

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2016  
Numero 29  
5 - 11 novembre

# REVIEW

WEB EDITION

## Real Estate verso il risparmio (anche gestito)



NPL, mercato pronto  
all'accelerazione



Serve un listino  
europeo delle Pmi



La Legge di Bilancio  
penalizza gli investimenti



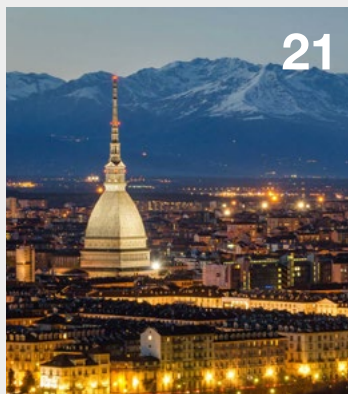
Mutui, spread  
sotto l'1%

# | Sommario

- 4 LA COPERTINA**  
Real Estate verso il risparmio (anche gestito)
- 8 FOCUS NPL**  
NPL: il mercato è pronto all'accelerazione (intervista)
- 11 IL MONDO**  
Il Punto dall'Estero
- 13 L'ITALIA**  
Le News dalla Penisola
- 19 FINANZA**  
Serve un listino europeo per le piccole imprese (intervista)
- 21 MERCATO**  
Il mercato immobiliare residenziale di Torino
- 23 REPORT**  
Pochi soldi in tasca per gli acquisti
- 25 REPORT**  
Mutui, spread sotto l'1%



Con le piccole e medie imprese che faticano ad accedere al canale bancario e trovano pochi investitori specializzati, Franco Gaudenti di EnVent in un'intervista lancia la proposta di un listino finanziario europeo dedicato alle small cap



Pur senza scatti, il mercato immobiliare di Torino migliora nel corso del 2016, con indicazioni positive sia sul fronte delle compravendite, che delle locazioni, soprattutto nelle aree più centrali

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management  
Anno 2016  
Numero 29  
5 - 11 novembre

# REVIEW

WEB EDITION

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

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

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

# RE ITALY

## WINTER FORUM

MILANO  
3 GIUGNO 2015  
L'IMMOBILIARE  
| LA CONVEGNO

MONITORIMMOBILIARE.it  
Italian Real Estate News  
Il più letto in Italia

MILANO  
3 GIUGNO 2015  
RE ITALY  
| LA CONVEGNO

# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana

BORSA



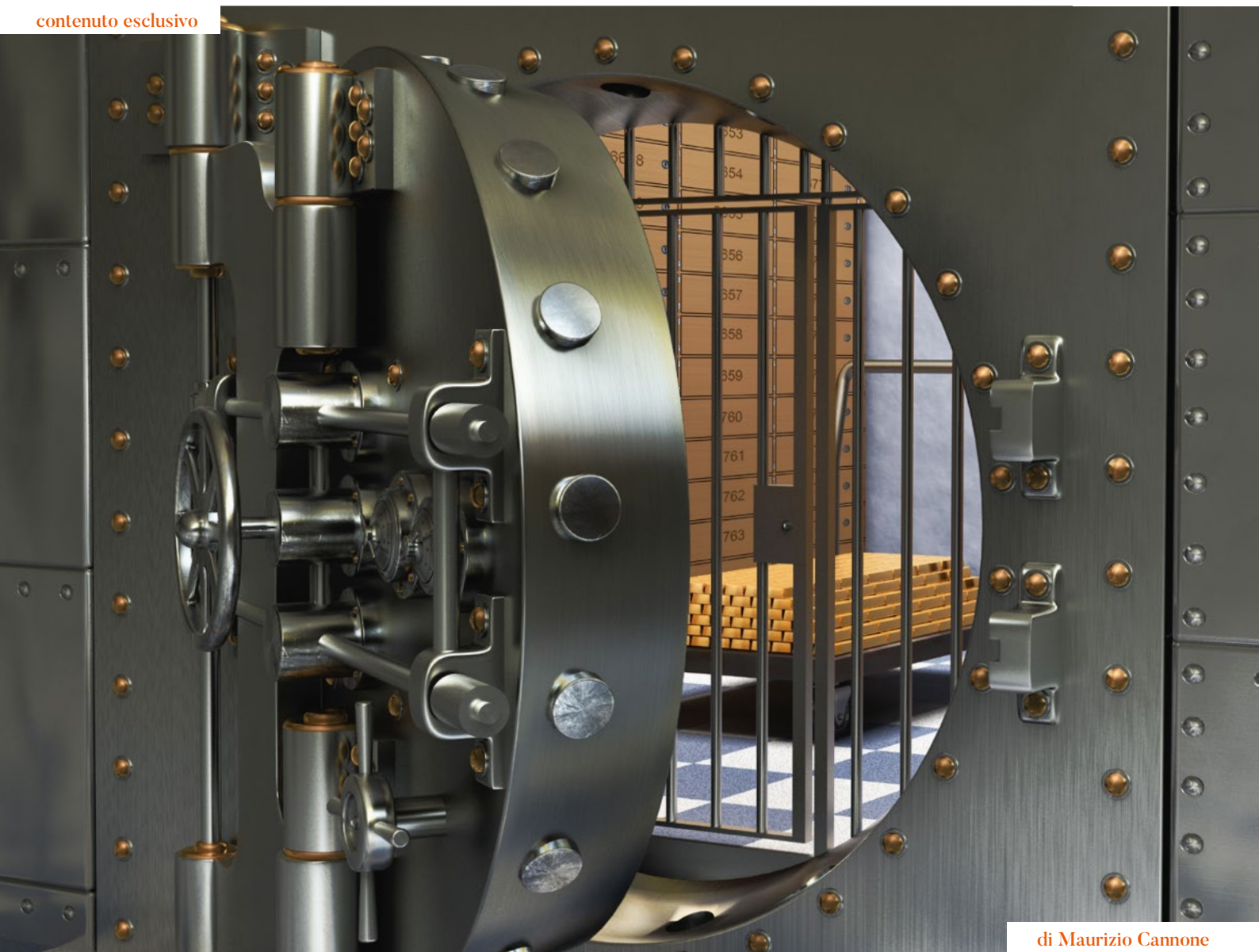
Segreteria Organizzativa

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.



di Maurizio Cannone

# Real Estate verso il risparmio (anche gestito)

Il fatto è passato inosservato, ma è un segnale di come il mercato immobiliare, quello che vive di investimenti importanti, ha messo il punto. Senza investimenti il settore sta costantemente affondando. Ma anche i privati non sono esenti dal fenomeno.

Prima di entrare nel dettaglio, alcune

valutazioni.

Il dato dell'**Istat** sulle compravendite mostra il segno più, ma i prezzi dicono che non si tratta di una ripresa del mercato ma di una presa d'atto (o del bisogno) dei proprietari che accettano i nuovi prezzi. Che significa incassare la perdita e, se possibile, acquistare a prezzi bassi. Ma il dato di fondo è che la

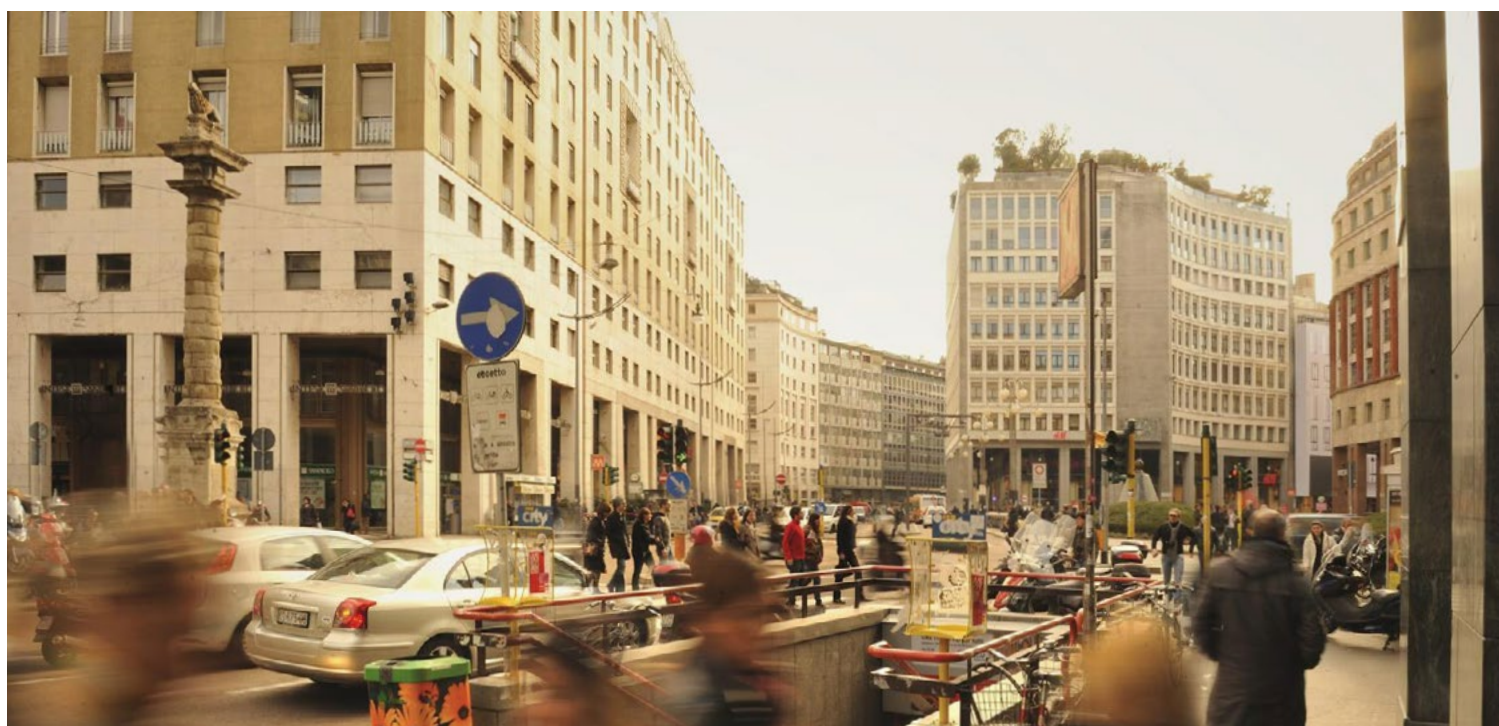
ricchezza è andata in fumo. Se si passa alle grandi operazioni, si nota come in nessuna compravendita il prezzo di carico storico sia stato recuperato. Se si passa ancora agli **NPL**, per definizione, agli immobili in garanzia è attribuito un valore frazionale rispetto a quello iniziale. Insomma, il mercato che stiamo vedendo è quello degli avvoltoi: si compra, se si compra, solo a sconto. Se da una parte è nell'ordine delle cose che succeda, diventa evidente come il guadagno di qualcuno possa derivare solo dalla perdita di un altro soggetto. Un mercato straccione, usando un tecnicismo. Che non porta alcun sviluppo, proprio perché c'è chi vince e chi perde. Di solito chi perde ha la rappresentanza più numerosa. Cosa diversa è investire risorse, sviluppare un progetto e valorizzarlo. Solo in questo modo tutti i soggetti coinvolti possono generare utili. E contribuire al **benessere** del settore.

Niente di nuovo, ma nei giorni scorsi qualcosa è successo.

**“Gli investitori a lungo termine stanno investendo sempre più nel comparto immobiliare, perché il Real Estate combacia con le loro esigenze di bilancio”**

“Gli investitori a lungo termine, come ad esempio le compagnie assicurative, stanno investendo sempre più nel comparto immobiliare, perché il Real Estate combacia con le esigenze di bilancio di un'assicurazione (passività a lungo termine abbinata ad investimenti a lungo termine) e le attività immobiliari sono percepite come più attraenti in un contesto di tassi di interesse bassi ed alta volatilità.

Le opportunità immobiliari in Europa si trovano nelle **grandi città** e nelle





location chiave. Il nostro Gruppo rimane principalmente focalizzato sull'Europa e sul **Nord America**, preferendo un approccio prudente e territoriale nei processi di analisi. La Brexit, al momento, non ha cambiato la nostra visione di lungo termine sul Regno Unito.

Dobbiamo valutare, nel tempo, come la Brexit si svilupperà e come si modificheranno i valori del comparto.

Mentre la diversificazione geografica è molto importante, il mercato italiano continua a rappresentare un'opportunità di investimento.

Applichiamo lo stesso processo decisionale per le opportunità presenti in Italia e negli altri paesi, ma nel nostro Paese abbiamo il vantaggio della profonda conoscenza del mercato. Preferiamo investire attraverso fondi

gestiti da specialisti del Real Estate, per costruire in modo opportunistico portafogli bilanciati e core. Inoltre, in ogni investimento, non ci concentriamo solo sul rendimento; la strategia di uscita deve essere chiara, altrimenti preferiamo non investire”.

Chi l'ha detto? Una figura sconosciuta a gran parte degli operatori immobiliari. E' **Silvana Chilelli** – responsabile investimenti alternativi e progetti speciali, Intesa Sanpaolo VITA, durante un evento organizzato da Coima Sgr. Chilelli è a capo di una divisione che gestisce miliardi di euro e li alloca dove trova garanzie.

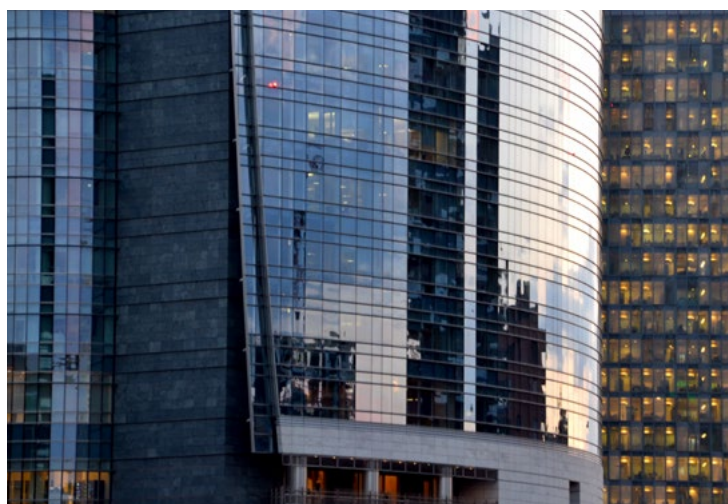
Solo ieri Intesa Sanpaolo ha presentato i dati della prima parte del 2016: metà degli utili arriva dalla gestione

patrimoniale, un altro 25% dalle attività di banca d'investimento.

Sarà un caso ma il risparmio gestito aggiorna ogni mese il record di masse gestite, che ora arriva a **1.910 miliardi di euro**.

Non è sicuramente un caso che all'evento fosse presente **Aldo Mazzoco**, a capo del Real Estate di Cassa Depositi e Prestiti. Nel suo ruolo, che sta portando avanti con grande impegno, sa bene quanto sia fondamentale reperire nuove risorse e investitori di lungo periodo.

Nello stesso evento, il fondo Opportunity Fund II da 500 mln di **Manfredi Catella** ha annunciato che un primo investitore da 150 mln ha già aderito al nuovo strumento. Probabilmente si tratta del fondo del Qatar, ma è importante comprendere il meccanismo. Il Real Estate diventa il terminale dell'esigenza degli investitori se riesce a creare un progetto credibile. Il problema non è trovare il denaro, mai così disponibile, ma essere credibili e concreti. Ovvio che il mercato, senza obblighi normativi che impongano scelte discutibili, scelga solo i soggetti che ritiene più affidabili. Ed è questo il motivo per il quale il settore



**“Il Real Estate senza investitori è un'altra cosa. Per fortuna gli operatori ci sono e godono di ottima salute, nonostante tutto”**

stenta a cambiare strada, ostacolato da operatori che per troppo tempo hanno goduto di rendite di posizione irripetibili. Ma è inevitabile, pena allargare il concetto di Real Estate ai fornitori di prese elettriche o maniglie.

Ma il Real Estate senza investitori è un'altra cosa. Per fortuna gli operatori ci sono e godono di ottima salute, nonostante tutto.

Cito solo un esempio diretto e personale. Nei giorni scorsi ho incontrato Leo Civelli di Reag. Io parlavo di un edificio da ristrutturare in una località che entrambi conosciamo. Bene, lui aveva già studiato l'operazione, valutato la fattibilità, studiato la documentazione. E realizzato una valutazione sul rendimento. Senza attendere che qualcuno glielo chiedesse. Ma ha già analizzato un'operazione che può interessare gli investitori. Di persone così ne abbiamo tante nel settore. Che farebbero la felicità di un family banker o di un gestore del risparmio.

Anche di questo parleremo a **RE Italy del 19 gennaio in Borsa Italiana**.

Il mercato c'è, enorme, ma è totalmente diverso da quello che alcuni vogliono continuare a indicare.

# NPL: il mercato è pronto all'accelerazione

contenuto esclusivo



“Il mercato sta accelerando in maniera decisa. Ci attendiamo un numero consistente di operazioni non solo nei prossimi mesi, ma per due-tre anni”.

**Diego Bortot**, managing director debt advisory services di **Reag Duff&Phelps**, rileva segnali positivi dal mercato dei non performing loans. Una svolta che

promette di essere importante non solo per chi opera in questo settore del business, ma anche per l'intero settore creditizio italiano, paralizzato proprio dal gravame dei finanziamenti che stentano a essere restituiti da imprese e privati travolti dalla crisi. Oltre che per l'economia italiana in generale, dato il peso rilevante ricoperto dal sistema bancario.

### **Cominciamo con uno sguardo di scenario: a che punto è l'Italia?**

“Il mercato degli npl con sottostante immobiliare è finalmente partito. Si cominciano a vedere le prime operazioni. Fino all'inizio di quest'anno, le poche transazioni concluse erano miste o riguardanti solo crediti chirografari; ora vediamo anche quelle con sottostanti ipotecari”.

### **Cos'è cambiato negli ultimi mesi? E' cresciuto l'interesse degli investitori tradizionali verso il nostro Paese o il merito è più che altro delle banche, che accettano valorizzazioni più contenute?**

“Credo sia cambiato l'approccio del sistema in generale. Sicuramente conta la pressione della Bce per la pulizia dei bilanci, che ha indotto le banche a ridurre le loro pretese.



## **“Credo sia cambiato l'approccio del sistema in generale. Un peso importante lo rivestono anche le riforme del Governo per accelerare il recupero dei crediti”**

Inoltre sono arrivati investitori più pazienti rispetto al passato. Un peso importante lo rivestono anche le riforme del Governo per accelerare il recupero dei crediti. E anche aver creato Fondo Atlante ha la sua importanza: per ora non ha effettuato investimenti sul versante dei non performing loans, ma le premesse dovrebbero essere buone”.

### **A quanto ammontano i crediti deteriorati immobiliari rispetto al totale e qual è la loro valorizzazione rispetto al nominale?**

“Sono all'incirca il 45% del totale. Mediamente possono essere ceduti tra il 25 e il 35%, un ampio range che si spiega con le specificità di ciascun portafoglio. Ci sono anche state cessioni a valori più alti, ma dipende dalla composizione del portafoglio e dalla qualità delle garanzie sottostanti”.

### **Il residenziale viene apprezzato meglio degli altri comparti?**

“Premesso che non si possono fare generalizzazioni, il residenziale in genere vale più dei capannoni, che pagano il processo di deindustrializzazione del

Paese. Ovviamente dipende anche dalla qualità degli immobili in portafoglio e dal luogo in cui sono ubicati”.

### **Veniamo a voi: qual è il business di Reag nel comparto npl immobiliare?**

“Operiamo a 360 gradi. Assistiamo gli investitori che vogliono acquisire portafogli di crediti in Italia sia facendo analisi immobiliari, che di crediti con sottostante immobiliare.

Inoltre assistiamo le banche nelle cessioni e siamo anche servicer nel recupero dei crediti. Oltre a curare le operazioni di data room per preparare le cessioni”.

### **Cosa cerca un investitore internazionale che guarda al mercato italiano?**

“Il focus è sempre sull’operazione. Ci sono investitori che puntano al sottostante, quindi vogliono andare a recuperare l’asset immobiliare per restituirgli valore prima della cessione. Altri invece guardano solo ai termini finanziari dell’operazione, per cui si concentrano esclusivamente sul recupero del credito, affidando la gestione degli immobili ad alti.

In genere i primi hanno un approccio meno speculativo, anche se non si può generalizzare”.

### **Quali sono le piazze più interessanti per questo mercato?**

“Milano e Roma sono quelle più dinamiche, ma proprio per questo anche le più inflazionate.

Con la conseguenza che è difficile trovare valori interessanti. Negli ultimi mesi stanno prendendo piede città turistiche e le coste. Vediamo un grosso aumento di interesse verso la Sicilia e il Sud Italia,



La videointervista a Diego Bortot

**“Ci sono investitori che puntano al sottostante, altri invece guardano solo ai termini finanziari dell’operazione, per cui si concentrano esclusivamente sul recupero del credito”**

soprattutto nell’hotellerie. Questo perché la sponda Sud del Mediterraneo viene percepita come pericolosa per i timori di nuovi attentati”.

### **Concludendo, qual è la vostra view per i vostri mesi?**

“Ci aspettiamo almeno due-tre anni di grande attività. Da settembre si è visto un incremento delle operazioni sui portafogli garantiti da immobili, un cambio come mai avvenuto prima e ora è il momento di accelerare”.

## Europa

## Soffrono i prezzi nei Paesi del Mediterraneo

La fase di ripresa dei prezzi delle abitazioni nell'area dell'euro è proseguita nel primo semestre del 2016, secondo il Bollettino economico della **Banca Centrale Europea** in uno studio dedicato agli "Andamenti recenti dei prezzi degli immobili residenziali nell'area dell'euro". Nel secondo trimestre del 2016 il tasso di crescita annuale dei prezzi delle abitazioni è stato pari al 3%, in aumento dal 2,7% del trimestre precedente e dal 2,2% dell'ultimo trimestre del 2015. Prosegue quindi una fase di ripresa cominciata agli inizi del 2014. I tassi di crescita annuali, rileva la Bce, sono tornati in linea con la media di lungo periodo. La crescita annuale dei prezzi reali delle abitazioni è stata superiore alle medie di lungo periodo. L'andamento è, tuttavia,

ancora eterogeneo tra i diversi Paesi, ma le differenze si stanno riducendo. Tra i Paesi che hanno registrato i più alti tassi di crescita annuale medi dei prezzi degli immobili residenziali figurano **Germania, Estonia, Irlanda, Lussemburgo, Austria e Portogallo**. Nel complesso, questa ripresa è attualmente favorita, sottolinea la Bce, da una crescita sostenuta. In **Grecia, in Italia e a Cipro**, invece, la crescita media è rimasta negativa anche dopo il 2014.

L'attuale ripresa, conclude la Bce, dura da poco più di due anni ed è pertanto ancora in una fase piuttosto precoce. La durata media delle principali fasi di ripresa dei dati storici è di circa nove anni.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



## Mondo

## Rallenta la crescita del lusso

Alcune delle più grandi città del mondo hanno visto nell'ultimo trimestre un rallentamento nella crescita dei prezzi nel segmento delle case di lusso.

A dispetto di una crescita annuale del 3,8%, 18 tra le 37 città analizzate dalla ricerca di **Knight Frank** per il calcolo del "Prime Global Cities Index" hanno riscontrato una crescita minore rispetto al trimestre precedente. Le condizioni che concorrono a questo calo sembrano essere **l'introduzione di nuove tasse**, che in varia misura possono appesantire il carico sui compratori (come a Vancouver), e la presenza di una scadenza elettorale o di un referendum, che creano un clima di incertezza e di attesa (come nel caso di Londra).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

STIAMO **COSTRUENDO** CON TUTTI VOI  
UN FUTURO PIÙ **SOLIDO**



ECYB/1

**IDeA FIMIT sgr**

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

[WWW.IDEAFIMIT.IT](http://WWW.IDEAFIMIT.IT)



# Manovra, le Casse incentivate a lasciare l'immobiliare

Se non fosse ancora chiaro, arriva la conferma che il mercato immobiliare non sarà mai più come prima. Non c'è ripresa che possa invertire il trend, almeno nei prossimi 20 anni. Si parla degli investimenti non delle **compravendite tra privati**, ma il tema riguarda tutto il settore. I più grandi investitori italiani, le casse di previdenza e i fondi pensione, si stanno allontanando ogni giorno di più dall'immobiliare.

Lo si è visto prima col **decreto** che impone "solo il 30% del patrimonio degli enti previdenziali privati può essere investito in immobili". Futuri ma anche passati. Il che comporta la vendita forzosa di portafogli cospicui già oggi.

E per il futuro, almeno decennale, significa dimenticare l'immobiliare come investimento. Oltre alle innovazioni normative, le Casse stanno investendo

volontariamente in azioni di **Banca d'Italia**, segnale di come ritengano più conveniente e sicuro, oltre che probabilmente suggerito dal Governo, puntare sulla finanza che non perpetuare la strategia avviata nel dopoguerra.

In più, nella manovra arriva un ulteriore disincentivo agli investimenti nel real estate. Al momento contiene infatti un **incentivo** per le Casse di previdenza e i Fondi pensione che potranno investire fino al 5% dell'attivo patrimoniale in "azioni o quote d'impresе" italiane ed europee, oppure "in quote o organismi di investimento collettivo del risparmio" orientati prevalentemente a quel tipo di investimento.

In questo caso "i redditi generati" da questi investimenti "sono esenti" a patto che l'investimento venga mantenuto per

"almeno cinque anni".

Serve spingere l'economia reale, in questo caso le imprese, e quindi si toglie spazio all'immobiliare.

Ma il real estate è o no economia reale? Certo, se il legislatore pensa che l'immobiliare sia semplicemente lo scambio di edifici da una proprietà a un'altra ha sicuramente ragione. Ma chi opera nel settore sa che la realtà è ben diversa e i **posti di lavoro** in gioco sono molti. Allarma però notare come il legislatore dimostri sempre meno attenzione al comparto. Siamo in balia del caso.

La domanda vera ora è: ma chi sta facendo **azione di lobby** per il real estate?

Chiunque sia, meglio che faccia altro perché i risultati non ci sono, anzi continua l'involuzione.



# Terremoto, la difficile ricostruzione



**Stefano Calzolari**, presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano

“E’ importante che alcuni autorevoli opinionisti e commentatori segnalino come la promessa “ricostruiremo tutto” sia difficile se non impossibile da mantenere. Occorre essere realisti. Non è corretto allo stesso tempo dire che l’Italia non può permettersi un **piano nazionale di adeguamento antisismico**. E’ solo una questione di priorità e di obiettivi: non si può operare solo sulla base dell’emozione e dell’emergenza. La vera parola d’ordine è una e una sola: prevenzione, prevenzione, prevenzione. I terremoti non si possono prevedere rispetto al quanto, ma al dove sì. Basta collegare con una ideale linea i luoghi colpiti da sisma dall’inizio del novecento ad oggi e il quadro si rende evidente. Occorre **mettere in sicurezza** non solo le zone

oggi colpite ma intere regioni del sud e del nord che sono a forte rischio sismico. Lo Stato deve farlo per la sua parte negli edifici pubblici, ma allo stesso tempo deve favorire, come si è fatto per l’uso delle energie rinnovabili attraverso agevolazioni, l’intervento sugli edifici privati. Non occorre pensare a grandi opere, ma a lavori che intervengano in maniera chirurgica e precisa sull’esistente. La via da perseguire nella ricostruzione delle zone oggi colpite dal sisma ce l’ha indicata un non addetto ai lavori, ma al contrario uno dei maggiori studiosi del medioevo al mondo, André Vauchez, nel corso di un’intervista: restaurare quello che può essere restaurato e laddove la ricostruzione fosse impossibile, inventare qualcosa di nuovo, con coraggio. C’è da augurarsi che lo **spirito costruttivo** di questi giorni permanga e si perpetui nei mesi a venire”.

## Logistica nella spending review

Il tema della logistica, soprattutto in ambito sanitario, è centrale ai fini di una spending review che, dopo l'efficienza di prezzo perseguita mediante le politiche di centralizzazione degli acquisti, deve necessariamente estendersi all'efficienza nella **gestione delle scorte di materiale sanitario**, in un'ottica di ottimizzazione degli stock senza deprimere, ma semmai incrementando, la disponibilità presso tutte le strutture di ciò che serve dove serve e quando serve.

Abbiamo seguito da vicino in questi mesi molte best practice e toccato con mano le efficienze di risparmio e di servizio che possono derivarne e tuttavia una simile tematica non può essere lasciata alle buone pratiche.

Per questo consideriamo un successo,

oltre che un ulteriore importante passo avanti sulla strada di quella spending review che coniuga veramente il bene del bilancio dello Stato con quello del cittadino fruitore del servizio, avere oggi una norma del disegno di **legge di bilancio** presentato dal Governo (art. 60 co. 11) che, se approvato dal Parlamento, rinvia espressamente ad un accordo in Conferenza Stato - regioni, da sancirsi entro il 28 febbraio 2017, per la definizione delle attività da porre in essere per individuare le linee di indirizzo per l'efficientamento e la definizione di standard con riferimento ai magazzini e alla logistica distributiva.

Così il viceministro dell'Economia **Enrico Zanetti** in un suo tweet.

## Roma, nuovo stadio per il rilancio

La costruzione dello stadio della As Roma avrebbe un **impatto economico** sulla città pari a 2,5 volte quello avuto dall'Expo 2015 per Milano. Lo afferma uno studio realizzato dall'Università di Roma **La Sapienza**.

La facoltà di Economia, che tra i suoi docenti conta anche il ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan, ha realizzato uno studio, si legge in una nota, dal quale emerge che l'investimento di circa 1,6 miliardi finanziati interamente dai privati consentirà di rilanciare i comparti dell'edilizia, dell'entertainment e dei servizi. L'impatto indotto sul tasso di **disoccupazione** nell'area romana implica una riduzione stimata dello 0,8% con un aumento degli occupati di 5.500 unità.

## Italfondario passa a doBank

DoBank ha ricevuto il via libera ufficiale dalla **Banca d'Italia** per l'acquisto di Italfondario.

L'operazione, annunciata in estate, tiene conto dell'intenzione di doBank di mantenere separata l'identità e le attività di gestione del credito di Italfondario, valorizzando ulteriormente la complementarità delle competenze e delle professionalità di entrambe le società.

**Giovanni Castellaneta**, presidente di doBank: "La costituzione del gruppo bancario rappresenta un traguardo importante nel percorso di costante crescita di doBank che così consolida la sua leadership sul mercato bancario italiano".



## Case all'asta. Servono 5 anni per le agevolazioni

**Sandro Ghirardini**, E-Valuations per Monitorimmobiliare

Chi acquista immobili all'asta usufruendo dell'abolizione dell'imposta di registro del 9% avrà a disposizione tre anni in più per rivenderli.

E' quanto prevede un articolo del disegno di legge di bilancio 2017 che sposta le agevolazioni (previste dall'articolo 16 del decreto-legge 14 febbraio 2016) al 30 giugno 2017 invece del 31 dicembre 2016 consentendo di non incorrere nella maggiorazione del 30% delle imposte se non si rivende il bene entro cinque anni anziché due come dalla norma attuale. Nella sostanza la norma, in un seppur limitato periodo temporale, consentirebbe a soggetti che svolgono attività d'impresa di acquistare un immobile all'asta con il **solo aggravio di imposta di registro**, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente rivenda l'immobile entro cinque anni e non

più due.

La misura appare agevolare e premiare quelle imprese intenzionate ad acquistare immobili all'asta da sistemare e rivendere che in due anni avrebbero rischiato di pagare una **sanzione del 30%** sulle imposte agevolate all'atto di acquisto. Ventiquattro mesi (due anni) in effetti per entrare in possesso, sistemare/ristrutturare e riposizionare un immobile sul mercato è, per molte realtà, un tempo troppo breve. Se la norma sarà confermata saranno quindi disponibili sessanta mesi (5 anni) dall'atto di aggiudicazione per poter **godere dell'agevolazione sulle imposte d'acquisto** che consentiranno di risparmiare il 9% sul prezzo di aggiudicazione per i beni provenienti da privati esecutati. Peccato che la norma valga solo per i primi sei mesi del 2017. Si auspica che in fase di stesura finale la norma venga estesa per un periodo più lungo considerati i tempi lunghissimi delle esecuzioni immobiliari in Italia.



## **L'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)**



# Serve un listino europeo per le piccole imprese

Il persistere del credit crunch nonostante l'azione ultracomodante della Bce è il segnale che il problema si sta trasformando da congiunturale a strutturale. Occorrono dunque risposte di sistema, a cominciare dalla creazione di nuovi mercati per convincere le piccole e medie imprese ad avvicinarsi ai mercati finanziari. È la convinzione di **Franco Gaudenti**, presidente di **EnVent**, investment banking firm dedicata alle Pmi, con headquarter a Londra e uffici a Milano e Roma, che tra le altre cose opera come nomad dell'Aim, accompagnando in Borsa le società di ridotte dimensioni.

**Come vede lo scenario dei mercati finanziari e quello dell'immobiliare in particolare?**

“La situazione resta complessa, anche per la presenza di numerosi fattori d'incertezza.

È il caso, ad esempio, del **referendum costituzionale** del 4 dicembre: un'eventuale vittoria del NO non sarebbe una sciagura, ma sicuramente passerebbe il segnale di un Paese che non vuole cambiare.

Quanto all'immobiliare, abbiamo diversi clienti nel settore e la sensazione è che vi siano segnali di miglioramento dopo la lunga crisi”.



**Resta però la sensazione di una difficoltà persistente da parte delle Pmi a intercettare la ripresa economica. I rubinetti delle banche restano spesso chiusi nei loro confronti e d'altra parte l'accesso al mercato dei capitali non sembra molto attraente.**

“Ci sono diversi aspetti da considerare su questo fronte. La prudenza delle banche nel prestare denaro è dovuta a diverse ragioni. In primis il timore di veder crescere ulteriormente la massa di **non performing loans** in bilancio.

Ma pesano anche le nuove norme internazionali in tema di patrimonializzazione e assorbimento di capitale, che spingono a selezionare con grande attenzione le domande di finanziamento”.

**E la Borsa non sembra un'alternativa attraente.**

“Dipende dai punti di vista. **L'Aim Italia**, creato sull'esempio dell'omologo inglese,

**“L'Aim Italia, creato sull'esempio dell'omologo inglese, continua a crescere come dimostrano le 10 Ipo da inizio anno, con il totale di quotate salito a 79”**

continua a crescere come dimostrano le 10 Ipo da inizio anno, con il totale di quotate salito a 79. Certo non si tratta di numeri strabiliante, ma è comunque il segnale di un progresso continuo. Per assistere al suo definitivo decollo occorrerebbe agire maggiormente sul lato degli investitori, che restano pochi”.

**Si dice spesso che mancano fondi specializzati nelle small cap, ma ora il problema potrebbe essere superato con l'istituzione dei Pir. La Legge di Bilancio prevede infatti la detassazione degli utili ottenuti sui fondi che investono in Pmi, a patto di detenerli in portafoglio almeno cinque anni. Ritiene si tratti di una misura valida?**

“Credo proprio di sì. Negli incontri tenuti da Borsa Italiana con gli operatori di mercato, avevamo sollecitato da tempo misure di questo tipo. Detto questo, resta il fatto che Milano resta la piazza finanziaria di un Paese al **secondo posto in Europa per il manifatturiero**, con il maggior numero di distretti industriali. Un contesto che avrebbe la massima espressione se nascesse un listino europeo delle Pmi, di cui potrebbe essere il motore attraendo investitori internazionali con capitali pazienti e attivi”.



# Il mercato immobiliare residenziale di Torino

Il miglioramento del mercato immobiliare nazionale e la leggera ripresa economica danno la spinta a nuove transazioni di compravendita anche a Torino, un **polo dinamico** ma ancora a portata d'investimento. Il mercato residenziale di Torino ha registrato tre annate buone a partire dal 2014, con variazioni molto positive per fatturato e compravendite. Si va consolidando una stabilità dei principali indicatori, lasciando presagire una ripartenza più poderosa per l'anno a venire. Le transazioni si avviano lentamente a tornare ai livelli pre-crisi con **10.500 unità compravendute** per il 2016, cioè il sette per cento in più

dal 2015, che a sua volta aveva registrato una crescita di otto punti percentuali in un anno dal 2014.

L'andamento dei prezzi medi a Torino è in diminuzione, come nel resto d'Italia, con una variazione media del meno uno per cento nel 2016. Fa eccezione della zona centrale, con un aumento del 1,2 per cento secondo nel 2016. Nello specifico, la divisione in zone della città mostra un graduale abbassamento dei prezzi in proporzione all'allontanarsi dal centro, fino ad arrivare alla periferia, che in un anno perde il 4,4 per cento dal 2015. Nelle zone di prestigio il **prezzo medio** è di 4.350 euro al metro quadro nel 2016, mentre nel 2015 il valore era di 4.300 euro. In periferia domanda e offerta non hanno ancora trovato il giusto equilibrio ed è in queste zone, infatti, che si trova il maggiore stock di invenduto, le conseguenti difficoltà nell'acquistare casa da parte delle famiglie a quotazioni di oltre duemila euro al metro quadro. Le previsioni sono di un incremento del trend di crescita anche nel biennio a venire.

Anche il **fatturato** mostra un costante aumento dei valori, che raggiungono i 3,3

# 4.350

il prezzo medio per mq nelle zone di prestigio

# 3,3

miliardi di euro  
il fatturato nel 2016

miliardi di euro nell'anno corrente, in linea con il valore nazionale, ma la variazione quinquennale è ancora negativa, con il diciotto per cento in meno dal 2011. Anno positivo per le locazioni residenziali, specie nel **centro città**, dove i canoni, come i prezzi, sono in crescita, rispetto al resto della città. Le quotazioni arrivano poco sotto i 200 euro a metro quadro all'anno in centro, con una variazione positiva di più 2,7 per cento tra il 2016 e il 2015. Al contrario in periferia le quotazioni non superano gli 85 euro al metro quadro all'anno, mentre erano 90 euro al metro quadro/anno nel 2015.

## Il mercato immobiliare residenziale di Torino

### Volumi - Indicatori - Variazioni annue

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
<b>Offerta (unità)</b>	22.200	16.250	15.600	15.500	17.100	16.950	16.750
<b>var%</b>		-27	-4	-1	10	-1	-1
<b>Compravendite (unità)</b>	11.600	11.000	9.700	9.000	9.100	9.850	10.500
<b>var%</b>		-5	-12	-7	1	8	7
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	4.300	4.089	3.627	3.063	3.050	3.192	3.320
<b>var%</b>		-5	-11	-16	0	5	4
<b>Assorbimento totale (%)</b>	52,3	67,7	62,2	58,1	53,2	58,1	62,7

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



# Pochi soldi in tasca per gli acquisti

SCARICA  
LA RICERCA

## 24,6%

la richiesta di  
immobili compresi  
nella fascia di prezzo  
fino a 119.000 euro

I grandi centri urbani sono quelli monitorati con maggiore costanza dagli analisti non solo per il loro speso specifico, ma anche per il ruolo anticipatore delle dinamiche nazionali in campo immobiliare.

A questo proposito suggerisce qualche preoccupazione l'ultima rilevazione di Tecnocasa, in base alla quale nelle grandi città la maggiore concentrazione della richiesta è compresa nella **fascia di spesa più bassa**, fino a 119 mila euro (24,6%).

Segue il 24,0% che si concentra nella fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila euro e il 22,3% di quella tra 170 e 249 mila euro. Rispetto allo scorso semestre si nota un aumento della percentuale sulla classe di spesa compresa tra 120 e 169 mila euro.

Rispetto alla media delle grandi città, a **Roma e Milano** la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila euro rispettivamente



con 25,4% e 23,4%. A Bologna incide maggiormente la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila euro. Negli altri capoluoghi di regione che non sono grandi città si registra un maggiore aumento di coloro che desiderano spendere fino a 119 mila euro. In diminuzione la percentuale di richieste nelle fasce di spesa intermedie, in particolare per quella compresa tra 170 e 249 mila euro (-1,8%).

# 250-349 mila euro

la fascia di prezzo più richiesta a Roma e Milano, in controtendenza rispetto alla media





# Mutui, spread sotto l'1%

**SCARICA  
LA RICERCA**

## 1,0%

spread tra tasso fisso e variabile per un mutuo ventennale di 120.000 euro per un immobile valutato 220.000 euro

Dalla nuova edizione della **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato CRIF e MutuiSupermarket.it, emergono alcuni dati significativi sulle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare. Indici di riferimento Euribor e IRS sempre ai minimi storici, accompagnati da spread di offerta sui mutui che si attestano al di sotto dell'1%, determinano nel terzo trimestre 2016 condizioni ottimali per privati e famiglie che intendono sottoscrivere un nuovo finanziamento per l'acquisto della propria casa o per la surroga del proprio mutuo in essere.

La media trimestrale dei migliori spread continua a registrare un andamento favorevole di costante contrazione attraverso l'anno 2016, passando per i **tassi variabili** dall'1,2% del secondo trimestre all'1,1% del terzo trimestre e, per i **tassi fissi**, dall'1,1% del secondo trimestre allo 0,9% del terzo trimestre.

Ad esempio, per una operazione di mutuo di 120.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread si posizionano a ottobre 2016 attorno all'1,00% per i mutui a tasso variabile e attorno allo 0,90% per i mutui a tasso fisso.

A livello di nuove erogazioni di mutuo attraverso internet,

la finalità surroga continua a diminuire il suo peso sul totale delle erogazioni anche nel terzo trimestre 2016, passando dal 65% del totale erogati nel terzo trimestre 2015 al 54% del terzo trimestre 2016.

L'incidenza delle surroghe e sostituzioni sul totale delle domande di mutuo presentate agli istituti di credito anche attraverso i canali tradizionali, invece, nel primo semestre dell'anno si attesta intorno al 24% a causa della riduzione del bacino di potenziali mutuatari interessati a questa soluzione.

Lato preferenze dei nuovi mutuatari a riguardo della tipologia di tasso, nel terzo trimestre 2016 il **peso del tasso fisso** sul canale online spiega circa il 50% del totale delle richieste contro un 37% registrato nel terzo trimestre del 2015.

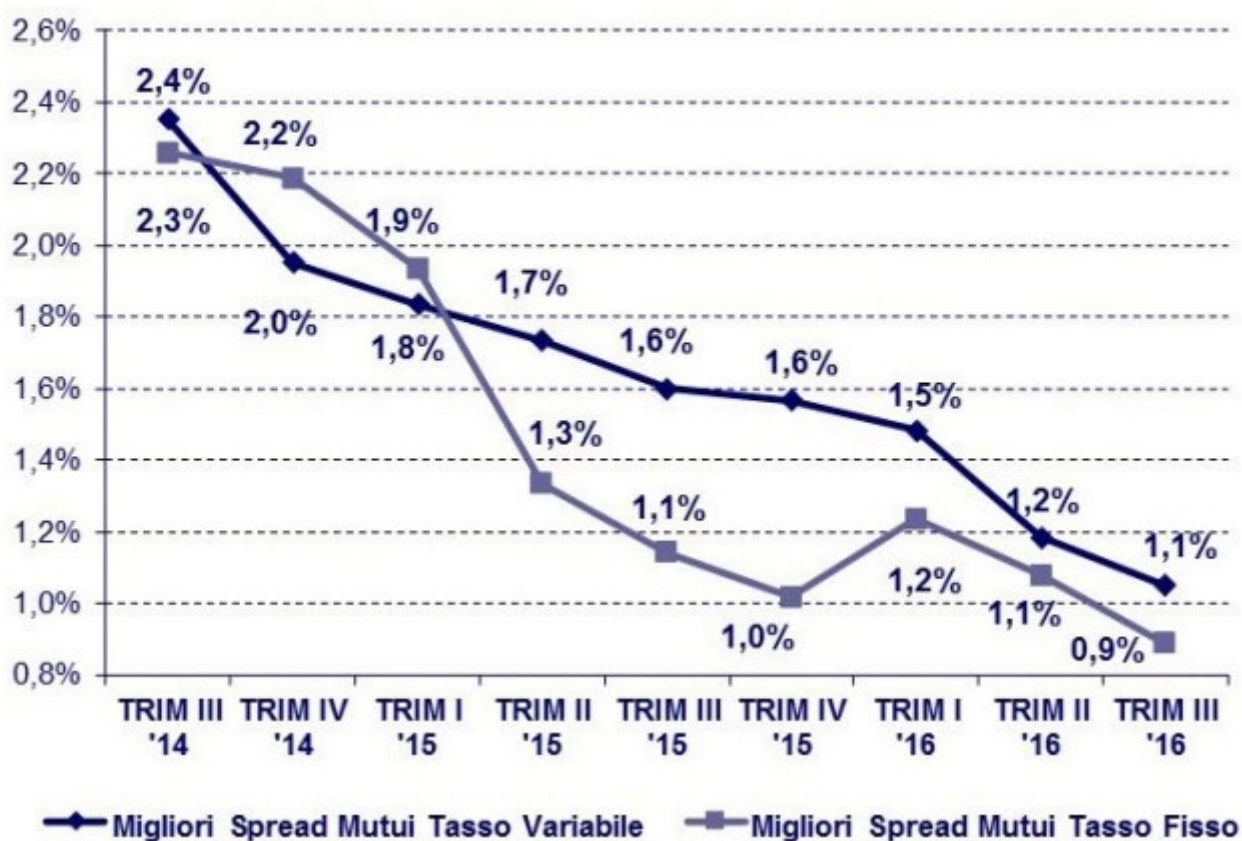
# 54%

il peso della finalità surroga sul totale erogazioni mutui nel terzo trimestre 2016

# 50%

il peso del tasso fisso sul totale, contro il 37% nel III trim 2015

Media trimestrale migliori spread - Mutui a Tasso Fisso e Variabile



# RE ITALY

## WINTER FORUM

MILANO  
3 GIUGNO 2015  
L'IMMOBILIARE  
| LA CONVEGNO

MONITORIMMOBILIARE.it  
Italian Real Estate News  
Il più letto in Italia

MILANO  
3 GIUGNO 2015  
RE ITALY  
| LA CONVEGNO

# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana

BORSA



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.