

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

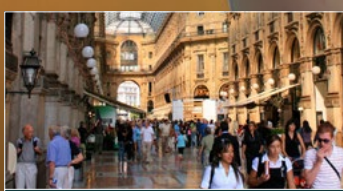
Anno 2017  
Numero 68  
12 - 18 agosto

# REVIEW

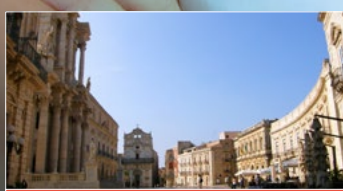
WEB EDITION

**Vania Ilenia Goglio**  
Responsabile Marketing  
Ribes

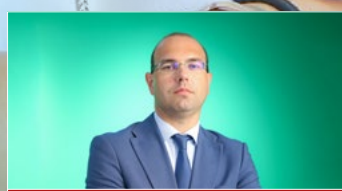
## Ora le aste immobiliari non hanno più sorprese



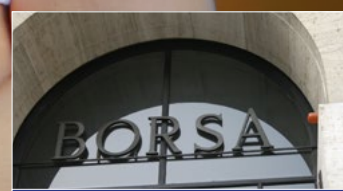
I turisti preferiscono  
le grandi città



Siracusa: cresce il mercato  
degli uffici



Occhio all'autunno  
(video)



L'immobiliare rende  
più dell'equity

# Sommario

## 3 Aste: calano i nuovi immobili, ma pesa lo stock arretrato (video)

Quanto si può recuperare dalla vendita di un immobile all'asta? Quali sono le tempistiche? Lo abbiamo chiesto a Vania Ilenia Goglio, responsabile marketing di Ribes

## 6 Il Punto dall'Estero

- Kenya | Commessa per Icm

## 8 Le News dalla Penisola

- I turisti preferiscono le grandi città
- Maxi-multa ai big del cemento

## 15 Occhio all'autunno (video)

Con i listini azionari che scambiano su multipli elevati rispetto alle medie storiche e il comparto obbligazionario che deve fare i conti con uno scenario dei tassi in rialzo, non è facile scegliere l'investimento più adatto.

## 17 Siracusa: cresce il mercato degli uffici

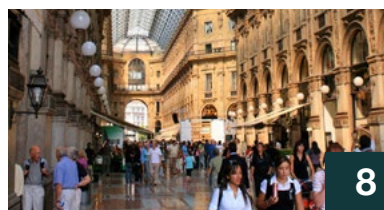
## 19 L'immobiliare rende più dell'equity



3



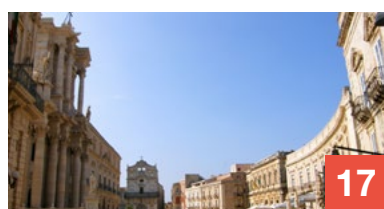
6



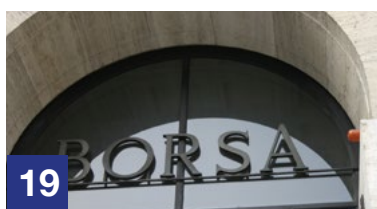
8



15



17



19

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 68  
12-18 agosto

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

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

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

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto  
senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



## Aste: calano i nuovi immobili, ma pesa lo stock arretrato

I segnali di ripresa che arrivano dall'economia riducono il numero di nuovi immobili avviati all'asta, anche se continua a pesare lo stock accumulato nei lunghi anni

della crisi. È l'analisi che emerge dal lavoro di **Ribes**, società specializzata nella fornitura di servizi informativi in ambito creditizio che fa parte del gruppo Tecnoinvestimenti. Integrando strumenti di analisi e di valutazione, Ribes si rivolge principalmente al settore del credito, che si trova a fare i conti con la mole di

non performing loans accumulati dallo scoppio della crisi in avanti, con tutto ciò che ne deriva sia in termini di risultati di bilancio, che di nuove erogazioni del credito.

Di mercato e delle strategie della società abbiamo parlato con la responsabile marketing **Vania Ilenia Goglio**.



## Approfondimento

### **Iniziamo dalla presentazione di Ribes: qual è l'ambito di attività dell'azienda?**

Ribes parte di Tecnoinvestimenti, quotato in Borsa al segmento Star di Piazza Affari dal 2016, ed è la società che si occupa della credit information. È sul mercato da oltre 20 anni. Ha come riferimento il mercato bancario, al quale fornisce servizi che servono a valutare il merito creditizio dei soggetti che richiedono un finanziamento.

### **Come nasce l'interesse per le aste immobiliari?**

Si tratta di un settore dal nostro punto di osservazione interessante. Dato che il core business societario riguarda la raccolta di informazioni relative a immobili, negli anni abbiamo iniziato a ragionare sul tema delle aste immobiliari. Abbiamo iniziato a rilevare i dati delle aste per riuscire a valutare meglio gli immobili portati in esecuzione. Infatti, il ragionamento alla base è che più informazioni sono disponibili, tanto più

accurata può essere la nostra analisi. Rileviamo un campione significativo delle aggiudicazioni per poter avere un quadro completo e tutti gli avvisi d'asta dei tribunali, dal 2013 in avanti, oltre a esaminare una serie di fonti, compresi articoli di giornali.

Da qui la scelta di dar vita a un osservatorio che offre un quadro esauriente del mercato. Si tratta di una novità per il mercato. Ci siamo resi conto che le informazioni raccolte non sono utili esclusivamente per la nostra attività di business, ma per una più generale panoramica del mondo delle aste immobiliari.

### **Cosa è emerso dalla ricerca?**

Il livello delle procedure è in calo dal 2014 (che ha registrato 68mila procedure) al 2016 (59mila). Però qui parliamo di nuove iniziative, mentre resta uno stock importante di 250mila situazioni pendenti e anche qualcosa in più.

Al contrario, nel 2016 sono cresciute le

immobili ceduti all'asta al 60% in



 **Ribes**  
GRUPPO TECNOINVESTIMENTI

La videointervista a Vania Ilenia Goglio

“Un elemento interessante che emerge è che oggi la percentuale di realizzo su immobile venduto all'asta è del 40% contro un valore che superava il 50% nel 2013”



aste, per cui – anche se parzialmente – si è ridotto lo stock. Quest’ultimo è un dato positivo in direzione di un ritorno del mercato su livelli normali.

### **Qual è il prezzo medio di aggiudicazione?**

Un elemento interessante che emerge è che oggi la percentuale di realizzo su immobile venduto all’asta è del 40% contro un valore che superava il 50% nel 2013. Quindi per vendere, la tendenza è quella di svalutare l’immobile. Quanto alle tempistiche, un elemento fondamentale per definire il valore di realizzo, l’aggiudicazione avviene mediamente dopo 5 anni e mezzo. Il grosso, circa 4 anni, è legato alla parte formale, ai tempi burocratici, poi l’asta effettiva richiede all’incirca intorno a un anno e mezzo, necessario per svolgere 3,6 aste, vale a dire la media di mercato.

### **Quali riflessioni avete tratto da questo lavoro?**

Il valore di realizzo in asta influenza la capacità di acquisto dei portafogli npl. Per questo stiamo aiutando alcuni servicer a fare migliori valutazioni di portafoglio anche in ottica di un maggiore recupero dell’immobile portato all’asta.

Dall’analisi emerge che la carenza di informazioni non consente una valutazione affidabile. Mentre conoscere le caratteristiche dell’immobile, la sua ubicazione e altre informazioni aiutano a definire in maniera tendenzialmente oggettiva il valore del bene.

### **Come viene sintetizzato il valore del singolo immobile?**

Grazie alla rilevazione che abbiamo effettuato di tutti i dati delle aste abbiamo elaborato un algoritmo, chiamato indice di realizzo dell’immobile, che oltre a basarsi sui dati oggettivi (come il tempo che intercorre tra l’avvio di una procedura e la sua aggiudicazione e il delta tra il valore di base d’asta e quello di aggiudicazione) abbiamo inserito i parametri relativi all’immobile (ad esempio se è un terreno, se è destinato a residenza e così via) e altri elementi come la collocazione geografica dell’immobile e tutto ciò che si trova intorno. Questo algoritmo ci consente di fornire al cliente già nella fase di valutazione qual è il valore che si può recuperare attraverso il ricorso all’asta. Questo consente di valutare al meglio sia il soggetto che si rivolge alla banca, sia la garanzia offerta come sottostante.

### **Semestrale in crescita**

Tecnoinvestimenti ha chiuso il primo semestre dell’anno con ricavi per 85,4 milioni di euro, in crescita del 22,2% rispetto allo stesso periodo del 2016. Di pari passo, l’Ebitda è balzata del 39,5% a 13,17 milioni di euro, con un contributo importante dalle nuove acquisizioni concluse nel 2016 (gruppi Co.Mark e Visura), mentre il risultato operativo (12,4 milioni di euro) e il risultato netto (8 milioni di euro) sono saliti rispettivamente del 45,5% e del 56,3%. Il presidente **Enrico Salza** rivendica: “Tecnoinvestimenti si conferma una società solida e affidabile, con risultati in crescita. Le recenti

acquisizioni si sono dimostrate positive e Cedacri si conferma partner strategico.”

L’amministratore delegato **Pier Andrea Chevallard** aggiunge: “Il primo semestre del 2017 ci offre l’immagine di una società che cresce a ritmi veloci, guarda al futuro con fiducia e può ambire a progetti di ampliamento del proprio core business”.

L’utile netto rettificato, che storna le componenti non ricorrenti e l’ammortamento delle attività immateriali emerse in sede di allocazione del prezzo pagato nelle aggregazioni aziendali, cresce del 46% a 10,3 milioni. La posizione finanziaria netta a fine giugno ammonta a 67,7 milioni da 71,2 milioni a fine 2016.

Kenya

# Commessa per Icm



Il gruppo Icm-Impresa Costruzioni Maltauro ha stipulato il contratto per la progettazione e la realizzazione del primo stralcio della **Smart City Konza** in Kenya.

La società, grazie all'utilizzo dello strumento del buyer's credit e al supporto di un pool di banche finanziatrici che vede capofila il gruppo Unicredit e il supporto di Sace, ha visto l'assegnazione dell'importante commessa nel paese africano del valore di 391 milioni di Dollari che verrà realizzata nei prossimi tre anni e sei mesi.

Situata a settanta chilometri dalla capitale **Nairobi**, la Smart City Konza occuperà una superficie complessiva di 2000 ettari e sarà un polo tecnologico all'avanguardia grazie alla costruzione di centri di ricerca e università al

servizio dello sviluppo di progetti nell'ambito hi-tech. Sarà anche una città intelligente capace di ospitare oltre 200.000 residenti con la realizzazione di abitazioni, suddivise tra residence e social housing, uffici, scuole per ogni ordine e grado, un sistema di trasporti efficiente e pulito, costruiti secondo elevati standard di risparmio energetico e sostenibilità, soluzioni architettoniche eccellenti e tecnologie avanzate.

Il gruppo Icm sarà impegnato nella realizzazione della prima fase del progetto, di circa 170 ettari, che ha lo scopo di creare il giusto ecosistema e stabilire l'insediamento dei residenti, delle prime attività e dei servizi necessari per stimolare le successive fasi di sviluppo.

# RELIABILITY AND QUALITY



*«Venice Waterfront» – progetto per la realizzazione di un complesso terziario e ricettivo, annesso al «Venice Pavillon» realizzato*

La **Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.**, fondata a Roma nel 1880, è la più antica società di costruzioni in Italia, ha operato in gran parte dei paesi del mondo e in tutti i settori delle grandi opere infrastrutturali pubbliche, marittime e dei trasporti, dell'edilizia civile, delle strutture sanitarie e delle energie rinnovabili.

Da oltre 134 anni, Condotte è sinonimo di affidabilità, serietà e qualità nelle costruzioni ed oggi, con un fatturato di 1,2 miliardi di euro, rappresenta una delle principali realtà nel mondo nel settore delle grandi opere e dell'edilizia civile, nonché un partner d'eccezione per lo sviluppo e la gestione di progetti complessi.



## Gruppo Condotte

# I turisti preferiscono le grandi città



Sempre più viaggiatori si orientano sulle location prime italiane, come per esempio **Milano**, che con una quota del 34% si riconferma essere la città più attrattiva, affiancata poi da Roma (33%). Grande interesse anche per le città di Firenze (27%) e Venezia (16%).

Questo il dato emerso dall'ultima analisi svolta dal dipartimento di ricerca interno di **World Capital**, che ha preso in considerazione la richiesta degli operatori turistici in relazione al contesto e alla location.

L'hospitality italiano continua a registrare segnali positivi, che incoraggiano gli

operatori turistici, interessati alla gestione di strutture ricettive situate nel nostro Paese. Tra le città più piccole, scelte dal 17%, la meta più di appeal è Verona, seguita subito dopo da Pisa. La Toscana, infatti, risulta essere una delle località italiane più interessanti per gli operatori turistici, complice la crescente richiesta da parte dei turisti italiani e stranieri, volenterosi di visitare i diversi siti storici e le bellezze naturali toscane.

In questo semestre emerge, inoltre, un particolare interesse da parte degli operatori per la **zona dei laghi** (10%), che si focalizza soprattutto sul Lago di Garda.

## Maxi-multa ai big del cemento

L'Antitrust ha comminato una multa di 184 milioni di euro alle principali società di vendita del cemento, oltre che all'Associazione di categoria Aitec. L'Agcm ha accertato che Italcementi, Buzzi Unicem, Colacem, Cementir, Sacci, Holcim, Cementirossi, Barbetti, Cementeria di Monselice, Cementizillo, Calme, Moccia e TSC, nonché Aitec "hanno dato vita, nel periodo 2011-2016 a un'intesa, unica, complessa e continuata, in grave violazione dell'art. 101 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea, avente ad oggetto



un coordinamento dei prezzi di vendita di cemento sull'intero territorio nazionale, assistito anche da un controllo sistematico dell'andamento delle relative quote di mercato".

## Un dossier per portare l'Ema a Milano



Su richiesta del Sindaco di Milano, a corredo del dossier per la candidatura della città ad ospitare **EMA-Agenzia Europea del Farmaco** che dovrà lasciare Londra a seguito del "referendum Brexit", Assoedilizia ha redatto un rapporto sullo stato dell'offerta abitativa del capoluogo

metropolitano, del suo hinterland e dell'asse residenziale con Varese, sede della Scuola Europea.

Il rapporto ha preso in esame i valori locativi e di acquisto di un monocale, di un bilocale, di un trilocale e di un quadrilocale in varie zone della città, dalle più centrali a quelle del semicentro, ad esempio: Brera, Duomo, Cordusio, Torino; Porta Venezia, Vittoria, Romana; Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele; Stazione Centrale, Gioia, Zara, Istria, Murat, Loreto, Turro, Padova; Città Studi, Leonardo da Vinci, Gorini.

Per quanto riguarda l'acquisto sono stati considerati i valori del nuovo, del recente, del vecchio o da ristrutturare.

**Assoedilizia** ha esteso l'indagine all'hinterland milanese e a Monza, che viene scelta da un sempre maggiore numero di dipendenti di società con sede a Milano per la sua vicinanza, gli ottimi collegamenti ed anche per la sua buona qualità della vita. Ricerche analoghe sono state elaborate per Varese e l'asse residenziale con Milano rilevando lo stato dell'housing a Gallarate, Busto Arsizio, Legnano, Saronno.

# In banca tornano i profitti



La lunga stagione delle pulizie di bilancio si avvia verso il termine. Le semestrali pubblicate negli ultimi giorni dai **big italiani del credito** indicano il ritorno alla redditività. Una buona notizia non solo per il settore, ma anche per l'economia italiana nel suo insieme, che resta fortemente legata ai finanziamenti bancari. Certo, il contesto imprenditoriale della Penisola è molto frastagliato e non si presta a generalizzazioni, ma vi sono settori come **l'immobiliare e le costruzioni** – dominati da realtà di piccole dimensioni – che faticano a emanciparsi dal credito allo sportello.

## I numeri

Secondo uno studio di Value Partners che ha preso in esame le semestrali di Intesa SanPaolo, Unicredit, Ubi, Bper e Carige, nel periodo gennaio-giugno gli utili sono risultati in **crescita del 73%** rispetto al medesimo periodo del 2016. I profitti si sono infatti attestati a 3,7 miliardi di euro

contro 2,1 miliardi del primo semestre dello scorso anno. Merito della crescita delle commissioni (+5,6%) e del calo dei costi (-2%), ma soprattutto delle minori rettifiche sui crediti (-30%). Ormai le grandi svalutazioni sono state realizzate e la ripresa dell'economia reale lascia ben sperare per un progressivo ritorno alla normalità.

## Le prospettive

Il processo di normalizzazione è destinato a proseguire, secondo le ultime stime di mercato.

A tre anni l'Abi vede una **riduzione delle sofferenze** nette in carico agli istituti italiani nell'ordine del 35% (per tre-quarti a carico delle imprese). Mentre i ricavi sono visti in crescita nell'ordine del 3,5% annuo. Insomma i progressi dovrebbero arrivare più sul fronte di minori problemi, che non di maggiori opportunità.

Quanto basta, comunque, per avviare una svolta rispetto alla situazione attuale.

# Impegni precisi per il settore immobiliare

di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia



In una intervista a Il Giornale, **Silvio Berlusconi** usa l'espressione "basta tasse sulla casa" per indicare uno dei contenuti della riforma fiscale che Forza Italia varerebbe se andasse al Governo. Poiché il settore immobiliare, da sempre motore dell'economia italiana, ha bisogno di chiarezza, al Presidente Berlusconi – così come ai leader di tutti i partiti che fra pochi mesi si contenderanno il voto degli italiani – chiediamo impegni precisi sulle politiche, non solo tributarie, che si intendono varare. Dal punto di vista della fiscalità, in particolare, è essenziale uscire dalla

fuorviante logica "prima casa sì, prima casa no" e porsi finalmente il problema del carico di tassazione patrimoniale, superiore a 20 miliardi di euro e indeducibile dal reddito, che grava come un macigno su tutte le tipologie di immobili, contribuendo a fare di quello italiano l'unico mercato immobiliare europeo in crisi (dati **Eurostat**). Più in generale, occorre che la politica inizi a guardare al comparto immobiliare nel suo complesso, nella sua dinamicità, nelle sue mille componenti che – se valorizzate – sono garanzia di crescita e di sviluppo del Paese. Ma serve un salto di qualità.

## Prestiti in aumento a giugno

Nel mese di giugno i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, hanno registrato un incremento dell'1,2 % su base annua (1% a maggio). È quanto emerge dall'ultima pubblicazione di Bankitalia "Banche e moneta: serie nazionali". I depositi del settore privato sono aumentati del 5,1% su base annua (4% a maggio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 15,8%. A giugno i tassi di interesse sui prestiti erogati alle famiglie per l'acquisto

di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono scesi al 2,47% (2,5% nel mese precedente).

I tassi sulle nuove erogazioni di credito al consumo sono stati pari all'8,49%; quelli sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono calati all'1,56% (1,6% a maggio). I tassi sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,08%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,15%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono rimasti stabili allo 0,4%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Sorgente prepara un secondo fondo Npl



Sorgente Sgr dopo Pinturicchio, il primo prodotto della società guidata da Valter Mainetti specializzato in Npl, sarebbe pronta a lanciare un secondo fondo dedicato a investire sui non performing loan.

Secondo indiscrezioni, l'obiettivo di raccolta per la nuova iniziativa di Sorgente nel comparto mobiliare è di circa 50 milioni di euro.

I tempi per il debutto non dovrebbero essere lunghi.

## Dal Qatar 5,6 mln per la ricostruzione

Una donazione di 5,6 mln di euro per la realizzazione di una nuova scuola a Macerata figura tra i punti dell'accordo siglato questa mattina a palazzo Chigi dal commissario del Governo per la ricostruzione del sisma del 2016 Vasco Errani e il direttore generale del Qatar Fund for Development, Khalifa Bin Jassim Al-Kuwari.

**Vasco Errani**, commissario straordinario per il sisma: "Con la donazione di 5,6 mln di euro da parte del Qatar la scuola di Macerata diventerà un polo tecnologico avanzato e sarà un'infrastruttura fondamentale per l'istruzione. Ringrazio il governo del Qatar che fin dall'inizio c'è stato vicino. Si tratta di importanti investimenti che con grande generosità il Qatar ha fornito ai territori martoriati dal sisma del 2016. Il Comune sta ultimando la progettazione, poi partirà la gara e quindi l'avvio dei lavori".

**Khalifa Bin Jassim Al-Kuwari**, il direttore



generale del Qatar Fund for Development: "L'iniziativa che presentiamo oggi è tesa alla realizzazione di un complesso di edifici per la costruzione di un polo scolastico per la città di Macerata che includerà varie fasi dell'istruzione scolastica, dalle scuole elementari al liceo. La partecipazione del Qatar è stata decisa sin dal primo momento del terremoto e sono varie le nostre iniziative a favore delle zone colpite dal sisma, avvenuto nel centro Italia nell'agosto del 2016".

---

## Prelios: acquisti a Roma e Milano

Attraverso due fondi immobiliari che ha in gestione, Prelios Sgr ha acquistato un immobile a Roma e uno a Milano. Le due operazioni incrementano di circa 100 milioni di euro il patrimonio gestito della società. A Roma il fondo Fedora ha rilevato un complesso immobiliare a prevalente uso terziario e commerciale per 62,75 milioni di euro. In zona semicentrale est della capitale, è costituito da tre edifici cielo-terra su dieci livelli, per un totale di circa 23.000 metri quadrati. Il canone annuo a regime ammonta a circa 3,2 milioni di euro e quello potenziale è intorno a 4,1 milioni. Uno dei fondi alternativi gestiti da Prelios Sgr ha inoltre comprato a Milano un edificio

di oltre 11.000 metri quadri commerciali nella zona est della città. L'immobile è stato pagato 33 milioni oltre a imposte e tasse. E' costituito da due corpi di fabbrica collegati con spazi flessibili e finiture e servizi di qualità. Lo stabile, di recente costruzione, è certificato Leed Gold.

Andrea Cornetti, direttore generale di Prelios Sgr: "Si tratta di due operazioni coerenti con le linee strategiche del nostro piano industriale, che prevedono anche l'ampliamento delle masse dei fondi esistenti, con conseguente soddisfazione dei nostri investitori e la crescita in prodotti non tradizionali che possano creare valore su territorio nazionale".

# Serve aumentare le imposte di successione

di Alberto M. Lunghini, Reddy's Group

Aumentare le imposte di successione ora in vigore in Italia è l'unico intervento concreto che possa contribuire a ridurre il debito pubblico nazionale senza uccidere la timida ripresa economica.

Di che cosa ha bisogno oggi l'Italia, oltre la creazione di nuovi posti di lavoro e la riduzione degli scontri anche ideologici sui "migranti che arrivano dalle coste libiche"? L'Italia deve ridurre il debito pubblico (da subito e in percentuale significativa in breve tempo) al fine di dare un segnale forte al resto del mondo (e in particolare agli alleati europei) circa la nostra salute finanziaria e circa la nostra capacità di competere a livello globale.

Qual è l'imposta che non uccide l'economia ma porta danari (e molti e ogni anno con assoluta certezza) nelle casse dello Stato?

## **L'imposta di successione.**

Oggi lo Stato italiano incassa per successioni e donazioni solamente 700 milioni di euro ogni anno. L'Italia è il paradiso fiscale per gli eredi. Poiché il patrimonio delle famiglie italiane (mobiliare e immobiliare) è pari a circa 10.000 miliardi di euro, poiché in Italia vi sono circa 60 milioni di abitanti e 26 milioni di famiglie, il patrimonio medio di ogni famiglia è pari a circa 385.000 euro. Poiché in Italia ogni anno muoiono circa 600.000 persone, si ha una media di circa un defunto all'anno ogni 44 famiglie: oltre 200 miliardi di euro cadono ogni anno in successione.

Se (riducendo drasticamente le attuali franchigie e riportando le aliquote a valori medi mondiali) si portasse l'aliquota effettiva media (già depurata dalle franchigie) dell'imposta di successione anche solo al 25% (si tenga presente che in alcuni Stati anche europei l'aliquota supera



il 40%), si avrebbe un gettito fiscale annuo di oltre 50 miliardi di euro.

Con questi danari si potrebbero dimezzare (da 20 a 10 miliardi l'anno) le imposte "patrimoniali" sugli immobili (ridando così slancio agli investimenti immobiliari) e si ridurrebbe il debito pubblico di 40 miliardi di euro (corrispondenti a circa il 2,5% del PIL ovvero a circa l'indebitamento netto annuo dello Stato italiano).

Ma per prendere una simile decisione occorrerebbe uno statista come Einaudi. E nessun politico attuale ha la statura morale e politica di Einaudi.

Tuttavia gli Italiani non sono **stupidi**, come troppi politici pensano. Se si spiega loro quali sono i vantaggi (immediati e sul lungo periodo) dell'incremento dell'imposta di successione, potrebbe anche verificarsi il caso che venga premiato (e non punito) nelle prossime elezioni il partito/movimento che metterà nel suo programma elettorale anche il tema dell'incremento dell'imposta di successione.

Così finalmente si potrà a tornare a pensare in grande senza più dover fare i conti con il deficit di bilancio pubblico.

Termineranno così anche i sorrisi ironici dei capi di Stato estero nei confronti dei nostri governanti e l'Italia potrà ricominciare a competere alla pari con il resto d'Europa e del mondo.

Alzati Italia e ricomincia a correre



## Occhio all'autunno

Con i listini azionari che scambiano su multipli elevati rispetto alle medie storiche e il comparto obbligazionario che deve fare i conti con uno scenario

dei tassi in rialzo (una tendenza già in atto negli Usa e che non potrà essere rinviato ancora per lungo tempo in Europa), non è facile scegliere

l'investimento più adatto. Ne abbiamo parlato con **Alberto Biolzi**, responsabile direzione wealth management di Cassa Lombarda.



## Approfondimento

### **Cosa possiamo aspettarci dai mercati finanziari da qui in avanti?**

Si riparte con il summit di Jackson Hole che dovrebbe fornire indicazioni utili per orientarsi nei mesi a venire.

In particolare attendiamo indicazioni utili a capire come potrà evolvere il rapporto tra euro e dollaro dopo che gli ultimi mesi hanno visto un forte indebolimento della valuta americana.

### **Su quali asset puntare?**

Lo scenario è complicato, soprattutto per quel che concerne il comparto obbligazionario, dove continuiamo a vedere rischi sulla parte lunga della curva in vista dei rialzi da parte delle banche centrali.

Vediamo che anche l'azionario ha multipli

---

**“Lo scenario è complicato, soprattutto per quel che concerne il comparto obbligazionario, dove continuiamo a vedere rischi sulla parte lunga della curva in vista dei rialzi da parte delle banche centrali”**

---

elevati, ma sicuramente ci sono meno rischi e maggiori opportunità su questo fronte. Anche perché i risultati aziendali stanno offrendo un quadro rassicurante e anche sul fronte macro arrivano indicazioni di consolidamento della crescita.

### **Ci sono spazi per riconsiderare le asset class alternative?**

Quanto all'immobiliare siamo ancora prudenti, dato che un rialzo dei tassi potrebbe creare problemi. A livello di rendimenti, invece, restano abbastanza importanti.

Ma diversificare è importante, per cui è il caso di valutare questa e altre opportunità per ridurre i rischi complessivi di portafoglio.



La videointervista ad Alberto Biolzi



# Siracusa: cresce il mercato degli uffici

**30,8%**

l'aumento dell'offerta di  
immobili uso ufficio

**10.000** mq

la superficie totale degli  
immobili sul mercato

**20%**

il calo delle quotazioni nel  
centro città

Nel suo piccolo, anche a Siracusa cresce il segmento degli uffici. Negli ultimi tre anni nella città siciliana si è assistito a un progressivo incremento del mercato degli immobili ad uso ufficio in tutti i principali indicatori. L'offerta è **umentata** di 30,8 punti percentuali nel 2016 e si stima un'ulteriore crescita della stessa misura per il 2017, arrivando a superare la soglia di diecimila metri quadri a disposizione sul mercato.

### Su gli scambi

A questo si accompagna una variazione positiva anche degli scambi, che arrivano a quattromila metri quadri nel 2016 e dovrebbero aumentare di altri mille metri quadri per il 2017. Conseguentemente in crescita anche il fatturato di circa il trenta per cento, con sei milioni di euro per il 2016. **Le previsioni per il 2017 sono positive** sia per i volumi sia per le quotazioni.

In un'analisi del decennio, a partire dal 2007 il fatturato del mercato immobiliare terziario ha avuto un picco positivo nel 2011, ma è tornato a diminuire dall'anno successivo, fino a quando nel 2013 anche gli altri indicatori sono giunti a un punto

di rottura. Successivamente sono seguiti cicli di mercato brevi e instabili.

Con riferimento alle quotazioni degli uffici, a Siracusa il trend degli ultimi anni è stato negativo, in linea con quanto rilevato nel resto del territorio nazionale. Non fanno eccezione neanche le zone di pregio del centro.

I prezzi medi nella città hanno seguito un andamento discendente a partire dal 2007 generalizzato sull'intero territorio comunale, con perdite di valore di circa il venti per cento al centro e nelle zone intermedie.

Per il 2017 le zone **centrali** stanno mostrando dei deboli segnali di ripresa, con un ritorno ai valori del 2015. Per la periferia e per il semicentro non si vede all'orizzonte una possibilità di ripresa. Un'inversione di tendenza è attesa per il prossimo anno.

Per quanto riguarda il valore medio unitario dei canoni di locazione, l'andamento è stato simile a quello dei prezzi di vendita. Le stime per il 2017 mostrano un imminente recupero, anche in questo caso circoscritto alle sole zone centrali e semicentrali.

Serie storiche e previsioni

| Indicatori               | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011   | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017°  |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Offerta (mq)             | 6.000 | 7.000 | 9.500 | 9.000 | 12.000 | 9.000 | 5.000 | 7.500 | 6.500 | 8.500 | 11.000 |
| Scambiato (mq)           | 4.000 | 3.600 | 3.800 | 4.500 | 6.500  | 5.700 | 2.500 | 3.500 | 3.000 | 4.000 | 5.000  |
| Fatturato (milioni di €) | 7     | 7     | 7     | 8     | 12     | 10    | 4     | 6     | 5     | 6     | 8      |
| Assorbimento totale (%)  | 67    | 51    | 40    | 50    | 54     | 63    | 50    | 47    | 46    | 47    | 46     |

° Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

# Report

## L'immobiliare rende più dell'equity



2,73

la svalutazione della divisa italiana dal 1963

6%

l'incremento inflattivo annuo medio composto in Italia

47%

il Total Return per le azioni quotate alla Borsa di Milano

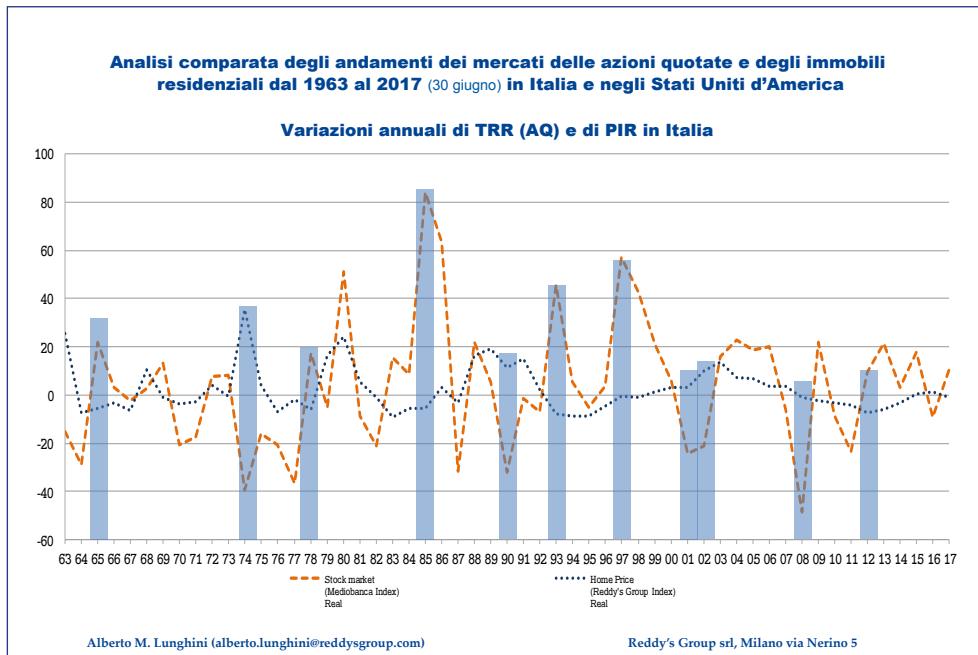
Col senno di poi, sarebbe stato più conveniente investire negli immobili italiani piuttosto che in azioni tricolore. Sarebbe inoltre stato più saggio investire in azioni quotate a **New York** piuttosto che in azioni quotate a Milano.

Queste alcune delle conclusioni emerse dallo studio firmato da Alberto M. Lunghini, presidente di **Reddy's Group** srl e responsabile dei centri studi di **Aici** (Associazione Italiana Consulenti Gestori e Valutatori Immobiliari) e di **Fiabci Italia** (Capitolo italiano della Federazione immobiliare internazionale).

L'analisi comparativa è stata condotta prendendo in esame i dati dal 1963 al 2017 (30 giugno).

Nel periodo esaminato, la ricerca evidenzia una **svalutazione** della divisa italiana (prima lira e oggi euro) pari a 2,73 volte: nel 1963 si comprava un dollaro con 621,5 lire (equivalenti a 0,321 euro) e al 30 giugno 2017 si comprava un dollaro con 0,876 euro. E ciò nonostante il recente rafforzamento dell'euro rispetto al dollaro.

L'inflazione in Italia è stata circa tre volte più aggressiva che negli Usa. Nel



corso dei 54,5 anni esaminati in Italia l'indice inflattivo è cresciuto da 1,0 a 24,5 mentre negli USA è cresciuto da 1,0 a 8,1. In Italia l'incremento inflattivo annuo medio composto è stato superiore al 6%.

Per le azioni quotate alla Borsa di Milano il Total Return è stato pari al 47%, ovvero 100 euro investiti nel 1963 sono diventati 147 euro (al netto da inflazione) al 30 giugno 2017.

Per le azioni quotate alla borsa di New York il Total Return è stato pari al 2.337% ovvero l'investimento è cresciuto da 100 a 2.437. Se si ipotizza l'investimento effettuato da un italiano e quindi se si tiene conto della rivalutazione del dollaro US rispetto a lira/euro, i 100 euro del 1963 sono diventati 6.650 euro al 30 giugno 2017.

Per gli **immobili residenziali italiani** (media nazionale) l'incremento di valore, senza considerare il reddito netto annuo eventualmente generabile da un immobile, depurato dalle variazioni inflattive, è stato pari al 171%. Cioè 100 euro investiti nel 1963 sono diventati 271 euro al 30 giugno 2017.

Per gli immobili residenziali negli Usa (media nazionale) l'incremento di valore è stato pari al 76%. Se si ipotizza l'investimento effettuato da un italiano e quindi se si tiene conto della rivalutazione del dollaro US rispetto a lira/euro, i 100 euro del 1963 sono diventati 480 euro al 30 giugno 2017.

## IL REPORT

Analisi comparata degli andamenti dei mercati delle azioni quotate e degli immobili residenziali dal 1963 al 2017 (30 giugno) in Italia e negli Stati Uniti d'America

### Scopo dello Studio

Lo studio analizza i rendimenti totali (annui composti) e i rendimenti puntuali (anno per anno) per le classi di investimento: immobili e azioni sia in Italia che negli USA.

Il report è stato elaborato in considerazione un lungo arco temporale (54,5 anni: da 1.1.1963 al 30.6.2017) per individuare in questo periodo più cicli "economico-finanziari".

Per le azioni sono in considerazione le azioni quotate con i relativi indici "ufficiali", elaborati dagli operatori del settore (S&P per gli USA e Mediobanca per l'Italia).

Per gli immobili sono stati esaminati gli immobili residenziali, in quanto gli immobili rappresentano l'investimento maggioritario per gli abitanti di un Paese (in Italia rappresentano oltre il 50% del risparmio totale degli italiani).

## SCARICA LA RICERCA

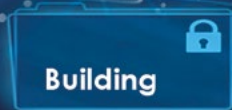
alberto.lunghini@reddysgroup.com

Reddy's Group srl

Nel periodo esaminato, la ricerca evidenzia una svalutazione della divisa italiana pari a 2,73 volte: nel 1963 si comprava un dollaro con 621,5 lire (equivalenti a 0,321 euro)

 **M|VDR**<sup>®</sup>  
kNow the Future

*Real Estate*



**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**.

