

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 38  
14 - 20 gennaio

# REVIEW

WEB EDITION

## NPL e redditività, le sfide delle banche



In salita l'immobiliare  
per le imprese



RE ITALY Winter Forum 2017  
all'interno il programma



Cresce l'interesse per  
le soluzioni in montagna



Sud Europa al vertice  
per le residenze di lusso

# Sommario

## 4 LA COPERTINA



**Le banche provano a rialzarsi**  
(video intervista)

## 7 PRIMO PIANO

Se salgono i tassi, sono guai per l'Italia

## 10 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

## 11 L'ITALIA



**Le News dalla Penisola**

## 21 FINANZA

Fondamentali in ripresa per l'immobiliare

## 23 MERCATO

Cresce l'interesse per le soluzioni alpine

## 25 REPORT

Lusso: il Sud Europa è il più ambito

## 27 REPORT

La sfida della business continuity

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 38  
14 dicembre - 20 gennaio

# REVIEW

WEB EDITION

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

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

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

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

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

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

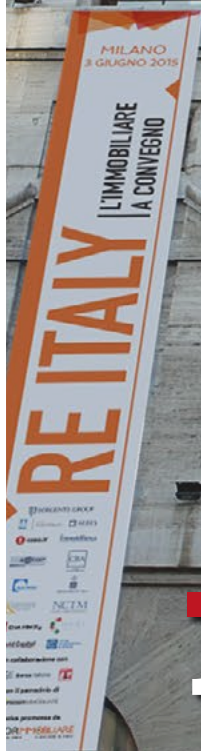
Pubblicità  
Tel: +39 344 2573418  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

Seguici su:



# RE ITALY

## WINTER FORUM



# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana



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 riceverà due inviti automaticamente.

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



# Le banche provano a rialzarsi

Il ritorno alla normalità è ancora lontano per le banche italiane, che comunque sembrano aver messo alle spalle il picco della crisi e si affacciano verso le sfide future.

È il messaggio trasmesso da **Standard & Poor's**, diffuso attraverso una conferenza stampa tenutasi a Milano e seguita dalla redazione di Monitorimmobiliare.it

## **Febbre contenuta**

Secondo l'agenzia di rating, la situazione del nostro sistema bancario resta ancora febbricitante, con una temperatura sicuramente più elevata rispetto alle altre grandi economie europee (compresa quella spagnola, che ha affrontato il problema già anni), ma davanti a realtà come Bulgaria, Croazia, Indonesia.



**“La mole di crediti di dubbia esigibilità in pancia ai nostri istituti ammonta a 330 miliardi di euro. Lo scorso anno lo stock si è ridotto del 3% ma resta su livelli molto elevati, il 19,3% su tutti i crediti”**

#### **Il peso delle insolvenze**

Il problema principale resta sempre la mole di crediti di dubbia esigibilità in pancia ai nostri istituti, che ammontano a 330 miliardi di euro. Lo scorso anno,

segnala l'agenzia di rating, lo stock si è ridotto del 3%, ma resta su livelli molto elevati, il 19,3% di tutti i crediti. Un ammontare che “difficilmente cadrà rapidamente in assenza di una forte ripresa economica e di un più efficace mercato secondario» di crediti dubbi. Sul primo versante, la Standard & Poor's prevede per l'Italia una **crescita dello 0,8%** nell'anno in corso e dello 0,9% nel 2019.

Quanto al secondo versante, viene salutata positivamente l'azione del fondo Atlante, pur nella consapevolezza che il suo lavoro non è sufficiente. S&P prevede un **aumento degli accantonamenti** in vista di perdite legate ai crediti per facilitarne la vendita. Le banche si preparano ai saldi pur di liberarsi della patata bollente di sofferenze e incagli: ci sono fondi in giro per il mondo che si preparano a fare affari.



## L'intervista

A margine della presentazione abbiamo intervistato **Mirko Sanna**, director Financial Institutions di S&P Global Ratings.

**Nelle ultime settimane, dopo la definizione del piano di salvataggio per Mps, è calata la tensione sui titoli bancari quotati a Piazza Affari. A suo avviso siamo di fronte a una svolta?**  
Purtroppo i problemi non sono limitati all'istituto senese, ma vi sono altre banche in difficoltà. Il fondo da 20 miliardi a disposizione del Governo allieverà questi problemi, ma non è sufficiente. I problemi da risolvere sono diversi. Ad esempio la limitata redditività e l'elevata struttura dei costi.

**Dunque dovremo prepararci a una nuova cura dimagrante per il settore?**  
A nostro avviso il consolidamento è inevitabile per affrontare il tema dei costi. Le banche italiane hanno già

agito su questo versante, ma con tagli sensibilmente inferiori ad altri Paesi come Spagna. Il consolidamento dovrebbe favorire anche un miglioramento dei ricavi.

**Quanto ai crediti deteriorati, quanto meno l'aumento di è fermato. Cosa attendersi nei prossimi mesi?**

In effetti lo stock si è stabilizzato, grazie anche alla ripresa economica. Ora occorre agire per abbattere lo stock.



La videointervista a Mirko Sanna

# Se salgono i tassi, sono guai per l'Italia

contenuto esclusivo



Nuvoloni all'orizzonte dell'economia italiana in caso di rialzo dei tassi. Li prospetta Nomisma, che nei giorni scorsi ha presentato a Milano il volume digitale "The World in 2017", pubblicazione che vede il contributo di

autorevoli esperti chiamati a ragionare sui grandi temi d'attualità per il 2017.

## **La pubblicazione**

"Quello che si chiude è stato un anno pieno di sorprese, non sempre positive,



che hanno messo a dura prova il sangue freddo di chi fa previsioni”, ha spiegato il managing director **Andrea Goldstein**. “Piuttosto che prevedere cosa succederà nel 2017, dove andrà l’economia globale, chi vincerà le elezioni in paesi importanti, come si comporteranno le grandi economie emergenti, Nomisma ha chiesto ad autorevoli esperti di fama internazionale di delineare quali **Big Issues** domineranno l’attualità globale il prossimo anno”.

### Ripresa fragile

Lo studio dipinge un quadro mondiale con più ombre che luci nel 2017 e un’Italia che potrebbe diventare ancora più debole e fragile.

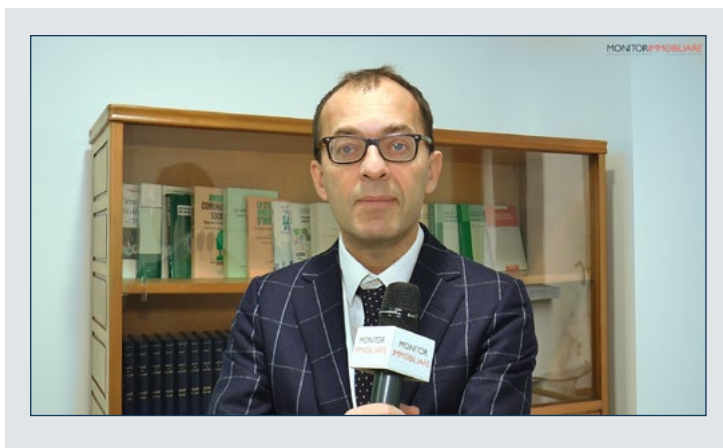
Tra gli autori figurano in particolare l’economista Francesco Giavazzi, il presidente di Intesa Sanpaolo, **Gian Maria Gros-Pietro**, l’ex ambasciatore britannico in Italia, Christopher

Prentice, il direttore esecutivo del Fmi, **Carlo Cottarelli**, esperti dell’Ocse, professori universitari di Harvard, della francese Science Po, dell’Università di Johannesburg e dell’Istituto universitario europeo di Fiesole.

Il capitolo Italia è stato trattato in particolare da Giavazzi, che si dichiara **abbastanza pessimista** per il nostro Paese in quanto, quando le cose andavano relativamente bene, nel 2007-2008, il Paese non è riuscito a fare quello che doveva, ovvero ridurre il debito e attuare la necessaria spending review. La tesi è che l’Italia non ha diminuito il debito e accelerato la crescita negli anni passati, così quando **i tassi verranno aumentati**, il Paese si troverà in una situazione di fragilità e vulnerabilità, osserva Giavazzi.

### Il nodo dei debiti

Soffermendosi sulla questione del debito



La videointervista d Andrea Goldstein

a livello mondiale, Cottarelli afferma che si tratta di un **grande problema** perché negli ultimi due-tre anni di politica monetaria accomodante il debito è continuato a crescere e quando la politica monetaria invertirà la tendenza la situazione finanziaria internazionale ne risentirà’.

Il leit motiv di “The World in 2017” contiene una maggioranza di elementi negativi a fronte del populismo in Francia e Inghilterra, in Polonia e Turchia, solo per citare alcuni Paesi, della mancanza di preparazione per affrontare la globalizzazione e del riemergere del protezionismo in Paesi come Brasile, Russia e Sudafrica, ma anche negli Usa. Tra i fattori sfavorevoli anche la **crisi del lavoro**, l’elevata disoccupazione in Europa, ma non solo, legata ai problemi di debole crescita della produttività, le difficoltà in Europa generate da una rigida politica fiscale, una regolamentazione bancaria che adotta modelli americani che svantaggiano il sistema europeo e le difficoltà nel trovare soluzioni per i migranti in grado di garantire quella pace e solidarietà che costituiscono



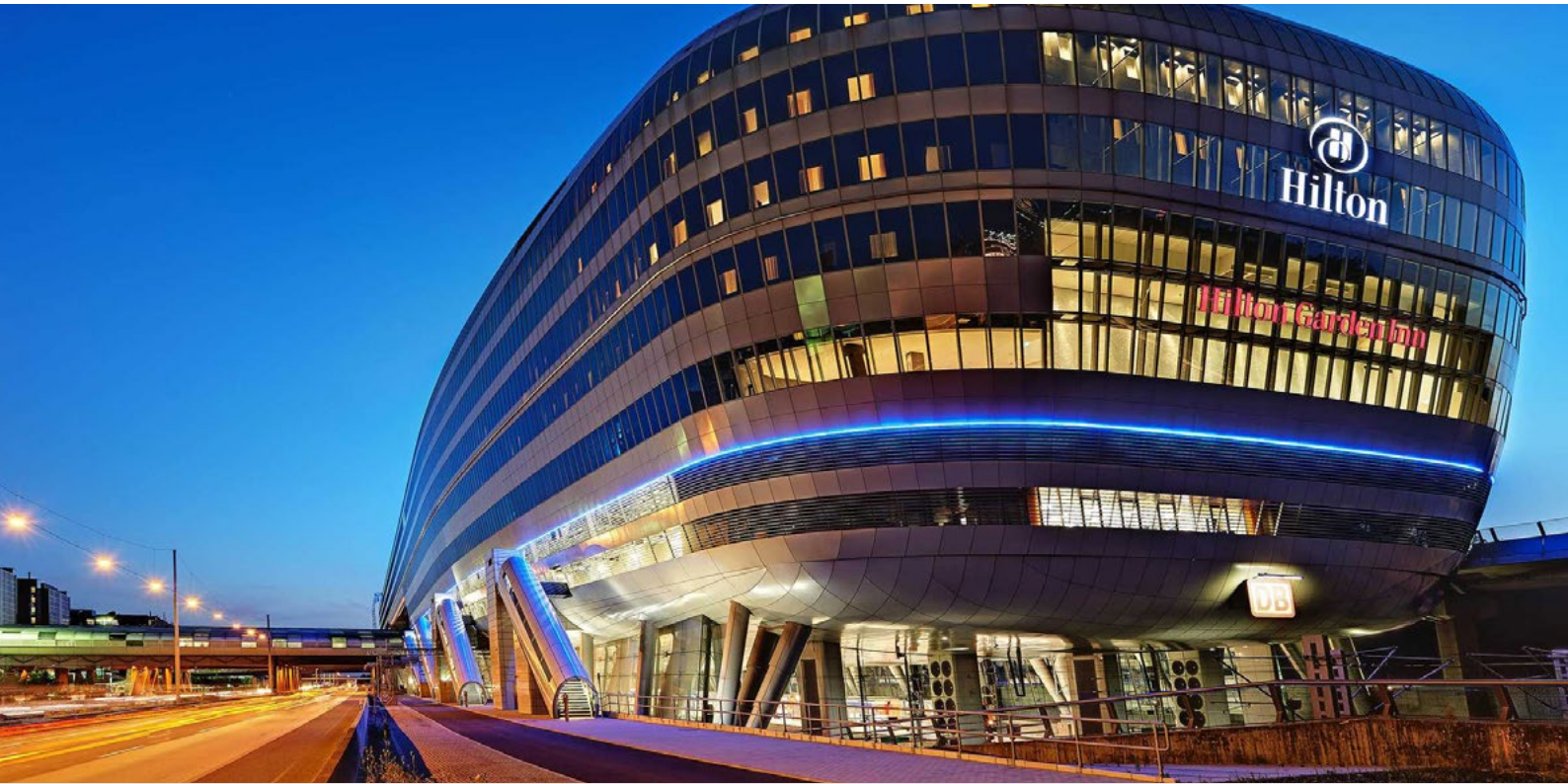
La videointervista a Davide Tabarelli

gli elementi fondanti della costruzione europea.

### Le interviste

**Andea Goldstein**, managing director Nomisma: “Si tratta di un tentativo per capire quali saranno le grandi tendenze. Tre i temi forti che stanno emergendo: rischio di populismo, che propone soluzioni facili a problemi complessi; l’Europa che fatica a ritrovarsi e il fatto che la Germania e la Francia si avvicinano alle elezioni non favorisce l’amalgama; il settore immobiliare potrebbe fare i conti con lo scoppio della bolla in alcuni mercati che negli ultimi anni sono cresciuti molto”.

**Davide Tabarelli**, presidente di Nomisma Energia: “Il 2017 è partito con un prezzo del petrolio, che influenza tutti i prezzi energetici, piuttosto ballerino, dopo i rialzi di fine 2016. Ci attendiamo un ulteriore aumento dei prezzi, a nostro avviso intorno ai 60-70 dollari al barile. Ma ricordiamo che nel campo dell’energia l’unica certezza è sempre l’instabilità dei prezzi”.



Usa

## Novità per il gruppo Hilton

Hilton ha annunciato oggi la nomina di **Jochem-Jan Sleiffer** a Senior Vice President, Operations, Full Service Hotel, Continental Europe. Jochem-Jan amplia il proprio mandato ed è ora responsabile di 51 hotel Full-Service (come le strutture dei brand Hilton, DoubleTree by Hilton e Curio – A Collection by Hilton), con altre 13 strutture in fase di sviluppo.

Entrato in Hilton nel 1990 all'Hilton Amsterdam in Olanda, Jochem-Jan ha ricoperto una serie di ruoli operativi in tutta Europa. Il suo percorso in Hilton lo ha visto ricoprire posizioni di leadership a Bruxelles,

Londra, Parigi e Atene - più recentemente come Vice President, Operations, Northern, Central & Eastern Europe.

Jochem-Jan si è distinto nel perfezionamento delle performance commerciali ed è riconosciuto per aver promosso l'innovazione e la condivisione di best practice all'interno dell'organizzazione. Sostenitore convinto della strategia di corporate responsibility di Hilton Travel with Purpose in tutta Europa, una delle sue priorità è quella di promuovere una forza lavoro diversificata, in particolare per aumentare il numero di donne in posizioni di leadership.

Usa

## Crescono le richieste di mutui

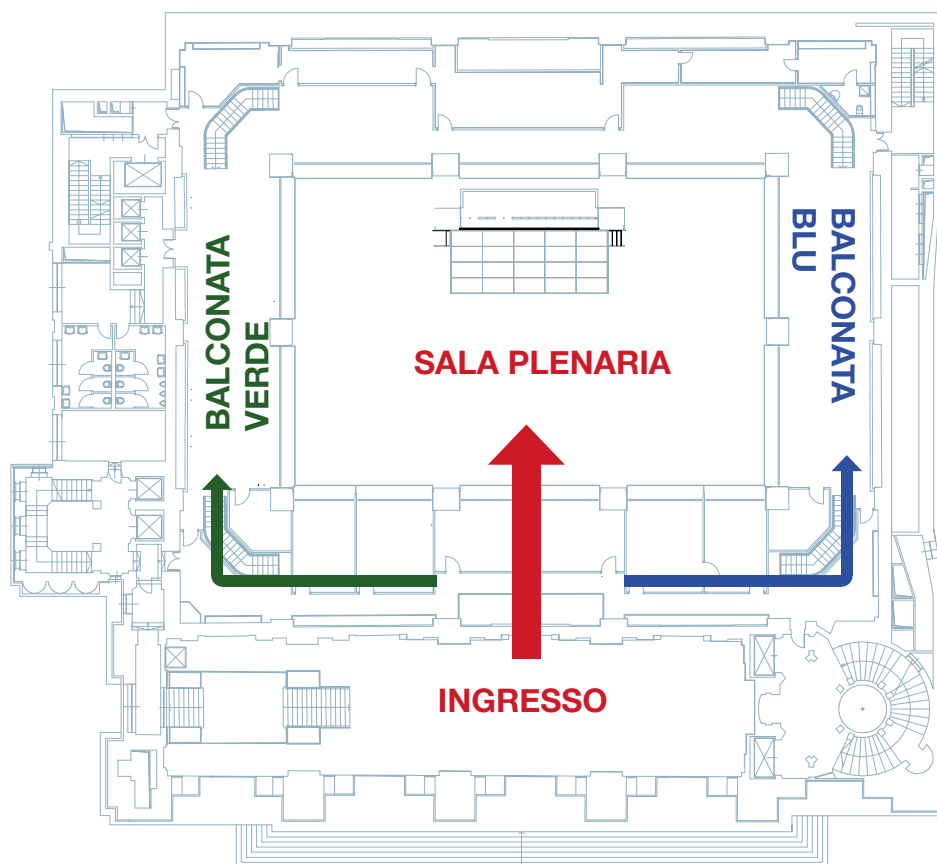
Nella settimana al 6 gennaio l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti ha registrato un valore di 379,2 punti, in **aumento del 5,8%** rispetto alla settimana precedente (358,0 punti). Lo rende noto la Mortgage Bankers Association. L'indice di rifinanziamento è salito del 4,4% a 1.182,3 punti (1.113,2 la settimana precedente), mentre quello di acquisto del 6,1% a 241,9 punti (231,3 punti la settimana precedente).

# RE ITALY

WINTER  
FORUM

RE ITALY Winter forum  
Giovedì 19 gennaio 2017

# Programma



9:00 - 10:00 Sala Plenaria

## Apertura lavori

Introduzione istituzionale

- Gabriele Buia, presidente nazionale Ance
- Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale Confedilizia
- Paolo Righi, presidente Nazionale FIAIP
- Senatore Vincenzo Gibiino, presidente Osservatorio Parlamentare
- Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa

10:00 - 11:00 Sala Plenaria

## Fondi Immobiliari e SIIQ, cosa riserva il futuro?

- Emanuele Caniggia, amministratore delegato IDeA Fimit Sgr
- Carlo Puri Negri, presidente Aedes siiq e presidente Sator Sgr
- Ivano Ilardo, amministratore delegato BNP Paribas REIM Sgr
- Giampiero Schiavo, amministratore delegato Castello Sgr (Assogestioni)
- Giovanni D'Onofrio, responsabile investimenti FIV, Cassa Depositi e Prestiti

-Modera: Alessandros Balp, partner BonelliErede

11:00 - 11:50 Sala Plenaria

## Il Risparmio Gestito si presenta. Sinergie possibili col Real Estate?

- Andrea Orsi, deputy head of Italy per M&G Investments
- Alessandro Fonzi, country head Italy, Degroof Petercam
- Marco Palacino, managing director Italy BNY Mellon IM
- Riccardo Lamanna, country head Italy StateStreet
- Stefano Petricca, ceo UK P&Co Capital

Modera:

-Antonio Campagnoli, co-direttore CEVI, presidente FIABCI Italia

11:50 - 12:40 Sala Plenaria

## I Legali analizzano il Real Estate: i trend del 2017

- Emanuela Da Rin, leader del focus team real estate di BonelliErede
- Guido Inzaghi, DLA Piper
- Francesco Assegnati, CBA
- GOP (in attesa di conferma)
- K&L Gates (in attesa di conferma)
- Chiomenti (in attesa di conferma)

Modera:

-Marco Rota Candiani, Hogan Lovells

12:40 - 13:30 Sala Plenaria

## NPL: le opportunità di un mercato vasto e complesso

- Andrea Cornetti direttore generale Prelios Sgr
- Italfondiaro
- Paolo Berlanda, amministratore delegato Polis Fondi Sgr
- Massimo Massimilla, ceo Algebris Investments Italy
- Diego Bortot, managing director debt advisory services Reag Duff & Phelps

Modera:

-Federico Sutti, country managing partner studio legale Dentons

11:30 - 12:30 Balconata Verde

## NPL: come cambia il mercato dopo gli interventi di sostegno statale

- Vincenzo Macaione, ceo Primus Capital
- Ugo Debernardi, amministratore delegato Finanziaria Internazionale Investments SGR
- Giacomo Morri, professor SDA Bocconi
- Barbara Florian, senior director structured finance S&P Global Ratings
- Alberto Sondri, Crif servicing NPL director
- Fabio Tavarelli, Blu Factor

12:30 - 13:30 Balconata Verde

## ABI: le valutazioni immobiliari per gli NPL

- Simone Spreafico, Rics
  - Kirkor Ajderhanyan, presidente mondiale FIABCI
  - Alexander Benedetti, segretario generale IsIVI
  - Francesco Simone, responsabile tecnico scientifico Assovib
  - Silvia Cappelli, board member Tegova
  - Sandro Ghirardini, E-Valuations
- Modera:
- Raimondo Lucariello, direzione strategie e mercati finanziari ABI

11:30 - 12:30 Balconata Blu

## Affitto o acquisto? Il mercato è cambiato, l'idea degli italiani forse non ancora. Ma i conti parlano chiaro

- Luca Dondi, Nomisma
- Marco Liera, You Invest
- Istat

12:30 - 13:30 Balconata Blu

## Residenza, nuova frontiera per gli investitori

- Carola Giuseppetti, Sidief
- Giovanni Maria Benucci, Fabrica Sgr
- Gabriele Bonfiglioli, Coima Sgr
- Bruno Mangiatordi, MEF
- Daniela Becchini, INPS
- Luigi Donato, Banca d'Italia
- Enzo Albanese, Ceo Sigest

Modera: Mario Breglia, presidente Sidief



### 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 riceverà due inviti automaticamente. Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.



**casa.it**<sup>®</sup>

**Scopri il nuovo modo  
di trovare casa**



su PC, Tablet, App e Mobile

[www.casa.it](http://www.casa.it)



## Bene l'immobiliare per le imprese

I primi mesi del 2016 hanno segnalato una ripresa delle compravendite immobiliari per alcuni comparti del settore degli immobili per l'impresa grazie non solo agli investitori, che stanno tornando ad interessarsi come è stato dimostrato da alcune importanti compravendite che si sono verificate nel corso dell'anno, ma anche all'interesse degli stessi imprenditori. Sia sul segmento dei capannoni sia su quello dei negozi si stanno riscontrando intenzioni di acquisto. I primi sei mesi del 2016 segnano un incremento delle transazioni per capannoni (+18,5%), per gli uffici (+8,2%) e per il settore commerciale che si è dimostrato particolarmente brillante (+13,7%). (Fonte: Agenzia delle Entrate).

Sul mercato dei capannoni si registra una

contrazione dei valori nella prima parte del 2016.

Le soluzioni nuove segnalano **prezzi in discesa** dell'1,2% se vicino alle arterie e dell'1,4% se lontane dalle arterie; calo anche per i prezzi delle tipologie usate che segnano rispettivamente -1,3% e -1,5%. Anche i canoni di locazione sono in ribasso: dell'1% e dello 0,7% per le tipologie nuove vicino alle arterie e lontano dalle arterie e dello 0,5% e dello 0,8% per quelle usate. Dal primo semestre 2008 i capannoni nuovi hanno perso il 27,3%, quelli usati il 31,9%. Le compravendite di capannoni nel primo semestre 2016 sono aumentate del 18,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Sogeea: +10% abitazioni all'asta in sei mesi

Il numero delle case all'asta in Italia è aumentato del 10% in sei mesi: le procedure in corso a fine 2016 sono 33.304, a fronte delle 30.215 rilevate a giugno 2016. Una crescita che conferma e, anzi, accentua la tendenza emersa la scorsa estate, quando si era registrato un **incremento** di oltre il 5% rispetto all'inizio dell'anno.

Lo rivela il Rapporto semestrale sulle aste immobiliari del Centro Studi Sogeea, che è stato presentato in Senato.

Poco meno della metà degli immobili residenziali in vendita (15.749 unità) si concentra nel Nord del Paese, macro-area in cui l'impennata delle procedure forzate è stata pari al 17% (erano 13.423). Ancora più severo il dato del Mezzogiorno, che si attesta su un aumento del 21% sia nelle



luglio 2016), la Sicilia (3.572, +25%) e la Campania (2.484, +26%), mentre il Lazio (2.424) è una delle poche regioni a vantare

# 33.304

le procedure in corso a fine 2016

Isole (4.483 contro le 3.683 del semestre precedente) sia nella parte peninsulare (7.202 a fronte delle 5.949 di luglio 2016). Unica area in controtendenza quella del Centro, in cui si è verificata una flessione pari al 18%: le procedure attuali sono 5.870, quelle di sei mesi fa erano 7.160. Un quinto circa degli immobili oggetto dello studio, pari a 6.963 unità, è localizzato in **Lombardia**.

A seguire ci sono il Veneto (3.984 immobili, con un clamoroso +65% rispetto a

# 6.963

le unità immobiliari in Lombardia

un saldo negativo: le case all'asta sono diminuite del 18%, come in Piemonte (2.055 quelle forzatamente in vendita ora). Sopra quota duemila immobili anche la Toscana (2.267 unità, dato in linea con il precedente di 2.321) e la Puglia (2.247, incremento del 39%). A livello di province, invece, spiccano le 1.742 case all'asta di Bergamo, con Roma a quota 1.553 davanti a Verona (1.306), Palermo (1.201) e Napoli (1.033).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

# Istat, Immobiliare: prezzi fermi nel terzo trimestre

Secondo le stime preliminari dell'Istat, nel terzo trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni sono aumentati dello 0,1% rispetto al trimestre precedente.

Il lieve incremento congiunturale si deve interamente alle abitazioni esistenti (0,1%), mentre quelle nuove registrano una variazione nulla.

Su base annua persiste la diminuzione dei prezzi (-0,9%), che si amplia di un solo decimo di punto percentuale rispetto al trimestre precedente. La flessione tendenziale è imputabile principalmente alle **abitazioni nuove** (-2,1%, da -1,1% del secondo trimestre 2016), mentre si riduce leggermente il calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,6%, da -0,7% del trimestre precedente).

Pertanto, i prezzi delle abitazioni nuove mostrano, per il secondo trimestre consecutivo, una flessione tendenziale più ampia rispetto a quelli delle esistenti, con un differenziale in valore assoluto pari a 1,5



punti percentuali.

Analogamente, il dato medio dei primi tre trimestri del 2016, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, vede l'IPAB diminuire dello 0,9% (era -2,9% nello stesso periodo dello scorso anno), come risultato del calo dell'1,2% dei prezzi delle abitazioni nuove e dello 0,9% di quelle esistenti (rispettivamente -1,5% e -3,4% nei primi tre trimestri dell'anno 2015).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

---

## Nomina alla Cassa dei Geometri

Il Consiglio di Amministrazione della Cassa di Previdenza dei Geometri ha nominato nuovo Direttore Generale **Maria Luisa Caravita di Toritto** dal primo gennaio 2017. Prima di assumere l'incarico, il neo direttore è stato parte attiva della riorganizzazione dell'Ente che, entrata a regime dal primo ottobre 2016, è il risultato della necessità di rispondere in modo sempre più efficace al mutato contesto sociale, normativo ed economico avendo come obiettivo quello di mantenere alti gli standard qualitativi e di semplificare i processi lavorativi ponendo al

centro le esigenze dell'iscritto.

Già dirigente dell'Area Amministrativa con il coordinamento dei Servizi Ragioneria e Finanza, Sistemi Informativi, Studi Normativi e Contenzioso e il Settore Amministrazione del Personale, nel corso dei 20 anni di carriera in CIPAG ha ricoperto diversi ruoli - da Responsabile dell'Ufficio Studi Normativi e Contenzioso fino alla nomina a Dirigente - che le hanno consentito di acquisire nel corso del tempo un ampio e solido background sulle tematiche previdenziali e di categoria.

## Fiaip vede il bicchiere mezzo pieno

L'immobiliare punta a confermare quest'anno i segnali di ripresa nelle compravendite che nel 2016 dovrebbero far registrare 517mila transazioni immobiliari (Fonte: **Ufficio Studi Nomisma**), in risalita del 28% rispetto al massimo ribasso del 2013, anno in cui si realizzarono solo 403mila transazioni. Secondo Fiaip sul mercato, negli ultimi anni, c'è la tendenza a rivalutare l'immobiliare come investimento, anche nelle città più grandi.

Mario Condò de Satriano, Presidente del Centro Studi Fiaip: "Più che di ripresa mi pare corretto parlare di ripartenza. La situazione è migliorata, ma ci sono ancora due gravi ostacoli con cui fare i conti: il fisco, che non ha aumentato le sue pretese, ma non le ha neppure diminuite e continua a penalizzare chi vorrebbe comprare per investire; le banche che tagliano ancora fuori dal credito larghe fasce di potenziali acquirenti di prima casa".

## Crescita lenta degli investimenti

Il 2016 si chiude con un risultato deludente per gli investimenti in costruzioni: **solo un +0,3%** in termini reali, rispetto all'1% previsto un anno fa.

Lo sottolinea l'**Ance** nell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni presentato oggi. Il 2016 è stato l'anno delle occasioni mancate per il settore delle costruzioni. Alcune importanti misure della legge di stabilità per il 2016 non hanno, infatti, prodotto i risultati attesi, anche a causa della brusca frenata del settore dei lavori pubblici.

**La produzione del settore non decolla:** nei primi dieci mesi dello scorso anno è scesa dello 0,2; l'edilizia è, nei primi nove mesi del 2016, l'unico comparto a segno negativo (-4,9%) e dal 2008 i posti di lavoro persi sono 600.000. Sono ancora chiusi i rubinetti del credito: nei primi 9 mesi del 2016 i flussi di finanziamento delle banche registrano un -4,3% nel comparto abitativo e un -14,1% nel non residenziale. E' ancora in calo la nuova edilizia residenziale: gli investimenti, anche per il 2016, in tale

comparto si riducono del 3,4%.

Gli unici segni positivi riguardano gli investimenti nel settore non residenziale privato (+0,8%), e gli investimenti in opere pubbliche (+0,4%). L'unico comparto che continua a registrare una crescita degli investimenti è quello della riqualificazione del patrimonio abitativo, con un +1,7% nel 2016. Grazie anche ai bonus fiscali, gli investimenti in riqualificazione degli immobili sono cresciuti negli anni della crisi arrivando a essere il comparto leader del mercato, con il 37% del totale degli investimenti nel settore.

Intanto prosegue la crescita del mercato della casa in Italia. I dati relativi ai primi nove mesi del 2016 mostrano un aumento del 20,4% delle compravendite rispetto all'anno precedente.

Sulla base di queste indicazioni l'Ance stima che il totale delle compravendite in tutto il 2016 sarà pari a **520.000 unità**, 20.000 in più rispetto a quanto previsto un anno fa. Nel 2017 le transazioni aumenteranno ancora, salendo a 550.000.



## Lavori pubblici: nasce l'Onsai

Verificare, anche su segnalazione degli iscritti, i bandi pubblicati dalle stazioni appaltanti per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria sull'intero territorio nazionale; alimentare uno scambio di informazioni tra gli Ordini provinciali sulle criticità dei bandi pubblicati affinché venga attivato, dall'Ordine competente per territorio, un confronto con le stazioni appaltanti interessate, finalizzato al superamento delle stesse criticità; offrire agli iscritti un servizio utile a valutare preliminarmente l'opportunità di partecipare alle diverse procedure di affidamento. Questi i principali obiettivi dell'**Osservatorio Nazionale sui Servizi di Architettura e Ingegneria** (ONSAI) costituito dal Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori che intende, inoltre, fornire alle Stazioni Appaltanti un supporto rapido ed efficace per la stesura dei disciplinari di

gara. A tale scopo, gli architetti metteranno a disposizione delle stazioni appaltanti appositi bandi tipo sugli affidamenti dei servizi di architettura e ingegneria e sui concorsi di idee e di progettazione, per le varie fasce individuate dal nuovo codice dei contratti. Le modalità di funzionamento dell'Osservatorio saranno articolate attraverso una Unità Centrale (istituita presso il Dipartimento Lavori pubblici del Consiglio Nazionale) che esprime pareri su richiesta degli Ordini Provinciali, fruendo del proprio servizio di consulenza tecnico-legale; l'Unità centrale, inoltre, supporta gli Ordini locali nell'interlocuzione con le stazioni appaltanti; raccoglie, in una banca dati informatica le segnalazioni pervenute dalle sezioni locali; redige un report annuale sulle criticità rilevate per poter suggerire allo stesso Consiglio Nazionale le iniziative più opportune per superarle.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



## La nostra azienda

Con oltre 700 sedi in tutto il mondo, di cui 75 Commercial, e oltre 7.700 collaboratori, con un fatturato globale di 409,8 milioni di euro, Engel & Völkers è una società leader a livello mondiale nell'intermediazione di immobili residenziali e commerciali di altissima qualità e yacht nel segmento premium.

A Milano, stiamo cercando nuovi collaboratori indipendenti per ampliare il nostro team.

## Consulenti settore Office Services (m/f)

### Compiti e responsabilità

- Acquisizione e vendita di immobili
- Valutazione e presentazione dei potenziali immobili
- Assistenza clienti, professionale e continua
- Implementazione delle attività di marketing e vendita

### Il Suo Profilo

- Comprovata esperienza pluriennale di vendita
- Alto livello di impegno e capacità di lavorare in modo autonomo
- Aspetto professionale e una buona reputazione personale
- Ottime capacità di comunicazione e un forte spirito di squadra
- Ottima conoscenza del pacchetto MS-Office
- Ottima conoscenza della lingua italiana
- La conoscenza di inglese e tedesco costituisce titolo preferenziale

### Cosa offriamo

In cerca di nuove prospettive? Lavorare con noi significa entrare in un clima aziendale orientato al lavoro di squadra e in un contesto altamente professionale. Le offriamo una piattaforma specializzata per la Sua indipendenza, con formazione "on the job" presso la nostra Academy. Il nostro sistema di remunerazione orientato alla vendita premia il successo personale e consente di raggiungere compensi molto elevati.

### Contatti

**Engel & Völkers Commercial Milano**  
**Via dei Bossi 7 · Milano · 20121**  
**Telefono: +39-02 944 393**  
**[milanocommercial@engelvoelkers.com](mailto:milanocommercial@engelvoelkers.com)**



a cura di  
Gillian Tiltman, portfolio manager del fondo Global  
Real Estate Securities di Neuberger Berman

# Fondamentali in ripresa per l'immobiliare

A livello mondiale, il mercato dei REIT (Real Estate Investment Trust) ha avuto un corso difficile durante l'ultima parte di quest'anno.

Nel 2017, però, ci aspettiamo che i fondamentali dell'immobiliare restino positivi. Riteniamo infatti saranno i fondamentali, piuttosto che i tassi d'interesse, i fattori chiave per la performance dei REIT nel corso del nuovo anno.

## Trump alla prova

Mentre prosegue l'incertezza negli Usa circa le future politiche del neo-

presidente Donald Trump in tema di sanità, immigrazione, commercio globale, infrastrutture e spese per la difesa, dalla data delle elezioni il mercato azionario ha avuto risultati migliori del previsto. Le tasse più basse e un contesto favorevole alle imprese dovrebbero essere segnali positivi per la crescita economica. È probabile che i tassi di interesse più alti siano invece un freno per i titoli immobiliari ma, nel lungo termine, un miglioramento nell'economia e nel mercato del lavoro dovrebbe rappresentare un'opportunità per chi possiede proprietà immobiliari.



Un'inflazione moderata potrebbe offrire sostegno ai tassi di locazione ed alla crescita dei flussi di cassa. L'Europa "continentale" (ad esclusione del Regno Unito) è stata un'area a forte crescita nel corso degli ultimi tre anni. Nel breve termine, tuttavia, è probabile ci saranno scogli da superare per effetto del rialzo dei rendimenti obbligazionari e per effetto della stretta della Banca Centrale Europea sul suo programma d'acquisto di obbligazioni. Non manca anche l'incertezza politica sui risultati delle prossime elezioni in Francia, Germania e Italia.

### **La Gran Bretagna torna interessante**

Nel Regno Unito, sul mercato immobiliare quotato, abbiamo già assistito ad una significativa correzione di prezzo seguita al risultato del referendum sulla Brexit. Attualmente il mercato prezza un calo del 20% del valore degli asset.



**“Mentre in Usa prosegue l'incertezza sulle future politiche nel neo-presidente Trump, il mercato azionario ha avuto risultati migliori del previsto”**

Tuttavia non riteniamo che questo sia probabile e quindi l'asset class comincia ad essere interessante.

Nell'area dell'Asia Pacifico le nostre prospettive sono miste. Ad Hong Kong ed in Giappone è probabile che i costruttori edili avranno ottime performance visto che le loro valutazioni stanno già scontando un pesante calo dei valori immobiliari mentre le valutazioni dei REIT rimangono in qualche modo alte rispetto al NAV (valore netto degli asset). Tuttavia, i REIT australiani potrebbero dimostrarsi più resistenti alla luce di rendimenti interessanti e del loro basso livello di leva finanziaria.



# Cresce l'interesse per le soluzioni alpine

Stanno aumentando gli italiani che decidono di acquistare immobili in località turistiche con il duplice obiettivo di **trascorrervi alcune settimane di vacanza** e di **metterli a reddito** nella restante parte dell'anno. L'investimento più azzeccato, in questo caso, sarebbe quello effettuato nelle località montane di maggior pregio, dove i prezzi hanno retto meglio all'attacco della crisi e stanno tornando a crescere rapidamente. Si tratta soprattutto di località alla moda, meglio se nei pressi di impianti nuovi e dove è garantita la presenza di neve, come **Courmayeur e Cortina d'Ampezzo**.

# 0,6%

il calo dei prezzi in Italia  
rispetto al 2015

# +2,5%

la variazione nei prezzi  
a Cortina ad ottobre  
rispetto al 2015

### La tenuta della montagna

La montagna, nelle località di pregio, tiene bene e trae beneficio da una stagionalità più lunga. **Location e posizione sono determinanti** per mantenere valore nel tempo. Anche se i prezzi in Italia continuano a registrare un calo dello 0,6 per cento rispetto al 2015, le quotazioni delle mete più prestigiose

ad alta quota invertono il trend nazionale. Il paesaggio innevato richiama turisti in qualsiasi località, ma i comuni di fascia media soffrono ancora della stagionalità, con l'effetto di far attestare una variazione negativa dell'1,4 per cento in meno alla media dei prezzi delle località di montagna in Italia.

### Crescono le soluzioni top

Sempre in crescita, al contrario della tendenza della montagna italiana, i prezzi per le top location della neve, come Cortina d'Ampezzo e Courmayeur, le località turistiche di montagna per eccellenza. Nel comune valdostano **i prezzi sono saliti** quasi del tre per cento nell'ultimo anno, registrando a ottobre 2016 prezzi del valore massimo di oltre diecimila euro al metro quadro. A Cortina, invece, si toccano punte di diciannovemila euro a metro quadro nel 2016, registrando così il 2,5 per cento in più rispetto allo stesso mese del 2015. Anche **Madonna di Campiglio** registra valori elevati per il 2016, da un minimo di circa seimila euro a un massimo di 10.650 euro al metro quadro, che risultano aumentati del 2,4 per cento rispetto allo scorso anno.

Prezzi medi euro/mq in alcune località alpine nel 2016

Località	Min	Max	Var % 2016°/2015
Cortina D'Ampezzo	13.600	19.000	2,5
Courmayer	6.500	10.450	2,9
Madonna di Campiglio	5.900	10.650	2,4
Media Montagna			-1,4
Media Italia			-0,6

° Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



# Lusso: il Sud Europa è il più ambito

**SCARICA  
LA RICERCA**

**3,2 milioni**  
il budget medio per chi  
cerca immobili di lusso

L'area più ambita è il Sud Europa tra quanti cercano l'immobiliare di lusso. A segnalarlo è un'analisi di **LuxuryEstate.com**, portale internazionale partner di Immobiliare.it, che evidenzia come la cifra media di chi cerca immobili di lusso nel mondo si aggiri intorno ai **3,2 milioni di euro**, somma in contrazione del 3,7% rispetto al 2015.

Nel 2016 il Sud Europa si è confermato l'area del pianeta più ambita dai Paperoni del mattone: Spagna, Francia e Portogallo occupano il podio della classifica dei Paesi che hanno attratto il maggior numero di richieste di immobili residenziali di prestigio.

## Spicca la Spagna

La Spagna è la meta più ambita per le residenze di alta gamma con un incremento delle ricerche pari al 30% rispetto allo scorso anno e una crescita dei budget medi del 2% (3,3 milioni di euro).

Negli altri Paesi europei che guidano la classifica, invece, i budget medi risultano in calo: la Francia,

arrivata seconda con un incremento del 3% sulle richieste, attira mediamente somme pari a 2,4 milioni di euro (-4% rispetto al 2015). A fronte di un **aumento dell'interesse**, tradotto in un +35% di richieste di immobili di lusso, il Portogallo perde in termini di investimenti: questi infatti sono scesi del 13% in un anno e chi cerca una dimora nel Paese è pronto a spendere mediamente 2,2 milioni di euro.

Anche l'Italia si piazza bene per il numero di richieste nel 2016: con un incremento del 5% arriva al quarto posto e raccoglie l'interesse di acquirenti pronti a spendere mediamente 2,2 milioni di euro, cifra che però risulta in calo rispetto al 2015 (2,4 milioni).

## Usa in crescita

A seguire troviamo il primo Paese extraeuropeo, gli **Stati Uniti**, in cui si registra il 16% in più di richieste rispetto all'anno precedente con un budget medio ben più alto di quelli relativi al Vecchio Continente e pari a 6,3 milioni di euro (il



17% in meno in confronto a un anno fa). Ancora più cospicua la cifra che sono disposti a spendere coloro i quali hanno interesse negli immobili residenziali negli Emirati Arabi, dove si parla di una media di 6,7 milioni di euro, il 22% in più rispetto al 2015.

In crescita anche la domanda di immobili di lusso in una meta esotica lontana dall'Europa, la **Repubblica Dominicana**, che ha guadagnato il 17% in più rispetto al 2015, con budget medi di 2,8 milioni di euro.

La Grecia soffre ancora la crisi degli scorsi anni, attirando il 29% di ricerche in meno rispetto a un anno fa e perdendo ben sette posizioni in classifica. Si riduce anche la cifra che si è disposti a sborsare per un immobile di lusso che, con un calo annuale del 10%, arriva a 3,8 milioni di euro.

L'impennata record dei budget è stata registrata per il Canada dove se l'anno scorso si volevano spendere in media 2,2 milioni di euro, ora la cifra è salita a 2,9 milioni (+33%).



# La sfida della business continuity

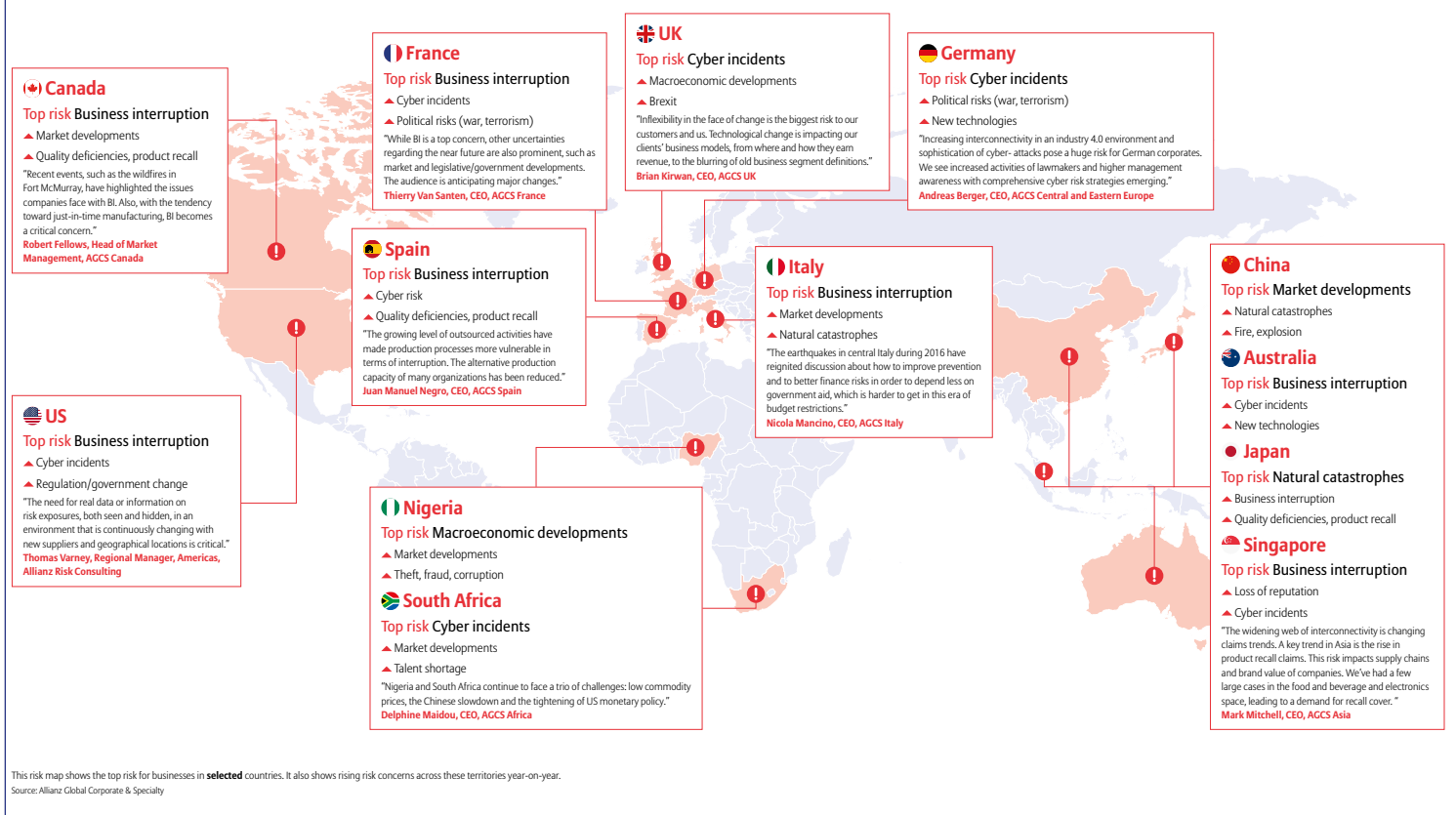
**SCARICA  
LA RICERCA**

**il 36%**  
delle imprese teme le  
interruzioni di attività

Una ricerca di **Allianz** segnala che tra le aziende del settore immobiliare crescono i timori per l'imprevedibilità del contesto economico, laddove i mercati sono volatili e aumentano i rischi politici come il protezionismo o il terrorismo.

Altre preoccupazioni crescenti riguardano le nuove tecnologie e i rischi informatici, ma anche le catastrofi naturali. Tuttavia, a preoccupare maggiormente le aziende rimangono le perdite dovute a interruzione delle attività.

## Snapshot: Top Business Risks Around The World in 2017



## Paura per l'interruzione delle attività

Lo studio, intitolato **Allianz Risk Barometer**, è il sesto sondaggio annuale realizzato da Allianz Global Corporate & Specialty SE che analizza i rischi aziendali a livello mondiale, ma anche per area, Paese, settore e dimensione di attività. Anche in Italia i principali rischi più temuti dalle aziende sono dovuti alle interruzioni di attività (36%) e ai cambiamenti nei mercati (30%), mentre, diversamente, al terzo posto rientrano le catastrofi naturali (25%). Con il 23% seguono, a pari merito, i rischi informatici e i timori dei cambiamenti nello scenario macro economico.

## Un anno all'insegna dell'incertezza

Chris Fischer Hirs, Ceo di Agcs: "Le aziende di tutto il mondo si stanno preparando ad un anno di incertezze.

Sono preoccupate per i **mutamenti imprevedibili nel panorama legale**, geopolitico ed economico di tutto il mondo. Stanno emergendo nuovi rischi, oltre a quelli classici di incendio e di catastrofi naturali; per questo è necessario ripensare agli attuali strumenti di monitoraggio e gestione del rischio". Le **evoluzioni e la volatilità del mercato** (31% delle risposte a livello globale e 30% in Italia) rappresentano il secondo più importante rischio aziendale del 2017 e la preoccupazione principale nei settori dell'aviazione/difesa, dei servizi finanziari, del marittimo e dei trasporti, così come in tutta l'Africa e il Medio Oriente in generale. Per anticipare eventuali modifiche normative improvvise che potrebbero influire sui mercati, le aziende nel 2017 dovranno investire più risorse in un miglior monitoraggio della politica e

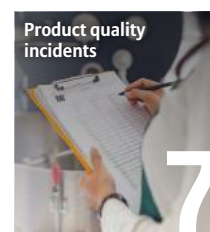
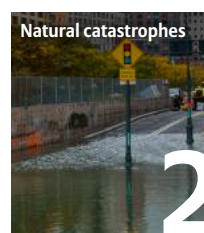
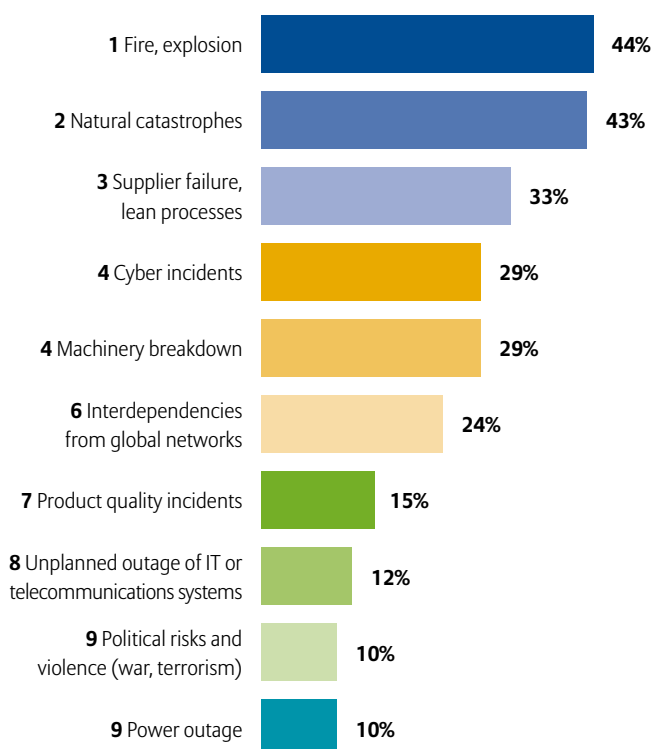
della definizione delle politiche mondiali. Secondo Euler Hermes, assicuratore del credito commerciale e società del Gruppo Allianz, dal 2014 sono state introdotte a livello mondiale 600-700 nuove barriere commerciali all'anno.

### L'altro lato dell'It

Nel contempo, la crescente **dipendenza dalla tecnologia** e dall'automazione trasforma e condiziona le aziende in tutti i settori industriali. Infatti, se è vero che la digitalizzazione assicura nuove opportunità alle imprese, è vero anche che essa trasforma la natura dei beni aziendali da fisica a sempre più immateriale, portando con sé nuovi rischi, primi fra tutti quelli informatici (30% delle risposte). A livello mondiale, le minacce informatiche si posizionano al 3° posto, mentre salgono al 2° nelle Americhe e

in Europa, per diventare il rischio n°1 in Germania, Regno Unito e nei Paesi Bassi, mentre in Italia si posizionano al 4° posto, con il 23% delle risposte. Al tempo stesso, è il timore principale nel mondo per le aziende che operano nel campo della tecnologia informatica e delle comunicazioni, o in quello delle vendite/ingrosso. Anche le **catastrofi naturali** (4° posto a livello mondiale) e i cambiamenti climatici/la crescente variabilità del meteo (rispettivamente il 24% e il 6% delle risposte), si trovano tra i primi rischi percepiti dalle aziende, soprattutto in Italia (3° posto con il 25% delle risposte) e in Asia dove si sono verificati molti terremoti. Le catastrofi naturali sono la preoccupazione principale in Giappone e ad Hong Kong, come anche a livello mondiale tra le aziende di ingegneria/costruzioni e servizi/energia.

### Which causes of business interruption (BI) are feared most?



Source: Allianz Global Corporate & Specialty. Figures represent the percentage of answers of all participants who responded (499). Up to three answers possible.

# RE ITALY

## WINTER FORUM



# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana



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 riceverà due inviti automaticamente.

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