

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 49  
1-7 aprile

# REVIEW

WEB EDITION

## Milano tra i big d'Europa



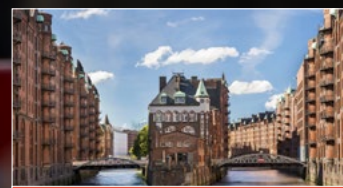
Il peso delle tasse  
sull'immobiliare



Ochio a cosa si mette  
in portafoglio



Crescono gli investimenti  
nello student housing



Amburgo, la più amata  
in Europa centrale

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### Milano tra i big d'Europa (video)

*E' una sfida difficile, ma il capoluogo lombardo ha le sue carte da giocare per attrarre le aziende in uscita da Londra*

## 7 PRIMO PIANO

### Numeri da record per Cassa depositi e prestiti

*Quella che viene definita la nuova Iri manda in cantiere un 2016 con numeri da record*

## 9 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Usa | Segnali contrastanti dal mercato
- Usa | Trump punta sulle infrastrutture

## 12 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- Milano, rivoluzione in dieci anni
- Priorità alla riduzione delle tasse

## 19 FINANZA



### Occhio a cosa si mette in portafoglio

*Cresce il rischio nei portafogli delle famiglie italiane. A lanciare l'allarme è Ignazio Visco, governatore di Bankitalia*

## 21 MERCATO

Amburgo è la più ambita dell'Europa centrale

## 23 REPORT

Il peso delle tasse sull'immobiliare

## 25 REPORT

Crescono gli investimenti nello student housing

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 49  
1-7 aprile

# REVIEW

WEB EDITION

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

**MONITORIMMOBILIARE**  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Contatti  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
Tel: +39 0236752546  
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità  
Tel: +39 344 2573418  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

Seguici su:



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

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



# Milano tra i big d'Europa

La sfida è in salita, ma Milano ha le sue carte da giocare per attrarre il maggior numero di aziende in **uscita da Londra** dopo l'esito referendario che ha decretato l'avvio della Brexit. Il distacco vero e proprio dall'Unione europea avverrà a fine marzo del 2019, ma tra le corporation sono già partiti i ragionamenti sui nuovi headquarter continentali. La questione è calda soprattutto in **ambito finanziario**, dove vige il sistema del passaporto, che consente di servire l'intero

mercato comunitario scegliendo come insediamento una qualsiasi città dell'Ue.

## **Competitività internazionale**

“Se il mondo sapesse di Milano, Milano sarebbe in cima al mondo”. E' questo il messaggio lanciato nei giorni scorsi nel corso di un evento che si è svolto presso il palazzo della Regione Lombardia, dal titolo: “Milano Capitale Europea della Finanza presenta il Global Financial Centres Index”.



La videointervista a Donato Iacovone

Un evento seguito dalla nostra redazione, che ha effettuato anche una serie di videointerviste.

“Milano già eccelle nei fattori strumentali”, ha spiegato **Maurizio Bernardo**, presidente commissione parlamentare Finanze. “Dopo le riforme di Governo e Parlamento, e’ diventata una delle piazze finanziarie europee piu’ competitive grazie al provvedimento sull’attrazione dei cervelli (relatore Pagano), la cooperative compliance, il tutor amministrativo, il patent box, l’arbitro per la conciliazione finanziaria istituito presso la Consob e il protocollo arbitrale Select Milano-Corte Arbitrale Europea”. Lo stesso Bernardo ha presentato la proposta di legge della quale è primo firmatario che intende attribuire all’area metropolitana di Milano un’ampia autonomia amministrativa, facendone una città a statuto speciale.

### Il modello Milano

Di positivo c’è l’approccio con il quale istituzioni, altri enti pubblici e aziende private si stanno muovendo: un’unione di intenti e di sforzi per attrarre investimenti



La videointervista a Luigi Casero

nella capitale economica della Penisola. Un approccio di cui si è trovata conferma non solo nell’evento milanese, ma anche nella missione londinese organizzata nei giorni scorsi, anche con la presenza del sindaco di Milano Giuseppe Sala e con il governatore regionale Roberto Maroni. Nell’occasione è stata presentata una road map per quattro possibili sedi per l’**Em**a (l’Agenzia europea del farmaco), che a questo punto dovrà lasciare la sede londinese.

Al progetto lavora un team di un centinaio di esperti, tra presidenti di associazioni di categoria, ordini professionali, accademici e rappresentanti di enti no profit, già si riunisce da diversi mesi a Milano e Roma per elaborare proposte e progetti.

### Si punta al colpo grosso

Se l’arrivo dell’**Em**a sarebbe un risultato di grande prestigio, il colpo da novanta si potrà fare con l’eventuale conquista dell’**Euroclearing**, il mercato di liquidazione e regolamento delle transazioni denominate in euro nel mercato dei derivati, un mercato che vale **570 miliardi di dollari all’anno**.



“Da un punto di vista infrastrutturale Milano è in cima al mondo e può essere la soluzione al tema della Brexit perché è già junior partner di Londra. Non concorreremo per rubare affari a Londra ma per offrire alla città nuove opportunità”, ha sottolineato in merito **Luigi Casero**, viceministro dell’Economia. Tra le iniziative adottate dal Governo nazionale per attirare i gestori e i detentori di grandi ricchezze vi è anche l’imposta forfettaria da 100mila euro annui che ha debuttato nel 2017, destinata a chi sposta la residenza nella Penisola. Un altro sforzo per competere alla pari con gli altri Paesi a caccia di capitali in uscita da Londra.

### Le interviste

**Donato Iacovone**, amministratore delegato di Ey in Italia e managing partner dell’area mediterranea

### **Dopo l’attivazione dell’art.50 è partita la caccia a conquistare le aziende. Milano come è messa?**

Si tratta di uno dei primi dieci posti al mondo dove poter investire perché ha una buona qualità delle infrastrutture, negli ultimi anni è stata oggetto di importanti riqualificazioni urbane, però tendiamo a venderci male, a rappresentare il nostro territorio peggio di quello che è.

### **Possiamo dire però che per una volta istituzioni, soggetti pubblici e privati stanno collaborando in maniera proficua.**

Tutto vero. Le iniziative per promuovere Milano come destinazione di enti e imprese in uscita da Londra hanno avuto la spinta propulsiva del ministero dell’Economia, ma anche di tanti soggetti privati. Con il cambiamento della corporate tax si è fatto un passo in avanti per competere. Stiamo dimostrando una grande capacità di fare sistema.



La videointervista a Maurizio Bernardo

**Luigi Casero**, viceministro dell'Economia  
 “Milano ha tutte le caratteristiche per attirare gli istituti finanziari in uscita da Londra. Si tratta di una partita complessa, anche altre grandi città europee sono della partita, ma Milano è l'unica città italiana che può dire la sua. Il compito del legislatore è di convogliare le spinte che arrivano dal basso in modo da dar vita a un piano per poter far spiccare Milano in questa sfida internazionale.

Alcune norme per favorire la capacità attrattiva sono già state avviate, altro si può fare e poi contano anche la capacità di fare marketing in maniera efficace. Non dimentichiamo poi la forza turistica di Milano, che sicuramente può aiutare in tal senso.

Oltre alla qualità della vita, ad alti livelli nel capoluogo lombardo”.

**Maurizio Bernardo**, presidente commissione parlamentare Finanze:  
 “La formula vincente per il nostro Paese e per Milano è di vedere, a fianco alle istituzioni alle quali spettano i passaggi formali, il mondo delle imprese,



La videointervista a Romeo Battigaglia

alberghiero, della scuola. Vogliamo lanciare un messaggio chiaro: la squadra c'è, è completa e può accogliere le esigenze di tutti. Nel corso degli anni il gap tra Milano e il resto d'Italia è cresciuto sensibilmente. Ma ricordiamoci che se Milano vince la sfida, porta benefici a tutta Italia. Il capoluogo lombardo è un polo d'eccellenza in molti settori, una piazza in grado di offrire servizi di alta qualità dalla sanità per all'istruzione, con le scuole internazionali”.

**Romeo Battigaglia**, partner dello studio legale Simmons&Simmons:  
 “Milano è una città capace di attirare investimenti internazionali. Dalla nostra esperienza posso confermare che, all'esito della Brexit, si stanno spostando tante operations dei nostri clienti internazionali.

Anche se il dibattito dei media è soprattutto su dove verranno spostate le sedi locali, ciò che davvero può fare la differenza è il posto in cui verranno spostate le operations. Ed è qui che Milano può fare la differenza”.

# Numeri da record per Cassa depositi e prestiti

contenuto esclusivo



La fin qui negativa esperienza del **Fondo Atlante** penalizza l'andamento economico di Cassa Depositi e Prestiti (la partecipazione dell'ente ammonta a 500 milioni di euro), ma non impedisce a quella che viene definita la nuova Iri di mandare in cantiere un 2016 con numeri da record.

## I numeri

L'ultimo esercizio si è chiuso con un

**utile netto consolidato** di 1,1 miliardi, grazie soprattutto al forte incremento del risultato di Cdp spa con 1,7 miliardi di profitti rispetto ai 900 milioni dell'anno precedente. Il totale dell'attivo è di 410,4 miliardi, il patrimonio netto cresce a 35,7 miliardi rispetto ai precedenti 34,6 miliardi. Cassa spa ha partecipazioni e titoli azionari per 32,6 miliardi (+10,1%). Lo stock di crediti verso clientela e le banche è stabile a circa 103 miliardi.



### Sostegno all'economia

L'amministratore delegato e direttore generale di Cdp, Fabio Gallia, ha rivendicato soprattutto il ruolo dell'ente controllato all'80% dal Tesoro (le fondazioni di origine bancaria sono al 18% e la quota restante è di azioni proprie) nel sostegno all'economia nazionale.

Cdp ha aumentato il sostegno all'economia italiana.

Le destinazioni sono state per il 47% all'internazionalizzazione delle imprese (14,2 miliardi) e per il 35% alle imprese (10,5 miliardi); altri 5,4 miliardi al settore pubblica amministrazione, infrastrutture e **immobiliare**.

“L'Italia è un paese che fa fatica sul fronte delle **infrastrutture**, ma sono fondamentali per il turismo in crescita”, ha aggiunto l'amministratore delegato. Citando il **Piano carceri** e quello per diffondere l'illuminazione pubblica a Led, Gallia ha evidenziato tuttavia che “ci sono vincoli che non dipendono da noi”,

enfaticamente successivamente che Cdp ha sostenuto comunque iniziative per la diffusione della fibra ottica. “Questo è il secolo dell'innovazione e noi dobbiamo essere i primi a investire per catalizzare risorse private, attraverso la promozione del venture capital”, ha aggiunto.

### Le sfide future

Quanto alle sfide future di Cassa, il presidente Claudio Costamagna si è detto favorevole alla fusione delle due **banche venete**, Veneto Banca e Popolare di Vicenza, controllate dal Fondo Atlante e per le quali si prospetta un salvataggio per mano pubblica.

Quanto all'**Ilva**, Gallia si è detto fiducioso sul futuro della siderurgia italiana. Cassa spa è nella cordata di Acciaitalia per rilevare il polo siderurgico tarantino. “In Italia il consumo di acciaio è tra i più alti in Europa”, ha ricordato Gallia. “Non esiste un Paese industriale che non abbia una dorsale siderurgica. Non avere un forte player è impensabile”.



## Usa

# Segnali contrastanti dal mercato

Immobiliare a Stelle e Strisce in controluce. Secondo quanto rilevato dalla Standard & Poor's, nel mese di gennaio l'indice S&P Case Shiller, che misura l'andamento dei prezzi nelle principali venti aree metropolitane degli Stati Uniti, ha evidenziato un aumento su base annua del **5,7%**, rispetto al +5,5% del mese precedente. La crescita rilevata è più veloce rispetto alle aspettative del mercato, con valori ai massimi degli ultimi 31 mesi. Su base mensile si è registrata una crescita dello 0,2% contro lo 0,3% rilevato a dicembre, mentre il dato destagionalizzato segna un incremento dello 0,9% come il mese precedente. Mentre l'indice "**Pending home sale**", elaborato dalla National Association of

Realtors, è salito a febbraio del 5,5% a livello mensile e del 2,6% a livello annuale, attestandosi a 112,3 punti.

L'indice fa riferimento alla vendita di case esistenti per le quali è stato sottoscritto un contratto preliminare ma non ancora quello definitivo. È considerato un indicatore della situazione economica e della sicurezza delle famiglie rispetto ai propri mezzi finanziari. Infine calano le richieste di mutui. Nella settimana al 24 marzo l'indice che misura il volume di questo indicatore si è attestato a 403,6 punti, in calo dello 0,8% rispetto alla settimana precedente (406,8 punti). Lo rende noto la **Mortgage Bankers Association**.

Usa

## Trump punta sulle infrastrutture



Il segretario ai Trasporti Usa, Elaine Chao, ha comunicato le indicazioni sul piano di investimenti del presidente Donald Trump. Secondo Chao, entro fine anno sarà svelato il piano da 1.000 miliardi di dollari. L'iniziativa, le cui fonti di finanziamento non sono state specificate sarà "un programma strategico e mirato di investimenti del valore di **mille miliardi** nel corso di 10 anni - ha fatto sapere Chao - la proposta coprirà,

oltre le infrastrutture dei trasporti, anche i settori dell'energia, acqua e forse anche le telecomunicazioni a banda larga e ospedali per i veterani".

Il progetto dovrebbe includere anche incentivi per collaborazioni del settore pubblico con quello privato. Inoltre verrà perseguito l'obiettivo di velocizzare i processi di approvazione dei progetti governativi.

  
kNow the Future

*Real Estate*

PORTFOLIO  
ALPHA

PORTFOLIO  
BETA

North Land

South Land

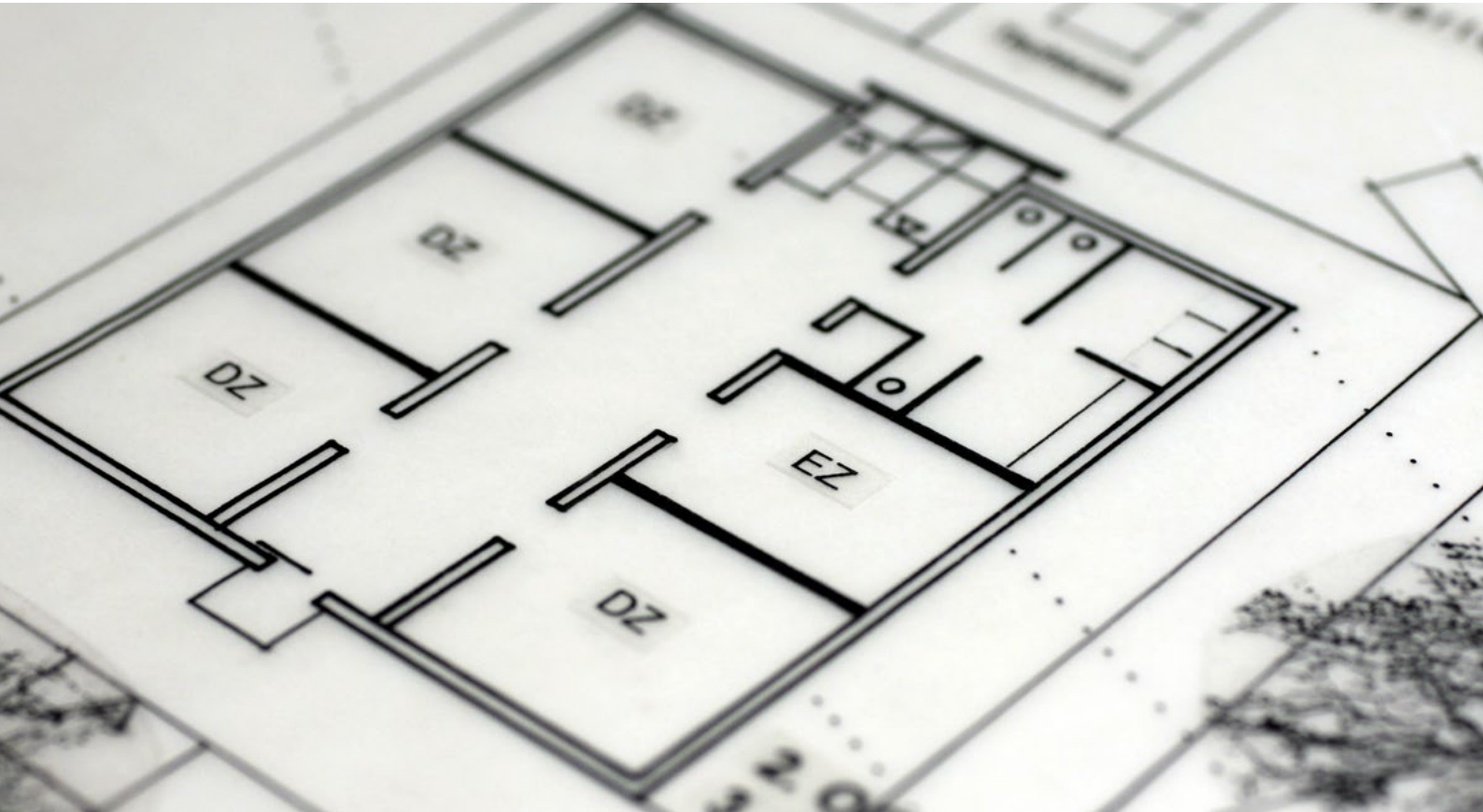
Building

Commercial  
space

Industrial  
Centre

**M | VDR | Real Estate** è la **soluzione integrata** e **modulare** che semplifica la gestione del **portafoglio immobiliare** e lo svolgimento delle **Due Diligence**. La piattaforma permette di **organizzare** e **condividere la documentazione riservata**, nonché di **svolgere e controllare i processi ricorrenti** connessi all'attività in un'unica soluzione **web based, multilingue e con i massimi criteri di sicurezza**.





# Catasto e consumi: immobiliare centrale nel nuovo Documento di Economia e Finanza

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

Siamo ancora a livello di indiscrezioni, ma di giorno in giorno vanno sempre più delineandosi i confini del Def (Documento di Economia e Finanza) destinato a fare da base per la Legge di Bilancio 2018.

## Partenza in salita

Trovare la quadratura del cerchio è tutt'altro che semplice, dato che la partenza è ad handicap. Per evitare che scattino le clausole di salvaguardia sotto forma di aumenti di Iva e accise occorre trovare 20 miliardi di euro. Una somma mostruosa, che corrisponde a circa l'1,3% del Pil, cioè della ricchezza prodotta ogni anno nel nostro Paese.

Stante il pressing di Matteo Renzi per non aumentare le tasse, al Governo Gentiloni non resta che provare a spingere soprattutto sul versante del taglio ai costi

e della lotta all'evasione fiscale, con l'obiettivo di recuperare per queste due strade la maggior parte della somma in questione. Gli unici aumenti dovrebbero riguardare i tabacchi, con la previsione di una trattativa con l'Ue per ottenere nuova flessibilità.

## Edilizia nel mirino

Gli interventi riguardanti il comparto immobiliare dovrebbero essere di due tipi. Innanzitutto sono previste misure per imporre una maggiore efficienza nei consumi energetici degli immobili pubblici. Esiste già un piano in merito, con 130 possibili misure, che potrebbero generare risparmi stimati in 1,4 miliardi. Tra questi vi sono i cosiddetti **Federal Building**, con la previsione di accorpamento in un unico immobile di diverse strutture.

Qualche esempio: a Messina sette uffici giudiziari saranno concentrati all'interno di un ex nosocomio militare, mentre a Piacenza nascerà un nuovo ospedale adibendo a nuova funzione un'area militare. L'agenzia del demanio ha calcolato che dei 44.623 beni pubblici al 2016, dal valore di 60 mld di euro, l'84 % è in uso governativo, suddiviso tra ministeri e loro articolazioni territoriali.

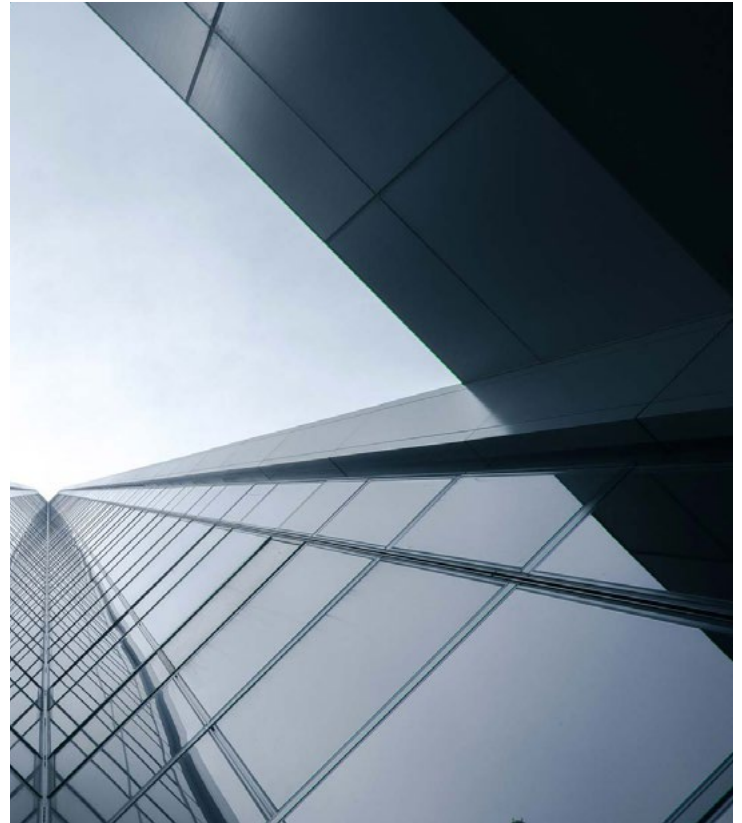
### Rispunta la riforma del Catasto

Torna poi ad affacciarsi l'ipotesi di riformare il Catasto, privilegiando il **calcolo per metri quadri** al posto di quello per vani dell'immobile.

Già da tempo l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibili sulle visure catastali i dati di superficie per 57 milioni di unità immobiliari censite nelle categorie A (abitazioni e uffici), B (edifici pubblici) e C (negozi, laboratori, box).

Tuttavia finora il debutto del nuovo sistema per il calcolo delle imposte sul mattone è sempre stato rinviato per il timore di proteste da parte di chi si trovasse a pagare più che nel passato.

I pareri degli esperti sul tema sono diversificati. “Leggiamo sulla stampa che il **Governo Gentiloni** starebbe pensando di riesumare quella riforma del catasto che il Governo Renzi aveva ritirato, nel giugno del 2015, perché non forniva adeguate garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, mascherati attraverso improbabili redistribuzioni”, scrive **Giorgio Spaziani Testa**, presidente di Confedilizia. Per il quale “l'urgenza non è la riforma del catasto, ma una decisa riduzione di un carico fiscale che dal 2012 è stato quasi triplicato e che continua



a causare danni incalcolabili a tutta l'economia”.

Mentre per **Sandro Simoncini**, docente di Urbanistica e Legislazione Ambientale presso l'università Sapienza di Roma, “il buon senso imporrebbe di procedere al più presto alla revisione delle rendite catastali, mettendo fine alle clamorose sperequazioni esistenti soprattutto nei grandi centri urbani e ancorando i valori a criteri improntati il più possibile all'equità sociale”. Secondo l'esperto, per rendere organica la riforma si potrebbe studiare una progressività delle imposte proporzionata alle disponibilità finanziarie del proprietario: “Pagare Imu e Tasi anche sulla prima casa non costituirebbe un problema per chi ha un reddito consistente, mentre si potrebbero contenere gli importi, ad esempio, per coloro che si trovasse a ereditare una abitazione di pregio non avendo delle entrate adeguate”, conclude.

# Milano, rivoluzione in dieci anni



La trasformazione di **Milano** nell'ultimo decennio si riflette sul valore degli immobili, anche se spesso sono proprio i nuovi sviluppi immobiliari e le riqualificazioni urbane a generare la trasformazione della città e delle abitudini.

Causa ed effetto spesso si alternano con un risultato evidente: da circa dieci anni i quartieri del design, della moda, del divertimento e dei centri di aggregazione tematici mantengono un trend positivo e producono indotto a cascata anche su altre realtà territoriali adiacenti. Significativa la valorizzazione di aree dove convivono storia e innovazione, come nello storico quartiere Como – Garibaldi che ospita la **Fondazione Feltrinelli** e la nuova sede della Microsoft. L'ufficio studi di **Fimaa Milano Monza & Brianza** (Confcommercio MiLoMB), ha reso nota la Rilevazione dei Prezzi degli immobili della Città Metropolitana realizzata dalla Cciaa di Milano, giunta alla cinquantesima edizione.

Milano è da sempre il termometro del mercato e può essere un polo strategico

di servizi per soggetti istituzionali italiani e investitori internazionali, sempre più vivibile ed inclusiva, con occhio attento anche ai nuovi “City Users”.

Nel 2016 circa il 35% delle operazioni immobiliari portate a termine in Italia sono state concluse nel milanese (per un valore di circa 3,2 miliardi di euro).

In un mercato in media fermo ai prezzi di dieci anni fa, **crescono i valori** degli immobili residenziali nuovi di classe energetica A-B nella Milano dello svago e del divertimento (+4,6% in 10 anni e +0,3% tra prima e seconda metà del 2016 con punte del +19,5% in zona Solferino – Corso Garibaldi e di oltre il 13% in Conca del Naviglio – Porta Genova e Parco Castello), in quella del design, tra Corso Venezia, Garibaldi e Solari, (+2,6% rispetto al 2006), nella zona pedonale da Brera al quadrilatero della moda, dal Castello a Garibaldi (+2,4%) e in quella interessata dalla nuova linea della metropolitana 5, che registra +0,7% in dieci anni con punte del +9,8% in Fiera - Monterosa e +9,1% in Sarpi - Procaccini.

## Alberto Borgia alla guida di Aiaf

L'assemblea dei soci Aiaf (Associazione italiana analisti e consulenti finanziari) ha eletto il nuovo **Presidente e il Consiglio Direttivo** che gestirà l'associazione nel triennio 2017-2019. Alla carica di presidente è stato eletto Alberto Borgia, consigliere dell'Organismo Italiano di Valutazione (OIV), membro di NedCommunity. Borgia

si occupa di analisi finanziaria e corporate governance, finalizzata ai servizi dedicati al board. In passato ha lavorato in finanza nell'industria. È stato, tra l'altro, membro dei Comitati di Direzione di Pirelli, Olivetti, Telecom Italia, occupando ruoli di responsabilità nelle relazioni con il mercato finanziario e la finanza corporate.

## Agevolazione al 100% per la videosorveglianza



L'agevolazione per l'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o di sistemi di allarme sarà pari al 100% dell'importo richiesto. È quanto stabilisce il provvedimento dell'**Agenzia delle Entrate**, che individua la quota percentuale del credito d'imposta che spetta per le spese sostenute nel 2016 relative all'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale (o di sistemi di allarme) e ai contratti stipulati con istituti di vigilanza per la prevenzione di

attività criminali.

Il credito d'imposta può essere utilizzato presentando il modello di pagamento F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena lo scarto dell'operazione di versamento. Il codice tributo da utilizzare è "6874", istituito con la risoluzione n. 42/E pubblicata oggi, che deve essere inserito nella sezione "erario", nella colonna "importi a credito compensati".

# Priorità alla riduzione delle tasse

di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia



La priorità del settore immobiliare non è la riforma del catasto, ma una significativa riduzione della tassazione, arrivata a circa 50 miliardi di euro all'anno, in gran parte di natura patrimoniale.

Nel giugno del 2015 il presidente **Renzi** aveva ritirato il provvedimento che stava per essere approvato dal Consiglio dei ministri perché esso non conteneva le necessarie garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, che avrebbero effetti anche sulle prime case (imposte sulla compravendita e calcolo Isee). Quella legge delega è scaduta, ma di una revisione del catasto si potrà discutere solo quando – attraverso disposizioni chiare e trasparenti

– sarà garantita, oltre all'attuazione del principio di invarianza di gettito, la possibilità di verificare ed eventualmente contestare l'aggiornamento catastale di ogni singolo immobile.

In ogni caso parlare di catasto porta ad eludere il vero problema, che è quello della necessità di correggere gli errori compiuti a partire dalla manovra **Monti**, che – oltre ad introdurre la tassazione sulla prima casa, successivamente eliminata dal Governo Renzi (salvo centomila abitazioni) – ha triplicato l'imposizione su tutti gli altri immobili (case affittate, anche a canone agevolato, negozi, uffici ecc.). Correggere questi errori è la vera priorità del settore immobiliare.

## Sorgente al lavoro su un fondo paneuropeo

Il gruppo Sorgente guidato da Valter Mainetti è in procinto di avviare un fondo immobiliare paneuropeo in partnership con la Edmond de Rothschild di Ginevra, con cui ha sottoscritto un accordo preliminare. Le due società, che si occuperanno della gestione immobiliare e finanziaria degli asset, sono alla ricerca di sottoscrittori, tramite apporto di capitali o di asset, del nuovo veicolo, che partirà nei prossimi mesi.

L'importo iniziale del nuovo fondo immobiliare dovrebbe essere di circa 50 milioni di euro per ciascun Paese, con un incremento di 100 milioni di euro all'anno, per arrivare a regime intorno ai 300 milioni. Non è esclusa la possibilità di creare fondi distinti per ogni Paese o un fondo di fondi.



## A Nord più mutui e meno prestiti

Secondo l'indagine condotta da Crif su dati Eurisc 2016, il 36,7% della popolazione maggiorenne lombarda ha un contratto di prestito o di mutuo attivo. Un dato superiore del 34,6% rispetto alla media nazionale che posiziona la Lombardia al quarto posto dopo la Toscana che registra il 39,7%, il Friuli Venezia Giulia con il 37,6% e la Sardegna con il 37,5%.

Il dato più rilevante è la percentuale di mutui contratti dai cittadini lombardi per l'acquisto dell'abitazione: 27,4% contro il 22,8% della media nazionale. La Lombardia si posiziona al terzo posto, dopo il Friuli Venezia Giulia (31,6%) e l'Emilia Romagna (27,6%), mentre alle ultime posizioni si trovano la Calabria (14%) e la Sardegna (16,1%).



Classifica inversa per quanto riguarda il numero di operazioni per chiedere **prestiti personali**: la Lombardia è all'ultimo posto con un'incidenza sulla popolazione del 30% contro la media nazionale del 33,9%. Seguono la Toscana (31,2%) e le Marche (32,2%), mentre le regioni in cui si chiedono più prestiti personali sono il Molise (39,1%) e la Sardegna (37,7%).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

#RUN4ELI

#RUN4LUCA



**Corri solidale, corri con Engel & Völkers Commercial!  
Aiutaci a raccogliere fondi per Sostieni il Sostegno Onlus**

**"La gara non è sempre del più veloce...  
ma per coloro che continuano a correre"**

Quest'anno **Engel & Völkers Commercial** partecipa alla Milano Marathon, correndo e raccogliendo fondi a favore dei ragazzi di "Sostieni il Sostegno Onlus"

**Eli e Luca** sono due ragazzi speciali che corrono ogni giorno una maratona importante, contro due malattie difficili, sempre con il sorriso sul volto e con tanta voglia di crescere e di studiare. Corri anche tu con noi, da solo o in staffetta e attivati come personal fundraiser.

**Il 2 Aprile unisciti a noi, perchè tutti insieme possiamo fare la vera differenza!**

**Se sei interessato a partecipare contattaci subito: 02 9443 93**

Engel & Völkers Commercial Milano  
Via dei Bossi 7 · 20121 Milano  
Phone +39 02 94 43 93 · [MilanoCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MilanoCommercial@engelvoelkers.com)  
[www.engelvoelkers.com/milanocommercial](http://www.engelvoelkers.com/milanocommercial)

**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**



# Occhio a cosa si mette in portafoglio

Cresce il rischio nei portafogli delle famiglie italiane. A lanciare il messaggio non è un'associazione di difesa dei consumatori/investitori, ma il governatore di Bankitalia.

Intervenendo a un convegno organizzato dalla commissione Finanze del Senato,

**Ignazio Visco** ha sottolineato che da una parte la situazione di tassi ai minimi spinge ad assumere rischi crescenti sul fronte degli investimenti, dall'altro il **bail-in** ha aumentato il pericolo di perdite sui titoli delle banche che versano in condizioni di crisi.

Da qui l'invito alle istituzioni affinché mettano il tema dell'educazione finanziaria in cima all'agenda delle priorità.

“Rispetto al passato”, ha ricordato Visco, “i risparmiatori hanno aumentato gli investimenti in strumenti finanziari che, a fronte di rendimenti più elevati rispetto ai depositi bancari e ai titoli di Stato, comportano l'esposizione a rischi di varia natura: rischi di credito, di mercato, di liquidità, di controparte”.

Finita l'era dei **Bot people**, adesso è necessario alzare l'asticella del rischio per puntare al rendimento e talvolta si corrono pericoli maggiori di ciò che consentirebbe il proprio profilo di investitori. Come si è visto, spesso in passato i titoli bancari sono stati collocati allo sportello senza corrette informazioni. Ma è anche vero che i rischi dei bond degli istituti sono aumentati, in seguito



**“Il possesso di titoli obbligazionari aveva raggiunto una quota del 30% delle attività finanziarie lorde alla fine degli anni Ottanta: oggi è invece sceso intorno al 10%, la quota più bassa dal 1950, per 400 miliardi di euro complessivi.”**

alla direttiva Brrd, con effetto retroattivo su titoli collocati prima delle nuove regole.

Il governatore di Bankitalia ha sottolineato che il possesso di titoli obbligazionari (inclusi quelli pubblici) aveva raggiunto una quota del 30% delle attività finanziarie lorde alla fine degli anni Ottanta: oggi è invece sceso intorno al 10%, **la quota più bassa** dal 1950, per 400 miliardi di euro complessivi. Di questi, 150 miliardi sono obbligazioni bancarie, anch'esse in calo negli ultimi anni: circa 30 miliardi sono titoli subordinati, i più rischiosi perché - dopo le azioni - sono i primi ad essere svalutati in caso di risoluzione.

Inoltre Visco ha ricordato che le attività reali delle famiglie (soprattutto **immobili**) valgono circa 6 mila miliardi, mentre quelle finanziarie hanno un valore di 4 mila miliardi, circa due volte e mezzo il pil, cioè la ricchezza prodotta ogni anno nella Penisola.

contenuto esclusivo

a cura di **SCENARI IMMOBILIARI**  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

# Amburgo è la più ambita dell'Europa centrale

**Parigi** ha registrato un rallentamento degli investimenti legato sia all'effetto terrorismo e ai crescenti rischi geopolitici che alle novità introdotte in tema di affitti, che limitano le potenzialità di rendimento. Per quanto riguarda le zone, l'inaccessibilità delle aree centrali, amplia gli orizzonti degli investitori, che cominciano a prendere in considerazione le zone orientali o la Grand Paris, nell'ambito della quale sono molto richieste Saint-Denis e Saint-Germain-des Près.

## **Tiene la Costa Azzurra**

Tra le zone turistiche è stabile la Costa Azzurra e si conferma l'interesse per le abitazioni rustiche, soprattutto nel Bordeaux e in

# 9.500

## la quotazione al metro quadro degli immobili di pregio ad Amburgo

**Provenza**, mentre crescono a un ritmo rapido gli acquisti in montagna. La località alpina più richiesta dagli italiani è Chamonix, per l'attrattiva del Monte Bianco e della presenza di un alto numero di servizi. In crescita anche Courchevel, che punta anche sul turismo legato al benessere, Maribel e Saint Gervais, con una tendenza verso l'alto dei prezzi, mentre subisce il peso della concorrenza Mégève.

### Frena la Svizzera

Lo spostamento dell'attenzione verso le località alpine francesi ha comportato un rallentamento delle zone concorrenti in Svizzera, penalizzate da quotazioni troppo elevate, da una tendenza negativa del mercato immobiliare e da restrizioni sulle nuove costruzioni da destinare agli stranieri. Mantengono le proprie quote di mercato gli immobili di lusso nelle località di maggior pregio, come Gstaad, St Moritz e Verbier. In aumento gli acquisti in Austria, soprattutto a **Kitzbüel**, dove i prezzi sono inferiori rispetto alla Svizzera e le rivalutazioni sono interessanti sia negli ultimi anni che in prospettiva.

### Fari sulla Brexit

Gli acquisti in Germania seguono un trend stabile da circa un triennio, concentrando circa il cinque per cento degli investimenti complessivi. L'atteso aumento della domanda come conseguenza del trasloco

Prezzi degli immobili residenziali situati nelle zone di pregio di alcune località in Austria, Francia, Germania e Svizzera (euro/mq, escluse le punte di mercato, gennaio 2017)

Località	Minimo	Massimo
Amburgo	4.500	9.500
Antibes	4.800	8.000
Berlino	3.900	6.000
Cannes	6.500	16.500
Chamonix	6.500	13.500
Courchevel	9.000	16.500
Crans-sur-Sierre	9.500	17.500
Francoforte	3.500	5.700
Ginevra	5.000	10.000
Gstaad	15.000	30.000
Kitzbüel	6.000	12.200
Lugano	4.500	8.900
Meribel	9.000	15.800
Mentone	3.500	6.500
Monaco	5.500	10.000
Montecarlo	8.500	30.000
Montreux	9.300	20.000
Nizza	3.800	8.600
Saint Moritz	13.000	27.000
Saint Tropez	10.000	24.500
Verbier	13.000	23.000
Villefranche	6.000	11.300
Zurigo	6.200	10.500

Fonte: Scenari Immobiliari

da Londra della sede di alcune società multinazionali non si è ancora verificato. La quota più consistente degli acquisti è concentrata a Berlino, grazie ai prezzi che restano competitivi nonostante gli incrementi degli ultimi anni e la possibilità di ottenere rendimenti elevati. In crescita l'interesse per **Monaco** e **Amburgo**.



# Il peso delle tasse sull'immobiliare

SCARICA  
LA RICERCA

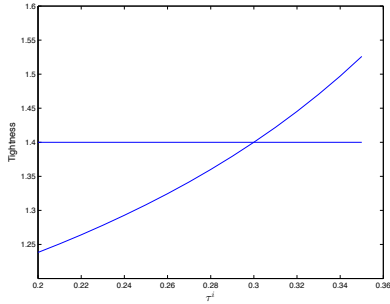
2007-

2012

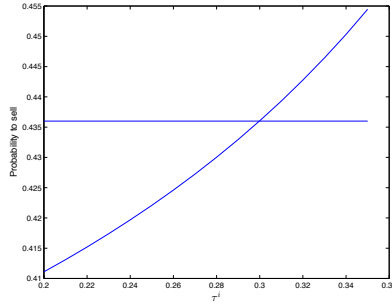
Il periodo di riferimento  
per il modello

Le tasse sulla casa costituiscono un importante strumento di definizione delle scelte abitative tra proprietà e affitto. Lo studio di **Danilo Liberati** e **Michele Loberto** di Banca d'Italia indaga gli effetti delle tasse sugli immobili all'interno di un mercato competitivo con forte domanda e offerta, per elaborare un nuovo modello che faccia scivolare la responsabilità fiscale dai padroni di casa ai tenants. Il nuovo modello è calibrato in modo da poter stimare gli effetti di lungo periodo di una riforma del sistema di tassazione immobiliare che estende la capitalizzazione della **tassazione** sul prezzo delle case. La ricerca mostra che la tassa sulla proprietà immobiliare sugli edifici occupati prevalentemente da proprietari ha un impatto negativo sui prezzi di vendita e affitto, mentre le tasse sulle seconde case ottengono un risultato positivo. L'**aumento** simultaneo di questi strumenti può mitigare la dinamica dei prezzi e degli affitti e può determinare un cambiamento nella proporzione tra proprietari e affittuari, portando ad una maggiore capitalizzazione della tassazione sui prezzi

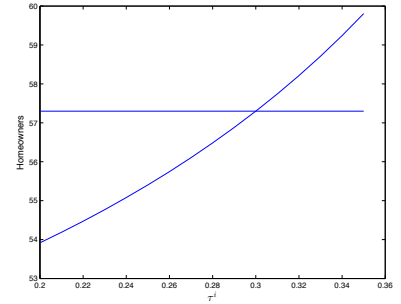
Figure B.1: Effects of rental income taxes.



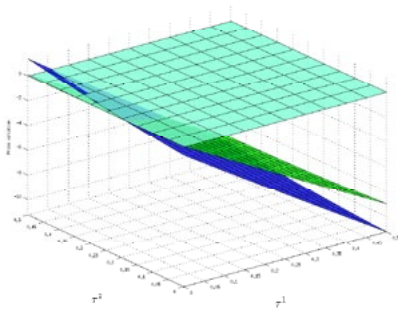
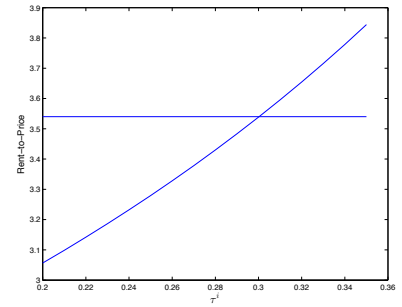
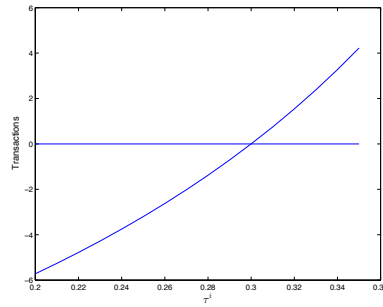
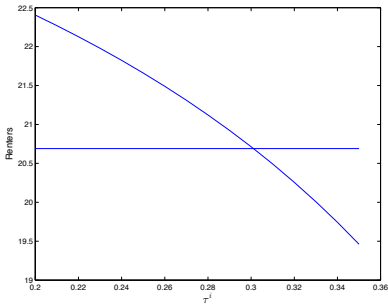
(a) Tightness



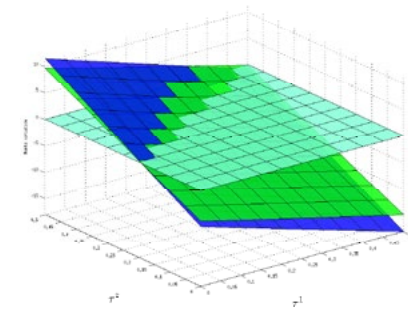
(b) Probability to sell a house



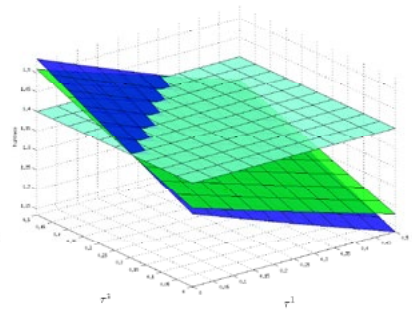
(c) Share of homeowners



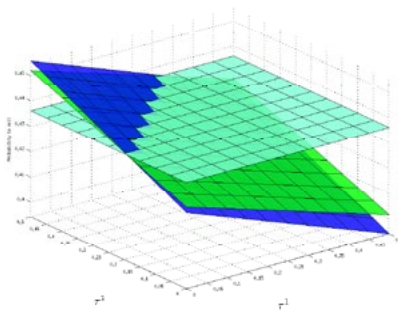
(a) House prices



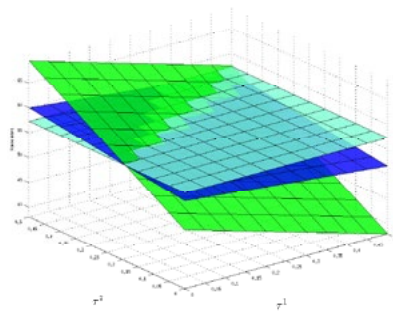
(b) Rents



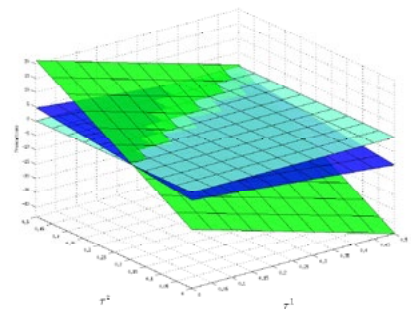
(c) Tightness



(d) Probability to sell a house



(e) Share of homeowners



(f) Transactions



# Crescono gli investimenti nello student housing

**SCARICA  
LA RICERCA**

**9 mld**  
gli investimenti negli alloggi per studenti negli Stati Uniti nel 2016

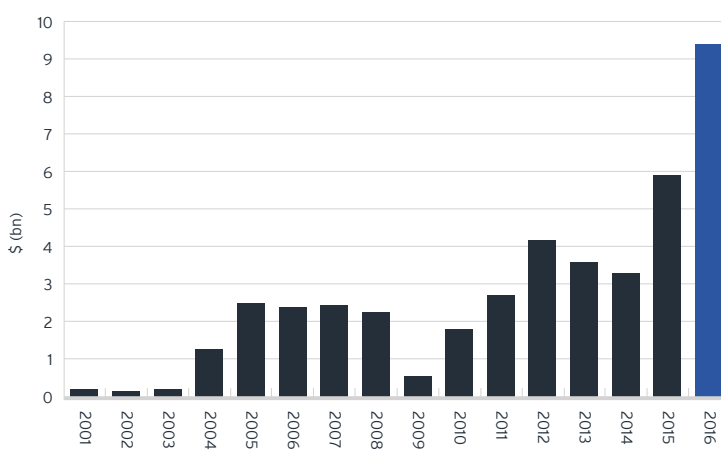
Le residenze per studenti sono tra gli asset più interessanti per chi si occupa di **investimenti immobiliari**. Perché lo spostamento di giovani verso le città universitarie sta portando a una domanda crescente in tutto il mondo di soluzioni abitative a prezzi sostenibili.

Nel suo ultimo report a tema, intitolato “Think US: Student housing”, **TH Real Estate** registra una crescita dell’interesse istituzionale e degli investimenti nel settore degli alloggi per studenti, che nel 2016 hanno raggiunto 9 miliardi di dollari. Il report esamina i trend demografici favorevoli, che sostengono la domanda e sono alla base delle strategie nel settore.

## **La spinta dei millennial**

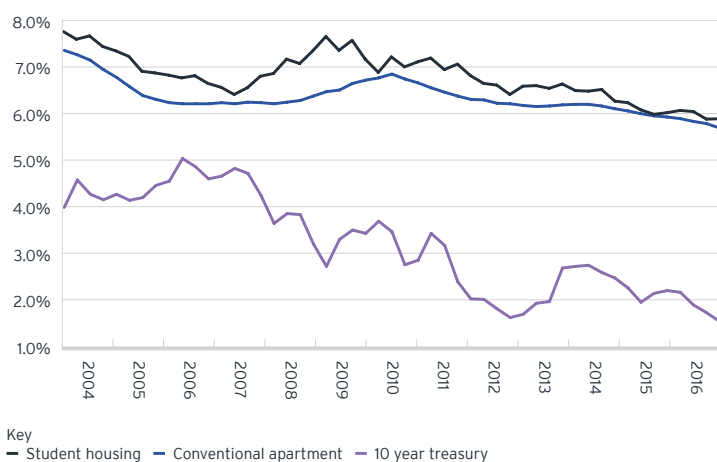
Secondo la ricerca, un numero record di Millennials sta

Fig.7: Student housing transaction volume



Source: Real Capital Analytics. 2016 total based on estimated closed transactions as of January 2017

Fig.8: Transaction cap rates and 10 year treasury yields



Source: Federal Reserve and RCA as of Q3 2016

frequentando corsi universitari e post-laurea, creando **un'enorme domanda** di alloggi adatti alle loro esigenze. Cercano infatti strutture personalizzate, con camere e bagni privati, e dotati di comfort come piscine, centri fitness e connessione internet superveloce. Tuttavia, negli Stati Uniti questo tipo di strutture rappresenta più l'eccezione che la regola, perché la maggior parte degli immobili esistenti è datata e si trova molto lontano dai campus. Gli investitori sono alla ricerca di opportunità per sfruttare questo gap tra offerta e domanda, investendo in prodotti di fascia alta situati vicino ai campus, o cercando opportunità di ristrutturazione

per asset datati, ma ben posizionati.

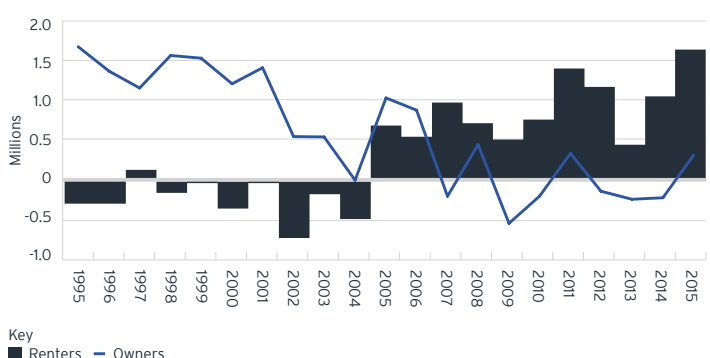
### Compensare i tagli pubblici

TH Real Estate sottolinea che ulteriori opportunità di investimento emergono in conseguenza degli tagli ai budget pubblici. In molti stati degli Stati Uniti l'educazione superiore sta facendo i conti con il taglio dei fondi: il livello di spesa per l'educazione superiore di ogni studente si è attestato nel 2015 su livelli inferiori a quelli del 2008 in 47 stati. Questo offre agli investitori l'opportunità di coprire l'offerta di alloggi che le università non siano più in grado di assicurare.

La ricerca mostra che il settore è **meno esposto al ciclo economico** rispetto al segmento degli appartamenti tradizionali, più legato alla crescita occupazionale. Al contrario, il mercato degli alloggi per studenti non è soggetto a un'impennata della domanda nelle fasi di boom economico.

Le iscrizioni a corsi post-secondari registrano invece spesso un lieve calo nelle fasi di ripresa economica, perché i potenziali studenti sono attratti da opportunità lavorative più numerose.

Fig.9: US household growth by type



Source: US Census Bureau 2015

# MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

# RE ITALY

## L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017



# 25 Maggio 2017 Milano - Borsa Italiana

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

**RE ITALY** | L'IMMOBILIARE  
A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017

Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: [eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

Sito web: [www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)

Se sei abbonato la tua azienda dispone di due inviti.  
Richiedi il tuo invito.

[Clicca qui per richiedere gli inviti](#)