

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 65
22-28 luglio

REVIEW

WEB EDITION

Paolo Bottelli
fondatore e chief executive officer
Kryalos

Bottelli, Kryalos: il successo arriva dall'estero



Capitali per
le startup



La figura del valutatore
immobiliare (video)



Adesso il super-euro
fa paura



Costruzioni, cresce
la produzione

Sommario

3 Bottelli, Kryalos: il successo arriva dall'estero (video)

I segnali che arrivano dal mercato immobiliare inducono a un cauto ottimismo. I problemi non sono spariti di colpo, ma il contesto di fondo si sta rischiarando dopo una lunga fase di sofferenza

7 Capitali per le startup

I numeri italiani restano molto lontani da quelli degli altri Paesi dell'Europa occidentali. Tuttavia ci sono segnali che fanno ben sperare nel mercato nazionale del venture capital

9 Il Punto dall'Estero

- Europa | I fondi sostenibili guadagnano terreno
- Francia | Completato il tribunale di Renzo Piano

13 Le News dalla Penisola

- Vola il mercato degli Npl
- Le Pillole di Assovib: Francesco Simone (video)

21 Adesso il super-euro fa paura

La riunione della Bce più attesa dell'anno è andata in archivio senza colpo ferire. Il presidente Mario Draghi ha ricordato che l'economia dell'area sta consolidando la crescita

23 Palermo: arretra il mercato degli uffici

25 Costruzioni, cresce la produzione

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 2017
Numero 65
22-28 luglio

© 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



Bottelli, Kryalos: il successo arriva dall'estero

Il ritorno delle operazioni nelle principali piazze nazionali, il consolidamento dell'interesse da parte degli investitori internazionali, i nuovi trend della domanda.

I segnali che arrivano dal mercato immobiliare inducono a un cauto ottimismo. Certo, i problemi non sono spariti di colpo, ma il contesto di fondo si sta rischiarando dopo una lunga fase di sofferenza.

Ne abbiamo parlato con **Paolo Bottelli**, fondatore e chief executive officer di Kryalos, tra le realtà più attive nel mercato **immobiliare** italiano. Costituita nel 2013, è attiva sia come sgr sia nell'asset management.



3,7 mld
gli immobili in gestione

16
fondi d'investimento

32
professionisti

Partiamo da uno sguardo generale al mercato italiano: cosa possiamo attenderci nei prossimi mesi?

“Ci aspettiamo un buon andamento per tutti i settori negli ultimi mesi del 2017. Mi riferisco sia al comparto degli uffici, sia agli uffici e al retail. In particolare c'è un grande interesse da parte degli investitori internazionali, che sono quelli che noi presidiamo maggiormente”.

Quali sono le piazze nazionali più interessanti?

“Sicuramente Milano, ma anche Roma – che era stata messa da parte negli ultimi

anni – sta recuperando terreno e sarà tra i territori protagonisti di grandi investimenti tra la fine del 2017 e il 2018”.

In riferimento agli investimenti internazionali spesso si sottolinea che trovano difficoltà a trovare asset adeguati, di qualità. È un problema che sussiste ancora?

“Sicuramente questa situazione esiste. C'è molta domanda, tanta liquidità in circolo sui mercati, liquidità che a nostro avviso non è destinata a ridursi a breve, anche perché la Brexit dovrebbe portare benefici al mercato.

Il nostro compito è trasformare immobili che hanno visto pochi investimenti in questi anni in realtà capaci di attirare l'interesse degli investitori internazionali. Ad esempio servono uffici di classe A, certificati, con superfici di piano all'altezza delle aspettative dei clienti più esigenti. In campo alberghiero c'è la necessità di creare in alcune piazze hotel capaci di attrarre brand internazionali, attualmente non presenti in questo settore. Quanto al retail dobbiamo ragionare su formule moderne, che siano in grado di tenere botta alla concorrenza del commercio online. In Italia ci sono tanti immobili che non sono stati gestiti in maniera adatta, per cui vedo molto lavoro davanti a noi”.

L'investitore straniero viene in Italia soprattutto perché trova multipli più bassi, dovuto alle ragioni che tutti conosciamo – dall'inefficienza della burocrazia alla lentezza della giustizia civile – o vi sono altre ragioni?

“Il mercato è sicuramente più stabile che in passato.

Molti operatori negli ultimi anni si sono affacciati sul nostro mercato e hanno fatto buone operazioni. Il mercato italiano sta diventando più trasparente.

La ripresa da noi è partito più tardi e ci sono segnali per un proseguimento del trend. Le quotazioni restano a sconto rispetto ad altre piazze europee che hanno visto partire prima il ciclo positivo”.



lli, Kryalos: il successo arriva da



KRYALOS

La videointervista a Paolo Bottelli

Ha fatto riferimento al tema della liquidità, particolarmente caldo in questi giorni. Dopo che nei giorni scorsi Mario Draghi ha confermato che non sono in vista rialzi dei tassi, si scommette sul momento in cui quanto meno caleranno gli acquisti da parte della Bce. Questo cambio di paradigma, prima o poi inevitabile, potrebbe diminuire la liquidità sul mercato, rallentando le operazioni nel nostro Paese?

“Per quanto ci riguarda siamo focalizzati su immobili di qualità. Riteniamo che su questo fronte la liquidità resterà elevata. Ovviamente se riusciamo ad attirare oggi un capitale interessato a investire su tassi

“Siamo una realtà giovane, che ha quattro anni di vita. Attualmente abbiamo poco più di 3,5 miliardi di asset in gestione. Stiamo andando sempre più in direzione di una gestione multicliente”

bassi, è possibile ipotizzare per il futuro una differente tipologie di investitori. Ma resta il fatto che l’Italia è considerata più affidabile del passato e questo apre le porte a nuovi investimenti”.

Il mercato npl, dopo le operazioni Mps e Unicredit, comincia a decollare anche nel nostro Paese. Cosa attendersi da qui in avanti?

“Le operazioni che ha citato sono importanti. Ora la sfida è creare un mercato secondario anche nelle piazze secondarie. La sfida sarà garantire l’accesso al credito per gli operatori che puntano su città differenti da quelle più grandi”.

Chiudiamo con una battuta sulla vostra società: quali sono i vostri target?

“Siamo una realtà giovane, che ha quattro anni di vita. Attualmente abbiamo poco più di 3,5 miliardi di asset in gestione. Stiamo andando sempre più in direzione di una gestione multicliente. Non ci siamo dati dei target particolari: posso solo dire che l’anno in corso è molto importante sia in termini di volumi, che di diversificazione dei clienti”.





Capitali per le startup

A voler vedere il bicchiere mezzo vuoto, si può eccepire che i numeri italiani restano molto lontani da quelli degli altri Paesi dell'Europa occidentali. Tuttavia ci sono

segnali che fanno ben sperare nel mercato nazionale del venture capital. A leggere i dati dell'ultimo rapporto del **Venture Capital Monitor**, realizzato dalla business school dell'Università

Liuc, con il supporto di Aigi ed Eos, emerge chiaramente che nel 2016 i nuovi investimenti in seed (investimento nella primissima fase di sperimentazione dell'idea di impresa) e startup

(investimento per l'avvio dell'attività imprenditoriale) hanno riguardato 92 aziende target, vale a dire il **19% in più** rispetto al 2015 (erano 77). Se si includono anche le operazioni realizzate dai business angels il numero delle società sale a 129, +10% rispetto al 2015.

Cresce la platea degli investitori

Il numero degli investitori attivi (coloro che hanno fatto almeno un'operazione durante l'anno) si attesta a 82 (a cui si aggiunge la categoria dei business angel), +71%, rispetto al 2015 dove erano 48; il numero degli investimenti è stato pari a 205 (erano 126 nel 2015); in merito alla provenienza degli investitori, il numero dei deal realizzato da operatori stranieri, 18%, è in linea con lo scorso anno. I **business angel** hanno partecipato a 28 operazioni molto spesso in affiancamento a un operatore di venture capital; questo dimostra come ci sia sinergia e un buon livello di cooperazione tra le due categorie di operatori.

L'analisi per tipologia d'investimento

Per quanto riguarda le operazioni di seed capital, l'investimento medio è di 0,95 milioni di euro per l'acquisizione di quote del 19%. Nelle operazioni di startup, l'ammontare medio, per il 2016, è stato di 2,7 milioni di euro per rilevare una quota media di partecipazione pari al 21%.

Distribuzione geografica e settoriale

Come per gli anni passati, la Lombardia è la Regione in cui si concentra il maggior numero di operazioni e che continua a crescere coprendo il 33% del mercato (era il 38% nel 2015). Seguono Lazio con il 17% ed Emilia Romagna con il 5% del totale delle operazioni realizzate in Italia.

Dal punto di vista settoriale, l'Ict monopolizza l'interesse degli investitori di venture capital che cresce negli investimenti raggiungendo una quota del 37% (era il 40% nel 2015); in questa categoria si segnala la diffusione di applicazioni web e mobile riconducibili ad app innovative. In aumento l'healthcare con il 16% e il terziario avanzato con il 13%.

L'intervista

A colloquio con **Innocenzo Cipolletta**, economista e presidente di Aifi.

Qual è il quadro che emerge dalla ricerca?

“Il mercato del venture capital in Italia si fa strutturando, acquisisce peso specifico e questo è un trend positivo per chi avvia startup e per il Paese più in generale. Perché significa che, rispetto al passato, c'è un maggior numero di investitori istituzionali interessati a investire nell'innovazione, pur nella consapevolezza che le nuove aziende presentano dei livelli di rischio più elevati rispetto alla media”.

Quali sono i settori più interessati dagli investimenti da parte dei venture capitalist?

“Al primo posto vi è il comparto dell'Ict e la cosa non sorprende, visto che tutte le nuove iniziative imprenditoriali o quasi hanno un forte contenuto tecnologico, anche laddove investono settori più tradizionali dell'economia. Ma il fenomeno emergente è il fintech, vale a dire tutte quelle soluzioni che puntano a innovare i servizi in ambito finanziario”.

Europa

I fondi sostenibili guadagnano terreno



Il nuovo report “Fondi sostenibili nell’industria del real estate – focus sull’Europa” di **Catella** evidenzia una concentrazione degli investimenti in Germania, Svizzera e Austria. E’ in corso un processo di trasformazione dell’industria finanziaria attraverso l’impatto degli investimenti nel campo della

sostenibilità.

In particolare il mercato si focalizza sull’Europa Centrale, con la Svizzera che rileva un 20% di investimenti sostenibili, seguita dalla Germania con il 17%. Per il 2018, Catella prevede una quota di investimenti pari a 3,2 miliardi di euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Francia

Completato il tribunale di Renzo Piano

Il nuovo **Palazzo di Giustizia** di Parigi, che ospiterà il Tribunale della capitale francese, è stato completato. La struttura, la cui costruzione è iniziata nel maggio 2015, non sarà operativa prima del nuovo anno quando saranno conclusi alcuni interventi volti a incrementare le misure di sicurezza antiterroristiche. L'entrata in esercizio è prevista per il secondo trimestre 2018.

Il progetto nasce da un contratto di partenariato stipulato dal ministero di Giustizia, attraverso il suo operatore, l'ente Eppjp, con la società di progettazione Arélia che ha scelto Renzo Piano per la progettazione e Bouygues Bâtiment Île-de-France per la realizzazione.

L'asset è composto da tre blocchi di uffici sovrapposti a un grande spazio dedicato

all'accoglienza del pubblico. Punto centrale della torre è la cosiddetta "salle des pas perdu", un atrio alto 68 metri, che mette in collegamento i servizi e le varie sezioni del Tribunale. Sono state previste delle terrazze alberate, un ristorante di 1.000 metri quadri, una caffetteria, serre, giardini d'inverno, e altri spazi di convivialità riservati ai magistrati e ai funzionari.

L'edificio è **all'avanguardia** nell'uso delle tecnologie per la comunicazione ed è sostenibile. Una buona inerzia termica, ventilazione naturale, integrazione di pannelli fotovoltaici in facciata e dispositivi per il recupero del calore, sono alcuni dei punti della strategia energetica adottata, che prevede anche l'utilizzo di sistemi per il controllo automatico degli impianti.

Cina

Prezzi stabili per le case



I prezzi delle case in Cina sono rimasti pressoché invariati a giugno. Secondo i calcoli realizzati sui dati dell'agenzia nazionale di

statistica, il costo medio delle nuove abitazioni lo scorso mese è aumentato dello 0,7%. A maggio l'aumento dei prezzi era stato dello 0,75%.

Su base annuale, i prezzi delle case sono aumentati del 9,6%, in lieve calo dal 9,7% registrato a maggio.

Gran parte della crescita si è concentrata nelle città più piccole. Luoyang, un insediamento industriale nell'entroterra, ha registrato l'aumento dei prezzi più rilevante con il 2,4%, seguito da Bengbu con il 2,1%.

Nelle città più grandi il costo delle case è rimasto invariato. Guangzhou ha registrato un aumento dello 0,5%, mentre a Shenzhen, Shanghai e Beijing il dato è rimasto identico.

Usa

Crescono i permessi di costruzione

Arrivano segnali positivi dal mercato immobiliare negli Stati Uniti. Nel mese di giugno, i cantieri avviati e i permessi edilizi si mostrano in forte accelerazione.

Secondo il Dipartimento del Commercio statunitense, i nuovi cantieri avviati sono aumentati dell'8,3% su base mensile a 1,215 milioni di abitazioni in salita rispetto agli 1,122 milioni rivisti di maggio (1,092 mln la prima lettura) e in salita rispetto agli 1,155 milioni stimati dalle aspettative del mercato.

In forte accelerazione anche i permessi edilizi rilasciati dalle autorità competenti che hanno registrato un incremento del 7,4% mensile a 1,254 milioni di unità contro i 1,168 milioni del mese precedente.

Le attese del mercato erano per un livello a 1,200 milioni di unità.



Usa

Volano le richieste di mutui



Nella settimana al 14 luglio, l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato a 416,7 punti, in aumento del 6,3% rispetto alla settimana precedente, in cui aveva fatto registrare un valore di 391,9 punti. Lo rende noto la Mortgage Bankers

Association. L'indice di rifinanziamento è salito del 13,0% a 1.367,8 punti (1.210,5 la settimana precedente), e quello di acquisto è aumentato dell'1,1% a 245,5 punti (242,8 punti la settimana precedente).



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN TORINO, VIA ARSENALE 10 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale, 91, intende alienare l'immobile sito in Torino, Via Arsenale, 10 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'asset è costituito da un palazzo residenziale risalente alla fine del 1600 di grande valore storico-artistico e ambientale.

Si sviluppa, con una forma di "L", tra Via Arsenale e Via Alfieri con 4 piani fuori terra, 1 piano interrato e 1 piano sottotetto abitabile con terrazzi alla francese sul tetto in lose. L'edificio si articola in 53 unità immobiliari di cui: n. 43 a destinazione d'uso abitazione, n. 6 a destinazione d'uso commerciale; n. 2 a destinazione d'uso magazzini e locali di deposito, n. 2 a destinazione d'uso uffici e studi privati.

L'immobile è completamente libero e necessita di ristrutturazione integrale.
Indice di prestazione energetica 334,5543 kwh/m2 Classe Energetica: G.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

L'Italia cresce, ma con la zavorra



Per una volta è il Governo a mostrare maggiore prudenza sulle stime di crescita. Secondo l'outlook messo a punto dall'esecutivo in primavera, infatti, quest'anno il Pil italiano dovrebbe crescere dello 0,9% rispetto al 2016.

In realtà, gli economisti che hanno rilasciato previsioni più recenti si sono mostrati più ottimisti. Per il **Centro Studi Confindustria**, la ricchezza italiana quest'anno dovrebbe crescere dell'1,3% e Bankitalia si è spinta fino al +1,4%.

I punti di forza

Certo, continueremo a progredire a rilento rispetto ai Paesi più vicini (basti pensare che la media Ue dovrebbe essere di un Pil in progresso intorno al 2%), ma su questi livelli non si può più parlare di stagnazione. Anche perché il progresso è frutto di una forza congiunta: da una parte il consolidamento della forte domanda che arriva dall'estero, dall'altra la ripresa di consumi e investimenti all'interno. Segno, quest'ultimo, di un ritrovato ottimismo

da parte delle famiglie e delle imprese. In particolare, sul fronte aziendale si riscontra un generale apprezzamento per le misure dell'iper e del super ammortamento che stanno spingendo il rinnovo del parco macchine a livello industriale.

La Pa frena la crescita

Un riconoscimento alla ritrovata vitalità dell'economia italiana arriverà domani anche dal Fondo monetario internazionale, che pubblicherà la sua nota sull'Italia. Dalle anticipazioni emerge il quadro di un

Paese in progressiva ripresa, zavorrata tuttavia da due grandi problemi: il costo del lavoro e l'inefficienza della Pubblica amministrazione. Sul primo fronte sono attese novità dalla prossima Legge di bilancio, con la possibilità di ridurre il cuneo fiscale quanto meno sulle assunzioni dei più giovani, coloro cioè che maggiormente si trovano in difficoltà nel mercato del lavoro. Quanto alla Pa, varie riforme sono state messe in campo negli ultimi anni, ma finora si faticano a vedere risultati di una certa consistenza.



Fimaa all'attacco del decreto sulle locazioni brevi

Secondo **Fimaa**, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, la conversione in legge del DI 50/2017 ha legittimato un'attività economica **abusiva**. Accettare che portali internet che propongono la conclusione di contratti di locazione immobiliare siano qualificati come intermediari immobiliari senza possedere i requisiti previsti dalla legge significa, per la federazione, non voler considerare la professionalità, i costi e i sacrifici economici di un'intera categoria professionale.

Santino Taverna, presidente Fimaa: "Perché allora continuare a soddisfare tutti gli altri requisiti previsti dalla legge 39/1989? da oggi basterà esercitare l'attività di intermediazione immobiliare attraverso i portali internet e non vi saranno più gli obblighi di antiriciclaggio,



assicurazione, delle 220 ore di corso per il superamento dell'esame abilitativo alla professione di agente immobiliare, e così via. Basterà unicamente soddisfare gli obblighi di sostituto di imposta e non vi saranno responsabilità professionali (ex articolo 1759 codice civile) obblighi di informazioni e di imparzialità, obblighi di avvalersi di collaboratori abilitati".

Allianz: al via property financing progetto Duomo

Il gruppo Allianz ha esteso all'Italia il suo portafoglio da 5 miliardi di euro di finanziamenti immobiliari commerciali in Europa attraverso il co-finanziamento di uno sviluppo immobiliare ad uso misto in Piazza del Duomo, nel centro di Milano.

L'operazione di finanziamento è relativa al progetto Duomo, **un edificio di 7 piani** e circa 9.000 metri quadri di superficie, nel quale gli spazi retail sono locati con contratto a lungo termine, gli uffici saranno oggetto di riposizionamento.

La struttura a bullet del finanziamento a tasso fisso è garantita da una ipoteca di durata di 7 anni. Il finanziamento è fornito

da Allianz Italia. L'asset è di proprietà di clienti di Cbre Global Investors. Natixis Milano ha curato il finanziamento in qualità di arranger e co-finanziatore, Allianz Real Estate ha finalizzato la transazione per il Gruppo Allianz.

Klaus-Peter Roehler, amministratore delegato di Allianz Italia: "Quale investitore istituzionale a lungo termine, siamo lieti di aver finalizzato questa operazione, che rappresenta la nostra prima opportunità in Italia di diversificare il nostro portafoglio investimenti nel property lending e conferma l'attrattività del mercato italiano per il nostro gruppo".

Crescono i prestiti a famiglie e imprese

Ancora un segnale di consolidamento della crescita. Secondo l'ultimo bollettino mensile dell'Abi, a fine giugno i prestiti a famiglie e società non finanziarie si sono attestati a 1.410 miliardi di euro, in crescita dell'1,5%. Nel bollettino si ricorda che fine 2007, quindi prima che scoppiasse la grande crisi internazionale, i prestiti si collocavano a 1.279 miliardi. Rispetto ad allora, quindi, il dato attuale è più elevato di 131 miliardi.

Complessivamente i prestiti a giugno raggiungono i 1.805,5 miliardi di euro, segnando una variazione annua di +0,9% (+0,7% il mese precedente).

A giugno la raccolta bancaria da clientela residente è risultata pari a 1.708,3 miliardi di euro, in aumento di circa 6 miliardi su base annua, manifestando un incremento tendenziale dello 0,4% (-0,1% il mese precedente).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Atlante I verso la liquidazione



Quaestio Capital Management Sgr sta valutando l'ipotesi di liquidare il fondo che nella primavera del 2016 era andato in soccorso della Popolare di Vicenza e di Veneto Banca per salvarle dal bail-in. Dopo l'esito scelto un mese fa per le due banche ex popolari, il Fondo Atlante I si è trovato di fonte ad una strada a senso unico. Atlante ha investito nelle due venete 3,4 miliardi di euro per rinviarne la liquidazione coatta, e consentirne solo il passaggio a Intesa Sanpaolo che si è fatta avanti per le due venete ma solo dopo che

lo Stato avrà ripianato con almeno 5 miliardi lo sbilancio patrimoniale.

Ora rimane il fondo Atlante II, che punterà ancora sugli acquisti di tranche cartolarizzate di crediti problematici come fatto in questi mesi.

Quaestio comunica che il valore unitario della quota del Fondo Atlante è stato determinato in 78.100,986 euro, riflettendo l'azzeramento del valore delle banche venete partecipate e corrispondente a una diminuzione di circa l'80% rispetto al valore nominale.

Mutui, un mercato in salute



Continua il momento positivo per il settore dei mutui, tra la domanda crescente di prestiti da parte dei consumatori, che finalmente vedono consolidarsi la crescita economica, e l'atteggiamento meno restrittivo del passato da parte delle banche. La **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato **Crif e MutuiSupermarket.it**, segnala che nel secondo trimestre dell'anno sono rimasti sostanzialmente stabili gli spread medi di offerta per mutui a tasso variabile e mutui a tasso fisso, risultando ancora appetibili. È quanto emerge dalla nuova edizione. La dinamica al rialzo degli indici Irs sta impattando sulle preferenze dei nuovi mutuatari a riguardo della tipologia di tasso prescelto. Nel primo trimestre 2017, il peso del tasso fisso sul canale online spiegava circa il 55% del totale delle richieste di mutuo mentre nel secondo trimestre tale percentuale si riduce al 50%. I dati dell'Agenzia delle Entrate mostrano sul primo trimestre 2017 una crescita

del numero delle compravendite, che registrano un incremento dell'8,6% rispetto al primo trimestre 2016 a ogni modo in decelerazione rispetto ai precedenti trimestri e anche rispetto alla crescita media registrata sull'intero 2016, pari a un +18,4%. della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato CRIF e MutuiSupermarket.it della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato CRIF e MutuiSupermarket.it

Stefano Magnolfi, executive director CRIF Real Estate Services: "Il mercato dei mutui si sta stabilizzando dopo l'euforia degli anni passati dovuta sia alla crescita delle transazioni immobiliari che al fenomeno delle surroghe. La domanda immobiliare legata alle compravendite risulta comunque ancora alquanto vivace, osservando sia il numero di compravendite concluse, che nel 2017 dovrebbe toccare quota 550.000, che le intenzioni delle famiglie all'acquisto della casa nei prossimi 12 mesi".

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Gli immobili di prestigio non conoscono crisi



Il mercato degli immobili di prestigio non conosce crisi. Secondo l'ufficio studi gruppo **Tecnocasa**, i valori sono sostanzialmente stabili o in leggera crescita. Gli acquirenti con una buona disponibilità di spesa sono attratti soprattutto dalla localizzazione dell'immobile, che talvolta ne connota il pregio più delle sue caratteristiche intrinseche. La metratura è importante e il terrazzo rimane un must. Le richieste più ricorrenti riguardano essenzialmente la zona giorno con saloni di rappresentanza e ampie cucine, e la stanza patronale con cabina armadio e il bagno en-suite. Altro aspetto importante riguarda la privacy. A seconda del target cambiano le caratteristiche e le localizzazioni richieste:

i manager e i dirigenti spesso preferiscono le zone centrali vicino alla sede di aziende e banche mentre gli imprenditori sono più affascinati dai centri storici e dalle abitazioni d'epoca con soffitti a cassettoni e affreschi. Milano, tra le grandi città, è stata quella che per prima ha intercettato la domanda di immobili nuovi di pregio dando vita a diversi progetti sul territorio tra cui **City Life** e **Porta Nuova**. Chi opta per le soluzioni nuove di pregio guarda il contesto, le tecnologie all'avanguardia, la classe energetica, la presenza della vigilanza e accessori quali la fitness room. Imprescindibile per tutti la presenza di un box, meglio se doppio e possibilmente all'interno dello stabile.

Credit Agricole lancia il leasing per i giovani

Accedere all'acquisto della prima casa potendo usufruire di sgravi fiscali.

È questa la caratteristica del **Leasing Abitativo Prima Casa**, soluzione che Credit Agricole Leasing Italia ha pensato per i più giovani e per chi non riesce ad accedere all'acquisto dell'abitazione tramite altre modalità.

Lo strumento prevede il massimo delle agevolazioni fiscali per gli under 35

e facilitazioni per gli over 35. Coloro che hanno un reddito complessivo non superiore ai 55mila euro e un immobile da destinare ad abitazione principale potranno usufruire di numerosi vantaggi.

Gli Under 35 possono usufruire della detraibilità del 19% sia del canone per un importo massimo di 8 mila euro annui, che del prezzo di riscatto per un importo massimo di 20 mila euro.

Vola il mercato degli Npl



Con oltre 33 miliardi di crediti deteriorati venduti nei primi 5 mesi e mezzo del 2017 e con la chiusura del progetto Fino, che ha visto la maxi vendita di 17,7 miliardi di euro di crediti deteriorati misti da **Unicredit** a Pimco e Fortress, il 2017 farà segnare il record di operazioni sugli Npl.

Secondo le stime di **Banca Ifis**, racchiuse nell'esclusivo report Market Watch NPL - The Italian Scenario, circa 71 miliardi di euro aggiuntivi di crediti non-performing verranno venduti entro il 2017, raggiungendo così la cifra di 104 miliardi

di euro di crediti distressed scambiati nel mercato italiano. Un ammontare che supera di diverse lunghezze i volumi di crediti non performing venduti nel 2015 (19,1 miliardi) e nel 2016 (17,3 miliardi).

I prezzi medi dei portafogli secured (garantiti da beni o immobili) mostrano un calo drastico dopo l'impennata della fine del 2016. Nel secondo trimestre 2017 il livello di prezzo per questi asset scende al 33%, conseguenza di un incremento dell'offerta in questo segmento di mercato.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Le Pillole di Assovib

Francesco Simone - responsabile Comitato Tecnico Scientifico di Assovib



La figura del valutatore immobiliare

Fino all'aggiornamento della 285 da parte della Banca d'Italia l'unica normativa che regolamentava la figura di valutatore immobiliare era quella del consulente tecnico d'ufficio del giudice. In tale ambito è richiesta una conoscenza approfondita della materia trattata: non bastano il titolo di studio e l'iscrizione all'alba, ma occorre dimostrare il saper fare, attraverso la dimostrazione di aver seguito corsi di aggiornamento. Negli ultimi anni la professione ha conosciuto un'evoluzione alla luce della presenza sempre maggiore di investitori internazionali e la comparsa di nuove tipologie di immobili. Questo impone la necessità di una crescente

specializzazione per la professione. Da qui la necessità di criteri di valutazione più stringenti che in passato.

La figura del valutatore immobiliare



ASO
VIB
Associazione
delle Società
di Valutazioni
Immobiliari

La videointervista a Francesco Simone



Adesso il super-euro fa paura

La riunione della Bce più attesa dell'anno è andata in archivio senza colpo ferire. Il presidente **Mario Draghi** ha ricordato che l'economia dell'area sta consolidando

la crescita ("La ripresa è robusta, ma l'inflazione non è ancora dove vogliamo che sia", ha sottolineato), ma con un ritmo ancora troppo lento per togliere

gli stimoli monetari che la sostengono da anni, dal momento cioè che è finita in discussione l'esistenza stessa dell'Eurozona.

Rischi per l'export

Le parole di Draghi hanno lasciato intuire che la fine del quantitative easing non è prossima e la reazione più immediata del mercato è stato un nuovo **balzo dell'euro**, arrivato a quota 1,165 sul dollaro. Non che qualcuno si aspettasse un rialzo dei tassi già ora, ma un'apertura della discussione su tempi e modi della rimozione dello stimolo monetario a partire dal prossimo anno sì. E invece l'Eurotower rinvia qualsiasi approfondimento in merito all'autunno, dopo l'arrivo di nuovi indicatori sullo stato della congiuntura. Dunque, tutto rinviato alla riunione del 7 settembre, se non addirittura a quella del 26 ottobre. In queste condizioni, e a fronte della diffidenza che si respira sul mercato verso gli Usa di **Trump**, la moneta unica rischia però di diventare un grosso problema. Sia per le aziende del nostro Paese, tradizionalmente orientate verso l'export e quindi penalizzate dal super-euro, sia per l'inflazione, che in queste condizioni difficilmente rialzerà la testa. E sappiamo bene quanto sia importante un moderato rialzo dei prezzi per spingere i consumi e gli investimenti, a cominciare dall'ambito **immobiliare**.

La lettura dei money manager

Per **Philippe Waechter**, chief economist di Natixis Asset Management, il programma di acquisto degli asset da parte della Bce (60 miliardi di euro al mese) verrà probabilmente abbassato nel 2018, "in quanto la ripresa è vigorosa, ma non avremo una data ultima fino a quando il tasso di inflazione al 2% non si registri in tempi rapidi. Ci aspettiamo 60 o 40 miliardi al mese dopo dicembre 2017". Francoforte, ricorda, "non ha necessità

"L'Eurotower rinvia qualsiasi approfondimento in merito all'autunno, dopo l'arrivo di nuovi indicatori sullo stato della congiuntura. Dunque, tutto rinviato alla riunione del 7 ottobre, se non addirittura a quella del 26 ottobre"

di velocizzare il cambiamento della sua politica monetaria in quanto il suo impatto è asimmetrico. Un cambiamento troppo repentino si dimostrerebbe un rischio negativo per la ripresa e non è quello che la Bce vuole per l'economia dell'area Euro".

Dello stesso avviso è **Vincenzo Longo**, market strategist di Ig, per il quale il rallentamento degli stimoli da parte della Bce non avverrà prima di metà del prossimo anno, aspettativa che giustifica il rialzo dell'euro verso le principali valute mondiali. "Manteniamo ferme le aspettative per una correzione di breve, prima che il cambio riparta verso gli obiettivi collocati a 1,17", sottolinea. Ora tutte le attenzioni vengono rivolte alla Federal Reserve la prossima settimana. "La Yellen dovrà essere più brava di Draghi nel dare un messaggio più accomodante agli investitori visto che i segnali che arrivano sia dalla sfera economica sia da quella politica stanno gettando ombre sulla sostenibilità della crescita del paese a stelle e strisce", aggiunge Longo.



Palermo:

arretra il mercato degli uffici

16.000

l'offerta prevista per il 2017 in metri quadri

15%

il calo del fatturato nel corso del 2016

2.450

il prezzo al metro quadro in centro città

Negli ultimi tre anni nella città di **Palermo** si è assistito ad una progressiva restrizione del mercato degli immobili ad uso ufficio, che ha comportato una diminuzione di tutti i principali indicatori.

In calo offerta e scambi

Il calo dell'offerta è stato di otto punti percentuali nel 2016 e si stima un'ulteriore contrazione del sei per cento per il 2017, scendendo a 16mila metri quadri d'offerta. A questo si accompagna una diminuzione degli scambi, che scendono a 6.500 metri quadri nel 2016 e dovrebbero calare di altri mille metri quadri per il 2017. Conseguentemente in calo anche il **fatturato** del 15%, sceso al di sotto dei venti milioni di euro per il 2016. Le previsioni per il 2017 non sono positive né per i volumi né per le quotazioni.

Il fatturato del mercato immobiliare terziario ha avuto un picco positivo nel 2015, ma è tornato a diminuire nel 2016, seguendo un andamento altalenante nell'arco del decennio in questione. Stesso percorso hanno seguito lo scambiato e l'offerta, con cicli brevi ed instabili. Negli ultimi anni è aumentata

notevolmente l'offerta, a cui però non è corrisposto un aumento delle transazioni.

Soffrono anche i prezzi

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

I **prezzi medi** nella città di Palermo hanno seguito un andamento discendente a partire dal 2007 generalizzato sull'intero territorio comunale, con perdite di valore di circa il venti per cento al centro e nelle zone intermedie. Per il 2017 le zone centrali stanno mostrando dei deboli segnali di ripresa, con un ritorno ai valori del 2015 di 2.450 euro al metro quadro. Per la periferia non si vede all'orizzonte una possibilità di ripresa, mentre le zone semicentrali dovrebbero intraprendere un trend positivo a partire dal 2018. Per quanto riguarda il valore medio unitario dei canoni di locazione, l'andamento è stato simile a quello dei prezzi di vendita. Le stime per il 2017 mostrano un imminente recupero, anche in questo caso circoscritto alle sole zone centrali.

Serie storiche e previsioni

Indicatori	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (mq)	17.000	18.000	13.000	12.000	14.000	10.000	8.500	11.500	18.500	17.000	16.000
Scambiato (mq)	10.000	9.000	6.000	6.500	9.000	7.000	5.000	5.300	7.500	6.500	5.500
Fatturato (milioni di €)	29	25	19	20	27	22	16	16	23	19	16
Assorbimento totale (%)	59	50	46	54	64	70	59	46	41	38	34

* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Report

Costruzioni, cresce la produzione



2,7%

l'aumento dell'indice della produzione a maggio

0,5%

l'aumento dei costi di costruzione

-0,1%

il calo del costo della manodopera

Dall'Istat giungono buone notizie per il settore delle costruzioni. L'ufficio nazionale di statistica segnala che a maggio l'indice destagionalizzato della produzione registra un **aumento del 2,7%**. Nello stesso mese, gli indici di costo del settore diminuiscono dello 0,1% per il fabbricato residenziale, e dello 0,4% sia per il tronco stradale con tratto in galleria che per il tronco stradale senza tratto in galleria. Questi i dati emersi dall'indagine Istat sulla produzione nelle

costruzioni e costi di costruzione.

Bene anche il confronto annuo

Nella media del trimestre marzo-maggio l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente.

Su base annua, a maggio 2017 si registra un aumento del 2,9%. Sempre su base annua, gli **indici del costo di costruzione** aumentano dello 0,5% per il

fabbricato residenziale, mentre diminuiscono dello 0,1% per il tronco stradale con tratto in galleria e dello 0,2% per quello senza tratto in galleria.

A maggio 2017, il contributo maggiore all'aumento tendenziale del costo di costruzione del fabbricato residenziale è da attribuire all'incremento dei costi dei materiali (+0,7 punti percentuali).

Scende il costo della manodopera

Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale degli indici del costo di costruzione dei tronchi stradali deriva dal decremento dei costi della manodopera sia per quello con tratto in galleria (-0,1 punti percentuali) sia per quello senza tratto in galleria (-0,2 punti percentuali).

IL REPORT

19 Luglio 2017

Istat

Centro Offshore del
MI - 00186 00173 2102
Ufficio stampa
MI - 00186 86123 0245-44
ufficiostatistica@istat.it

Maggio 2017

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI E COSTI DI COSTRUZIONE

■ A maggio 2017, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento del 2,7%. Nello stesso mese, gli indici di costo del settore diminuiscono dello 0,1% per il fabbricato residenziale, e dello 0,4% sia per il tronco stradale con tratto in galleria che per il tronco stradale senza tratto in galleria.

■ Nella media del trimestre marzo-maggio l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente.

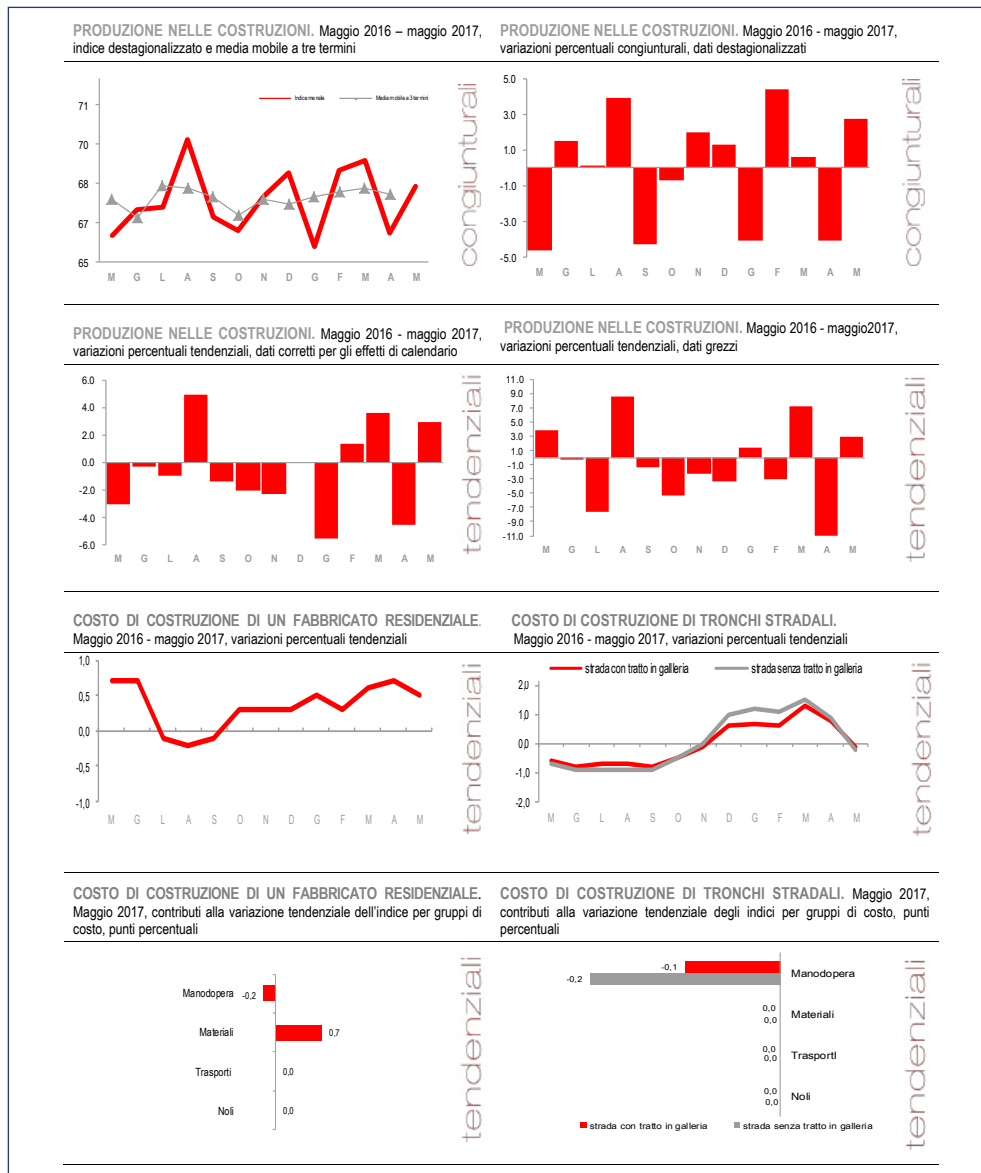
■ Su base annua, a maggio 2017 si registra un aumento del 2,9% sia per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario che per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 22 come a maggio 2016).

■ Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale degli indici del costo di costruzione dei tronchi stradali deriva dal decremento dei costi della manodopera sia per quello con tratto in galleria (-0,1 punti percentuali) sia per quello senza tratto in galleria (-0,2 punti percentuali).

PROSPETTO 1. PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI E COSTI TOTALI DI COSTRUZIONE
Maggio 2017, variazioni percentuali (base 2010=100)

	Variazioni	
	congiunturali	tendenziali
INDICE DI PRODUZIONE		
Indice destagionalizzato	2,7	2,9
Indice grezzo	2,9	2,9
INDICE DI COSTO		
Fabbricato residenziale (dei prezzi)	-0,1	-0,5
Tronco stradale con tratto in galleria (dei prezzi)	-0,4	-0,1
Tronco stradale senza tratto in galleria (dei prezzi)	-0,4	-0,2

SCARICA
LA RICERCA



A maggio 2017, il contributo maggiore all'aumento tendenziale del costo di costruzione del fabbricato residenziale è da attribuire all'incremento dei costi dei materiali

Ma Ance vede nero

Giuliano Campana, presidente di Ance, ha diffuso una nota sottolineando di non vedere segnali di ripresa nel mercato. “Dai dati che sono stati presentati all’interno dell’Osservatorio congiunturale sull’industria delle costruzioni emerge con chiarezza una situazione di stallo nella quale versa il settore, in controtendenza con l’andamento dell’economia in generale che evidenzia un consolidamento della crescita, tanto da far rivedere al rialzo le stime del Pil”, sottolinea.

“Per il settore delle costruzioni siamo stati costretti a **rivedere al ribasso** le stime e la crescita che quest’anno avevamo previsto dello 0,8% si ferma a un misero 0,2%. Le ragioni di questo stallo sono numerose. In primis Campana fa riferimento alla debolezza del settore residenziale che, seppure in presenza di una continua crescita delle compravendite, che quest’anno si stima possano arrivare a 550 mila unità, non produce reali effetti per la ripresa.

“La gran parte di questi scambi, infatti, avviene tra privati e riguarda per lo più case obsolete, energivore e prive delle necessarie misure di sicurezza”, sottolinea. Occorre dunque intervenire tempestivamente per favorire “un necessario e non più rinviabile processo di rigenerazione urbana e di sostituzione edilizia che può essere reso possibile solo attraverso un uso intelligente e virtuoso della leva fiscale”.

Il presidente sottolinea che “anche dal punto di vista normativo si può fare di più e meglio per avviare la rigenerazione urbana. Ci vogliono adeguati strumenti legislativi in grado di attivare quel processo di sostituzione edilizia che ancora nel nostro Paese rappresenta un tabù.



Dobbiamo avere il coraggio di promuovere gli interventi di demolizione e ricostruzione di ampie aree delle nostre città, altrimenti anche l’obiettivo di ridurre drasticamente il consumo del suolo non potrà essere raggiunto e rimarrà solo un assunto demagogico e poco realistico. E per raggiungere questo obiettivo è necessario che gli sforzi di tutti convergano: legislatore, amministrazioni, imprese e cittadini”. Per quanto riguarda i lavori pubblici, Campana sottolinea che “nonostante lo sforzo fatto dagli ultimi Governi per aumentare le risorse destinate alle infrastrutture, i lavori non sono partiti. Fa male vedere che, di un Piano da oltre 100 miliardi a disposizione, solo poche centinaia di milioni di euro sono state spese finora. Un prezzo salato che paghiamo tutti a cominciare dai cittadini che percorrono ogni giorno strade piene di buche e dalle imprese che scontano sulla propria pelle un divario competitivo che pone il nostro Paese agli ultimi posti in Europa per dotazione infrastrutturale”.

[Clicca qui per leggere l'intervento completo di Giuliano Campana](#)



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN BRINDISI, PIAZZA VITTORIO EMANUELE II 4 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Brindisi, Piazza Vittorio Emanuele II n. 4, con una procedura di vendita senza base d'asta. Il complesso immobiliare, di interesse storico-artistico, è completamente libero e situato nella piazza cittadina più vicina al porto, in prossimità del centro storico. L'asset è composto da tre corpi di fabbrica in buono stato di conservazione e costituito da seminterrato, piano rialzato, tre piani e un piano di copertura, con accesso da Piazza Vittorio Emanuele II, 4 e da Via Filomeno Consiglio 36.

La superficie totale lorda è di circa 3.600 mq.
Le destinazioni d'uso principali sono "Istituto di credito", "Residenziale" e "Box auto" EP gl,nren: da 108.7820 a 222.9840 kWh/m² anno Classe energetica: G

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA