

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno II - 2017  
Numero 186  
30 dicembre-  
5 gennaio

# REVIEW

WEB EDITION

**Roberto Citarella**  
Managing Director  
Hsbc Global Asset Mangement Italy

## L'anno che verrà



La ripresa è attesa alla  
conferma



Immobiliare, è l'ora di  
scacciare le ombre



Si rischierà l'orizzonte delle  
banche italiane



Piazza Affari alla conquista  
delle Pmi

# Sommario

## 03

### L'anno che verrà (video)

Archiviato un anno spumeggiante per i mercati finanziari, è il momento di proiettarsi al 2018, che secondo Roberto Citarella, managing director HSBC Global Asset Management Italy, induce ancora all'ottimismo per gli asset più rischiosi

## 07

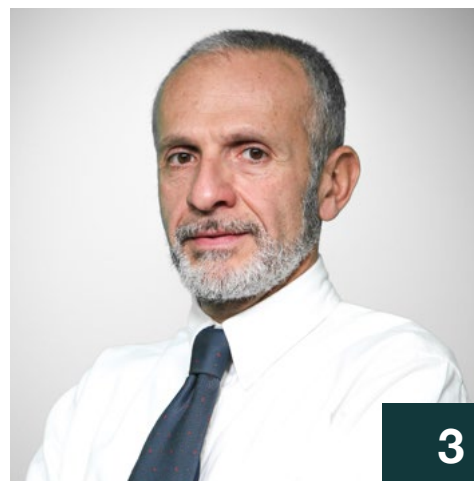
### La ripresa è attesa alla conferma

A riportare le lancette indietro di dodici mesi, o forse anche di soli sei, non si può che essere soddisfatti. L'economia italiana dovrebbe aver chiuso il 2017 con il Pil in progresso dell'1,5-1,6%, una crescita che non si vedeva dal 2007, cioè l'anno prima della crisi economica più dura dal Dopoguerra in avanti

## 10

### Immobiliare, è l'ora di scacciare le ombre

Da un lato vi sono un numero crescente di compravendite nel residenziale e un forte interesse degli investitori internazionali verso la Penisola, dall'altra il comparto delle costruzioni che fatica a rialzarsi e il problema degli Npl



3

## 13

### Si rischiera l'orizzonte delle banche italiane

La stagione delle grandi pulizie dovrebbe essere alle spalle per le banche italiane. Il 2017 è stato l'anno in cui sono state risolte le grandi emergenze che caratterizzavano il settore e il nuovo anno dovrebbe segnare l'avvio del ritorno verso la normalità

## 15

### Piazza Affari alla conquista delle Pmi

Il 2017 sarà ricordato come un anno d'oro per Piazza Affari, che ha messo a segno un rialzo del 22%, secondo solo al Portogallo (+24%), davanti a tutte le altre grandi piazze finanziarie del Vecchio Continente

## 17

### Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



10



15

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno II - 2017

Numero 186

30 dicembre - 5 gennaio

© 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



## L'anno che verrà

---

Hsbc vede uno scenario ancora positivo per le asset class più rischiose, con due minacce da monitorare: la mancanza di inflazione in Occidente e le mosse della Fed

Archiviato un anno spumeggiante per i mercati finanziari, è il momento di proiettarsi al 2018, che secondo **Roberto Citarella**, managing director HSBC Global Asset Management Italy, induce ancora all'ottimismo per quel che concerne gli asset più rischiosi. Anche se non mancano alcuni rischi.

**Il 2017 dei mercati finanziari sarà ricordato come un anno estremamente positivo per le principali asset class e aree geografiche. Cosa attendersi dal 2018?**

“Vediamo un proseguimento di questa situazione positiva da parte di tutte le asset class rischiose fino a che le

“ Piazza Affari ha ancora spazi di crescita, anche perché finora si è vista solo una parte del contributo derivante dai Pir. Siamo positivi sul settore bancario, anche se deve fare i conti con margini e revenue più bassi rispetto al passato ”



Guarda la videointervista a [Roberto Citarella](#)

banche centrali continueranno a offrire un supporto sotto forma di quantitative easing, anche se negli Stati Uniti la Fed sta rallentando su questo versante. Quanto all'Eurozona, invece, la Bce non ha intenzione di cambiare rotta e ogni discorso in tal senso è rinviato al 2019. Quindi le asset class rischiose rimangono attraenti, in particolare l'azionario, per proseguire con gli obbligazionari high yield. Ma, dopo dieci anni di mercato al rialzo per tutte le asset class, ci si può attendere qualche correzione. Questo significa che occorre mantenere alta la guardia e non farsi trasportare dalle emozioni se non si ha una propensione al rischio importante”.

### **Cosa fare allora, data la carenza di alternative all'equity per generare rendimento?**

“Riteniamo che il cash, pur non offrendo grandi rendimenti, possa essere

interessante in quanto asset class decorrelata rispetto alle altre. Quindi è importante mantenere in portafoglio una quota di liquidità, anche da utilizzare in caso di opportunità sui mercati”.

### **È vero che i mercati arrivano da una lunga crescita, ma se guardiamo a Piazza Affari, resta ancora molto distante dai massimi del pre-crisi. Ci sono opportunità di ulteriore rialzo?**

“Il listino di Milano è storicamente caratterizzato da un peso importante dei titoli bancari e assicurativi. Ritengo che la maggior parte dei nodi in ambito bancario si stia risolvendo, con la messa in sicurezza delle società più a rischio e i passi in avanti compiuti nello smaltimento dei non performing loans. Chi ha resistito alla tentazione di alienarli presto, per altro, sta ottenendo oggi valorizzazioni migliori. Dunque Piazza Affari ha ancora spazi di crescita, anche perché finora





si è vista solo una parte del contributo derivante dai Pir. Siamo positivi sul settore bancario, anche se deve fare i conti con margini e revenue più bassi rispetto al passato. Guardiamo con interesse anche al settore industriale e a quello energetico”.

**A marzo ci saranno le elezioni in Italia. Dal vostro osservatorio internazionale vedete possibile un ritorno del rischio geopolitico?**

“E’ sempre difficile fare analisi di questo tipo. A detta di molti osservatori la Brexit avrebbe dovuto avere un impatto molto negativo sui mercati e nulla di ciò si è visto. Il pessimismo era diffuso all’inizio del 2017 alla luce della vittoria di Donald Trump alle presidenziali americane e anche in quell’occasione le cose sono andate diversamente. E lo stesso vale per le tensioni geopolitiche tra gli Stati Uniti e la Corea del Nord. In queste situazioni non resta che concentrarsi sui fondamentali, che oggi sono buoni,

anche in Italia. Dunque non ci aspettiamo forti impatti dal clima elettorale, anche se indubbiamente potrà esservi ancora volatilità. Per altro ricordiamo che l’Italia, anche in situazioni di incertezza politica, ha sempre saputo trovare le soluzioni”.

**Chiudiamo con quelli che potrebbero essere i rischi del nuovo anno.**

“Sicuramente la mancanza di inflazione è un rischio ed è per questa ragione che puntiamo sull’Asia – sia equity che bond – perché quell’area registra una crescita economica doppia rispetto alla media globale, con Paesi sani e valutazioni dei mercati bassi. In Asia c’è un po’ di sana inflazione, che aiuta la crescita. In Europa e negli Usa, invece, la crescita dei prezzi resta limitata. Un altro rischio è l’eventuale accelerazione nel processo di rialzo dei tassi da parte della Fed. Se si guarda la curva dei tassi, si nota un certo appiattimento tra breve e lungo termine, ma anche su questo fronte i rischi appaiono limitati”.

#Run4Luca&Friends



## Corri solidale, corri con Engel & Völkers Commercial per Sostieni il Sostegno Onlus

Chi corre lo sa, correre rende felici, e quando si corre l'obiettivo non è sorpassare l'avversario o battere un record, ma raggiungere il traguardo, vincere la sfida con noi stessi, i nostri limiti, le nostre paure e tutte le prove che il destino ha messo sulla nostra strada.

**Ci sono ragazzi sulla cui strada il destino ha messo delle sfide molto più impegnative di una corsa.**

Anche per il 2018 **Engel & Völkers Commercial** ha deciso di partecipare alla Milano Marathon, correndo per una giusta causa, quella di Sostieni il Sostegno Onlus.

**Luca** ha 13 anni ed è affetto dalla "Sindrome da alterazione globale dello sviluppo psicologico". Luca ha raggiunto obiettivi importanti, alcune porte si sono aperte, ha iniziato il primo anno di liceo e noi siamo felici di averlo aiutato in questo grazie alla raccolta fondi del 2017. Adesso deve continuare la sfida.

Con il nuovo progetto "**Corri con Engel & Völkers Commercial alla Milano Marathon 2018**" vogliamo continuare ad aiutare Luca e non solo, corri con noi!

Insieme possiamo fare la vera differenza

Per info e iscrizioni: 02 944 393 · [MilanoCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MilanoCommercial@engelvoelkers.com)

**Grazie di cuore!**

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

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# La ripresa è attesa alla conferma

L'economia italiana entra nel nuovo anno in accelerazione, ma ora occorre fare i conti con l'esaurirsi degli stimoli monetari



A riportare le lancette indietro di dodici mesi, o forse anche di soli sei, non si può che essere soddisfatti. L'economia italiana dovrebbe aver chiuso il 2017 (il dato definitivo si conoscerà nelle prossime settimane) con il Pil in progresso dell'1,5-1,6%, una crescita che non si vedeva dal 2007, cioè l'anno prima della crisi economica più dura dal Dopoguerra in avanti, che da noi

ha pesato più che altrove per la doppia recessione.

## **Stime al rialzo**

A inizio anno le previsioni più gettonate non andavano al di là del +0,8 o +1,0% per il Pil e invece trimestre dopo trimestre l'asticella è stata spostata più in alto perché nel frattempo si attenuavano i segnali di tensione a livello geopolitico e



crescevano i numeri relativi a consumi e investimenti dei privati.

In un'analisi pubblicata sul Foglio, **Marco Fortis** critica l'analisi di quanti ricordano che sì l'Italia è in ripresa, ma con un ritmo più lento rispetto alle altre grandi economie europee. Scomponendo le quattro voci principali del Pil - consumi privati (delle famiglie e delle istituzioni non profit), consumi finali del settore pubblico, investimenti in costruzioni e investimenti in macchinari e mezzi di trasporto -, l'economista sottolinea che la principale differenza tra Italia, Francia e Germania è data dalla differente dinamica relativa ai consumi

della Pa, che in tre anni da noi sono cresciuti in maniera quasi impercettibile (+0,6%), contro il +8,7% di Berlino e il +4,8% di Parigi.

### **Spinta dagli investimenti**

Quanto agli investimenti nei macchinari e nei mezzi di trasporto negli ultimi tre anni nel nostro Paese vi è stato un balzo del 24,8%, trainato in primo luogo dagli incentivi pubblici per lo sviluppo di Industria 4.0. I consumi sono cresciuti di circa il 2% annuo tra il 2015 e l'anno che sta per concludersi.

Resta il comparto degli investimenti in costruzioni, cresciuti nel triennio del



**PROSPETTO 1. CONTO ECONOMICO DELLE RISORSE E DEGLI IMPIEGHI. III trimestre 2017.**

Valori concatenati in milioni di euro, destagionalizzati e corretti per gli effetti di calendario (anno di riferimento 2010).

AGGREGATI	VALORI	VARIAZIONI %	
		III trim. 2017 II trim. 2017	III trim. 2017 III trim. 2016
Prodotto interno lordo	400.177	0,4	1,7
Importazioni di beni e servizi fob	118.778	1,2	6,0
Consumi finali nazionali	321.143	0,3	1,4
- Spesa delle famiglie residenti e delle ISP	241.913	0,3	1,5
- Spesa della PA	79.135	0,1	1,2
Investimenti fissi lordi	71.399	3,0	4,6
- Macchinari, attrezzature e prodotti vari	33.253	6,0	5,4
- Mezzi di trasporto	5.812	1,9	23,3
- Costruzioni	32.412	0,3	1,1
Variatione delle scorte e oggetti di valore	-	-	-
Esportazioni di beni e servizi fob	127.149	1,6	5,3

2,5% in Germania e del 2% in Francia, mentre in Italia sono scesi dello 0,8%. La lunga crisi dell'immobiliare sembra giunta al termine, con la ripresa delle compravendite iniziata già nel 2016, ma il **peso crescente del Fisco** sul mattone zavorra il comparto. Un altro handicap difficilmente superabile frena poi la nostra crescita. Infatti, l'Italia presenta anche una dinamica demografica piatta che impatta negativamente sulla nostra domanda interna, fenomeno che altri grandi economie avanzate non stanno sperimentando o comunque non stanno registrando con la stessa intensità.

**Ottimismo sul nuovo anno**

Quanto al 2018, il Centro Studi Confindustria stima un progresso del Pil italiano non inferiore all'1,2%, sottolineando che l'espansione globale appare "robusta" e "solida" nonostante un'andatura non eccessivamente veloce che però "non lascia intravedere rischi di deragliamento", neppure quello legati a una guerra in Corea o in Medio Oriente. Il treno dell'economia mondiale viaggia a buon ritmo è "l'Italia appare decisamente agganciata, tanto da non poter più essere considerata la Cenerentola europea: ai 900mila posti di lavoro creati tra il 2014 e il 2017 si sommeranno i 370mila occupati

in più nel nuovo anno. La spinta maggiore è attesa sul fronte degli investimenti, soprattutto quelli nell'innovazione per favorire la transazione verso l'economia digitale (grazie anche alla presenza dei generosi incentivi che compongono il pacchetto noto come Industria 4.0), e dall'export, che nei primi nove mesi del 2017 l'export italiano è cresciuto in valore dell'8% rispetto allo stesso periodo del 2016, una performance migliore di quella tedesca e francese. Le esportazioni della Germania sono infatti aumentate del 6% e quelle della Francia del 4%.

**Intanto l'Organizzazione mondiale**

**del commercio** ha aggiornato la sua banca dati dalla quale risulta che nel 2016 l'Italia si è confermata la quinta nazione al mondo per migliore bilancia commerciale manifatturiera con l'estero (con un attivo di 99 miliardi di dollari), dietro Cina (936 miliardi), Germania (352 miliardi), Giappone (187 miliardi) e Corea del Sud (181 miliardi). Una posizione che evidenzia come le imprese italiane sopravvissute alla crisi siano state in grado di ripensare il proprio posizionamento di mercato e oggi sono nelle condizioni per recuperare competitività, a tutto vantaggio del sistema Paese.

# Immobiliare, è l'ora di scacciare le ombre

Le compravendite in campo residenziale continuano a crescere e sempre più investitori internazionali guardano al nostro Paese. Resta però debole il comparto delle costruzioni



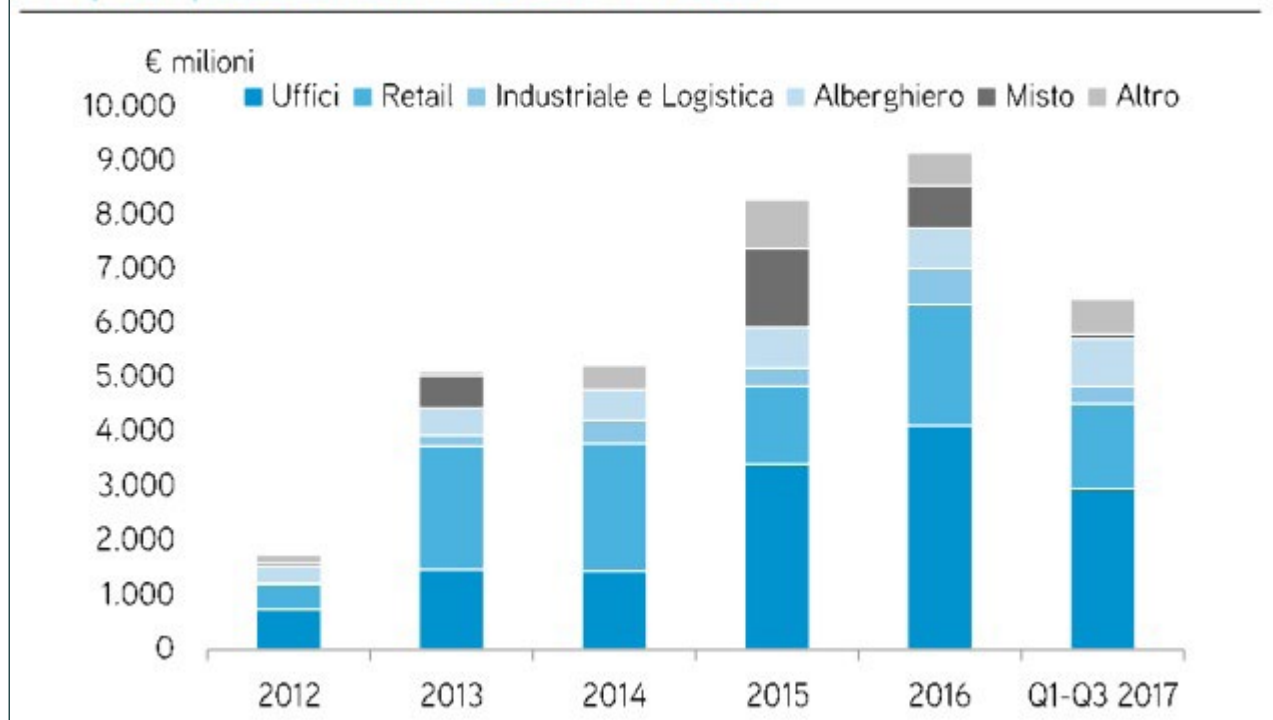
Da un lato vi sono un numero crescente di compravendite nel residenziale e un forte interesse degli investitori internazionali verso la Penisola, dall'altra il comparto delle costruzioni che fatica a rialzarsi e l'annoso problema degli Npl accumulati dalle banche. Il 2017 del settore immobiliare va in archivio tra luci e ombre.

## La svolta

Cominciando dalle prime, il rapporto annuale di Nomisma, stima per l'anno che sta per concludersi compravendite in **crescita** di circa il 5% nella Penisola (a

consolidare dunque una crescita emersa in maniera evidente nel 2016 con un +16%), a quota 545mila. Certo, siamo ancora sotto di oltre un terzo rispetto ai massimi del 2006, ma intanto continua la risalita anno dopo anno, tanto che non si può più parlare di rimbalzo dopo la lunga crisi, ma è evidente il trend di ripresa. Sul fronte dei prezzi il calo è ormai al capolinea, il che tradizionalmente costituisce un'ulteriore spinta alle transazioni (se immagino che il costo di un immobile crescerà, sono più spinto a investire oggi). Grazie alla pressione della domanda, si legge nello studio, "i

## In quali prodotti si investe in Italia?



prezzi risultino in media ormai prossimi all'invarianza".

Per questa ragione i cambiamenti registrati potrebbero indurre la componente d'investimento - pressoché scomparsa dal mercato al dettaglio - "a riattivarsi". Anche in questo caso, gioia contenuta dato che dal 2008 in avanti il valore delle case è calato mediamente del 23% (gli estremi della graduatoria sono Milano con -17% e Firenze con -29%).

Quanto alle locazioni, Nomisma rileva un crescente ottimismo da parte degli agenti interpellati; il settore è trainato dalla domanda di locazioni brevi (temporanee), da parte di lavoratori in mobilità sul territorio oltreché di giovani (per motivi formativi o esigenze lavorative).

L'offerta di immobili in vendita e locazione si conferma rilevante e ovunque in crescita, salvo per l'ambito della locazione residenziale, dove il quadro appare più stabile e Nomisma non esclude possibili cali nel prossimo semestre.

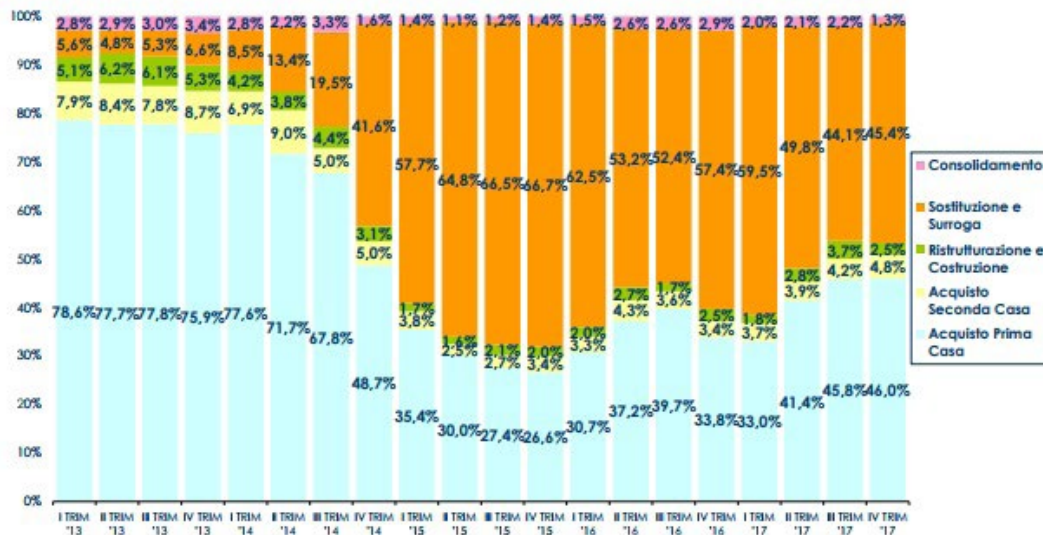
### Mutui, boom verso l'esaurimento

Come spiegato da Elena Molignoni, responsabile osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma, vi sono buone

ragioni per un po' di ottimismo sul nuovo anno, anche alla luce della crescita ormai evidente a Milano, che di solito ha un ruolo anticipatore sui trend nazionali. Una spinta ulteriore alla crescita delle compravendite - oltre al consolidarsi della crescita economica e al continuo calo della disoccupazione - è attesa dal permanere di tassi particolarmente bassi sui mutui. "Le banche sono ben disposte a concedere mutui perché se depositano la liquidità presso la Banca centrale europea pagano lo 0,40%", spiega **Roberto Anedda**, direttore marketing di Mutuionline.it. "Date queste condizioni, per il nuovo anno possiamo attenderci condizioni molto favorevoli sul fronte dell'offerta, compresa la situazione dei tassi, che non dovrebbe discostarsi sensibilmente da quella attuale, vicina ai minimi storici".

Quanto ai tassi, "se guardiamo ai prestiti tra i 20 e i 30 anni, cioè la fascia di gran lunga maggioritaria nel mercato, siamo intorno al 2% per il fisso", spiega l'esperto. Consideriamo che il minimo storico è stato l'1,50%. Quindi siamo di poco sopra. Per quanto riguarda il variabile, le migliori offerte passano dallo 0,60%-0,65%. C'è una continua rotazione delle banche che

## Mutui erogati per finalità rilevazioni trimestrali (focus 2013 – 2017\*)



offrono le migliori condizioni. Per chi è interessato a sottoscrivere un mutuo sarà fondamentale monitorare il mercato, dato che con una certa frequenza cambia la migliore offerta”.

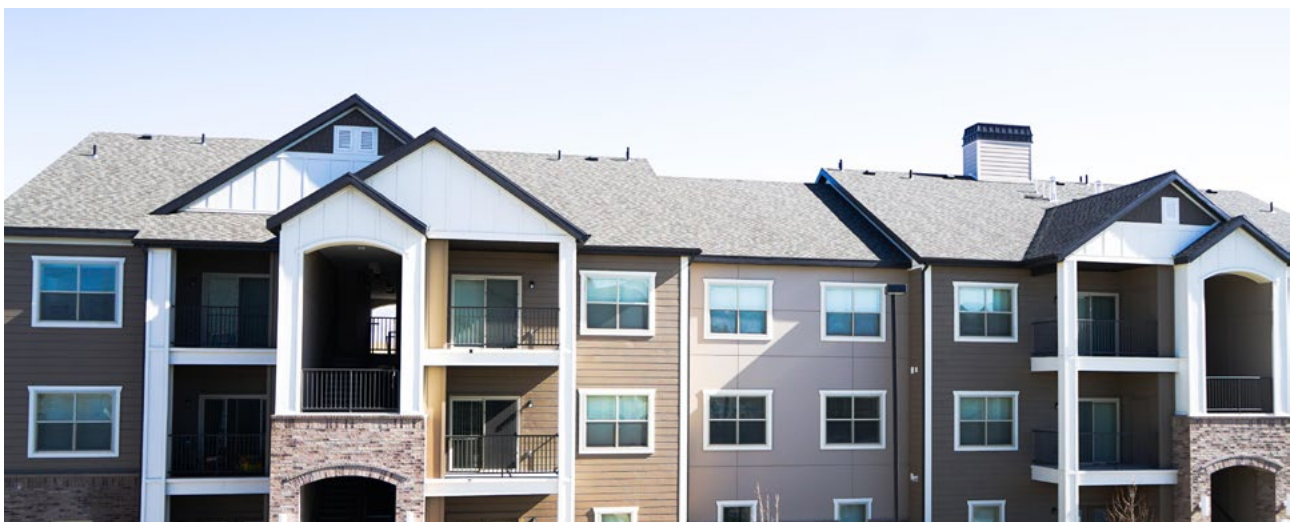
Dall'altra parte va però detto che si va esaurendo la spinta delle surroge. “Chi ha sottoscritto il mutuo fino a tre-quattro anni fa e voleva cambiare, lo ha già fatto, salvo rare eccezioni”, sottolinea **Stefano Magnolfi**, executive director Crif Real Estate Services, “e chi ha acceso il contratto da poco ha già potuto beneficiare di tassi particolarmente contenuti”.

### I nodi da sciogliere

Quanto agli investimenti, nel terzo trimestre Cbre ha rilevato 1,4 miliardi

di euro finiti sul comparto immobiliare italiano, a segnare l'ennesimo trimestre sopra un miliardo. Con gli stranieri a costituire il 54% del mercato.

La spinta maggiore arriva dalla logistica: con l'aumentare della fiducia verso il sistema paese si abbassa il rischio di investimento e di conseguenza i rendimenti vanno verso la stabilità anche nell'immobiliare logistico, sottolinea l'Osservatorio di settore costituito presso il Politecnico di Milano. Dunque complessivamente l'immagine che emerge dal settore immobiliare italiano è positiva, anche se resta l'enorme problema degli npl con sottostante immobiliare: se non sarà favorito il loro smaltimento, difficilmente le costruzioni potranno tornare a correre.



# Si rischiarà l'orizzonte delle banche italiane

Nel 2017 sono state risolte le situazioni più critiche ed è proseguita la pulizia dei bilanci. L'emergenza sembra alle spalle, ma il ritorno alla redditività non è scontato



La stagione delle **grandi pulizie** dovrebbe essere alle spalle per le banche italiane. Il 2017 è stato l'anno in cui sono state risolte le grandi emergenze che caratterizzavano il settore e il nuovo anno dovrebbe segnare l'avvio del ritorno verso la normalità. Ovviamente si resta nell'ambito delle previsioni, dato che una nuova crisi non può essere esclusa del tutto.

## Tornano gli utili

Secondo un'analisi condotta da Value Partner, nei primi nove mesi dell'anno le sette principali banche italiane hanno registrato nel loro insieme utili per 1,8 miliardi di euro, con Unicredit, Intesa Sanpaolo e Ubi a tirare la carretta, Mps e Carige ancora in profondo rosso, Banco-

Bpm e Bper in mezzo. In parallelo, nei nove mesi considerati vi è stata una contrazione dei crediti deteriorati lordi nell'ordine del 5% e di pari passo sono salite le coperture (dal 50 a 54%). Al di là dei numeri, è in atto un profondo mutamento delle fonti di ricavi, con una crescita delle commissioni che compensa la flessione del margine di interesse, frutto principalmente della riduzione della forbice dei tassi.

## Tre nodi risolti

Il 2017 passa alla storia come l'anno in cui sono state risolte le tre situazioni più spinose che si trascinarono da anni: è calato il sipario su Veneto Banca e Popolare di Vicenza, con Intesa Sanpaolo che ha rilevato gli asset in bonis e il resto

# MONTE DEI PASCHI DI SIENA



destinato alla liquidazione da parte della Sga. Mentre è stata messa in sicurezza Monte dei Paschi di Siena, con l'ingresso dello Stato come azionista di riferimento e la definizione del piano per dismettere buona parte degli npl.

## Le prossime sfide

Oggi lo scenario appare più sereno per il comparto bancario nazionale e il +32% messo a segno dall'indice Ftse Banche testimonia il cambio di percezione da parte degli investitori.

Dopo la stagione delle grandi pulizie dei conti, ora il settore è atteso a una sfida altrettanto complicata: il ritorno alla redditività. Gli impieghi sono in crescita, ma restano abbondantemente al di sotto del pre-crisi sia perché le autorità hanno introdotto negli ultimi anni criteri sempre più stringenti di patrimonializzazione degli istituti, sia perché il ritorno alla normalità è frenato dalla mole di non performing loans accumulata. Negli ultimi mesi si è assistito alle prime, grandi cessioni di npl, ma molta strada resta ancora da fare.

**Ignazio Angeloni**, membro del Consiglio di vigilanza della Bce, ha sottolineato che quest'anno le banche italiane hanno fatto più progressi dei competitors europei nello smaltimento degli Npl. L'incidenza dei crediti deteriorati lordi, che superava nel 2016 il 16%, è scesa al 12%, ma resta più che doppia rispetto al 5,5% che costituisce la media dell'area euro). Al netto degli accantonamenti, il dato è passato dall'8,5 al 6%, ma anche in questo caso ci sono ancora molte tossine da smaltire per mettersi in scia degli altri

Paesi (2,9% la media nell'Eurozona).

## Riforme sì, ma solo nella giusta direzione

A questo proposito è fondamentale che l'Italia faccia sentire la sua voce a Bruxelles per evitare che passi la proposta avanzata in prospettiva c'è la minaccia dell'addendum voluto dalla Vigilanza della Bce al documento di riforma del settore. Francoforte vorrebbe costringere le banche a **coprire al 100% gli accantonamenti sui crediti deteriorati** che emergeranno dal 1° gennaio prossimo. Il tempo è al futuro, ma il riferimento è soprattutto a crediti concessi nel passato e che vanno deteriorandosi nel tempo. Inutile dire che il provvedimento andrebbe a colpire soprattutto le banche italiane, che si sono fatte sentire in sede europea, con il pieno appoggio del Governo.

Di pari passo è necessario intervenire a livello interno per favorire lo smaltimento dei crediti malati. Da tempo si discute di una possibile riforma con il ricorso alle cartolarizzazioni. Rispetto alla normativa attuale, si tratterebbe di allargare gli spazi di azione a nuove classi di attivi, come le **locazioni e i proventi delle cessioni immobiliari**. Gli asset dovrebbero essere segregati in specifici veicoli d'appoggio per generare flussi di cassa a vantaggio delle cartolarizzazioni vere e proprie. Questo dovrebbe consentire agli istituti di credito di valorizzare i beni a garanzia dei crediti non performing o quelli oggetto di leasing, evitando che restino in capo a chi li ha originati.

# Piazza Affari alla conquista delle Pmi

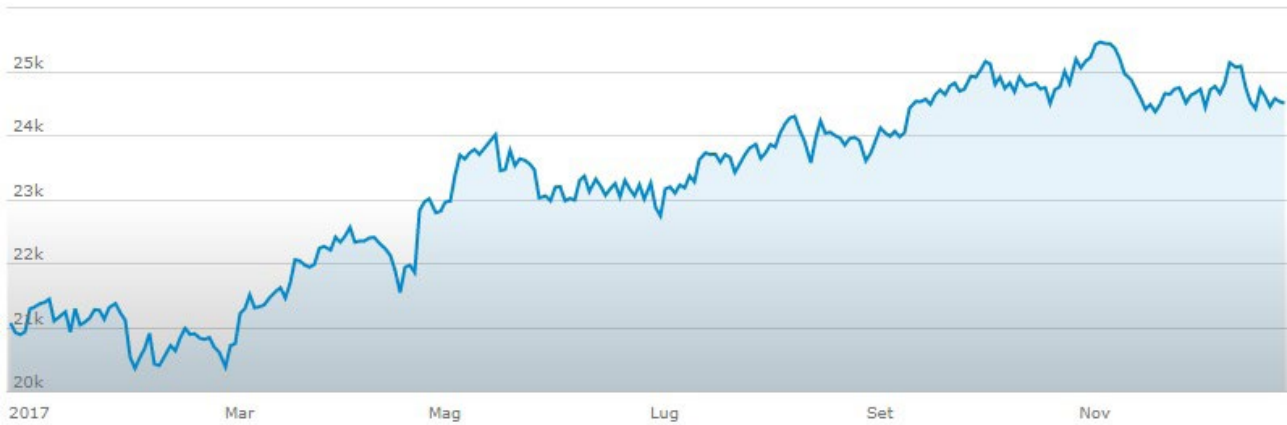


Il 2017 sarà ricordato come un anno d'oro per Piazza Affari, che ha messo a segno un rialzo del 22%, secondo solo al Portogallo (+24%), davanti a tutte le altre grandi piazze finanziarie del Vecchio Continente.

Parigi ha limitato il progresso al 15% e Francoforte al 16%, ma va anche detto che la Borsa tedesche ha ritoccato a più riprese i massimi storici, mentre Milano resta sotto di oltre un terzo rispetto ai valori segnati nel 2007.

## **Bene i Pir**

La spinta maggiore è arrivata dalla ripresa del settore bancario e dalla corsa dei titoli industriali, sempre più proiettati in una dimensione globale. Oltre che dall'introduzione dei Pir, veicoli d'investimento che garantiscono la detassazione degli eventuali guadagni per chi dedica almeno il 21% del proprio portafoglio a titoli estranei al Ftse Mib (il paniere dei primi 40 titoli per capitalizzazione di Milano) e resta



“ La spinta maggiore è arrivata dalla ripresa del settore bancario e dalla corsa dei titoli industriali, sempre più proiettati in una dimensione globale. Oltre che dall'introduzione dei Pir. I flussi del 2017 dovrebbero attestarsi intorno ai 10 miliardi di euro e le stime degli addetti sono per un proseguimento di questo trend anche nei prossimi anni.

”

investito per non meno di cinque anni. I flussi del 2017 dovrebbero attestarsi intorno ai 10 miliardi di euro e le stime degli addetti sono per un **proseguimento di questo trend** anche nei prossimi anni. Nuova liquidità significa benefici per i titoli quotati e spinta perché altre aziende decidano di sbarcare in Borsa.

### Ora tocca all'immobiliare

La legge di Bilancio 2017 apre le porte dei **Piani individuali di risparmio** al

settore immobiliare. Una misura richiesta con gran forza dagli operatori del settore, che promette di spingere le Ipo tra le aziende del real estate.

Non solo. Il Parlamento ha disposto anche la detrazione nella misura del 50% fino a un massimo di 500mila euro per i costi di consulenza legati alla quotazione. Un'altra spinta alle Pmi affinché sbarchino sui mercati regolamentati, aprendosi quindi un'alternativa allo sportello bancario.





## La Legge di Bilancio scontenta gli operatori del settore

L'estensione di Pir anche al comparto immobiliare non basta. Dagli operatori del settore emerge una generale insoddisfazione per le misure inserite nella Legge di Bilancio 2018 riguardanti il settore.

“Paolo Gentiloni non risponde sulla mancata istituzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, richiesta da maggioranza e opposizione di centrodestra. Il settore immobiliare non si salva con il bonus giardini”, ha lamentato

su Twitter il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**.

Mentre **Gian Battista Baccarini**, presidente nazionale Fiaip, ha diffuso una nota per esprimere la delusione della federazione. “Nonostante tutte le forze politiche di maggioranza ed opposizione avessero condiviso la proposta di ampliare la cedolare secca anche alle locazioni commerciali, il Governo ha ritenuto di bocciare ogni possibile incentivo per la ripresa del



mercato immobiliare”, ha sottolineato. “I dati sono preoccupanti, siamo insieme alla Grecia l’unico Paese d’Europa in cui i prezzi continuano a calare, impoverendo sempre più milioni di famiglie Italiane proprietarie di immobili”, ha proseguito. Secondo **Giampiero Schiavo**, amministratore delegato di Castello Sgr e presidente del Comitato Immobiliare di Assogestioni, che rappresenta le Sgr specializzate in immobiliare, “i maggiori vantaggi potrebbero arrivare per l’industria quotata in Borsa, che tuttavia in Italia è molto esigua. Sui fondi immobiliari chiusi vedo invece pochi cambiamenti, perché si tratta di un comparto con alcune limitazioni intrinseche che ha un accesso privilegiato da parte degli istituzionali. Mentre i Pir sono uno strumento retail. In ogni

caso aspettiamo di vedere come sarà strutturata la norma per valutare nello specifico le possibili ricadute sull’industria”.

Da segnalare, infine, la preoccupazione espressa dall’Ance. “Sono veramente preoccupato per il settore, anche a fronte di una legge di bilancio che non offre nessuna risposta”, è l’analisi del presidente **Gabriele Buia**. “speravamo che il legislatore fosse molto più attento, invece la manovra non ha dato risposta a nessuna delle necessità del settore. Non solo, va in controtendenza rispetto a quanto prevedevano alcune norme sulle opere pubbliche”, è la conclusione. Insomma una deludente chiusura di legislatura e non certo un buon viatico per i politici che si avvicinano alla campagna elettorale.





## Immobiliare di lusso: Milano nella top ten

La città in cima alla classifica delle località più ambite, per quanto riguarda l'acquisto di case di lusso, è Miami dove il valore medio delle proprietà in vendita è pari a 2,7 milioni di euro. A riportarlo è un'analisi condotta da LuxuryEstate.com, partner di Immobiliare.it, sulla base delle ricerche avvenute nel corso del 2017.

Seconda classificata, tra le città più gettonate, è New York. La Grande Mela si conferma in cima ai desideri dei ricchi

investitori e tra le destinazioni più care in cui acquistare un immobile di lusso: il valore medio delle proprietà in vendita è di 4,1 milioni di euro, poco meno della città più cara tra le più ricercate, Los Angeles, dove le proprietà raggiungono prezzi medi di 4,5 milioni di euro.

Sul podio delle città più ambite si classifica anche una meta europea, Londra, che conquista il terzo posto. La capitale inglese non è l'unica



destinazione del Vecchio Continente: nella top 10 si trovano anche Lisbona, che si posiziona al quinto posto, dopo Los Angeles, Barcellona al sesto e Ibiza al nono.

In classifica anche una città italiana. Milano si posiziona al settimo posto nelle preferenze di chi cerca un investimento residenziale di lusso. Il capoluogo

meneghino è anche la meta dove il budget medio degli italiani che cercano una casa di prestigio si rivela più basso: 900.000 euro.

Completano la classifica delle mete di lusso più agognate dove comprare casa Dubai, ottava, e Rio de Janeiro, che si piazza al decimo posto.



# In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



## Italia: dal 2000 a crescita zero (Tabelle)

Negli ultimi 18 anni la ricchezza nel nostro Paese è cresciuta mediamente di appena lo 0,15%. Questi i dati rilevati dall'Ufficio studi della CGIA, con un rilievo statistico che copre il periodo 2000-2017. Rispetto al 2007, anno pre-crisi, l'Italia ha perso 5,4 punti percentuali di PIL.

[vai alla notizia >](#)



## Il nostro regalo di Natale all'immobiliare

E' il nostro regalo di Natale al settore: una campagna di comunicazione globale a favore del Real Estate. Compresa una campagna su Radio24. Seguite con attenzione i programmi di Oscar Giannino, Sebastiano Barisoni e tutta la programmazione di Radio24. Ascolterete un messaggio che promuove RE ITALY del 25 gennaio 2018.

[vai alla notizia >](#)



## Usa: quotazioni immobiliari in crescita

L'indice S&P/Case-Shiller dei prezzi delle case nelle 20 maggiori città degli Usa è salito dello 0,2% a ottobre rispetto al mese precedente, mentre a livello tendenziale ha mostrato un progresso del 6,4%. L'indice riferito alle 10 maggiori città è invece salito dello 0,2% su base mensile e del 6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

[vai alla notizia >](#)



## Località sciistiche: il turismo bianco vale 1,6 mld

Tra Natale, Capodanno e l'Epifania il turismo bianco in Italia, secondo una ricostruzione della Cna, vale 1,6 miliardi di euro. Durante le festività l'associazione calcola un milione e 850mila presenze sulle piste, con un potenziale di crescita di 120mila rispetto allo scorso anno: si tratta di un incremento del 7,5%. Simile la variazione per gli incassi stimati (+7,7%).

[vai alla notizia >](#)



### **Ance nazionale: dalla manovra nessuna risposta per l'edilizia**

Il settore dell'edilizia non aggancia la ripresa e si avvia a chiudere il 2017 con una variazione quasi nulla degli investimenti, mentre continua a perdere occupazione. A lanciare l'allarme è il presidente dell'Associazione nazionale dei costruttori edili.

[vai alla notizia >](#)



### **Fiap: Manovra molto deludente per l'immobiliare, lo ricorderemo alle elezioni**

Sulla scia dei governi precedenti, anche in questa manovra il settore immobiliare è stato dimenticato. In continuità con il Governo Monti, anche Gentiloni e la sua maggioranza hanno ritenuto che la proprietà immobiliare e quindi milioni di cittadini e risparmiatori, siano esclusivamente limoni da spremere.

[vai alla notizia >](#)



### **Confedilizia: l'immobiliare non si salva con il bonus giardini**

“Paolo Gentiloni non risponde sulla mancata istituzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, richiesta da maggioranza e opposizione di centrodestra. Il settore immobiliare non si salva con il bonus giardini”.

[vai alla notizia >](#)



### **Manovra: le, poche, novità per l'immobiliare**

Nella legge di Bilancio 2018, approvata in via definitiva dal Parlamento, oltre ai Pir immobiliari sono presenti alcune novità che riguardano il real estate, per sostenere la ripresa di un comparto che sta iniziando a superare la crisi.

[vai alla notizia >](#)

# Reliability Transparency Independence



**AxiA.RE**, una società di consulenza specializzata nei servizi di Valutazione Tecnica ed Economica Immobiliare, con una specifica focalizzazione nell'attività di Esperto Indipendente per SGR e Fondi Immobiliari.

