

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno III - 2018  
Numero 196  
10-16 marzo

# REVIEW

WEB EDITION

**Luca Dondi**  
Amministratore Delegato  
Nomisma

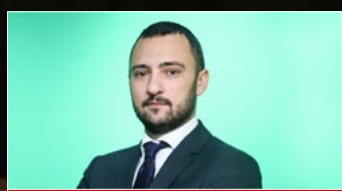
## Il lusso non conosce crisi



**RE ITALY**  
I convegni integrali (video)



**Il rischio di  
rovinare tutto**



**Il big bang del mercato  
finanziario (video)**



**Ristrutturare conviene  
(video)**

# Sommario

## 03

### Il lusso non conosce crisi (video)

Arrivano segnali positivi dalla fascia alta di mercato sia nella piazza di Milano, che in quella di Roma

## 06

### Ristrutturare conviene (video)

Al di là del vantaggio di disporre di un immobile più bello e confortevole, i lavori di ammodernamento fanno aumentare il valore in caso di vendita futura

## 10

### Il big bang del mercato finanziario (video)

Dalla Mifid 2 al ritorno della volatilità, cosa attendersi dai mercati nei mesi a venire



3

## 12

### Il rischio di rovinare tutto

La ripresa si consolida a livello internazionale, ma le crescenti tensioni commerciali e geopolitiche fanno paura. E in Italia pesa l'incertezza politica

## 13

### RE ITALY - I convegni integrali (video)

In questo numero il video integrale del convegno "I servizi per l'immobiliare" di RE ITALY Winter Forum 2018

## 13

### Il meglio della settimana

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



13



6

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 III - 2018  
Numero 195  
10-16 marzo

© 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

# Il lusso non conosce crisi

Arrivano segnali positivi dalla fascia alta di mercato sia nella piazza di Milano, che in quella di Roma



Il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma è risultato in crescita nel secondo semestre 2017. Nel capoluogo lombardo (+0,4% la media cittadina) il segmento delle compravendite mostra maggiore dinamicità, soprattutto nel centro storico. Nella Capitale (+0,3%) risulta in aumento la domanda di acquisto, con l'eccezione della zona Flaminio e Salaria Trieste. In parallelo scendono i tempi medi di vendita a

Milano (da 5,8 a 5,5 mesi) e restano stabili a Roma (6,3 mesi). Inoltre, soprattutto nel capoluogo lombardo, scende il divario tra prezzo chiesto ed effettivo (sconto attorno all'11%). Questi alcuni dei dati emersi dall'analisi Santandrea Luxury Houses con il supporto scientifico di Nomisma dal titolo "Il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma – settore residenziale H2 2017", presentata a Milano.



Guarda la videointervista a [Luca Dondi](#)



Guarda la videointervista ad [Fabio Guglielmi](#)



Guarda la videointervista a [Claudio Casali](#)

## Le interviste

**Luca Dondi**, amministratore delegato Nomisma

“Il mercato del segmento di pregio prosegue nel trend di ripresa in corso già da diversi trimestri. La domanda cresce, anche per il consolidarsi della crescita economica nazionale, anche se non provoca ancora un incremento dei prezzi. Molta della domanda resta di sostituzione casa e solo una piccola parte è in ottica di investimento”.

**Fabio Guglielmi**, amministratore delegato Santandrea Luxury Houses

“Dal rapporto emerge come il lusso venga sempre più espresso dalla qualità. Anche per l’anno in corso prevediamo un grande interesse da parte della domanda. Questo vale sia per chi acquista per abitarci, sia chi vede nelle residenze di pregio un’opportunità

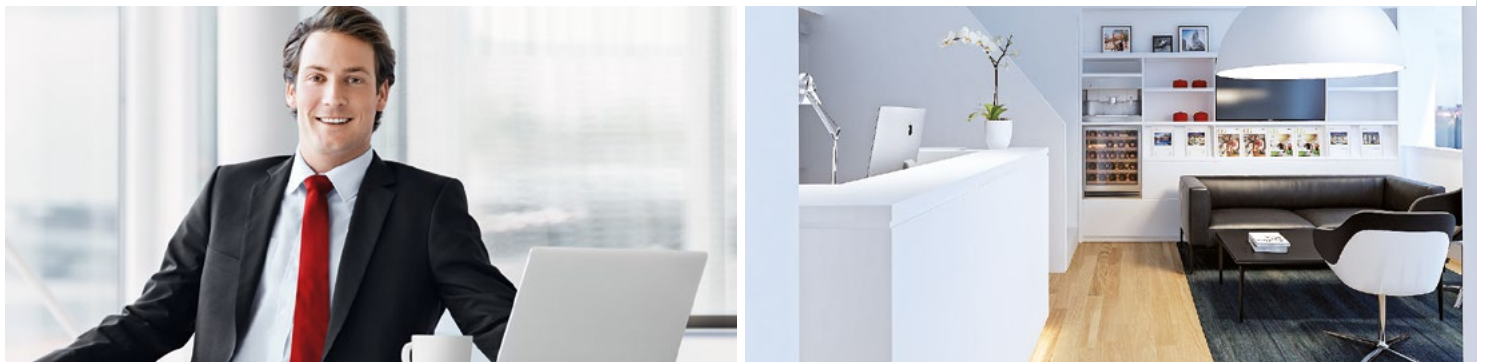
interessante di investimento. Si registra una domanda crescente anche da parte degli investitori internazionali, che si orientano soprattutto verso Milano e Roma, in secondo luogo Venezia e Firenze. Dunque il trend resta positivo e dovremmo averne conferma nelle prossime rilevazioni”.

**Claudio Casali**, head of operations Santandrea

“Il mercato è in costante ripresa. Si assiste a una buona tenuta per Roma e Milano. L’inizio del 2018 sembra confermare questi trend, con Milano sempre più interessante per gli investitori stranieri, soprattutto Brera e Centro Storico. Nel quadrilatero della moda i prezzi tengono, ma non cresce più l’appeal. A Milano circa l’80% degli acquirenti di case di prestigio è finalizzato a utilizzare l’immobile per abitazione, a Roma si scende a circa il 70%”.

	MERCATO DELLE LOCAZIONI								
	CANONI DI LOCAZIONE €/MQ/ANNO								
	II SEMESTRE 2017								
	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico		
	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
<b>MILANO</b>									
Quadrilatero	290	350	400	200	250	290	230	280	320
Centro Storico	220	260	290	180	210	230	190	250	310
Brera	240	290	340	190	210	230	210	240	270
Magenta - Pagano - Castello	170	210	250	150	170	180	150	190	230
Palestro - Duse	280	320	350	210	240	270	230	260	290
<b>ROMA</b>									
Aventino	190	220	250	150	170	190	180	210	240
Centro Storico	220	240	260	190	220	240	210	240	260
Flaminio	160	190	220	130	160	180	160	190	220
Parioli	160	180	200	130	150	170	160	180	200
Pinciano-Veneto	170	210	240	140	180	210	160	200	230
Prati	190	220	250	170	200	230	190	220	250
Salario-Trieste	160	190	230	130	170	210	150	190	230
Trastevere	180	220	260	160	190	220	180	210	250

\*L'indice sintetico è ottenuto pesando i prezzi di abitazioni nuove e usate sulla base dell'effettiva distribuzione del mercato



## Engel & Völkers Market Center Roma presental'Exclusive Celebration Event

In occasione dell'apertura della prima Property Lounge a Roma, nel cuore commerciale dell'EUR e per presentare il progetto di collaborazione tra Engel & Völkers e Nomisma, siamo lieti di invitarla all'Exclusive Celebration Event. Ospite speciale della serata Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma.

**Giovedì 22 Marzo dalle ore 19.00 alle ore 23.30,  
presso l'Auditorium della Tecnica in Viale Umberto Tupini 65, Roma.**

**Richiesta di accredito per l'evento:  
inviare una E-mail a [Roma.Hr@engelvoelkers.com](mailto:Roma.Hr@engelvoelkers.com) · oppure contattare +39 342 947 67 64  
[www.evromalavoro.it](http://www.evromalavoro.it)**



**ENGEL & VÖLKERS**



\*Premio riconosciuto da OID



## Ristrutturare conviene

Al di là del vantaggio di disporre di un immobile più bello e confortevole, i lavori di ammodernamento fanno aumentare il valore in caso di vendita futura

Ristrutturare in Italia conviene anche in termini economici. La spesa di oggi, in parte incentivata dalle detrazioni fiscali, garantisce infatti una **crescita di valore** per l'immobile fino al 10% in caso di futura vendita. È quanto emerge dal Secondo Rapporto sul recupero

edilizio in Italia e nuovi format digitali, realizzato da **Scenari Immobiliari** in collaborazione con Paspertu Italy. Il report, che si riferisce ai quartieri semicentrali delle principali città italiane dove il mercato risulta più dinamico, prende come esempio un appartamento

“

Il guadagno medio in euro a Roma si attesta a 39.500 euro, per decrescere nettamente già dalla seconda posizione. A Napoli il guadagno è di 18mila euro e il plusvalore del 9,8 per cento

”

di sessanta metri quadri secondo i prezzi rilevati a febbraio 2018. Nella top ten dei capoluoghi italiani per il plusvalore ottenuto al termine del processo di ristrutturazione di un immobile si collocano **Roma**, Napoli, Firenze, Milano, Bologna, Venezia, Bergamo, Brescia e Torino, che chiude con il 5,7 per cento in più rispetto al valore di un immobile ristrutturato contemporaneamente in offerta sul mercato.

Il guadagno medio in euro a Roma si attesta a **39.500 euro**, per decrescere nettamente già dalla seconda posizione. A Napoli il guadagno è di 18mila euro e il plusvalore del 9,8 per cento. Qui un appartamento da ristrutturare vale 155mila euro, mentre uno ristrutturato ne costa oltre 202mila. Firenze registra 276mila euro come prezzo medio per un immobile da ristrutturare, con una spesa per i lavori di 33mila euro, generando un plusvalore

del 9,5 per cento rispetto al prezzo finale, con un guadagno di 21mila euro sul prezzo di un appartamento già ristrutturato.

Lo studio ha dedicato un'analisi alle nuove opportunità offerte dal **digitale** per rendere più confortevoli le abitazioni e accrescerne il valore. Fino a pochi anni fa un imprenditore edile, un tecnico di cantiere, un manovale non utilizzavano il digitale per la condivisione di informazioni o l'acquisto di prodotti da cantiere, ricordano gli analisti. Oggi queste stesse persone considerano normale la possibilità di ordinare un impermeabilizzante o una lastra di cartongesso online e vederseli recapitare in cantiere nella data prestabilita. Lo "spostamento digitale" dagli spazi reali a quelli virtuali ha portato sempre più l'edilizia e chi vi lavora a cercare soluzioni pratiche e veloci sul web e di conseguenza a fare acquisti online.





Guarda la videointervista a  
**Mario Breglia**



Guarda la videointervista a  
**Gaetano Coraggio**



Guarda la videointervista a  
**Filippo Oriana**



Guarda la videointervista a  
**Cristiana Zanzottera**

## Le interviste

**Mario Breglia**, presidente Scenari Immobiliari

“La ristrutturazione edilizia ha un fatturato di circa 46 miliardi di euro e quest’anno è in crescita.

Si tratta del comparto più importante dell’edilizia italiana.

Si ristruttura molto: lo scorso anno sono stati circa 700mila gli immobili interessati dagli interventi, di cui 100mila in seguito all’acquisto. Si tratta di un trend in aumento, spinto dal rinnovo delle agevolazioni fiscali”.

**Gaetano Coraggio**, ceo Paspertu Italy

“Le nuove tecnologie acquistano un peso crescente nell’ambito del real estate. L’evoluzione in atto offre vantaggi a tutti gli attori della filiera e anche ai consumatori. Ormai tutte le aziende più strutturate hanno dei gestionali avanzati”.

**Filippo Oriana**, presidente Aspesi

“Dalla riqualificazione edilizia alla rigenerazione urbana: è questo il percorso da compiere per favorire il miglioramento dei territori nei quali viviamo.

E’ la ricetta seguita da Milano con le grandi operazioni immobiliari. È la dimostrazione che questo approccio può spingere la crescita economica”.

**Cristiana Zanzottera**, head of research Bnp Paribas Re

“Siamo investitori internazionali alla ricerca di rendimenti a lungo termine. Siamo anche protagonisti di importanti di progetti di rigenerazione urbana e ristrutturazione degli edifici. Registriamo un interesse crescente per il mercato residenziale”.

**Mauro Pisapia**, studio legale Lombardi Segni e Associati

“Come studio legale ci occupiamo delle



Guarda la videointervista a  
**Mauro Pisapia**



Guarda la videointervista a  
**Marco Gialetti**



Guarda la videointervista a  
**Marco Dettori**



Guarda la videointervista a  
**Vincenzo Albanese**

problematiche emergenti in campo urbanistico ed edilizio. Siamo uscendo dalla lunga crisi che ha colpito il settore in Italia e questo comporta una serie di questioni di carattere legale da affrontare. Ci muoviamo in modo da supportare i clienti per fare le scelte più adeguate”.

**Marco Gialetti**, ceo Naut.es  
“Siamo un laboratorio di ricerca digitale al fianco dell’edilizia. Ci occupiamo di innovazione, quella che si dimostra capace di portare benefici al business. Qualche esempio: l’internet of things, gli interventi di processo e della relazione tra tecnici e committenza”.

**Marco Dettori**, presidente Assimpredil Ance  
“L’approccio alla riqualificazione energetica non è una novità: il settore cresce da oltre dieci anni, grazie anche agli incentivi garantiti dal legislatore. È fondamentale, quando si decide di fare un intervento, ragionare nell’ottica di investimento di lungo periodo”.

**Vincenzo Albanese**, ceo Sigest  
“In Italia l’85% delle transazioni è relativo all’usato. Solo una parte degli immobili che passano di mano è già ristrutturato. I nuovi prodotti vengono costruiti con una serie di spazi condominiali che rispondono all’esigenza crescente di socializzazione e condivisione”.

“

lo scorso anno sono stati circa 700mila gli immobili interessati dagli interventi, di cui 100mila in seguito all’acquisto. Si tratta di un trend in aumento, spinto dal rinnovo delle agevolazioni fiscali

”

# Il big bang del mercato finanziario

Dalla Mifid 2 al ritorno della volatilità, cosa attendersi dai mercati nei mesi a venire



A colloquio con **Gianluca Scelzo**, consigliere delegato di Copernico Sim.

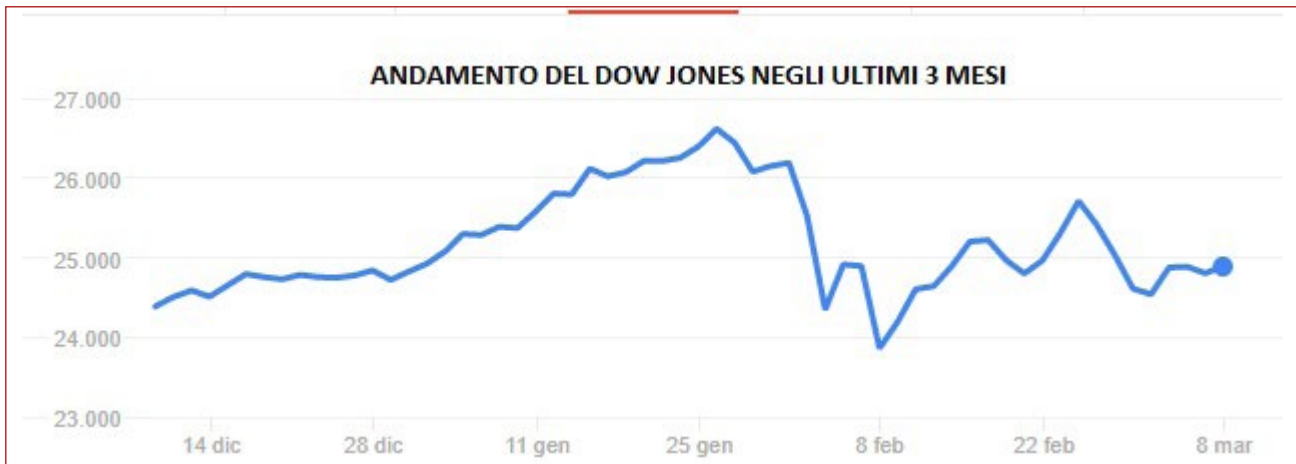
**Il 2018 si è aperto con una grande novità per il settore della distribuzione finanziaria con il debutto della Mifid2. Cosa attendersi per i mesi a venire?**

“Cominciamo col dire che i cambiamenti sono partiti dal 2009, al momento della prima Mifid. Da allora si è creato un processo di evoluzione continua del quadro normativo internazionale. Quest’ultimo step spingerà gli operatori a proporsi in maniera diversa verso la clientela proponendo non più solo

i prodotti della casa, ma un’offerta più ampia. Il mercato sta cambiando anche alla luce dell’introduzione dei Pir, che offrono una nuova opportunità di investimento a lungo termine per la clientela italiana”.

**Per quanto riguarda Copernico ci sono novità in arrivo?**

“Sì, lo scenario è in continua evoluzione: collaboriamo con una quarantina di società di gestione e siamo sempre vigili sul mercato. Nel corso del 2018 dovremmo fare ancora un paio di accordi. Per quel che riguarda i reclutamenti



“ Mifid2 spingerà gli operatori a proporsi in maniera diversa verso la clientela proponendo non più solo i prodotti della casa, ma un’offerta più ampia ”



Guarda la videointervista a [Gianluca Scelzo](#)

continueremo a prendere profili junior per farli crescere, oltre ai senior, già detentori di portafogli consolidati. A mio avviso la digitalizzazione taglierà via i consulenti di una certa età meno propensi ad adattarsi ai cambiamenti. Sarà una sfida affascinante. Vincerà chi riuscirà a rinnovare continuamente la propria relazione con la cliente. Con Mifid 2 diventano molto più evidenti i costi a carico del clienti: questo potrebbe produrre modifiche degli equilibri tra i player del settore”.

**Su quali prodotti puntate maggiormente?**

“Non abbiamo prodotti della casa,

offriamo una vera architettura aperta senza conflitti d’interesse. Questo ci permette di andare sempre alla ricerca della soluzione più interessante per il cliente”.

**Ha citato i Pir. A suo avviso l’estensione del panorama d’investimento al comparto immobiliare è un’opportunità?**

“Sì, ma in maniera limitata. La crisi del 2007 partì dai mutui subprime. L’immobiliare è un settore illiquido, soprattutto in alcune aree della Penisola. Quindi è opportuno inserirlo in maniera prudentiale nei fondi”.

**A suo avviso quanto potrà durare la volatilità evidenziata nelle ultime settimane?**

“Credo che lo scenario attuale troverà conferma per tutto il primo semestre. Occorre prestare attenzione alle quotazioni azionarie, che in America hanno raggiunto livelli elevati. Ed è bene anche monitorare con attenzione le dinamiche dei tassi”.





## Il rischio di rovinare tutto

La ripresa si consolida a livello internazionale, ma le crescenti tensioni commerciali e geopolitiche fanno paura. E in Italia pesa l'incertezza politica

Un rialzo delle stime di crescita nell'Eurozona, ma anche un richiamo all'Italia a non prolungare troppo a lungo lo stallo politico. Nel discorso pronunciato da Mario Draghi giovedì scorso vi sono numerosi spunti di interesse, a cominciare dalla previsione che quest'anno il Pil nell'area crescerà del 2,4%, un livello importante, per quanto non eccezionale. "I dati ci confermano la forte e diffusa spinta della crescita dell'Eurozona, attesa nel breve termine a tassi più forti del previsto", ha detto il presidente della Bce. Ma un "protezionismo in aumento" e altri fattori globali, come l'andamento del cambio dell'euro, potrebbero rappresentare dei rischi per la crescita attesa per l'Eurozona.

Chiaro il riferimento a Donald Trump, che ha appena firmato il decreto sui dazi, che appare come un guanto di sfida lanciato ai Paesi dell'Unione europea.

Non sono mancati i richiami all'Italia, reduce da un esito elettorale che rende complessa la formazione di una maggioranza parlamentare. Bisogna

fare in fretta e bene, altrimenti mercati e partner inizieranno a trattare il Paese in modo diverso è stato il messaggio lanciato da Draghi. Che ha ricordato: "Una protratta instabilità può minare la fiducia e questo può avere effetti negativi". La ricetta per consolidare la crescita è quella già espressa in passato: "L'attuazione delle riforme strutturali nei Paesi dell'area euro deve essere sostanzialmente rafforzata".

Quasi in contemporanea con le parole di Draghi è stato pubblicato un nuovo rapporto sull'Italia della Commissione europea che reitera la richiesta al di spostare la tassazione su consumi e proprietà. Il fatto che una richiesta simile sia stata avanzata in un momento di fragilità istituzionale del nostro Paese potrebbe essere casuale o forse di no. Di certo, è fondamentale mantenere alta la guardia, e gli operatori del settore lo stanno facendo (si vedano le news a seguire), per evitare di soffocare sul nascere la ripresa dell'immobiliare italiano.

# In breve

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



## Confedilizia: dalla UE nuove richieste di tasse sugli immobili

Il nuovo rapporto sull'Italia della Commissione europea reitera la richiesta al nostro Governo di spostare la tassazione su consumi e proprietà, arrivando ad invocare un intervento specifico – e dal sapore più ideologico che di coerenza con i parametri di bilancio europei – come l'introduzione della tassa sulla prima casa.

[vai alla notizia >](#)



## RE ITALY, i convegni integrali

Una panoramica del mercato immobiliare italiano attraverso le voci dei protagonisti. E' disponibile il video integrale del convegno "I servizi per l'immobiliare" a RE ITALY Winter Forum 2018.

[vai alla notizia >](#)



## Giordano, Immobiliare.it: cresce la domanda di locazioni nel 2017

L'Osservatorio di Immobiliare.it e Mioaffitto.it ha messo in evidenza una consolidata crescita del mercato delle locazioni: in un anno la domanda è aumentata del 2,9% e ha risposto un incremento dell'offerta pari all'1,6%. Sono rincarati i canoni, saliti dell'1,3% su base annua.

[vai alla notizia >](#)



## Fiaip: affitti brevi, la nuova frontiera per gli investimenti

Le locazioni brevi, ovvero i contratti che hanno una durata non superiore a 30 giorni, rappresentano la nuova frontiera per gli investimenti della proprietà immobiliare diffusa.

[vai alla notizia >](#)



### **Crif, mutui: al Nord la rata media più elevata**

L'Italia è il Paese europeo in cui i cittadini hanno storicamente una minore esposizione nei confronti degli istituti di credito. I dati relativi all'anno 2017 mostrano, a livello nazionale, un indebitamento residuo (la somma degli importi pro-capite ancora da rimborsare per estinguere i contratti in essere) pari a 33.835 euro, in calo dell'1,8% rispetto al 2016.

[vai alla notizia >](#)



### **Bonomi, Arexpo: prende forma la città della ricerca**

La decisione definitiva dell'Università Statale di Milano di realizzare il campus delle facoltà scientifiche sull'area di Arexpo è la dimostrazione della bontà del progetto che stiamo già realizzando per sviluppare un grande Parco della Scienza, del Sapere e dell'innovazione che crei una sinergia virtuosa tra funzioni pubbliche e iniziative private.

[vai alla notizia >](#)



### **Knight Frank: la Cina guida la classifica del residenziale di lusso (Report)**

La dodicesima edizione del Wealth Report di Knight Frank offre una panoramica del settore del lusso nel mercato immobiliare globale, attraverso i dati dei principali indici elaborati dalla società britannica.

[vai alla notizia >](#)



### **Svezia: la blockchain entra nell'immobiliare**

La tecnologia blockchain, alla base di criptovalute come il bitcoin, potrebbe cambiare le modalità secondo cui vengono eseguite e registrate le transazioni immobiliari. Dopo quasi quarant'anni di storia, l'autorità svedese per la mappatura del territorio e del catasto sarà una delle prime agenzie governative a testare la blockchain nella vendita di immobili.

[vai alla notizia >](#)



**Chi cerca casa  
la trova  
su Casa.it**



**Scarica l'App**