

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 66
29 luglio - 4 agosto

REVIEW

WEB EDITION

Paola Ricciardi
Country Managing Director
Duff & Phelps Reag

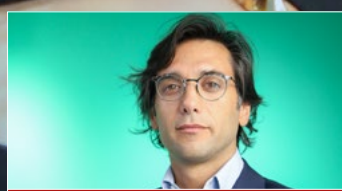
L'immobiliare rialza la testa



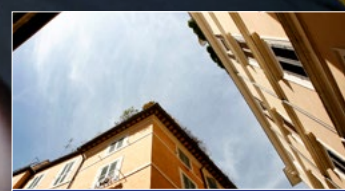
Milano gioca in
Champions (video)



Assicurare competenza e
indipendenza (video)



L'investimento immobiliare
si fa sul web (video)



In aumento le
compravendite

Sommario

3 L'immobiliare rialza la testa (video)

La redazione ha parlato con Paola Ricciardi del completamento dell'integrazione europea di Reag da parte di Duff & Phelps e dei segnali di ripresa che caratterizzano l'immobiliare italiano

6 Milano gioca in Champions (video)

Intorno a Milano si sta giocando una partita importante che coinvolge l'intera Penisola, con la possibilità di attirare capitali in grado di dare una spinta al business

9 Il Punto dall'Estero

- Mondo | Priorità al benessere dei dipendenti
- Egitto | Tre nuove città sul Mediterraneo

12 Le News dalla Penisola

- Il mercato verso l'uscita dalla crisi
- Le Pillole di Assovib: Gianluigi Puddu (video)

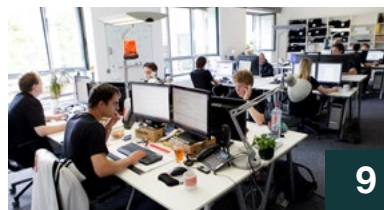
21 L'investimento nell'immobiliare si fa sul web (video)

Il crowdfunding cresce rapidamente (la raccolta non superava il miliardo solo nel 2013), evidenziando la forte domanda di canali alternativi a quello bancario

24 Napoli, il mercato torna a crescere

26 In aumento le compravendite immobiliari

28 Volumi record per gli investimenti



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 66
29 luglio - 4 agosto

© 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



L'immobiliare rialza la testa

I segnali di ripresa che caratterizzano l'immobiliare italiano, il crescente interesse da parte degli investitori italiani e poi le novità aziendali con il completamento

dell'integrazione europea di **Reag** da parte di **Duff & Phelps**.

Di questo abbiamo parlato con la country managing director del gruppo **Paola Ricciardi**.

Iniziamo da voi: cosa cambia alla luce di questo annuncio?

“Sotto il profilo dei servizi e qualitativo non cambia nulla. A due anni dall'acquisizione era un passaggio logico



“Per quel che riguarda l’anno in corso non abbiamo ancora dati, e per altro va ricordato che la maggior parte degli investimenti tende a concentrarsi nell’ultimo trimestre, ma indubbiamente c’è un clima di rinnovato ottimismo sul nostro mercato”

assumere la denominazione del gruppo internazionale”.

Occupandovi del settore delle valutazioni avete il polso del mercato italiano. Sappiamo che l’economia italiana sta accelerando nel percorso di crescita, anche se resta su livelli contenuti, ampiamente sotto il potenziale. Cosa possiamo attenderci dal settore immobiliare?

“Il 2016 è stato un anno caratterizzato da una grande incertezza non solo nel mercato italiano, ma in quello internazionale. Il real estate ne ha risentito, ma relativamente, tanto che si

L'immobiliare rialza la testa



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

La videointervista a Paola Ricciardi

sono registrati investimenti importanti nel nostro Paese. Per quel che riguarda l'anno in corso non abbiamo ancora dati, e per altro va ricordato che la maggior parte degli investimenti tende a concentrarsi nell'ultimo trimestre, ma indubbiamente c'è un clima di rinnovato ottimismo sul nostro mercato. Vi sono numerosi investitori che guardano all'Italia come prospettiva di investimento”.

Quali sono le piazze più importanti della Penisola?

“Indubbiamente il centro di Milano in questa fase sta raccogliendo grande interesse tra gli investitori. Il capoluogo lombardo si avvicina sempre più alle principali metropoli europee. Questo è un bene per Milano, ma amplia la differenza rispetto al resto del Paese”.



“Indubbiamente il centro di Milano in questa fase sta raccogliendo grande interesse tra gli investitori. Il capoluogo lombardo si avvicina sempre più alle principali metropoli europee”

Spesso gli investitori internazionali lamentano la carenza di immobili di qualità nella Penisola. C'è ancora questo problema?

“La questione esiste: la domanda supera abbondantemente l'offerta. Ma si sta aprendo un mercato per chi investe in value added, impegnandosi in situazioni non prime”.

C'è il rischio di una bolla proprio alla luce di un'offerta per soluzioni prime molto contenuta?

“Le ultime transazioni su Milano sono avvenute alla luce di un rendimento atteso intorno al 4%. I valori sono compressi rispetto a qualche tempo fa, ma si tratta di un valore allineato a quello di altre grandi città europee. I cap rate compressi riflettono la grande liquidità presente sul mercato, per cui è relativamente facile dismettere gli asset in caso di necessità”.

Chiudiamo tornando alla vostra società: vi sono novità in vista?

“Andiamo avanti con il nostro piano. In prospettiva puntiamo a un ampliamento del business legato ai servizi”.



Milano gioca in Champions

La sfida è giocare la partita con le principali città europee che puntano a conquistare i **giganti finanziari** in uscita da Londra dopo il referendum che ha decretato

la Brexit. Intorno a Milano si sta giocando una partita importante che coinvolge non solo il territorio meneghino e quello lombardo, ma l'intera Penisola, con la possibilità di attirare capitali in grado di

dare una spinta al business.

Verso una legge ad hoc

In vista della prossima Legge di Bilancio in autunno arriverà in Parlamento il



disegno di legge su **Milano capitale finanziaria**, attualmente in Commissione finanze alla Camera.

Del tema si è discusso nel corso del convegno “Investire in Italia” organizzato a Milano dallo studio legale Dla Piper. Un appuntamento che ha visto emergere un moderato ottimismo tra i partecipanti alla luce della crescente competitività acquisita in questi anni dal capoluogo lombardo, grazie anche alla visibilità ottenuta dall’Expo, nel corso del quale ha offerto una grande prova di efficienza.

Due partite

Le partite da giocare sono principalmente due: **Em**, vale a dire l’Agenzia europea del farmaco; l’Euroclearing, la cassa di compensazione e garanzia più grande al mondo, che si occupa di strumenti derivati.

Durante l’incontro sono emersi una serie

di temi di grande attualità, dal favore per una riforma del fisco che vada verso la semplificazione, digitalizzazione (fatturazione elettronica e non solo) e una **aliquota flat** con l’abolizione dell’Irap, alle possibili modifiche alla voluntary disclosure, di cui è in arrivo la proroga, ad un piano ad hoc, con l’assunzione di nuovi magistrati, per lo smaltimento dell’enorme arretrato della Sezione Tributaria della Cassazione che oggi rappresenta il 47% dei ricorsi pendenti davanti alla Corte.

Il tutto senza dimenticare quanto già fatto: dopo le riforme di Governo e Parlamento, l’Italia ha accresciuto la sua competitività internazionale grazie al provvedimento sull’attrazione dei cervelli, la cooperative compliance, il tutor amministrativo, il patent box, l’arbitro per la conciliazione finanziaria istituito presso la Consob e il protocollo arbitrale Select Milano-Corte Arbitrale Europea.



Approfondimento

Le interviste

Maurizio Bernardo, presidente della Commissione Finanze, Camera dei Deputati

“A gennaio abbiamo proposto una legge speciale per Milano con l’obiettivo di attrarre investitori alla luce della Brexit. Siamo tra i primi Paesi europei a percorrere questa strada convinti del fatto che si debba intervenire sugli aspetti fiscali riguardanti aziende e lavoratori, attraverso l’Irap e il cuneo fiscale. Al tempo stesso è fondamentale accelerare sugli investimenti immobiliari, a patto che gli investitori stranieri arrivino e garantiscano occupazione per il nostro Paese. Dopo l’estate approveremo il testo in Commissione, poi vi sarà il passaggio in Aula”.

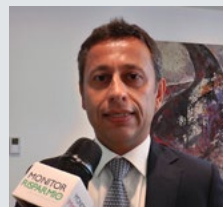
Christian Montinari, partner Dla Piper “Il progetto di legge Milano punta su una serie di agevolazioni fiscali diretti ad attrarre investimenti. Tra le altre cose sono previste: una riduzione Irap dal 3,9% all’1,5% per i soggetti che trasferiscono la residenza nel capoluogo lombardo; fringe benefit detassati per attrarre capitale umano; una maggiore deducibilità degli interessi passivi con un cap ulteriore di 3 milioni di euro; un accesso automatico ai programmi di cooperative compliance. Questo insieme di norme ha lo scopo di coprire le critiche rivolte in passato al

tessuto fiscale italiano”.

Antonio Tomassini, partner Dla Piper “Con questo appuntamento approfondiamo i temi legati a una legge speciale su Milano rivolta alle aziende che dovessero decidere di trasferire la loro residenza a Milano. Intorno si gioca una partita culturale, infrastrutturale e immobiliare. Dall’Ema all’Euroclearing, Milano può giocare una partita importante nella competizione tra le grandi città per il post-Brexit. La sfida è combinare quello che c’è con la nuova normativa. Occorre attirare investimenti e capitale, anche umano”.



La videointervista a
Maurizio Bernardo



La videointervista a
Christian Montinari



La videointervista ad
Antonio Tomassini

Mondo

Priorità al benessere dei dipendenti



Secondo quanto riportato nel nuovo studio pubblicato da **Cushman & Wakefield**, solo gli sviluppatori immobiliari e i proprietari che investiranno per realizzare uffici progettati per assicurare il benessere dei conduttori saranno premiati sotto il profilo commerciale, mentre quelli che non lo faranno ne saranno penalizzati con diminuzioni del profitto. La ricerca, intitolata “Well Workplace”, rileva i principali trend, le opportunità e

le sfide con cui dovranno confrontarsi proprietari e conduttori di **spazi a uso ufficio**, a causa della sempre maggiore importanza che sicurezza e benessere dei dipendenti ricoprono nella ricerca di uno spazio lavorativo. I proprietari che traggono un vantaggio sotto il profilo commerciale possono beneficiare di una quotazione “più alta per quegli asset che incorporino soluzioni volte al benessere sul luogo di lavoro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Egitto

Tre nuove città sul Mediterraneo

In Egitto, sulla costa mediterranea, sorgeranno tre nuove città. La previsione è stata segnalata dal ministro dell'Edilizia abitativa egiziano, Mostafa Madbouly. I nuovi centri abitati saranno costruiti nei **pressi di Port Said**, Mansoura e El Alamein. Nei pressi di quest'ultimo centro, la nuova città si

estenderà su quattordici chilometri di costa con un investimento pari a 5 miliardi di dollari e accoglierà, in una prima fase, 300 mila abitanti. I nuovi agglomerati a est di Port Said e "Mansoura al gadida" (la "Nuova Mansoura") si estenderanno, rispettivamente, lungo undici e venti chilometri di costa.

Usa

Crescono i prezzi delle case



L'indice S&P/Case-Shiller, che prende in considerazione i prezzi delle case nelle 20 maggiori città degli Usa è **salito dello 0,7%** a livello mensile ad maggio, mentre ha mostrato un progresso del 5,7% a livello tendenziale, al

di sotto del +5,9% atteso dal consenso. L'indice riferito alle 10 maggiori città è invece salito dello 0,7% su base mensile e del 4,9% rispetto all'anno precedente.



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DEI DUE MACELLI 74/75 "SALONE MARGHERITA" SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Roma, Via Dei Due Macelli, 74/75, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'unità è un teatro, noto come "**Salone Margherita**" e occupa una porzione longitudinale di un edificio ottocentesco situato nel centro storico di Roma, nel rione Campo Marzio, nelle immediate vicinanze di Piazza di Spagna. L'immobile è insediato nel Tessuto T2 della Città storica e rientra nella "Carta per la qualità" del Comune di Roma.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato per una superficie totale lorda di circa mq 2.504. EP gl,nren: 16.8440 kWh/m2 anno Classe energetica: E. Attualmente, il teatro è affittato con contratto in scadenza per il 31 dicembre 2018.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Il mercato verso l'uscita dalla crisi



I segnali che arrivano dal mercato immobiliare fanno ben sperare, come sottolinea l'analisi di **Fabiana Megliola**, responsabile ufficio studi del gruppo Tecnocasa. "A livello di compravendite si consolida il trend positivo iniziato a partire dal 2014", ricorda. "Il primo trimestre del 2017 registra ancora **volumi in ascesa** (+8,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), chiudendo a quota 121.976. Palermo è la città con l'incremento maggiore di compravendite (+22,4%), seguita da Firenze con +16,5% e Genova con +15%", sottolinea. La domanda immobiliare è ancora in crescita, l'interesse per l'acquisto grazie ai

prezzi più bassi e ai mutui più convenienti è ancora vivo. "Da quando è iniziato il ciclo ribassista dei valori immobiliari c'è stata una perdita media del 40%. L'offerta, soprattutto su immobili di qualità, inizia invece a diminuire e questo potrebbe creare tensioni dei prezzi al rialzo", aggiunge. I tempi di vendita sono in diminuzione, ricorda ancora, in particolare nei casi in cui il prezzo a cui è proposto l'immobile sul mercato è in linea con la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. "Gli ultimi dati ci dicono che siamo intorno a 145 giorni nelle grandi città, 171 giorni nell'hinterland delle grandi città e 162 giorni nei capoluoghi di provincia", conclude.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Fimaa: occorrono taglio delle tasse e lotta all'evasione

Il presidente nazionale Fimaa, **Santino Taverna**, delinea la ricetta per accelerare la crescita. “La ripresa del sistema Italia è indispensabile per recuperare fiducia e posti di lavoro e il comparto immobiliare potrebbe giocare un ruolo di primo piano, contribuendo a produrre oltre il 20% del Pil nazionale”, sottolinea. “Senza politiche economiche efficaci di taglio delle tasse, lotta all'evasione fiscale, sburocratizzazione e risparmi attenti e mirati, i segnali di ripresa non potranno mai trasformarsi in vera crescita per il comparto immobiliare e per l'economia dell'intero Paese”. Quindi aggiunge: “Condividiamo appieno la linea del presidente Confcommercio-imprese per l'Italia **Carlo Sangalli** sulla necessità di ridurre le tasse e di evitare a tutti i costi un eventuale aumento dell'iva su imprese



e famiglie e auspichiamo che le parole del Ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan sulla riduzione della pressione fiscale siano messe in atto”.

Cdp: soldi per riqualificare le periferie



Cassa depositi e prestiti lancia il nuovo “Prestito Riqualificazione Periferie Urbane”, strumento finanziario in grado di accelerare il processo di riconversione delle periferie delle città italiane. L'operazione

riguarda 120 progetti per un controvalore complessivo di circa **3,8 miliardi** (di cui 2,1 miliardi finanziati da risorse statali e il resto da soggetti pubblici e privati). Gli interventi finanziati riguarderanno una serie di progetti volti a migliorare la qualità del decoro urbano, il riutilizzo delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti il potenziamento delle strutture per l'inclusione sociale, l'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici.

Beneficiari del prestito Cdp sono tutti quei Comuni capoluogo di provincia, Comune di Aosta, Città metropolitane e alcuni comuni delle aree metropolitane di riferimento, assegnatari del finanziamento statale.

Prima casa: 134 giorni di attesa per il mutuo

Per ottenere l'erogazione di un mutuo prima casa in Italia servono in media 134 giorni. È quanto emerge dall'analisi condotta da **Facile.it e Mutui.it**, che hanno seguito l'iter di un campione di quasi 1.800 pratiche concluse fra il 01 gennaio 2016 e il 30 giugno 2017.

L'analisi ha evidenziato le differenze importanti nei tempi sia in base alla tipologia di mutuo richiesto, si oscilla fra i 115 giorni del finanziamento per liquidità ai 140 di quello legato alla surroga, sia

in base alla regione in cui si presenta la richiesta di mutuo. Secondo i dati elaborati, se si osservano le sole pratiche legate all'acquisto della prima casa, la regione in cui gli aspiranti mutuatari devono aspettare più a lungo è l'Umbria con un tempo medio, fra la prima richiesta di informazioni e l'effettiva erogazione, di 153 giorni.

A seguire la Sardegna e il Piemonte (entrambe 147 giorni); sopra la media italiana anche Calabria (143 giorni), Puglia (139), Campania (138) e Lombardia (135).

Alberghi all'asta: +9% in sei mesi



Nel primo semestre dell'anno il numero delle strutture turistico-ricettive all'asta è **aumentato del 9%** in sei mesi: le procedure in corso che riguardano alberghi, bed & breakfast, motel, campeggi e simili sono 237, a fronte delle 217 rilevate all'inizio dell'anno.

Lo rivela il Rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro Studi Sogeea,

presentato in Senato.

A determinare la crescita è stata l'area settentrionale del Paese, che ha raddoppiato il dato: 101 gli immobili in vendita forzata rispetto ai 51 riscontrati all'inizio del 2017.

Le altre macro regioni hanno invece fatto registrare un calo pari all'11% in Centro, al 21% al Sud, al 22% nelle Isole.

Prelios, il rilancio di Cefc Group



Cefc Group, gruppo internazionale con sede nella Repubblica Cinese che opera nei servizi energetici e finanziari, ha presentato a Pirelli, Intesa Sanpaolo, Unicredit e Fenice, un'offerta vincolante per l'acquisto del 44,86% del capitale di Prelios.

Il prezzo per azione offerto è di 0,116 euro per azione e incorpora un premio del 10,48% rispetto al prezzo per azione annunciato in data 26 luglio 2017 dagli azionisti di maggioranza in relazione alla potenziale operazione **Burlington**.

Il perfezionamento dell'acquisizione è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione da parte della Banca d'Italia per l'acquisizione, da parte di Cefc Group del controllo indiretto di Prelios Sgr and Prelios Credit Servicing.

Cefc Group detiene risorse finanziarie proprie disponibili per il perfezionamento dell'acquisizione e a tale proposito ha da tempo depositato liquidità in Italia per circa 65 milioni euro.

L'acquisizione e la successiva offerta pubblica di acquisto obbligatoria non richiedono l'ottenimento di finanziamenti da parte di terzi né di autorizzazioni relative all'esportazione di valuta.

L'offerta vincolante potrà essere accettata dagli azionisti di maggioranza fino alle 18:00 del 4 agosto 2017. Il perfezionamento dell'acquisizione è previsto che avvenga entro la fine del 2017.

Cefc Group ritiene che l'investimento in Prelios costituisca una modalità di ingresso privilegiata nel mercato immobiliare italiano e nel mercato degli Npl in rapida crescita.

Ripresa, un'occasione da non sprecare



Anche i profeti del bicchiere mezzo vuoto dovranno arrendersi di fronte alle ultime analisi degli organismi internazionali: la ripresa italiana avanza, si consolida grazie a un mix di fattori interni ed esterni e traina con sé anche il comparto immobiliare. Anche se le certezze di oggi rischiano di essere smentite tra qualche mese se non si approfitta del momento per mettere in atto le riforme utili a liberare le energie del Paese.

I dati

L'ultimo outlook pubblicato in ordine di tempo porta la firma del **Fondo monetario internazionale**, tradizionalmente severo

nei nostri confronti. Secondo l'organismo guidato da Christine Lagarde, stima che quest'anno il Pil italiano crescerà del 1,3%, con una netta revisione al rialzo rispetto al +0,8% della stima precedente, pubblicata in aprile.

Il principale motore della ripresa è nella crescita internazionale: il Pil di **Eurolandia** è rivisto al rialzo all'1,9% per il 2017 e all'1,7% per il 2018, mentre gli Usa dovrebbero attestarsi poco sotto il 2% e la Cina intorno al 6% di progresso. Questo significa che cresce la domanda per le nostre aziende più orientate all'export. Ma vi sono indicazioni positive anche nelle dinamiche interne.

I consumi privati hanno ripreso a crescere. Secondo un recente report di Bankitalia, il bonus degli 80 euro viene impiegato per circa la metà nelle spese familiari, mentre fino allo scorso anno i tre-quarti venivano messi da parte. Questo significa che c'è maggiore fiducia nel futuro. Una conferma in tal senso arriva dalla dinamica dei prestiti: l'Abi ha rilevato a giugno un aumento dei prestiti a famiglie e imprese nell'ordine dell'1,5% su base annua a giugno. Non è molto, ma è il segnale che il trend di ripresa si va consolidando. Buone notizie arrivano anche dal versante degli investimenti: secondo **Bankitalia**, complici gli incentivi governativi, quest'anno e il prossimo vedranno un ritorno degli acquisti di macchinari.

L'immobiliare segue a ruota, con le compravendite in campo immobiliare attese a un rialzo del 10%, secondo un report realizzato da Fimaa. Mentre sul fronte delle costruzioni la ripresa è più lenta: l'Ance vede un aumento degli investimenti nell'ordine dello 0,2%, che è comunque meglio del -0,6% messo a segno lo scorso anno.

Cosa resta da fare

Tutti questi indicatori rischiano tuttavia di essere smentiti al ribasso se non si approfitta della congiuntura positiva per mettere in campo le misure che servono a rendere strutturale la crescita. Dal prossimo anno la **Bce** ridurrà gli acquisti di titoli e già nei prossimi mesi i mercati potrebbero posizionarsi con un rialzo degli spread tra BTP e Bund. Per l'Italia significherebbe fare i conti con costi maggiori per finanziare il debito, da reperire attraverso nuove tasse o tagli di spesa. Quest'ultimo è un capitolo da tenere monitorato con attenzione: infatti se è vero che negli ultimi tre anni vi sono stati risparmi di spesa pubblica nell'ordine di 30 miliardi di euro, è pur vero che tra il bonus 80 euro e altri interventi, buona parte di quella somma è stata allocata altrove. Con il risultato che **lo Stato continua a costare tanto**, il 49% della ricchezza prodotta ogni anno in Italia.

Non resta altra strada che ridurre questi costi, efficientare la Pubblica amministrazione e incidere sulla lentezza della giustizia. Non sarà facile, soprattutto in un periodo pre-elettorale.



Critiche alla tassa Airbnb

Dopo l'intervento pubblico del presidente della Commissione Bilancio Francesco Boccia e l'interrogazione del responsabile dell'innovazione del Partito Democratico Sergio Boccadutri, cresce in Parlamento il fronte trasversale dei parlamentari che chiede al ministero dell'Economia e all'Agenzia delle Entrate di trovare una soluzione condivisa con tutti i soggetti

coinvolti nel campo dell'intermediazione immobiliare.

Paolo Righi, presidente nazionale **Fiaip**: "Il Presidente dell'Osservatorio Parlamentare sul Mercato Immobiliare appoggia le nostre richieste volte, in più occasioni ad una collaborazione costruttiva tra il Governo e tutti i professionisti e le imprese che operano nel Real Estate".

Confedilizia chiede più attenzione per i locali commerciali



Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, chiede un intervento del Governo per affrontare le emergenze del settore degli immobili commerciali, a cominciare da "interventi volti a rimettere sul mercato immobili destinati alla locazione per esercizi commerciali, per fermare la pericolosa desertificazione in atto in molti centri urbani delle nostre città". Confedilizia, ricorda "sta dicendo la stessa cosa da

anni, formulando proposte concrete come quella della cedolare secca per gli affitti non abitativi.

Sarebbe un modo per tentare di restituire un minimo di redditività ad un investimento che è stato completamente annientato dalle tasse, che erodono fino all'80% del canone di locazione (nei casi in cui venga pagato) fra Irpef, **Imu**, Tasi, addizionali, imposte di registro e di bollo".

Assogestioni: raccolta a 8,1 miliardi



A giugno la raccolta netta dell'industria del risparmio gestito si attesta sugli 8,1 miliardi di euro, trainata soprattutto dai fondi aperti, che contribuiscono con 7,9 miliardi.

È quanto emerge dalla mappa mensile del risparmio gestito stilata da **Assogestioni**,

che riporta un patrimonio gestito pari a 2006 miliardi di euro. Le masse investite nelle gestioni collettive sono pari a 1.011 miliardi, mentre quelle delle gestioni di portafoglio si attestano su un valore di 994 miliardi.

Innovation Real Estate acquista Yard

Innovation Real Estate ha completato l'acquisizione del gruppo Yard. L'operazione, che non prevede scambi azionari, porterà nel 2018 alla fusione per incorporazione di Yard in IRE.

Massimo Cremona e **Alessandro Pasquarelli**, che attualmente rivestono le stesse cariche in Ire, saranno rispettivamente presidente e amministratore

delegato del nuovo gruppo. Gianfranco Navone è entrato a far parte dell'azionariato del nuovo gruppo e continuerà la sua attività in qualità di senior advisor con la responsabilità dello sviluppo del business e dei nuovi progetti.

Stefano Scopigli è stato confermato amministratore delegato di Yard Credit & Asset Management.

Le Pillole di Assovib

Gianluigi Puddu - Membro Comitato Tecnico Scientifico di Assovib



Gli strumenti per assicurare competenza e indipendenza

E' fondamentale dotare i valutatori di strumenti per assicurare la dovuta indipendenza del servizio. Le modifiche introdotte con l'ultima versione della circolare 285 stabilisce che la società può farsi garante dell'autonomia dei propri professionisti. Grazie ad Assovib sono state definite le linee guida per garantire un sistema oggettivo.

Importanza fondamentale è ricoperta dal principio di neutralità che il valutatore immobiliare deve garantire, a prescindere dal prodotto che si sta trattando.



La videointervista a Gianluigi Puddu



L'investimento nell'immobiliare si fa sul web

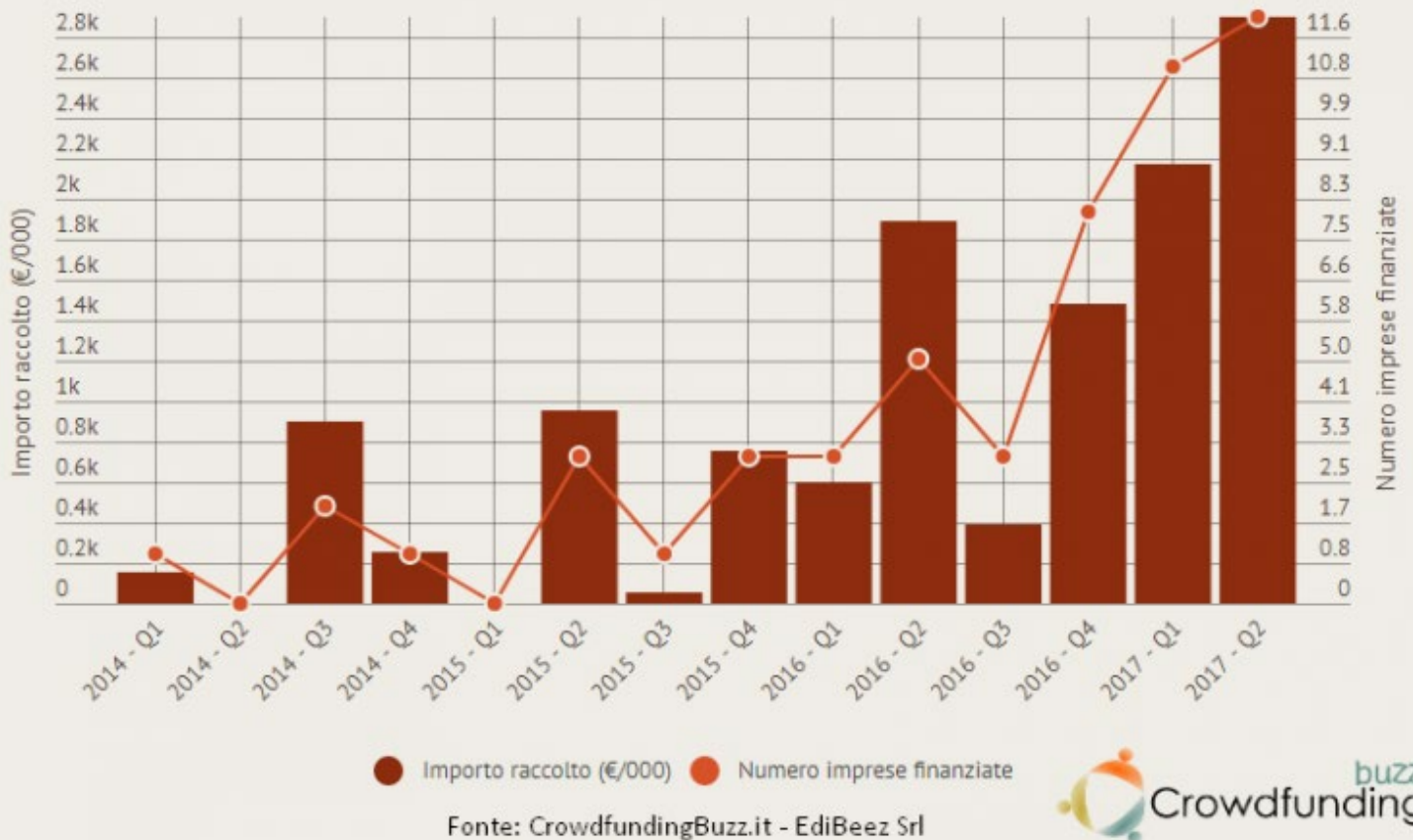
Una raccolta di 34 miliardi di dollari nel corso del 2016, che quest'anno dovrebbe andare quanto meno al raddoppio. Il crowdfunding cresce rapidamente

(la raccolta non superava il miliardo solo nel 2013), evidenziando la forte domanda di canali alternativi a quello bancario classico.

Caratteristiche del mercato

Il termine nasce come crasi tra la parola "crowd", cioè "folle" e "funding", per cui consiste in una raccolta di

Andamento trimestrale



denaro attraverso la Rete, con anonimi finanziatori che si sostituiscono alla tradizionale filiale. Una necessità imposta dal nuovo scenario di mercato, che da una parte consente – grazie allo sviluppo tecnologico – di accedere a una platea potenzialmente sterminata di creditori e dall'altra vede le banche orientate a una maggiore prudenza rispetto al passato sul fronte delle concessioni di credito. Esistono varie forme di crowdfunding, tra cui tre categorie di grande interesse per chi cerca finanziamenti: il **social lending**, cioè i prestiti tra privati, con l'intermediazione di una piattaforma Internet; l'**invoice trading**, che mette in contatto le Pmi che hanno fatture da scontare per finanziare il proprio circoiante con investitori più

o meno professionali; infine l'**equity crowdfunding**, cioè l'acquisto di titoli partecipativi.

Mercato nazionale al decollo

Secondo rilevazioni di CrowdfundingBuzz, nei primi sei mesi del 2017 il mercato italiano del crowdfunding ha registrato una raccolta di **5 milioni di euro** per 23 società. Un dato in assoluto molto contenuto, ma che ha già superato i 4,3 milioni dell'intero 2016. In media, per ciascuna campagna sono stati 63 gli investitori che hanno sottoscritto le quote offerte, per un investimento medio a testa di 3.500 euro. Il dato è dirompente se confrontato con le medie del 2016: 39 investitori per campagna che avevano investito 5.800 euro.

Novità nel real estate

Da segnalare il debutto della prima iniziativa di equity crowdfunding in campo immobiliare. Infatti è da poco sbarcata in Italia la piattaforma **Housers**, creata nel 2015 in Spagna, che in due anni ha messo in piedi una community di 50mila utenti di una novantina di nazionalità, che hanno investito più di 25 milioni di euro su un totale di 102 immobili, di cui due a Milano.

Housers permette di investire su uno o più asset partendo da un investimento

minimo di 50 euro. Chiunque, previa registrazione alla piattaforma, può avere accesso all'elenco delle opportunità di investimento e scegliere di investire prestando anche piccole quote. Ogni mese l'investimento, oltre al rimborso del capitale prestato, garantisce un interesse commisurato sugli affitti che l'immobile è in grado di generare. Il prestito erogato fornisce così ai singoli investitori una garanzia concreta essendo direttamente collegato ad uno specifico bene immobile.

Approfondimento

L'Intervista

Di Housers abbiamo parlato con l'ad italiano **Giovanni Buono**.

Il fintech è il fenomeno del momento, ma finora non c'erano state particolari iniziative nell'immobiliare, almeno in Italia. Come nasce la vostra idea?

“Abbiamo come missione portare al pubblico generalista la possibilità di investire negli immobili, come già avveniva per i detentori di grandi patrimoni. Il sito offre una vetrina di immobili da vendere subito o ristrutturare per una successiva locazione. La soglia minima di investimento a 50 euro indica il target al quale ci rivolgiamo, vale a dire il piccolo investitore”.

In sostanza con pochi euro si può diventare investitori dell'immobiliare. La vostra società indica il rendimento atteso?

“Esatto. In primo luogo andiamo a individuare le maggiori opportunità nelle grandi città europee, grazie anche all'impiego dei big data.

Quindi facciamo un approfondimento anche a livello di quartieri. In questo periodo vediamo grandi opportunità

soprattutto nel Sud Europa, che maggiormente è stato impattato dalla grande crisi internazionale e ora si sta rialzando. Quanto all'Italia, le maggiori opportunità sono a Milano”.

Qual è la fiscalità prevista, c'è da pagare l'Imu?

“No, si tratta di redditi diversi per cui vanno dichiarati nel modello Unico”.

Qual è il rendimento medio annuo di questi investimenti?

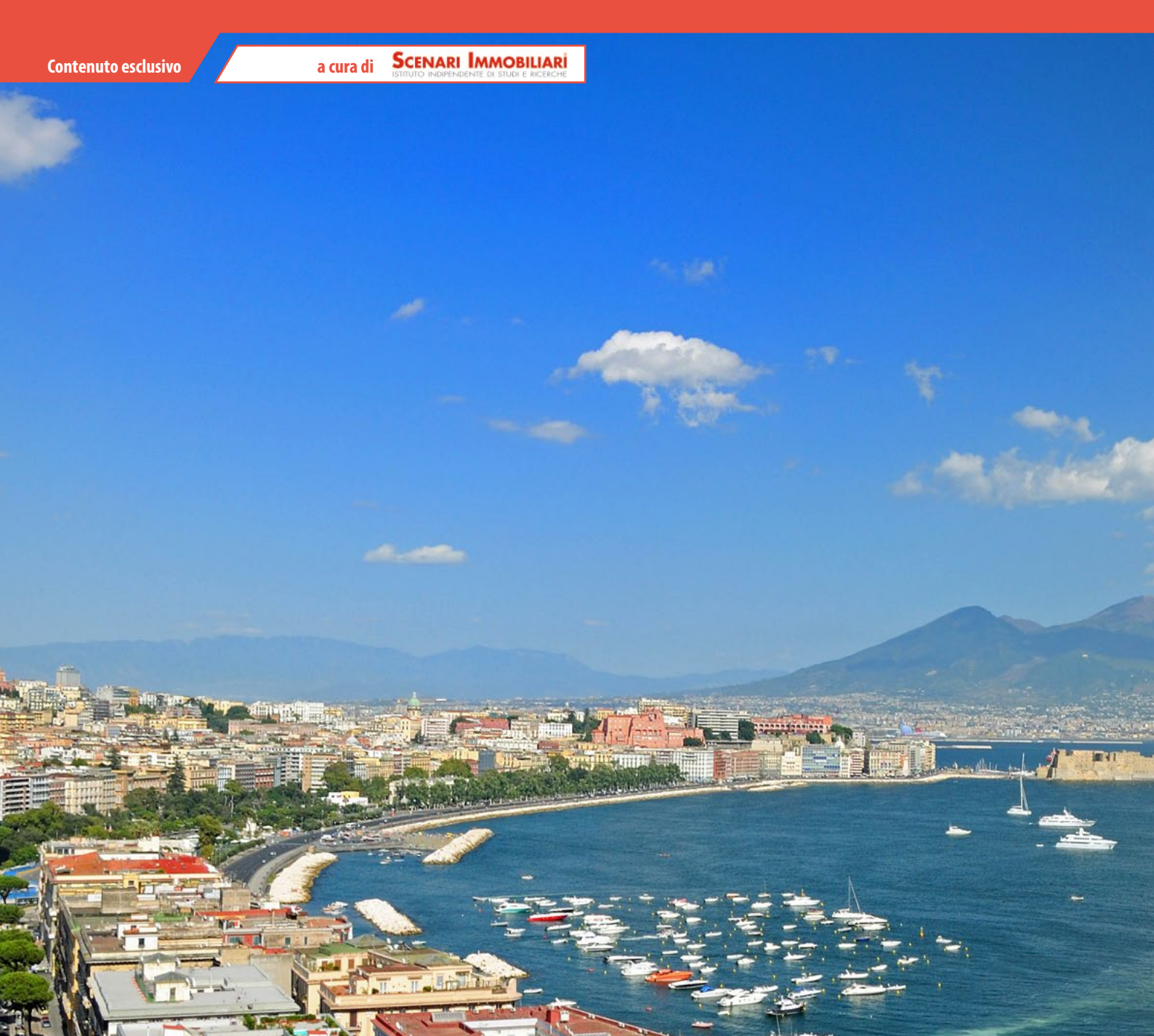
“Ciascuna operazione ha sue caratteristiche. Finora il rendimento è stato intorno al 4%”.

estimento nell'immobiliare si fa



HOUSERS

[La videointervista a Giovanni Buono](#)



Napoli:

il mercato torna a crescere

5,9%

l'aumento delle transazioni registrato nel 2016

5,2%

l'incremento dei metri quadri messi a mercato

1,8%

la crescita del fatturato nel 2016 rispetto al 2015

Si rimette in marcia il mercato degli uffici di **Napoli**. Nel 2016 si è registrato un aumento del 5,9 per cento del volume delle transazioni, salite da 17mila mq a 18mila mq.

A questo incremento si è accompagnato anche un **rallentamento della crescita dell'offerta**, cresciuta quest'anno di 2,7 punti percentuali, mentre nel 2015 l'incremento era stato del 25 per cento, passando da 30mila metri quadri del 2014 a 37.500 mq in dodici mesi.

Per il 2017 è atteso un incremento del 5,2 per cento dei metri quadri messi a mercato, che arriveranno a quota 40.500 metri quadrati.

Fatturato in crescita

Complessivamente sono in lieve aumento sia il fatturato, che registra l'1,8 per cento in più nel 2016 rispetto al 2015 per un ammontare di 51 milioni di euro, e il tasso di assorbimento, salito dal 45 al 47 per cento nel 2016.

I due indicatori dovrebbero rimanere sostanzialmente stabili per l'anno in corso. Le stime indicano che il fatturato potrebbe arrivare a quota 53 milioni di euro, con il tre per cento di crescita sul 2016.

Prezzi ancora in contrazione

Nel 2017 i prezzi in alcuni quartieri della città di Napoli hanno **arrestato la propria discesa**. Ogni zona ha assistito ad una riduzione delle quotazioni a velocità differenti a partire dal 2008 e fino al 2016. Al centro i prezzi hanno mostrato una maggiore stabilità, mentre per le zone semicentrali e per quelle periferiche il calo di prezzi e canoni è stato più marcato nel decennio. Per il 2017 è attesa una prosecuzione del trend negativo per semicentro e periferia, che si attestano rispettivamente su 2.350 e 1.900 euro al metro quadro. Possibilità di ritorno in campo positivo sono previste per il 2018. Differente la situazione del centro, che ha iniziato a stabilizzarsi già nel 2016, con 4.100 euro al metro quadro, e rimarrà su questa strada anche nel prossimo biennio.

I canoni medi nominali del 2017 per i quartieri centrali si attestano in **260 euro al metro quadro annuo**, mentre nelle zone intermedie si è registrato il valore di 145 euro al metro quadrato all'anno. La periferia riporta i 115 euro/mq/anno, valor in calo tranne che per il centro rispetto al 2016. Una variazione positiva è attesa invece per il 2018.

Serie storiche e previsioni

Indicatori	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 [°]
Offerta (mq)	90.000	75.000	62.500	52.000	38.500	31.000	31.500	30.000	37.500	38.500	40.500
Scambiato (mq)	36.000	30.000	22.000	25.000	21.000	18.000	17.000	15.000	17.000	18.000	19.000
Fatturato (milioni di €)	123	96	70	77	64	58	53	45	50	51	53
Assorbimento totale (%)	40	40	35	48	55	58	54	50	45	47	47

[°] Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Report

In aumento le compravendite immobiliari



1,8%

la crescita delle compravendite

7%

la crescita nelle città metropolitane

2,5%

l'aumento dei finanziamenti di varia tipologia

Nel I trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (169.527) crescono dell'1,8% su base congiunturale (+1,6% il settore dell'abitativo e +4,5% il comparto economico). Questi i dati emersi dall'indagine **Istat** sul mercato immobiliare, compravendite e mutui di fonte notarile.

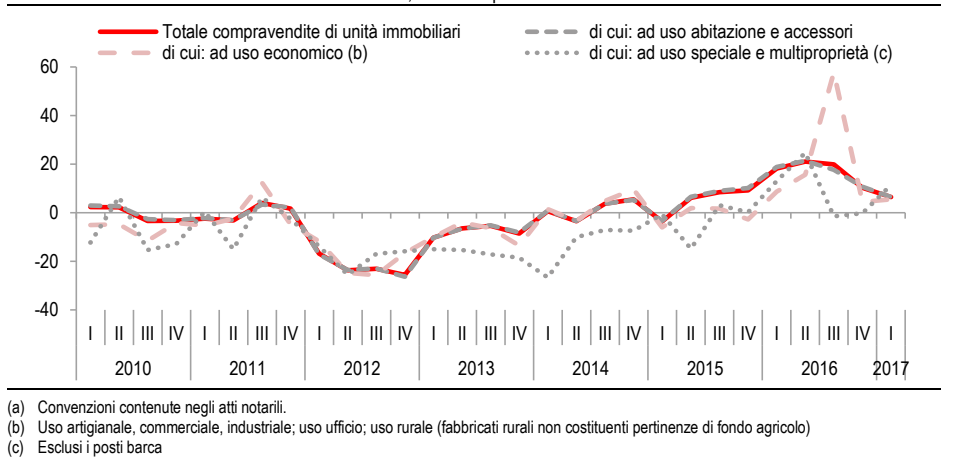
Gli incrementi congiunturali più significativi interessano il Nord-est sia per il complesso delle compravendite

di immobili (+3,1%) che per il comparto abitativo (+3,0%), il Nord-ovest e il Sud per l'economico (+5,2% entrambe).

Una lieve flessione si evidenzia, invece, al Centro sia per il complesso delle transazioni (-0,1%) che per il settore abitativo (-0,2%).

L'aumento su base annua interessa tutte le ripartizioni geografiche, con incrementi più significativi nel Nord-est e nel Nord-ovest per il settore dell'abitativo (rispettivamente +8,8% e +8,2%) e nelle

FIGURA 4. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE. Anni I trimestre 2010 – I trimestre 2017, variazioni percentuali tendenziali



Isole e nel Nord-est per quello economico (+9,5% e +8,1%).

La crescita tendenziale interessa sia le città metropolitane sia i piccoli centri: per l'abitativo rispettivamente +7,0% e +6,1%, per il comparto economico +4,6% e +6,2%.

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (97.199) registrano un incremento del 2,5% rispetto al trimestre precedente e del 10,7% su base annua. La ripresa interessa tutto il territorio nazionale.

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. Anno 2016 e I trimestre 2017, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2016		II trimestre 2016		III trimestre 2016		IV trimestre 2016		I trimestre 2017	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2017/2016
TOTALE										
Nord-ovest	53.615	20,7	66.053	20,6	56.660	21,3	69.419	11,8	57.902	8,0
Nord-est	31.934	18,9	41.259	22,4	38.653	29,3	43.749	13,8	34.818	9,0
Centro	32.341	15,8	39.347	20,3	34.459	17,7	40.060	7,8	34.145	5,6
Sud	28.339	16,3	32.802	22,0	28.580	12,0	33.333	7,3	29.218	3,1
Isole	13.015	16,5	15.159	19,2	13.949	12,8	16.091	7,0	13.444	3,3
Italia	159.244	18,2	194.620	21,0	172.301	19,9	202.652	10,3	169.527	6,5
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI										
Nord-ovest	50.327	21,3	62.184	20,9	52.397	19,6	65.070	12,5	54.462	8,2
Nord-est	29.885	19,7	38.787	22,8	34.938	25,0	41.009	14,7	32.526	8,8
Centro	30.454	16,7	37.039	21,1	31.863	15,6	37.623	7,9	32.163	5,6
Sud	26.354	16,5	30.478	21,9	26.469	10,9	31.028	7,3	27.159	3,1
Isole	12.318	16,9	14.313	19,0	13.131	12,1	15.169	7,3	12.714	3,2
Italia	149.338	18,8	182.801	21,4	158.798	17,7	189.899	10,7	159.024	6,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	2.992	11,1	3.520	17,9	4.046	54,2	3.999	5,7	3.124	4,4
Nord-est	1.930	9,1	2.263	13,9	3.561	101,0	2.546	1,4	2.087	8,1
Centro	1.748	4,8	2.089	4,7	2.439	53,8	2.207	3,2	1.824	4,3
Sud	1.734	8,3	2.067	23,9	1.901	29,9	2.016	7,6	1.807	4,2
Isole	632	9,5	787	23,7	763	25,9	839	2,8	692	9,5
Italia	9.036	8,7	10.726	15,7	12.710	57,9	11.607	4,4	9.534	5,5

IL REPORT

24 luglio 2017

Info: <http://www.istat.it>

Centro di studio dati
Tel. +39 06 4752 2102

Ufficio stampa
Tel. +39 06 4752 2043-44
info@comptrend.it

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

I trimestre 2017

- Nel I trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (169.527) crescono dell'18,9% su base congiunturale (+11,8% il settore dell'abitativo e +4,9% il comparto economico).
- Gli incrementi congiunturali più significativi interessano il Nord-est sia per il complesso delle compravendite di immobili (+3,1%) che per il comparto abitativo (+3,0%), il Nord-ovest e il Sud per l'economico (+5,2% entrambe). Una leve flessione si evidenzia, invece, al Centro sia per il complesso delle transazioni (-0,1%) che per il settore abitativo (-0,2%).
- In termini tendenziali le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari aumentano del 6,5% (settore abitativo +6,5% e comparto economico +5,5%) in un contesto di rallentamento della crescita.
- L'aumento su base annua interessa tutte le ripartizioni geografiche, con incrementi più significativi nel Nord-est e nel Nord-ovest per il settore dell'abitativo (rispettivamente +8,8% e +8,2%) e nelle Isole e nel Nord-est per quello economico (+9,0% e +8,1%).
- La crescita tendenziale interessa sia le città metropolitane sia i piccoli centri, rispettivamente +7,0% e +6,1% per il settore abitativo e +4,6% e +6,2% per quello economico.
- Il 93,8% delle convenzioni notarili di compravendite trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (159.024) di cui il 94,9% per il settore economico (9.534) e il 0,6% per quello dei mutui e multiproprietà (969).
- Le convenzioni con costituzione di ipoteca immobiliare (97.199) registrano un incremento del

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITA' IMMOBILIARI I trimestre 2010 - I trimestre 2017. Indice destagionalizzato (base 2006=100)

FIGURA 2. COMPRAVENDITE (a) DI UNITA' IMMOBILIARI I trimestre 2010 - I trimestre 2017. Variazioni percentuali sul trimestre precedente, destagionalizzati

SCARICA LA RICERCA

L'aumento su base annua interessa tutte le ripartizioni geografiche, con incrementi più significativi nel Nord-est e nel Nord-ovest per il settore dell'abitativo

Report

Volumi record per gli investimenti



4,9 mld

il volume degli investimenti registrati

40%

la crescita degli investimenti nel primo semestre

2mld

gli investimenti nel settore uffici

Il primo semestre del 2017 è andato in archivio con volumi record per il real estate in Italia. Tra gennaio e giugno gli investimenti registrati per gli immobili commerciali hanno raggiunto quota 4,9 miliardi di euro, in crescita del 40% rispetto allo stesso periodo del 2016. Il settore **uffici** rimane il maggior contribuente ai volumi totali con circa 2 miliardi di euro di investimenti tra gennaio e giugno 2017 (il 42% del totale). Buona performance anche per il settore

retail che nei primi sei mesi dell'anno ha totalizzato investimenti per circa 1,2 miliardi di euro, il doppio rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2016.

Ancora una volta **Milano** si è confermato il mercato più liquido in Italia totalizzando investimenti per circa 1,4 miliardi di euro. “Tuttavia da evidenziare che in questa prima parte dell'anno abbiamo assistito ad un incremento degli investimenti in location alternative

rispetto a Milano e a Roma dovuto anche a un certo numero di portafogli transati che hanno interessato varie destinazioni al di fuori delle due maggiori città della Penisola”. Il settore Uffici ha continuato a trainare i volumi anche a Milano nel 2017 con investimenti per circa 820 milioni di euro (il 60% del totale). Stabili i rendimenti netti prime di Milano nel settore Uffici al livello di 3,50%.

Cristiana Zanzottera, responsabile dell’Ufficio studi di Bnp Paribas Real Estate in Italia: “Il contesto attuale è molto positivo per il real estate commerciale italiano con investitori pronti eventualmente anche a chiudere operazioni in location secondarie o su prodotti meno liquidi purché in presenza di buoni fondamentali degli asset. Al risultato eccezionale di 4,9 miliardi di euro di questo primo semestre 2017 ha contribuito anche la chiusura del portafoglio Scarpellini dal valore stimato di circa 415 milioni di euro e l’acquisizione da parte di Credite Agricole del 40% di Beni Stabili. Operazioni che testimoniano un interesse generale per l’immobiliare del nostro Paese”.



IL REPORT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



**SCARICA
LA RICERCA**

Il contesto
attuale
è molto
positivo per
il real estate
commerciale
italiano con
investitori
pronti anche
a chiudere
operazioni
in location
secondarie o
su prodotti
meno liquidi



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LUCCA, BORGO GIANNOTTI 256 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Lucca, Via Borgo Giannotti n. 256, **in blocco o per singoli lotti**, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile, risalente ai primi del Novecento, si trova nella periferia nord della città di Lucca, in frazione S. Marco. L'asset è composto da un unico edificio a destinazione d'uso residenziale, affacciato su un cortile e su due giardini posti a differenti livelli, libero su tre lati.

L'edificio ha una superficie totale lorda di circa 1460 mq e si compone di n. 3 unità a destinazione d'uso abitazione (di cui una locata fino al 2019), n. 1 locale per esercizi sportivi, n. 3 autorimesse, n. 2 cantine e n. 1 locale tecnico.

IPG compresa tra 44,67 kWh/m³anno e 222,26 kWh/m²anno Classe Energetica: F/G.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA