

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2016  
Numero 30  
12 - 18 novembre

# REVIEW

WEB EDITION

**Alfredo Romeo**  
Presidente Ifma Italia  
Amministratore delegato  
Gruppo Romeo Gestioni

## Il facility management cerca nuovi spazi



I millennials cambiano  
volto all'immobiliare



NPL, cresce l'interesse  
per il settore



Il ciclone Donald Trump  
si abbatte sui mercati



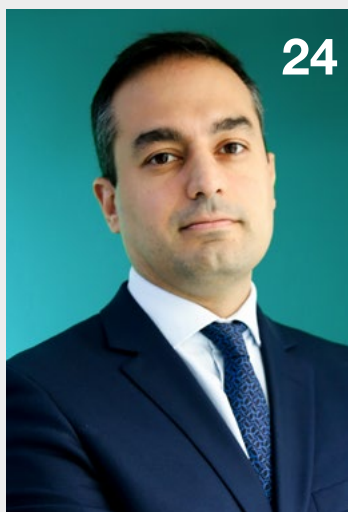
Le sfide del  
risparmio gestito

# | Sommario

- 4 LA COPERTINA**  
Il facility management cerca nuovi spazi
  
- 8 PRIMO PIANO**  
Il ciclone Trump investe anche l'immobiliare
  
- 13 IL MONDO**  
Il Punto dall'Estero
  
- 15 L'ITALIA**  
Le News dalla Penisola
  
- 24 FINANZA**  
NPL, cresce l'interesse per il settore
  
- 26 MERCATO**  
Il mercato immobiliare residenziale di Palermo
  
- 28 REPORT**  
Immobiliare verso la stabilizzazione



La vittoria a sorpresa di Donald Trump alle presidenziali americane è stata accolta al momento con prudenza dai mercati finanziari, che attendono le sue mosse prima di prendere posizione. Attese ricadute anche sul fronte immobiliare



Sul mercato si apprestano a finire npl per circa 70 miliardi di euro. Nelle ultime settimane, sottolinea Massimo Massimilla, ceo di Algebris Italy, è cresciuto l'interesse degli investitori italiani verso il settore, ma molto dipenderà dalla capacità del Paese di proseguire sulla strada delle riforme. A cominciare dal prossimo referendum.

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management  
Anno 2016  
Numero 30  
12 - 18 novembre

# REVIEW

WEB EDITION

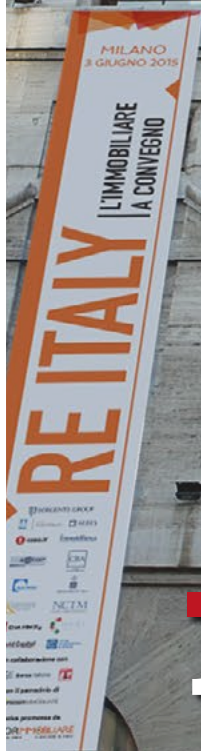
© Giornalisti Associati Srl  
[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano  
Redazione  
Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Direttore responsabile  
Maurizio Cannone  
Art Director  
Jacopo Basanisi

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

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

# RE ITALY

## WINTER FORUM



# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana



Segreteria Organizzativa

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



# Il facility management cerca nuovi spazi

Monitorimmobiliare.it ha seguito i lavori della 17a edizione del **Facility Management Day**, organizzato da IFMA Italia al Palazzo delle Stelline di Milano. L'evento milanese ha segnato un momento di svolta per tutto il comparto della gestione dei servizi alle aziende e alle comunità complesse, come mostrano i 700 iscritti, quasi 200 in più rispetto

alla scorsa edizione. Segno tangibile del forte interesse che sta suscitando un settore che si prefigura come sempre più strategico per l'Italia, e che muove circa 500 miliardi di dollari a livello globale. L'importanza del FM italiano è dimostrato anche dalla presenza all'evento del presidente di IFMA **Tony Keane**. È infatti la prima volta che la massima figura

a livello mondiale dell'International Facility Management Association ha deciso di presenziare alla manifestazione organizzata annualmente dal capitolo italiano.

### Come cambia la professione

La figura del facility manager sta assumendo un ruolo centrale in tutte le organizzazioni, siano esse aziende private, pubbliche amministrazioni o, in generale, comunità complesse. Senza il facility manager, ha notato Romeo, **non esiste una reale efficienza**, crescita, valore in nessuna di queste realtà ed è quindi sensato che tale ruolo divenga centrale per lo sviluppo dell'intero sistema Paese.

Un segnale colto anche dalle amministrazioni cittadine, presenti in maniera significativa al FM Day grazie alla partecipazione dei direttori generali di diversi Comuni italiani.

**“Senza il facility manager, non esiste una reale efficienza, crescita, valore in nessuna di queste realtà ed è quindi sensato che tale ruolo divenga centrale”**

Romeo, come presidente di IFMA Italia, ha sottolineato come il ruolo centrale del facility manager non sia un punto d'arrivo, ma solo di passaggio **verso una completa integrazione di aziende pubbliche, private, enti territoriali e istituzioni**, un'evoluzione che può e deve vedere al suo centro questa figura abituata a guidare l'organizzazione e lo sviluppo di sistemi complessi.



Clicca qui per  
approfondire la notizia



## Le interviste

Di seguito riportiamo le videointerviste che la redazione di Monitorimmobiliare.it ha fatto nel corso dell'evento.

**Alfredo Romeo**, presidente di Ifma Italia: “La presenza del presidente internazionale a questo evento dimostra l'importanza raggiunta da questo appuntamento. È stata l'occasione per confrontare le esperienze italiane con quelle degli altri Paesi. Un'occasione di crescita per tutti”.

**Maria Antonietta Lisena**, Ifma Italia: “I risultati di questo appuntamento sono al di là di ogni iniziativa, con oltre 700 persone presenti.

È il risultato di un ottimo lavoro svolto, di un approccio al mercato innovativo, della nostra capacità di attrarre operatori. Non ci fermiamo: continueremo a essere un passo avanti rispetto al mondo dei servizi. Presto partiremo con un master per formare professioni con competenze avanzate”.



La videointervista ad Alfredo Romeo



La videointervista a Maria Antonietta Lisena



La videointervista a Davide Stocchi

**Davide Stocchi**, Barilla:  
 “Ringrazio Ifma per l’utilità di questo appuntamento. Abbiamo assistito a un confronto molto interessante sui temi del change management e dell’innovazione. Il confronto tra esperienze aiuta tutto il mercato a crescere. Come Barilla abbiamo creato un tool automatizzato per il travel management, che aiuta ad



La videointervista a Cristina Carrus

efficientare il servizio”.

**Cristina Carrus**, Ecophon (gruppo Saint Gobain):

“In occasione di questo appuntamento abbiamo presentato uno studio che dimostra come un ufficio con trattamento acustico ottimizzato può aiutare la produttività aziendale”.

## La ricerca

IFMA Italia ha recentemente portato a termine una ricerca sul grado di fiducia delle aziende nei confronti del mercato del FM. Lo studio ha coinvolto Facility Manager, RE Manager, Responsabili acquisti e responsabili servizi generali di 93 aziende, appartenenti in larga parte al comparto manifatturiero e con presenza significative anche dei servizi di informazione e comunicazione e del settore finanziario/assicurativo. I risultati hanno restituito un quadro ambivalente del mercato e soprattutto della relazione tra domanda e offerta. Da un lato non mancano le buone notizie e i dati più che incoraggianti. In primo luogo ben **il 59,1% del campione giudica**

■ [Clicca qui per scaricare il pdf](#)

**il mercato del FM come in crescita.**

Un’opinione tanto positiva da chi vive ogni giorno a diretto contatto con l’offerta di servizi è probabilmente il segnale più significativo riguardo all’ottimo stato di salute del mercato.

Se i segnali positivi sono estremamente significativi, quelli d’allarme sono molti e invitano a una profonda riflessione. La metà degli intervistati giudica **i fornitori non in grado di soddisfare le richieste della domanda.**

Le carenze, a loro parere, risiederebbero soprattutto in una scarsa capacità gestionale e in misura minore nell’incapacità di fornire servizi ritagliati sulle necessità peculiari di ogni cliente.

# Il ciclone Trump investe anche l'immobiliare

contenuto esclusivo



La prima reazione dei mercati è stata di attesa. Sorprendente al pari del successo di **Donald Trump** alle presidenziali americane.

Perché per settimane gli analisti di tutto il mondo hanno lanciato l'allarme sull'effetto destabilizzando di un

eventuale successo del miliardario americano, salvo poi fare i conti con listini azionari e obbligazionari che tendenzialmente hanno tenuto le posizioni della vigilia. Certo una correzione rispetto ai massimi c'era già stata, eppure Wall Street resta vicina ai massimi storici.

### Incertezza solo di breve

Tra i numerosi report pubblicati all'indomani del trionfo di Trump, da segnalare quello di **Henderson Gi**, focalizzato sull'impatto atteso dai **titoli immobiliari**. "Nonostante l'incertezza che probabilmente andrà a prevalere nel breve periodo, la conoscenza che Trump può vantare sul settore immobiliare dovrebbe, nel complesso, rivelarsi positiva per i titoli del comparto", scrive la società di asset management. "Crediamo che la **property equity** e, più in generale, l'azionario globale avessero scontato la vittoria di Hillary Clinton alle elezioni, soprattutto dopo che, lunedì scorso, l'Fbi l'aveva nuovamente scagionata. Di conseguenza, vista la vittoria a sorpresa di Trump, ci aspettiamo una reazione negativa di breve termine sull'equity. Le imprese provvederanno a finalizzare le decisioni posticipate fino ad ora in scia alle incertezze politiche, mentre i mercati

**“Vista la vittoria a sorpresa di Trump, ci aspettiamo una reazione negativa di breve termine sull'equity. Le imprese provvederanno a finalizzare le decisioni posticipate fino ad ora”**

di capitale torneranno a focalizzarsi sui fondamentali”. Si tratta di obiettivi che, tuttavia, non verranno raggiunti nel breve “data la mancanza di dettagli forniti da Trump circa le politiche che intende perseguire”.

Da Henderson Gi la previsione è che “l'elezione del candidato repubblicano implicherà dei cambiamenti crescenti,





piuttosto che materiali, dei fondamentali immobiliari e degli asset value - questa resta la nostra posizione a questo proposito. Nonostante qualche debolezza che emergerà nel breve periodo a seguito della vittoria del miliardario americano, la nostra view continua a basarsi su una valutazione delle più' ampie forze di mercato, sia quelle di domanda che di offerta. Attualmente, le indicazioni più' recenti suggeriscono che ci troviamo all'**ultimo stadio del ciclo immobiliare**, ma pensiamo che il livello di crescita del comparto rimarrà comunque relativamente positivo nel breve, mentre emergeranno numerose opportunità di investimento".

### **Ricadute negative per l'Italia**

Vede ricadute negative per l'Italia Andrea Goldstein, managing director di Nomisma. "Nelle prossime settimane analizzeremo le implicazioni del voto di ieri per l'Italia

e la sua economia. E' facile prevedere che non saranno positive", sottolinea. "Per esempio con meno soldi disponibili i cinesi spenderebbero meno anche per macchinari, vini e abbigliamento italiani. E lo stesso farebbero gli americani se la loro economia entrasse in recessione". Goldstein si sofferma sui tre pilastri della Trumponomics. "Il primo, con i suoi tagli (regressivi) nelle aliquote e aumento delle spese, si allargherebbe di molto il deficit fiscale. Trump sostiene che le sue ricette favorirebbero l'attività economica, ma si stima che la semplice stabilizzazione del debito al livello attuale richieda dieci anni di crescita al 3,5%, cosa che nessuno considera possibile".

Il secondo aspetto riguarda **l'indipendenza della Federal Reserve**, "bastione della bassa inflazione. Trump ha criticato pesantemente Janet Yellen e avrebbe la possibilità di nominare suoi alleati nel Board of Governors".

Terzo punto, Trump ha un'agenda che preoccupa a livello di **politica economica internazionale**. “Ha minacciato di ripudiare il North America Free Trade Agreement (Nafta) e di imporre dazi del 45% sull'import dalla Cina. Ci perderebbero in primis gli americani più poveri che finirebbero per pagare di più per i prodotti Made in China che rappresentano una parte importante del loro carrello della spesa”.

“Nel momento in cui la vittoria di Trump è iniziata a sembrare probabile, il mercato dei Treasuries Usa ha fatto un aggressivo rally. Si è trattato di una risposta in stile flight to quality”

#### **Impatto sull'equity**

##### **Jim Leaviss di M&G Investments**

ha dedicato un approfondimento all'impatto sulle principali asset class. “Per le **obbligazioni**, l'impatto finora è stato relativamente modesto, sono i mercati azionari quelli che presentano le oscillazioni maggiori (l'indice Nikkei è sotto del 5%)”, sottolinea. “Nel momento in cui la vittoria di Trump è iniziata a sembrare probabile, il mercato dei **Treasuries Usa** ha fatto un aggressivo rally. Questo fenomeno potrebbe sembrare perverso dal momento

che Trump ha apertamente messo in questione il tema dell' haircut degli investitori in Treasuries, ma in realtà si trattato di una risposta in stile flight to quality. A dicembre ci si aspettava un rialzo di 25 punti base da parte della Fed, ma l'incertezza dell'impatto che avrà la vittoria di Trump rende questa scelta meno probabile (e inoltre, Janet Yellen rimarrà presidente della Fed sotto la presidenza Trump?). La probabilità implicita di un incremento dei tassi d'interesse è scesa da oltre l'80% al 50%. L'aspettativa rispetto all'aumento dei tassi è scesa anche per il 2017. I rendimenti dei Treasuries USA a 10 anni sono precipitati di 14 punti base passando dall'1.88% all'1.74%, quando il risultato dell'elezione è cominciato a farsi palese, ma sono poi risaliti all'1.81%. In generale, abbiamo visto una modesta caduta di 5 punti base nel rendimento del Treasury a dieci anni”.

#### **Verso un rialzo dei tassi**

La vittoria di Trump, spesso critico nei confronti delle mosse della Federal Reserve, potrebbe mutare le politiche monetarie, rendendo meno probabile l'aumento dei tassi ufficiali a dicembre, come sottolinea Dominic Rossi, di Fidelity International. “Il dollaro, che stava guadagnando prima del voto, ha invertito il trend. Questi due fattori erano una minaccia per la crescita dei mercati e ora sono più lontani”. Per James Butterfill, head of research & investment strategy per **Etf Securities**, il successo di Trump provocherà “un brusco calo del dollaro americano con il rialzo dell'incertezza sulle politiche commerciali ed estere”. Insomma, lo scenario resta fluido e merita di essere seguito da vicino.

# Il fil rouge con Brexit

di Maurizio Cannone

C'è qualcosa che unisce i fondi immobiliari, l'elezione di **Donald Trump** e i risultati della Brexit. Nessuno è riuscito a prevedere quando sarebbe accaduto. Per Usa e UK, sappiamo che non uno dei più noti commentatori e analisti sia stato in grado di prevedere gli avvenimenti. Allora perché ci stupiamo se anche i fondi immobiliari, non tutti, hanno effettuato anni fa scelte che oggi si manifestano sbagliate? La differenza è che i commentatori e gli analisti non rischiano in proprio, chi deve comprare immobili invece sì. Magari non denaro proprio, ma decidere di comprare o vendere significa prendere una decisione che avrà delle conseguenze.

E' facile, dopo anni, mettere in discussione le scelte fatte. E' questa la differenza tra chi fa e chi parla. Certo, capita di sbagliare o di capitare in un mercato che cambia. Quindi al mittente le critiche al settore. Succede a tutti. **Si incassa la perdita** e si cercano investimenti che facciano recuperare la perdita. Succede ogni giorno, ogni momento in Borsa. Se poi vogliamo insistere, qualcuno potrà dire che i fondi immobiliari non abbiano agito tempestivamente, proprio nella vendita di asset ormai inadatti al mercato per non registrare le perdite. Va bene, su questo aspetto difficile affermare il contrario. Si può rimproverare una certa immobilità, una gestione a volte non attiva.

Ma se andiamo a vedere chi sono gli operatori, risulta difficile non riconoscere le capacità dei manager. **Caniggia** di Idea Fimit è un imprenditore che ha dimostrato di saper svolgere il suo lavoro, lo stesso per **Mazzocco** di Cdp. Entrambi da anni avvisano il settore di come sia



inevitabile un ripensamento della gestione e dell'attrazione delle risorse. E nessuno può dire il contrario. Ma penso anche a **Cervone** di Sorgente, **Puri Negri** di Aedes. O Schiavo di Castello che i risultati li sta ottenendo da anni. e tanti altri. Insomma non è un problema di persone all'interno delle strutture che gestiscono i fondi. Non mi azzardo a fornire motivazioni, proprio perché una cosa è fare un'altra commentare. Un gioco che lascio ad altri. Invece voglio dire chiaramente che il vero problema sta nella mentalità di alcuni. Solo un esempio. Ieri su MF, pag. 7, esce un'intervista dal titolo: "Prorogare i fondi del mattone, altrimenti si rischia un bagno di sangue per i sottoscrittori". Mi chiedo come sia possibile, dopo la proroga di 3 anni del periodo di grazia, ai quali se ne aggiungono altri 3+1, affermare che serva un'altra proroga. Sempre a chiedere interventi del Governo, che non arrivano mai, come nella Prima Repubblica. **Aspettando una ripresa** che risolva tutto. Ma questa volta non basta chiedere interventi di facciata: la ripresa che salva tutti non arriva. Non voglio commentare oltre, ma mi sembra che se queste sono le idee, inutile stupirsi della situazione.

Usa

## Richieste dei mutui in calo

Le richieste settimanali di mutui negli Usa sono calate al 4 novembre dell'1,2%, secondo l'indice misurato dalla **Mortgage Bankers Association** in flessione a 480,5 punti dai 486,2 riscontrati la settimana scorsa. L'indice degli acquisti ha registrato un aumento dell'1,4%, a 210 da 207 punti, dell'ultima rilevazione. L'indicatore dei rifinanziamenti è arretrato del 2,7% a 2.031,9 punti dai 2.088 punti della settimana precedente.



Francia

## Eurodisney in rosso

Eurodisney subisce il peso delle conseguenze degli attentati terroristici in Francia. L'esercizio 2015-16 terminato il 30 settembre chiude con una **perdita netta record per 705 milioni di euro**, rispetto al passivo di 84,2 milioni di un anno prima. Il fatturato annuale è diminuito del 6,91% a 1,27 miliardi con frequenze in calo del 10%. Eurodisney ha rilevato che a fronte di condizioni economiche sfavorevoli per l'industria del turismo nella regione intorno a Parigi, le perdite sono legate ad una **svalutazione delle attività** a lungo termine per 565 milioni di euro. Il calo dell'attività è stato accompagnato da un aumento dei costi operativi pari al 4% per nuove misure di sicurezza e investimenti previsti per celebrare i 25 anni della società nel 2017. Già lo scorso agosto Eurodisney aveva reso noto di aver dovuto prelevare 130 milioni da una linea di credito rinnovabile di 350 milioni concessa nel 2015 dalla capogruppo The Walt Disney



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

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



ECYB.FI

**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)



# I millennials cambiano le regole del mercato

Con l'avvento sul mercato del lavoro dei Millennials, come sono definiti i giovani che si sono formati nell'era di Internet, anche il mercato immobiliare cambia volto. Al tema **Sidief** ha dedicato un convegno nei giorni scorsi a Milano. La nostra redazione ha intervistato alcuni dei relatori.

**Mario Breglia**, presidente di Sidief  
“Se i ragazzi italiani andassero fuori dal nucleo familiare come i coetanei europei, ci mancherebbero un milione di case. Servono però servizi controllabili e non casuali, oltre ad un mercato con prezzi accessibili”.

**Alida Catella**, Coima Image

“Sempre di più le grandi città come Roma, Milano e Bologna accolgono giovani tra i 18 e i 35 anni per motivi di studio o di lavoro. La generazione dei millennials detta le nuove tendenze, basate sulle esigenze come la onnipresente tecnologia. Occorre guardare anche ai più giovani, che guardano con attenzione anche ai temi della luce, della socialità e del risparmio energetico”.

**Stefano Sanpaolo**, ricercatore Censis

“Abbiamo effettuato una ricerca sull'autonomia abitativa dei giovani, rilevando un forte ritardo del nostro Paese su questo fronte. Paghiamo la cattiva integrazione dei giovani nel mercato del lavoro”.



La videointervista a Mario Breglia



La videointervista ad Alida Catella



La videointervista a Stefano Sanpaolo



# Il riutilizzo degli immobili vuoti

contenuto esclusivo



“Come rimettere in uso gli immobili vuoti”. È il tema dell’evento organizzato nei giorni scorsi a Milano da **Scenari Immobiliari** all’interno di Urbanpromo. Il riferimento è al patrimonio svuotato dalla crisi o dall’inadeguatezza delle strutture alle attuali esigenze del mercato. Da Paesi Fantasma a ex caserme, stazioni, scali ferroviari e case cantoniere, ma anche negozi chiusi, capannoni industriali e centri commerciali dismessi, ostelli e alberghi, l’elenco dei beni immobiliari vuoti in Italia è lunghissimo e si somma ai 7 milioni di appartamenti inutilizzati.

Monitorimmobiliare.it ha seguito l’evento e condotto una serie di interviste nell’occasione.

**Francesca Zirnstein**, Direttore generale di Scenari Immobiliari

“Il tema degli immobili non utilizzati riguarda tutta l’Italia, non solo Roma e Milano. Non assisteremo a una vera ripresa del mercato fino a che non ritroverà vigore la domanda. A noi operatori del mercato spetta il compito di analizzare dove va la domanda per andare a individuare valore in linea con le aspettative”.



**Silvia Viviani**, presidente Inu:

“Gli immobili vuoti sono già oggi e sono destinati a crescere con il cambiamento delle nostre abitudini e del modo di lavorare e vivere, con l’evoluzione del modello familiare. Occorre essere pronti ad affrontare la questione con flessibilità, dato che il mercato cambia continuamente”.

**Vanessa Boato**, K&L Gates - Studio Legale Associato

“Un tema rilevante è l’individuazione dello strumento più opportuno per riqualificare questi immobili vuoti e dar loro una nuova anima.

Il testo unico dell’edilizia contiene un nuovo articolo sui cambi di destinazione d’uso che può offrire risposte interessanti in merito”.



La videointervista a Francesca Zirstein



La videointervista ad Silvia Viviani



La videointervista a Vanessa Boato

# Le sfide del risparmio gestito

“Immobiliare e risparmio gestito: sfide e opportunità” è il titolo scelto da TeMa per un convegno organizzato nei giorni scorsi alla Cattolica di Milano, che ha messo a confronto i player di due settori mai così interconnessi.

**Antonio Campagnoli**, presidente Fiabci Italia

“La finanza è alla ricerca di un mondo immobiliare trasparente. Le occasioni di confronto della giornata meritano di essere ripetute, a cominciare da RE Italy in programma a gennaio.

**Alessandro Sparaco**, partner di Tree Stones Capital

“Siamo una società che gestisce fondi alternativi specializzati negli investimenti in immobili destinati a persone che hanno esigenze di cure di lungo periodo, come gli anziani. Si tratta di un settore che sta esplodendo in Italia per la forte domanda, a fronte di un’offerta carente”.

**Piero Tedeschi**, professore alla Cattolica  
“Il corso di esperto valutatore immobiliare è destinato a formare nuove professionalità con competenze multidisciplinari, con la presenza di tecnici provenienti dalle



università e dal mondo delle professioni. E vi sono anche approfondimenti di diritto, economia e finanza”.

**Marco Dettori**, presidente di TeMa

“L’infrastruttura è la base per una formazione adeguata. Un partner scientifico di valore attribuisce grande valore. Il mercato necessita di profili professionali specializzati sulle valutazioni immobiliari”.



La videointervista ad Antonio Campagnoli



La videointervista ad Alessandro Sparaco



La videointervista a Piero Tedeschi



La videointervista a Marco Dettori

## Mutui, tassi ai minimi

I tassi sui nuovi mutui casa alle famiglie italiane scendono a settembre al nuovo minimo record del **2,33%** (considerando il tasso taeg).

Il dato emerge dal Supplemento al bollettino statistico della Banca d'Italia. Il tasso medio sui nuovi mutui, tolte le spese di gestione del finanziamento

considerate invece dal taeg, scende al 2,02% a settembre dal 2,16% di agosto. Anche in questo caso si tratta di un nuovo minimo record.

In calo anche i tassi medi per il credito al consumo: si attestano su un valore di 6,6% a settembre, rispetto al 6,71% di agosto.

## Conferma per Ghella

Giandomenico Ghella è stato confermato presidente del Comitato permanente lavori all'estero dell'**Ance** per il prossimo triennio. Il comitato ha la responsabilità di delineare le strategie d'internazionalizzazione per le imprese di costruzioni.

Nei ruoli di vicepresidenti sono stati nominati Giuseppe Cafiero di Astaldi e Fabrizio Pucciarelli di Inso.

Secondo Ance "l'estero rappresenta sempre più per le aziende del settore una fetta determinante di mercato, come dimostrano i dati dell'ultimo Rapporto Ance: sono oltre 230 i nuovi cantieri aperti nel mondo, solo nel 2015, dalle imprese di costruzioni italiane con un fatturato cumulato oltreconfine che ha raggiunto quota dodici miliardi".

Il presidente Ghella dopo la conferma ha ricordato che "i meriti degli importanti risultati raggiunti all'estero derivano dall'efficacia delle strategie d'internazionalizzazione messe a punto dalle imprese, che hanno consentito di penetrare nuovi mercati, facendo valere il proprio know how tecnologico anche nei contesti più competitivi".

## Premio per Parnasi

È stato assegnato a **Parsitalia** Real Estate il Premio Urbanistica 2016 per la realizzazione del "**Masterplan di San Berillo**", un progetto di riqualificazione di un'ampia area urbana nel cuore di Catania. Il riconoscimento è stato consegnato a **Luca Parnasi**, presidente di Parsitalia, nell'ambito della giornata di apertura di Urbanpromo 2016, la rassegna in corso alla Triennale di Milano. Luca Parnasi, presidente di Parsitalia, ha commentato: "Abbiamo sviluppato un piano che rivoluziona l'aspetto di San Berillo, una zona centrale di Catania dismessa e abbandonata, capovolgendone la percezione e il funzionamento. Abbiamo voluto dare vita a un paesaggio naturale, riducendo al minimo l'impatto ambientale dell'intervento, ottimizzando i consumi energetici di tutto il complesso. Vorrei ringraziare le istituzioni di Catania che hanno, da sempre, supportato e sostenuto lo sviluppo di questo importante progetto". Il progetto, partecipato anche dall'architetto **Andreas Kipar**, titolare dello studio Land, prevede la creazione di un ampio viale pedonale, un corridoio alberato che ne articola la struttura.

## I condomini diventano collaborativi

Con la sharing economy i condomini tornano a essere collaborativi, in un'ottica di risparmio e miglioramento della qualità della vita in casa. Secondo un sondaggio condotto da Immobiliare.it il 22% di chi vive in condominio ha sviluppato una o più **attività di aiuto reciproco** con i vicini di casa.

Il 44% di chi dichiara di vivere in un condominio collaborativo condivide con il gruppo di vicini, gratuitamente o a prezzo scontato, competenze professionali come piccoli lavori di idraulica, riparazioni del computer, cucito, servizi di estetica e molto altro ancora. Segue, con una percentuale

del 36,9%, lo scambio di oggetti che non servono più.

Ci si supporta in caso di bisogno, per curare gli animali (23,7%), per la gestione dei bambini, con il 16% degli intervistati che dichiara di alternarsi con i vicini per accompagnarli e riprenderli da scuola, mentre il 5% condivide la babysitter o si offre di tenere a bada i figli del dirimpettaio quando questi non può. Anche attorno agli anziani si cerca di fare "gruppo": tra le attività in cui è alto l'apporto dei vicini di casa c'è proprio l'assistenza ai nonni, per i quali è utilissima anche la semplice compagnia (5,4%) o la spesa.

## Una polizza per i terremoti

“Sarebbe un fatto di civiltà ed equità avere una polizza obbligatoria sulla casa” per gli eventi catastrofali”.

Lo ha detto l'ad di **Unipol**, Carlo Cimbri, durante un convegno. “Chi capisce poco di queste cose - proseguito - dice che sarebbe un favore alle assicurazioni, ma ora gli eventi catastrofali sono a carico dell'intera comunità, ovvero lo Stato che usa le imposte e la fonte principale sono le imposte del reddito. Quindi della ricostruzione ci facciamo carico tutti noi, tramite le imposte che paghiamo. Se invece spostiamo sulla proprietà, in modo che paghino coloro che sono proprietari delle case, sposteremo il costo dal reddito alla proprietà e questo è un fatto anche di equità”.



## Costruzioni: accordo Sace-Finco



Sace (Gruppo Cdp) e Finco (Federazione Industrie Prodotti Impianti Servizi ed Opere Specialistiche per le Costruzioni e la Manutenzione) annunciano la firma di un accordo di collaborazione per sostenere la crescita delle aziende associate attraverso iniziative congiunte volte a garantire un più facile accesso ai prodotti assicurativo-finanziari offerti da Sace, attrarre nuovi buyers esteri e favorire il coinvolgimento delle imprese aderenti in progetti di export di filiera.

Tramite l'accordo le aziende aderenti a Finco potranno dunque beneficiare dei prodotti e dei servizi di Sace, anche per progetti di export di filiera: finanziamenti per l'internazionalizzazione; agevolazioni sui tassi d'interesse; assicurazione delle vendite dal rischio di mancato pagamento; partecipazione al capitale per piani di sviluppo esteri; sostegno e protezione degli investimenti esteri; garanzie fideiussorie per gare e commesse; anticipazione dei crediti vantati verso i clienti italiani ed esteri.

## Bnp compra a Montichiari

Bnp Paribas REIM Sgr, per conto del Fondo immobiliare Celio, ha acquistato un complesso immobiliare a uso logistico a Montichiari, in provincia di Brescia, perfezionando così la terza operazione di investimento dalla costituzione del Fondo dopo le acquisizioni di Roncello e Colleferro. Lanciato nel 2014, Celio è un Fondo immobiliare riservato a investitori

professionali, orientato all'acquisto di immobili a uso logistico di recente costruzione con elevati standard qualitativi e primari tenant. L'operazione immobiliare, individuata e finalizzata sulla base di una trattativa diretta con i venditori, riguarda un moderno centro logistico di 32.000 mq di superficie coperta, interamente locato a "Festa Trasporti & Logistica Srl".



## 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)**



# NPL, cresce l'interesse per il settore

“Il mercato italiano degli NPL legati al comparto immobiliare è pronto al decollo: per i prossimi mesi ci attendiamo numerose operazioni, di taglia differente”. Guarda con ottimismo a un settore che potrebbe sbloccare il mattone italiano **Massimo Massimilla**, ceo di **Algebris Italy**, che rivendica il ruolo di “unica società italiana specializzata nei non performing loans immobiliari presenti esclusivamente nel mercato nazionale”.

**Dopo mesi di voci e trattative, si cominciano a vedere le prime operazioni di cessione nel settore. Cosa possiamo attenderci per l'ultimo scorcio di 2016 e per il prossimo anno?** “Le sofferenze oggi ammontano a **200 miliardi di euro** al lordo. Poi ci sono altri 160 miliardi di crediti di difficile esigibilità. Se metà di questi diventeranno sofferenze, avremo una mole di denaro incagliato impressionante, anche perché



La videointervista a Massimo Massimilla

le banche hanno fin qui valutato solo 112 miliardi. La valutazione è più bassa per i **crediti chirografari** rispetto a quelli immobiliari”.

### Perché?

“I primi valgono meno perché non c’è una garanzia reale da attivare, come nel caso dell’immobiliare. Se liquidi l’immobile in maniera volontaria o attraverso un processo giudiziale, puoi recuperare almeno una parte del valore”.

### Cosa attenderci nei prossimi mesi dalle transazioni di NPL?

“Lo scorso anno abbiamo visto cessioni per 20 miliardi di euro, di cui circa 5 nell’immobiliare. Ma se guardiamo i business plan delle banche italiane e sommo le intenzioni di cessioni arriviamo a 71 miliardi. Una mole di asset destinata a finire nel mercato a breve o medio termine”.

### Come si muove Algebris in questo scenario di mercato?

“Noi siamo specializzati sulle sofferenze ipotecarie garantite da immobili. Il nostro ufficio è a Milano e operiamo con un approccio flessibile. Questo vale sia a

**“Le sofferenze oggi ammontano a 200 miliardi di euro al lordo. Poi ci sono altri 160 miliardi di crediti di difficile esigibilità”**

livello di tempistiche, che di tipologia del servizio, grazie anche a una serie di accordi con studi professionali”.

### Ci avviciniamo al referendum costituzionale italiano. In merito al piano di salvataggio di Mps si è detto da più parti che rischia di saltare in caso di vittoria del NO. Che ne pensa?

“Sicuramente il processo riformatore avviato da questo Governo ha avvicinato negli ultimi tempi molti investitori internazionali all’Italia. Nell’ultima conferenza di Banca Ifis sugli npl, erano presenti capitali per 100 miliardi di euro. Se questo processo di ferma, vi sarà sicuramente un impatto negativo degli investimenti”.



contenuto esclusivo

a cura di

**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



# Il mercato immobiliare residenziale di Palermo

Un anno ancora in salita per il mercato della casa di Palermo. Negli ultimi due anni è stata costante la **discesa dei prezzi** medi, sempre bassi i volumi delle compravendite. Il capoluogo nel 2016 ha avuto una crescita delle compravendite pari al nove per cento circa rispetto al 2015, ma neanche quest'anno vengono superate le cinquemila unità di scambiato.

## Ripresa in atto

Il fatturato ha accennato a una leggera ripresa a partire dal 2014, ma solo nel 2015 si sono superato i

9%

## crescita delle compravendite nel 2016

**520 milioni di euro**, aumentando di quasi dodici punti percentuali rispetto al 2014. Nel 2016 questo indicatore ha raggiunto i 563 milioni di euro, con l'otto per cento in più dal 2015. La strada è quella giusta per ritornare ai livelli del 2011, quando si contavano oltre seicento milioni di euro di fatturato, anche se nel quinquennio si stima ancora una contrazione dei volumi del 6,6 per cento. Le previsioni sono di un incremento del mercato a partire dall'anno successivo. Positivo anche l'indice di assorbimento, che registra il valore del sessanta per cento nel 2016 dopo un leggero calo nel 2014, in linea con le altre regioni del sud.

### Offerta stabile

Risulta stabile l'offerta, con l'1,3 per cento in più dall'anno precedente, passando dalle 7.500 unità del 2016 a cento in più nel 2016. Si ricorda, però, che la crescita più sostanziosa di questo

valore è avvenuta tra il 2014 e il 2015, quando la variazione annua ha registrato il 22 per cento in più. Erano circa **seimila le unità immobiliari** residenziali in offerta sul mercato nel 2014, cioè mille in meno rispetto al 2015.

### Sotto i 2mila euro mq

I prezzi risultano sostanzialmente **stabili** in tutta l'area urbana, senza particolari differenze tra le varie zone, con eccezione del centro, che arriva a registrare 2.650 euro al metro quadro, mentre i prezzi delle altre si aggirano attorno ai duemila euro al metro quadro. Nelle zone semicentrali si arriva a 2.150 euro, mentre in periferia si arrestano a 1.900 euro al metro quadro.

Palermo riporta un calo dei prezzi medi nominali dell'2,2 per cento rispetto al 2015, in linea con la tendenza nazionale dello 0,6 per cento in meno in un anno. Più accentuata la variazione rispetto al 2011, circa il tredici per cento in meno in cinque anni, con quotazioni di 3.050 euro a metro quadro registrate nel 2011 al centro.

Neanche la periferia si discosta troppo dal resto della città. La media cittadina della variazione dei prezzi è del 2,2 per cento in meno, seconda solo a Catania.

### Il mercato immobiliare residenziale di Palermo

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
<b>Offerta (unità)</b>	6.940	7.140	5.700	5.900	6.150	7.500	7.600
<b>var%</b>		2,9	-20,2	3,5	4,2	22,0	1,3
<b>Compravendite (unità)</b>	5.000	5.280	3.880	3.600	4.000	4.520	4.950
<b>var%</b>		6	-27	-7	11,1	13,0	9,5
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	570,0	605,0	469,0	425,1	468,1	523,0	565
<b>var%</b>		6	-22	-9,4	10,1	11,7	8,0
<b>Assorbimento totale (%)</b>	72,0	73,9	68,1	61,0	65,0	60,3	65,1

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



# Immobiliare verso la stabilizzazione

SCARICA  
LA RICERCA

64%

la quota di operatori  
che riportano una  
stabilità dei prezzi di  
vendita

La ripresa ancora non c'è e diventa difficile stimare quando potrà arrivare. E' ormai un **quadro stabile**, di normale mercato senza sbalzi, quello descritto dalla rilevazione **Bankitalia**, Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa sulla congiuntura del mercato. Nel terzo trimestre del 2016 sono rimasti ancora largamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni ma si è ridotta la quota di agenti immobiliari che ne riportano una flessione, sia nel quadro corrente sia in quello atteso nel breve termine. Il margine medio di sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito e si consolida l'incremento del numero di potenziali acquirenti. Le attese degli agenti sono favorevoli sia sull'evoluzione a breve del proprio mercato di riferimento sia su quella di medio termine (due anni) relativa al mercato nazionale.

## I principali risultati

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra il 27 settembre e il 21 ottobre 2016. Vi hanno partecipato 1.404 agenzie immobiliari, fornendo informazioni sulle attività di compravendita<sup>2</sup> e locazione, sui relativi prezzi nel trimestre luglio-settembre 2016 e sulle prospettive di breve periodo.

## Prezzi delle abitazioni

Nel terzo trimestre del 2016 la quota di operatori che riportano una stabilità dei prezzi di vendita è salita al 64% (erano il 54,4% nella scorsa indagine); la percentuale di coloro che indicano una diminuzione si è ridotta sensibilmente, attestandosi al 34,6% dal 43,9% nel trimestre precedente (51,5% nella rilevazione di un anno fa). Il miglioramento riflette in particolar modo gli andamenti delle aree urbane dell'Italia centrale, dove l'incidenza delle risposte di flessione si è pressoché dimezzata,

# 72,9%

la quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione

portandosi al 25,2%; la quota di risposte che segnalano un aumento è rimasta stabile al 3,7%.

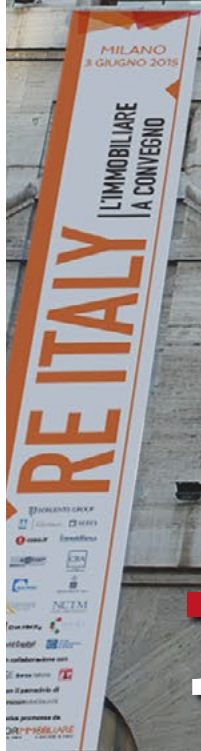
## Compravendite

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è lievemente aumentata rispetto alla rilevazione precedente (al 72,9% dal 71,3%). Il saldo tra la quota di agenzie che riportano un aumento del numero dei potenziali acquirenti e quella delle agenzie che segnalano una diminuzione è salito a 4,6 punti percentuali, da 1,7 nell'indagine precedente, avvicinandosi ai valori di un anno prima (6,1 punti).



# 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.