

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

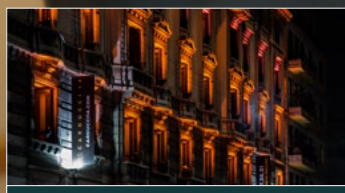
Anno 2016
Numero 33
3-9 dicembre

REVIEW

WEB EDITION

Massimo Siano
head of Southern Europe
di Etf Securities

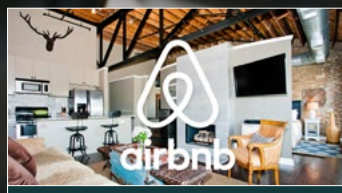
È il momento di scegliere



Carducci 14, il centro
di Milano in classe A



Come proteggere
i risparmi di una vita



Airbnb, stretta
ad Amsterdam



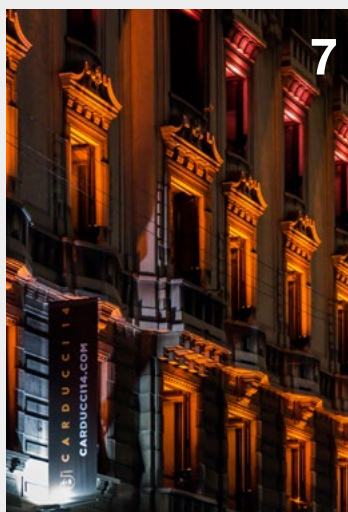
E' scomparso
Claudio De Albertis

Sommario

- 4 LA COPERTINA**
Siano (Etf Securities): Mercati, incognita referendum
- 7 PRIMO PIANO**
Il cuore pulsante di Milano
- 11 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 15 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 21 MONITOR LEGALE**
Loconte: Come proteggere e valorizzare il patrimonio
- 23 MERCATO**
Il mercato immobiliare residenziale di Genova
- 25 REPORT**
Cresce il residenziale di lusso
- 27 REPORT**
Gli universitari scelgono il bilocale



Stefano Loconte, titolare dell'omonimo studio legale, presenta a Review il suo ultimo libro, nel quale fa una disamina degli strumenti giuridici - dal trust al patto di famiglia - per proteggere il patrimonio e favorirne la trasmissione alle generazioni future.



Con il via alle vendite di Carducci14, Milano si trova a vivere un altro step della trasformazione urbanistica. Un complesso situato nel centro cittadino, che viene riqualificato puntando sull'efficienza energetica, senza rinnegare la tradizione.

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 33
3-9 dicembre

REVIEW

WEB EDITION

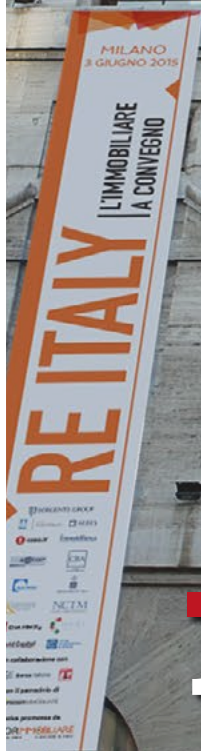
© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

RE ITALY

WINTER FORUM



19 Gennaio 2017

Milano - Borsa Italiana



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.



Mercati, incognita referendum

Il potenziale del settore infrastrutturale americano nell'era della Trump Economy, i rischi legati al referendum italiano, l'outlook degli investimenti per il 2017. Sono alcuni dei temi affrontati da **Massimo Siano**, head of Southern Europe di **Etf Securities**, in questo dialogo con la redazione di Review.

Dal suo osservatorio privilegiato di Londra nei mesi scorsi aveva messo in guardia sui pericoli di un'affermazione dei partiti populistici nel mondo occidentale. Dopo la Brexit e la vittoria di Trump quella prospettiva si va concretizzando. Cosa attendersi? "Cominciamo col dire che i professionisti

“Nella storia abbiamo avuto presidenti americani bravi e incapaci, ma il sistema ha sempre retto ed è questo che più conta per i mercati”

delle barzellette non fanno sorridere i mercati. In ogni caso, mettiamoli alla prova. La prima reazione di Wall Street all'elezione di Trump è stata positiva perché si è guardato al possibile impatto positivo dei maggiori investimenti

pubblici promessi in campagna elettorale, ma l'America non è l'Europa”.

In che senso?

“Il sistema costituzionale statunitense è molto ben strutturato. Nella storia abbiamo avuto presidenti americani bravi e incapaci, ma il sistema ha sempre retto ed è questo che più conta per i mercati. In Europa non vedo la stessa solidità”.

Teme un terremoto sui listini in caso di vittoria del NO al referendum costituzionale?

“Anche se nelle ultime settimane Piazza Affari ha già corretto parecchio nel timore di un'affermazione del NO alle riforme, se la prospettiva si concretizzerà potremmo assistere a ulteriori ribassi.





La videointervista a Massimo Siano

Sarebbe il segnale di un Paese che rifiuta di riformarsi per intercettare la ripresa internazionale”.

Guardando al medio termine, quali sono i settori a suo avviso più interessanti sui quali investire?

“Vediamo un grande potenziale nelle infrastrutture Midstream, ovvero le società americane che costruiscono oleodotti e gasdotti. Abbiamo spulciato i contributi elettorali delle società



“Vediamo un grande potenziale nelle infrastrutture Midstream, ovvero le società americane che costruiscono oleodotti e gasdotti”

infrastrutturali che fanno oleodotti e gasdotti e siamo giunti alla stessa conclusione.

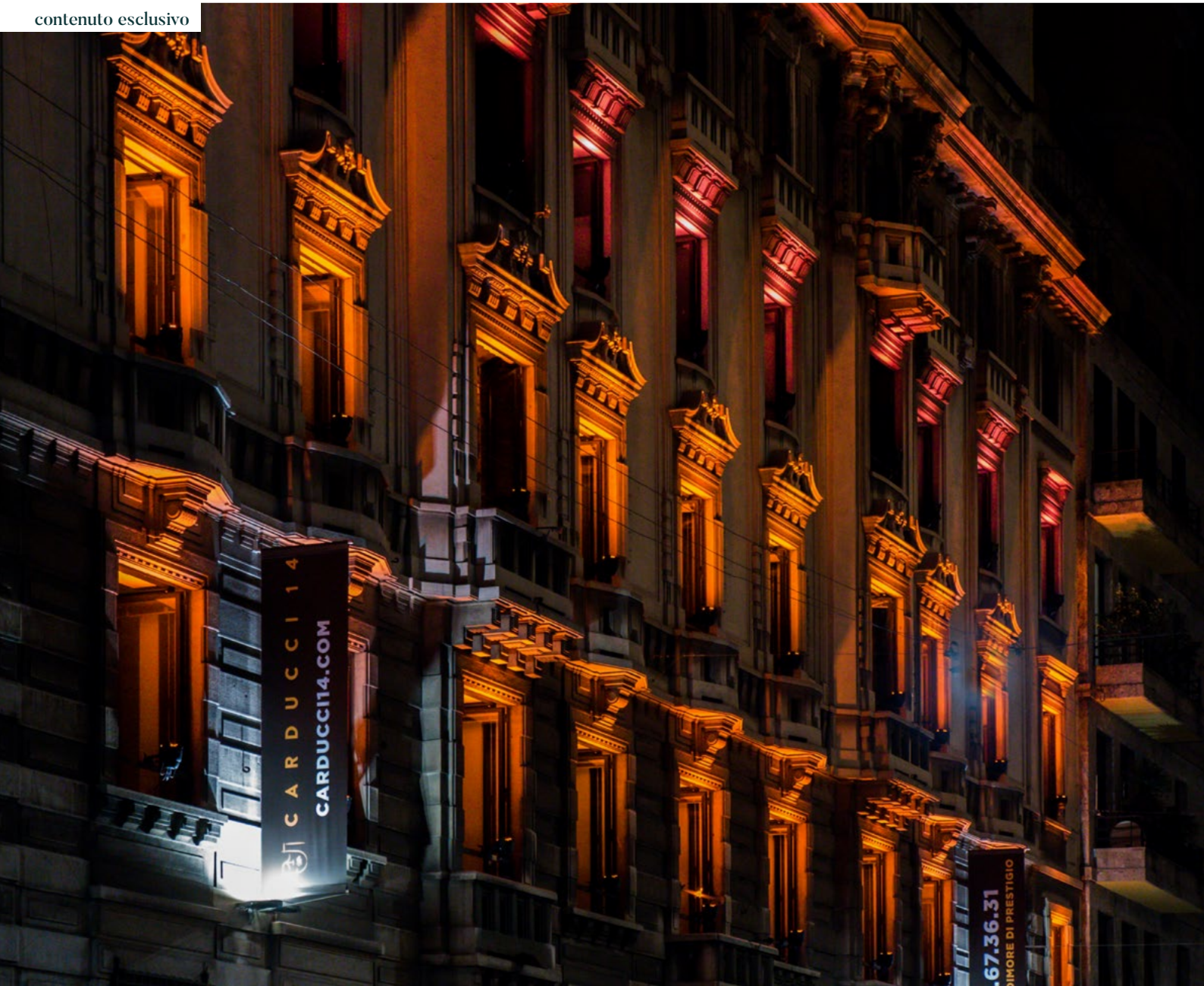
Queste imprese hanno finanziato i Candidati repubblicani che hanno vinto negli stati centrali. Questi Candidati quindi se vogliono rivincere devono investire in infrastrutture energetiche nei loro territori.

ETFS US Energy Infrastructure MLP GO UCITS ETF è l'unico prodotto di questo tipo che investe esattamente nelle società che costruiscono SOLO gasdotti e oleodotti americani e dopo la vittoria di Trump ha avuto un marcato rialzo in Borsa Italiana.

Negli USA il business delle infrastrutture è interamente finanziato da privati. Le società in questo campo sono in gran parte sotto forma di Accomandita o “Master Limited Partnership” (MLP). Le MLP sulle infrastrutture sono un'entità fiscale efficiente e ricavano la maggior parte del fatturato dai business toll-road, ossia riscuotono dalle compagnie petrolifere un corrispettivo per l'utilizzo delle infrastrutture (equiparabile al pedaggio da pagare per percorrere un'autostrada).

Il cuore pulsante di Milano

contenuto esclusivo



È sempre in evoluzione il panorama immobiliare di Milano. La redazione ha seguito nei giorni scorsi la presentazione di Carducci14, un

progetto di riqualificazione nell'omonima via situata al centro del capoluogo lombardo, a cura di **BNP Paribas Real Estate** e **SIGEST**.



Realizzato nel 1924 secondo lo stile dell'epoca, l'immobile occupa una superficie di oltre 4 mila mq distribuiti su 6 piani e, al termine dei lavori di ristrutturazione, la cui fine è prevista per il marzo 2018, il complesso accoglierà 34 appartamenti - di cui 6 monolocali, 3 monolocali bi-livello, 4 bilocali, 10 trilocali, 8 quadrilocali e 3 attici - oltre a spazi a uso ufficio, box auto, posti auto coperti, posti moto coperti e cantine.

“Il valore dell'operazione, compresi gli investimenti, si attesta al di sopra dei 40 milioni di euro”

All'interno del cortile risalta il corpo di fabbrica denominato **Villa Urbana** su due livelli con ingresso privato, giardino pensile oltre terrazza e posti auto coperti ad uso esclusivo. Il valore totale dell'operazione - compresi gli investimenti di ristrutturazione e riqualificazione realizzati secondo il progetto della società Il Prisma - si attesta al di sopra dei 40 milioni di euro.





La videointervista a Enzo Albanese

Secondo **Ivano Ilardo**, CEO di BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A., Carducci14 rappresenta una delle più prestigiose

iniziative immobiliari di riqualificazione e valorizzazione residenziale sviluppate nel centro di Milano per conto dei nostri Fondi in gestione. L'intervento di ristrutturazione consentirà a un edificio storico milanese di tornare a pieno nel ciclo produttivo e di vita della città.

I video della giornata

Enzo Albanese, CEO di SIGEST spa: “Partono le vendite di un progetto di grande valore, che riqualifica un immobile del 1924. Abbiamo preservato la struttura originaria, ma con interventi molto importanti, che tra le altre cose garantiscono la classe energetica A.



In qualità di partner commerciale, abbiamo lavorato con la proprietà allo studio delle migliori soluzioni, sia sui tagli e le metrature delle singole unità, sia nella ricerca delle più innovative dotazioni, coerenti con lo stile e l'eleganza dell'edificio”.

Sebastiano Pasculli, associato de Il Prisma: “Si tratta di un progetto molto interessante, con la conversione di quelli che fino a un anno fa erano unità immobiliare per uffici, nella destinazione residenziale. Saranno disponibili anche immobili di piccolo taglio”.
La realizzazione di un progetto residenziale così prestigioso come Carducci14, si pone come obiettivo principale la rifunzionalizzazione, nonché la valorizzazione, di un edificio storico, frutto di un'attenta progettazione che coniuga la visione architettonica e gli aspetti tecnici con le esigenze di commercializzazione di spazi abitativi di prestigio.”

Marco Luoni, head of sales management presso BNP Paribas REIM SGR. “Si tratta di uno dei fiori all'occhiello della nostra società. La particolarità della



zona richiede un grande lavoro, anche in collaborazione con Sigest. Venderemo prodotti eccellenti, un mix di innovazione e rispetto delle caratteristiche storiche dell'edificio”.



La videointervista a Sebastiano Pasculli



La videointervista a Marco Luoni



Norvegia

Meno immobili nel fondo sovrano

Si sente spesso parlare dell'interesse dei fondi sovrani verso gli investimenti immobiliari.

Dalla Norvegia arriva purtroppo un segnale in senso opposto. La banca centrale norvegese ha suggerito al Parlamento di aumentare la componente azionaria del fondo sovrano del Paese in modo da aumentare i **rendimenti**.

Attualmente gli 809 miliardi di euro che compongono il portafoglio si compone del 60% azioni, 35% obbligazioni e 5% immobiliare.

L'obiettivo è portare gli investimenti in azioni dall'attuale 60% al 75%.

Nella lettera inviata al ministero dell'Economia, la banca centrale stima che, cambiando

strategia, il fondo potrebbe ottenere un rendimento medio annuo reale del 2,5% nei prossimi dieci anni e del 3% nei prossimi trent'anni. Mantenendo l'attuale bilanciamento invece i rendimenti sarebbero rispettivamente del 2,1 e del 2,6%.

Fra il 1998 e il 2015 il fondo sovrano norvegese ha reso in media il 3,7%. Già lo scorso ottobre un gruppo di economisti aveva suggerito di portare la componente azionaria al 70%, ma il responsabile del fondo, Knut Anton Mork, si era detto contrario, suggerendo anzi di ridurre la componente di equity al 50%.

Paesi Bassi

Airbnb, Amsterdam mette il tetto

Anche dall'estero arrivano conferme sulla necessità di una maggiore regolamentazione degli affitti brevi. I cittadini di Amsterdam non potranno più offrire i propri appartamenti in affitto attraverso Airbnb per più di 60 giorni all'anno. L'ennesima riprova che il problema degli affitti irregolari e poco trasparenti è fortemente sentito nel comparto del ricettivo, non solo in Italia.

Bernabò Bocca, presidente di **Federalberghi**: "Dopo New York, Berlino e Barcellona ora anche Amsterdam prende provvedimenti per evitare che i professionisti del settore vengano oppressi da un sistema privo di regole certe. Mentre all'estero ci si muove con attenzione per tutelare il lavoro di chi opera rispettando la legge nel nostro paese purtroppo è più difficile procedere: la recente bocciatura dell'emendamento Airbnb nella legge di Bilancio ne è la dimostrazione più chiara. Malgrado ciò ritengo che si tratti di una questione che resterà aperta fino a che non verranno recepite le ragioni del settore ricettivo".

Usa

Cresce la spesa per le costruzioni

A ottobre crescono le spese per costruzioni in USA. Il dato, comunicato dal Dipartimento del Commercio americano, ha segnato una **crescita** dello 0,5% nel confronto con settembre, rispetto al -0,4% del mese precedente a 1,172 miliardi di dollari. Rispetto allo stesso mese del 2015, si è visto un incremento del 3,4%. Tra le costruzioni private, le cui spese sono scese dello 0,2% a 885,8 miliardi, quelle di tipo residenziale sono salite dell'1,6% a 466,23 miliardi di dollari. La spesa in ambito pubblico è cresciuta del 2,8% a 286,78 miliardi di dollari.

Usa

Bene le richieste di mutui

Nella settimana al 25 novembre l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti ha registrato un valore di 417,2 punti, in calo del 9,4% rispetto alla settimana precedente (460,3 punti).

Lo rende noto la Mortgage Bankers Association, precisando che i **tassi sui mutui trentennali** sono saliti al 4,23% dal 4,16% rilevato in precedenza. L'indice di rifinanziamento è calato del 16,2% a 1.469,9 (1.754,2 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è calato dello 0,2% a 233,6 punti, 234,1 punti la settimana precedente.

Europa

Grandi investimenti nei centri commerciali

Secondo una ricerca condotta da **Cushman & Wakefield**, circa 8,1 milioni di mq di nuovi centri commerciali apriranno in Europa entro la fine del 2017, con una particolare attenzione all'intrattenimento attraverso il quale gli operatori si propongono di migliorare la customer experience.

Il report sullo sviluppo di centri commerciali in Europa (European Shopping Centre Development Report) mostra come la disponibilità di nuovi centri commerciali registri un'accelerazione dopo un primo semestre 2016 piuttosto debole, durante il quale sono stati completati solo 1,3 milioni di mq di nuovi spazi, con un calo del 7% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima. Tra tutti i centri ultimati, il 40% si trova in Russia e in Turchia.

L'Italia, con l'apertura de Il Centro ad **Arese** nel mese di aprile, si colloca al quarto posto con 93,000 mq di nuova GLA completata nel primo semestre del 2016.

Nella seconda parte dell'anno, da evidenziare l'apertura di Elnòs Shopping a Roncadelle, il secondo centro commerciale di IKEA Centres in Italia che, con una superficie complessiva di 88.000 mq, rappresenta il più grande centro commerciale della provincia di Brescia.

Se tutta la superficie prevista nel continente europeo sarà consegnata in tempo, il totale dei centri commerciali passerà da 156,3 milioni di mq – registrati alla fine del primo semestre 2016 – a 164,4 milioni di mq entro la fine del 2017.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

Sale l'indice Shiller

Standard & Poor's ha rilevato nel mese di settembre un aumento dello 0,1% dell'indice S&P Case Shiller, che misura l'andamento dei prezzi nelle principali venti **aree metropolitane** degli Stati Uniti. Un valore in decelerazione rispetto al +0,4% del mese precedente, secondo le stime degli analisti. Il dato sull'intera nazione è salito dello 0,4% rispetto ad agosto. Rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso l'indice che riguarda l'intera nazione è salito del 5,5%, più del 5,1% del mese precedente. Il dato annuale relativo alle dieci principali aree metropolitane è cresciuto del 4,3%, dopo il +4,2% di agosto, mentre quello relativo alle maggiori venti città è salito del 5,1%, come il mese precedente, ma meno del +5,2% atteso dagli analisti.

Mondo

Forti volumi sul commerciale

I volumi degli investimenti nell'immobiliare commerciale sono cresciuti nel 2016 in più della metà dei mercati europei, con alcuni mercati non-core che evidenziano crescite superiori ai mercati core. Questi i dati dell'ultimo rapporto **Savills**. Il volume di investimento complessivo nei 15 mercati europei monitorati dalla società è diminuito del 29% annuo nei primi nove mesi del 2016 a un totale di 122 miliardi di euro. Gli investimenti sono calati del 18% in Germania e del 19% in Spagna, ma sono cresciuti del 18% in Francia, 23% in Svezia e Italia, 27% in Polonia e del 36% in Irlanda. mese precedente, ma meno del +5,2% atteso dagli analisti.

Bruxelles

Allarme della Bce sui rischi di stabilità

La Banca Centrale Europea monitora i rischi alla stabilità finanziaria, ma per il momento non sussistono rischi di una **bolla immobiliare**. Mario Draghi, presidente della Bce, ha dichiarato in un'intervista a El Pais che "i prezzi delle case sono aumentati a Milano, a Barcellona e in alcune città tedesche ma questi aumenti sono circoscritti" mentre "per parlare di una bolla dovrebbe esserci una impennata dei prezzi e un forte aumento nell'erogazione dei prestiti"

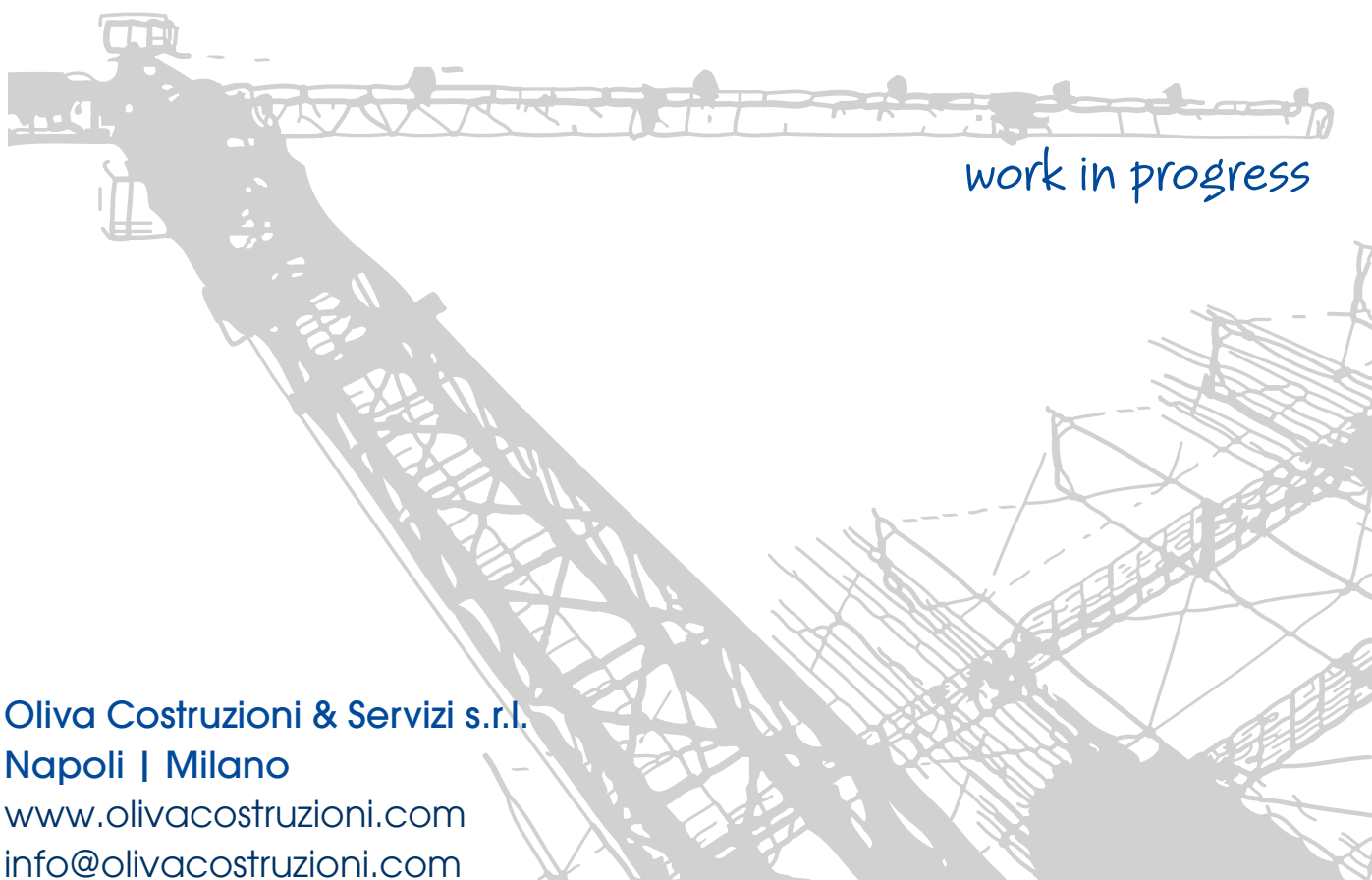




OLIVA
COSTRUZIONI
& SERVIZI

Specialists in:

- Fit out of Offices, Retail, Restaurants & Hospitality
- Sustainable Refurbishments
- New Buildings



Oliva Costruzioni & Servizi s.r.l.
Napoli | Milano
www.olivacostruzioni.com
info@olivacostruzioni.com



E' scomparso Claudio De Albertis, presidente Ance

Claudio De Albertis, presidente dell'Ance, è scomparso venerdì dopo una lunga malattia. Figlio di Edoardo e di Renata Mangiarotti, fratello dell'ex consigliera comunale Carla, il costruttore era nato a Genova nel 1950. Laureato al Politecnico di Milano nel 1976 e da allora era entrato nell'impresa di costruzioni di famiglia, la Borio Mangiarotti, fondata dal nonno, Carlo Mangiarotti.

De Albertis fu impegnato nell'associazionismo fin dal 1981, quando assunse l'incarico di membro del consiglio direttivo di Assimpredil, divenendone poi presidente. Seguirono quelle dell'In-Arch (Istituto nazionale di architettura) e dell'**Ance** (Associazione nazionale costruttori edili), oltre alla partecipazione alla Camera di commercio

di Milano e a quelle in numerosi consigli di amministrazione di società (tra le quali la Greenway, la Milano Serravalle e l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero). Da domenica 4 dicembre, a partire dalle ore 10.30, sarà aperta al pubblico la camera ardente presso il salone d'onore della Triennale di Milano.

Le esequie si svolgeranno a Milano lunedì 5 dicembre alle ore 11.00 presso la basilica di Sant'Ambrogio.

Aldo Mazzocco, Cdp: "Porgo le più sentite condoglianze ai figli ed alla famiglia di Claudio De Albertis, un grande galantuomo milanese, un grande Imprenditore, un grande Presidente dei Costruttori, che ci ha salutato lasciando tante cose ben fatte dietro di sé. Che il suo lavoro ed il suo

esempio siano da sprone per tutti noi che condividiamo la stessa passione per il bene del Paese”.

Luca Dondi, Nomisma: “Sicuramente perdiamo un uomo lungimirante, serio e non conformista. Claudio ha saputo comprendere prima e meglio di altri in questi anni drammatici per l’industria immobiliare e delle costruzioni l’importanza dell’innovazione e del superamento di logiche corporative. Ha tracciato un solco e indicato un senso di marcia; non possiamo permetterci di tornare indietro. Alla sua famiglia e ai suoi colleghi il senso più profondo della nostra vicinanza”.

Il presidente **Achille Colombo Clerici**, i vice presidenti, i componenti il Consiglio Direttivo, il Segretario generale di Assoedilizia- Associazione della Proprietà Edilizia, consulenti e collaboratori, partecipano con profondo cordoglio al lutto per la scomparsa dell’ing. Claudio De Albertis, presidente di Ance-Associazione nazionale costruttori edili ricordandone l’impegno professionale e civile, fino all’ultimo, in rappresentanza degli interessi e dei valori della categoria imprenditoriale.

“Ricorderemo Claudio De Albertis come una persona competente, che ha sempre lavorato con passione per la città di Milano, con tante proposte innovative e molta energia, sapendo ben rappresentare e coniugare le idee della cosiddetta “società civile”. In questa occasione voglio ricordare l’ottima collaborazione da lui sviluppata con l’Ordine

degli Ingegneri di Milano. Lo ricordiamo con moltissima stima e affetto”, così **Stefano Calzolari** Presidente Ordine degli Ingegneri di Milano ricorda Claudio De Albertis Presidente ANCE e Triennale Milano.

Il Presidente Nazionale FIMAA **Santino Taverna**, i Vicepresidenti e il Consiglio Nazionale FIMAA si uniscono al cordoglio per l’improvvisa scomparsa dell’ingegner Claudio De Albertis, Presidente di Ance - Associazione Nazionale Costruttori Edili - e della Triennale di Milano ricordandone l’impegno, la lealtà e la passione per il bene del Paese. “Una grave perdita per il mondo Associativo – ha commentato il Presidente Nazionale Taverna. Era uomo amante dell’arte, profondamente leale e di grande umanità”.

La Fiaip, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, esprime il proprio cordoglio per la scomparsa di Claudio De Albertis, presidente dell’Ance e della Triennale di Milano.

Il mondo dell’imprenditoria e dell’immobiliare perde un uomo di grande valore, una persona di straordinaria passione civica, intelligenza e visione; un imprenditore da sempre impegnato nell’associazionismo a difesa dell’edilizia e dei costruttori, pronto a battersi per un’edilizia rispettosa dell’ambiente e per la rigenerazione delle città.

E’ questo il messaggio di cordoglio che esprime alla famiglia e ai figli il Presidente Nazionale Fiaip **Paolo Righi** per la scomparsa di Claudio De Albertis, Presidente dell’Ance e della Triennale di Milano.





Il B&B gonfia le vele

Negli ultimi anni il **Bed and breakfast** è stato scelto da numerosi turisti per soggiornare durante le vacanze e non solo. Secondo l'ultimo dato pubblicato dall'Istat il numero dei B&B in Italia si mantiene sulle 25.000 unità e dal report 2016 realizzato dal portale "Bed and Breakfast" è emerso che chi apre un B&B lo fa tanto per incrementare le entrate familiari, quanto per pura passione e per il piacere di accogliere ospiti da tutto il mondo. Si afferma come diversi disoccupati siano riusciti ad affrontare il periodo di crisi mettendo a reddito una proprietà, altri hanno abbandonato il loro lavoro e iniziato ad intraprendere l'attività di Bed and Breakfast per rimanere più vicino a figli o genitori. L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato questo mercato in alcune delle principali città italiane. Nella **capitale** c'è chi investe nell'immobiliare ricercando

degli immobili da poter adibire a B&B. Si prediligono le soluzioni da ristrutturare per poterle personalizzare in base alla camera da ricavare. Via Cassiodoro, via Tacito e via Cavour sono le zone maggiormente apprezzate dove si concentrano prevalentemente palazzi di stile umbertino. Le quotazioni per una soluzione da ristrutturare sono di 6000-7000 euro al mq. Interessa anche la zona di **San Giovanni in Laterano** dove si sono realizzate sia compravendite di immobili da destinare a casa vacanza sia di B&B, dal momento che la zona sorge a ridosso del Colosseo e si presta ad affitti turistici. Con la finalità di investimento si scelgono prevalentemente bilocali e trilocali (un trilocale si affitta intorno a 700-900 euro al mese). Un bilocale si affitta intorno a 100-120 euro al giorno.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Re Italy, i conti del settore

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare.it

Cominciamo col dire che chi cerca temi semplici e istituzionali in questa edizione di RE ITALY, la convention organizzata da Monitorimmobiliare in Borsa Italiana, il 19 gennaio 2017 non troverà soddisfazione. E' un appuntamento rivolto solo a imprenditori, manager, rappresentati di grandi e piccole aziende che operano nel settore immobiliare. Che trovano spunti e creano relazioni, su basi concrete. Per questo, abbiamo scelto di non dare spazio ai rappresentanti politici, governativi e talvolta associativi.

Per troppo tempo abbiamo ascoltato promesse, impegni, tavoli di lavoro in corso, che puntualmente non hanno portato a nulla. Solo qualche riga sui giornali, ma alzi la mano chi ha portato a termine un contratto o avviato un investimento grazie all'opera di queste strutture. Per queste attività, quindi, RE ITALY non è il posto giusto.

Detto questo, il 19 gennaio 2017, a RE ITALY sul palco parleranno 2 tra i maggiori specialisti del mercato e dell'analisi

degli investimenti, anche immobiliari. Da una parte **Marco Liera**, giornalista per 20 anni del Sole 24 Ore anche a capo di Plus 24, che ha creato 5 anni fa You Invest, la scuola di formazione finanziaria. Da sempre molto schietto nelle sue affermazioni sul real estate. Dall'altra **Luca Dondi** di Nomisma. Preciso di Nomisma per evitare che poi il suo intervento venga diffuso affiancato alla sigla di qualche associazione. Luca Dondi lo si apprezza per la sua chiarezza e indipendenza. E di solito coglie nel segno. Al centro Istat con i suoi dati.

Scopo dell'incontro è l'**analisi del rendimento degli investimenti in immobili**. Conti alla mano, confrontati con altri strumenti.

Si parlerà chiaro, col supporto solo dei dati reali. Un momento utile per verificare le proprie strategie e convinzioni, in un mondo che è cambiato per sempre.

RE ITALY 19 gennaio 2017, Borsa Italiana Milano.

Orsini alla guida di FederlegnoArredo

Emanuele Orsini è stato nominato come prossimo presidente di FederlegnoArredo per il triennio 2017-2019. Lo ha deciso la giunta della Federazione. Orsini è stato designato all'unanimità, voto da confermare all'assemblea generale 2017 con il voto di tutti gli associati.

Nato a Sassuolo, classe 1973, impegnato fin da subito dopo gli studi nell'azienda di famiglia e nel sistema associativo delle imprese del settore. Nel 2013 è stato eletto presidente di Assolegno, associazione che rappresenta circa 500 imprese del settore prime lavorazioni e costruzioni in legno.

Domanda sostenuta a San Marino



Resta dinamico il mercato immobiliare di San Marino. Le zone più richieste sono le più servite, come il castello di Borgo Maggiore, Domagnano e Serravalle; un discorso a parte, essendo patrimonio dell'UNESCO, riguarda il centro storico di San Marino. L'offerta immobiliare è composta prevalentemente da appartamenti, in maggioranza trilocali, e soluzioni semi-indipendenti come villette a schiera e bifamiliari. Le soluzioni indipendenti, di cui c'è poca offerta, non

hanno invece un ampio mercato a causa dei prezzi elevati.

La domanda immobiliare è composta da giovani coppie o famiglie con un acquisto di prima casa il cui budget oscilla tra 180.000/ 250.000 euro. Situazione diversa invece per gli imprenditori che, per avere la residenza in Repubblica, oltre ad un piano occupazionale devono investire almeno 300.000 euro in un immobile di qualsiasi tipologia.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



casa.it[®]

**Scopri il nuovo modo
di trovare casa**



su PC, Tablet, App e Mobile

www.casa.it



Come proteggere e valorizzare il patrimonio

“L’obiettivo è presentare le caratteristiche degli strumenti giuridici che permettono di proteggere e valorizzare il patrimonio accumulato negli anni”.

Stefano Loconte, fondatore dello studio Loconte & Partners professore di Diritto Tributario all’Università Lum di Casamassima (Bari), presenta così a Review lo spirito di “Strumenti di pianificazione e protezione patrimoniale”, libro che ha appena pubblicato con le

edizioni Ipsoa.

Come nasce il libro?

“Dall’idea di presentare le soluzioni per tutelare i risparmi accumulati negli anni e trasmetterli alle generazioni future. Approfondiamo gli strumenti presenti nel sistema giuridico italiano e in quello internazionale. Proteggere il patrimonio significa evitare la dispersione del valore”.

Loconte: protezione e pianificazione degli investimenti

MONITOR LEGALE



La videointervista a Stefano Loconte

Quali sono i rischi di non una pianificazione non adeguata?

“Spesso questo comporta tensioni tra gli eredi, con una perdita di valore del bene. Immaginiamo l’immobile destinato a tre figli, che non concordano su cosa farne. L’immobile magari resta fermo per anni, rischia di andare in malora, mentre nel frattempo vanno pagate le imposte”.

Come evitare gli errori?

“Sul mercato ci sono tanti strumenti, ma non esiste ricetta univoca. Si tratta di costruire un abito su misura sulla base della valutazione quantitativa e qualitativa degli asset. Il tutto parametro alle



“Approfondiamo gli strumenti presenti nel sistema giuridico italiano e in quello internazionale. Proteggere il patrimonio significa evitare la dispersione del valore”

prospettive di medio e di lungo periodo. Cosa attendersi dall’asset insomma”.

Certo non è facile pianificare quando, al di là degli aspetti tecnici, occorre fare i conti anche con i sentimenti, spesso poco razionali. Chi, come lei, opera come consulente, deve porsi anche come psicologico?

“Sì. Infatti il lavoro deve partire dalla mappatura del patrimonio e da un’analisi delle prospettive di rendimento e valorizzazione”.

Gli argomenti del volume in sintesi:

- L’intestazione fiduciaria
- Il fondo patrimoniale
- Le polizze assicurative
- I patti di famiglia
- Le holding come strumenti di tutela del patrimonio
- Il trust



contenuto esclusivo

a cura di

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



Il mercato immobiliare residenziale di Genova

Il mercato residenziale del capoluogo ligure è in fase di miglioramento con un incremento delle compravendite di circa il **cinque per cento** rispetto al 2015, stimando seimila compravendite. A partire dal 2014 si è assistito a una leggera ripresa del mercato, che si è fatta più ingente nell'ultimo anno e continuerà su questo trend nel 2017.

Inversione di tendenza

L'offerta, che si aggira attorno a 8.500 unità, inverte la tendenza negativa degli ultimi anni, registra circa il due per cento in più rispetto allo scorso anno. Il fatturato è tornato in campo positivo nel 2014, quando ha riportato un valore di circa **1,3 miliardi di euro**.

+5%

le compravendite rispetto al 2015

1,3 miliardi

il fatturato nel 2016

Da quel momento il fatturato è gradualmente cresciuto, senza però lasciar prevedere un ritorno ai valori pre-crisi nel breve periodo.

La percentuale di assorbimento si mantiene attorno al settanta per cento, tornando ad allinearsi ai valori registrati nel 2010.

Soffre l'edilizia, che non riesce a ripartire con nuove costruzioni, salvo qualche eccezione. Per l'edificazione di nuove unità residenziali, in particolare, si

sceglie spesso il territorio che si estende nei quartieri marittimi della fascia semicentrale.

Prezzi stabili

Stabili i volumi dei prezzi al metro quadro, che risalgono leggermente nella zona centrale e nel semicentro, ma sono ancora in calo in periferia. Anche nella fascia semicentrale si stima un aumento dei valori nell'anno in corso, che attesta un aumento dell'1,4 per cento rispetto al 2015 con il valore di **3.400 euro** al metro quadro.

Diversa la situazione delle zone periferiche: qui continua la contrazione dei prezzi, che perdono oltre quattro punti percentuali nell'ultimo anno, ma il segno della variazione dovrebbe tornare positivo nel 2017.

Anche i **canoni di locazione** sono rimasti stabili nel 2016 rispetto al 2015, ma la variazione è destinata a tornare positiva nel 2017. È forte il divario tra il centro, che spinge i volumi annui, e periferia, che registra valori massimi di novanta euro al metro quadro all'anno, contro i 145 euro mq/anno delle vie di principali.

Il mercato immobiliare residenziale di Genova

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
Offerta (unità)	10.100	10.700	9.000	8.800	8.600	8.350	8.500
var%		5,9	-15,9	-2,2	-2,3	-2,9	1,8
Compravendite (unità)	7.300	7.200	5.700	5.100	5.600	5.700	6.000
var%		-1,4	-20,8	-10,5	9,8	1,8	5,3
Fatturato (milioni di euro)	1830,0	1733,0	1375,0	1183,8	1270,0	1241,3	1280,0
var%		-5,3	-20,7	-13,9	7,3	-2,3	3,1
Assorbimento totale (%)	72,3	67,3	63,3	58,0	65,1	68,3	70,6

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Cresce nel Regno Unito il residenziale di lusso

**SCARICA
LA RICERCA**

15.000
sterline al mese per gli
immobili Super prime

Il report **Knight Frank** sugli affitti del segmento “Super prime” nel Regno Unito offre una panoramica sulle performance del mercato di abitazioni il cui canone mensile supera le 15.000 sterline. Il report riporta un’analisi dello stato di salute del mercato, sottolineando le tendenze più significative con lo scopo di fornire una visuale accurata della situazione.

In particolare, la ricerca sottolinea come i cambiamenti nella tassazione e la maggiore flessibilità da parte dei locatori abbiano permesso di rafforzare l’attività in questo segmento.

RESIDENTIAL RESEARCH

SUPER PRIME HOME COUNTIES LETTINGS WINTER | 2016/17

FIGURE 1 Location of super prime rental properties (asking rents, 2016)

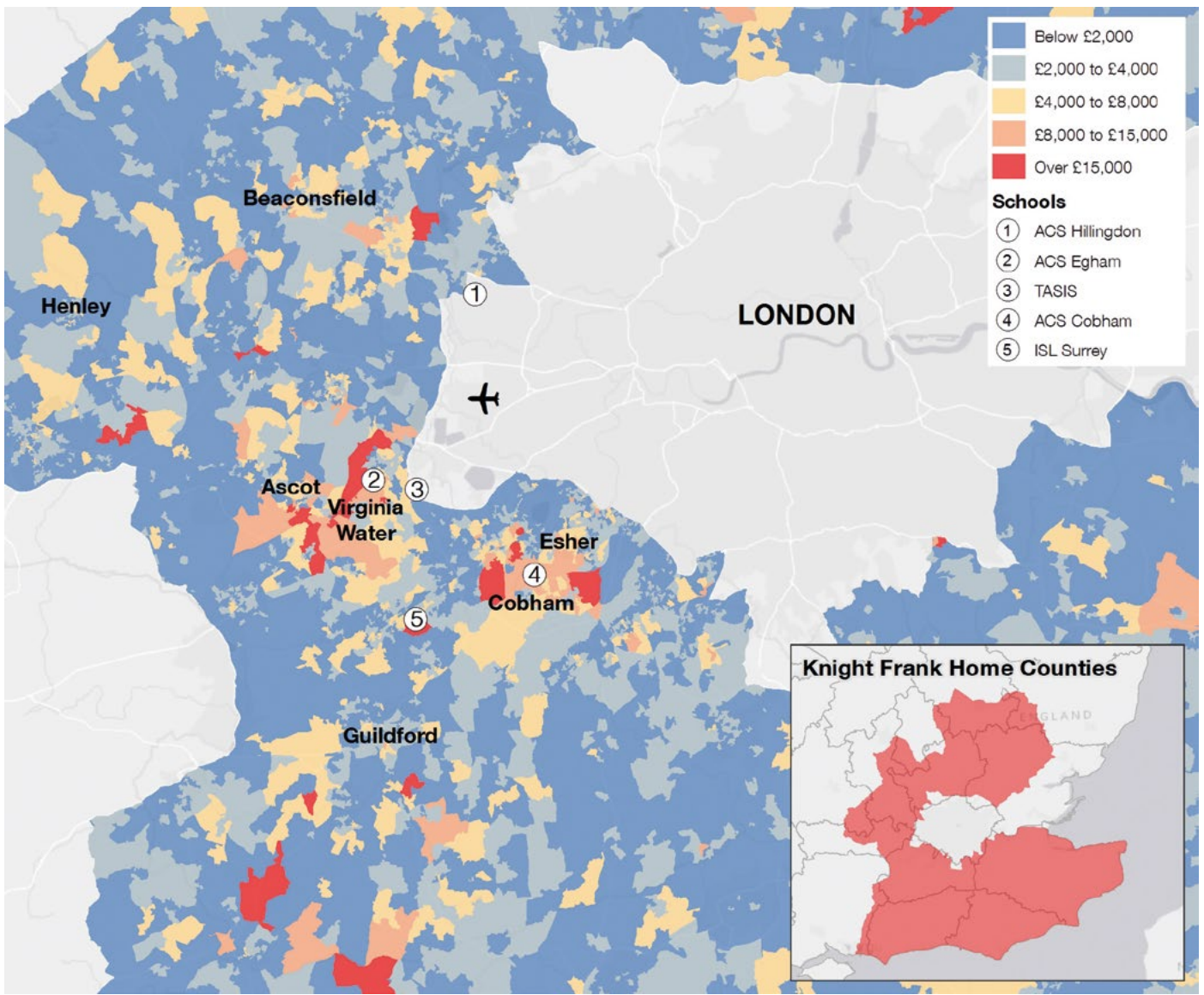


FIGURE 2 Super prime Home Counties lettings market in numbers

56%
The increase in the number of properties available for rent compared to last year

36%
Proportion of super prime tenancies in the Home Counties let to US nationals since 2014

£22,975
Average monthly asking rent for a super prime property in the Home Counties (2016)

£1.1 million
Stamp duty payable on a £10 million property

Source: Knight Frank Research



Gli universitari scelgono il bilocale

SCARICA
LA RICERCA

3,9%

la percentuale di
studenti tra chi
cerca locazione

Con i budget limitati a disposizione, i giovani studenti universitari puntano soprattutto su soluzioni nei bilocali, secondo quanto emerge da uno studio di Tecnocasa.

Location decisiva

Nel primo semestre del 2016 sul mercato delle locazioni si registrano canoni in rialzo nelle grandi città: +0,7% per i bilocali e +0,8% per i trilocali. Il 3,9% di coloro che hanno cercato in locazione rivolgendosi ad una delle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete è rappresentato da **studenti universitari** che si trasferiscono dalla loro città di residenza per studiare. In genere, gli studenti che hanno già scelto l'ateneo da frequentare, iniziano le ricerche per trovare la casa in affitto nel periodo di luglio o nei mesi di settembre ed ottobre, quando sono terminati i test di ammissione.

Tra gli aspetti maggiormente valutati dagli studenti, oltre alla presenza di servizi e alla tranquillità, c'è la **vicinanza alla sede universitaria**, in modo da ridurre i tempi di spostamento.

Fare di necessità virtù

Dall'analisi elaborata dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa risulta che il taglio più affittato è il bilocale (39,8%), seguito dal trilocale (28,9%). Si preferisce il bilocale con la cucina abitabile in modo da utilizzare il soggiorno come stanza singola, cosa più difficile da fare se invece la casa è provvista di angolo

cottura.

Negli ultimi anni è in costante crescita l'attenzione alla **qualità abitativa**, complice anche la maggiore offerta immobiliare presente sul mercato: si guarda sia alla qualità dell'appartamento e del condominio, sia alla qualità dell'arredamento.

Cresce anche l'attenzione alle spese condominiali che, negli ultimi tempi, sono sempre più considerate dai potenziali inquilini che mirano a contenerle.

Il contratto più stipulato è quello a canone libero (57%), a seguire quello transitorio (30,6%).

ROMA CITTÀ	Monolocali	Bilocali	Trilocali
Centro			
FLAMINIO - PONTE MILVIO - BELLE ARTI	700	1000	1100
SAN LORENZO - UNIVERSITÀ	650	800	900
MONTESACRO - CITTÀ GIARDINO	400	650	800
MONTESACRO - IONIO	550	700	800
NEMORENSE	650	800	1000
NEMORENSE - LUCRINO - MASSACIUCCOLI - VESCOVIO	700	850	1000
PARIOLI - TRIESTE - COPPEDÈ - TORLONIA	850	1000	1350
TRIESTE - AFRICANO	550	800	900
TRIESTE - CORSO TRIESTE	400	600	800
TRIESTE - PIAZZA ISTRIA	400	600	800
TRIESTE - SOMALIA	600	750	950
TRIESTE - VILLA TORLONIA	500	700	1000
TIBURTINA	600	750	900
TIBURTINA - CASAL BRUCIATO	600	750	850
TIBURTINA - PIETRALATA	600	700	800
TIBURTINA - TOGLIATTI	600	700	800
UNIVERSITÀ	650	950	1300
SAN GIOVANNI - RE DI ROMA	700	900	1100
GEMELLI - PINETA SACCHETTI	600	800	1000
GEMELLI - TRIONFALE	550	750	900
MILANO CITTÀ	Monolocali	Bilocali	Trilocali
BRERA	1000	1500	2000
CORSO COMO - XXV APRILE	700	1100	1700
CORSO GARIBALDI - MOSCOVA	750	1400	2000
CORSO GENOVA - DE AMICIS	600	800	1000
MOSCOVA - TURATI	700	1100	1700
PORTA ROMANA - CROCETTA	600	900	1300
SAN VITTORE - CADORNA - MAGENTA	600	750	1000
SOLARI - FOPPA	650	900	1300
SOLARI - PORTA GENOVA	500	750	950
TOLSTOJ	500	600	800

RE ITALY

WINTER FORUM



19 Gennaio 2017

Milano - Borsa Italiana



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.