

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 40  
28 gennaio -  
3 febbraio

# REVIEW

WEB EDITION

## La ripartenza



Lo strano caso  
di Federimmobiliare



E' arrivata l'ora  
della selezione



Crescono le compravendite  
a Catanzaro



Segnali di risveglio  
per il residenziale

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### La ripartenza (video)

Il punto sul presente e il futuro di Prelios Integra, con le video interviste a Nicolò Tarantino, Lorenzo Barbagli, Gianni Armas

## 8 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Europa | Multa per i produttori di sanitari/rubinetti
- Usa | Pizzarotti investe 200 milioni

## 12 L'ITALIA



### Le News dalla Penisola

- Fiaip punta sui politici contro le banche
- Lo strano caso di Federimmobiliare
- Arexpo avvia la riqualificazione
- RE ITALY, le ragioni del successo

## 20 FINANZA



### Marsi (Schrodgers): E' l'ora della selezione (video)

L'equity resta in cima alle preferenze di Schoreders Wealth Management, che tuttavia mette in guardia dai livelli elevati raggiunti da alcuni listini occidentali.

## 23 MERCATO

Catanzaro, crescono le compravendite

## 25 REPORT

Segnali di risveglio per il residenziale

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 40  
28 gennaio - 3 febbraio

# REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

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

Seguici su:





# La ripartenza

Un messaggio di fiducia sul mercato italiano e un segnale di dinamismo da parte di un operatore primario. L'incontro organizzato nei giorni scorsi da **Prelios Integra** con la stampa è stato l'occasione per fare il punto su quanto fatto e sui programmi futuri della società dei servizi, con uno sguardo rivolto anche allo

scenario generale. "Prelios Integra nel 2016 vedrà crescere il proprio fatturato rispetto al 2015, con clienti terzi che sono **cresciuti del 30%** e una redditività superiore alla media del comparto dei servizi immobiliari in Italia", ha spiegato l'a.d. della controllata di Prelios, **Nicolò Tarantino**.



### Novità nell'offerta

I dati definitivi dello scorso anno ancora non ci sono, ma Prelios Integra rappresenta circa il 30% dei ricavi del gruppo immobiliare che nel 2015 aveva fatturato 71 milioni e “puntiamo a quote superiori per i prossimi anni perché vogliamo mantenere gli stessi livelli di crescita a doppia cifra degli ultimi tre anni, in particolare per quanto riguarda i servizi a **clienti terzi**”, ha aggiunto il manager. Ricordando che il 60% dei ricavi arriva dal mercato dei clienti terzi privati e pubblici e il 40% dal mercato captive.

“Nel 2017, la quota di fatturato che arriverà dal mercato dei clienti terzi supererà il 70%”, ha aggiunto. La società è attiva nel **property management**, building management, due diligence, ma anche engineering, construction, global

service, project management, urban planning e advisory. L'ultimo servizio nato è quello delle verifiche sulla vulnerabilità sismica, gestito in house.

### Le strategie

“Nel piano che Prelios ha presentato a dicembre non si parla di vendere la parte dei servizi immobiliari e quindi non credo che Integra sia in vendita”, ha precisato Tarantino.

La controllata del gruppo immobiliare **continua a crescere** e negli ultimi anni ha visto il fatturato salire al ritmo del 14-15% l'anno. In un settore molto frammentato potrebbe anche essere **un soggetto aggregante**. Sul punto Tarantino è stato possibilista: “Non escludo che se ci saranno opportunità per fare acquisizioni la società potrebbe valutarle”, la chiosa del manager.

### Lo scenario di mercato

“Il contesto italiano è positivo”, ha argomentato il business development della società, **Lorenzo Barbagli**. “Il volume del transato del 2016 si attesta a 7 miliardi di euro, ben più dei 5 miliardi di media dell’ultimo decennio.

Metà di queste operazioni riguardano gli uffici, un segmento in cui gli investitori, soprattutto nelle piazze principali, ricominciano a portare a casa rendimenti del 4-4,5% annui, impensabili fino a qualche tempo fa. E se è vero che le società di servizi come la nostra anticipano il mercato, il fatto che in un anno e mezzo abbiamo assunto 21 persone nuove, significa davvero che si sta ripartendo”.



Tra i driver dello sviluppo, secondo Prelios, un ruolo di primo piano avranno le **fusioni bancarie** (tra cui Popolare-Bpm, Vicenza-Veneto Banca, Emil Banca-Bcc Emiliano) che obbligheranno i gruppi nascenti a valorizzare il patrimonio immobiliare.

### A ottobre apre Eataly Bologna

Nicolò Tarantino ha poi confermato la data di inaugurazione di Fico-Eatalyworld, il parco tematico dell’eccellenze agroalimentari la cui apertura è in calendario per il **4 di ottobre** a Bologna. Così Tarantino: “Il parco aprirà nel giorno del Santo patrono della città, San Petronio. Lo ha detto **Farinetti**, l’ha detto il sindaco, c’è la volontà della proprietà e della città tutta di rispettare la data”.



La videointervista a Nicolò Tarantino

**“La società è ringiovanita nei servizi e nel personale, sta facendo un cambio di passo importante rispetto agli ultimi anni. I numeri indicano che la crescita prosegue, in un mercato molto competitivo”**



La videointervista a Lorenzo Barbagli

La società del Gruppo Prelios è project manager del parco che si svilupperà su oltre 600 mila metri quadrati nell'area del Caab, il Centro agroalimentare. Nel 2019 a Bologna è anche in programma, nella sede di Fico e non solo, l'International Horticultural Exposition, Expo dedicato a florovivaismo e orticoltura. Per Alessandro Natoli, business development di Prelios Integra, è una operazione principe, paradigma della collaborazione tra pubblico e privato per la valorizzazione degli immobili, ed esempio di dove va il mercato con investitori che puntano a valorizzazioni anche con concessioni.

### Le interviste

**Nicolò Tarantino**, amministratore delegato di Prelios Integra

“La società è ringiovanita nei servizi, nel personale e sta facendo un cambio di passo importante rispetto agli ultimi anni. Puntiamo con decisione su nuovi clienti e nuovi servizi. I numeri indicano che la crescita prosegue, in un mercato molto competitivo che premia la concretezza e la competenza”.



La videointervista a Gianni Armas



**Gianni Armas**, head of technical services  
Prelios Integra

“Puntiamo su una pluralità di servizi per coprire le differenti necessità del mercato. In questa occasione abbiamo presentato tra gli altri il nostro nuovo servizio relativo alle verifiche sulla vulnerabilità sismica. Un tema particolarmente caldo alla luce delle tragedie che stanno colpendo il Paese e delle nuove normative di settore”.

**Lorenzo Barbagli**, business development  
Prelios Integra

“Abbiamo un piano triennale ambizioso. Stiamo crescendo e continueremo a farlo. Vogliamo puntare sulla prossimità con i grandi investitori che stanno facendo business in Italia. Continuiamo ad avere una fortissima finalizzazione con i clienti e gli investitori internazionali di peso, compresi i nuovi operatori”.





Usa

## New York sempre tonica

La Grande Mela non tradisce. New York e Londra hanno a lungo lottato per l'ambita prima posizione nella mente e nel portafogli degli individui con più disponibilità economica. Ad oggi, Londra è stata capace di mantenere il primo posto, ma la rinnovata fiducia, la nuova forza del dollaro e il potere politico degli Stati Uniti hanno dato a New York una nuova luce.

Knight Frank prevede che entro il 2014 le posizioni si invertiranno e New York occuperà la **prima posizione**.

Questo non rende la capitale inglese meno attraente per gli investitori, ma contribuisce a dimostrare come il gap tra le due città si

stia lentamente chiudendo. Il cambiamento è iniziato cinque anni fa, prima del 2012 solo il 10% degli acquirenti delle proprietà newyorkesi proveniva da oltreoceano. Da quel momento in poi la quota ha iniziato a salire, fino a raggiungere il 15% sul mercato totale e il 35% degli acquisti sui nuovi complessi immobiliari.

La preferenza per le nuove costruzioni è chiara, ma non soltanto per gli attici nelle nuove torri a Manhattan. I compratori hanno uno sguardo più ampio, per cogliere le opportunità di mettere a frutto i propri investimenti, anche nelle zone riquotate del centro cittadino.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

## Crollano le vendite di case nuove

Le vendite di nuove unità abitative negli Usa sono **calate a dicembre del 10,4%**, a livello mensile a 536.000 unità, al di sotto delle aspettative, assestate a quota 590.000.

Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa. Il dato di novembre è stato però rivisto al rialzo da 592.000 a 598.000 unità.

## Unione Europea

# Multa per i produttori di sanitari/rubinetti

Tempi duri per l'immobiliare, ora nei guai anche per i rubinetti e i sanitari che negli edifici vengono installati. Se non fosse per l'importo, che supera i **600 milioni di euro di multa**, sembrerebbe uno scherzo. Ma, secondo la Corte Ue, è stato messo in atto un cartello, con il coinvolgimento anche di diverse associazioni di categoria.

La Corte di Giustizia Ue ha respinto la maggior parte delle impugnazioni proposte dalle società che avevano partecipato tra il 1992 e il 2004 all'intesa illegale sul mercato delle ceramiche sanitarie e delle rubinetterie. Tra gli altri sono stati respinti i

ricorsi contro le multe delle società italiane **Hansa Italiana, Hansgrohe, Zucchetti Rubinetteria, Mamoli Rubinetteria**, mentre la Corte ha annullato la sentenza del Tribunale Ue successiva ai provvedimenti dell'Antitrust riguardante tra le altre imprese la Pozzi Ginori. Il Tribunale Ue dovrà occuparsene di nuovo. Il caso risale al 2010 quando la Commissione europea inflisse ammende per un importo totale pari a più di 622 milioni di euro a 17 produttori di ceramiche sanitarie e rubinetterie a causa della loro partecipazione ad un'infrazione unica e continuata nello specifico settore.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Arabia Saudita

# Salini Impregilo termina gli scavi per la metro

Sono terminati gli scavi della galleria della linea 3 della metro di Riyadh, la sezione più lunga dell'ampio progetto di trasporto pubblico, commissionato dalla ArRiyadh Development Authority (ADA), realizzata da Salini Impregilo.

La fine dei lavori è stata celebrata in presenza del **Governatore di Riyadh** Faisal bin Bandar Al Saud presso la Qasr Al Hoqm Downtown Station.

Conosciuta anche come Orange Line, la Linea 3 è **lunga più di 40 km**, di cui solo 11 in sotterraneo, scavati sia con la Tbm che con metodo "cut and cover". Una volta completata, la Linea 3 comprenderà 22 stazioni.

Salini Impregilo fa parte del consorzio ArRiyadh New Mobility (Anm), uno dei



tre consorzi coinvolti nella realizzazione della metro di Riyadh, del valore di 23 miliardi di dollari e sviluppata su 6 linee con una lunghezza complessiva di 176 km. 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.



Usa

## Pizzarotti investe 200 milioni

Nella corsa delle aziende di costruzioni italiane alla conquista di nuove frontiere negli Usa, Pizzarotti ha messo a segno un primo colpo. Secondo quanto risulta a Milano Finanza, il gruppo di Parma si è aggiudicato una commessa da 200 milioni di euro per la realizzazione di nuovi edifici residenziali lungo la costa di Long Island, nello Stato di New York, all'altezza del **Hempstead Harbor** nella città di Glen Cove.

Il complesso sorgerà su 27 ettari di parco pubblico che ospiteranno più di 2 mila appartamenti a basso consumo, edifici commerciali, ristoranti, club, 4.800 parcheggi e una marina con 240 posti barca. Un ferry boat consentirà ogni giorno di

andare e venire da Manhattan in poco più di mezz'ora. Inoltre i residenti e i visitatori potranno concedersi lunghe passeggiate attraverso i 2 chilometri di parco fluviale e i 10 chilometri di percorsi pedonali che conducono al Pratt Park. E chi non avrà troppa voglia di camminare troverà percorsi ciclabili, parchi giochi, porticcioli per **kayak e paddle board**, ristoranti e caffè.

Michele Pizzarotti, vice presidente del gruppo: "Negli ultimi cinque anni l'immobiliare ha rivestito per noi un'importanza notevole. Ci siamo focalizzati su Montecarlo e da un paio d'anni anche su New York. L'immobiliare di qualità in questi Paesi continuerà ad essere importante per noi".



DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

# Your global Real Estate advisor



## Fiaip punta sui politici contro le banche

Arrivano nuove adesioni all'emendamento presentato dal Senatore **Vincenzo Gibiino** (FI-Pdl), Presidente dell'OPMI - Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare e dal Sen. Antonio D'Alì (Fi-Pdl), dopo l'appello lanciato nei giorni scorsi da Fiaip a tutti gli schieramenti politici affinché si possa introdurre nel disegno di legge di conversione del decreto legge 273/2016 il divieto per le banche di esercitare, attraverso l'acquisizione di partecipazioni societarie, l'attività di intermediazione immobiliare.

Tra queste le adesioni della senatrice **Serenella Fucksia** (Gruppo Misto), della Senatrice Maria Spillabotte (PD), della

Senatrice Camilla Fabbri (PD) e del Sen. Piero Aiello (NCD - Cpi).

**Paolo Righi**, Presidente Nazionale Fiaip: "Per noi è motivo di soddisfazione vedere finalmente come in modo trasversale la politica si stia muovendo per scongiurare un pericolo reale per l'intero settore immobiliare e per milioni di consumatori. Se le banche godono di aiuti di Stato, devono continuare a fare gli istituti di credito e non possono mettersi a fare le agenzie immobiliari. Il settore immobiliare non deve esser dominato dall'oligopolio delle banche, ma deve poter essere concorrenziale e fornire uguali opportunità a tutti i suoi players".

## Beni Stabili esclude delisting, al momento

Il direttore generale di Beni Stabili, **Alexei Dal Pastro**, nel corso di un incontro con la stampa ha dichiarato: "Beni Stabili prevedo resterà quotata nel lungo termine, il delisting non è una priorità in questo momento". Beni Stabili è attualmente controllata dal Fonciere des Regions che detiene oltre il 50% delle quote. La società francese, a sua volta, vede la Delfin di **Leonardo Del Vecchio** come primo azionista e, dopo l'annunciata operazione fra Luxottica e Essilor, si erano riaccesi i riflettori anche sul gruppo immobiliare italiano.

# Lo strano caso di Federimmobiliare

di Maurizio Cannone, Direttore di Monitorimmobiliare.it

Da bambini capita di essere sottoposti al test in cui si chiede di inserire forme solide in appositi buchi. Il cilindro nel foro rotondo, il cubo in quello quadrato e via via le varie figure geometriche. Una forma grande solida non può entrare nel buco piccolo, non è un parere è una legge fisica. Bene, alla vigilia di Natale è successo qualcosa di simile nel mondo dell'associazionismo immobiliare. **Federimmobiliare è entrata in Assoimmobiliare**. Una federazione è entrata in una associazione che insieme ad altre la componeva.

È come se gli Stati Uniti entrassero nello Stato di New York. Non si può, non ci sta. La federazione è un aggregatore di associazioni. Se la federazione entra in una associazione non esiste più. Difficile capire cosa stia succedendo, visto che il sito internet è disattivato almeno dallo scorso dicembre. Certo è che la federazione, ideata da **Gualtiero Tamburini** (past president di Assoimmobiliare) e Federico Oriana nel 2010, non ha mai avuto scopi operativi. Nelle intenzioni era dedicata alla divulgazione della cultura legata all'immobiliare. Quindi appare ancora più strana l'operazione. Certo è che la brace sotto la cenere è ancora ben calda, e non sono da escludere ricorsi da parte di qualche associazione che non ha condiviso l'operazione. Certo è che il nuovo presidente è Alessandro Cattaneo, ex sindaco di Forza Italia di Pavia. Una persona che pare per bene, per quanto si è potuto vedere finora. A lui i migliori auguri di contribuire a diffondere la cultura immobiliare. Forse non in

Federimmobiliare però. Perché niente di più facile che la federazione venga cancellata, proprio perché confluita in una singola associazione.

Allora perché questa operazione? Sia ben chiaro, si sta parlando dell'argomento per curiosità. Ci piacerebbe molto di più parlare di operazioni di sviluppo, di nuovi progetti, di **quotazioni in Borsa** legate al real estate. Ma questo è quello che passa il mercato. Bene, pensa che ti ripensa, l'unico motivo che mi viene in mente è che la carica di presidente di Federimmobiliare attribuita a Cattaneo sia solo una manovra di avvicinamento alla sua candidatura alla presidenza di Assoimmobiliare. A me non vengono altre spiegazioni. Mi potrò sbagliare, ma sembra verosimile. Solo un commento: con tutto il rispetto per Cattaneo, non sarebbe meglio pensare a un operatore del settore? Perché così si fa ovunque. I politici, per quanto validi, **fanno un altro mestiere**. Se, e dico se, nei prossimi tempi la candidatura dovesse essere ufficializzata, avremmo la conferma che qualcosa non torna. Se, e dico ancora se, qualcuno pensa di sostituire un drago professionale come Aldo Mazzocco con una figura che non ha mai lavorato nel settore, allora è meglio che gli associati riflettano seriamente.

Stiamo sempre parlando di associazioni, sia ben chiaro, il mondo reale è altra cosa. Ognuno continuerà comunque a fare il proprio lavoro da solo, ma sapere che qualcuno competente possa essere chiamato di tanto in tanto a rappresentare gli operatori farebbe piacere.

# Mediolanum Real Estate riqualifica



Mediolanum Real Estate presenta Green Cube, il progetto di riqualificazione del complesso immobiliare in via Caboto 1 a Corsico alle porte della città di Milano.

L'immobile, di circa 12.500 mq in parte già locati, è di proprietà di Mediolanum Real Estate, Fondo Immobiliare di **Mediolanum Gestione Fondi**, quotato sul MIV (Mercato degli Investment Vehicles) di Borsa Italiana. La ristrutturazione rientra tra le attività di gestione e asset management orientata alla

valorizzazione del patrimonio immobiliare. Green Cube è un polo direzionale innovativo, tecnologicamente all'avanguardia, che armonizza il rispetto dell'ambiente e la cura delle persone, progettato dallo studio di architettura D2U - Design to Users e ristrutturato in base agli standard di qualità, sicurezza ed eco-compatibilità della certificazione internazionale LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

---

## IDeA acquisisce Stalam

IDeA Efficienza Energetica e Sviluppo Sostenibile, fondo di private equity italiano specializzato nel settore della **sostenibilità ambientale**, gestito da IDeA Capital Funds Sgr (società del Gruppo DeA Capital) ha perfezionato l'acquisizione di STALAM S.p.A..

Fondata nel 1978, STALAM si muove nella produzione di macchinari in radio frequenza

per l'essiccazione e il trattamento termico di materie prime, semilavorati e prodotti finiti industriali. L'essiccazione di fibre tessili e filati e di materiali tecnici quali fibre di vetro e schiume polimeriche sono l'applicazione più nota e diffusa di STALAM, grazie ai notevoli vantaggi apportati in termini di risparmio energetico e resa qualitativa finale.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Creacasa (Credem): obiettivo 2017, mutui per 460 milioni di euro

Sono stati oltre 260 i subagenti finanziari che partecipano alla convention annuale di **Creacasa**, società controllata al 100% da Credem specializzata in mutui, finanziamenti alle famiglie e prodotti assicurativi, che si svolge oggi e domani a Budapest. Nel corso dell'incontro il presidente di Creacasa Stefano Pilastrì, il direttore generale Lorenzo Montanari ed il vice direttore generale e direttore commerciale Giandomenico Carullo hanno analizzato i risultati della società ed illustrato gli obiettivi di crescita per il futuro, in coerenza con la strategia di sviluppo delle quote di mercato e della clientela del Gruppo Credem.

In particolare, per il 2017 Creacasa punta a raggiungere **460 milioni di euro** di mutui erogati, 7,5 milioni di euro di premi netti tra polizze assicurative CPI e stand alone e più di 4 mila nuovi clienti.

Inoltre, particolare attenzione sarà riservata all'ampliamento della gamma dei prodotti con il lancio a fine febbraio del nuovo leasing immobiliare abitativo della società Credemleasing.

Tale prodotto, in linea con quanto previsto dalla legge di stabilità 2016, si rivolgerà prevalentemente ad un target di clientela giovane, per favorire l'acquisto della prima casa assicurando al tempo stesso un importante risparmio fiscale.

## Una cittadella del terziario a Milano

Il mercato immobiliare milanese si conferma molto dinamico. Come dimostra da ultimo il progetto di riqualificazione Symbiosis. Sviluppato da Beni Stabili nell'area a sud di **Scalo Romana**, comprende 125 mila metri quadri e sfrutta le connessioni esistenti dell'ex scalo ferroviario con metropolitana e passante ferroviario. L'altro polo attrattivo del nuovo quartiere è Fondazione Prada, che ha vinto la scommessa ed è diventata un traino per il processo di rinnovamento della zona. Il Comune di Milano ha scelto quest'area per lanciare il progetto **Sharing Cities** da otto milioni di euro di investimenti europei per realizzare edifici sostenibili e tecnologicamente avanzati. Tutto il progetto si colloca all'interno di un'ottica di sostenibilità e smart working. Tutti gli edifici saranno di classe energetica



A. Il 50% del fabbisogno energetico sarà soddisfatto attraverso fonti rinnovabili interne, mentre la piazza antistante l'edificio Fastweb sarà dotata di panchine multimediali, rastrelliere per le bici, punti di ricarica per auto elettriche. L'obiettivo è **trasformare la piazza** in un luogo pubblico, un punto di ritrovo per i cittadini, anche grazie a soluzioni come il wi-fi gratuito e la possibilità di ricaricare smartphone e tablet direttamente dalle panchine.



## Arexpo avvia la riqualificazione

Arexpo, la società pubblica, partecipata dal Ministero dell'economia, dalla Regione Lombardia, dal Comune di Milano, dalla Fondazione Fiera Milano, dalla Città Metropolitana di Milano, dal Comune di Rho, ha avviato il processo di riqualificazione dell'Area nella quale si è svolta l'Esposizione Universale Milano 2015. L'iniziativa coinvolge l'intera area, con una superficie di oltre **un milione di metri quadrati**, rappresenta uno dei principali progetti di sviluppo immobiliare mai avviati in Italia e comprende anche la realizzazione di un grande Parco del Sapere, della Scienza e dell'Innovazione, sul modello di analoghe esperienze internazionali. Il bando è stato pubblicato il 3 gennaio e prevede due fasi, unite tra loro senza soluzione di continuità.

Nella prima fase il partner supporterà Arexpo nella definizione del Masterplan dell'intera Area, nonché nell'elaborazione del relativo Business Plan. Nella seconda fase, invece, lo stesso partner svolgerà l'attuazione del Masterplan e, quindi, lo sviluppo immobiliare, attraverso l'affidamento in concessione dell'Area e il pagamento di un canone.

Le attività di sviluppo immobiliare riguardano una Superficie Lorda di Pavimento minima garantita e realizzabile dal concessionario di 250.000 metri quadrati, che potrà estendersi fino a 480.000 metri quadrati. Arexpo si occuperà direttamente dello sviluppo e della realizzazione dello **Human Technopole** e della sede dell'Università di Milano, quali fattori attrattivi dell'intero progetto.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Cresce la domanda di mutui

L'ultimo aggiornamento del **Barometro CRIF**, che rileva in modo puntuale l'andamento delle interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe e quelle di prestiti raccolte da EURISC - il Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF che raccoglie i dati su oltre 80 milioni di posizioni creditizie - evidenzia il **consolidamento della ripresa** del credito alle famiglie iniziata nel 2015.

Il risultato aggregato riferito all'intero anno 2016 riflette il complessivo miglioramento del quadro congiunturale e condizioni di accesso al credito che si sono mantenute

favorevoli nel corso dell'anno, incentivando le famiglie a rivolgersi a banche e finanziarie per sostenere i propri consumi (specie quelli di beni durevoli) e progetti di acquisto casa. Il mese di dicembre ha fatto registrare un incremento pari a **+21,3%** del numero di interrogazioni relative a richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online) rispetto al periodo corrispondente dello scorso anno. Un incremento che fa segnare un nuovo record relativamente agli ultimi 6 mesi del 2016.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Coima Sgr punta sul retail high street



COIMA Sgr ha rilevato dal **Gruppo Feltrinelli** per conto del Fondo Core I, un prime high-street retail portfolio composto da 5 unità immobiliari localizzate nelle principali location dello shopping delle città di Milano, Firenze, Roma, Pisa e Modena, per un valore complessivo di circa 50 milioni e una superficie di 6.000 mq.

In particolare, l'immobile di Milano è situato in **Corso Buenos Aires**, primaria mass retail destination della città, e l'immobile di Firenze è situato in Piazza della Repubblica, nel cuore del centro storico del capoluogo toscano. Gli immobili sono locati alle Librerie Feltrinelli, con contratti di durata pluriennale.

# RE ITALY, le ragioni del successo

di Maurizio Cannone, Direttore di Monitorimmobiliare.it

Un grande sforzo che gli operatori del Real Estate hanno dimostrato di apprezzare sempre di più l'appuntamento semestrale di RE ITALY. **Ringraziamo** chi ha partecipato, i nostri abbonati, gli sponsor dell'evento, i media, tutti i soggetti che hanno reso possibile che gli operatori italiani si potessero incontrare in un contesto di prestigio. La capienza massima di Borsa Italiana, Palazzo Mezzanotte, è di 450 persone. A RE ITALY del 19 gennaio ne sono entrate 541 (un grazie a Borsa Italiana per essere stata in qualche modo flessibile). Tutte le aziende del settore erano presenti con almeno un rappresentante. Per i legali del Real Estate abbiamo registrato la partecipazione del 100% degli studi presenti in Italia, gran parte dei quali hanno dato vita a un convegno specifico. E per la prima volta **il risparmio gestito ha incontrato l'immobiliare**. Monitorimmobiliare crede molto in questo avvicinamento e continuerà a sviluppare entrambi i temi per creare opportunità di business a favore delle rispettive industrie. Non a caso ha partecipato, per la prima volta come relatore, Castello Sgr in rappresentanza delle Sgr di Assogestioni. La quarta edizione di RE ITALY organizzata da Monitorimmobiliare rappresenta un **giro di boa**. Giro di vite per la partecipazione istituzionale, è stato invitato sul palco solo il senatore Gibiino in qualità di responsabile dell'Osservatorio Parlamentare Immobiliare, e addio alle parate formali. Daremo sempre massimo spazio alle associazioni che si dimostrano realmente attive, ma nessuna apertura di credito a prescindere. Ance,

Confedilizia, Fiaip, Fimaa e le tante altre che hanno partecipato, e che ringraziamo per il loro impegno, sono importanti per la rappresentanza, per il supporto agli operatori, per il ruolo di confronto con le istituzioni. Il tutto misurato dai risultati concreti ottenuti. Ma i veri protagonisti sono gli **operatori**. Senza le aziende non esiste il sistema. E a RE ITALY anche questa volta le imprese che lavorano davvero si sono incontrate con successo. Le associazioni senza consenso e associati sono nulla, sono solo l'espressione di chi le gestisce. Un po' quanto sta accadendo con la politica. Troppo spesso autoreferenziali e inutili. Anzi, controproducenti. E le aziende, proprio in questi giorni stanno scegliendo se sono soddisfatte di essere rappresentate da alcune associazioni o meno. Ne vedremo delle belle. Per RE ITALY, il futuro è di ulteriore crescita qualitativa. Lo scorso giugno era stato annunciato il coinvolgimento di talune associazioni per rendere l'appuntamento rappresentativo di tutti gli operatori italiani. Diciamo che qualche pezzo si è perso per strada e all'annuncio, che altri avevano fatto, non sono seguiti i fatti. Molto meglio così. La **prossima edizione** di RE ITALY, tra fine maggio e inizio giugno, vedrà l'entrata di operatori specializzati. Ci sono diverse opzioni sul tavolo e rimandiamo l'annuncio a quando le cose saranno effettivamente operative. Certo è che Monitorimmobiliare farà di tutto per sviluppare e mantenere totalmente in mani italiane l'evento del settore. Grazie ancora a tutti.



## Il vostro partner per gli immobili commerciali

Con oltre 700 sedi in tutto il mondo di cui 77 Commercial, e oltre 8.500 collaboratori con un fatturato globale di 409,8 milioni di euro, Engel & Völkers è una società leader a livello mondiale nell'intermediazione di immobili residenziali e commerciali di altissima qualità e yacht nel segmento Premium. La divisione Commercial, già presente da oltre 20 anni nel mercato internazionale, con l'apertura della sede di Milano ha iniziato ad operare in Italia a partire dal 2014. La sede, a pochi passi dal Piazza Duomo, è in via dei Bossi, nel cuore del capoluogo lombardo. Consapevoli della strategicità di Milano in Italia e nel mondo, Engel & Völkers Commercial ha avviato le sue attività con team dedicati nell'ambito Retail, uffici direzionali, strutture produttive, logistiche e industriali, investimenti e alberghi. I nostri servizi includono: valutazione immobiliare, analisi del mercato di riferimento e dei gruppi target, fattibilità economica delle operazioni, strategia di marketing e di commercializzazione, supporto in tutte le fasi negoziali del contratto, sia di locazione che di vendita. Affidatevi ai nostri consulenti con pluriennali e consolidate esperienze nel settore del Real Estate.

Engel & Völkers Commercial Milano  
Via dei Bossi, 7 · Tel. +39 02 94 43 93  
MilanoCommercial@engelvoelkers.com  
[www.engelvoelkers.com/milanocommercial](http://www.engelvoelkers.com/milanocommercial)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**



# E' l'ora della selezione

“Lo scenario dei mercati finanziari resta positivo, ma le elevate valutazioni raggiunte da alcuni listini occidentali limitano gli spazi di upside. D'ora in avanti sarà fondamentale scegliere con attenzione i titoli da mettere

in portafoglio”. È l'invito che arriva da **Giuseppe Marsi**, CEO di Schroders Italy SIM e Responsabile del Wealth Management in Italia, intervistato da Monitorimmobiliare.it per REview.



La videointervista a Giuseppe Marsi

### Fondamentali solidi

Il gruppo inglese ha presentato a Milano la view sugli investimenti per l'anno 2017, da cui emerge una sostanziale fiducia sul consolidamento della crescita globale, soprattutto grazie alla **spinta proveniente dagli Stati Uniti** e alla

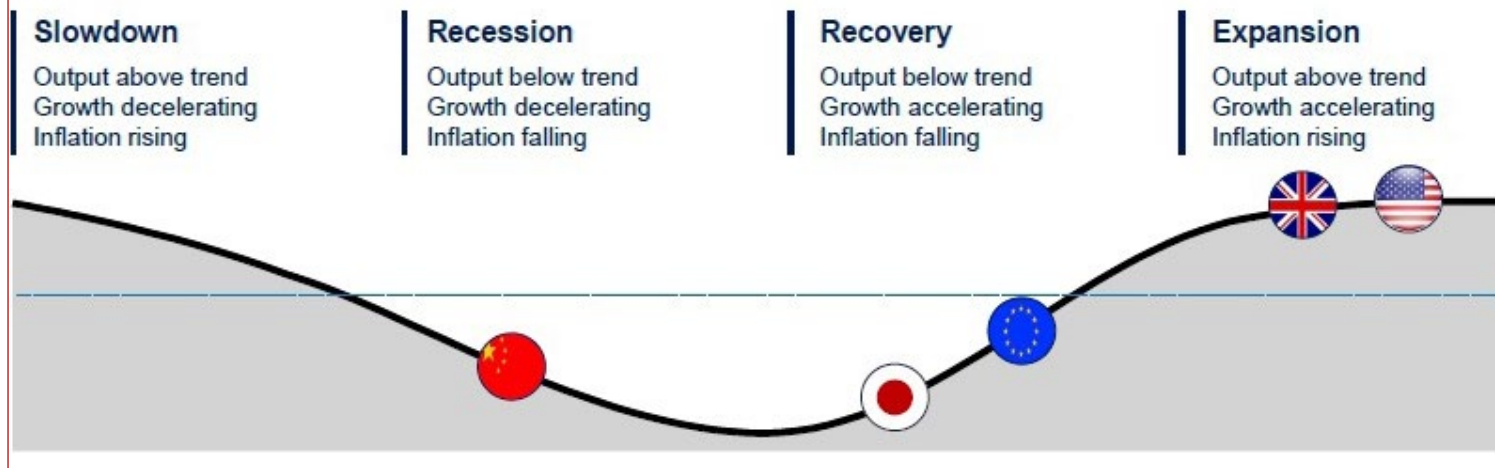
**“Si evidenzia una sostanziale fiducia sul consolidamento della crescita globale, grazie alla spinta proveniente dagli Stati Uniti e dalla ripresa dei mercati emergenti”**

ripresa dei mercati emergenti, con i principali rischi derivanti da un ulteriore potenziale rialzo dell'inflazione – e dai suoi effetti sul percorso dei tassi di interesse – e, ancora una volta, dalle dinamiche politiche europee.



## The business cycle

2017 will be a year of higher growth, inflation and interest rates



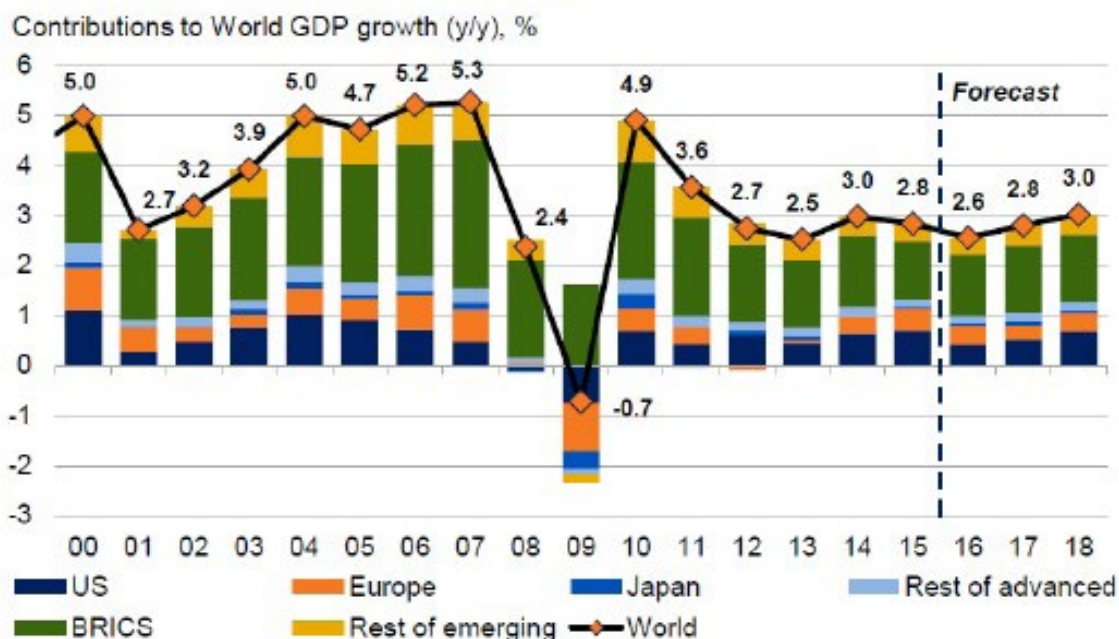
### Le competenze fanno la differenza

A presentare la view globale è stato Caspar Rock, Group CIO Wealth Management, secondo il quale, “in uno scenario complesso come quello attuale, è importante fare leva sulle forti capacità di ricerca per fare la differenza”. Un concetto rimarcato da Giuseppe

Marsi, per il quale “gli eventi accaduti nel 2016 produrranno i loro effetti a partire dal 2017.

E' necessario affrontare quest'anno con una visione internazionale che prenda in considerazione le complesse interrelazioni tra politica, economia e mercati”.

### Schroders' world GDP forecast





## Catanzaro, crescono le compravendite

Il formato è “mini”, ma la sostanza non cambia per il mercato della casa a Catanzaro. Anno di **crescita per le compravendite** del settore residenziale, e anche per il fatturato. Il capoluogo calabrese nel 2016 ha visto una crescita delle unità scambiate pari all’undici per cento circa, passando da 450 transazioni nel 2015 a quasi 500 nel 2016. Anche il fatturato registra un incremento dell’8,8 per cento, sfiorando i quaranta milioni di euro.

### Risalita per gradi

La ripresa del mercato di Catanzaro è iniziata nel 2014, con un ritorno in campo positivo di tutti i principali indicatori.

# 500

le transazioni nel 2016,  
contro le 450 del 2015

# +4,1%

l'aumento dell'offerta  
nell'ultimo anno, per un  
totale di 770 unità

Dopo il netto crollo del 2012, quando il fatturato è passato da 50 milioni di euro del 2011 a 38 milioni di euro nel corso di un anno, i volumi sono tornati ad aumentare. I volumi sono in crescita dal 2014 e le previsioni sono di proseguimento del ciclo positivo per il futuro.

In aumento anche l'offerta, che arriva a contare 770 unità nel 2016, il **4,1 per**

**cento in più** rispetto al 2015. L'indice di assorbimento registra il valore del 64 per cento nel 2016 dopo l'annata al ribasso del 2015, come accaduto per gli altri capoluoghi del sud.

### Forti cali in periferia

Ancora significativo il divario delle zone centrali e semicentrali con la periferia rispetto ai prezzi medi al metro quadro. Al centro si registra un **calo dei prezzi** medi nominali del **tre per cento** sul 2015, per quotazioni che si aggirano attorno ai 1.500 euro al metro quadro, mentre nella fascia immediatamente circostante si scende di meno 4,3 per cento nello stesso anno. Più accentuato il calo della periferia, che perde 6,3 punti percentuali in un anno dal 2015, con prezzi medi di 750 euro al metro quadro.

I canoni di locazioni scendono al minimo degli ultimi cinque anni, con un particolare ribasso nel semicentro, dove si registrano 35 euro al metro quadro all'anno nel 2016. Si sale di poco in centro, con 55 euro al metro quadro all'anno per l'anno corrente. Stabile la periferia.

### Il mercato immobiliare residenziale di Catanzaro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
Offerta (unità)	740	810	650	630	670	740	770
var%		9,5	-19,8	-3,1	6,3	10,4	4,1
Compravendite (unità)	530	600	430	380	420	450	500
var%		13,2	-28,3	-11,6	10,5	7,1	11,1
Fatturato (milioni di euro)	45,0	50,0	38,0	32,6	35,2	36,3	39,5
var%		11,1	-24,0	-14,2	8,0	3,1	8,8
Assorbimento totale (%)	71,6	74,1	66,2	60,3	62,7	60,8	64,9

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



# Segnali di risveglio per il residenziale

**SCARICA  
LA RICERCA**

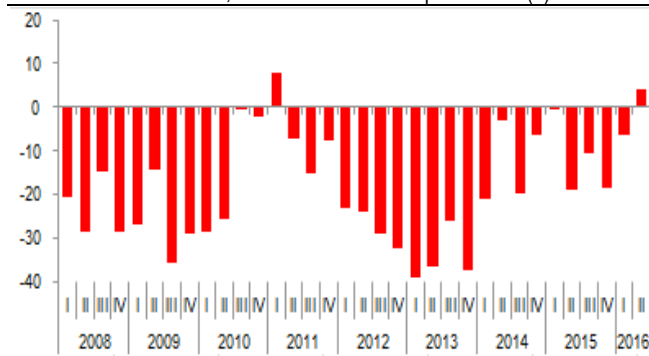
**+4,0%**

**il miglioramento registrato sulla superficie abitabile**

L'Istat certifica il risveglio del mercato residenziale. Il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati ha superato le 10 mila unità nel primo trimestre raggiungendo quasi 11.500 nel secondo, sebbene si rilevi una contenuta contrazione (-1,1%) rispetto al primo semestre 2015. Più marcato è il **miglioramento semestrale** registrato in termini di superficie utile abitabile (+4,0%). L'edilizia non residenziale registra invece una riduzione dell'8,3%. Dopo la marcata flessione nel numero di abitazioni registrata per i nuovi fabbricati residenziali nel primo trimestre 2016 (-6,2%), il parziale recupero conseguito nel secondo trimestre 2016 (+4,0%) rappresenta la prima variazione positiva dopo 5 anni di continue flessioni tendenziali.

NUMERO DI ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI

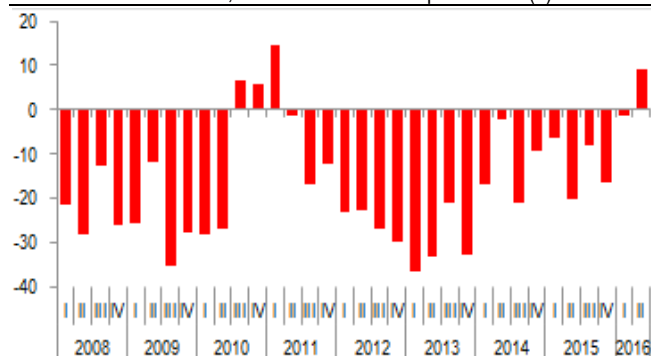
I trim 2008 – Il trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

SUPERFICIE UTILE ABITABILE DELLE ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI

I trim 2008 – Il trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

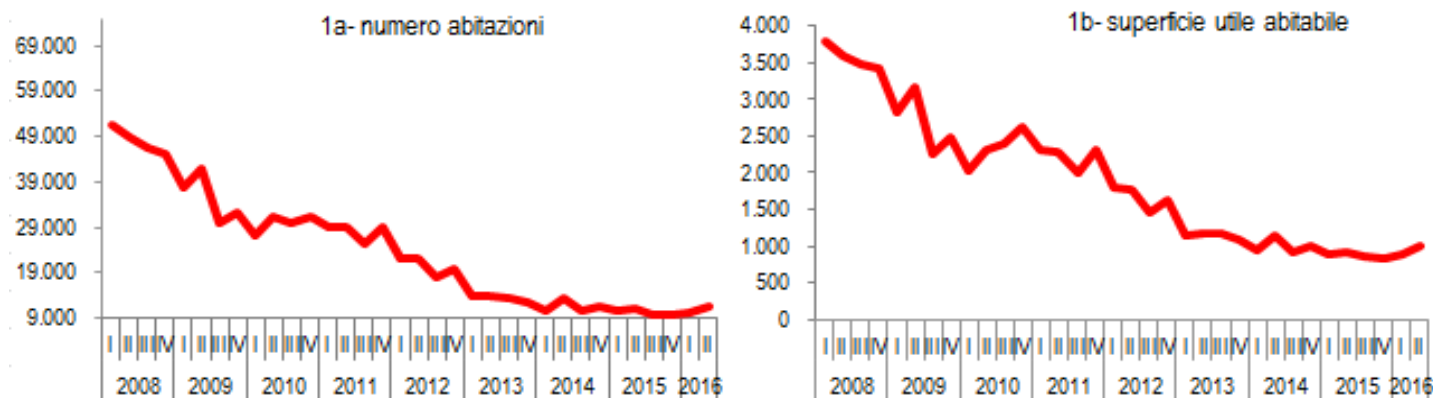
In termini di superficie utile, la contenuta flessione tendenziale nel primo trimestre (-1,3%) è sopravanzata dall'ampia crescita nel secondo (+9,1%), anch'esso primo dato positivo dopo 5 anni. Dopo la fase di forte espansione registrata, in media, nel 2015, **l'edilizia non residenziale** torna ad essere caratterizzata da un marcata contrazione tendenziale nel primo trimestre 2016 (-9,2%) che si ridimensiona solo in parte nel secondo (-7,5%).

Nel primo semestre 2016 il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali registra dei primi segnali positivi

attestandosi di nuovo sopra la soglia delle 10.000 unità, con 10.105 abitazioni nel primo trimestre 2016 e 11.417 nel secondo. Analoghe considerazioni valgono per la superficie utile abitabile che presenta, nel primo trimestre 2016, il valore di 881.369 mq e nel secondo di 1.006.915 mq.

La superficie della nuova edilizia non residenziale registra nel primo trimestre 2016 una diminuzione rispetto al quarto trimestre del 2015 con un valore pari a 1.560.415 mq; nel secondo trimestre 2016, invece, risale fino al valore di 1.965.821 mq.

FIGURA 1. NUMERO DI ABITAZIONI E CORRISPONDENTE SUPERFICIE UTILE ABITABILE DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI. I trim 2008 – Il trim 2016, valori assoluti e migliaia di metri quadri (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

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



ECYB.FI

**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](http://WWW.IDEAFIMIT.IT)