

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2016
Numero 27
22 - 28 ottobre

REVIEW

WEB EDITION

Emanuela Da Rin
Leader focus team Real Estate
BonelliErede

I finanziamenti non bancari escono dalla nicchia



Le high street non soffrono
la crisi dell'immobiliare



Mercati, si naviga
ancora a vista



Boom delle imposte
che gravano sul settore



Continuano a crescere
le sofferenze bancarie

Sommario

- 3** **LA COPERTINA**
Da Rin (BonelliErede): Così crescono i finanziamenti non bancari
- 7** **IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 10** **L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 17** **FINANZA**
Sui mercati si naviga a vista
- 20** **MERCATO**
Il mercato immobiliare residenziale di Napoli
- 22** **REPORT**
Non si ferma la corsa dei mutui
- 24** **REPORT**
Le sofferenze continuano a crescere



Sui mercati finanziari continua l'incertezza, tra la difficoltà di comprendere le mosse delle banche centrali e i segnali contrastanti dal fronte macro. E intanto cominciano ad arrivare le trimestrali



Prosegue il boom dei mutui. Nel primo semestre 2016 i finanziamenti per l'acquisto della casa sono cresciuti del 39,6% rispetto allo scorso anno.

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 27
22 -28 ottobre

REVIEW

WEB EDITION

© 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

Da Rin (BonelliErede): Così crescono i finanziamenti non bancari



**Norme e mercato
spingono i prestiti
non bancari**

Emanuela Da Rin, leader del team di real estate dello studio legale BonelliErede, ha raccontato a Review i

progressi normativi e di mercato nel segmento dei finanziamenti esterni al circuito bancario.

Avvocato, cosa sta accadendo nel mercato dei finanziamenti non bancari?

“Partiamo con il dire che l’esercizio dell’attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservato a banche e intermediari finanziari.

Oggi il mercato è dominato dagli istituti di credito sia per quel che concerne il real estate, che negli altri ambiti. Ma il legislatore nazionale, anche alla luce di altre esperienze europee, negli ultimi tempi ha introdotto una serie di innovazioni in merito”.

Quali?

“Normative per favorire l’accesso ai prestiti anche presso operatori non bancari. Questi ultimi intervengono comunque solo in alcune operazioni, come **finanziamento di acquisizioni**, ristrutturazioni e così via. Il discorso vale anche per finanziare l’acquisto di un **progetto immobiliare** oggetto di ristrutturazione o caratterizzato da livelli di leva che le banche tendenzialmente non accettano. Vediamo movimenti anche da parte delle **assicurazioni**, che ora possono fare

“Vediamo movimenti anche da parte delle assicurazioni, che ora possono fare direct lending, anche se le compagnie italiane sono in ritardo su questo fronte”

direct lending, anche se le compagnie italiane sono in ritardo su questo fronte. Mentre quelle europee non possono fare lending diretto in Italia”.

Quindi di tratta di norme che consentono a nuovi soggetti di entrare nel mercato dei finanziamenti?

“Esatto. I grandi tronconi delle modifiche hanno riguardato i prestiti obbligazionari, anche superando i limiti previsti dal Codice



LE RECENTI NOVITÀ NORMATIVE IN MATERIA DI ALTERNATIVE LENDING

1. SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE

Norme primarie	Articolo 1, comma 1-ter della legge 30 aprile 1999, n. 130 , introdotto dall'articolo 22, comma 6 del d.l. 24 giugno 2014, n. 91 convertito in legge 11 agosto 2014, n. 116.
Norme secondarie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 “<i>Disposizioni di vigilanza per le banche</i>” - 15° aggiornamento dell'8 marzo 2016. Concessione di finanziamenti da parte di società veicolo per la cartolarizzazione; ✓ Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 “<i>Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari</i>” - 1° aggiornamento dell'8 marzo 2016. Concessione di finanziamenti da parte di società veicolo per la cartolarizzazione.

2. FONDI DI CREDITO

2.1 FIA Italiani e UE

Norme primarie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Articolo 1, comma 1, lett. (k) del TUF, modificato dall'art. 22, comma 5, del d.l. 24 giugno 2014, n. 91 convertito in legge 11 agosto 2014, n. 116; ✓ Articolo 46-bis del TUF, introdotto dall'articolo 17, comma 1, lett. (b) del d.l. 14 febbraio 2016, n. 18, convertito in legge 8 aprile 2016, n. 49. ✓ Articoli 46-ter e 46-quater del TUF, introdotti dall'articolo 17, comma 1, lett. (b) del d.l. 14 febbraio 2016, n. 18, convertito in legge n. 8 aprile 2016, n. 49.
Norme secondarie (FIA Italiani)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30 recante “<i>Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani</i>”; e ✓ Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 recante “<i>Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio</i>” (che abroga e sostituisce il Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012).
Norme secondarie (FIA UE)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bozza per la consultazione del provvedimento Banca d'Italia recante “<i>Modifiche al regolamento sulla gestione collettiva del risparmio - Recepimento della direttiva 2014/91/UE (UCITS V), Attuazione dell'art. 46-ter TUF in materia di FIA UE di credito, e ulteriori modifiche</i>” - consultazione conclusa in data 12 settembre 2016 (normativa non ancora emanata).

3. IMPRESE ASSICURATIVE (E SACE)

Norme primarie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Articolo 38 del Codice delle Assicurazioni Private, come modificato dal d.l. 24 giugno 2014, n. 91 convertito in legge 11 agosto 2014, n. 116 e successivamente modificato dal d.lgs. 12 maggio 2015, n. 74; ✓ Articolo 114, comma 2-bis del TUB¹, come modificato dal d.l. 24 giugno 2014, n. 91 convertito in legge 11 agosto 2014, n. 116.
Norme secondarie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regolamento IVASS 6 giugno 2016, n. 24 recante “<i>Regolamento recante disposizioni in materia di investimenti e di attivi a copertura delle riserve tecniche di cui al titolo III (esercizio dell'attività assicurativa), capo II-bis (principi generali in materia di investimenti), articolo 37-ter, e capo III (attivi a copertura delle riserve tecniche), articolo 38 del codice delle assicurazioni private – modificato dal decreto legislativo 12 maggio 2015, n. 74 - conseguente all'implementazione nazionale delle linee guida sul sistema di governo societario, con particolare riferimento al principio della persona prudente in materia di investimenti</i>”.

4. NOVITÀ IN MATERIA DI PRESTITI OBBLIGAZIONARI

Norme rilevanti	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Articolo 2412, comma 5 del codice civile², introdotto dall'art. 32, comma 26, d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni in legge 7 agosto 2012, n. 134; ✓ Articolo 2414-bis, comma 3 del codice civile³, come modificato dall'art. 13, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in legge 11 novembre 2014, n. 164.
------------------------	--

¹ L'Articolo 114, comma 2-bis del TUB prevede che “non configura esercizio nei confronti del pubblico dell'attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma l'operatività, diversa dal rilascio di garanzie, effettuata esclusivamente nei confronti di soggetti diversi dalle persone fisiche e dalle microimprese [...] da parte di imprese di assicurazione italiane e di Sace entro i limiti stabiliti dal d.lgs. n. 7 settembre 2005, n. 209, come modificato dalla presente legge, e dalle relative disposizioni attuative emanate dall'IVASS [...]”.

² L'Articolo 2412, comma 1 del codice civile prevede che “La società può emettere obbligazioni al portatore o nominative per somma complessivamente non eccedente il doppio del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato”.

³ L'Articolo 2414-bis, comma 3 del codice civile prevede che “Le garanzie, reali e personali e di qualunque altra natura e le cessioni di credito in garanzia, che assistono i titoli obbligazionari possono essere costituite in favore dei sottoscrittori delle obbligazioni o anche di un loro rappresentante che sarà legittimato a esercitare in nome e per conto dei sottoscrittori tutti i diritti, sostanziali e processuali, relativi alle garanzie medesime”.

civile, ma con una serie di limitazioni. Così in Italia è stata introdotta una figura simile a quella del **security trustee** inglese. Le altre modifiche hanno riguardato due principali strutture, le **cartolarizzazioni** e i **fondi di credito**. Le prime, oltre a **comprare credito** come hanno sempre fatto, oggi possono anche erogare prestiti in favore di soggetti diversi dalle persone fisiche e dalle micro-imprese, ma devono farsi accompagnare da una banca o intermediario finanziario, che seleziona il prenditore e trattiene un significativo interesse economico dell'operazione. Almeno fino al 5% dell'operazione. In più i titoli possono essere sottoscritti solo da investitori qualificati perché non sono prodotti adatti al retail".

Perché devono essere coinvolte le banche?

"Questa previsione normativa rende il processo più complesso da montare".

E i fondi di credito ai quali faceva cenno?

"Finalmente, nel 2016 sono stati introdotti due articoli nel Testo unico della finanza. Così i Fia italiani possono fare loans sul territorio italiano. I prenditori non devono essere privati, ma privati o fondi.

Deve trattarsi di fondi chiusi e che rispettino limiti di concentrazione del rischio. Adesso è stata estesa anche ai **fondi Ue** la possibilità di fare prestiti in Italia, ma si attende la



La videointervista a Emanuela Da Rin

“Finalmente, nel 2016 sono stati introdotti due articoli nel Testo unico della finanza. Così i Fia italiani possono fare loans sul territorio italiano”

normativa secondaria da parte di Bankitalia. Si tratta di nuovi player che aiuteranno a far crescere il settore".

Ci può illustrare qualche operazione seguita nel settore?

"Abbiamo lavorato a due operazioni di cartolarizzazione in ambito bancario. L'istituto, una volta effettuato il finanziamento, lo ha impacchettato e ceduto a un veicolo di cartolarizzazione, che ha venduto i titoli a soggetti non bancari. Un mercato in ripresa dopo qualche anno di sofferenza. Abbiamo assistito anche un prestito obbligazionario senza coinvolgimento di banche per finanziare un progetto di sviluppo di un **asset immobiliare**".

Mondo

Le high street non soffrono la crisi

Il primo semestre 2016 ha registrato trend positivi per il mercato immobiliare retail, con una maggiore richiesta di spazi e una conseguente ripresa del settore.

Lo rileva il Report Fashion High-Street 2016/1, realizzato dal Dipartimento di Ricerca di **World Capital**.

Un dato presente all'interno del report è il tempo di vacancy delle vetrine delle High Street italiane, nelle quali si registra una maggiore domanda da parte dei brand primari, sempre più interessati a posizionarsi nelle location più prestigiose del nostro Paese.

Risulta così, che nelle **Vie del Lusso** del Bel Paese un negozio rimane sfritto per un massimo di 10 mesi, come nei casi delle High Street di Borgo largo a Pisa e Via Argiro a Bari, mentre si abbassa a un massimo di 8 mesi il tempo di vacancy in Via Roma a Torino, in Via Luccoli a Genova e Corso Italia a Catania.

Più positivo, invece, è lo scenario per le Vie dello Shopping come **Corso Vittorio Emanuele** e Via della Spiga a Milano, Via Roma a Verona, Calle Vallaresso e Campo San Bartolomeoa Venezia, Piazza di Spagna e Via del Babuino a Roma, Via dei Mille e Via Filangieri a Napoli. In queste High Street infatti il tempo massimo di vacancy si aggira a 1 mese.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Usa

Fiducia in calo, ma ancora positiva

Rimane solida la fiducia del settore immobiliare USA sintetizzata dall'indice NAHB. A ottobre il dato è sceso a 63 punti rispetto ai 65 di settembre (livello più alto da gennaio 2016), in linea con le attese del mercato. L'indicatore rappresenta le aspettative di vendita dei costruttori nel presente e nell'arco dei prossimi sei mesi: una lettura superiore a 50 mostra una prevalenza di giudizi positivi, mentre un livello inferiore indica maggiore pessimismo.

"Anche se questo mese la fiducia dei costruttori è scesa ora si trova al secondo livello più alto raggiunto nel 2016.

Segno questo che la ripresa immobiliare continua a fare progressi solidi", ha dichiarato il presidente NAHB Ed Brady.

"Tuttavia -ha aggiunto- i costruttori continuano ad esprimere preoccupazione in molti mercati per la carenza di lotti e di lavoro".

Per quanto riguarda le singole componenti dell'indice, quello sulle vendite attuali è sceso di 2 punti a 69, quello relativo alle vendite dei prossimi sei mesi è salito di 1 punto a 72 punti, mentre l'indice rappresentativo del traffico dei possibili acquirenti è sceso di 1 punto fino a quota 46.

Usa

Vendite in crescita a settembre

L'Associazione Nazionale degli Agenti Immobiliari (NAR) Usa ha comunicato un aumento del 3,2% nella vendita di case negli Stati Uniti a settembre, un segnale positivo per la ripresa del mercato immobiliare. Il dato si assesta a 5,47 milioni di unità rispetto ai 5,30 milioni rivisti di agosto (5,33 milioni la prima lettura). Un risultato migliore di quanto stimato dagli analisti che avevano indicato una crescita dello 0,4%.



Francia

Riqualificazione urbana a Parigi

La via della rigenerazione urbana passa per Parigi. In un periodo nel quale le città cercano di essere sempre più attrattive per investimenti esteri e domestici, la qualità della vita, lo sviluppo di comunità intelligenti e l'innovazione rivestono un ruolo fondamentale.

Questo il tema del seminario organizzato dalla Regione Lombardia sulla ricerca di **Kcity** "Elementi utili per individuare una strategia regionale per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva per l'attrattiva nelle nostre città". L'ambizioso obiettivo annunciato dall'**ONU** è di garantire entro il 2030 ad ogni cittadino l'accesso ad un alloggio dignitoso e ai relativi servizi pubblici essenziali. Si ispira a questo obiettivo la legge regionale 16/2016 approvata lo scorso luglio.

Di fronte ai cambiamenti sociali, economici e culturali in corso, le città sono chiamate a modificarsi e riorganizzare lo spazio abitato in base a nuove logiche di sviluppo: da questo punto di vista i vuoti urbani e gli spazi non più utilizzati si offrono come opportunità per ripensare le funzioni del territorio sviluppando nuove **sinergie tra pubblico, privato** e sociale.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



IDeA FIMIT_{sgr}

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



Sonae Sierra vede rosa nel futuro

Non una posizione di maniera, ma una constatazione di mercato da parte di un protagonista dello stesso. **Sonae Sierra**, tramite due suoi top manager, si racconta a Review.

Marco Pellizzari, Managing Director per lo Sviluppo di Sonae Sierra in Italia

“Nel primo anno dal mio arrivo l’attività è stata concentrata sulla ricerca di opportunità in Italia. Abbiamo fatto un accordo importante con Generali per Citylife. Nel futuro prossimo venturo avremo altre operazioni da annunciare. Da quello che vediamo il mercato offre **opportunità importanti nel settore dello sviluppo**. Gli investimenti sono in ripresa. Noi siamo molto selettivi nella scelta”.

Josè Maria Robles, Managing Director per il Property Management di Sonae Sierra in Italia

“A livello di vendita i nostri centri commerciali nel primo semestre sono cresciuti del 5%. Registriamo un incremento anche a livello di traffico, cioè di persone che visitano i nostri centri commerciali. L’occupancy è al livello del 98%”. Oltre a centri nostri, ne gestiamo anche di terzi, soprattutto intorno a Milano. Le prospettive sono molto positive per la **chiusura del 2016**”.



La videointervista a Marco Pellizzari



La videointervista a Josè Maria Robles

Agriturismo di corsa in autunno

Sempre più agriturismo d'autunno in Italia. Si registra un aumento del 21% nelle richieste di disponibilità rispetto ad ottobre 2015 secondo le rilevazioni di casevacanza.it. Considerando le 20 province più gettonate, le regioni più richieste sono Toscana, Sicilia e Piemonte. Tra le più visitate, la **Toscana** conta la presenza di sei delle sue province. La prima, anche a livello nazionale, è Siena: tra i comuni con il più alto affollamento di turisti d'autunno Pienza, San Gimignano, Montepulciano e la stessa città di Siena. Molto richieste per le province di Firenze (Pontassieve e Barberino di Mugello i più seguiti), Pisa (Pomarance e Volterra), Grosseto (Manciano) e Lucca. Quest'ultima in particolare sembra prediletta dagli italiani, considerando che l'80,88% delle richieste arriva da connazionali.

Raccolgono molto interesse anche due località piemontesi: Cuneo è seconda nella graduatoria nazionale, grazie soprattutto alla stagionalità del tartufo bianco d'Alba (Alba, Monforte d'Alba, La Morra e Treiso sono i comuni più amati); sesta in classifica è Asti. Al terzo posto la **provincia di Perugia** dove l'86% delle richieste arriva da italiani: i comuni che hanno ricevuto il maggior interesse sono Assisi, Gubbio e la stessa Perugia. Non manca la voglia di montagna: per questo ottobre sono protagoniste le due province del Trentino Alto Adige. Anche la Lombardia conta due aree nella classifica degli agriturismi in autunno, Mantova e Brescia. I soggiorni che si prenotano in questa stagione sono relativamente lunghi e **la media della permanenza è di 3,9 giorni**. In generale, mentre per i turisti italiani l'inizio dell'autunno è il momento per un weekend fuori porta (2,3 giorni in media) chi arriva dall'estero soggiorna più a lungo (4,4 giorni, che diventano 5,3 considerando i turisti di lingua tedesca).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Edilizia: crescono le difficoltà

Il settore costruzioni ha subito l'impatto più pesante durante gli anni di crisi economica: **il valore aggiunto si è ridotto del 32%** in termini reali (al netto dell'inflazione) tra il 2015 e il 2007, una contrazione molto più marcata rispetto a quella osservata nello stesso periodo per il totale dell'economia nazionale (-7,5%).

A trainare verso il basso le performance del settore è stato soprattutto il segmento focalizzato sulla costruzione di edifici, mentre meno intenso è stato il deterioramento dei risultati economici delle imprese attive nei servizi infrastrutturali e di impiantistica.

Sulla base di un'analisi condotta su un campione rappresentativo di bilanci, CRIF Ratings evidenzia come la marginalità operativa di questi due segmenti, intorno all'8% nel biennio 2007-2008, comincia a disallinearsi a partire dal 2009, quando per le imprese focalizzate sulla 'Costruzione di edifici' è iniziata una significativa e progressiva riduzione dell'**Ebitda margin**, uno degli indicatori di profittabilità, più accentuata rispetto a quanto avvenuto nel segmento 'Infrastrutture&Impiantistica'.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Boom delle tasse sugli immobili



Confedilizia fa il punto – con una conferenza stampa nella Sala Einaudi della propria sede di Roma – sulla fiscalità immobiliare e sulle maggiori urgenze del settore rilevando una **crescita del 150%** negli ultimi 5 anni. Nel 2016, il gettito dei tributi gravanti sul comparto immobiliare è stimato dalla Confederazione in 50,8 miliardi di euro, così suddivisi: 9,2 di tributi reddituali (Irpef, Ires, cedolare secca); 22 di tributi patrimoniali (Imu, Tasi); 9 di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni); 1 di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo); 9,6 di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica). Spicca, tra queste cifre, la tassazione patrimoniale che – con Imu e Tasi, nonostante l'eliminazione dell'imposizione sulla "prima casa" – rappresenta un carico di quasi il 150 per cento più alto di quello che era dato dall'Ici, in vigore fino al 2011.

Cambiare rotta

In questo quadro, Confedilizia – pur ribadendo che ciò che occorrerebbe, per ragioni di equità e per esigenze di sviluppo, è una **riduzione della**

+150%

le tasse sugli immobili dal 2011

50,8 miliardi

il peso su famiglie e imprese nel 2016

pressione fiscale sugli immobili dell'ordine di diversi miliardi di euro – indica alcuni interventi specifici mirati ad attenuare le conseguenze più gravi prodotte da questo eccesso di imposizione. Interventi che – qualora messi in atto – avrebbero un onere per l'Erario di circa 700 milioni di euro, corrispondenti a poco più dell'1 per cento del gettito totale dei tributi gravanti sul settore immobiliare.

Le proposte

Le misure proposte sono: 1. **Introduzione di una cedolare secca** per le locazioni commerciali, con avvio sperimentale per nuove attività aperte in locali sfitti o per i "negozi di vicinato"; 2. Equiparazione del trattamento fiscale dei canoni di locazione abitativi e non abitativi non percepiti; 3. Previsione di un limite del 4 per mille alla somma delle aliquote Imu-Tasi per i contratti di locazione a canone calmierato ("concordati" e per studenti universitari); 4. Proroga per un quadriennio della cedolare secca al 10 per cento per i contratti di locazione a canone calmierato; 5. Ripristino della deduzione Irpef del 15 per cento per i redditi da locazione; 6. **Soppressione dell'Irpef** sugli immobili non locati.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Cassa Previdenza dei commercialisti preferisce la finanza al mattone

Sembra, ed è, lontano il periodo in cui le Casse di previdenza investivano i capitali versati dagli iscritti per acquistare immobili. Sarà per il mercato che non offre garanzie, sarà perché il legislatore non ha mai supportato la categoria, fatto sta che oggi 19 ottobre 2016 anche la Cassa dei Dottori Commercialisti (CNPADC) entra nel capitale della Banca d'Italia. L'investimento stabilito dalla CdA della Cassa è di **75 milioni di euro per acquistare l'1% del capitale di Bankitalia**.

Renzo Guffanti, presidente di CNPADC: "Questa operazione arriva a chiusura di un attento processo di valutazione, avvenuto nel pieno rispetto delle rigorose e certificate procedure della Cassa. L'investimento è risultato compatibile con il livello di rischio e con gli equilibri di lungo periodo propri di un ente di previdenza, e garantirà rendimenti superiori al nostro tasso obiettivo. L'acquisto di una quota del capitale di Banca d'Italia evidenzia l'attenzione che la Cassa dei Dottori Commercialisti riserva agli investimenti in Italia e, in generale, al rilancio dell'economia reale, già in atto con impieghi significativi anche nelle pmi, attraverso strumenti di private equity e private debt".

Si allunga così l'elenco della Casse che hanno rilevato quote della Banca d'Italia: Inps, Cassa Forense (avvocati), Inarcassa (architetti e ingegneri), Enpam (medici e odontoiatri), Inaim, Enpaia (agricoltura), Cassa Ragionieri e Periti Commerciali, Ente Consulenti del Lavoro, Cassa Psicologi. I principali azionisti di Bankitalia sono oggi Intesa Sanpaolo con il 30,5%, Unicredit con il 17,88% e Generali con il 5% circa.

Si attendono nuove cessioni, imposte dalla normativa che impone un limite massimo del 3% nel possesso del capitale da completarsi entro il 2016. Pena la perdita del diritto di voto e l'esclusione dalla distribuzione dei dividendi.

Resta da collocare ancora circa il 40% del pacchetto azionario di Bankitalia, per 3mila milioni di euro. E c'è da essere sicuri che in qualche modo troveranno mercato.

Risorse che fino a qualche anno fa sarebbero state indirizzate verso il real estate. È un altro segno di un mercato che è cambiato profondamente e che non tornerà mai più come lo abbiamo conosciuto. È l'ulteriore conferma che non si tratta di crisi del settore ma di una nuova normalità. Operatori e apparati sarebbe opportuno che ne prendessero atto.

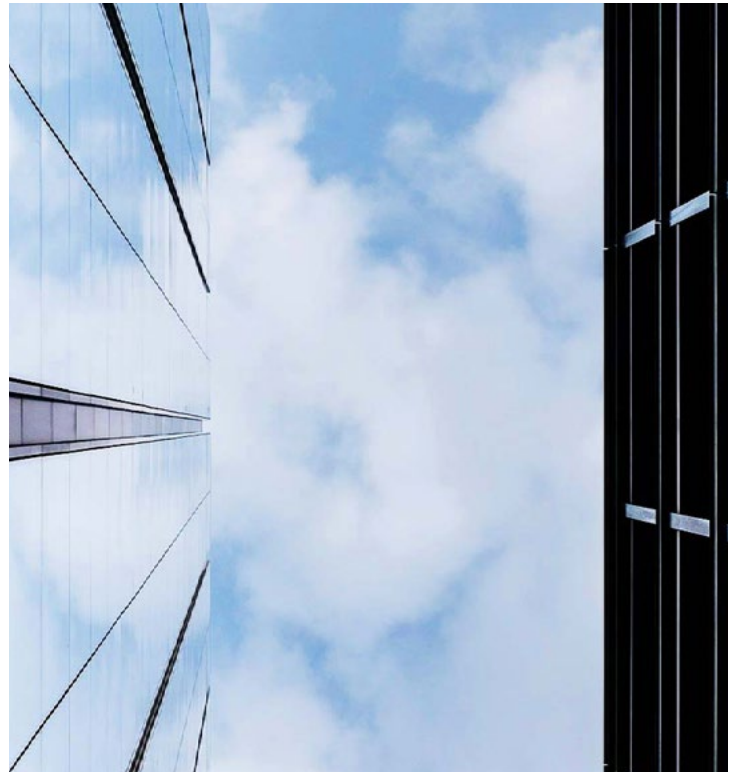
Beni che un tempo assicuravano ricavi ora rappresentano perdite, persone che erano ritenute importanti ora, arrancando, tentano di mantenere i privilegi. Ma il mondo è cambiato e non si torna indietro.



Costruzioni: cresce la produzione

Ad agosto 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un **aumento del 3,4%**. Nella media del trimestre giugno-agosto 2016 l'incremento è pari allo 0,4%. Gli indici di costo del settore rimangono invariati per il fabbricato residenziale e per il tronco stradale senza tratto in galleria, mentre segnano una diminuzione dello 0,1% per il tronco stradale con tratto in galleria. Su base annua, ad agosto 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,2% (i giorni lavorativi sono stati 22 contro i 21 di agosto 2015).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Saie diventa biennale

Troppi eventi, troppe fiere e poche risorse delle aziende da investire nella partecipazione. Si può riassumere così il periodo che il mondo fieristico si trova ad affrontare. E arriva l'annuncio di **BolognaFiere**. SAIE diventa biennale, con prossimo appuntamento a ottobre 2018 "per rispondere all'evoluzione in atto nel mondo delle costruzioni e allinearsi alle tendenze internazionali". Il Salone dell'edilizia di Bologna avrà cadenza biennale, con posizionamento negli anni pari. SAIE diventerà il Salone dedicato all'ambiente costruito e all'abitare e sarà articolato in percorsi sviluppati per facilitare la visita degli operatori. Non più "aree espositive articolate per merceologie" ma "percorsi che guideranno il visitatore attraverso i mercati attuali e futuri del mondo delle costruzioni"; passando dalla **riqualificazione edilizia** alla rigenerazione urbana, dalle opere pubbliche alle infrastrutture, con una lettura dell'offerta espositiva che rispecchierà le eccellenze della nuova filiera.



Convegno Valutazioni Immobiliari Cultura e Mercato del Real Estate



Guarda tutte le interviste realizzate nel corso dell'incontro organizzato da Evaluations a Mantova il 14 ottobre 2016



La videointervista a Luca Dondi



La videointervista a Paolo righi



La videointervista a Leo Civelli



La videointervista ad Francesco Simone



La videointervista a Silvia Cappelli



La videointervista a Cristiano Guarnieri



La videointervista a Mario Breglia

REAS

Real Estate Advisor

Regulated by RICS



“Il vero viaggio di scoperta non consiste nel cercare nuove terre, ma nell'aver nuovi occhi”

Marcel Proust



PRI Principles for Responsible Investment

the right
direction to
take this
objective

Esperienza, Professionalità e Competenza rendono REAAS il partner di riferimento tecnico per il settore immobiliare.

Per dare grandi opportunità, è necessario affrontare grandi problemi e risolverli.

The difference is Performance

REAS Real Estate Asset & Assurance Service SpA
Via Privata Maria Teresa, 8 - 20123 Milano
Via Bissolati, 20 - 00187 Roma info@reaas.it www.reaas.it

REAS^{UK} Ltd. Real Estate Asset & Assurance Service
26, Cadogan Square, London SW1X OJP (UK) www.reaasuk.com



Sui mercati finanziari continua l'incertezza, tra la difficoltà di comprendere le mosse delle banche centrali e i segnali contrastanti dal fronte macro. E intanto cominciano ad arrivare le trimestrali

Sui mercati si naviga a vista

"di domani non v'è certezza" concludeva Lorenzo de' Medici nei Canti Carnacialeschi, Canzona di Bacco. Ed è proprio questo il clima che si respira tra gli investitori finanziari, che siano piccoli risparmiatori o gestori professionali. Il sentiment è apparso evidente

in occasione di **Consulentia**, l'appuntamento organizzato dall'Anasf (l'associazione dei consulenti finanziari) nei giorni scorsi a Monastier di Treviso.

Le certezze perdute
Con i segnali che arrivano dal fronte macro che si

susseguono in maniera contraddittoria tra loro e le prime trimestrali che evidenziano la difficoltà di trarre conclusioni, lo sguardo resta rivolto alle sole **banche centrali**.

Ma anche queste ultime sembrano ormai aver smarrito il ruolo di bussola che hanno sempre avuto per i mercati, tanto che il rialzo dei tassi in America, pur essendo considerato molto probabile già a dicembre, solleva più di qualche dubbio. Né si è capito bene come si muoverà la Bce nei mesi a venire per provare a sostenere ulteriormente la zoppicante economi del Vecchio Continente.

Se il gioco non vale la candela

Una delle poche certezze in questo scenario è che **l'obbligazionario** ha smesso di giocare il

“Una delle poche certezze in questo scenario è che l'obbligazionario ha smesso di giocare il ruolo tradizionale di difesa dei portafogli”

ruolo tradizionale di difesa dei portafogli. Anzi, si fa sempre più concreto il rischio di subire perdite in conto capitale in caso di rialzo dei tassi. Mentre anche le emissioni





governative più recenti – almeno quelle dei Paesi sviluppati – continuano a offrire rendimenti negativi, almeno sulle scadenze di breve o medio termine.

Secondo quanto emerso dall'ultimo panel dell'**Aiaf** (Associazione nazionale analisti finanziari), le possibilità di guadagnare investendo in bond sono ormai ridotte al lumicino, soprattutto sul versante delle **obbligazioni americane**, sia governative che corporate, per le quali la view rispetto al trimestre precedente è passata da leggermente negativa a negativa per i primi e da leggermente positiva a neutrale per i secondi. Migliora invece, anche a fronte della prosecuzione delle misure di quantitative easing da parte della Bce, il sentiment sui governativi dell'area euro, il cui giudizio è passato da negativo a neutrale.

Cosa accade in America

La sensazione è che le prossime settimane

“la deflazione è ancora presente in Giappone e il deflatore del Pil della Cina rimane intorno allo zero”

saranno all'insegna di un ritorno della volatilità sui mercati, anche in attesa di capire chi vincerà le presidenziali Usa. Secondo il team Research & Investment Strategy di **Axa Investment Managers**, qualora dovesse vincere **Donald Trump**, e quest'ultimo concretizzasse tutte le sue proposte, lo scenario nel 2018-2019 sarebbe negativo. “Cambierebbe infatti la politica economica negli Stati Uniti, con una Federal Reserve maggiormente basata sulle regole e una politica commerciale più protezionista. Questo approccio potrebbe provocare ritorsioni in alcune regioni del mondo, soprattutto in Cina, facendo deragliare la ripresa globale”.

Investimenti alternativi

Di fronte a questo clima di incertezza cresce la voglia di puntare su soluzioni alternative. **Chen Zhao**, co-director of global macro research di **Brandywine Global** (Legg Mason Group), invita a non lasciarsi allarmare dalla possibilità di una fiammata inflazionistica, considerate che “la deflazione è ancora presente in Giappone e il deflatore del Pil della Cina rimane intorno allo zero”.

In ogni caso occorre restare vigili: un'improvvisa fiammata dei prezzi al consumo o a variabili geopolitiche, spiega potrebbero favorire un ritorno delle materie prime o del **real estate**, che negli ultimi tempi non hanno entusiasmato dopo un avvio di 2016 positivo.



Il mercato immobiliare residenziale di Napoli

Anche a Napoli il mercato della casa mostra **timidi segnali di ripresa**. Gli scambi sono modesti date le dimensioni della città, e sono la conseguenza di una costante tendenza al trasferimento verso il nord Italia. Il capoluogo nel 2015 ha avuto una **crescita delle compravendite** pari al 6,7 per cento circa, portando a conclusione 5.600 transazioni, che si stimano di seimila unità a fine 2016. Il fatturato ha iniziato la ripresa nel 2015, raggiungendo i 740 milioni di euro e ha proseguito il trend positivo nel 2016, superando anche i livelli del 2013 con 782 milioni di euro, cioè il 5,7 per cento in più rispetto

all'anno precedente. Le previsioni sono di un superamento degli ottocento milioni per l'anno successivo. Positivo anche l'indice di assorbimento, che registra il valore del 61,2 per cento nel 2016 dopo un biennio negativo tra il 2013 e il 2014.

Quasi 10mila immobili in vendita

L'offerta ha mostrato una crescita notevole nel 2014 con 6,1 punti percentuali in più rispetto al 2013 e ora si muove su valori più contenuti, ma sempre in aumento. Sono **9.800 le unità immobiliari residenziali in offerta** sul mercato napoletano nel 2016, ovvero l'1,6 per cento in più rispetto all'anno precedente.

Ancora significativo il divario tra centro e periferia per ciò che riguarda i prezzi medi al metro quadro. Mentre le zone prestigiose accennano un leggero incremento delle quotazioni, quelli del territorio circostante rimangono in campo negativo.

Picchi lontani

La prima città del sud per variazione annuale è Napoli con le sue **zone centrali**, che riportano un aumento dei prezzi medi nominali dello 0,7 per cento rispetto allo

+6,7%
le compravendite a
Napoli nel 2015

6.000
le transazioni attese nel
2016

stesso periodo del 2015, ma mostrano un calo del 5,6 per cento dal 2011, con quotazioni di 6.700 euro a metro quadro registrate nel 2016. Nel 2011 la stessa zona registrava un valore di oltre settemila euro al metro quadro.

Meno positiva la situazione per la fascia intermedia e la periferia. Il semicentro partenopeo riporta una variazione negativa del 3,2 per cento in un anno nel 2016. Infatti, la periferia perde quasi quattro punti percentuali rispetto al 2015 e quasi venti rispetto a cinque anni prima.

Il mercato immobiliare residenziale di Napoli

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
Offerta (unità)	10.700	10.750	9.550	9.000	9.550	9.650	9.800
V%		0,5	-11,2	-5,8	6,1	1,0	1,6
Compravendite (unità)	7.050	6.650	6.400	5.400	5.250	5.600	6.000
V%		-5,7	-3,8	-15,6	-2,8	6,7	7,1
Fatturato (milioni di euro)	997,0	923,0	916,0	748,1	710,0	740,0	782,0
V%		-7,4	-0,8	-18,3	-5,1	4,2	5,7
Assorbimento totale (%)	65,9	61,9	67,0	60,0	55,0	58,0	61,2

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Non si ferma la corsa dei mutui

SCARICA
LA RICERCA

24.277
mln di euro

il volume di
finanziamenti
erogati per
l'acquisto

Prosegue il trend positivo del mercato del credito: le erogazioni sono **in aumento da due anni**. Per il quinto trimestre consecutivo superano i **10 miliardi di euro**. Questa tendenza è suffragata anche dalle performance positive riscontrate mensilmente, che vedono incrementi importanti a partire dalla metà del 2014, nonostante un rallentamento della crescita a partire dal secondo trimestre di quest'anno.

Crescita del 40%

Nel primo semestre 2016 sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per 24.277 mln di euro: +39,6%, per un controvalore di +6.888 mln di euro, rispetto al I semestre del 2015 (Bollettino Statistico III-2016 **Banca d'Italia** Ottobre 2016).

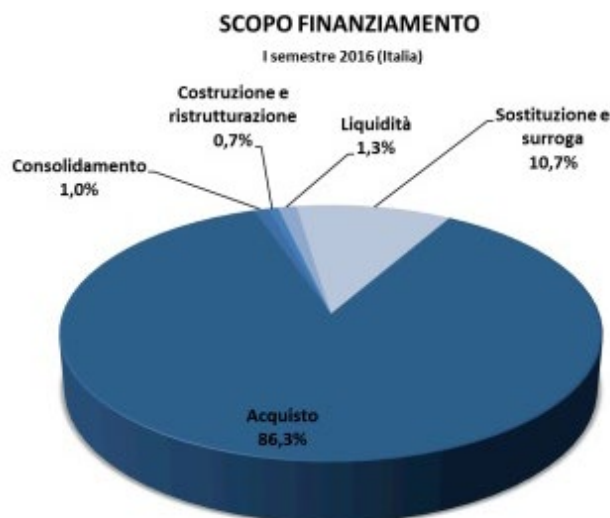
Nonostante dall'inizio del 2016 la crescita stia rallentando, la domanda di mutui da parte delle famiglie è in aumento dall'estate 2013 e aveva toccato il picco a metà dell'anno scorso. La Banca Centrale Europea continua ad operare per sostenere i finanziamenti alle famiglie e alle imprese, ma il settore rimane condizionato dalla situazione economico-finanziaria del nostro Paese, dell'Eurozona e dell'intera area economica dell'Unione Europea, sarà perciò determinante

l'andamento del mercato del lavoro e, di conseguenza, il clima di fiducia delle famiglie.

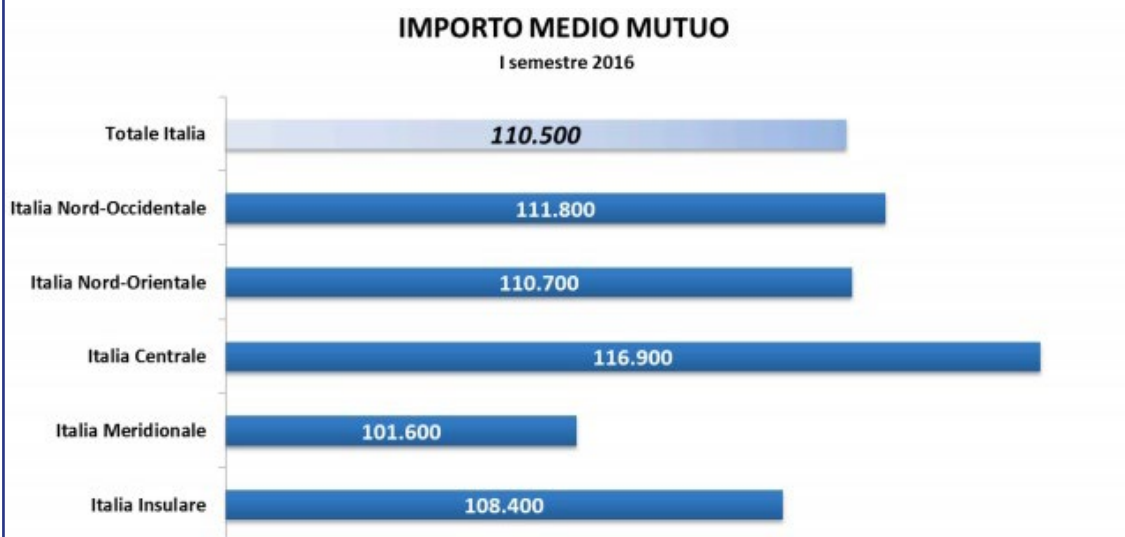
Offerta in miglioramento

L'offerta bancaria è in miglioramento, infatti **si riducono gli spread** sui mutui destinati alla prima abitazione e con bassa percentuale di intervento sul valore dell'immobile. Le politiche di erogazione rimangono prudentiali e la qualità del portafoglio degli istituti è un fattore determinante che condiziona le scelte di erogazione.

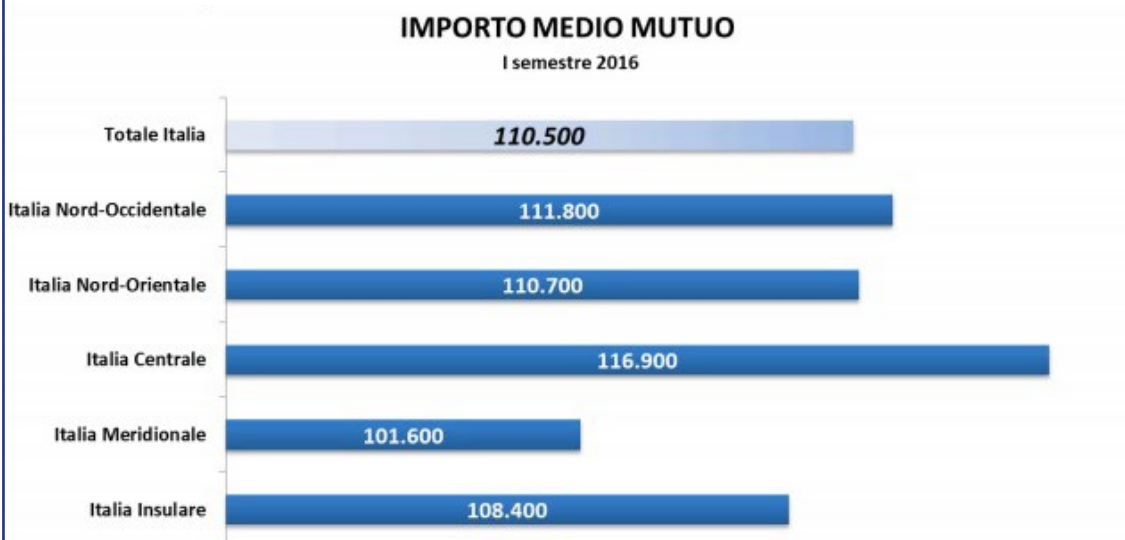
In questo contesto risulta significativa l'analisi del prodotto elaborata dal Gruppo Tecnocasa, che verterà sui primi sei mesi del 2016 e prenderà in esame parametri quali finalità dell'operazione, tipologia, durata e importo medio di mutuo di tutti coloro i quali hanno sottoscritto un finanziamento ipotecario attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni



Le sofferenze continuano a crescere

**SCARICA
LA RICERCA**

84,7
mld di euro

**le sofferenze
iscritte a bilancio
dalle banche
italiane**

Le sofferenze degli istituti bancari continuano a crescere. I tassi medi sui mutui in Italia **sono scesi al 2,05% in settembre**, facendo segnare il nuovo minimo storico. Lo scrive il rapporto di ottobre dell'Abi che sintetizza i principali indicatori finanziari-creditizi. In agosto il tasso era al 2,16% e al 2,09% in luglio. **Nuovo minimo storico anche per il tasso medio sul totale dei prestiti, sceso al 2,97% dal 2,99% di agosto.**

Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è fissato all'1,67% (dall'1,66%).

Sul totale delle nuove erogazioni di mutui, la quota di finanziamenti a tasso fisso è stata del 71,2%, in aumento dal 66,1% di agosto.

Il rapporto indica anche che le **sofferenze** nette iscritte a bilancio dalle banche italiane sono salite a 84,7 miliardi ad agosto dagli 84,4 miliardi di luglio. Rispetto all'agosto 2015 le sofferenze sono diminuite di 1,3 miliardi (-1,5%). Il rapporto sofferenze nette/totale impieghi si è attestato al 4,76% dal 4,73% di luglio e contro il 4,79% di agosto 2015.

RE ITALY

WINTER FORUM

MILANO
3 GIUGNO 2015
L'IMMOBILIARE
| LA CONVEGNO

MONITORIMMOBILIARE.it
Italian Real Estate News
Il più letto in Italia

MILANO
3 GIUGNO 2015
RE ITALY
| LA CONVEGNO

19 Gennaio 2017

Milano - Borsa Italiana

BORSA



Segreteria Organizzativa

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

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

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