

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

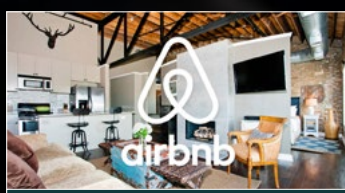
Anno 2017
Numero 51
15-21 aprile

REVIEW

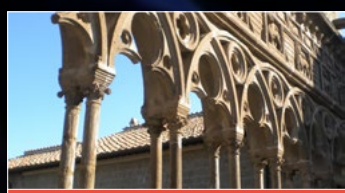
WEB EDITION



Risparmio gestito a gonfie vele



Cedolare secca sugli
affitti brevi



Viterbo rialza
la testa



Ance chiede
provvedimenti urgenti



Milano, bene
il residenziale

Sommario

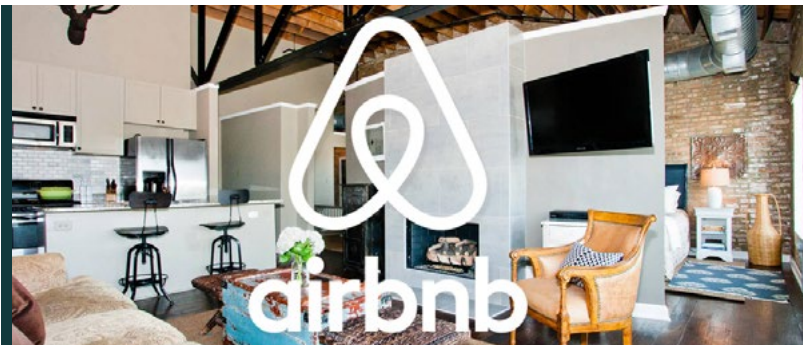
3 LA COPERTINA



Risparmio gestito a gonfie vele (video)

Il successo del Salone del Risparmio dimostra il buon andamento del risparmio gestito italiano. Le parole dei protagonisti nelle interviste curate dalla redazione di Monitor

10 PRIMO PIANO



Cedolare secca sugli affitti brevi

La manovra di correzione al Documento di economia e finanza introduce la cedolare secca al 21% per gli affitti della durata inferiore ai 30 giorni

12 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

- Eurozona | Scende il risparmio delle famiglie
- Brasile | L'edilizia sostenibile italiana in evidenza

15 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- Bellissimo il Salone del Mobile, ma all'immobiliare serve il Salone del Risparmio
- Ance chiede provvedimenti urgenti

23 MERCATO

Viterbo rialza la testa

25 REPORT

Milano, bene il residenziale

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 51
15-21 aprile

REVIEW

WEB EDITION

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

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News | Il più letto in Italia

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

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

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

Seguici su:



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

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Risparmio gestito a gonfie vele

Il successo del **Salone del Risparmio** 2017 conferma la fase positiva del risparmio gestito italiano, che promette

di trascinare lungo questo trend anche il **mercato immobiliare**, da tempo alla ricerca di nuove strade.



La manifestazione che si è svolta dall'11 al 13 aprile al Mi.Co. a Milano ha registrato visite superiori a quota 13mila e l'esperienza dello stand di Monitorisparmio conferma questo trend, con centinaia di visitatori e circa 40 interviste ai professionisti (alcune sono già disponibili sul sito, altre lo stanno a breve) del settore.

Tra i temi caldi di questa manifestazione, il **decollo dei Pir** che sta procedendo oltre ogni più rosea previsione, a dimostrazione del fatto che scelte oculate da parte del legislatore possono rivelarsi una spinta importante per tutte le parti in causa, dai risparmiatori/investitori, che possono evitare il pagamento dell'aliquota sui guadagni se investono in questi strumenti e li mantengono in

portafoglio per almeno cinque anni, alle piccole e medie imprese italiane, che per questa strada possono ottenere accesso ai capitali utili alla crescita.

Intanto proprio dal Salone del Risparmio è emerso un altro potenziale motore di sviluppo per il settore. Si tratta dei **safe bond europei**, promossi da Assogestioni, verso i quali il ministro dell'Economia **Pier Carlo Padoan** ha mostrato apertura. Si tratta di bond collaterallizzati da titoli governativi, ma emessi dalla Bei o da un'agenzia europea e dovrebbero essere distinti in senior e junior.

Quindi, ha spiegato il presidente dell'associazione Corcos, "non si parlerebbe più di migrazione, di ricerca della tranquillità, ad esempio tra Germania e Italia", ma solo di una

distinzione tra titoli senior e junior. I numeri di **Assogestioni** sulla raccolta confermano il buon andamento del settore.

A febbraio il bilancio tra nuove sottoscrizioni e riscatti è stato positivo per 7,45 miliardi di euro dopo i 4,63 miliardi di gennaio.

Il risultato vede le gestioni di portafoglio

tornare in nero per 3,29 miliardi dal rosso per oltre un miliardo del mese precedente grazie ad una decisa riaccelerazione dei mandati istituzionali. In leggero rallentamento, viceversa, gli afflussi delle gestioni collettive a 4,16 miliardi dai 5,7 miliardi di gennaio.

Questa la fotografia, preliminare, scattata il mese scorso da Assogestioni.

RACCOLTA NETTA

Febbraio 2017 Gennaio 2017 da inizio anno
Mln. euro Mln. euro Mln. euro

PATRIMONIO GESTITO

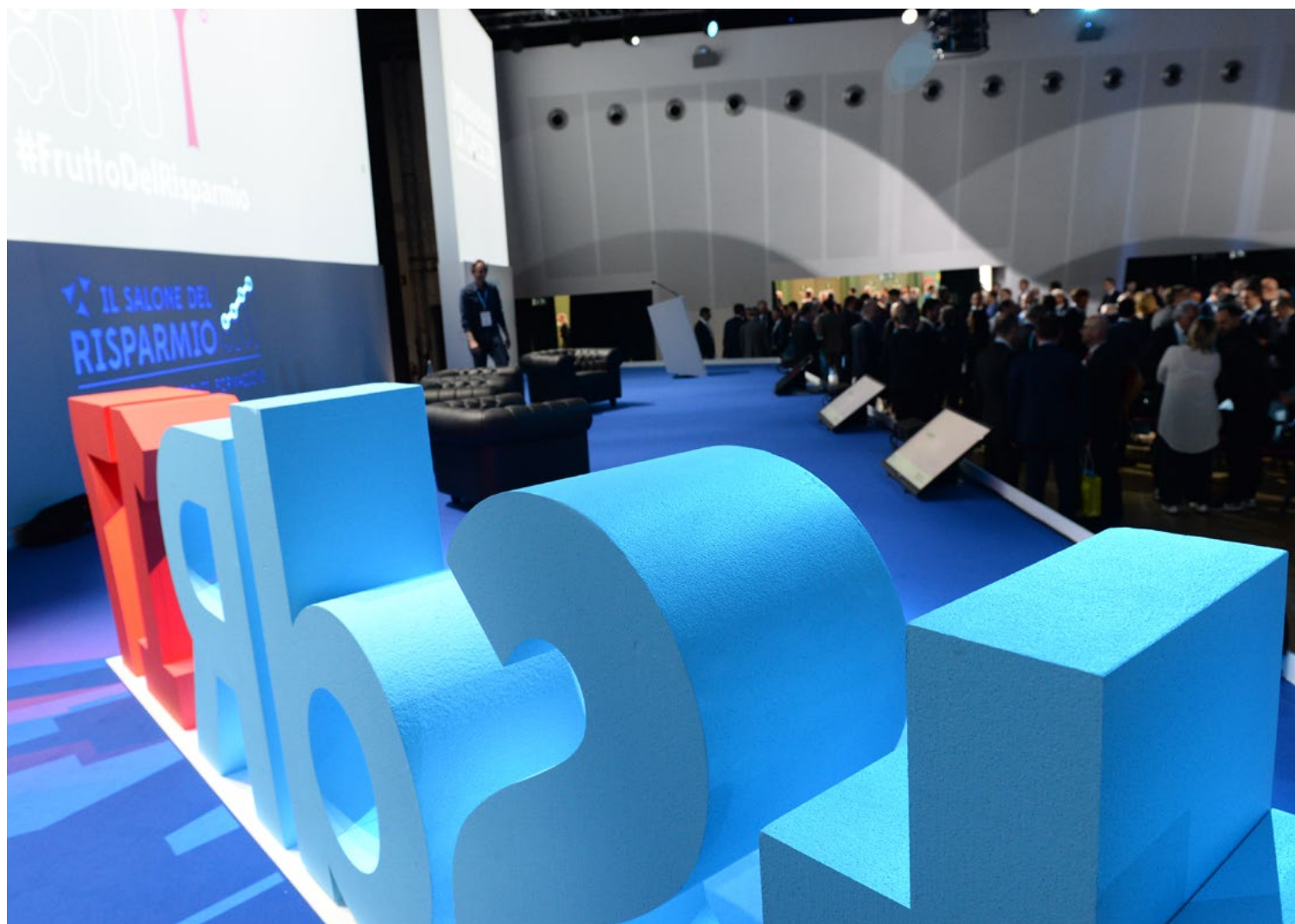
Febbraio 2017 Gennaio 2017
Mln. euro % Mln. euro %

Industria del risparmio gestito

	Febbraio 2017 Mln. euro	Gennaio 2017 Mln. euro	da inizio anno Mln. euro	Febbraio 2017 Mln. euro	%	Gennaio 2017 Mln. euro	%
TOTALE	7.450	4.631	12.081	1.960.342	100,0%	1.933.667	100,0%
GESTIONI COLLETTIVE	4.164	5.702	9.866	968.125	49,4%	956.042	49,4%
Fondi aperti	4.155	5.670	9.825	919.674	46,9%	907.744	46,9%
Fondi chiusi	9	32	41	48.451	2,5%	48.298	2,5%
GESTIONI DI PORTAFOGLIO	3.286	-1.071	2.215	992.217	50,6%	977.625	50,6%
retail	606	850	1.456	126.809	6,5%	124.914	6,5%
istituzionali	2.680	-1.921	759	865.408	44,1%	852.711	44,1%

Fondi aperti (dettaglio)

	Febbraio 2017 Mln. euro	Gennaio 2017 Mln. euro	da inizio anno Mln. euro	Febbraio 2017 Mln. euro	%	Gennaio 2017 Mln. euro	%
TOTALE	4.155	5.670	9.826	919.673	100,0%	907.743	100,0%
FONDI DI LUNGO TERMINE	5.454	4.523	9.979	886.252	96,4%	872.717	96,1%
AZIONARI	-55	1.051	997	196.931	21,4%	192.874	21,2%
BILANCIATI	1.118	1.191	2.309	78.690	8,6%	76.782	8,5%
OBBLIGAZIONARI	2.805	2.032	4.837	384.891	41,9%	380.440	41,9%
FLESSIBILI	1.680	332	2.013	221.332	24,1%	218.113	24,0%
HEDGE	-94	-83	-177	4.408	0,5%	4.508	0,5%
FONDI MONETARI	-1.299	1.147	-153	33.421	3,6%	35.026	3,9%
NON CLASSIFICATI	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
FONDI DI DIRITTO ITALIANO	1.272	1.014	2.286	245.683	26,7%	242.508	26,7%
FONDI DI DIRITTO ESTERO	2.883	4.656	7.540	673.990	73,3%	665.235	73,3%



Quanto ai settori, i fondi obbligazionari hanno catalizzato la raccolta per 2,8 miliardi, seguiti dai flessibili per 1,68 miliardi e dai bilanciati per 1,12 miliardi. Segno negativo per gli azionari (-55 milioni) che, a gennaio, avevano visto entrare circa un miliardo di euro.

L'unico freno a un'ulteriore crescita del settore potrebbe arrivare dall'incertezza del quadro macro. **Guido Tabellini**, docente ordinario di Economia all'Università Bocconi, in un intervento al Salone ha messo in evidenza l'incompatibilità di fondo tra gli obiettivi ambiziosi del Def e le **previsioni di crescita**. "Tra il 2015 e il 2017, gli

obiettivi sul rapporto debito/Pil sono stati spostati in alto di 5 punti percentuali – ha sottolineato Tabellini – E probabilmente non basta. A fine anno potremmo attestarci su livelli più alti di quelli previsti dal Def, soprattutto considerando i 10 miliardi di euro che sono stati stanziati per ricapitalizzare le banche".

L'economista ha inoltre ricordato che **debito pubblico** continua a essere una minaccia per il Paese. Facendo una proiezione al 2019, Tabellini ritiene che il debito pubblico tricolore continuerà a viaggiare intorno ai valori attuali, risentendo anche di un contesto internazionale che nel 2018 vedrà l'avvio del tapering da parte della Bce e quindi



di conseguenza una risalita dei tassi di interesse: “Per mettersi in sicurezza bisognerebbe portare l’avanzo primario dall’attuale 1,5% al 3-4 per cento. Ma si tratta di un obiettivo economico difficile da realizzare”.

E la presenza della **minaccia** debito pubblico è un peso anche sulle prospettive di crescita, perché rallenta e riduce gli investimenti. A questo punto l’attenzione si sposta sui prossimi indicatori economici per capire se i timori troveranno conferma nei fatti.

Nel corso della manifestazione si è discusso molto anche di come **incentivare la previdenza complementare** e favorire un’integrazione a livello europeo. Un tema sempre più caldo, soprattutto in un contesto di crisi occupazionale e di ingresso ritardato dei giovani nel mondo del lavoro. Senza occupazione, il quadro previdenziale di lungo periodo diventa drammatico.

Mario Padula, presidente di **Covip**, ha sottolineato che a livello europeo “sul fronte delle spese c’è una grande eterogeneità. Nel caso dei fondi negoziali, poi, i costi di gestione



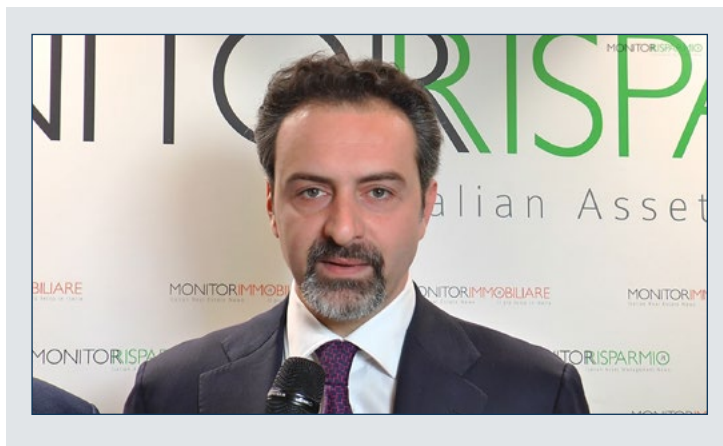
La videointervista a Tommaso Corcos

finanziaria e gestione amministrativa tendono a decrescere all’aumentare della dimensione.

In chiave europea è importante intraprendere la strada della standardizzazione, adottando uno standard unico e trovando il modo di rendere le spese comparabili”.

2012 la Commissione Europea ha avviato una consultazione per la nascita di un prodotto unico Ue, il cosiddetto Pepp (**Pan european personal pension**).

Consultazione che, come evidenziato da Nathalie Berger, a capo dell’unità della Commissione dedicata alle assicurazioni e alle pensioni, ha dato segnali di insoddisfazione da parte dei consumatori sull’attuale offerta prodotti: “La maggior parte delle associazioni che hanno risposto alla consultazione hanno dichiarato di volere strumenti innovativi”. E la risposta a questa insoddisfazione può essere trovata proprio nei Pepp. Uno strumento che ha grandi ambizioni e che nei prossimi 10 anni potrebbe raccogliere oltre 2mila miliardi di euro. Ma c’è ancora tanta strada da fare. Di certo c’è che al proprio futuro occorre pensarci per tempo in modo da evitare sorprese domani.



La videointervista a Tommaso Tassi



La videointervista a Carletto Biolcati

Interviste

Tommaso Corcos, presidente di Assogestioni:

“La manifestazione è andata oltre le previsioni: ospiti di prestigio, convegni di grande contenuto, abbiamo anche lanciato nuove idee. Credo sia stato un momento di grande interesse per fare il punto su un’industria che è sempre più forte e punto di riferimento per il nostro Paese. I Pir sono stati accolti positivamente da parte del mercato. Tutta l’industria ha lanciato una serie di prodotti per beneficiare delle agevolazioni finanziarie, offrendo un ampio spettro di

opportunità per gli investitori. Ci attendiamo novità anche sul tema dei prodotti pensionistici europei. Sarebbe un’opportunità straordinaria non solo per l’industria, ma anche per il risparmiatore”.

Tommaso Tassi, senior business development manager di Aberdeen **Aberdeen al Salone del Risparmio ha presentato una guida per investire in bond. Quindi ci sono ancora opportunità di rendimento sul fronte obbligazionario?**

Le opportunità non mancano, anche se è sempre più difficile individuarle dopo la



La videointervista ad Alessandro Aspesi



La videointervista a Gabriella Berglund

“Tutta l’industria ha lanciato una serie di prodotti per beneficiare delle agevolazioni finanziarie, offrendo un ampio spettro di opportunità per gli investitori.”

lunga fase positiva degli ultimi anni. Per quanto ci riguarda vediamo le principali opportunità di rendimento nel debito emergente e negli high yield. Il tutto limitando la duration per limitare il rischio tassi. Il tutto ricordando che la ricerca di rendimento passa per un’assunzione di rischio maggiore: come sempre, occorre quindi cercare un equilibrio.

Alessandro Aspesi, country head Italy Columbia Threadneedle
Cosa presenta Columbia Threadneedle al Salone del Risparmio?

Parliamo di opportunità d’investimento, mostrando come una società di gestione del risparmio focalizzata sulla gestione attiva sceglie le aziende da inserire in portafoglio.

Puntiamo in particolare su aziende che sono artefici del proprio destino, cioè aziende che abbiano un potere importante di prezzo sui fornitori, abbiano tanti clienti e delle barriere importanti all’ingresso. Da qui l’idea di una conferenza con il cfo di Tod’s per spiegare quali sono le domande che

facciamo per scegliere le aziende sulle quali investire.

Carletto Biolcati, responsabile portfolio advisory di Banca del Fucino
Mancano ormai pochi mesi al debutto in Italia della direttiva europea Mifid II, che introdurrà nuovi elementi di trasparenza. Come cambierà a suo avviso il settore della consulenza?

Credo che verrà completamente trasformato rispetto a oggi perché il 2018 dovrebbe essere l’anno in cui si esce da una logica di ricavi da prodotti e si va verso una logica di ricavi da servizio. Il nostro istituto punta su una consulenza davvero indipendente, quindi con il minor livello di conflitto d’interesse possibile. Quindi proponendo il meglio che c’è sul mercato senza guardare al nome, ma alle opportunità per l’investitore.

Gabriella Berglund, investor relations manager di Comgest
Come si sta muovendo Comgest sul mercato italiano?

Siamo presenti in Italia da quattro anni. Stiamo progressivamente ampliando la nostra presenza, a partire dalla clientela istituzionale, per poi passare alle reti di distribuzioni e al collocamento diretto. Pensiamo che vi siano opportunità diverse (con la Mifid) rispetto a oggi, con una crescita della professionalità degli operatori. In questo ambito pensiamo di avere buone opportunità dato che ci presentiamo come specialisti.

Nel prossimo numero REview pubblicherà un approfondimento completo con tutte le testimonianze dei protagonisti del Salone del Risparmio.

contenuto esclusivo



Cedolare secca sugli affitti brevi

La manovra di correzione al Documento di economia e finanza (Def) introduce la **cedolare secca** al 21% per gli affitti brevi, cioè quelli fino a 30 giorni.

Tutti gli intermediari immobiliari, anche attraverso portali web, dovranno quindi operare una ritenuta di questa entità sui canoni di locazione.

La norma è stata introdotta dopo aver verificato la difficoltà di controllare il mercato dopo l'ingresso di portali quali **Airbnb**.

Con questo aggiornamento agenzie e portali dovranno comunicare i contratti conclusi per loro tramite, pena incorrere in sanzioni pecuniarie.

“Tutti gli intermediari immobiliari, anche attraverso portali web, dovranno operare una ritenuta di questa entità sui canoni di locazione per affitti di durata non superiore a 30 giorni”

Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, ha auspicato che si seguano le indicazioni Antitrust. “Ricordiamo che le persone fisiche che affittano per brevi periodi possono già oggi avvalersi della cedolare secca del 21 per cento, in alternativa facoltativa all’ordinario regime Irpef”, sottolinea. “Se l’idea del Governo è quella di prevedere un meccanismo automatico di applicazione della cedolare, dobbiamo far presente che un obbligo in tal senso, privo di correttivi, porterebbe a un aumento di tassazione per i titolari di redditi molto bassi con alte detrazioni, che normalmente scelgono l’Irpef. Per il resto, auspichiamo che non venga riesumato il testo bocciato dal Presidente Renzi lo scorso novembre, che conteneva una congerie di disposizioni (mal scritte) palesemente finalizzate ad ostacolare l’affitto. Proprio qualche giorno fa l’**Autorità garante della concorrenza e del mercato** ha demolito la proposta di legge con la quale la Camera dei deputati ha tentato di sopprimere sul nascere l’attività di home restaurant, parlando espressamente di discriminazioni in favore degli operatori

tradizionali tese a limitare indebitamente una modalità emergente di offerta alternativa del servizio di ristorazione”. Si è mostrato favorevole all’introduzione della cedolare Giorgio Palmucci, presidente dell’**Associazione Italiana Confindustria Alberghi**. “È innegabile che il mercato si stia arricchendo di forme alternative di accoglienza ed è impensabile voler arrestare un fenomeno così importante e contemporaneo legato alla share economy turistica. Quello che vogliamo, e che speriamo si attiverà già nei prossimi mesi con il meccanismo della cedolare secca, è il pagamento delle imposte anche a chi offre un soggiorno inferiore ai 30 giorni. Ora ci aspettiamo”, aggiunge, “che l’articolo superi gli step successivi in Consiglio dei Ministri e in Parlamento per avviare un percorso di regolamentazione necessario al turismo, settore importante per l’intera economia del Paese”.





Eurozona

Scende il risparmio delle famiglie

Investimenti delle imprese in crescita nell'Eurozona. Nel quarto trimestre 2016, questa voce si è attestata al 25,5% rispetto al 22% registrato nel terzo trimestre. Lo rivela l'indagine **Eurostat**.

La quota di profitto di lavoro dell'Eurozona sale al 41% rispetto al 40,7% del trimestre

precedente. Guardando invece alle famiglie, il tasso di risparmio del quarto trimestre ha decelerato al 12% dal 12,3% del terzo trimestre 2016.

Anche gli investimenti delle famiglie hanno mostrato una limatura, all'8,5% rispetto all'8,6% precedente.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Brasile

L'edilizia sostenibile italiana in evidenza

E' stata inaugurata **Casa Habitech**, l'edificio prefabbricato in legno realizzato da Habitech e dai suoi partner, il completamento del progetto finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico, Made in Italy Industria 2015.

Luca Oss Emer, coordinatore tecnico del progetto per conto di Habitech: "Il grande interesse mostrato dagli enti dello Stato di Santa Catarina dimostra la necessità di un trasferimento di conoscenze, competenze e innovazione propri delle aziende trentine in questo settore".

Casa Habitech rappresenta la filiera

trentina delle costruzioni in legno ad alte prestazioni.

L'edificio monopiano di 200 mq di superficie è completamente equipaggiato dal punto di vista impiantistico e provvisto di fonti rinnovabili, **montato in soli 13 giorni** da squadre di montatori trentini.

Sono stati predisposti anche sensori che consentono il monitoraggio a distanza dei consumi energetici e dei parametri di comfort. I dati saranno poi utilizzati per verificare nel tempo le prestazioni dell'edificio e supportare lo sviluppo di costruzioni ecosostenibili in Brasile.

Usa

Crescono le richieste di mutui



Nella settimana al 7 aprile, l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato a 402,9 punti, in aumento dell'1,5% rispetto alla settimana precedente, in cui aveva fatto registrare un valore di 397,1 punti. Lo rende noto la

Mortgage Bankers Association. L'indice di rifinanziamento è rimasto quasi invariato a 1.272,3 punti (1.271,9 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è aumentato del 2,9% a 246,7 punti (239,8 punti la settimana precedente).


kNow the Future

Real Estate

PORTFOLIO
ALPHA

PORTFOLIO
BETA

North Land

South Land

Building

Commercial
space

Industrial
Centre

M | VDR | Real Estate è la **soluzione integrata e modulare** che semplifica la gestione del **portafoglio immobiliare** e lo svolgimento delle **Due Diligence**. La piattaforma permette di **organizzare e condividere la documentazione riservata**, nonché di **svolgere e controllare i processi ricorrenti** connessi all'attività in un'unica soluzione **web based, multilingue e con i massimi criteri di sicurezza**.





Bellissimo il Salone del Mobile, ma all'immobiliare serve il Salone del Risparmio

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare

Un grande evento il Salone del Mobile di Milano. Un fiume di visitatori alla Fiera, un mare di curiosi, architetti, designer per le vie della città per gli eventi del fuori salone. Un vero piacere vedere come Milano sia tornata ad avere la considerazione che merita a livello internazionale. Bene per le aziende del settore legno arredo, bene per gli architetti, bene per l'Italia che crea nuovi posti di lavoro.

Purtroppo, all'**immobiliare** tutto questo non porta un solo centesimo di fatturato. Purtroppo i mobili e i complementi d'arredo sono elementi che non hanno nulla a che vedere nel processo industriale con gli edifici che li ospitano. O meglio, non è possibile alcuna sinergia. Ormai molti anni fa all'appuntamento di Scenari Immobiliari a San Margherita Ligure si era vista la presenza di Federlegno

Arredo. L'Associazione delle aziende dell'arredamento era stata sollecitata a incontrare gli operatori del settore immobiliare per creare sinergie. Toccata e fuga, il settore dell'arredamento ha capito subito che non era possibile alcuna sinergia. Noi facciamo i mobili, voi costruite e vendete gli immobili. Teniamoci in contatto.

Monitorimmobiliare ha un'altra visione. Il settore immobiliare in senso stretto è formato da aziende e professionalità eterogenee, che formano una piramide gerarchica estremamente rigida. Al vertice troviamo gli investitori, i soggetti che finanziano gli sviluppi o i proprietari degli immobili. A seguire, sempre in posizione di grande forza, **le Sgr che gestiscono direttamente i fondi immobiliari** nei quali sono inseriti gli immobili.



Sono questi due livelli della piramide, e non altri, che fanno il mercato, perché sono i clienti di quasi tutti gli altri livelli. I valutatori, gli architetti e i geometri, i docenti universitari, le imprese di costruzione e manutenzione, i legali, gli advisor, gli agenti immobiliari, i servizi, e tutte le altre attività affini, comprese quelle editoriali e pubblicitarie, dipendono dallo stato di salute dei primi due livelli della piramide. Solo se aumenta il numero di investitori, o il volume degli investimenti veicolati verso l'immobiliare, le aziende della filiera ne hanno beneficio.

Ecco perché Monitorimmobiliare si è aperta da tempo al risparmio gestito, creando relazioni con i principali gestori e le principali associazioni. Perché è un settore che gestisce 2.000 miliardi di euro. Partecipiamo al Salone del Risparmio

dall'11 al 13 aprile a Milano e presentiamo il nuovo portale **www.monitorisparmio.it** perché siamo convinti che questa sia la strada da seguire: sinergia tra immobiliare e risparmio gestito. Le principali Sgr internazionali lo stanno già facendo, Monitor lo farà per l'Italia. Con la sinergia con **RE ITALY**, che si terrà il 25 maggio, siamo certi che gli operatori di livello dei due settori troveranno punti d'incontro vantaggiosi. Siamo convinti che in questa nuova normalità del mercato servano azioni adeguate che assicurino risultati misurabili con certezza. Basti pensare ai nuovi Pir, i Piani individuali di risparmio. Le previsioni parlano solo per il primo anno di una raccolta di almeno 20 miliardi di euro che saranno investiti nelle imprese italiane. Questo è il mercato che Monitor vuole mettere in sinergia con il Real Estate.

Ance chiede provvedimenti urgenti



L'associazione nazionale delle costruzioni ha espresso preoccupazioni per lo stato di salute dell'edilizia. **Gabriele Buia**, presidente Ance: "Gli stanziamenti non si traducono in cantieri, nonostante l'impegno degli ultimi governi il settore è allo stremo, la situazione non è più sostenibile e deve essere ribaltata". I costruttori edili fanno esplicite richieste al Governo per un netto miglioramento delle condizioni, attraverso temi quali l'esclusione automatica di offerte

anomale con un metodo antiturbativa fino a una soglia di 5 milioni di euro. Gli imprenditori riconoscono che l'esecutivo si sta muovendo nella giusta direzione, ad esempio attraverso lo sblocco di 47 miliardi per le grandi opere, ma ora si appellano per ottenere "uno **snellimento delle procedure**, un alleggerimento della burocrazia". Il presidente di Ance presenterà un rapporto sul tema nel corso di RE ITALY il prossimo 25 maggio.

L'Oice promuove il Codice appalti

Negli undici mesi dall'entrata in vigore del Codice appalti il mercato della progettazione è in netta crescita rispetto ai mesi dello stesso periodo precedente: **+37,3% in numero e +64,0% in valore.** In termini assoluti nei mesi post decreto 50/2016, da maggio 2016 a marzo 2017, si sono raggiunti i 365 milioni di euro contro i 223 milioni di euro degli stessi mesi 2015 - 2016, un dato comunque ridottissimo rispetto agli altri paesi europei (l'Italia vale solo il 2,9% del mercato europeo). Questi sono alcuni dei dati rilevati

dall'Osservatorio OICE/Informatel. Le gare per servizi di sola progettazione pubblicate nel primo trimestre 2017 sono state 803, per un valore di 92,4 milioni di euro; nel confronto con il primo trimestre 2016 il numero cresce del 39,2% e il valore dell'82,6%. Le gare di servizi per sola progettazione rilevate nel mese sono state 335 (di cui 42 sopra soglia) per un importo di 34,2 milioni di euro, rispetto al mese di marzo 2016 crescono del 108,1% in numero e del 28,6% in valore.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Milano: bene i locali commerciali



I canoni dei locali commerciali, situati nelle vie della moda di Milano, sono in continua crescita grazie all'effetto dell'Expo e il conseguente incremento del turismo. Due locali nella Galleria Vittorio Emanuele sono stati aggiudicati per una media di 3.300 euro al metro per anno, mentre i canoni dei negozi in corso Vittorio Emanuele, secondo quanto riporta l'indagine di Cushman & Wakefield, raggiungono i 6.000 euro. Un negozio di moda gestito dal produttore riesce a permettersi di pagare canoni che arrivino oltre al 10% del giro di affari,

percentuale che invece non riescono a sostenere i ristoratori, che devono fare i conti con l'incidenza della materia prima e del costo del lavoro. Il picco dei canoni si raggiunge in via Monte Napoleone, dove un locale fino a 100 metri quadri viene pagato anche 12.000 euro al metro per anno. In via della Spiga e in via Sant'Andrea si spende invece meno della metà, con canoni analoghi a quelli di corso Vittorio Emanuele. In via Dante, via Torino, corso Buenos Aires e corso Vercelli si scende a 1.500 euro al metro per anno.

Crescono i prestiti alle famiglie

La crescita del credito al settore privato è proseguita nei primi mesi del 2017, rafforzandosi per le famiglie; rimane tuttavia ampiamente eterogenea tra i comparti di attività e le classi di imprese. E' quanto emerge dal Bollettino economico di **Bankitalia** che illustra come i prestiti sono in aumento nei servizi, hanno una dinamica ancora lievemente negativa nella manifattura, continuano a contrarsi nelle costruzioni. Secondo le informazioni ottenute dai sondaggi le condizioni di offerta restano accomodanti. La dinamica

dei prestiti alle imprese e le politiche di offerta restano tuttavia differenziate tra settori di attività economica e classe dimensionale.

Nei tre mesi terminati a febbraio 2017 la dinamica del credito al settore privato non finanziario si è **lievemente rafforzata** (1,4%). I finanziamenti alle famiglie hanno accelerato (2,7% al netto dei fattori stagionali e in ragione d'anno), sostenuti anche dalla crescita dei mutui per l'acquisto di abitazioni (2,9%).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Bper punta su Homepal

Bper Banca entra nel campo dell'immobiliare con l'ingresso nel capitale di Homepal, start-up del settore che parte propone che permette **l'incontro tra domanda e offerta immobiliare** attraverso internet. La partnership si basa su un accordo distributivo pluriennale dedicato a valorizzare le sinergie tra i servizi immobiliari offerti da Homepal e quelli finanziari proposti da Bper Banca, che avrà un membro nel cda di Homepal, rappresentato dal responsabile della direzione pianificazione distributiva e marketing, Gian Marco Dall'Olio. Nei prossimi mesi, le persone alla ricerca di casa troveranno la proposta di mutuo direttamente sul sito di Homepal e potranno, se lo desiderano, concludere l'iter di sottoscrizione del mutuo della casa in una delle oltre 700 filiali del Gruppo Bper.

Inflazione invariata a marzo

L'Istat segnala che a marzo l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (Nic), al lordo dei tabacchi, non varia su base mensile e registra un **aumento dell'1,4% rispetto a marzo 2016** (da +1,6% di febbraio), confermando la stima preliminare.

L'incremento tendenziale dell'indice generale continua a essere determinato principalmente dai beni energetici non regolamentati (+11,3%) e dagli alimentari non lavorati (+6,2%), la cui crescita è in calo rispetto al mese precedente quando era pari a +12,1% per i primi e a +8,8% per i secondi.

A sostenere l'inflazione si aggiunge la dinamica dei prezzi dei Servizi relativi ai trasporti (+2,5%, in lieve accelerazione da +2,4% di febbraio). Di conseguenza, l'"inflazione di fondo", al netto degli energetici e degli alimentari freschi, sale di un solo decimo di punto percentuale (+0,7%, da +0,6% del mese precedente), mentre quella al netto dei soli Beni energetici scende a +1,2%, da +1,3% di febbraio.

Molesini (Fideuram): promotori verso la consulenza, anche immobiliare



Il risparmio gestito guarda all'immobiliare. Non è una speranza ma la strategia di Fideraum – Intesa Sanpaolo illustrata oggi al Salone del Risparmio. E' importante che il mercato legato al risparmio stia man mano considerando il **real estate** come asset da considerare nella creazione nel portafoglio investimenti.

“Il promotore finanziario del passato è divenuto il consulente finanziario di oggi e deve ora aggiungere anche la consulenza patrimoniale alle proprie competenze professionali, per aiutare il cliente a fare le scelte più adatte a tutela del suo intero patrimonio: mobiliare, immobiliare, familiare

ed aziendale. In un contesto economico in costante evoluzione, infatti, anche “non fare” è una scelta attiva ed è proprio nei momenti di maggiore pressione che il professionista - se ha saputo creare una forte relazione personale col cliente - può frenare le scelte legate all'emozione, individuando la giusta soluzione”.

Lo ha illustrato **Paolo Molesini** amministratore delegato e direttore generale di Fideuram - Intesa Sanpaolo Private Banking, nel corso della conferenza organizzata da Aipb “Dalla conoscenza alla reputazione, alla fiducia: la via del Private Banking”.

Rete Imprese chiede sanzioni graduali

Rete Imprese Italia apprezza le nuove norme all'esame del Parlamento sulla **vendita dei prodotti da costruzione** ma sollecita gradualità nell'applicazione delle sanzioni. Secondo l'associazione, il provvedimento all'esame del Senato rappresenta una buona occasione per regolare meglio il mercato, attivare gli organismi di controllo, spingere le imprese a mettersi in regola. Tuttavia l'associazione si aspetta che le sanzioni dello schema di decreto siano proporzionate alla gravità delle violazioni e graduate in rapporto al livello di responsabilità di ciascun operatore della filiera. Rete Imprese Italia chiede inoltre che **ai prodotti unici**

non sia richiesto l'adeguamento alle specifiche prestazionali previste per i prodotti in serie. Tra i suggerimenti, anche la necessità di includere nelle nuove norme la corresponsabilità dei committenti, il coinvolgimento delle Associazioni d'impresa di tutta la filiera del settore delle costruzioni nel Comitato nazionale di coordinamento per i prodotti da costruzione, la creazione di un sito Internet pubblico che raccolga e aggiorni i prodotti e i materiali per i quali è obbligatoria la dichiarazione di prestazione e la marcatura Ce con l'obiettivo di garantire la trasparenza del mercato e la libera concorrenza delle imprese che operano nel rispetto della legge.

Prospettive incerte per le costruzioni

Nel primo trimestre del 2017, il saldo tra i giudizi di miglioramento e di peggioramento, sebbene ancora negativo, si è ridimensionato per la seconda volta consecutiva, riflettendo rialzi in tutti i comparti.

Tuttavia prevalgono ancora i giudizi di peggioramento nell'industria in senso stretto e tra le imprese di costruzione dedite all'edilizia non residenziale.

La quota di imprese che ritiene stabile la situazione economica generale, pur restando prevalente, si è ridotta.

È aumentata, soprattutto tra le grandi imprese dell'industria e quelle dei servizi, la quota di coloro che prevedono un miglioramento della situazione economica nei prossimi tre mesi.

Le attese delle imprese sulle proprie condizioni operative nei prossimi tre mesi

restano complessivamente stabili, ma con tendenze diverse tra i principali comparti. Il saldo tra aspettative di miglioramento e peggioramento delle proprie condizioni è cresciuto nell'industria in senso stretto e, pur restando negativo, nel comparto edile, mentre si è stabilizzato su valori positivi nei servizi.

In linea con quanto registrato dall'inizio del 2014, le aspettative delle imprese sulle proprie condizioni economiche sono frenate soprattutto dall'incertezza; sono invece sospinte prevalentemente dalle migliori prospettive della domanda e, nell'edilizia, dall'andamento della produzione.

Questi i risultati dell'indagine sulle aspettative di inflazione e crescita diffusa da Banca d'Italia, che conferma l'aumento dei piani d'investimento delle imprese per il 2017.

L'ufficio tradizionale non ha più senso di esistere.

Vincola le aziende e ne ostacola la crescita.

Regus ti offre uffici che puoi modificare in base alla crescita della tua azienda.
Una modalità di lavoro del tutto nuova, che attira i migliori talenti e tiene alta la produttività.
Paghi solo per gli spazi che utilizzi con un unico prezzo comprensivo di tutto.

Iniziare è semplicissimo. Scarica la nostra app, chiama il numero +39 06 94807467,
o visita regus.it/monitor



Uffici | Co-working | Sale riunioni

©2017. Tutti i diritti riservati.

contenuto esclusivo

a cura di

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



Viterbo rialza la testa

Nel 2016 ha registrato un aumento in tutti i principali indicatori di mercato. Le compravendite sono favorite dal **calo dei prezzi medi** nominali, che però tengono meglio in centro città. Si prevede un'inversione del trend dei prezzi per l'anno in corso. Le transazioni hanno segnato una ripresa nel 2014, ma nel 2015 le compravendite sono tornate a scendere per poi riprendere un andamento positivo nel 2016. Il trend favorevole continuerà nel 2017, con oltre mille unità stimate in oggetto di compravendita.

127 mln

il fatturato a Viterbo
nel corso del 2016, in
salita rispetto all'anno
precedente

4,9%

il calo delle quotazioni in
città nelle zone principali

L'offerta si attesta attorno a 450 unità, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo.

Fatturato in ripresa

Il fatturato è ancora lontano dai valori del decennio scorso, ma torna a salire, con circa 127 milioni di euro nel 2016, invece dei 116 milioni del 2015. Nel 2017 il volume del fatturato dovrebbe confermare un andamento positivo, con 134,5 milioni

di euro. La percentuale di assorbimento ha superato il sessanta per cento nel 2016 e crescerà nel 2017.

Prezzi in calo

In contrazione anche i prezzi medi nominali di Viterbo, dove nelle sette zone migliori la media si attesta in 4,9 punti percentuali in meno tra marzo 2017 e marzo 2016.

A tenere meglio rispetto allo scorso anno è il centro storico, che registra una contrazione del 2,5 per cento, seguita a breve distanza dal Pilastro, dove la variazione è di meno 3,6 per cento e Paradiso, meno 4,2 per cento. Piano Scarano registra il 5,8 per cento da marzo 2016. In caduta libera i prezzi di Ellera e La Pila, rispettivamente con il 6,5 per cento e il 7,4 per cento in meno in un anno.

Gli stessi quartieri in dieci anni hanno perso in media il 31,5 per cento, **con una tenuta migliore del centro**, con il 29 per cento in meno rispetto al 2007 e un piccolo negativo del quartiere Paradiso, con il 38 per cento in meno dei valori dei prezzi medi nominali.

Andamento del mercato immobiliare di Viterbo

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (unità)	1.600	1.620	1.570	1.470	1.580	1.180	1.140	1.160	1.530	1.490	1.520
Compravendite (unità)	1.280	1.310	1.230	1.120	1.110	750	630	670	840	950	1.020
Fatturato (milioni di euro)	176,7	180,0	171,0	165,0	151,0	109,0	90,9	95,0	116,0	127,3	134,5
Assorbimento totale (%)	80,0	80,9	78,3	76,2	70,3	63,6	55,3	57,8	54,9	63,8	67,1

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Milano, bene il residenziale

SCARICA
LA RICERCA

21,9%
l'aumento delle
transazioni residenziali

Continuano ad arrivare segnali positivi dal mercato immobiliare milanese. Nel 2016, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, il capoluogo lombardo ha mostrato ottime performance per il mercato residenziale, in termini di volumi transati. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2016 si sono registrate **21.978 transazioni residenziali**, +21,9%, rispetto al 2015. In termini di quotazioni si sono registrate solo lievi flessioni nel primo semestre 2016, con un -0,3% rispetto al secondo semestre 2015, e nel secondo semestre 2016, con un -0,2% rispetto al primo.

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q)
MILANO (Q4 2013 - Q4 2016)

MILANO	Q4 2013	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
Capoluogo	4.211	3.738	4.341	3.475	4.346	3.814	4.740	4.108	5.373	4.804	6.151	5.090	5.933
Resto della provincia	6.571	5.420	6.064	5.225	6.555	5.264	7.060	5.833	7.349	6.528	8.665	6.946	8.928

TASSO TENDENZIALE
(Q4 2013 - Q4 2016)

MILANO	Δ Q4 13/12	Δ Q1 14/13	Δ Q2 14/13	Δ Q3 14/13	Δ Q4 14/13	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14	Δ Q4 15/14	Δ Q1 16/15	Δ Q2 16/15	Δ Q3 16/15	Δ Q4 16/15	Δ 14/13	Δ 15/14	Δ 16/15
Capoluogo	12,8%	3,4%	6,9%	6,8%	3,2%	2,0%	9,2%	18,2%	23,6%	26,0%	29,8%	23,9%	10,4%	5,0%	13,4%	21,9%
Resto della provincia	0,9%	5,1%	-2,9%	8,8%	-0,2%	-2,9%	16,4%	11,6%	12,1%	24,0%	22,7%	19,1%	21,5%	2,1%	9,6%	21,8%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

I dati della restante provincia includono la provincia di Monza e Brianza

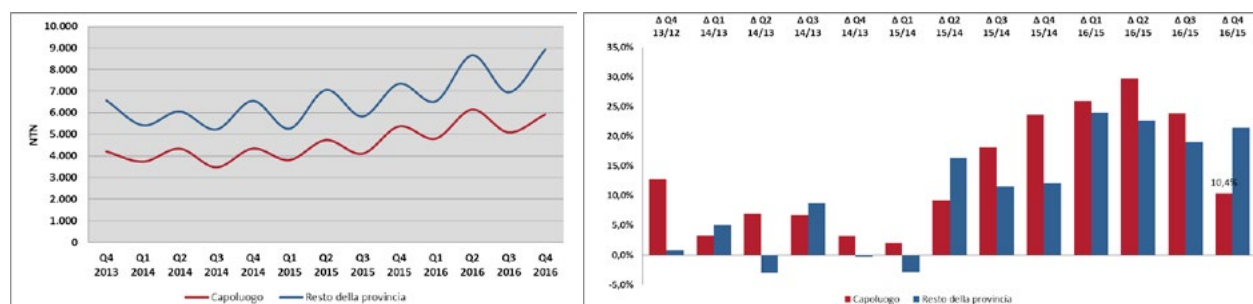
Un dato positivo, che contribuisce al maggiore dinamismo di mercato, è relativo alle tempistiche medie di vendita. Secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, i tempi medi, nel 2016, si sono attestati intorno ai 4-5 mesi.

Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono stati intorno all'11%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

A livello generale, il mercato residenziale milanese ha rilevato solo lievi ritocchi al ribasso delle quotazioni medie, anche se non sono mancati lievi rialzi per alcune tipologie nelle zone centrali. L'offerta è sempre più polarizzata in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location e contesto.

Nelle zone centrali e semicentrali, nel 2016, si è confermata una buona domanda per le soluzioni più interessanti in termini di rapporto qualità/prezzo. In tale contesto, sono premiate le soluzioni migliori in termini di posizione, piano, affacci, luminosità, contesto, oltre che stato manutentivo; anche nelle zone centrali scontano invece una sensibile riduzione della domanda e delle quotazioni gli immobili con caratteristiche penalizzanti (piani bassi, immobili senza ascensore, ecc...) che in questo momento faticano ancora ad essere assorbite. Nell'ambito delle zone di pregio, nel II semestre del 2016, Milano ha confermato una buona domanda soprattutto per le zone di Brera e Magenta, in un contesto di quotazioni in lieve calo. Le quotazioni per immobili di prestigio in Centro Storico vanno dai 6.000 ai 10.500 euro al mq

Transazioni residenziali a Milano per trimestre e variazione tendenziale



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

RE ITALY

L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017



25 Maggio 2017 Milano - Borsa Italiana

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

RE ITALY | L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017

Segreteria Organizzativa

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

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda dispone di due inviti.
Richiedi il tuo invito.

[Clicca qui per richiedere gli inviti](#)