

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2016
Numero 34
10-16 dicembre

REVIEW

WEB EDITION

Alessandro Fonzi
Country Head Italia di
Degroof Petercam

Spinta per i Reit



Mutui, in crescita
la domanda



Anche le Valutazioni
Immobiliari a RE ITALY



Prezzi in salita
a livello mondiale



Rischio stop per il
mercato degli Npl

| Sommario

- 4 LA COPERTINA**
Spinta per i Reit
- 8 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 11 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 18 FINANZA**
Investimenti, abituarsi alla volatilità
- 21 MERCATO**
Il mercato immobiliare residenziale di Ancona
- 23 REPORT**
Rischio stop per il mercato degli Npl
- 25 REPORT**
In Italia balzo delle compravendite



18

Dopo l'esito del referendum italiano, sui mercati finanziari si naviga a vista. La sensazione diffusa tra gli addetti ai lavori è che occorrerà attuare un approccio flessibile tra le varie asset class



25

Il 2016 dovrebbe chiudersi con un incremento delle compravendite nell'ordine del 20%. Un segnale positivo, anche se la dinamica dei prezzi continua a restare sotto pressione

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 34
10-16 dicembre

REVIEW

WEB EDITION

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

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

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

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

RE ITALY

WINTER FORUM

19 Gennaio 2017 Milano - Borsa Italiana



Segreteria Organizzativa

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

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.



Spinta per i Reit

Un confronto tra il “mattoncino di carta” italiano e lo scenario internazionale, le opportunità di investimento nel settore immobiliare basate sulla diversificazione, i criteri di scelta tra le soluzioni disponibili sul mercato. Temi affrontati nel colloquio con Alessandro Fonzi, responsabile Italia di **Degroof Petercam**.

La vostra è una società di asset management di grandi dimensioni, con un patrimonio in gestione per circa 50 miliardi di euro. Che posto occupa il settore immobiliare?

“Comincerei col dire che siamo una società di asset management che investe nelle strategie tradizionali.

“L'Italia lamenta la mancanza di materia prima. Su un universo investibile di 300 titoli in Europa, il nostro orizzonte di investimento arriva a 150, dopo la scrematura impost dalle regole Ucits”

Quindi guardiamo ai Reits come una asset class di attivi tradizionali. Del resto, questi strumenti altro non fanno che investire in società immobiliari quotate. La nostra esperienza nel settore risale al 1999, quando abbiamo lanciato il primo fondo di questo tipo. Ne sono seguiti altri negli anni a venire, oltre alla gestione di patrimoni per conto terzi”.

Come è messa l'Italia nel contesto internazionale?

“Parlando con i colleghi della gestione, si lamenta la mancanza la materia prima. Su un universo investibile di circa 300 titoli nel settore in Europa, il nostro orizzonte d'investimento arriva a 150, dopo una scrematura relativa ai criteri di trasparenza e liquidità imposti dalle regole Ucits.

Alla luce di questo modus operandi, lo spazio di azione sull'Italia è limitato a tre titoli, Beni Stabili, Igd e Coima. Quindi siamo indietro”.



La videointervista ad Alessandro Fonzi

Vede spazi di sviluppo per le Siiq?

“Ritengo che quanto fatto con la Legge di Bilancio 2014, che ha introdotto questo strumento di investimento, simile ad altri che hanno ottenuto successo in diversi Paesi europei, vada nella giusta direzione per far decollare il mercato. Del resto, anche a livello internazionale l'immobiliare è ancora poco presente nei portafogli degli investitori”.





Quali sono i punti di forza delle Siiq e dei Reits?

“Se guardiamo al breve periodo, cioè fino a un anno e mezzo, questi veicoli hanno una forte correlazione con l’azionario. Mentre nel lungo, circa 8 anni, questa correlazione si annulla o quasi, mentre

sale fino all’80-90% il legame con l’investimento immobiliare diretto. Dunque, chi punta su questi prodotti sa di poter contare su strumenti liquidi, trasparenti, per diversificati per categoria d’investimento e area geografica, nonché con un flusso di dividendi importante”.

Referendum, l’asset location dopo il “No”

Degroof Petercam AM

Gli oppositori della riforma costituzionale hanno preso il sopravvento e il primo ministro **Renzi** ha rassegnato le dimissioni. Resta da vedere se il prossimo passo sarà la definizione di un governo tecnico o se si andrà immediatamente alle urne.

Cosa significa per l’Europa?

Il risultato del referendum non favorisce la coesione a livello europeo. Le

riforme strutturali, tanto invocate dalla Germania, ora saranno più difficili da implementare. Strutturalmente l’Eurozona rimane in grande difficoltà, anche se la ripresa economica sta registrando progressi in questi ultimi due anni. La volontà di spostare gradualmente i poteri decisionali degli Stati a livello europeo ha perso gran parte della sua forza in questi ultimi anni e il “no” italiano non modifica questo

processo. Lo **scenario peggiore** si avrebbe qualora l'esito del referendum contribuisse a innescare un'uscita del Paese dall'Unione monetaria, ma non crediamo si possa arrivare a tanto: per il momento non c'è un consenso che supporti questo scenario tra la popolazione italiana.

Reddito fisso

Eravamo preparati alla vittoria del NO, il nostro scenario di base. Il mercato si aspettava questo risultato e ciò spiega la risposta piuttosto tiepida. Tuttavia, abbiamo ritenuto di diversificare la **nostra esposizione** al BTP italiano con un sottopeso rispetto alla Francia. Sicuramente il processo di costruzione di un'Europa coesa sta navigando in acque piuttosto agitate. L'attuale programma di acquisto della BCE (QE) allevierà la maggior parte dello stress che potrebbe affliggere il mercato dei titoli di Stato europei.

Un riepilogo della **nostra esposizione** alle obbligazioni governative italiane e al credito nelle diverse strategie:

1. Obbligazioni governative in Euro: all'interno delle principali strategie legate al benchmark manteniamo un sovrappeso sull'esposizione italiana tra il 3,5% e il 5% (obbligazioni nominali e indicizzate all'inflazione). Il peso nel benchmark dei titoli di Stato italiani si attesta al 24%. Rispetto a questo sovrappeso, i fondi sono posizionati in maniera molto difensiva (sottopeso fino al 10%) verso la Francia, che ha un peso di riferimento del 23,5%.

2. Obbligazioni legate all'inflazione:

l'esposizione italiana si attesta al 5% (benchmark 4,5%) per una duration di 8,5. Data la diversificazione internazionale del fondo siamo preparati a resistere all'incertezza.

3. Debito dei Paesi emergenti: nessuna esposizione ad asset italiani.

4. Obbligazioni Investment Grade in Euro: i principali fondi (Corporate EUR IG e EUR Quality) hanno un'esposizione del 6% e del 5%; i finanziari contano rispettivamente per l'1,5% e il 3% (40 e 80 punti base sono investiti nelle obbligazioni subordinate di Generali).

5. High Yield: esposizione all'Italia sottopeso, con una quota dell'11% nel fondo Euro Corporate High Yield, contro il 15,40% del benchmark; all'interno del fondo Global Higher Yield una modesta esposizione del 7,3% è detenuta attraverso titoli difensivi; il fondo Corporate EUR Opportunities è esposto per il 17,7% nell'ambito di una selezione diversificata di titoli ad alta qualità.

6. Global Unconstrained: l'esposizione all'Italia è pari all'8,2% delle masse in gestione. Un'esposizione del 4,4% è stata accumulata in obbligazioni governative italiane nel corso dell'estate e dell'autunno, grazie a rendimenti attraenti rispetto al Bund e agli OAT. Il rimanente 3,8% è investito in titoli ad alto merito creditizio come Enel, Fiat Bank e crediti senior a 5 anni di Intesa San Paolo. Nel complesso, la nostra esposizione al tasso di interesse di l'Italia, Spagna (titoli di Stato) e Portogallo (utility EDP) è coperta attraverso futures short su OAT francesi. Manteniamo un'esposizione complessiva del 17% alla zona periferica dell'UE.



Mondo

La carta dei principi etici

Un raggruppamento di più di 100 organizzazioni in tutto il mondo rappresentate nella **IES Coalition**, al cui interno è presente anche **Assovi**, pubblica la prima raccolta di principi etici su scala globale per i professionisti che operano nell'immobiliare, nelle costruzioni, nelle infrastrutture e in altri settori affini. I nuovi standard sono stati redatti da un gruppo di leader indipendenti del settore e da esperti nominati dagli amministratori della IES Coalition dopo

tre mesi di consultazione pubblica tra gli associati. Secondo i dati **Savills Research**, a livello globale gli asset immobiliari hanno raggiunto un valore di 217.000 miliardi di dollari nel 2015 rispetto a un PIL globale di circa 80.000 miliardi ed è fondamentale che le organizzazioni che operano in questi settori continuino a collaborare e dare un sempre maggiore riconoscimento al ruolo che i principi etici svolgono nel dare efficienza al mercato immobiliare.

Mondo

Prezzi in risalita

Le tendenze del mercato immobiliare globale vedono i prezzi in salita negli ultimi trimestri. Con una lista crescente di sfide da affrontare, tra le quali la bolla dei prezzi delle case in Cina, la Brexit e l'atteso innalzamento dei tassi negli Stati Uniti, è improbabile che nel prossimo trimestre sarà "business as usual".

Knight Frank, nel suo "Global house price index", ha individuato una crescita dei prezzi in 44 dei 55 Paesi considerati nella ricerca. La media ponderata dell'indice registra un tasso del 5,3%, il più alto dal 2014.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

Cresce la spesa per le costruzioni

Le autorità cinesi vogliono contenere i **rischi** derivanti da investimenti “irrazionali” all'estero, con l'intento di ridurre sensibilmente le fuoriuscite di capitali dal Paese. E' quanto riporta l'agenzia di stampa Xinhua, puntualizzando che Pechino sta monitorando con attenzione alcuni investimenti poco sensati fatti nell'immobiliare, negli hotel, nel cinema, nell'intrattenimento e anche nelle società sportive. I funzionari della National Development and Reform Commission, del Ministero del Commercio, della Banca centrale e della State Administration of Foreign Exchange sarebbero, secondo le indiscrezioni di stampa, particolarmente preoccupati dei rischi derivanti dai consistenti **progetti di investimento all'estero** che sono al di fuori delle attività core delle aziende di Pechino e anche dagli investimenti effettuati da società in accomandita e dalle srl cinesi.

UK

Logistica, Londra resta al top

Il nuovo rapporto **Catella** sulla logistica in Europa individua come aree dal maggiore potenziale di crescita nei prossimi anni quelle di Greater London nel Regno Unito, Oslo og Akershus in Norvegia, Ile-de-France in Francia, Catalogna in Spagna e Hovedstaden in Danimarca.

La ricerca comprende una classifica di 107 distretti logistici distribuiti su tutto il territorio europeo, ordinati per potenziale sulla base di diversi fattori socioeconomici e infrastrutturali tenuti conto in sede di elaborazione dati per l'analisi.

Thomas Beyerle, head of research di Catella: “La mappa logistica dell'Europa mostra ancora una volta che sono singole regioni e agglomerati urbani a trascinare la competizione in questo settore, non interi stati”.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Mondo

Nuovi standard per l'alberghiero

Con un mercato caratterizzato da circa 34.000 hotel sul territorio, con strutture di piccole dimensioni (in media 30 camere e una gestione di tipo familiare) e una scarsa penetrazione delle grandi catene, l'offerta alberghiera in Italia è una delle più frammentate d'Europa. Di fronte a questo contesto di disomogeneità, gli investitori stranieri tendono ad approcciare il mercato italiano con cautela, tendenza dimostrata dal dato del 2016, in cui i deal più importanti si sono registrati solo a Roma, Milano, Firenze e Venezia, mete del turismo internazionale.

Questi alcuni degli aspetti emersi durante il convegno di Roma “Tourism investment in Italy: trends, risks, opportunities”, recentemente organizzato da **RICS** – Royal Institution of Chartered Surveyors. L'evento è stato l'occasione per presentare le linee guida e le best practice utili ad uniformare l'approccio valutativo delle strutture alberghiere in conformità agli standard internazionali di valutazione RICS. Riflessioni contenute nel documento “Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva”.

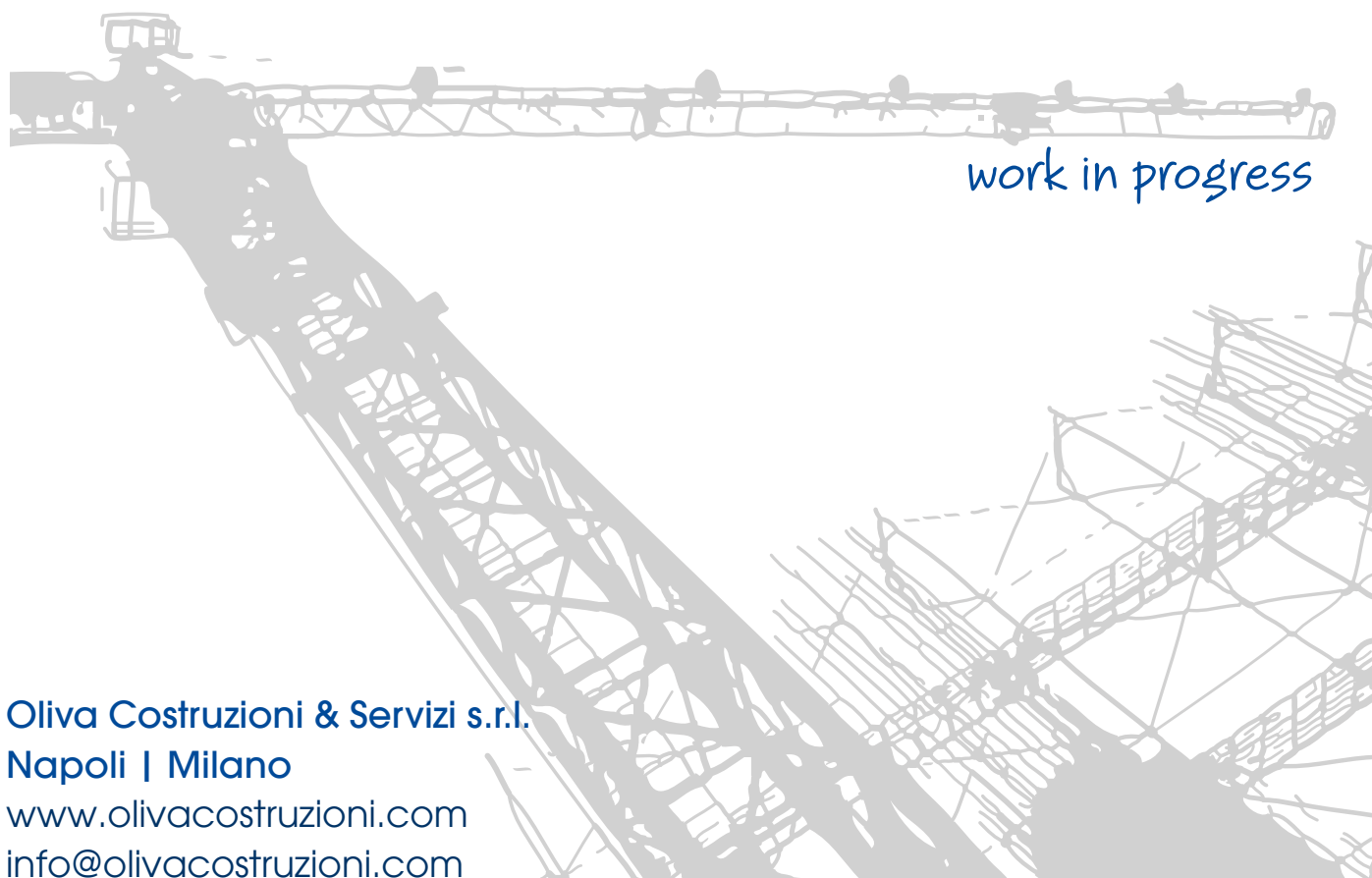
[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



OLIVA
COSTRUZIONI
& SERVIZI

Specialists in:

- Fit out of Offices, Retail, Restaurants & Hospitality
- Sustainable Refurbishments
- New Buildings



Oliva Costruzioni & Servizi s.r.l.
Napoli | Milano

www.olivacostruzioni.com
info@olivacostruzioni.com



I supermercati del futuro

Dopo aver allontanato milioni di persone dai negozi fisici, sostituiti da pochi click del mouse in uno store digitale, Amazon riporta gli utenti per le strade delle città di tutto il mondo. La nuova catena di supermercati del colosso americano, per ora accessibile in prova soltanto ad alcuni dipendenti della casa madre a Seattle, rappresenta il punto di convergenza tra reale e virtuale. Negli store **Amazon Go** si accede attraverso un'applicazione mobile sul proprio cellulare, che legge i dati personali e identifica il cliente, proprio come accedere all'account personale a casa propria. Via il proverbiale carrello della spesa, in favore

di soluzioni più veloci, per una spesa da effettuare in pochi minuti, senza bisogno delle casse. Ogni acquisto, nelle intenzioni di Amazon, viene registrato in tempo reale, mentre si raccoglie il vasetto di marmellata o la scatola di surgelati. Un supermercato normale, ma completamente privo di tutti gli elementi che rallentano il consumatore, personale compreso. Niente più casse, niente limiti di orario, facile e veloce come fare un acquisto online.

L'apertura degli store Amazon Go è prevista per il prossimo futuro, quando sarà perfezionato il metodo di pagamento in tempo reale.

Un passo in avanti rispetto ai tanti negozi che si trovano al giorno d'oggi nelle nostre città, nei quali trovare distributori di un numero limitato di beni di consumo, dalle bibite ai gelati. Molti più passi avanti rispetto alle grosse catene di supermercati, che da alcuni anni hanno introdotto con diverse modalità il sistema delle casse fai da te, senza riuscire a raggiungere un reale aumento dell'efficienza e della velocità del pagamento. Nella stessa direzione si muove il nuovo punto **Coop**, creato in collaborazione con Accenture, appena inaugurato al Bicocca Village di viale Sarca a s. Un esperimento che si ispira alle esperienze virtuali disponibili a Expo 2015. Gabriele Tibertini, amministratore delegato di Coop Italia: "Una volta si puntava sull'efficienza, ora il consumatore vuole che il prodotto parli, si racconti. Per questo il negozio va rivoluzionato anche nell'aspetto, deve diventare più sociale, più accogliente. E deve essere far sì che

chi compra, trovi tutte le informazioni disponibili".

Scaffali bassi, che permettono ai clienti di guardarsi tra loro, affiancati da megaschermi che si attivano toccando il prodotto desiderato, raccontandolo: la sua provenienza, gli elementi che lo compongono, avvertenze anti allergie, prezzo, eventuali abbinamenti, il contenuto calorico. E poi le targhette di prezzo digitali che possono far partite promozioni di ora in ora, di minuto in minuto. E un muro virtuale che aggiorna sulle merci più comprate, o sui commenti in diretta dei clienti. Immane l'app che legge i prezzi di ciò che si vuole comprare e fa risparmiare tempo alle casse, poche e prevalentemente self service. Due approcci diversi e complementari, velocità contro consapevolezza delle caratteristiche del prodotto. La rivoluzione è già cominciata, ora tocca ai centri commerciali tradizionali adeguarsi alle nuove necessità degli utenti.



Carbonelli a capo del mattone di IntesaSp

Il Consiglio di Amministrazione di Intesa Sanpaolo Casa, la società di mediazione e intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo, ha nominato Anna Carbonelli amministratore delegato della società, carica che si aggiunge a quella di direttore generale. Nata a Rimini nel 1966, Anna Carbonelli è entrata nel 1991 in Banca Imi, la investment bank del Gruppo, è membro CFA e vanta un'esperienza a tutto tondo nel Capital Market con focalizzazione sugli aspetti progettuali. Dal 2015 è direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa. Intesa Sanpaolo Casa è controllata al 100% da Intesa Sanpaolo e rientra nel perimetro della Divisione Banca dei Territori guidata da Stefano Barrese. La start up del Gruppo lanciata nel mondo immobiliare a gennaio 2015 e operativa da giugno 2015 possiede una rete propria di agenti immobiliari

qualificati, coprirà il territorio nazionale con 32 agenzie entro fine 2016.



Nuova condanna per Ricucci

Nuova condanna per l'immobiliarista Stefano Ricucci, balzato agli onori delle cronache negli ultimi anni per le spregiudicate operazioni finanziarie e per le sue apparizioni televisive. Il gup di Roma Paola Di Nicola ha condannato Ricucci a tre anni e quattro mesi di reclusione per aver emesso ed utilizzato fatture per operazioni inesistenti al fine del recupero di un credito di imposta. Condannato a due anni e sei mesi anche un altro imprenditore, Mirko Coppola.

Al centro del processo, tenutosi con il rito abbreviato e dopo lo stralcio delle posizioni di Ricucci e di Coppola da

quelle di altri indagati, fatture per oltre un milione di euro. Secondo la procura i due imprenditori hanno agito in collaborazione con il magistrato del Consiglio di Stato, nonché componente della Commissione Tributaria Regionale Nicola Russo che, in qualità di giudice-relatore di commissione emise sentenza favorevole alla società Magiste Real Estate Property, riconducibile a Ricucci, per il recupero di un credito di imposta di 20 milioni di euro in un contenzioso con il fisco. Un parere, secondo l'accusa, ottenuto grazie al rapporto di conoscenza che l'immobiliarista avrebbe avuto con il magistrato.

Unione inquilini contro la Finanziaria

Massimo Pasquini, Segretario Nazionale Unione Inquilini

La legge di Bilancio approvata al Senato con il voto di fiducia (ad un governo dimissionario) ci consegna una legge di bilancio che a mia memoria, per la prima volta non contempla nessuna, nessuna, nessuna norma che abbia anche solo superficialmente a che fare con le politiche abitative.

Zero euro per programmi di aumento di offerta di alloggi a canone sociale.

Zero euro per il fondo contributo affitto, in assoluta continuità con la legge di stabilità per il 2016.

Fondo morosità incolpevole che dai circa 60 milioni di euro del 2016 viene ridotto a 36 milioni di euro (ovvero un contributo, per i soli sfrattati per morosità del 2015, pari a circa 50 euro mensili).

In questo modo il Governo condanna per i prossimi tre anni le 700.000 famiglie collocate nelle graduatorie a continuare ad abitare le graduatorie, senza alcuna prospettiva.

In questo modo si condannano le trecentocinquantamila famiglie che avevano diritto al contributo affitto al

baratro dello sfratto per morosità per l'azzeramento del contributo affitto.

In questo modo si condannano le circa 60.000 famiglie che ogni anno subiscono lo sfratto per morosità, e che avrebbero il diritto a ricevere un contributo di 12.000 euro per stipulare un nuovo contratto ed uscire dallo sfratto, a subire l'onta di poter, al massimo e per una parte minoritaria di loro ad avere un contributo medio mensile di circa 50 euro per uscire dallo sfratto per morosità.

Quanta miserevole e sciatta politica vedo in Italia.

Ma non è solo il Governo che segna una assoluta indifferenza sulla questione abitativa e sul livello di precarietà raggiunta, a ruota Regioni e Comuni, nessuno escluso, perseguono la stessa strada.

Avanti con l'ipocrisia sparsa a piene mani l'importante è fare il presepe con due palestinesi, coppia di fatto e baraccati che esprimevano una speranza, che oggi le amministrazioni, centrali e locali, fanno morire.

Deal Finnat-Beni Stabili

Banca Finnat Euramerica, ha ceduto a **Beni Stabili** la partecipazione del 36% fino ad oggi detenuta nella società Revalo. Lo comunica la stessa Banca Finnat, spiegando che Revalo è una società già

partecipata al 37% dal Gruppo Beni Stabili e focalizzata nella gestione di patrimoni immobiliari attraverso attività di property and facility management ed advisory services.

Per l'Inps 2 miliardi e mezzo di patrimonio



Il patrimonio immobiliare da reddito dell'Inps è composto da circa **30.000 unità immobiliari**, suddivise fra unità residue delle operazioni di cartolarizzazione, Scip1 e Scip2, (25.000 unità restituite all'Inps dopo la chiusura delle due operazioni) e unità immobiliari non cartolarizzate (5.000 unità), per un valore complessivo di circa 2,5 miliardi di euro.

Il patrimonio da reddito, indica l'Istituto nazionale di previdenza sociale nell'ambito dell'operazione "Inps a porte aperte", risulta prevalentemente riconducibile ai soppressi enti previdenziali Inpdap e Inpdai (89% circa delle unità immobiliari di proprietà e del relativo valore). Inoltre, quasi il 50% delle unità immobiliari dell'Istituto ha un valore di bilancio inferiore a 20.000 euro. Il patrimonio immobiliare è composto per circa il 36% di unità a destinazione abitativa, che rappresentano il 52% del valore.

Il 16% comprende unità con destinazioni uffici, commerciale e logistica, che rappresentano il 34% del valore totale. Il 44% è costituito da unità secondarie e/o minori (box-posti auto, cantine, ecc.), che rappresentano il 9% del valore totale.

La domanda di mutui resta sostenuta

Il mese di novembre appena concluso ha fatto registrare un nuovo incremento, pari a +13,2% rispetto allo stesso mese del 2015, del numero di interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di **CRIF** relative a richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online) da parte delle famiglie italiane.

Il risultato porta ad una **crescita aggregata nel 2016** pari a +12,7% rispetto al pari periodo del 2015, consolidando il progressivo recupero verso i volumi pre-crisi. Allargando il confronto agli anni precedenti, emerge ancora un saldo negativo rispetto al biennio 2009-2010. mesi dell'anno in corso si conferma essere quella compresa tra 100.001 e 150.000 Euro, con una quota pari al 29,5% del totale. Nel complesso quasi 4 domande su 5 (il 77,8% del totale per la precisione) presentano un importo inferiore ai 150.000 Euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)





Valutazioni immobiliari, se ne discute a RE ITALY

Il tavolo ABI sulle valutazioni immobiliari prosegue nei lavori per la definizione dei nuovi standard operativi, con l'obiettivo di accrescere la trasparenza nel mercato. A che punto siamo, quali sono le novità, quali sono i soggetti riconosciuti dall'Associazione Bancaria Italiana?

Di questi temi si parlerà a RE ITALY, la convention del Real Estate organizzata da Monitorimmobiliare, il 19 gennaio 2017 presso la sede di Borsa italiana, a Milano. Tra i relatori, da segnalare i rappresentanti di ABI, Asso vib, Rics (invitata), Tegova, Fiabci e le altre sigle accreditate al tavolo.

Quest'anno, per l'appuntamento invernale della convention, il programma in sintesi comprende: il tema dei temi, il mercato degli NPL. Sempre più grande, ma ancora non si comprende come gestirlo; Real Estate e risparmio gestito: quali sono i punti di contatto, l'asset allocation dei gestori, le strategie che spesso non escono dai consigli d'amministrazione; il mercato residenziale sviscerato per gli investitori. Conviene ancora comprare? La matematica è crudele; le valutazioni immobiliari. Come funziona il tavolo di ABI con le

associazioni; in tema di associazioni, cresce il malcontento degli associati. Qualcosa non torna; fondi immobiliari, lo stato dell'arte; gli avvocati del Real Estate si confrontano sul futuro del mercato; incontri per gruppi specifici.

E tanto altro ancora.

Il programma sarà comunicato nel dettaglio a partire dalla prossima settimana, ma fin d'ora possiamo anticipare che quest'edizione sarà particolarmente ricca di spunti e momenti d'incontro.

Restano immutate le modalità di partecipazione. Non esiste la possibilità di acquistare un biglietto d'ingresso. Non sono in vendita.

L'accesso è riservato:

- agli abbonati PRO di Monitorimmobiliare.
- agli sponsor dell'evento e ai loro ospiti.
- ospiti invitati dall'organizzazione.

Per tutti è necessaria la registrazione sul sito dell'evento www.reitaly.it

RE ITALY, giovedì 19 gennaio 2017 Borsa Italiana Milano, dalle 09,30 alle 17.00.



casa.it[®]

**Scopri il nuovo modo
di trovare casa**



su PC, Tablet, App e Mobile

www.casa.it



Investimenti, abituarsi alla volatilità

L'esito del referendum italiano ha introdotto un ulteriore elemento di instabilità sui mercati finanziari. La crisi di governo nella terza economia europea ha reso ancora più complicato fare previsioni sulle tendenze delle principali asset class nei mesi a venire.

Verso nuovi equilibri geopolitici

“Il mondo è in cerca di nuovi equilibri”, scrivono nell'ultimo report mensile gli analisti di **JCI Capital Limited**.

“Dopo Brexit e Trump anche il voto al referendum italiano ha confermato l'insofferenza all'establishment politico attuale. L'esito referendario italiano apre ora ampi spazi di incertezza sia sull'eventualità di un incarico a un nuovo governo tecnico a tempo determinato, sia sulla gestione dello scottante tema di Monte dei Paschi, e del sistema bancario in generale, che affronteremo poco più avanti in questo scritto, sia sulla tempistica di nuove elezioni”.

Il 2017, ricordano gli esperti, sarà caratterizzato da innumerevoli appuntamenti elettorali, dall'Olanda alla Francia alla Germania, che potrebbero dunque favorire un cambio di leadership politica in moltissimi paesi occidentali. Per Witold Bahrke, Senior Macro Strategist di **Nordea** AM, l'aumento dei rischi macroeconomici, misure di sostegno sempre più flebili sul fronte monetario e un alto grado di incertezza sul fronte politico sono i tipici ingredienti che inducono a prevedere rendimenti ridotti sui mercati. "Di conseguenza", spiega, "preferiamo adottare un approccio cauto, orientata ai bond governativi dei mercati sviluppati dove si ravvisa un certo valore residuo, in primis in Treasury USA. Sebbene vi sia ulteriore potenziale di rialzo dei tassi in un'ottica di breve termine, alimentato dalle speranze nei confronti delle misure di stimolo fiscale, riteniamo che nel complesso il segmento azionario presenti un potenziale di rialzo limitato per il 2017".

Verso un ritorno del finance

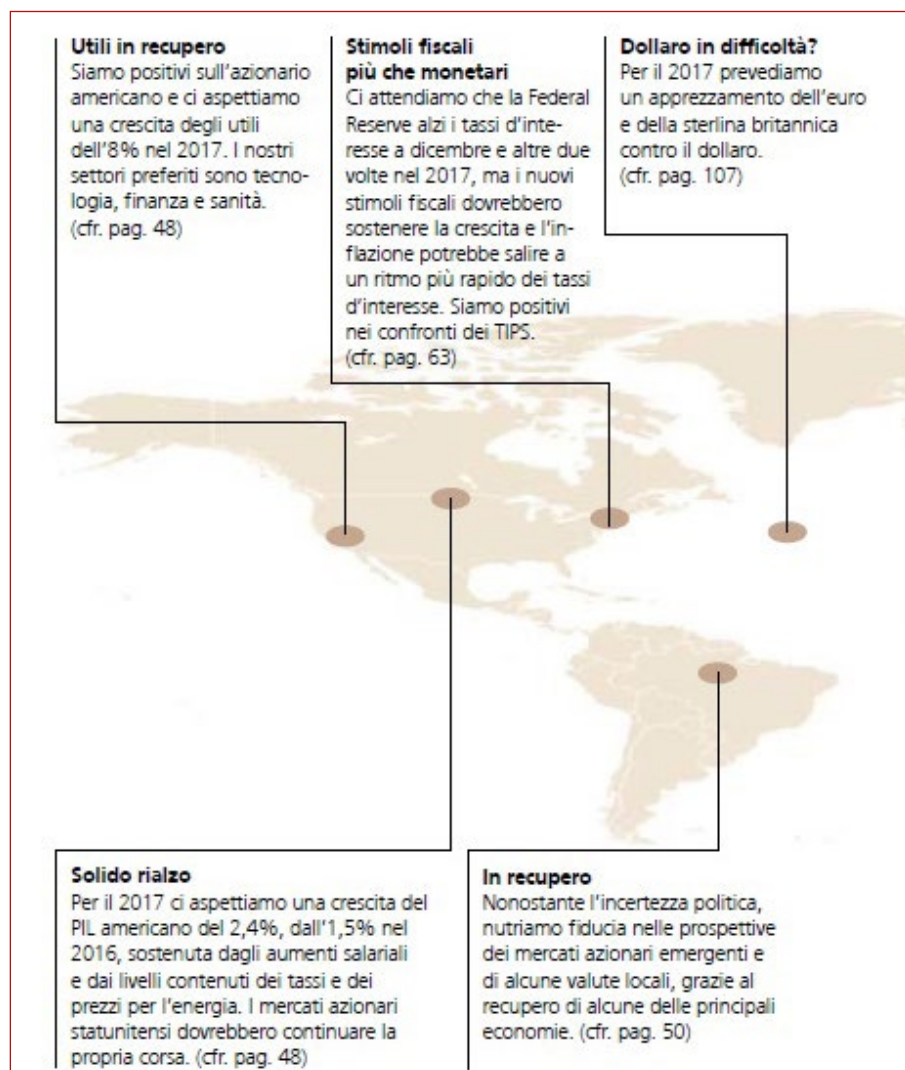
Le rassicurazioni della Bce sull'impegno a sostegno della ripresa nel Vecchio Continente e le voci di un sostegno pubblico alle banche italiane in maggiore difficoltà hanno spinto la ripresa dei



"La probabilità che il corso positivo duri anche nel 2017 dipende dalla capacità del Governo di mettere in atto misure ragionevoli e utili, mettendo da parte le politiche più controverse come i dazi sulla Cina"

titoli bancari nelle ultime sedute. Guy de Blonay, gestore del fondo **Jupiter** Global Financials Sicav, afferma che il 2017 potrebbe essere positivo per il settore finanziario se il presidente eletto Donald Trump portasse a termine i tagli alle tasse promessi in campagna elettorale e mantenesse l'impegno verso maggiori investimenti in infrastrutture, mettendo invece da parte alcune delle sue proposte più stravaganti. "La probabilità che il corso positivo duri anche nel 2017 dipende principalmente dalla capacità del Presidente e della sua squadra di Governo di mettere in atto misure ragionevoli e utili, mettendo invece da parte le politiche più controverse come l'imposizione di dazi sugli scambi con la Cina", spiega l'esperto.

Che cita anche uno dei suoi titoli preferiti: "**Ubs** è un ottimo esempio dell'impatto positivo che queste misure potrebbero avere. I guadagni della banca derivano per oltre il 40% dagli Stati Uniti e gli HNWI (soggetti con asset da investire



si legge nell'ultimo report. Accompagnato da un'analisi di quanto accaduto negli ultimi tempi. In ogni caso, l'indicazione è di puntare su un approccio flessibile nell'allocazione degli investimenti. "E' il modo migliore di rettificare un portafoglio, nei mesi a venire, rispetto all'ambiente reflazionario transitorio in cui stiamo entrando. Azioni e materie prime sono i nostri attivi preferiti in questo genere di scenario. Il **nesso tra azioni e inflazione** è alquanto contrastante poiché un aumento della pressione inflazionistica potrebbe spingere i tassi d'interesse al rialzo, portando inizialmente a un declassamento della valutazione di mercato delle azioni (tassi d'interesse più alti porterebbero a un minore P/E). Tuttavia, questo impatto negativo dovrebbe avere vita breve e le azioni dovrebbero poi registrare buone performance. Le azioni

di almeno \$30m) rappresentano una quota piccola ma significativa della loro clientela americana". L'anno prossimo, aggiunge, potrebbe anche rivelarsi una buona annata per altre banche, quali Barclays, Goldman Sachs e JP Morgan.

Verso soluzioni flessibili

Un po' a sorpresa, Syz Asset Management vede ancora alcuni spazi nel comparto obbligazionario. "Benché i rendimenti sui principali mercati obbligazionari occidentali abbiano registrato una correzione significativa dopo le elezioni statunitensi, non varia la posizione prudente sulla duration adottata nei mesi scorsi",

a più lungo termine si sono rivelate una buona protezione contro l'inflazione (ne sono validi esempi Israele negli anni '80 e più di recente l'Argentina)". Anche le **materie prime** (petrolio, metalli industriali), spiegano da Syz, beneficeranno dell'aumento dell'inflazione. "L'oro, che deve essere considerato una valuta alternativa, sarà a sua volta favorito nella nostra allocazione. Il posizionamento non coperto sull'oro dovrebbe dare buone performance, in particolare se alla base dell'inflazione c'è il deprezzamento valutario (come nel Regno Unito con la brusca svalutazione della sterlina)".

Il mercato immobiliare residenziale di Ancona

Balzo in avanti per il mercato della casa ad Ancona. Il buon andamento è iniziato nel 2015, quando la maggior parte degli indicatori di mercato sono tornati in campo positivo. In discesa **l'andamento dei prezzi**, che continua a contrarsi nel 2016.

Due anni positivi

Il mercato residenziale di Ancona ha registrato due buone annate, con variazioni molto favorevoli per fatturato e compravendite. Tra le città intermedie il capoluogo marchigiano si posiziona al top per le transazioni, che nel 2016 riportano un diciotto per cento in più rispetto al 2015, con 1.120 unità rispetto alle 950 dell'anno precedente.

1.120

le transazioni nel 2016,
erano 950 nel 2015

197

milioni

il fatturato nell'anno
corrente, +15,3% rispetto
all'anno precedente

Anche il **fatturato** mostra un costante aumento dei valori, che raggiungono i 197 milioni di euro nell'anno corrente, in aumento del 15,3 per cento in più dal 2015, ma i volumi sono ancora lontani dai 250 milioni registrati per il 2010. Si prevede un incremento del trend di ripresa nel medio periodo.

Prezzi in calo

I prezzi medi ad Ancona sono in diminuzione, come nel resto d'Italia, con una variazione media del meno quattro per cento circa nel 2016. Non fa eccezione della zona centrale, che riporta un decremento dell'1,6 per cento nel 2016, scendendo di cinquanta euro al metro quadro rispetto ai 2.950 euro del 2015. Nello specifico, la divisione in zone della città mostra un divario notevole tra centro e resto del territorio cittadino, con un abbassamento dei prezzi pari a oltre il cinque per cento sul 2015 nelle zone più esterne. In periferia il prezzo medio è di 1.600 euro al metro quadro nel 2016, mentre nel 2015 il valore era di 1.700 euro.

Anno negativo anche per i **canoni di locazione**, ancora in calo in tutto il capoluogo. Le quotazioni arrivano appena a cento euro a metro quadro all'anno in centro, con in diminuzione del quattro per cento tra il 2016 e il 2015. In periferia le quotazioni non superano i sessanta euro al metro quadro all'anno, mentre si registrano 75 euro al metro quadro/anno nel semicentro per il 2016.

Il mercato immobiliare residenziale di Ancona Volumi - Indicatori - Variazioni annue

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
Offerta (unità)	2.230	2.250	1.480	1.500	1.380	1.740	1.400
var%		0,9	-34,2	1,4	-8,0	26,1	-19,5
Compravendite (unità)	1.350	1.400	900	800	780	950	1.120
var%		3,7	-35,7	-11,1	-2,5	21,8	17,9
Fatturato (milioni di euro)	250,0	255,0	170,0	149,6	144,8	171	197
var%		2,0	-33,3	-12,0	-3,2	18,0	15,3
Assorbimento totale (%)	60,5	62,2	60,8	53,3	56,5	54,6	80,0

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Rischio stop per il mercato degli Npl

SCARICA
LA RICERCA

23

operazioni sugli NPL
italiani nel 2016

Proprio adesso che il mercato cominciava ad assumere una certa consistenza, si rischia lo stop. È un grido d'allarme quello lanciato dal rapporto **Debtwire-Banca Ifis** relativamente al mercato italiano dei non performing loans. La preoccupazione nasce dalla crisi politica che si è venuta a creare dopo la vittoria del NO al referendum costituzionale.

I numeri

Debtwire ha registrato nel 2016 23 operazioni concluse che coinvolgono NPLs italiani per un valore lordo

(GBV) di 19.7 milioni di euro - tra cui l'acquisizione da parte di Cerved della piattaforma di gestione di NPL di **Banca Monte dei Paschi di Siena** (BMPS) Project Juliet, che da sola gestisce 9 miliardi di euro di NPLs. Quest'anno, l'Italia è sulla buona strada per superare ampiamente le vendite complessive di NPLs del 2015, pari a 19 miliardi di euro. Alla fine di novembre Debtwire monitorava 14 transazioni in corso per un GBV complessivo di € 64.6 miliardi di euro.

Il ritorno della volatilità

Mentre il voto di domenica sta creando volatilità inaspettata e un rallentamento delle vendite, la pipeline rimane solida e le operazioni dovrebbero continuare. Sempre più investitori si stanno interessando al mercato italiano degli NPLs, come dimostra il numero di partecipanti alla conferenza annuale di Banca IFIS "NPL Meeting", che si è svolta a Venezia lo scorso settembre. Tuttavia, il settore ha ancora molta strada da fare.

Gli NPLs degli istituti di credito italiani ammontano infatti a circa 360 miliardi – il 18% del totale lordo di crediti, secondo i dati dell'International Monetary Fund (IMF).

I commenti degli esperti

Andrea Clamer, Responsabile dell'Area NPL di Banca IFIS: "L'attenzione a questo mercato è in costante evoluzione. Nella conferenza del 2017 (la data annunciata è il 15 settembre) speriamo di commentare su come sia stato possibile chiudere il gap tra buyer e originator, e di discutere delle prossime mosse che il mercato chiederà ai players".

Alessia Pirolo, Commercial Real Estate Reporter di Debtwire ABS: "Gli investitori internazionali stanno mostrando grande interesse per il mercato italiano degli NPLs, ma rimangono scettici rispetto alla lentezza burocratica, alla mancanza di trasparenza e alla bassa qualità dei dati di molte banche italiane. Il risultato è un divario tra domanda e offerta che è spesso troppo alto".

I tre top deal chiusi nel 2016 (valore lordo):

Name	GBV €m	Acquisition price €m	Collateral type	Seller	Buyer
Project Juliet	9,000 (only portfolio management)	105	NPL management platform	Banca Monte dei Paschi di Siena	Cerved
Portfolios Vesta and Eris (Project Compilation)	2,000	50	70% unsecured, 30% secured	GE Capital, RBS	AnaCap
Portfolio Elipso (Project Compilation)	1,200		70% unsecured, 30% secured	GP Capital, Credit Agricole	FBS



In Italia balzo delle compravendite

SCARICA
LA RICERCA

+20,4%

il trend delle
compravendite
in Italia

Il 2016 andrà in cantiere come un **anno positivo** per le compravendite immobiliari. I dati, resi pubblici dall'Agenzia delle Entrate, evidenziano che nei primi nove mesi del 2016 c'è stato un incremento medio delle transazioni del 20,4%.

Un trend significativo dunque, trainato soprattutto dalla **diminuzione dei prezzi** e dai mutui più accessibili; non dimentichiamo che dal 2007 le abitazioni, a livello nazionale, hanno ceduto il 39,7% del loro valore. Si torna dunque ad acquistare sia come prima casa sia come investimento.

Le grandi città vedono in testa **Torino** con un aumento del 26,9%, seguita a ruota da Genova (+26,8%) e da Milano (+26,7%).



Fanalino di coda Palermo che registra +8,1%.

A livello geografico i comuni del Nord (con +23,7%) corrono più dei comuni del Centro (+18,3%) e del Sud (+15,7%).

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi **Tecnocasa**: “Questi dati sembrano confortare la previsione che, per tutto il 2016, le transazioni chiuderanno intorno a 500 mila. I prezzi invece continuano nel loro trend al ribasso, anche se meno rispetto al passato. Per la fine dell’anno prevediamo un ribasso dei prezzi compreso tra -2% e 0%”.

+26,9%
il dato di Torino

+15,7%
l’incremento medio al Sud

Città	Primi nove mesi 2016	Primi nove mesi 2015	Variazione % 2016/2015
Bologna	4071	3252	+25,2%
Firenze	3552	2970	+19,6%
Genova	4870	3840	+26,8%
Milano	16044	12662	+26,7%
Napoli	4838	4134	+17%
Palermo	3465	3205	+8,1%
Roma	21718	19507	+11,3%
Torino	8985	7082	+26,9%

Fonte: Agenzia delle Entrate

RE ITALY

WINTER FORUM

19 Gennaio 2017 Milano - Borsa Italiana



Segreteria Organizzativa

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

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.