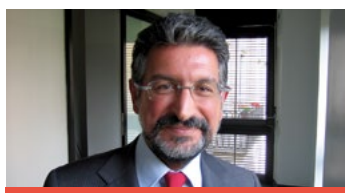


Basta lobby, o me ne vado!



Osservatorio: Milano, la ripresa è già iniziata



Prezzi sempre caldi per gli immobili di lusso



Mercati, comandano le banche centrali



Investimenti immobiliari, fuga dallo sportello

Sommario

- 3** **LA COPERTINA**
Basta lobby, o me ne vado!
- 5** **IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 8** **L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 14** **FINANZA**
Mercati, comandano le banche centrali
- 18** **MERCATO**
Milano, la ripresa è già iniziata
- 20** **MONITOR LEGALE**
BonelliErede affianca Beni Stabili
- 20** **MONITOR LEGALE**
Dla Piper per Ing
- 21** **REPORT**
Bene le compravendite, male i prezzi



Il mercato immobiliare residenziale a Milano

Milano ha già imboccato la strada della ripresa, come segnala il report curato per Review da Scenari Immobiliari

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 23
24 settembre

REVIEW

WEB EDITION



Mercati nelle mani delle banche centrali

Gli investitori seguono con attenzione le mosse delle banche centrali in Europa e Usa

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
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



Basta lobby, o me ne vado!

Non le manda a dire **Claudio De Albertis**, presidente nazionale Ance. Chiudendo l'assemblea dei costruttori, ha dato un ultimatum: "O entro Natale cambiano le regole o io qui non resto". Per poi indicare i destinatari del suo messaggio: "Chi lavora **fuori dalle regole**, bara. Anche imprese note che si definiscono corrette, nei comportamenti non lo sono". Un ultimatum accompagnato da una constatazione: "La casa edile controlla solo il 30% della mano d'opera che entra in cantiere".

Un messaggio rivolto all'opinione pubblica, dato che "la gente pensa che siamo tutti dei ladri. Ci dobbiamo rivoltare".

Nel discorso non sono mancati inviti alle istituzioni. De Albertis si è rivolto in particolare all'assessore all'urbanistica del Comune di Milano, **Pierfrancesco Maran**, invitando a "mettere mano all'edilizia privata, che oggi è più importante dell'urbanistica".

L'appuntamento è stata anche l'occasione per ascoltare la relazione di **Marco Dettori**, presidente Ance di Milano, Lodi e Monza Brianza. "Il



La videointervista a Marco Dettori



La videointervista a Roberto Scanagatti

nostro territorio non è mai stato così attrattivo in termini di qualità della vita, opportunità, prospettive”, ha sottolineato. “Ci sono le condizioni per crescere e per farlo in un modo diverso dal passato, perchè oggi sono cambiate le scale valoriali e sappiamo bene che senza qualità, sostenibilità, inclusione e scelte ponderate non può ripartire l'economia”.

Per poi ricordare che “se non ripartono i cantieri non riparte l'occupazione. Nel nostro territorio

“Chi lavora fuori dalle regole, bara. Anche imprese note che si definiscono corrette, nei comportamenti non lo sono”

il numero complessivo dei lavoratori iscritti alla Cassa Edile si è ridotto da circa 70.000 a 44.500 operai: meno 37 % in 8 anni. Se consideriamo l'indotto i numeri peggiorano e potrebbe non essere possibile recuperare la perdita di capacità produttiva per almeno un decennio”.

Dalla giornata è emerso che i filoni di sviluppo del mercato, secondo l'Ance, dovranno essere in tre direzioni: **rigenerazione, zero consumo di suolo ed economia circolare**. Temi non più trascurabili dai player del mercato.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)





Usa

Vendite immobiliari in calo

Segnano il passo in maniera inaspettata le vendite di case nuove negli Usa nel mese d'agosto. La frenata del mese di luglio era data dagli analisti come passeggera, ma ad agosto l'indice riporta nuovamente un calo, a -0,9% con 5,33 mln di unità.

La **National Association of Realtors** (Nar) attendeva un rialzo dell'1,3% a 5,46 milioni. Su base annua le vendite di case esistenti (il 90% delle vendite complessive) sono in rialzo dello 0,8%. I prezzi medi delle case sono aumentati del 5,1% rispetto all'anno scorso a 240.200 dollari. Le case disponibili per la vendita sono diminuite del 10,1% rispetto a un anno fa e per esaurirle completamente servirebbero 4,6 mesi, contro i 5,1 mesi dell'anno precedente.

GB

La Brexit peserà sull'immobiliare

Nonostante i report internazionali indichino buona salute per l'economia britannica, senza ripercussioni del post Brexit, è la banca centrale, la Bank of England, a comunicare **preoccupazioni**. Il Comitato della politica fiscale della BoE ha manifestato due rischi per l'economia; il forte calo dei prezzi e delle transazioni nel mercato immobiliare e il calo degli investimenti esteri. A minacciare la stabilità finanziaria del Paese si sommano poi le cattive prospettive della crescita a livello globale.



Cina

Nuova bolla immobiliare?



I prezzi delle case tornano a correre in Cina, segnalando un **surriscaldamento del mercato** immobiliare che potrebbe avere riflessi sulle scelte della banca centrale in merito alla politica monetaria.

Le autorità di Pechino hanno spesso messo il punto sulla bolla speculativa presente nel mercato immobiliare, segnalando la necessità di frenare la crescita dei prezzi.

Secondo il National Bureau of Statistics cinese, il prezzo medio delle abitazioni nelle 70 maggiori città cinesi è cresciuto del 7,5% nel mese di agosto rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, dopo aver riportato a luglio un incremento del 6,3%.

Su base mensile i prezzi ad agosto sono saliti dell'1,3%, rispetto alla crescita dello 0,7% registrata a luglio.

I prezzi delle abitazioni private non sussidiate dallo Stato sono aumentati in 62 delle 70 città messe sotto osservazione, rispetto alle 58 di luglio.



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Your global Real Estate advisor



Addio allo sportello bancario come investimento immobiliare

Un tempo, quando solo qualche anno fa le filiali bancarie aprivano come funghi, lo sportello bancario era considerato dagli **investitori immobiliari** un porto sicuro. Tutto cambia, anche se troppo velocemente per un settore inevitabilmente lento nel riposizionarsi, e ora lo sportello non lo vuole più **nessuno**. Ha cominciato tempo fa il patron di Luxottica, Leonardo Del Vecchio: "Le banche in questi anni sono rimaste indietro, solo a Milano si dovrebbero chiudere centinaia di filiali ormai inutili nell'era digitale". In tempi recenti il **Guardian** ha pubblicato un report dell'associazione bancaria inglese che riporta: "Le interazioni tra banca e cliente si sono dimezzate in cinque anni:

dalle 478 milioni del 2011 alle 280 milioni di quest'anno". In media, in ogni banca, entrano **71 clienti al giorno**: molte restano vuote. La metà dovrebbe essere chiusa. Ora arriva anche la conferma dell'Abi: negli ultimi 9 mesi, hanno chiuso 1.000 sportelli bancari in Italia.

Il presidente dell'Abi, Antonio Patuelli: "Nei primi mesi di quest'anno si è nettamente accelerato il processo di riduzione del numero degli sportelli bancari in Italia. Mentre nell'intero 2015 erano stati chiusi circa 500 sportelli, invece nei soli primi 9 mesi di quest'anno sono già stati chiusi circa altri 1.000 sportelli, il doppio di quanto avvenuto nell'intero anno scorso. Ciò conferma l'impegno che le

LE NEWS DALL'ITALIA

imprese bancarie stanno sviluppando in Italia nelle ristrutturazioni e riorganizzazioni aziendali in applicazione dei rispettivi piani industriali. Questi nuovi dati sono a fronte di un numero di filiali in Italia che già nel dicembre scorso era inferiore a quello di Francia, Germania ed anche della ben meno popolosa Spagna, mentre la Gran Bretagna aveva meno sportelli, ma ben centomila dipendenti bancari in più dell'Italia".

Ora resta da capire, per i possessori dei muri di queste filiali, cosa fare di beni diventati **obsoleti**. Difficile farli diventare negozi, visto il momento economico del Paese. Sarebbe auspicabile quantomeno la sospensione del pagamento delle tasse a carico degli immobili, ma sappiamo che il settore non è in grado di sensibilizzare il legislatore. Si annunciano tempi grami per quanti hanno creduto allo sviluppo del sistema bancario in Italia.

Amazon: nuovo deposito a Milano

Amazon ha annunciato oggi l'apertura di un nuovo deposito di smistamento a Milano che permetterà di incrementare la capacità e la flessibilità delle sue attività in tutta la Lombardia, andando incontro alla richiesta di un servizio di consegna di qualità da parte di un crescente numero di consumatori. Si tratta del secondo deposito di smistamento per Amazon Logistics nel Paese, dopo l'entrata in attività del centro di Avigliana (Torino) lo scorso 25 luglio. Il centro è situato a Porto di Mare (Milano, **quartiere Rogoredo**) e occupa una superficie di 4.000 metri quadri. Dal suo arrivo in Italia nel 2010, Amazon ha creato oltre 400 nuovi posti di lavoro a Milano, distribuiti fra gli uffici corporate, il centro di distribuzione urbano di Affori e il nuovo deposito. I centri di smistamento di Avigliana e Porto di Mare sono gestiti da Amazon Logistics che potenzia in questo modo la capacità e flessibilità della rete di consegna di Amazon, permettendo inoltre ai corrieri locali e regionali di consegnare gli ordini effettuati dai clienti su Amazon sei giorni a settimana.

Abi: salgono i tassi sui mutui e le sofferenze

Crescono i tassi medi applicati sui nuovi mutui in Italia, dal 2,09% di luglio al 2,2% di agosto. E' quanto emerge dal rapporto mensile dell'**Abi**, che calcola un valore medio che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione tra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo.

Il 66,1% del totale dei finanziamenti dell'ultimo mese è stato a tasso fisso (dal 63,3% di luglio). Abi nota inoltre che, in base agli ultimi dati disponibili, in luglio l'ammontare complessivo dei mutui in essere alle famiglie **è cresciuto dell'1,8% annuo**, confermando la ripresa del mercato dei mutui.

Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 2,98%, toccando il nuovo minimo storico (3% il mese precedente; 6,18%, prima della crisi, a fine 2007).

Roma, che prezzi per il lusso

Nella top five delle città italiane che offrono gli immobili residenziali più esclusivi, Roma è in cima alla classifica con i prezzi delle proprietà di lusso nel centro storico che arrivano fino a **20.000 euro** al metro quadro.

A seguire troviamo Venezia, dove gli immobili di pregio possono costare fino a 15.000 euro al metro quadro, Milano con prezzi fino a un massimo di 13.000 euro, a pari merito con Verona, e infine Firenze dove gli immobili sul Lungarno costano fino a 8.200 euro a metro quadro. È la panoramica dell'immobiliare di pregio in Italia, che emerge da un'analisi condotta da **Engel & Völkers**, intermediazione di proprietà residenziali di lusso.

I dati utilizzati per stilare la classifica si basano su residenze immobiliari mediate dalla società e transazioni registrate sul mercato nella prima metà del 2016.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Casa: solo un acquisto su 10 per investimento

L'analisi di compratori e venditori condotta da Tecnocasa nel primo semestre del 2016 mostra segnali contrastanti.

Da una parte la forza della prima casa: **tre compravendite su quattro** sono state effettuate per l'abitazione principale. Un dato che conferma come il mercato sia fortemente legato alla sostituzione

della propria abitazione. Il 42,5% del totale compravendite è stato effettuato senza ricorso al mutuo.

Nel 61,6% dei casi ad acquistare l'abitazione sono persone con un'età compresa tra 18 e 44 anni, con percentuali in diminuzione al crescere delle fasce di età.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Immobiliare, salviamo le persone

Il periodo non è certo roseo per l'immobiliare. Non ci sono dati reali e stabili che portino all'ottimismo. Il fatto nuovo è che gli operatori del settore sembrano particolarmente nervosi.

A memoria, non ricordo si sia mai verificata contemporaneamente una tale onda di critiche verso tutti i rappresentanti delle categorie, anche da parte della stampa.

MF il 13 settembre: "alcune sgr immobiliari sarebbero pronte a lasciare **Assogestioni** per migrare in **Assoimmobiliare**,

lamentando scarsa attenzione verso il mattone. Inoltre, segnalano le stesse sgr, né Assogestioni né Assoimmobiliare sono finora riuscite a promuovere le esigenze della categoria presso il governo".

Sembra strano che si voglia uscire da un'associazione per passare ad un'altra che si accusa però di non fare nulla per il comparto.

E accuse arrivano anche da parte dei giornali di settore contro i fondi immobiliari rei di aver bruciato ricchezza e di aver tradito le promesse fatte ai quotisti.

Anche il Financial Times è andato molto pesante sulle OPA estive verso i fondi immobiliari italiani. Serve calma, perché nella confusione hanno gioco facile solo quanti vogliono smembrare, non ricostruire.

Che senso ha dire che Assoimmobiliare non ha realizzato niente per il settore? Forse serve ricordare i dati sul Pil degli ultimi 15 anni (ufficio studi Confindustria): Italia -0,5%, resto d'Europa, Spagna +23,5%,



Francia +18,5%, Germania +18,2%. Se si vuole dire che è colpa di Aldo Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare fino al prossimo giugno 2017, allora vale tutto. Mazzocco ora è impegnato in un'opera titanica.

Valorizzare il patrimonio immobiliare (2 mln di mq) di Cdp e far da volano a un'infinità di operazioni coi privati è compito da mal di testa. Che finora non è riuscito a nessuno. Sarebbe il caso di lasciarlo lavorare senza ulteriori pressioni.

Lo stesso vale per Emanuele Caniggia, a capo di **Idea Fimit sgr**, che è stata oggetto di tante critiche.

Caniggia ha raccolto il testimone in azienda, si è trovato in un momento di mercato in cui le fees di gestione si sono fortemente ridotte e con fondi lanciati da altri prima di lui che ora deve gestire al meglio. E il suo lavoro lo sa fare.

Non a caso, ripete come un mantra che serve innovazione di prodotto, non

LE NEWS DALL'ITALIA

delle norme. Sulle residenze per anziani sta puntando molto, sugli Npl, ma penso anche a sue iniziative ancora più fuori dal coro per trovare nuovi mercati.

Come quello, allo studio, del Fondo che investe in boschi: tutela del territorio, utilizzo sostenibile del legno, redditività garantita. Senza dimenticare gli sforzi di Sorgente o Coima o Aedes che hanno avuto la forza di movimentare il listino di Borsa. E tanti altri, anche piccolissimi, che stanno lottando per non far appassire il settore.

Ora è il tempo di lavorare, duramente, e mettere a regime la propria attività. Le norme possono aiutare, ma senza un modello di business adeguato non servono. Come **non serve, e non esiste,**

un'associazione che possa promettere miracoli. Sbaglia chi se li aspetta e chi azzarda facili promesse.

Il vizio, tutto italiano, di cercare sempre il salvatore della Patria si sa dove porta. È il sistema più comodo per addossare al leader di turno le responsabilità per poi dargli contro nel momento in cui le aspettative non vengono realizzate.

È sempre successo, in politica come nel mondo associativo, e succederà sempre. Cosa diversa però, per chi deve far quadrare il bilancio della propria azienda. Lasciamo lavorare in pace chi sta facendo del suo meglio.

Perché il pericolo è che i pochi buoni sulla piazza scelgano di andare a lavorare in altri settori.

Oice: +42% gare ingegneria e architettura

I mesi estivi fugano i dubbi sulla tenuta del mercato dopo le modifiche introdotte alla fine di aprile dal nuovo codice degli appalti: il dato generale vede nei primi otto mesi, rispetto all'analogo periodo del 2015, una crescita del valore pari al 42,2%, mentre le gare di sola progettazione crescono, sempre nel valore, del 27,2%.

Prendendo in considerazione il trimestre estivo (giugno, luglio ed agosto) le gare di sola progettazione crescono, rispetto al trimestre estivo 2015, del 41,1%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Your Real Estate legal advisor worldwide.

Dentons. Now the world's largest global elite law firm.*

Look to our lawyers for effective solutions across:

- Acquisition and Disposition
- Asset Management and Leasing
- Development and Construction
- Environmental
- Land Use and Zoning
- Real Estate Finance and Funds
- Real Estate Investment Services
- Real Estate Litigation
- Tax

Via Sant'Orsola, 3
20123 Milano – Italia
T +02 726 268 00
F +02 726 268 08

大成 **DENTONS**

dentons.com

* Acritas Global Elite Law Firm Brand Index 2013-2015.



© 2016 Dentons. Dentons is a global legal practice providing client services worldwide through its member firms and affiliates. Please see dentons.com for Legal Notices.



Mercati, comandano le banche centrali

Dalle azioni alle obbligazioni, fino all'immobiliare e alle materie prime. L'andamento delle diverse asset class è sempre più legato alle mosse delle banche centrali, le cui mosse vengono seguite con attenzione spasmodica dagli investitori, che evidentemente faticano a trovare ragioni per scegliere solo alla luce dei fondamentali. Uno scenario che rischia di rivelarsi estremamente pericoloso a lungo andare.

Tutto rinviato a dicembre

Un report firmato da Keith Wade, chief

economist & strategist di **Schroders** subito dopo la riunione della Federal Reserve, fa il punto su quello che ci attende da qui in avanti.

«La Banca Centrale statunitense ha lasciato invariati i tassi, aprendo al contempo la porta a un rialzo del costo del denaro a dicembre.

«Il Comitato ritiene che le argomentazioni a favore di **un incremento dei Fed Funds** si siano rafforzate, ma ha deciso, per il momento, di attendere ulteriori segnali del continuo progresso verso gli obiettivi», si legge nel comunicato



che ha accompagnato la decisione. I membri del Fomc hanno anche sottolineato che l'inflazione è sulla strada giusta per raggiungere il 2% e che nel breve termine i rischi sono "equilibrati".

Sono stati tre gli esponenti a dissentire, esprimendosi a favore di un aumento immediato dei tassi.

Per quanto riguarda le proiezioni, la Fed ha tagliato le stime di crescita e ha ridotto anche la crescita potenziale.

Coerentemente, il livello di tassi considerato come neutrale è sceso dal 3% di giugno al 2,875%.

"In questo contesto di consolidamento dell'attività e continua accelerazione dell'inflazione, dovremmo essere avviati verso **un aumento dei tassi a dicembre di 25 punti base**", sottolinea Wade.

Tuttavia, questo cammino può ancora deragliare in scia alle elezioni presidenziali Usa dell'8 novembre o anche al referendum costituzionale

italiano.

Previsioni complicate

Posizioni in buona parte condivise da Alfonso Maglio, portfolio manager di **Marzotto Sim**. "Possiamo dire che ai due estremi vi siano la Fed in modalità restrittiva e la Bce in modalità espansiva e come elemento di raccordo la Boj che pur rimanendo in modalità ultraespansiva ha variato la qualità del proprio intervento. Ma vediamo i punti più rilevanti degli statements delle tre banche", spiega. L'ultima in ordine di tempo a riunirsi è stata la Fed, che con un nulla di fatto ha lasciato i tassi invariati.

"Le attese del mercato sono state rispettate in pieno, ma aumentano le attese di rialzo entro fine anno (due meeting ancora)", è la convinzione dell'esperto.

"Le ragioni per le quali i tassi non sono stati alzati sono state abbastanza generiche e possono essere sintetizzate come i motivi per alzare ci sono, ma preferiamo far correre ancora un po' l'economia".

Un bel dietro front, dopo le dichiarazioni fatte a **Jackson Hole** ma subito dopo ammorbidite dallo dallo speech di Brainard nell'ultimo giorno antecedente alblack period.

Attese di mercato rispettate.

Sempre il 21 si è riunita la **Boj**. Anche la banca centrale nipponica ha lasciato invariati sia i tassi a -0,1%, che il programma di acquisto di titoli di stato a 80 trilioni di Yen. "Ennesima capitolazione, quindi, da parte di una banca centrale sugli gli effetti collaterali di tassi troppo negativi",

sottolinea. “Gli 80 trilioni di Yen saranno quindi utilizzati in maniera discrezionale modulando sia l'entità dell'acquisto specifico che il tatto di curva da colpire di volta in volta. Tutto questo si tradurrà probabilmente in uno steepening della curva a tutto vantaggio di banche e fondi pensione la cui redditività è fortemente legata ai titoli di stato ed al mercato monetario. Attese di mercato superate”, aggiunge. Quanto alla Bce, l'esperto definisce le posizioni recenti una “sana delusione”. Non essendovi alcun dubbio circa il lasciare i tassi (negativi) invariati, sui cui effetti collaterali, ricorda, Draghi ha ampiamente disquisito nel recente passato, l'intero mercato era concentrato sulla estensione del QE. “L'attenzione su questo è particolarmente alta in quanto, in Europa, più che in altre aree, il mercato dei bond è sostenuto quasi esclusivamente dalla immissione di liquidità della Bce”, aggiunge.

Il nodo elettorale

Proprio sulle elezioni americane si sofferma un'altra voce autorevole sui mercati, quella di Stefan Kreuzkamp, chief investment officer **Deutsche Asset Management**.

“Per i mercati finanziari la questione fondamentale non è chi si trasferirà alla Casa Bianca, se Hillary Clinton o Donald Trump, ma piuttosto chi controllerà la Camera dei rappresentanti e il Senato”, sottolinea l'esperto. Ricordando che il presidente può fare ben poco senza il sostegno del Congresso. “Quando entrano in



gioco gli aspetti che più interessano agli investitori, è il Congresso a tenere i cordoni della borsa”.

In linea di massima, ci vuole quasi un anno prima che il team di un nuovo presidente prenda saldamente in mano le redini.

“Quando la nuova amministrazione entra finalmente a regime, di solito il mondo è già andato avanti”, aggiunge Kreuzkamp. “Le priorità cambiano e gli eventi tendono a sviare persino le ambizioni dichiarate più apertamente”. Quindi ricorda che, “a differenza dei precedenti neo presidenti in simili ambasce, Trump non



dispone di una diffusa rete di contatti tra i “secchioni” della politica dentro e fuori Washington.

Questo motivo potrebbe essere sufficiente a creare **incertezza sui mercati finanziari** dopo una vittoria di Donald Trump”.

Tutto rimandato a fine anno

Per Yann Queleenn, analista di **Swissquote**, adesso la Fed si gioca tutto. “La banca centrale americana infatti è in attesa di ulteriori conferme che il suo obiettivo possa essere raggiunto, anticipando che è molto probabile che verrà registrato un forte segnale indicativo di un rialzo imminente prima della fine dell’anno”, spiega. “Ciononostante, noi rimaniamo convinti che un rialzo dei tassi prima della fine dell’anno in mancanza di un tasso di inflazione sostenibile

non possa essere considerata una soluzione degna di questo nome per la Fed che, al contrario, sta tirando per le lunghe promesse circa l’avvio della fase di normalizzazione sui tassi per difendere la sua credibilità e, conseguentemente, evitare un’ampia svalutazione del dollaro”, aggiunge. La decisione della Fed sta producendo un **rafforzamento dell’euro sul dollaro**. “Le probabilità di un rialzo a dicembre sono ora prezzate al 61%”, sottolinea. Sembra proprio che ci stiamo preparando a rivedere un film già visto nel 2015: un rialzo dei tassi che serva a salvare per qualche tempo la reputazione della Fed. Ci sarà sicuramente un prezzo da pagare. **Una profonda correzione delle Borse sembra essere il più probabile**”, è la conclusione.



Il mercato immobiliare residenziale a Milano

Il migliorato clima immobiliare e la moderata ripresa economica danno un progressivo incremento delle transazioni immobiliari e ad un ritorno di attrattività della città di Milano e del suo vivere urbano, dopo **Expo 2015**.

Il mercato immobiliare residenziale di Milano ha evidenziato nel corso dell'ultimo anno forti segnali di miglioramento. Non si può ancora parlare di ripresa consolidata, ma sta terminando la fase di assestamento con stabilità e maggiore equilibrio. Le **transazioni superano quota 29mila** unità, cioè circa il dieci per cento

in più rispetto al 2015, e andranno oltre trentamila nell'anno successivo. I tassi di assorbimento sono tra i più elevati nel panorama nazionale, anche se ancora lontani dai livelli pre-crisi. Sono previste variazioni sempre positive per l'anno in corso, dettate dalla stabilità delle quotazioni. L'andamento dei prezzi a Milano segue due linee di tendenza ben distinte tra centro e resto del territorio. Diversamente da quanto avviene in altre realtà, nelle aree centrali i valori medi continuano ad aumentare, registrando **8.400 euro al metro quadro** per il 2016,

per una variazione positiva del 2,4 per cento. Con questi presupposti le previsioni sono di una prosecuzione della crescita anche nel biennio 2017-18. Saranno le zone semicentrali le vere protagoniste del processo di trasformazione della città, specialmente nelle aree che sapranno trovare il giusto equilibrio tra qualità del prodotto, prezzo e localizzazione interessante per servizi e accessibilità. I prezzi nella fascia intermedia crescono di più di tre punti percentuali dal 2015. Anche il fatturato mostra un costante aumento dei valori, che raggiungono i **nove miliardi di euro** nell'anno corrente, più del dieci per cento del totale nazionale. In periferia domanda e offerta non hanno ancora trovato il giusto equilibrio ed è in queste zone, infatti, che si trova il maggiore stock di invenduto, la maggiore concorrenza nell'offerta e le maggiori difficoltà nell'acquistare casa da parte delle famiglie. Aumenta l'attesa per gli impatti possibili di Brexit sul mercato cittadino.

29 mila
le compravendite a
Milano nell'ultimo anno

8400 €/mq
prezzo medio nel centro
cittadino

+2,4%
la variazione dei prezzi
rispetto allo scorso anno

Il mercato immobiliare residenziale di Milano

Volumi - Indicatori - Variazioni annue

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016° | 2017* |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Offerta (unità) | 33.900 | 32.250 | 31.250 | 33.400 | 36.300 | 39.200 | 41.500 | 44.500 |
| Var % | | -4,9 | -3,1 | 6,9 | 8,7 | 8,0 | 5,9 | 7,2 |
| Compravendite (unità) | 26.800 | 25.800 | 22.500 | 22.700 | 23.600 | 26.700 | 29.500 | 33.050 |
| Var % | | -3,7 | -12,8 | 0,9 | 4,0 | 13,1 | 10,5 | 12,0 |
| Fatturato (milioni di euro) | 8.450 | 8.600 | 7.081 | 7.200 | 7.400 | 8.300 | 9.060 | 10.100 |
| Var % | | 1,8 | -17,7 | 1,7 | 2,8 | 12,2 | 9,2 | 11,5 |
| Assorbimento totale (%) | 79,1 | 80,0 | 72,0 | 68,0 | 65,0 | 68,1 | 71,1 | 74,3 |

°Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



BonelliErede affianca Beni Stabili

BonelliErede si conferma uno degli studi d'affari più attivi in campo immobiliare, avendo da poco assistito Beni Stabili Siiq nel contratto di finanziamento ipotecario per un importo di 710 milioni di euro garantito dal portafoglio immobili di proprietà della società locati a Telecom Italia. Il finanziamento è stato concesso da un pool di banche internazionali – assistite da Legance – composto da **Bnp Paribas** (che ha agito

anche in qualità di documentation agent e agent), Intesa Sanpaolo, UniCredit, Société Générale, Crédit Agricole e Natixis.

Per BonelliErede il team è stato guidato dal socio **Emanuela Da Rin**, con il managing associate Alfonso Stanzone e l'associate Edoardo Pecorario.

Per Legance hanno agito il socio **Emanuele Espositi** e la managing associate Maria Macrì.

Dla Piper per Ing

Dla Piper ha assistito **Ing Real Estate Finance Italy** nell'operazione volta alla concessione di un finanziamento a medio-lungo termine, di importo complessivo pari a 39 milioni di euro al fondo immobiliare Hines Pan-European Core Fund gestito dal gruppo americano Hines. Per Dla Piper ha agito un team guidato dal partner **Federico Zucconi**, formato dal lead lawyer Giampiero Priori, del dipartimento di finance & project. Hines è stata assistita da **Freshfields Bruckhaus**

Deringer, con un team composto dal partner **Emiliano Conio** e dall'associate Matteo Pierotti.

L'operazione serve a finanziare parzialmente l'acquisto da parte del fondo immobiliare di un immobile del Quattrocento in Via Tornabuoni, nel centro di Firenze, distribuito su circa seimila metri quadri di superficie dislocati su sei piani che ospita vetrine dei negozi di diversi brand di lusso e le stanze dello storico hotel Tornabuoni.



Bene le compravendite, male i prezzi

La casa sembra tornare a interessare gli italiani che, negli ultimi anni, avevano rimandato l'acquisto in attesa dell'evoluzione del mercato.

Nel primo semestre dell'anno i **bassi tassi** di interesse sui mutui e i prezzi delle abitazioni in ribasso hanno determinato un aumento delle compravendite.

Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate mostrano che nel primo semestre del 2016 le transazioni sono state 258.380 con un aumento del 21,9% rispetto al primo semestre del 2015. Tra le grandi città il migliore risultato sul semestre spetta a **Torino** (+29,9%), seguita da Milano con (+28,1%). L'offerta sembra assottigliarsi, soprattutto sulle tipologie di qualità.

I tempi di vendita sono in lieve diminuzione, in

SCARICA
LA RICERCA

0/-2%

il range dei prezzi
delle compravendite

480-500 mila

le transazioni attese in Italia per il 2016

particolare, se l'immobile è **correttamente valutato**.

I dati rilevati dal Gruppo Tecnocasa sulle quotazioni immobiliari ci dicono che nelle grandi città sono in ribasso dello 0,9%, la variazione più contenuta finora registrata. Se si esclude Genova, che ha segnalato ancora una perdita di valore del -5,5%, tutte le altre grandi città hanno registrato leggere contrazioni e, per la prima volta, lievi aumenti: Bologna, Firenze e Verona chiudono il semestre con un segno positivo. Milano chiude con -0,1%, Roma con -1%.

Le previsioni Tecnocasa vedono

VARIAZIONE DEI PREZZI

| CITTÀ | Var.% I sem 2016 |
|---------|------------------|
| BARI | -0,8% |
| BOLOGNA | +0,3% |
| FIRENZE | +0,4% |
| GENOVA | -5,5% |
| MILANO | -0,1% |

ancora **prezzi in calo**, tra -2% e 0%, per l'anno in corso ed in leggero aumento per il 2017. Le compravendite potrebbero attestarsi tra 480 e 500 mila.

NUMERO DI COMPRAVENDITE

| CITTÀ | I sem 2016 | I sem 2015 | Var.% |
|---------|------------|------------|-------|
| BARI | 1.365 | 1.321 | 3,3% |
| BOLOGNA | 2.809 | 2.213 | 26,9% |
| FIRENZE | 2.446 | 1.995 | 22,6% |
| GENOVA | 3.290 | 2.577 | 27,7% |
| MILANO | 10.954 | 8.554 | 28,1% |
| NAPOLI | 3.435 | 2.764 | 24,3% |
| PALERMO | 2.416 | 2.215 | 9,1% |
| ROMA | 14.814 | 13.168 | 12,5% |
| TORINO | 6.253 | 4.814 | 29,9% |
| VERONA | 1.503 | 1.253 | 20,0% |

Fonte: Agenzia delle Entrate



RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**

