

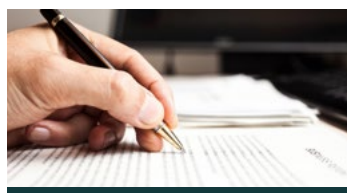
Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2016
Numero 24
1 ottobre

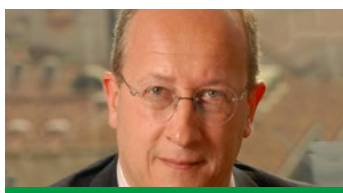
REVIEW

WEB EDITION

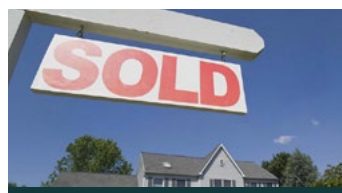
L'immobiliare può ripartire



Esecuzioni immobiliari
a quota 278mila all'anno



Due nuovi ingressi
per lo studio Grimaldi



Usa, prezzi in ripresa
ma vendite in calo



Il trilocale al top
per chi cerca casa

| Sommario

3 LA COPERTINA
Stopford (Investec): L'immobiliare può ripartire

6 IL MONDO
Il Punto dall'Estero

9 L'ITALIA
Le News dalla Penisola

14 MERCATO
Il mercato immobiliare residenziale di Roma

16 MONITOR LEGALE
Due ingressi da Grimaldi

17 REPORT
Vince il trilocale



Vince il trilocale

L'analisi della domanda condotta da Tecnocasa evidenzia che nelle grandi città italiane aumentano le richieste di appartamenti più ampi



Roma in ripresa

L'analisi settimanale di Scenari Immobiliari per Review segnala la ripresa delle compravendite nel mercato capitolino, dopo una lunga fase di incertezza. Anche se i livelli pre-crisi restano distanti

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 24
1 ottobre

REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

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

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Stopford (Investec): L'immobiliare può ripartire

L'immobiliare riprende spazio nei portafogli dei grandi gestori, come dimostra la view di **John Stopford**, gestore dell'Investec Global Multi Asset Income Fund.

Come vede i mercati da qui a fine anno? In particolare, vi sono spazi per un recupero del mattone quotato?

“Il settore immobiliare globale ha registrato una **performance positiva** quest'anno, con un rendimento in

dollari americani del 9%. Rimaniamo prudentemente ottimisti. L'asset class è sostenuta da beni materiali con un moderato potenziale di crescita e discreta visibilità del flusso di cassa. Valutiamo tutte le opportunità di investimento attraverso tre fattori: i fondamentali, le valutazioni e il comportamento del prezzo di mercato”.

Iniziamo dai fondamentali.

“Quelli del settore immobiliare



globale sono **solidi** e con un'offerta di novità contenuta è la domanda il fattore chiave.

La leva globale in generale è inferiore ai cicli precedenti, i bilanci sono in buono stato e i mutui continuano a essere disponibili a tassi attraenti. Si prevede che i ricavi globali aumenteranno del 5% nei prossimi tre anni. A livello regionale il Regno Unito ha affrontato una certa pressione a causa della **Brexit** (soprattutto gli affitti degli uffici in città), ma i fondi hanno ridotto le penalità di riscatto e i mercati provinciali non sembrano aver risentito dell'esito del referendum".

Come reputa le valutazioni del settore?

"I tassi potrebbero non subire

"Valutiamo tutte le opportunità di investimento attraverso tre fattori: i fondamentali, le valutazioni e il comportamento del prezzo di mercato"

variazioni di rilievo in un ambiente caratterizzato da una politica monetaria accomodante che in generale sostiene il valore di capitale e la capitalizzazione. Un **rendimento del 3,9%** a livello globale è attraente e offre un interessante premio per i bond". È probabile che gli investitori restino legati all'asset class considerata la retorica e la politica delle banche centrali. Il real estate è stato inserito come **11esimo settore GICS** negli indici MSCI e S&P a settembre, aumentando così l'attenzione degli investitori.

Allargando lo sguardo a tutto il mercato, a suo avviso quali sono le asset class e le aree geografiche più promettenti e perché?

"Siamo positivi sugli asset sensibili alla crescita, che comprendono azioni con **alti dividendi** sostenibili (anzitutto le società rivolte ai clienti nelle economie sviluppate), sulle società immobiliari quotate



al di fuori dell'Asia, e, attraverso un'opportuna selezione, sul mercato high yield. Queste aree mantengono buone valutazioni con potenziale per generare discreta redditività e apprezzamento di capitale nel momento in cui gli investitori continuano a rivedere al ribasso i rischi di una recessione globale dopo i timori sulla crescita all'inizio dell'anno e il crollo limitato dal referendum Uk".

Nei vostri portafogli che spazio trova il real estate? con quali strumenti investite nel comparto?
"Il Global Multi Asset Income Fund

"Siamo positivi sugli asset sensibili alla crescita, che comprendono azioni con alti dividendi sostenibili"

investe in contatori immobiliari quotati (REITs) in tutto il mondo e al momento detiene poco più del 3% del NAV del fondo in REITs".





Usa

I prezzi immobiliari vòlano e tornano ai livelli del 2006

Crescono a luglio, anche se rallentano, i prezzi delle case negli Stati Uniti.

Secondo quanto rilevato dall'indice **S&P Case Shiller**, che misura l'andamento dei prezzi nelle maggiori venti aree metropolitane degli Stati Uniti, ha evidenziato un aumento dello 0,6% rispetto al +0,8% del mese precedente. Su base annua i prezzi sono saliti del 5%. Ma la notizia vera è che i prezzi negli Stati Uniti sono tornati ai livelli del 2006, il momento in cui cominciò il disastro finanziario. Manca solo uno 0,6% e le quotazioni del mercato immobiliare Usa saranno tornate a prima del momento dello scoppio dei mutui subprime.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

USA

Vendite in calo ad agosto

Le vendite di case nuove hanno segnato un **calo** mensile del 7,6% (+12,4% a luglio), a 609 mila unità rispetto alle 659 mila del mese precedente. Comunque sopra le stime degli analisti che avevano previsto 600 mila unità. Lo comunica il Census Bureau degli Stati Uniti, secondo cui su base annua si è registrato una crescita del 20,6%.



UE



Deutsche AM: downgrade per il mercato immobiliare italiano

Un altro giudizio negativo per il mercato immobiliare nostrano. Nell'analisi Europa, il gestore **Deutsche AM** scrive: "Abbiamo declassato il nostro giudizio sul mercato italiano da neutral a underweight. Guidati principalmente dal settore uffici, non crediamo che la prospettiva sui fondamentali economici e delle locazioni sia abbastanza forte da giustificare i prezzi correnti. Restiamo positivi sul settore retail, in particolare sui centri commerciali "prime" e vediamo alcune opportunità nel settore della logistica". Positivo invece il giudizio sul **mercato in Europa**.

Nonostante la volatilità dei mercati, i primi sei mesi del 2016 sono stati sostanzialmente positivi per l'economia europea, con un ritmo di ripresa accelerato per gran parte del periodo. Mentre il risultato della **Brexit** può avere implicazioni economiche a breve termine, tra gli altri fattori, una combinazione di alimentazione ridotta e politica monetaria più flessibile, compenseranno adeguatamente quello che dovrebbe essere solo un modesto successo per la domanda di locazioni.

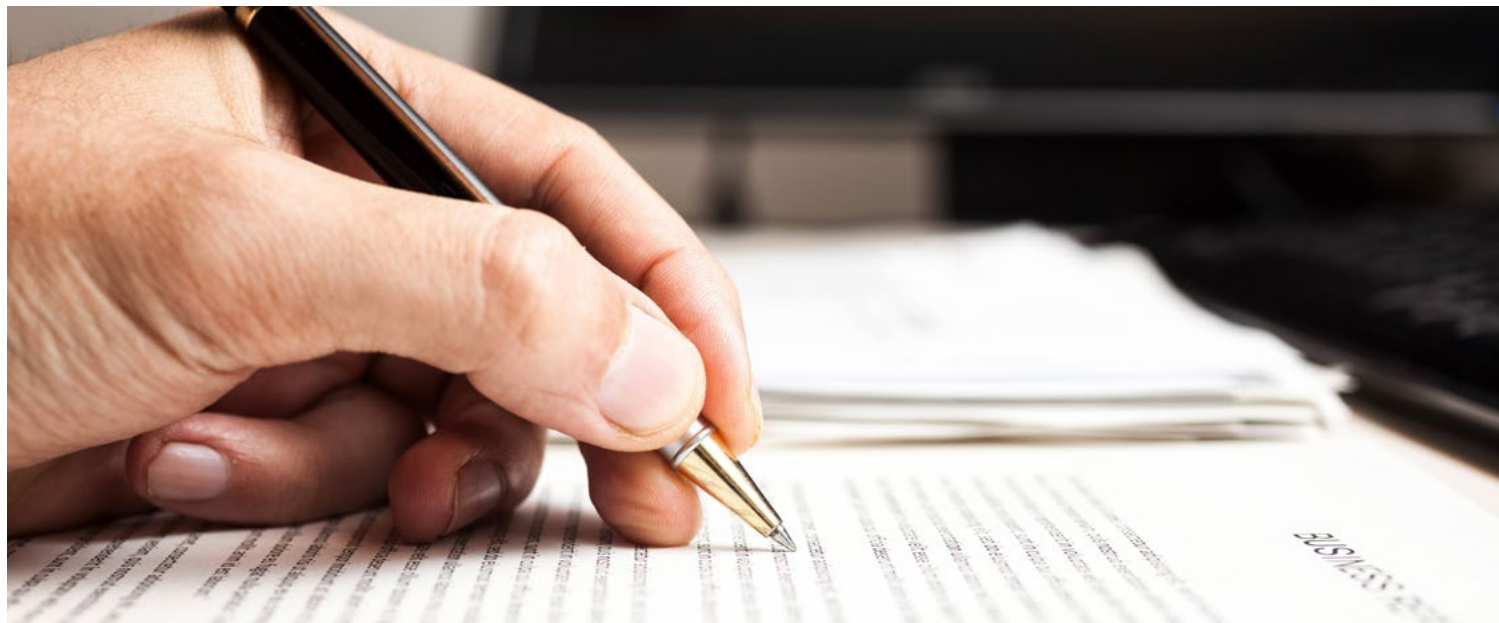
Su base risk-adjusted e in base alle analisi fornite nel nostro rapporto, vediamo ancora la Spagna, i Paesi Bassi e le **Top 7 città tedesche** in grado di offrire i rendimenti più attraenti, e strategicamente, il real estate core sta offrendo interessanti opportunità e rendimenti relativamente elevati accanto ad una forte riduzione dei rendimenti dei titoli sovrani". In generale, sono favoriti gli investimenti che si concentrano su trend di lungo termine, come la demografia, l'urbanizzazione e la tecnologia.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Your global Real Estate advisor



Esecuzioni a quota 278mila

Ogni anno in Italia si registrano mediamente 278.000 esecuzioni immobiliari: pignoramenti di uno o più immobili di proprietà di persone che non riescono a pagare i propri debiti, con conseguente messa in vendita all'asta del bene per soddisfare il credito. Complice la crisi economica, si tratta di un mercato in decisa espansione, a cui sempre più cittadini si stanno avvicinando con l'obiettivo di acquistare case più a buon mercato. Immobiliare.it ha analizzato gli annunci presenti sul portale: il **valore medio** degli immobili residenziali messi all'asta in Italia ammonta a **142.000 euro** e che la superficie media è pari a poco meno di 100 metri quadri.

Se questi sono i valori medi riferiti all'Italia, le differenze tra le regioni sono sostanziali. Dallo studio, compiuto su un campione di

circa 500.000 immobili in asta, è emerso che il Trentino Alto Adige è la regione in cui le perizie registrano i valori più alti, considerando che qui la media è pari a 223.000 euro. Il Lazio è secondo per il valore degli immobili residenziali che finiscono all'asta con un prezzo medio di partenza di 215.000 euro. Terza sul podio è la Sardegna in cui le abitazioni oggetto di esecuzione immobiliare valgono mediamente 201.000 euro. Anche la Sicilia si discosta notevolmente dalla media nazionale, con immobili all'asta il cui valore è di 181.000 euro. In fondo alla graduatoria nazionale si trovano Piemonte e Calabria che sono le regioni dove si registrano i valori di perizia più bassi: qui gli immobili all'asta hanno un prezzo di partenza rispettivamente di 80.000 euro e 74.000 euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

LE NEWS DALL'ITALIA

Nuovo piano quadriennale per Aedes

Il Consiglio di Amministrazione di Aedes Siiq ha approvato le Linee guida strategiche 2017-2021. Aedes, che ha aderito al regime Siiq con effetti dal 1 gennaio 2016, ha un modello di business da **property company**. Coerentemente con questa strategia, il Gruppo ha dismesso tutte le attività di servizi, quali agency e fund management, non strettamente correlate alla valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare già a reddito o in corso di realizzazione.

Obiettivi

La società ha individuato con le Linee guida del Piano Industriale 2017-2021, i propri obiettivi di breve e medio termine e, in particolare:

- Equilibrio finanziario** da attività di locazione nell'arco del 2017-2018;
- Ritorno alla distribuzione del dividendo dal 2018;
- GAV immobiliare 2021 pari a circa €1 miliardo, con la realizzazione di sviluppi in house e l'acquisizione di portafogli a reddito;
- LTV pari a circa il 50%;
- Occupancy rate** del 95%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Arriva il last minute per le case

RE/MAX Italia (280 agenzie sul territorio italiano con 1.800 professionisti) lancia (a partire dal 15 ottobre) una nuova iniziativa per aumentare il numero di compravendite e diminuire i tempi medi di vendita.

"Last minute casa" è una soluzione che sposa le regole del last minute. Quindi si potrà acquistare l'immobile a prezzo ribassato rispetto all'offerta iniziale, con un ultimo prezzo che promette di conquistare un numero elevato di persone.



Dario Castiglia negli studi di Monitorimmobiliare

Confabitare chiede la cedolare secca per i negozi



Girando per le strade delle nostre città è sempre più facile imbattersi in cartelli "affittasi" o "vendesi" su saracinesche abbassate. Partendo da questa riflessione, Confabitare fa un'analisi della situazione di mercato e lancia una proposta forte. "Una desertificazione commerciale figlia della crisi, che colpisce in particolare i piccoli negozi, con un crollo del mercato delle locazioni e ben 600.000 locali rimasti sfitti nel 2015 in tutt'Italia", ricorda la Federazione. Del resto i dati sono lì a dimostrarlo, con l'**aumento delle chiusure** che è balzato nel primo semestre 2016 rispetto all'analogo periodo dello scorso anno.

Che fare, allora, per invertire la tendenza e ridare fiato al commercio?

"La nostra proposta – spiega il Presidente nazionale Alberto Zanni – è semplice e concreta. Si tratta di applicare anche ai locali commerciali la tassa fissa del 21 % (o del 10% nei comuni ad alta tensione abitativa), consentendo quindi ai proprietari di pagare un'imposta minore di quella ordinaria in cambio di un canone calmierato inferiore rispetto a quello di

Aumento delle chiusure Primo semestre 2016

BOLOGNA	+ 23,5 %
MILANO	+ 23,2%
TORINO	+ 22,6 %
GENOVA	+22,3 %
NAPOLI	+22%
CAGLIARI	+20,2%
ROMA	+19,5%
FIRENZE	+18,2%
CATANIA	+17,4 %
PALERMO	+17 %
BARI	+16,6%
PADOVA	+16,3 %
VENEZIA	+15,5 %

mercato.

Controindicazioni? Zanni non ha dubbi: "Certo lo Stato avrebbe un mancato introito, ma a trarne vantaggio sarebbe tutto il tessuto sociale. Avere negozi aperti significa posti di lavoro, più servizi e consumi, meno degrado. Con la nostra proposta della cedolare secca che presenteremo al Governo e a tutte le forze politiche presenti in Parlamento, in previsione della discussione della Legge di Stabilità 2017 vogliamo porre un freno alla moria dei negozi e alla desertificazione dei nostri centri urbani".

Bonus ristrutturazioni: bene, ma...

Il Governo valuta un successo il bonus ristrutturazioni del 2016, tanto che **Renzi** in più occasioni ha pubblicamente garantito che sarà riproposto anche per il 2017.

Tutto bene allora? Speriamo, perché il vice ministro dell'Economia Enrico Morando oggi al convegno Confedilizia ha detto: "La riconferma dei bonus sarebbe nei piani del Governo anche per il 2017, ampliati della detrazione fiscale del 65% anche sulle **ristrutturazioni antisismiche**". Come "sarebbe"? E' nei piani del Governo o non lo è. Altra cosa è la realizzazione, ma almeno sapere che è realmente in agenda non sarebbe sgradito agli operatori. Il fatto che non lo sappia con certezza un vice ministro dell'Economia, qualche preoccupazione



la giustifica.

Perché serve reperire le coperture finanziarie, quelle che l'Europa ha fatto cortesemente capire di non concedere. E visto che è l'unico finanziatore di cui disponiamo, anche i bonus sono a rischio. Speriamo bene, perché la misura non sarà rivoluzionaria, ma di questi tempi aiuterebbe.

I costi nascosti del comprar casa



La prima parte del Webinar con Dario Castiglia e Carmelo Di Marco



Your Real Estate legal advisor worldwide.

Dentons. Now the world's largest global elite law firm.*

Look to our lawyers for effective solutions across:

- Acquisition and Disposition
- Asset Management and Leasing
- Development and Construction
- Environmental
- Land Use and Zoning
- Real Estate Finance and Funds
- Real Estate Investment Services
- Real Estate Litigation
- Tax

Via Sant'Orsola, 3
20123 Milano – Italia
T +02 726 268 00
F +02 726 268 08

大成 **DENTONS**

dentons.com

* Acritas Global Elite Law Firm Brand Index 2013-2015.



© 2016 Dentons. Dentons is a global legal practice providing client services worldwide through its member firms and affiliates. Please see dentons.com for Legal Notices.



Il mercato immobiliare residenziale di Roma

Il mercato immobiliare capitolino riprende a crescere. Si stimano **28.450 compravendite** nella capitale per il 2016, con un aumento del 4,8 per cento rispetto allo scorso anno. L'andamento complessivo dei volumi nel mercato residenziale della città ha acquisito stabilità e si appresta ad una progressiva crescita. L'offerta si aggira attorno a 40mila unità, tra prodotto nuovo di qualità e usato di minor pregio. Nel mercato immobiliare residenziale romano, infatti, prevale ancora il **carattere di sostituzione** e

il settore delle costruzioni stenta a ripartire.

Pertanto i volumi saranno mossi da un'offerta dominata dall'usato e dalle scorte di invenduto.

Il fatturato si è stabilizzato ormai dal 2014 a poco più di **dieci miliardi di euro**, segno di una crescita imminente a partire dal biennio successivo, con un valore di oltre undici miliardi di euro previsti per il 2017, cioè poco più del sei per cento in più rispetto alla situazione attuale. Contestualmente, già da quest'anno si assiste

all'innalzamento della soglia della percentuale di assorbimento, che supera il settanta per cento del totale di offerta.

Interessati dal trend positivo anche i valori delle quotazioni, che **tendono a stabilizzarsi** e, nelle zone centrali, anche ad aumentare.

Roma è seconda solo a Milano per i prezzi della zona centrale, con un aumento annuo nel 2016 che supera l'uno per cento rispetto al 2015. In centro i valori si attestano a 8.800 euro al metro quadro per quest'anno, con progetti che hanno puntato e punteranno sempre di più alla qualità e alla ricercatezza del dettaglio. Qui le punte di mercato arrivano a duemila euro al metro quadro.

Nelle zone semicentrali il calo dei prezzi sembra essere cessato dopo un quinquennio in discesa. Si prevede un aumento dei valori nel biennio a venire, che porterà al raggiungimento di circa settemila euro al metro

10 miliardi
il fatturato del mercato

+4,8%
crescita delle
compravendite
nell'ultimo anno

quadro alla fine del 2017. Diversa la situazione in periferia, dove la discesa dei prezzi continua tuttora, ma la tendenza dovrebbe invertirsi nel prossimo futuro, stabilizzandosi intorno ai quattromila euro al metro quadro.

Il mercato immobiliare residenziale di Roma

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
Offerta (unità)	41.000	40.600	38.450	40.000	41.800	41.000	40.000	41.000
Var%		-1,0	-5,3	4,0	4,5	-1,9	-2,4	2,5
Compravendite (unità)	29.500	28.000	25.000	24.400	26.800	27.150	28.450	30.750
Var%		-5,1	-10,7	-2,4	9,8	1,3	4,8	8,1
Fatturato (milioni di euro)	12.950	12.850	10.933	9.700	10.350	10.240	10.600	11.250
Var%		-0,8	-14,9	-11,3	6,7	-1,1	3,5	6,1
Assorbimento totale (%)	72,0	69,0	65,0	61,0	64,1	66,2	71,1	75,0

Volumi - Indicatori - Variazioni annue

²Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



Due ingressi da Grimaldi

Paolo Rulli e Ivana Magistrelli entrano in **Grimaldi Studio Legale**, rispettivamente in qualità di Partner e Counsel. Rulli è considerato uno dei maggiori esperti in diritto immobiliare in Italia ed è riconosciuto come tale nelle più importanti directories legali italiane e internazionali. Prima di entrare in Grimaldi, è stato il responsabile della practice di Real Estate di Clifford Chance in Italia fin dal 1997. I due hanno assistito investitori domestici e internazionali nelle più importanti operazioni degli ultimi anni, quali acquisizioni e vendite di hotels, trophy asset e portafogli immobiliari nelle principali città italiane nonché in riorganizzazioni societarie, fusioni, conferimenti in natura e aumenti di capitale per le maggiori SGR e società immobiliari quotate. L'ingresso di Paolo e Ivana è parte di un più ampio progetto volto a rinforzare le aree strategiche dello Studio, e in particolare la practice di Real Estate e quella complementare di **Real Estate Finance**, che ha visto il proprio team tra i leader del mercato nel 2015 e nel primo semestre 2016.





Vince il trilocale

I primi mesi del 2016 hanno visto un deciso ritorno all'acquisto come testimonia anche l'**aumento delle compravendite**.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare ha visto i prezzi scendere progressivamente e questo ha comportato anche un cambiamento a livello di tipologie immobiliari richieste.

Sono diminuite nel tempo le percentuali di richieste sui tagli più piccoli, quali monolocali e bilocali. Al contrario, si segnala un **aumento per le tipologie più ampie**, dal trilocale in poi, ora più accessibili sia alle giovani coppie e sia agli investitori.

L'analisi della domanda condotta da **Tecnocasa** evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia

**SCARICA
LA RICERCA**

23,9%

**l'incidenza dei
quadrilocali**

40,6%

la quota di trilocali sul totale delle compravendite

più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 40,6% delle preferenze, il quadrilocale con il 23,9%, il bilocale con il 22,9%. Si registra, rispetto a sei mesi fa, un aumento della concentrazione delle richieste sui trilocali. A Napoli sono i bilocali a concentrare la maggioranza delle richieste mentre a Milano per la prima volta la percentuale di domanda dei trilocali supera, anche se di poco, quella dei bilocali.

OFFERTA	Monolocali	Bilocali	Trilocali	4 locali	5 locali
Bari	7,7%	26%	34,6%	18,7%	13,0%
Bologna	4,5%	17,6%	37,8%	25,2%	14,9%
Firenze	7,0%	14,6%	22,6%	33,7%	22,1%
Genova	1,2%	8,9%	32,4%	37,3%	20,2%
Milano	8,5%	38,2%	35,9%	11,6%	5,8%
Napoli	10,2%	22,8%	35,3%	20,2%	11,5%
Palermo	2,7%	17,2%	34,0%	30,3%	15,8%
Roma	7,4%	28,4%	37,0%	16,9%	10,3%
Torino	3,2%	34,0%	35,1%	18,6%	9,1%
Verona	2,6%	16,9%	35,4%	28,9%	16,2%

DOMANDA	Monolocali	Bilocali	Trilocali	4 locali	5 locali
Bari	2,6%	25,2%	44,0%	17,0%	11,2%
Bologna	2,2%	16,0%	50,7%	22,5%	8,6%
Firenze	3,5%	16,2%	29,1%	34,2%	17,0%
Genova	0,9%	6,6%	30,0%	46,7%	15,8%
Milano	6,0%	40,1%	43,4%	9,4%	1,1%
Napoli	9,3%	37,4%	36,7%	12,7%	3,9%
Palermo	1,3%	15,8%	45,4%	28,6%	8,9%
Roma	6,4%	32,7%	42,9%	14,7%	3,3%
Torino	2,8%	26,0%	39,3%	23,6%	8,3%
Verona	1,2%	13,1%	44,1%	30,0%	11,6%

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

RIVEDI TUTTI I
PROTAGONISTI
DELL'EVENTO
DELL' 8 GIUGNO 2016

GUARDA LE FOTO
E LE INTERVISTE



Segreteria organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+390236752546

eventi@monitorimmobiliare.it

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.