfide del private banking

- 8 PRIMO PIANO**
Fondi immobiliari in salute

- 13 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero

- 16 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola

- 21 MERCATO**
Il mercato immobiliare residenziale di Firenze

- 23 REPORT**
Interesse elevato per la nuda proprietà

- 25 REPORT**
Banche: più mutui, meno sofferenze



Segnali di crescita dai fondi immobiliari. L'ultimo report di Scenari Immobiliari offre uno spaccato che fa ben sperare per il futuro. La redazione ha seguito la presentazione a Roma e intervistato i player intervenuti.



Cresce l'interesse delle famiglie italiane verso la nuda proprietà. Un'indagine di Casa.it fa il punto sulle caratteristiche del mercato e sulle aspettative future

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 31
19 - 25 novembre

REVIEW

WEB EDITION

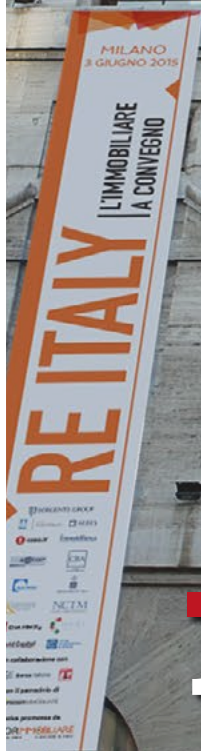
© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

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

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

RE ITALY

WINTER FORUM



19 Gennaio 2017

Milano - Borsa Italiana



Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: eventi@monitorimmobiliare.it

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

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



Le sfide del private banking

Incanalare i risparmi delle famiglie italiane facoltose verso investimenti con un buon potenziale di rendimento e capaci di dare una spinta alla ripresa economica. È la sfida principale che ha davanti a sé il mercato del private banking, secondo quanto emerso nel corso del **Forum Aipb 2016** che si è svolto nei giorni scorsi a Milano. Una prospettiva che apre nuovi spazi al di fuori delle asset class tradizionali, favorendo settori come il private equity e l'immobiliare.

La sfida dei rendimenti

Dal 2010 in avanti, il settore è cresciuto nel nostro Paese al ritmo del 2,80%,

complice la propensione di molte famiglie ad aumentare i risparmi a fronte dell'incertezza del quadro economico. "Ora siamo entrati in una fase più complicata, nella quale occorre avere un atteggiamento propositivo per continuare a crescere", ha spiegato **Stefano Vecchi**, direttore scientifico dell'Aipb. Il riferimento è alla situazione di mercato caratterizzato da un andamento altalenante delle principali asset class e dalla situazione di tassi ai minimi che rende impossibile generare rendimenti interessanti tramite l'investimento in titoli di Stato dei Paesi occidentali. Ma anche al differente ritmo di crescita

tra Paesi emergenti, caratterizzati da una quota sempre più ampia di clienti facoltosi, e quelli sviluppati, dove la priorità è la **difesa della ricchezza** accumulata nel passato.

Guidare il cambiamento

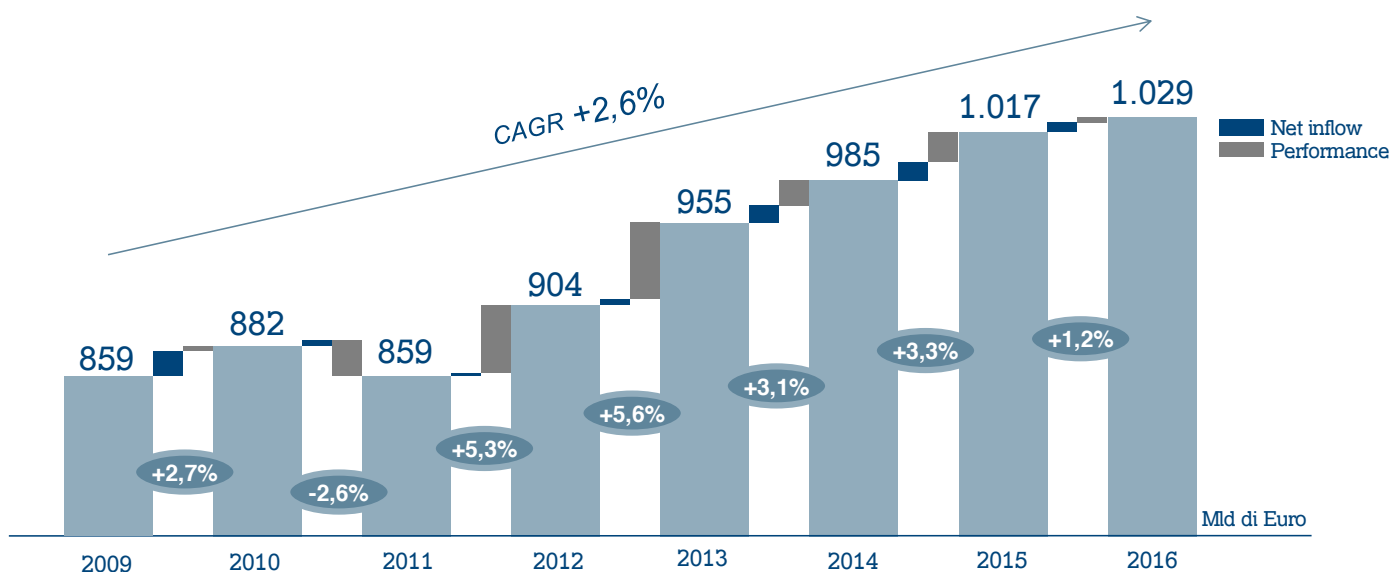
In presenza di questo scenario, ha sottolineato il presidente di Aipb, **Fabio Innocenzi**, la priorità dei player del private banking non può essere più la minimizzazione dei rischi. “Sforziamoci di veicolare i risparmi a sostegno dell’economia italiana”, è stato il suo invito, accompagnato da un’analisi dei nuovi strumenti oggi disponibili, che consentono di fornire alternative al credito bancario per le imprese alla ricerca di **capitali per la crescita**. Il mercato potenziale, ha ricordato



Innocenzi, è costituito dal 2,5% di famiglie italiane che ha disponibilità liquide superiori al mezzo milioni di euro. Una quota numericamente limitata, ma che ha in mano il 30% dei risparmi privati e per questa ragione costituisce un bacino di riferimento importante per il settore del private banking che fin qui

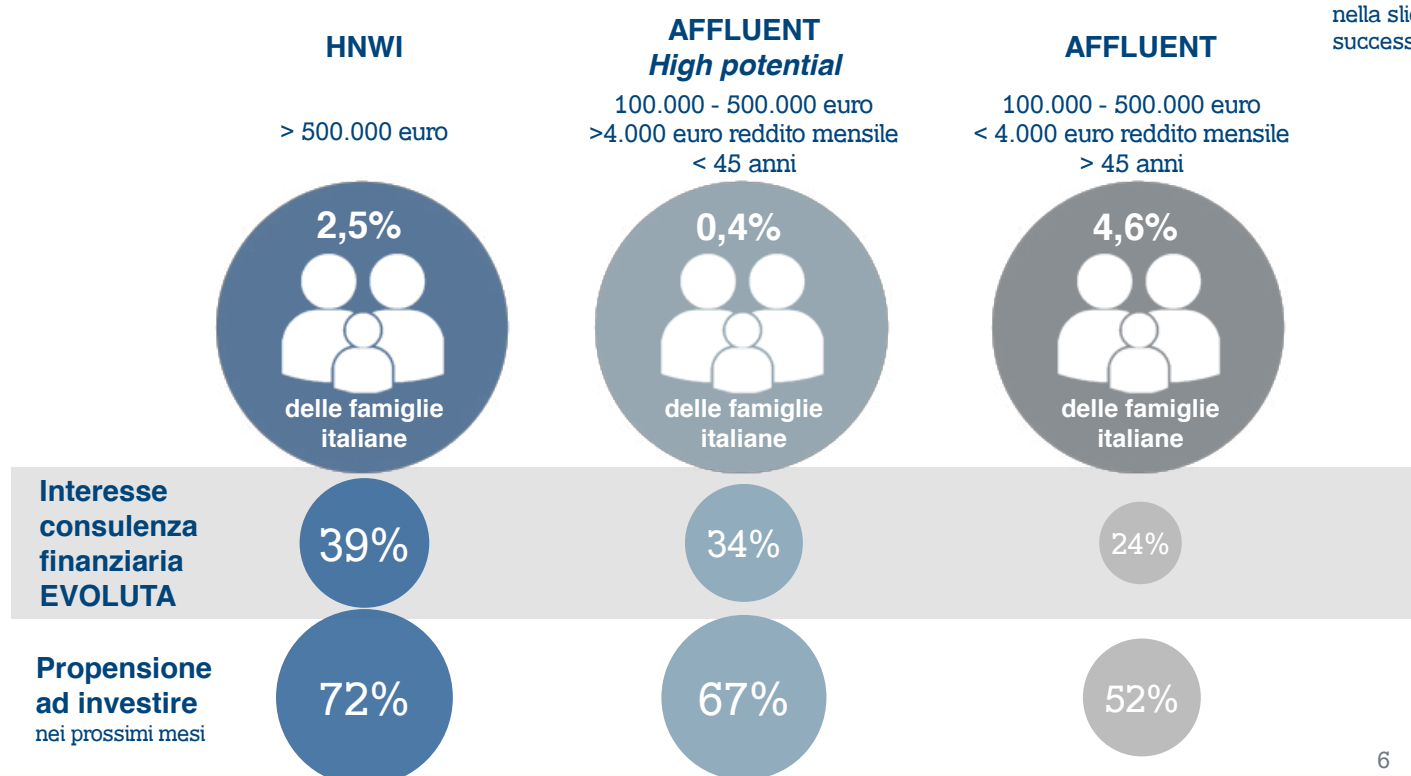
Anche in Italia i grandi patrimoni sono caratterizzati da una crescita moderata ma stabile

Stima della ricchezza HNWI in Italia: il mercato potenziale del Private Banking



All'aumentare della complessità aumenta il bisogno di essere assistiti da un servizio specializzato per gli investimenti

■ Dettagliato nella slide successiva



6

Fonte: AIPB «Indagine sulla clientela Private in Italia 2015»

ha intercettato solo una parte di questo potenziale.

Nuove regole all'orizzonte

All'evento era presente anche **Carmine di Noia**, commissario Consob, che ha delineato lo scenario in vista della Mifid 2 e delle nuove norme che cambieranno le regole del mercato degli investimenti, insistendo sulla rilevanza della product governance tra profilatura e nuovi modelli di servizio.

L'evoluzione normativa in campo finanziario, ha ricordato, va in direzione di regole più stringenti per intermediari, produttori e distributori a tutela dell'interesse del cliente in ogni fase del processo produttivo e distributivo. "Oggi non c'è più spazio per l'improvvisazione: produttori e distributori devono essere

più vicini all'investitore", ha sottolineato Di Noia.

Il ruolo dei consulenti

Da segnalare anche l'intervento di **Matteo Colafrancesco**, presidente di Assoreti, che ha tenuto a sottolineare il ruolo svolto dalle reti che "hanno spesso anticipato le principali innovazioni normative e di mercato". Quindi uno sguardo al futuro, con una constatazione ("Ora ci attendono nuove iniziative legislative che non ci troveranno impreparati") che non è una dichiarazione impaurita, ma un modo per prepararsi alle nuove sfide ("**Partiamo dai punti di forza della nostra offerta**, capace di resistere anche ai venti contrari del mercato, per aiutare la clientela a investire in maniera efficiente per il proprio futuro").



La videointervista ad Aldo Varena

“Il consulente è destinato ad assumere un ruolo crescente nel mercato”, ha aggiunto Colafrancesco. “Fare consulenza a 360 gradi è la grande sfida che abbiamo davanti a noi. Questo significa fare consulenza anche sulla parte di patrimonio che il cliente detiene presso altri intermediari”, ha aggiunto il numero uno di Assoreti.

Tre priorità

Aldo Varena, presidente di EfpA (l'organizzazione non profit che si occupa di formazione e certificazione delle competenze per i consulenti finanziari), ha indicato alle telecamere di REview le priorità di mercato per il futuro prossimo. “La prima sfida è quella dei **tassi a zero**, il che significa rendimenti ai minimi se non addirittura negativi, e il rischio concreto di perdite in caso di rialzo dei rendimenti”. Il che impone di uscire dagli schemi tradizionali nella scelta degli investimenti per esplorare nuove opportunità. A questo tema si collega la seconda priorità, che è relativa alla **ridefinizione dell'orizzonte d'investimento**, che deve necessariamente essere più lungo del passato per poter cavalcare la volatilità,



La videointervista a Domenico De Masi

divenuta la normalità sui mercati, senza dover prendere decisioni affrettate. Il terzo tema segnalato da Varena è relativo all'evoluzione tecnologica, con il boom del **fintech**, “che cambia i parametri della finanza introducendo nuove opportunità e chiamando gli operatori a ripensare il modo di stare sul mercato”.

Verso un mondo nuovo

Al Forum di Aip ha preso parte anche **Domenico De Masi**, docente di Sociologia del lavoro all'Università la Sapienza di Roma, che ha descritto lo **scenario al 2030**.

“Prepariamoci a un mondo nuovo che sarà guidato dalla tecnologia e sarà caratterizzato da un miliardo di abitanti in più rispetto a oggi”, ha spiegato il sociologo. “Nel mondo che ci aspetta l'etica avrà una maggiore rilevanza nelle scelte degli individui e influenzerà le scelte delle aziende.

Le persone saranno sempre più globalizzate, dotate di una cultura più ampia e maggiore dose di pessimismo”. Non mancheranno le sfide: “Le principali saranno le migrazioni e la disoccupazione”, ha concluso De Masi.

Fondi immobiliari in salute

contenuto esclusivo



I fondi immobiliari e i Reit stanno conquistando un'importanza crescente nel panorama dell'asset management globale. È il principale messaggio che emerge dal 29esimo **Rapporto di Scenari Immobiliari** su "I Fondi immobiliari in Italia e all'estero", presentato a Roma nei giorni scorsi.

Sopra quota 2.500 miliardi

Sul piano internazionale, il 2016 chiude con un valore di circa **2.580 miliardi**

di euro, che rappresenta un aumento dell'1,2% rispetto all'anno precedente. Per la prima volta dopo diversi anni, i fondi immobiliari hanno evidenziato una crescita superiore a quella dei Reit, mentre è invariata la proporzione tra fondi immobiliari quotati e non quotati. Le prospettive sono positive anche per il **2017**, sebbene il tasso di crescita non sarà elevato, fatta eccezione per i fondi riservati tedeschi e, in misura minore, i fondi lussemburghesi. Il rischio

derivante dal possibile aumento dei tassi di interesse è modesto, grazie a una **minore vulnerabilità** dei fondi immobiliari rispetto ai mercati finanziari.

Per quanto riguarda l'**Italia**, nel corso del 2016 il patrimonio netto dei fondi immobiliari (sulla base delle stime di chiusura dei bilanci) dovrebbe toccare i 47,8 miliardi euro, con un incremento del 4,6% sull'anno precedente. Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente è già di 53 mld euro e potrà crescere fino a quasi 55 miliardi. I **rendimenti** medi sono in leggero calo, ma sempre positivi.

Speranza Trump

Nella classifica dei **100 asset managers più importanti** nel mondo, 30 sono fondi-Reit: in questi veicoli si concentra circa il 35% del patrimonio totale, situato per circa la metà negli Stati Uniti, seguiti a breve distanza dall'Europa. A livello globale, hanno spiegato gli autori della

“Nel corso del 2016 il patrimonio netto dei fondi immobiliari italiani dovrebbe toccare i 47,8 miliardi di euro, con un incremento del 4,6% sull'anno precedente”

ricerca, ci potrebbero essere effetti positivi sul real estate dalle politiche espansive dell'amministrazione **Trump** con un conseguente miglioramento dei mercati immobiliari.

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, ha sottolineato il dinamismo del mercato italiano: “Oltre agli operatori italiani, sono attese Sgr di proprietà



[Clicca qui per scaricare il rapporto](#)



internazionale che utilizzano questo strumento per operare, anche in modo intenso, sul mercato nazionale. Le prospettive, pertanto, potrebbero essere ancora più positive: il numero di fondi operativi è leggermente calato per la chiusura di quelli di tipo familiare, ma nel 2017 è atteso un leggero incremento.”

Verso soluzioni innovative

Tra gli altri, all’evento era presente **Giovanni Cerrone**, direttore generale di Sorgente Sgr, che ha fornito un’analisi di mercato: “Nel primo semestre 2016, per la prima volta, i rendimenti dei Fondi pensione e delle Fondazioni Bancarie hanno mostrato una flessione restituendo performance inferiori a quelle dei loro parametri obiettivo, rappresentati da inflazione, media quinquennale del Pil

e indicizzazione del Tfr”. Da qui l’invito ad affiancare agli strumenti finanziari tradizionali “delle valide alternative, tra cui gli investimenti nel settore immobiliare.

Secondo Sorgente, un investimento in controtendenza dai rendimenti interessanti è rappresentato dai **real asset** che, come indica il termine, sono correlati all’economia reale e incidono direttamente sulla crescita del sistema economico, in particolare sullo sviluppo del livello di occupazione. Oltre che alle asset class immobiliari tradizionali, parliamo del business delle infrastrutture e per il trasporto idrico ed energetico: questi ambiti di intervento, oltre a presentare buoni livelli di redditività, incontrano l’interesse degli investitori istituzionali.

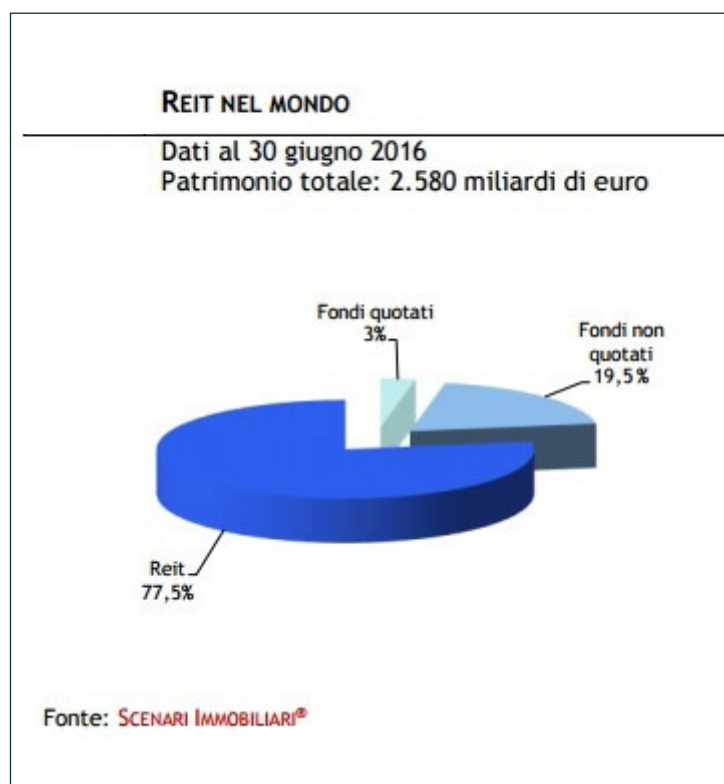
Le interviste della redazione

Paola Gianasso, vicepresidente Scenari Immobiliari

“A livello internazionale il settore immobiliare sta assumendo un peso crescente, con un ruolo sempre più importante da parte degli strumenti di risparmio gestito, che assorbono circa il 60% a livello globale. In Italia siamo al 30%, ma si tratta di un’incidenza doppia rispetto a dieci anni fa. La creazione di una nuova categoria da parte degli indici Standard & Poor’s dedicata proprio all’immobiliare apre nuovi spazi per attirare investimenti nel settore”.

Marco Sangiorgio, direttore generale Cdp Sgr

“Crediamo molto nei fondi immobiliari per sviluppare il nostro business. Siamo acquirenti di immobili provenienti dalla Pubblica Amministrazione, che per definizione sono complicati. Questo strumento ha un grande potenziale di sviluppo. Crediamo molto nel settore del residenziale in affitto, pensiamo ad esempio alle possibilità di sviluppo dello smart housing”.



Alberto Meloni, executive director asset management Idea Fimit Sgr

“Vi sono diversi fattori determinanti per il successo delle sgr immobiliari. In primis è fondamentale il prodotto, quindi la sgr e la qualità della sua struttura, infine il mercato, che si fa sempre più complicato e richiede una visione di lungo periodo. La competizione crescente nel settore impone di cercare nuove strade per fare



La videointervista a Paola Gianasso



La videointervista a Marco Sangiorgio



La videointervista ad Alberto Meloni



La videointervista a Ivano Ilardo

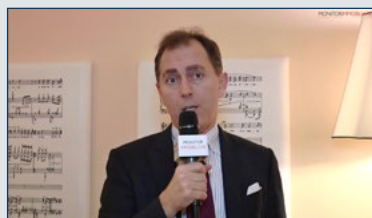
business”.

Ivano Ilardo, amministratore delegato Bnp Paribas Reim Sgr

“Siamo davanti a un periodo di grandi sfide. Il mercato è molto difficile e lancia segnali contrastanti, tra rallentamento della crescita e grande interesse per l’investimento nell’immobiliare da parte degli operatori internazionali. Occorre attrezzarsi per intercettare il massimo di

portafogli dei fondi che stanno arrivando a scadenza. Si tratta di uno scenario sfidante, considerando che il contesto nel quale ci muoviamo non è certo favorevole a queste operazioni. Occorre puntare a recuperare rapporto con il pubblico retail”.

Elena Carmen Branciforte, head of third partes portfolio fund manager di Generali Real Estate



La videointervista a Gottardo Casadei



La videointervista a Stefano Valentini



La videointervista a Paolo Berlanda



La videointervista a Elena Carmen Branciforte

questa domanda. Il passaporto europeo renderà ancora più forte la competizione”.

Gottardo Casadei, studio Casadei

“L’industria finanziaria immobiliare italiana vale circa 60 miliardi di euro. I fondi quotati costituiscono una parte minoritaria rispetto al totale.

Nel 2016 sono state lanciate quattro Opa sui fondi quotati: questo ha aperto un nuovo scenario. Staremo a vedere se il dinamismo proseguirà nei mesi a venire. Di positivo c’è che sta calando lo sconto sul Nav”.

Paolo Berlanda, amministratore delegato di Polis sgr

“La priorità del mercato è liquidare i

“L’innovazione è fondamentale in questo settore. Nonostante il contesto di mercato molto difficile non c’è altra strada che cercare nuove soluzioni di mercato. L’immobiliare oggi garantisce rendimenti superiori ad altre asset class. Sul mercato c’è grande liquidità alla ricerca di rendimenti”.

Stefano Valentini, ceo Novigos Engineering

“Il rendimento è il grande neo dei fondi immobiliari. Pesano non solo l’andamento del mercato, ma anche l’aumento dei costi di gestione, che pesa sulle commissioni. La tecnologia può aiutare a migliorare la situazione, ripensando gli edifici e aumentandone la redditività”.

Cina

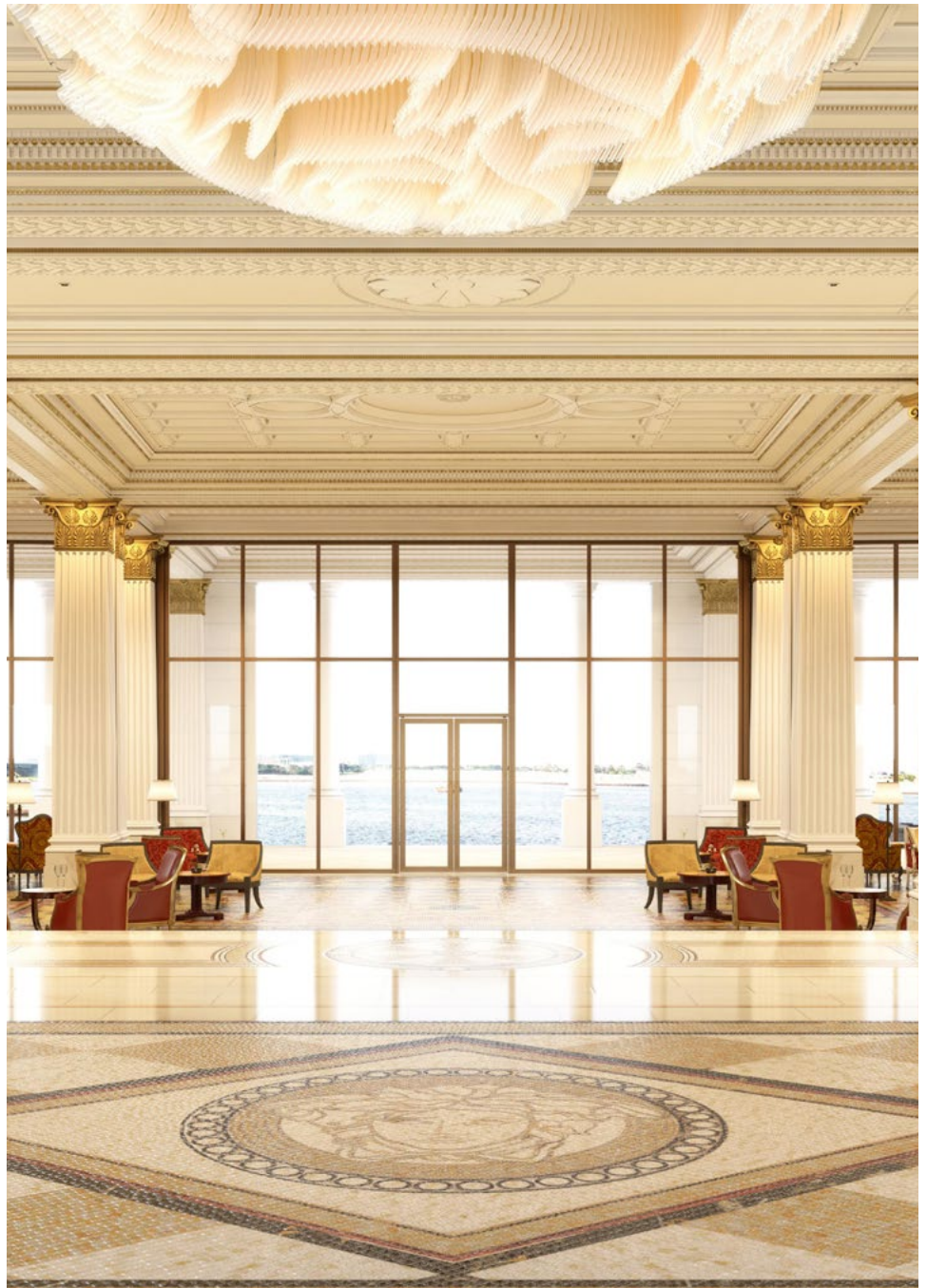
L'immobiliare di Pechino ancora in crescita

Le vendite di case in Cina sono **umentate del 42,6%** a livello annuale nel periodo tra gennaio e ottobre 2016. Si conferma una fortissima crescita delle vendite al termine dei primi 10 mesi dell'anno. Il dato è in leggero rallentamento rispetto al +43,2% dei primi nove mesi dell'anno. Ad ottobre si è registrato un +38,3%, contro una crescita del 61,2% segnalata a settembre. Una frenata che risponde all'irrigidimento delle regole sulle compravendite di abitazioni, effettuato dal governo per frenare la bolla immobiliare.

Emirati Arabi

Hotel Versace a Dubai

Versace ha inaugurato il nuovo **Palazzo Versace Hotel & Resort** a Dubai alla presenza di **Donatella Versace** e Jonathan Akeroyd Ceo della casa di moda italiana. Ospiti esclusive della serata le top model internazionali Alessandra Ambrosio, Helena Christensen e Natasha Poly. Situato nel Cultural Village di Dubai, Palazzo Versace si ispira allo stile neoclassico, con richiami ai palazzi italiano del sedicesimo secolo, con elementi decorativi di influenza araba. La Versace Spa, i numerosi ristoranti, le Imperial Suite, il kids club e la zona outdoor con piscine arricchiscono e completano l'offerta delle 215 camere dell'Hotel a cinque stelle. Palazzo Versace Dubai è il secondo Hotel&Resort di Versace nel mondo dopo quello inaugurato nel 2000, in Gold Coast, Australia.





Usa

Fiducia elevata

Stabile la fiducia del settore immobiliare Usa sintetizzata dall'indice **NAHB**. In novembre l'indice che misura la fiducia dei costruttori di case è rimasto invariato a 63 punti come a ottobre, centrando le attese del mercato. L'indice, redatto dalla National Association of Home Builders, rimane sotto la soglia dei 65 punti registrati a settembre. L'indicatore rappresenta un quadro sintetico delle aspettative di vendita dei costruttori nel presente e nell'arco dei prossimi sei mesi: una lettura inferiore a 50 mostra una prevalenza di giudizi negativi, mentre un livello superiore indica maggiore ottimismo.

Uk

Brexit non fa paura

Nel corso del terzo trimestre 2016 i mercati hanno ripreso a crescere dopo i minimi di giugno. Torna la fiducia da parte degli **investitori immobiliari**.

Molti dei timori derivanti dagli esiti del referendum non si sono ancora concretizzati, sotto molti punti di vista il settore prosegue il suo normale andamento. Tuttavia, secondo la ricerca di CBRE Global Investors, le previsioni nel medio termine prefigurano una forte incertezza. Il percorso di uscita dall'Unione Europea da parte della Gran Bretagna sarà complesso, è probabile che la fiducia degli investitori sarà ancora una volta messa alla prova.

Per il momento, il Regno Unito continua a procedere **al di sopra delle aspettative**. Cresce l'occupazione e con essa la spesa dei consumatori, trainata da un aumento dei salari. I livelli di fiducia prefigurano una crescita economica contenuta nell'ultima parte dell'anno.

Arabia Saudita


Salini nella metro di Ryad

Salini Impregilo ha raggiunto un nuovo traguardo nella realizzazione della linea 3 della metro di Riyadh, con l'arrivo della Tunnel-Boring Machine in una delle stazioni principali della linea più lunga di questo progetto.

La compagnia di costruzioni italiana, leader del consorzio ArRiyadh New Mobility, ha presenziato all'arrivo nel cantiere della **Downtown Station** della Tunnel-Boring Machine, rinominata Jazlah, che ha quasi completato il suo viaggio sotterraneo di 5,35 km, con scavi già eseguiti per 4,34 km.

Vicino al palazzo del Governatore di Riyadh, nel cuore della città, la Downtown Station sarà una delle due stazioni iconiche, con due linee di intersezione.

L'opera permetterà di ridurre il traffico e l'inquinamento nella città, i cui abitanti sono destinati a crescere dagli attuali 6,5 milioni sino a 8,3 milioni nel 2030.



Ricostruiamo insieme
la strada dei mutui
non performing

GESTIONE NPL
by CRIF

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

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

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

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

Gestione NPL by CRIF. Now Performing Loans.



Cala la produzione nelle costruzioni

Continua la fase difficile per il mercato italiano delle costruzioni. A settembre l'indice della produzione registra rispetto al mese precedente una **marcata flessione** con un valore di -3,9% che, dopo l'ampio incremento di agosto (+3,5%), riporta il livello di produzione ad un valore prossimo a quello di luglio 2016.

Nel complesso del terzo trimestre, la produzione rimane invariata rispetto al trimestre precedente. Gli indici di costo del settore aumentano dello 0,1% per il fabbricato residenziale, mentre segnano

una diminuzione dello 0,1% sia per il tronco stradale con tratto in galleria, sia per quello senza tratto in galleria. Su base annua, a settembre 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni diminuisce dell'1,1% (i giorni lavorativi sono stati 22, come a settembre 2015).

Gli indici del costo di costruzione diminuiscono dello 0,1% per il fabbricato residenziale, dello 0,8% per il tronco stradale con tratto in galleria e dello 0,9% per quello senza tratto in galleria.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Mutui, la crescita prosegue

Il secondo semestre 2016 continua a caratterizzarsi per un aumento delle erogazioni di mutui per l'**acquisto della prima casa** (39,3%), in crescita rispetto al semestre precedente (34,1%). Prosegu la corsa dei mutui di surroga che rappresentano il 51,5% delle erogazioni totali. Questi i dati emersi dall'ultima edizione dell'Osservatorio sul mercato dei mutui di Mutuonline.it, secondo il quale il tasso fisso con il 73,3% delle sottoscrizioni si riconferma la forma di mutuo maggiormente erogata nei primi nove mesi dell'anno rispetto al tasso variabile per il quale si è registrato il 23,5%.

La maggioranza dei mutui erogati ha una durata di 20 anni (il 29,5%) e di 15 anni (il 20,6%). Ammontano al 30,7% la richiesta di mutui per le classi di **Loan-to-Value (LTV) tra il 71 e l'80%** del valore dell'immobile, con il 23,7% dei mutui effettivamente erogati che conferma un tale LTV.

L'importo medio dei mutui erogati è stato pari a 122.827€ in aumento rispetto al primo semestre del 2016 (115.780€). A livello di localizzazione geografica i mutui erogati si sono distribuiti per il 40% al Nord Italia, con il Centro al 41,3%, dal Sud (12,8%) e dalle Isole (6%).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Roma: la città può rinascere con lo stadio



La costruzione di un nuovo stadio a Roma potrebbe essere un'occasione di rilancio per tutta la città. È la conclusione alla quale si giunge leggendo lo studio di impatto economico e sociale sul progetto Stadio della Roma - Tor di Valle, prodotto dalla Facoltà di Economia dell'**Università Sapienza**. Ecco alcune stime: **aumento del Pil** provinciale di 18,5 miliardi di euro in 9 anni, riduzione del tasso di **disoccupazione** della provincia di Roma di circa un punto percentuale (0,8%) rispetto a quello che si avrebbe in assenza dell'intervento. Sviluppo del verde pubblico, mobilità, sicurezza e salvaguardia idraulica di interi quartieri di Roma. Secondo la ricerca, l'investimento di circa 1,6 miliardi di euro finanziati interamente dai privati in un arco temporale di sei anni, genererà un significativo incremento del PIL della provincia di Roma, pari a 5,7 miliardi di euro dopo 3 anni (2020), 12,5 miliardi dopo 6 anni (2023) e 18,5 miliardi dopo 9 anni (2026). L'analisi del progetto rileva che gli

occupati direttamente impiegati nell'area saranno pari a circa 5.500 unità. Circa **1.500 persone** saranno coinvolte nella costruzione e, una volta a regime, gli impiegati negli altri comparti saranno quattromila. Altri quindicimila lavoratori svolgeranno la propria attività nel Business Park previsto dal progetto. Ulteriore elemento a favore della costruzione dell'impianto sportivo e delle altre opere, sia private sia di pubblica utilità, è quello relativo alla fiscalità. L'incremento annuale medio delle entrate fiscali garantite dalla realizzazione del progetto è stimato sui 142 milioni di euro per un totale di 1,4 miliardi alla fine del 2026.

Il progetto non trascura il tema della mobilità. E' infatti previsto un investimento di circa 170 milioni di euro a favore della viabilità privata e circa 211 milioni per opere relative alla mobilità sostenibile. L'investimento totale per le infrastrutture pubbliche ammonta a 440 milioni di euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Airbnb divide il mercato

Prosegue il dibattito nel mercato interno al successo di Airbnb. Nuove critiche arrivano da Federalberghi, con il presidente Bernabo' Bocca: "Il dibattito che in questi giorni si sta sviluppando in merito alla cosiddetta tassa Airbnb rischia di distrarre l'attenzione dal **bubbone** che affligge il mercato turistico italiano, inquinato da centinaia di migliaia di alloggi che operano **in completo spregio alla legislazione fiscale** e alle altre norme che disciplinano lo svolgimento delle attività ricettive, danneggiando tanto le imprese turistiche tradizionali quanto coloro che gestiscono in modo corretto le nuove forme di accoglienza". L'obiettivo non dev'essere quello di introdurre nuove tasse, ha aggiunto, ma di far sì che tutti gli operatori paghino le tasse nella giusta misura e rispettino le regole poste a tutela dei

consumatori, dei lavoratori, della sicurezza pubblica e del mercato. Mentre Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, **la pensa all'opposto**: "Federalberghi mette ufficialmente la firma sull'emendamento – bocciato dal Governo – con cui si prevedevano obblighi burocratici cervellotici, a cominciare dall'immane Registro, a carico di chiunque decida di dare in affitto per qualche giorno la propria casa. Il pretesto è quello di combattere l'evasione fiscale, che Federalberghi considera evidentemente connaturata all'esercizio del diritto di proprietà. La realtà è che si tenta – come già avviene con leggi regionali assurde e spesso volte incostituzionali – di ostacolare in tutti i modi la locazione turistica ed ogni altra forma di ospitalità non alberghiera".

Anci promuove il decreto terremoto

Il nuovo decreto sul terremoto, in fase di conversione, accoglie molte delle richieste dell'Anci.

In particolare, viene attribuito al Commissario straordinario per la ricostruzione il compito di integrare l'elenco dei 62 Comuni già individuati nel cratere, alla luce dei nuovi danni causati dal continuo sciame sismico, e attraverso l'individuazione di specifici criteri presenti nel decreto.

Oltre alle nuove facoltà di assunzione a tempo determinato a favore dei Comuni colpiti, il provvedimento recepisce ulteriori disposizioni, anche queste segnalate

dall'ANCI: fra tutte, le misure per la realizzazione di strutture e moduli provvisori per ripristinare la funzionalità dei Municipi; gli interventi di immediata esecuzione e le norme transitorie per consentire l'esercizio del diritto di voto, il prossimo 4 dicembre, a tutti i cittadini delle zone terremotate.

L'Anci **esprime soddisfazione** per la richiesta accolta nell'Ordinanza del capo del Dipartimento della Protezione civile che riconosce le spese di viaggio agli amministratori dei Comuni colpiti dal sisma che si muovono per assolvere alle proprie mansioni e partecipare alle sedute di Giunta e Consigli.

Polizze casa per pochi

Secondo l'undicesimo numero del Diario della transizione del Censis, negli ultimi dieci anni i furti in casa sono più che raddoppiati. Nel 2015 l'incremento è stato del 5,9%. I dati dell'ultima ricerca effettuata dall'Osservatorio di Sara Assicurazioni rivelano che quasi un italiano su due **teme un'intrusione nella propria casa** durante la notte, che possa provocare un furto (48%) o, peggio, un'aggressione (51%).

La principale minaccia che gli italiani temono a seguito di un'intrusione in casa non è il danno economico per la perdita di beni o oggetti preziosi (22%) o la perdita di beni affettivi (42%), quanto il rischio di subire un'aggressione, che mette in allarme ben il 65% degli intervistati.

Se il furto di preziosi angoschia il 36% degli intervistati e il furto di denaro il 50%, ciò che più gli italiani temono oggi è il furto di dispositivi tecnologici, come il cellulare o il pc (52%).



Rate sospese per 139 miliardi

La ripresa del mercato degli acquisti delle abitazioni in Italia trascina il settore dei finanziamenti alle famiglie. Le nuove erogazioni di mutui hanno segnato un **incremento del 38%** nei primi nove mesi del 2016 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'Abi coglie i primi segnali di miglioramento dal lato degli investimenti. In questa cornice si sviluppa la VII edizione di Credito al Credito 2016 dedicata alle condizioni del mercato dei finanziamenti a famiglie e imprese nel nuovo contesto normativo e concorrenziale, e al complesso delle forme straordinarie di sostegno al credito attivate a partire dal 2009. Sulla base degli ultimi aggiornamenti, ammontano complessivamente a 139 miliardi di euro le quote di debito residuo sospese a Pmi e famiglie con le varie moratorie sulle rate dei finanziamenti.



IDeA FIMIT_{sgr}

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



ECB.it

IDeA FIMIT sgr

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

WWW.IDEAFIMIT.IT

contenuto esclusivo

a cura di **SCENARI IMMOBILIARI**
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Il mercato immobiliare residenziale di Firenze

Il mercato residenziale di Firenze è fuori dalla crisi e prosegue sulla scia positiva iniziata nel 2014.

Si stimano 4.950 compravendite per il 2016, con un **aumento del 12,5 per cento** rispetto allo scorso anno.

L'andamento complessivo dei volumi nel mercato residenziale della città è in una fase di progressiva crescita e si stima un proseguimento del trend per il prossimo anno. L'offerta si aggira attorno a settemila unità.

Nel comparto del residenziale di Firenze stanno aumentando le opere di rinnovamento e rivalutazione dell'esistente attraverso investimenti

5.000 euro
il prezzo per mq per gli
immobili del centro città

4.000 euro
il prezzo per mq in periferia

privati, pertanto i volumi saranno mossi da un'offerta dominata dall'usato e dalle scorte di invenduto, ma in prevalenza riqualificato.

Fatturato e prezzi in crescita

Il fatturato si è stabilizzato ormai dal 2014 a poco più di un miliardo di euro, per arrivare a 1,3 miliardi di euro per il 2016, ovvero quasi l'undici per cento in più rispetto al 2015.

Contestualmente, si assiste all'innalzamento della soglia della percentuale di assorbimento, con il 65 per cento del totale dell'offerta.

Interessati dal trend positivo anche i

prezzi, che tendono a stabilizzarsi verso l'alto, trainati da centro e semicentro. Nella classifica dei capoluoghi regionali Firenze si posiziona per prima, seguita da Siena e Lucca.

Al centro i prezzi non scendono sotto i cinquemila euro al metro quadro, con una variazione annua dell'1,8 per cento in più sul 2015. Poco al di sotto di questi valori si colloca il semicentro, con prezzi di 4.200 euro a metro quadro e una variazione di circa l'uno per cento in più in un anno nel 2016.

Male la periferia

Diversa la situazione in periferia, dove la discesa dei prezzi continua tuttora, ma la tendenza dovrebbe invertirsi nel prossimo futuro, stabilizzandosi poco al di sotto dei quattromila euro al metro quadro.

Situazione stazionaria per i canoni di locazione, che nel 2016 sono allineati al 2015 per quanto riguarda la media della città. Solo nei quartieri del centro i valori tornano a crescere, con 250 euro al metro quadro all'anno e una variazione positiva di due punti percentuali per l'anno corrente.

Le prospettive per il 2017 sono di un consolidamento della ripresa.

Il mercato immobiliare residenziale di Firenze

Volumi - Indicatori - Variazioni annue

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
Offerta (unità)	6.300	6.500	5.800	6.000	6.100	6.750	7.350
Var%	5,0	3,2	-10,8	3,4	1,7	10,7	8,9
Compravendite (unità)	4.600	4.500	3.700	3.680	4.050	4.400	4.950
Var%	2,2	-2,2	-17,8	-0,5	10,1	8,6	12,5
Fatturato (milioni di euro)	1.430	1.403	1.115	1.080	1.165	1.246	1.380
Var%	5,9	-1,9	-20,5	-3,1	7,9	7,0	10,8
Assorbimento totale (%)	73,0	69,2	63,8	61,3	66,4	65,2	67,3

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Interesse elevato per la nuda proprietà

**SCARICA
LA RICERCA**

+35%

la domanda di acquisto di abitazioni con la formula della nuda proprietà

Tra gli italiani è molto alto l'interesse per l'acquisto di abitazioni con la formula della nuda proprietà. Secondo un report di Casa.it, negli ultimi tre anni **la domanda è cresciuta** in media del +35%, con il Veneto (+45%), la Liguria (+44%) e la Toscana (+38%) ai primi posti per tasso di crescita.

Stabile il numero di proprietari che decidono di mettere in vendita l'abitazione con la nuda proprietà: le regioni con la crescita maggiore dell'offerta sono la Liguria (+8% negli ultimi tre anni), il Piemonte (+7%), l'Emilia Romagna (+6,4%) e il Veneto (+5,2%).

Nel 2015, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI, **le compravendite di abitazioni in nuda proprietà sono state quasi 21.600** (+1,9% rispetto al 2014).

Alessandro Ghisolfi, Responsabile del Centro Studi di Casa.it, ha commentato: "le motivazioni che spingono

ad utilizzare questa formula sono diverse e toccano sia la sfera socio-economica che quella personale. Chi decide di mettere in vendita la sua casa con la formula della nuda proprietà, nel 70% dei casi lo fa perché, trovandosi in difficoltà economica, ha la possibilità di avere liquidità immediata per mantenere un certo tenore di vita, nel 22% dei casi per far fronte ad esigenze legate all'avanzare dell'età o per sostenere i figli nell'acquisto della casa, e l'8% dei casi, non avendo eredi, decide di regalarsi una sorta di "pensione integrativa" per migliorare la qualità della propria vita". Chi mette in vendita il proprio immobile con questa modalità è **prevalentemente uomo** (60%), ha in media un'età vicina ai 70 anni, vive nelle grandi città, è nel 60% dei casi solo (celibe/nubile - separato/divorziato- vedovo) e offre un'abitazione fra gli 80 e i 100 mq, soprattutto localizzata nelle aree centrali e semicentrali.

Il valore di un immobile in nuda proprietà

70%

la quota di persone che decide di mettere in vendita la propria casa per difficoltà economiche

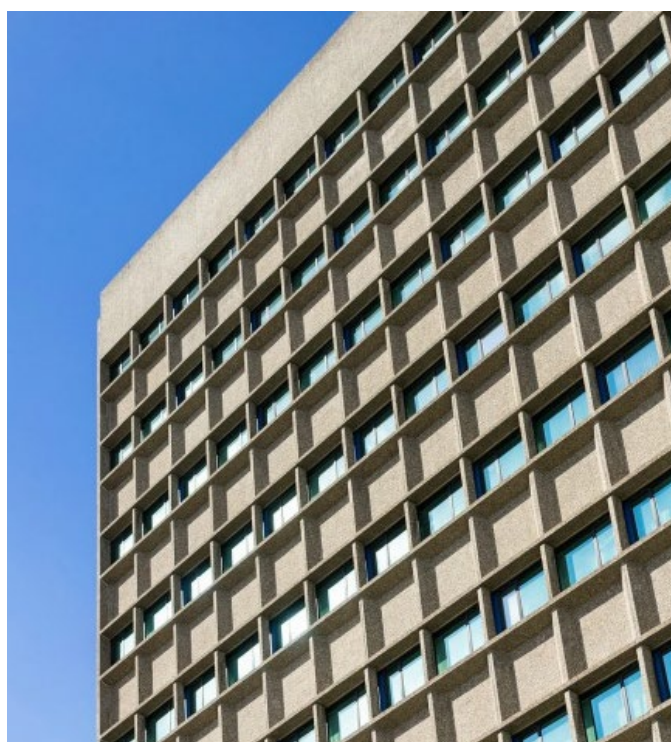
60%

la quota di uomini che scelgono questa formula

cambia in rapporto all'età del venditore. Se il venditore appartiene alla prima fascia di età (45-50 anni), lo sconto percentuale rispetto al valore di mercato sarà circa del 75%, mentre se il venditore appartiene alle ultime fasce di età lo sconto per il compratore si riduce tra il 25% e il 10% se il proprietario ha oltre ottant'anni.

REGIONI	NUM. COMPRAVENDITE NUDA PROPRIETA' 2015	% 2014 / 2015	% 2015 sul totale nazionale
LOMBARDIA	3.622	3,5%	16,8%
LAZIO	2.530	0,2%	11,7%
VENETO	1.907	2,4%	8,8%
PIEMONTE	1.864	-1,9%	8,6%
EMILIAROMAGNA	1.847	0,4%	8,6%
TOSCANA	1.676	1,6%	7,8%
CAMPANIA	1.636	-0,5%	7,6%
SICILIA	1.323	-1,4%	6,1%
PUGLIA	1.256	7,2%	5,8%
LIGURIA	1.138	12,2%	5,3%
MARCHE	543	7,4%	2,5%
CALABRIA	437	0,7%	2,0%
ABRUZZO	436	-2,7%	2,0%
SARDEGNA	424	-1,4%	2,0%
FRIULIVENEZIAGIULIA	321	11,6%	1,5%
UMBRIA	316	-0,3%	1,5%
BASILICATA	116	11,0%	0,5%
VALLED'AOSTA	104	1,6%	0,5%
MOLISE	90	-12,4%	0,4%
TOTALE ITALIA	21.586	1,9%	

* Fonte OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE





Banche: più mutui, meno sofferenze

**SCARICA
LA RICERCA**

85,1 mld
la quota delle
sofferenze a settembre

Il ritorno ai livelli pre-crisi è ancora distante, ma i segnali che arrivano dal fronte bancario segnalano che il processo di normalizzazione è avviato.

A settembre le sofferenze al netto delle svalutazioni sono risultate pari a circa 85,1 mld, in lieve **flessione** rispetto agli 85,4 mld del mese precedente, proseguendo quindi la riduzione delle sofferenze nette che erano pari a 89 miliardi a dicembre 2015.

Lo sottolinea l'Abi nel rapporto mensile, mettendo in evidenza come, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, le sofferenze nette sono diminuite di circa 2 mld, segnando un -2,3 di incremento annuo, in flessione rispetto al +5,3% di fine 2015.

Dati di sintesi sul mercato italiano

Masse intermedie e rischiosità del mercato bancario

	ott-16		set-16		ott-15	
	mln €	a/a	mln €	a/a	mln €	a/a
Totale Raccolta da clientela (settore privato e PA)	1.661,7	-1,8	1.654,1	-1,5	1.692,9	0,2
- depositi	1.337,1	2,5	1.330,9	3,5	1.304,8	5,2
- obbligazioni	324,7	-16,4	323,2	-17,9	388,1	-13,8
Totale Impieghi a clientela (settore privato e PA)	1.804,3	-0,1	1.804,1	-0,6	1.812,9	0,1
Impieghi al settore privato	1.538,4	-0,1	1.541,7	-0,3	1.546,1	-0,3
- a imprese e famiglie	1.402,5	-0,3	1.406,1	-0,4	1.412,9	-0,3
- a medio-lungo	1.083,5	1,0	1.081,5	1,2	1.076,1	1,8
Sofferenze nette/impieghi	set-16		lug-16		set-15	
	%	delta a/a	%	delta a/a	%	delta a/a
	4,79	-0,04	4,81	0,02	4,83	0,35

Tassi d'interesse di policy e del mercato monetario

	ott-16		set-16		ott-15	
	%	delta a/a	%	delta a/a	%	delta a/a
Tasso Bce	0,00	-0,05	0,00	-0,05	0,05	0,00
Euribor a 3 mesi	-0,31	-0,26	-0,30	-0,26	-0,05	-0,14
Irs a 10 anni	0,41	-0,52	0,31	-0,70	0,93	-0,17

+2,1%

l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie rispetto a settembre 2015

Il rapporto sofferenze nette/impieghi totali si è collocato al 4,79% (4,81% ad agosto 2016 e 4,84% a settembre 2015).

Il rapporto evidenzia anche un mercato dei **mutui in ripresa**. Sulla base degli ultimi dati ufficiali si conferma, anche per i finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui.

Nel dettaglio, l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di +2,1% rispetto a settembre 2015, quando già si manifestavano segnali di miglioramento.

Sofferenze del sistema bancario italiano

	Sofferenze nette ¹	Sofferenze nette su impieghi ²	Sofferenze nette su capitale e riserve
	mln €	valori %	valori %
set-14	81.211	4,49	19,34
ott-14	83.032	4,61	19,79
nov-14	84.847	4,67	20,29
dic-14	84.489	4,64	19,92
gen-15	81.260	4,50	18,62
feb-15	79.313	4,39	18,10
mar-15	80.910	4,43	18,47
apr-15	82.283	4,56	19,39
mag-15	83.422	4,62	19,56
giu-15	84.239	4,62	19,07
lug-15	84.789	4,68	19,14
ago-15	85.944	4,79	19,40
set-15	87.105	4,84	19,53
ott-15	87.240	4,85	19,52
nov-15	88.835	4,89	19,75
dic-15	88.950	4,94	19,83
gen-16	83.609	4,64	18,52
feb-16	83.060	4,60	18,54
mar-16	83.146	4,58	18,76
apr-16	83.956	4,67	19,13
mag-16	84.948	4,72	19,22
giu-16	83.707	4,66	19,00
lug-16	84.423	4,74	19,12
ago-16	85.446	4,81	19,34
set-16	85.131	4,79	19,29

¹ L'entrata in vigore delle nuove segnalazioni statistiche di vigilanza, a partire da dicembre 2008, ha comportato una discontinuità nella serie storica delle sofferenze nette (espresse al valore di realizzo) a causa di nuovi criteri nelle segnalazioni delle svalutazioni.

² Il valore degli impieghi comprende gli impieghi vivi e le sofferenze nette.

³ Al lordo delle svalutazioni.

Fonte: Elaborazione Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Banca d'Italia.

RE ITALY

WINTER FORUM



19 Gennaio 2017

Milano - Borsa Italiana



Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: eventi@monitorimmobiliare.it

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

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