

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 197
17-23 marzo

REVIEW

WEB EDITION

Marco Rognini
Amministratore delegato
e General Manager
Engel & Völkers

Roma riparte



RE ITALY
I convegni integrali (video)



**Npl, il nemico
non è fuori**



**Mercati al
Trump test**



**Le priorità
della legislatura**

Sommario

03

Roma riparte (video)

A colloquio con Marco Rognini, amministratore delegato e general manager di Engels & Volkers, zona della capitale, sullo stato di salute della piazza laziale e sulle prospettive societarie.

06

Le priorità della legislatura

In attesa che si formi una maggioranza parlamentare per arrivare alla nascita del Governo si avvicinano scadenze importanti. I rischi che si corrono e il ruolo che può svolgere l'immobiliare

09

Mercati al Trump test

Lo scenario macro resta positivo, a cominciare dagli Stati Uniti, ma le politiche protezionistiche minacciano la sostenibilità della fase toro



3

10

Npl, il nemico non è fuori

Il dito è spesso puntato verso i regolatori europei, ma i veri problemi sono in Italia. La questione dei non performing loans in pancia alle banche italiane, buona parte dei quali relativi a crediti immobiliari, non presenta più i livelli d'emergenza

11

RE ITALY - I convegni integrali (video)

In questo numero il video integrale del convegno "I grandi progetti - parte seconda" di RE ITALY Winter Forum 2018

11

Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa.



11



9

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno III - 2018
Numero 197
17-23 marzo

© 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



Roma riparte

A colloquio con Marco Rognini, amministratore delegato e general manager di Engel & Volkers, zona della capitale, sullo stato di salute della piazza laziale e sulle prospettive societarie.

I segnali che arrivano dal mercato sembrano indicare un trend positivo per il mercato immobiliare italiano, almeno per quel che concerne alcuni settori. È effettivamente così?

“Effettivamente sul mercato si respira

un’aria nuova. Non siamo tornati ai livelli pre-crisi, ma effettivamente da due anni c’è la ripresa quanto meno sul fronte delle transazioni. Mentre, per quel che concerne i prezzi sono fermi. Per quanto ci riguarda siamo impegnati in un progetto importante su Roma e abbiamo fin qui registrato buoni risultati. Sulla piazza romana abbiamo circa 200 persone. Siamo convinti che per raggiungere risultati importanti servono risorse, persone. Per questa ragione



abbiamo aperto un ufficio su strada del tutto nuovo nel quartiere Eur. Parliamo di una città all'interno dell'urbe, una zona dal grande potenziale. L'apertura risale all'8 marzo, quindi nelle prossime settimane vedremo i primi risultati”.

Quali le ragioni di questa scelta?

“Vogliamo sviluppare un'area molto interessante, ricca di verde e vicina all'aeroporto. Per svilupparla siamo aperti a collaborazioni per lavorare insieme”.

La vostra società è sempre stata legata a immobili di pregio, quindi prezzi elevati e grande qualità. Il vostro investimento è un atto di fiducia verso il mercato?

“Vorremmo passare dal concetto di immobile di pregio a quello di servizio di pregio. Infatti il tema centrale non è tanto il valore dell'immobile, quanto il lavoro offerto al cliente. È ovvio che per ogni tipologia di immobile andiamo a costruire una strategia ad hoc, che sarà legato anche al suo valore, con target di riferimento differenti. Ribadisco che per noi resta centrale la garanzia di qualità nel lavoro che svolgiamo a servizio di chi si rivolte a noi. Per questo ci siamo

“ Vorremmo passare dal concetto di immobile di pregio a quello di servizio di pregio. Infatti il tema centrale non è tanto il valore dell'immobile, quanto il lavoro offerto al cliente ”

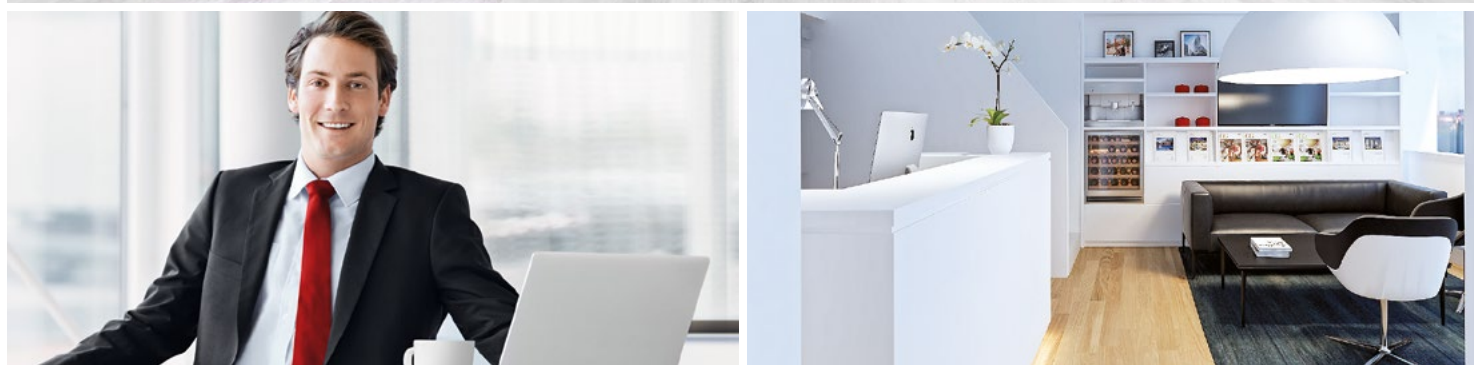
organizzati al nostro interno con una serie di competenze qualificate, dai fotografi ai legali”.

Quello romano è un progetto replicabile altrove?

“Intanto diciamo che l'iniziativa romana ha ancora spazi di sviluppo. Oltre a questo, guardiamo anche altre piazze, altre opportunità. Siamo consapevoli che non si tratta di un passaggio facile. Pensiamo ai 200 agenti che operano su Roma: il 22 marzo organizzeremo un evento dedicato a loro. L'appuntamento è al Centro Conferenze di Confindustria, che si trova proprio vicino all'Eur. Nell'occasione presenteremo la nostra società, il modo in cui lavoriamo. Ci attendiamo numerose presenze, circa 300. Ci sarà anche Luca Dondi di Nomisma, che offrirà una panoramica d'insieme del mercato”.

Più in generale come si sviluppa la formazione dei vostri agenti?

“Abbiamo sviluppato un percorso all'avanguardia progettato dalla casa madre di Amburgo e poi adattata alle esigenze del nostro Paese. Ci sono momenti di formazione in aula e altri somministrati online. Vogliamo che cresca la cultura degli agenti sui temi dell'immobiliare. Per questo partiamo nei nostri corsi con tre settimane intensive per far capire a chi potrà lavorare con noi come siamo organizzati e a cosa puntiamo. Così da decidere assieme se proseguire. A questo proposito segnalo che abbiamo un accordo con Confcommercio e Fimaa per la formazione professionale”.



Engel & Völkers Market Center Roma presental'Exclusive Celebration Event

In occasione dell'apertura della prima Property Lounge a Roma, nel cuore commerciale dell'EUR e per presentare il progetto di collaborazione tra Engel & Völkers e Nomisma, siamo lieti di invitarla all'Exclusive Celebration Event. Ospite speciale della serata Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma.

**Giovedì 22 Marzo dalle ore 19.00 alle ore 23.30,
presso l'Auditorium della Tecnica in Viale Umberto Tupini 65, Roma.**

**Richiesta di accredito per l'evento:
inviare una E-mail a Roma.Hr@engelvoelkers.com · oppure contattare +39 342 947 67 64
www.evromalavoro.it**



ENGEL & VÖLKERS



*Premio riconosciuto da OID

Le priorità della legislatura

In attesa che si formi una maggioranza parlamentare per arrivare alla nascita del Governo si avvicinano scadenze importanti. I rischi che si corrono e il ruolo che può svolgere l'immobiliare



In attesa di capire se il Parlamento riuscirà a esprimere una maggioranza di governo e con quali tempistiche, un fatto è certo: **per l'Italia non c'è tempo da perdere**. Il Paese ha bisogno di riprendere la strada delle riforme per liberare le energie che ci sono e a lungo sono state soffocate da burocrazia ed elevata imposizione fiscale.

Due manovre in arrivo

Guardando al breve termine, la maggiore preoccupazione è legata alla manovra

correttiva che il nostro Governo potrebbe essere costretto a mettere in campo già in primavera. Il giudizio dell'Ue non è ancora arrivato, ma appare sempre più probabile la richiesta di una correzione dei conti nell'ordine di 2,5-3 miliardi di euro. Un compito che inevitabilmente spetterà al Governo Gentiloni, anche se appare arduo individuare i capitoli dai quali potranno arrivare queste risorse. Dopo i tagli alla spesa pubblica e gli aumenti delle tasse compiuti negli scorsi anni, dove reperire una cifra simile?

L'esecutivo dovrà muoversi con grande cautela, nella consapevolezza che non potrà essere soffocata la crescita economica, che nell'anno in corso dovrebbe attestarsi intorno all'1,5%, proseguendo quindi nel ritmo registrato lo scorso anno.

Subito dopo occorrerà poi mettere a punto la manovra 2019, che partirà con un grosso handicap: alla luce degli impegni presi con l'Europa nella fase più dura della crisi italiana, occorrerà trovare coperture per 12,5 miliardi di euro, pensa l'aumento dell'Iva, che andrebbe a colpire soprattutto le fasce di popolazione più disagiate. Si farà ricorso a nuove tasse o si accetterà finalmente di prendere di petto le spese improduttive dello Stato, pur nella consapevolezza che questo approccio potrà costare in termini di consenso elettorale? In attesa di scoprirlo, appare certo che non vi è molto spazio per realizzare le promesse mirabolanti avanzate in campagna elettorale.

Quadro macro tra luci e ombre

In un'economia sempre più globalizzata, quello che succede nel mercato interno conta fino a un certo punto. La piccola ripresa italiana degli ultimi anni è frutto soprattutto della crescita internazionale, che quest'anno dovrebbe proseguire sopra il 3%. Anche se le incognite non mancano: le tensioni geopolitiche dal

Medio Oriente alla Brexit, il prezzo delle materie prime, **l'inflazione che resta su livelli particolarmente contenuti**, con il risultato di limitare la propensione ai consumi e agli investimenti.

Bce osservata speciale

Tra gli attori da monitorare con maggiore attenzione c'è la Banca centrale europea, che si appresta a porre fine agli acquisti di asset per sostenere la liquidità sui mercati (il cosiddetto quantitative easing) e che tra poco più di un anno dovrebbe iniziare ad alzare i tassi ufficiali. I mercati finanziari tendono ad anticipare i possibili sviluppi dell'economia reale e qualche tensione si è già vista nelle ultime settimane. Anche se le parole pronunciate dal governatore Mario Draghi nei giorni scorsi sono apparse chiare: "Servono pazienza, prudenza e persistenza" ben oltre la fine del Qe, ha chiarito l'economista italiano, lasciando intendere che non vi saranno strappi verso l'alto. Sempre che, è sottinteso, sul mercato non emergano fattori che rendano necessario un simile approccio. Di certo c'è che tra un anno e mezzo il mandato di Draghi finirà e il testimone dovrebbe passare a Jens Weidmann, attuale presidente della Bundesbank. Una Bce a guida tedesca verosimilmente sarà molto **meno indulgente** verso le necessità dei Paesi periferici dell'Eurozona, a cominciare dall'Italia.





L'attenzione sul mercato

Tornando all'Italia non sembra esservi un'alternativa alla concessione di maggiore spazio al mercato. Il Parlamento si è impegnato ad approvare **leggi annuali sulla concorrenza** in grado di aumentare il potenziale di attività economica e ridurre i costi in particolare nei settori strategici delle telecomunicazioni, dell'energia, dei trasporti, anche se si fatica a vedere passi in avanti su questi versanti. Per tornare a investire e assumere le imprese hanno poi bisogno di una maggiore stabilità normativa. Secondo uno studio dell'Ocse, nell'arco di 30 anni la tassazione sulle imprese in Italia è stata modificata 32 volte: colpa dei continui cambi di governo, e di relativa direzione politica, ma anche di scarsa attenzione alle esigenze di chi fa business. Per un imprenditore che è chiamato a pianificare gli investimenti, non è certo il contesto migliore.

Più spazio alla Borsa

Nella stagione post-crisi le banche non possono più costituire l'unica fonte

di finanziamento delle aziende e anzi lo saranno sempre meno, dato che le normative internazionali richiedono livelli crescenti di patrimonializzazione. Non resta quindi che sviluppare maggiormente il mercato dei capitali. L'introduzione dei Pir all'inizio del 2017 ha creato le condizioni per un cambio di passo e ora **si attende un'accelerazione delle aziende quotate**. Anche nell'immobiliare, dato che da quest'anno i benefici fiscali sono stati estesi anche agli investimenti finanziari nel settore. In più, da inizio anno è previsto un credito d'imposta nell'ordine del 50% relativamente ai costi di consulenza sostenuti per la quotazione in Borsa delle Pmi.

Affrontare il nodo tasse

Mettere in campo queste azioni è indispensabile per avere gli spazi di manovra necessari a ridurre la tassazione. Una richiesta in tal senso viene avanzata da tutti i settori, a cominciare dall'**immobiliare**, che negli ultimi anni ha dovuto fare i conti con un aggravio ormai difficile da sostenere.



Mercati al Trump test

Lo scenario macro resta positivo, a cominciare dagli Stati Uniti, ma le politiche protezionistiche minacciano la sostenibilità della fase toro

A guardare i fondamentali, non dovrebbero esservi dubbi. La crescita economica si va consolidando a livello internazionale e, dopo la correzione registrata dai listini azionari nelle ultime settimane, i multipli non sono più così cari come apparivano alla fine del 2017. Il tutto in attesa delle trimestrali, che tra un mese diranno se le aziende continuano a generare efficienza, grazie al taglio dei costi e agli investimenti It. Anche le banche centrali non suscitano grandi preoccupazioni, considerato che la tendenza diffusa è ad anticipare le mosse in divenire proprio per evitare scossoni ai mercati. Così, mentre negli Stati Uniti dovrebbero esservi ritocchi su base trimestrale nella misura minima dello 0,25%, nell'Eurozona **Mario Draghi** ha garantito che la Bce resterà vigile e prudente ben oltre la fine del quantitative easing.

I timori degli investitori

Piuttosto le preoccupazioni arrivano dal fronte politico. L'approccio

protezionistico voluto da **Donald Trump** sicuramente gli porterà consenso presso l'elettorato americano che patisce il peso della globalizzazione, ma al tempo stesso inaugura una stagione di chiusura al mercato che – la storia dimostra – non è mai foriera di grandi risultati. A cominciare da quella che è la prima potenza economica del globo.

“I dazi servono per far capire all'Unione europea che è finito il tempo di difendere le proprie merci e il surplus tedesco da un dialogo franco e aperto con gli Usa, che mettono sul tavolo la richiesta di una copertura piena delle spese Nato”, sottolinea **Claudia Segre**, presidente di Glt Foundation.

A lungo andare, però, la guerra commerciale voluta da Trump potrebbe ritoccersi contro gli stessi Stati Uniti, soprattutto se sarà ampliata ad altri settori (oltre all'acciaio) e aree geografiche, a cominciare dalla Cina. Non resta dunque che restare all'erta, pronti a intervenire in caso di scricchiolii dei listini.



Npl, il nemico non è fuori

Il dito è spesso puntato verso i regolatori europei, ma i veri problemi sono in Italia. La questione dei non performing loans in pancia alle banche italiane, buona parte dei quali relativi a crediti immobiliari, non presenta più i livelli d'emergenza visti fino a qualche mese fa, ma è ancora lontana dal ritorno su livelli sostenibili.

Nuove regole in arrivo

Intanto la Bce ha alza il sipario sull'Addendum della Vigilanza per la svalutazione dei crediti deteriorati confermando i 7 anni di tempo per la svalutazione al 100% degli npl garantiti e dei due anni per i non garantiti, ma con la novità che nel primo caso la svalutazione potrà iniziare dal terzo anno per un valore pari al 40% del credito. La Vigilanza della Bce, guidata da Daniele Nouy, ha quindi ammorbidito la propria posizione rispetto a quanto emerso nelle scorse settimane. In tal senso va letta anche l'altra novità

rispetto alle bozze iniziali: le nuove regole si applicheranno solo ai crediti che verranno classificati come deteriorati a partire dal prossimo primo aprile.

Procedure lumaca

Il Sole 24 Ore ha pubblicato un'inchiesta sui tempi dei tribunali italiani chiamati a decidere sui crediti deteriorati. E il quadro che emerge è sconcertante: in Sicilia e in Basilicata rispettivamente il 56% e il 46% delle aste immobiliari dura più di sette anni. Tempistiche che rendono carta straccia ogni tentativo di velocizzare le procedure, in modo da completare la pulizia dei bilanci bancari e per questa strada rilanciare il credito. E non finisce solo alle due regioni più meridionali del Paese: in Puglia, Molise, Basilicata e Campania, per veder trasformare un decreto ingiuntivo in un'ordinanza del Tribunale servono in media circa due anni.

In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



Bankitalia: il calo dei valori immobiliari pesa sulle famiglie (Report)

Tra il 2014 e il 2016 la ricchezza netta media delle famiglie italiane è diminuita del 5%. Il dato emerge da un'indagine condotta da Bankitalia. L'analisi precisa che il calo è stato determinato dall'andamento delle attività reali che ha riflesso prevalentemente la riduzione del valore degli immobili.

[vai alla notizia >](#)



RE ITALY, i convegni integrali

Una panoramica del mercato immobiliare italiano attraverso le voci dei protagonisti. E' disponibile il video integrale del convegno "I grandi progetti - parte seconda" a RE ITALY Winter Forum 2018.

[vai alla notizia >](#)



La logistica è il nuovo settore preferito dagli investitori EMEA

Il settore industriale, in particolare la logistica, è sotto i riflettori degli investitori europei. Per la prima volta, secondo l'indagine CBRE sui campi d'investimento più interessanti sul mercato, la logistica ha superato gli uffici nella classifica dei settori dalle prospettive migliori nell'area EMEA.

[vai alla notizia >](#)



Milano tra le città più attrattive in Europa (Report)

Milano è la nona città più attrattiva d'Europa. E' questo il dato che emerge dall'ultima edizione dell'Osservatorio "Cities of Influence" di Colliers International, che ha esaminato e classificato oltre 50 città europee secondo la loro capacità di attrarre aziende e investimenti, la disponibilità di risorse qualificate e la qualità della vita.

[vai alla notizia >](#)



Tecnocasa: compravendite in aumento nel 2017 (Tabelle)

Il trend delle compravendite nelle grandi città italiane conferma i segnali positivi che arrivano dal mercato. Secondo i dati elaborati dall'ufficio studi Tecnocasa, anche se la crescita sta rallentando, lontana da quella a due cifre del 2016, a livello Italia le transazioni residenziali nel 2017 sono state 542.480.

[vai alla notizia >](#)



Fintech e factoring innovano il credito di filiera

L'innovazione apportata dalle soluzioni fintech alle operazioni di factoring, nell'ambito del finanziamento della catena della distribuzione, integra in positivo l'offerta di servizi a supporto del capitale circolante delle imprese.

[vai alla notizia >](#)



Pir: quadro normativo e aspetti operativi (Report)

La Fondazione Nazionale dei Commercialisti ha pubblicato uno studio dal titolo "I piani individuali di risparmio: quadro normativo e aspetti operativi". Il documento approfondisce la disciplina dei PIR, esaminandoli anche in comparazione con le principali esperienze internazionali, tenendo in considerazione le ultime modifiche normative.

[vai alla notizia >](#)



Mutui verdi in Italia: al via la sperimentazione (Report)

Il settore dell'ambiente edificato è responsabile per oltre un terzo del consumo di energia e per circa il 33% delle emissioni di Co2 (fonte International Energy Agency - OCSE). Si stima che l'UE dovrà investire circa 100 miliardi di euro all'anno in ristrutturazioni ed efficientamento energetico per raggiungere gli obiettivi ambientali che si è posta.

[vai alla notizia >](#)

WE ARE THE BANK BUILDING LASTING RELATIONSHIPS



SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

TOGETHER WE FIND THE RIGHT POST-TRADE
SOLUTIONS TO SUPPORT YOUR BUSINESS

[SECURITIES-SERVICES.SOCIETEGENERALE.COM](https://www.securities-services.societegenerale.com)



**BUILDING TEAM SPIRIT
TOGETHER**