

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 188
13-16 gennaio

REVIEW

WEB EDITION

L'anello mancante



Tutto pronto per
RE ITALY



Titoli di Stato,
svolta negativa



Se torna
l'inflazione



Moderato ottimismo
sull'Italia (video)

Sommario

03

L'anello mancante

Manca un ultimo tassello perché il mercato immobiliare possa essere considerato di nuovo in crescita. Nei giorni scorsi l'Istat ha diffuso i dati relativi ai prezzi delle case nel terzo trimestre 2017, certificando il permanere del segno meno

07

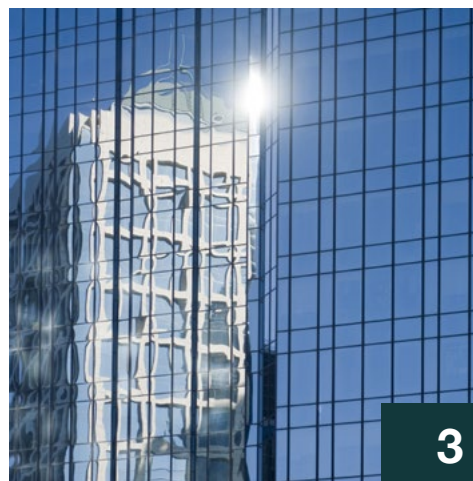
Tutto pronto per RE ITALY

È partito il conto alla rovescia in vista di RE ITALY Winter Edition, in programma il prossimo 25 gennaio alla Borsa di Milano. Un momento di confronto, aggiornamento, incontro degli stati generali del settore

09

Moderato ottimismo sull'Italia, ma occhio ai populistici (video)

Il 2018 si è aperto all'insegna di un moderato ottimismo sia a livello internazionale, che italiano. E' quanto emerge dal report "The World in 2018" curato da Nomisma



11

Titoli di Stato, svolta negativa

A lungo annunciata e temuta, la svolta è arrivata e non si tratta di una notizia positiva per i piccoli risparmiatori, tradizionalmente abituati a dedicare al comparto obbligazionario una quota importante dei propri portafogli

14

Se torna l'inflazione

Si moltiplicano gli allarmi per la risalita dei prezzi petroliferi, ma il ritorno del carovita, a patto che sia senza strappi, è segno di crescita

15

Il meglio della settimana

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



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 188
13-19 gennaio

© 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



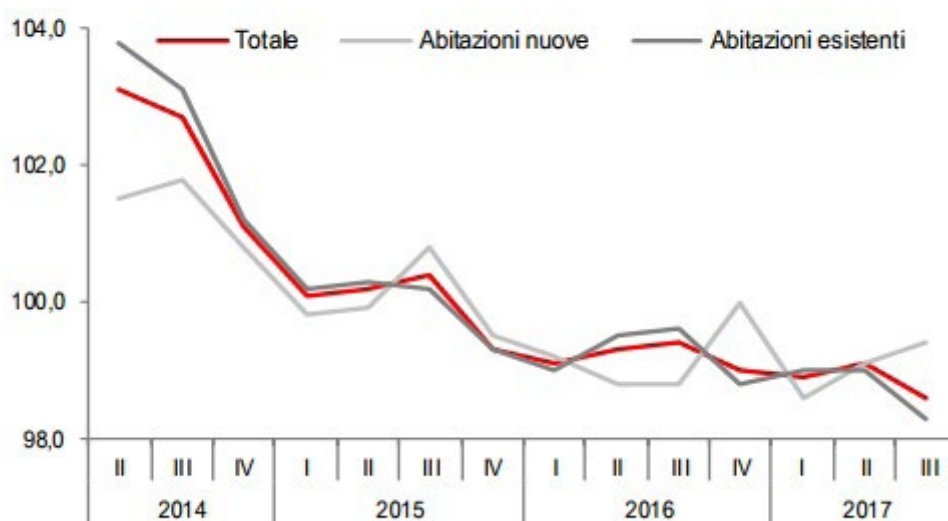
L'anello mancante

L'Istat certifica che i prezzi delle abitazioni continuano a soffrire. Resta questo il neo in un comparto che sugli altri versanti registra segnali positivi. Gli analisti si attendono la svolta dall'anno appena iniziato

Manca un ultimo tassello perché il mercato immobiliare possa essere considerato di nuovo in crescita. Nei giorni scorsi l'Istat ha diffuso i dati relativi ai prezzi delle case nel terzo trimestre 2017, certificando il permanere del **segno**

meno. Secondo le stime preliminari dell'ufficio nazionale di statistica, il confronto con il secondo trimestre indica un calo nell'ordine dello 0,5%, mentre il confronto a un anno è negativo nella misura dello 0,8%. Non si tratta certo

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB III trimestre 2014-III trimestre 2017, indici (base 2015=100)



Fonte: Istat

di un crollo, ma va ad aggiungersi alla contrazione registrata già dal 2010 in avanti.

Pesa l'esistente

I numeri d'insieme non consentono però di cogliere le diverse sfaccettature del mercato. In particolare, la flessione tendenziale dell'indice è dovuta esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, la cui diminuzione su base annua si accentua (-1,3%, da -0,5% del trimestre precedente) e torna prossima a quella registrata nel primo trimestre 2016 (era -1,2%). Accelera invece la **crescita** dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,6%, da +0,3%). Anche su base congiunturale la diminuzione è dovuta unicamente al calo dei prezzi degli edifici esistenti (-0,7%) mentre i secondi registrano un aumento dello 0,3%.

Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Istat, nel terzo trimestre 2017 i prezzi

delle abitazioni sono diminuiti del 15,2% (-2% le abitazioni nuove, -20,5% le esistenti).

Salgono gli scambi

Continuano al contrario a salire gli scambi. Infatti, in base ai dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel terzo trimestre 2017 il numero delle **compravendite** aumenta dell'1,5% rispetto allo stesso trimestre del 2016, registrando così il tasso di crescita tendenziale più contenuto dal secondo trimestre 2015 e dopo il picco del secondo trimestre del 2016 quando fu pari a +23,2%.

Quanto all'intero 2017, per il momento siamo fermi alle stime: **Nomisma** ha previsto un progresso degli scambi nell'ordine del 5%, a quota 545mila, il che andrebbe a consolidare dunque una crescita emersa in maniera evidente nel 2016 (+16% rispetto al 2015).



Secondo le stime preliminari dell'ufficio nazionale di statistica, il confronto con il secondo trimestre indica un calo nell'ordine dello 0,5%, mentre il confronto a un anno è negativo nella misura dello 0,8%





In ripresa locazioni e investimenti

Quanto alle locazioni, Nomisma rileva un crescente ottimismo da parte degli agenti interpellati; il settore è trainato dalla domanda di locazioni brevi (temporanee), da parte di lavoratori in mobilità sul territorio oltreché di giovani (per motivi formativi o esigenze lavorative).

L'offerta di immobili in vendita e locazione si conferma rilevante e ovunque in crescita, salvo per l'ambito della locazione residenziale, dove il quadro appare più stabile e Nomisma non esclude possibili cali nel prossimo semestre.

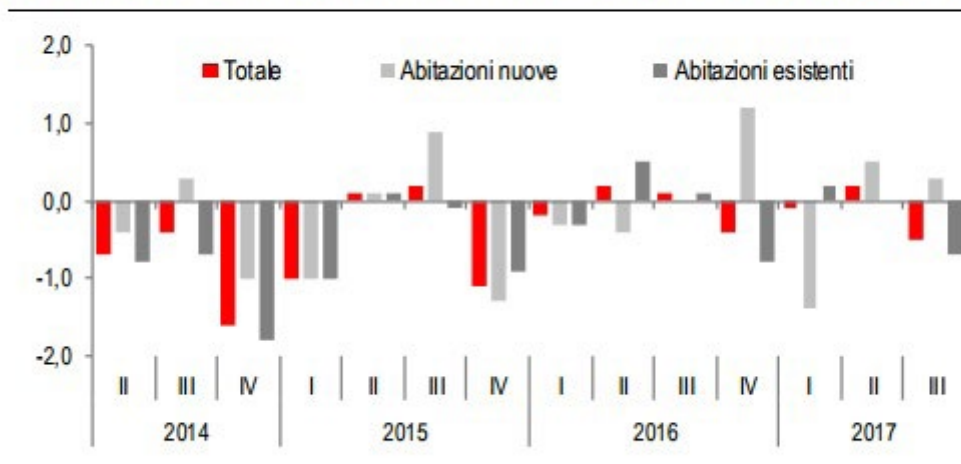
Resta in salute anche il comparto degli investimenti, che secondo le rilevazioni di **Cbre** nel terzo trimestre ha sviluppato affari per 1,4 miliardi di euro, con gli

stranieri in maggioranza (54% degli scambi). La spinta maggiore arriva dalla **logistica**: con l'aumentare della fiducia verso il sistema paese si abbassa il rischio di investimento e di conseguenza i rendimenti vanno verso la stabilità anche nell'immobiliare logistico, sottolinea l'Osservatorio di settore costituito presso il Politecnico di Milano.

La sensazione è che questi segnali andranno a consolidarsi nell'anno in corso alla luce della revisione delle stime macro realizzata nelle ultime settimane. A meno di sorprese, il 2018 dovrebbe infatti segnare un progresso del Pil in linea o poco sotto quanto fatto segnare lo scorso anno (+1,5%). Se vi sarà anche una risalita dell'inflazione, è probabile che l'orizzonte volga davvero al bello.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

III trimestre 2014-III trimestre 2017, variazioni percentuali congiunturali



Fonte: Istat

WE SEE PROPERTY FROM ALL ANGLES

Savills Investment Management SGR SpA è una società del gruppo Savills Investment Management

Con i suoi 290 dipendenti e 18 uffici in Europa e Asia, da oltre 25 anni Savills Investment Management offre servizi di gestione di portafogli immobiliari, anche attraverso l'istituzione di fondi di investimento alternativi, puntando sulla selezione e massimizzazione di opportunità di investimento studiate per soddisfare le esigenze dei propri clienti.

■ Fondi ■ Consulenza ■ Partnership strategiche

savillsim.com

savills | investment
management

Tutto pronto per RE ITALY



È partito il conto alla rovescia in vista di RE ITALY Winter Edition, in programma il prossimo 25 gennaio alla Borsa di Milano. Un momento di confronto, aggiornamento, incontro degli stati generali del settore.

Outlook di mercato

Guest star di questa edizione sarà Giulio Tremonti, avvocato, accademico e già ministro dell'Economia, con uno speech sui grandi temi dell'economia, che offrirà una panoramica di cosa attende gli

operatori di mercato nei mesi a venire.

Come partecipare

Gli abbonati ricevono due inviti per ogni figura apicale dell'azienda, altri 350 posti sono a disposizione degli sponsor e degli ospiti internazionali.

L'appuntamento vedrà l'interazione fra Imprese Quotate, Risparmio Gestito, Advisor, Analisti, Fondi Immobiliari, Investitori, Istituti di Credito, Legali, Network Immobiliari, Property e Facility Services, SIIQ, Sviluppatori al tavolo, insieme.



Il Programma

Il calendario, in aggiornamento, prevede i seguenti convegni e tavole rotonde:

Le prospettive economiche

Giulio Tremonti

I grandi progetti del 2018: i protagonisti

Giuseppe Bonomi, amministratore delegato Arexpo

Armando Borghi, amministratore delegato Citylife

Giuseppe Roveda, amministratore delegato Aedes Siiq

Attilio di Cunto, amministratore delegato EuroMilano

Pierfrancesco Maran, assessore all'Urbanistica, Verde e Agricoltura del Comune di Milano

Lendlease (in attesa di conferma)

Matteo Ravà, Coima sgr

Carlo Masseroli, direttore generale Milanosesto

Francesco Giaccio, presidente e amministratore delegato Johnson Controls: "Sviluppare i grandi progetti con la tecnologia avanzata"

Fondi immobiliari e Borsa

Emanuele Caniggia, amministratore delegato DeA Capital Real Estate Giampiero Schiavo, amministratore delegato Castello Sgr

Carlo Alessandro Puri Negri, presidente

Aedes Siiq e Sator Sgr

Stefano Cervone, consigliere delegato Nova Re Siiq, Gruppo Sorgente

Mario Abbadessa, amministratore delegato Hines

Poste Italiane: Cerimonia di conferimento annullo filatelico speciale a RE ITALY

I Piani Individuali di Risparmio

NPL: le novità del 2018

Riccardo Serrini, amministratore delegato Prelios Frontis Npl

Modera:

Emanuela Da Rin, BonelliErede

I servizi per l'immobiliare

Alessandro Pasquarelli, Innovation RE

Vittorio Moscatelli, amministratore delegato Gruppo IPI

Prelios Integra

Leo Civelli, managing director Duff & Phelps

Previsioni di mercato, parola agli analisti

Luca Dondi, managing director Nomisma

Mario Breglia, presidente Scenari immobiliari Simone Roberti, head of research Colliers Ubs

Raffaella Pinto, head of research CBRE

Cristiana Zanzottera - head of research di BNP Paribas Real Estate

Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it

Moderato ottimismo sull'Italia, ma occhio ai populist

Uno studio di Nomisma pone l'accento sui rischi che si corrono alle prossime elezioni



Il 2018 si è aperto all'insegna di un moderato ottimismo sia a livello internazionale, che italiano. E' quanto emerge dal report **"The World in 2018"** curato da Nomisma. Quanto alle elezioni politiche del 4 marzo, secondo la società ci sono motivi di

preoccupazione. "Uno scenario in cui dovessero arrivare al potere i partiti cosiddetti populist sarebbe una fonte di preoccupazione, perché sono esponenti politici estremamente inesperti", ha sottolineato il capo economista Andrea Goldstein.

“ Il quadro che emerge è improntato a un moderato ottimismo, anche perché alcune delle maggiori preoccupazioni del 2017 alla fine hanno pesato al di sotto di quelle che erano le previsioni ”



Guarda la videointervista ad [Andrea Goldstein](#)

“In un paese estremamente complesso come il nostro, estremamente diviso, se dovessero prevalere i 5 stelle questo potrebbe essere un motivo di preoccupazione, ha aggiunto. “Diciamo che viviamo momenti di incertezza in cui sarebbe importante avere un grado di competenza anche più elevato che in passato”.

Quanto alla situazione negli Stati Uniti e all’operato dell’amministrazione Trump, secondo l’economista, “preoccupa lo scollamento fra una gestione della cosa politica impregnata di grande diletterantismo e il fatto che i mercati finanziari siano ancora così ottimisti”.

Andrea Goldstein, chief economist di Nomisma

“Questo saggio raccoglie i contributi di decine di esperti nei differenti campi dell’economia. Il quadro che emerge è improntato a un moderato ottimismo, anche perché alcune delle maggiori preoccupazioni del 2017, come il populismo e il protezionismo, alla fine hanno pesato al di sotto di quelle che erano le previsioni. La crisi finanziaria sembra finalmente superata a questo è un altro elemento importante. Ma non mancano i nuovi problemi, dalle crescenti disparità all’interno delle società alle tensioni di carattere geopolitico”.



Titoli di Stato, svolta negativa

Con la Fed impegnata nella normalizzazione dei tassi e le altre grandi banche centrali che studiano l'uscita dalle politiche ultracomodanti, cresce la pressione dai Treasuries ai BTP



A lungo annunciata e temuta, la svolta è arrivata e non si tratta di una notizia positiva per i piccoli risparmiatori, tradizionalmente abituati a dedicare al **comparto obbligazionario** una quota importante dei propri portafogli. Con la Fed impegnata nella normalizzazione dei tassi ufficiali, la Bce che inizia a mandare segnali al mercato sulla riduzione degli stimoli monetari e la

Bank of England che ritocca verso l'alto il costo del denaro, il mercato ha deciso di non scommettere più sulle emissioni sovrane dei Paesi occidentali. Con il risultato di una brusca flessione per i titoli del settore.

Capitalizzazione in calo

Il rendimento del Bund decennale è salito allo 0,54%, cosa che non accadeva da



La capitalizzazione globale dei bond è scivolata da inizio anno di 600 miliardi di dollari: oggi vale poco più di 49,3 mila miliardi, dopo aver sfiorato i 50mila miliardi a fine 2017, il livello più alto di tutti i tempi



cinque mesi. Mentre il Treasury di pari scadenza ha toccato quota 2,59%. Per rivedere lo stesso livello bisogna tornare a marzo 2017. Anche il BTp italiano ha chiuso su livelli sostenuti, sopra il 2% (2,03%). Quando i rendimenti salgono, il valore di chi ha questi titoli in portafoglio scende.

La capitalizzazione globale dei bond è scivolata da inizio anno di 600 miliardi di dollari: oggi vale poco più di 49,3 mila miliardi, dopo aver sfiorato i 50mila miliardi a fine 2017, il livello più alto di tutti i tempi.

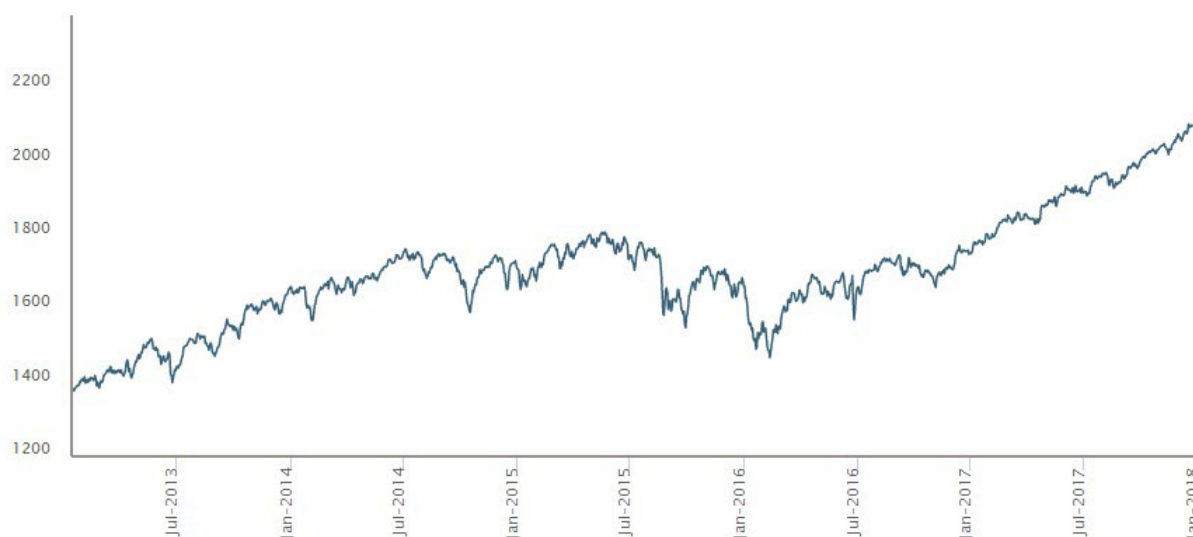
Né lo scenario sembra destinato a cambiare a breve: nei giorni scorsi la Bank of Japan ha ridotto da 200 a 190 miliardi di yen il target relativo agli acquisti di bond governativi a 10-25 anni, e a 80 da 90 miliardi quelli da 25 a 40, riducendo nel complesso gli stimoli monetari di 20 miliardi di yen. Considerato che finora la banca centrale nipponica è stata tra le più espansive,

si tratterebbe di un cambio di rotta destinato ad avere un certo seguito sul mercato.

Incognita Cina

Resta poi da inquadrare la posizione della Cina. Secondo alcune agenzie stampa, le autorità di Pechino avrebbero intenzione di avviare un piano di riduzione dell'esposizione in titoli del debito pubblico Usa temendo una prossima caduta dei prezzi. Il Governo cinese si è affrettato a smentire questa possibilità, parlando addirittura di "fake news", ma l'incertezza intorno al settore resta, considerato che la Cina è il secondo detentore del debito pubblico americano. Sta di fatto che lo scenario è quanto mai complicato per chi è stato abituato a considerare le emissioni obbligazionarie dei Paesi più solidi come la componente preponderante del portafoglio per la natura storicamente difensiva di questi asset.

MSCI WORLD DAILY PERFORMANCE



Per Bmo è il momento di puntare sulle convertibili

Da una parte i listini azionari, in buona parte reduci da record storici, dall'altra le difficoltà dell'obbligazionario. In uno scenario in cui diventa sempre più complesso generare valore, **Anja Eijking**, gestore del fondo F&C Global Convertible Bond di BMO Global Asset Management, ritiene sia il momento di puntare sulle obbligazioni convertibili, che presentano elementi delle due principali asset class: infatti da una parte prevedono la distribuzione delle cedole (per quanto con rendimenti più contenuti rispetto alle obbligazioni tradizionali) e il rimborso a scadenza, dall'altra consentono all'investitore di convertire i titoli di debito in un numero prefissato di azioni. "I dati macroeconomici globali e i risultati finanziari positivi sono stati fattori importanti, in particolare per i mercati statunitensi e giapponesi", ricorda l'esperta.

In questo contesto diversi emittenti si sono rivolti al mercato delle convertibili, come ad esempio Chugoku Electric Power e Suntec real estate investment trust di Singapore. Nel frattempo, Cypress Semiconductor negli Stati Uniti

e l'olandese BE Semiconductor hanno capitalizzato l'elevato valore delle azioni emettendo nuove convertibili. Inoltre il distributore di oggettistica per la casa e mobili francese Maisons du Monde e la società immobiliare Corestate Capital hanno fornito nuove opportunità di investimento al mercato.

"Il contesto economico globale rimane positivo, con una crescita in miglioramento, bassa inflazione e utili in aumento, tutti fattori positivi per i mercati finanziari", spiega. "Forti movimenti sul mercato obbligazionario potrebbero compromettere il contesto di bassa volatilità del mercato azionario". Il rischio politico statunitense, in particolare per quanto riguarda le investigazioni legate alla Russia, continua a pesare sul mercato. "L'indice di gradimento in calo per quanto riguarda il presidente Trump e la possibilità per i Democratici di ottenere la maggioranza al Congresso alle elezioni dell'anno prossimo potrebbero anche tornare al centro dell'attenzione", aggiunge Eijking. "Inoltre, le incertezze geopolitiche sollevate dalle relazioni internazionali e il protezionismo statunitense sono una ulteriore fonte di preoccupazione", conclude.





Se torna l'inflazione

Si moltiplicano gli allarmi per la risalita dei prezzi petroliferi, ma il ritorno del caro vita, a patto che sia senza strappi, è segno di crescita

La risalita del prezzo del petrolio verso i 70 dollari al barile, un livello lasciato senza farvi ritorno ben tre anni fa, è accompagnato dal grido d'allarme di numerosi analisti. Il timore, si sottolinea da più parti, è che il rialzo dell'oro nero possa erodere il **potere d'acquisto dei consumatori**.

Un timore in realtà sovrastimato a considerare l'esperienza storica. In primo luogo perché il prezzo del petrolio ha una relazione inversa con il dollaro, per cui quando il primo indicatore cresce, la valuta americana cala (e viceversa), consentendo quindi una compensazione per il consumatore europeo. Ovviamente entro una certa misura, senza strappi. In secondo luogo perché il rialzo dei prezzi petroliferi è da leggere soprattutto come conseguenza di una pressione

della domanda sull'offerta.

La crescita economica si va consolidando in tutto il mondo e c'è più richiesta di petrolio e derivati, per cui il prezzo sale.

Il ritorno dell'inflazione, per altro, sarebbe una manna dal cielo per il **comparto immobiliare**, dato che proprio la previsione di prezzi in ascesa domani è un incentivo ad acquistare oggi.

Del resto, i governatori centrali americano ed europeo hanno sempre considerato il target d'inflazione al 2% come spartiacque delle politiche monetarie.

Negli Stati Uniti il livello è stato pressoché raggiunto, e infatti la Fed ha avviato la normalizzazione dei tassi, in Europa siamo ancora distanti ed è lecito attendersi ancora un altro anno e mezzo di quantitative easing.

In breve

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



Mutui: nel 2018 volumi stabili e tassi ai minimi

Il mercato del credito chiuderà il 2017 con volumi erogati per circa 50 mld di euro. Siamo dunque in linea con i valori del 2016. Dopo una prima parte dell'anno che ha visto ancora una crescita dei mutui erogati alle famiglie, nel secondo semestre 2017 la spinta sembra aver diminuito la sua forza ed ha fatto registrare un rallentamento della domanda di credito.

[vai alla notizia >](#)

RE ITALY WINTER FORUM

Giovedì 25 Gennaio 2018
RE ITALY 2018 WINTER FORUM

RE ITALY 2018 Winter Forum - Il programma

Il programma provvisorio, in continuo aggiornamento, è disponibile sul sito www.reitaly.it

[vai alla notizia >](#)



Grandi città: mercato in crescita a Milano

L'ufficio studi del gruppo Tecnocasa ha realizzato una panoramica del mercato immobiliare italiano analizzando prezzi, compravendite e tendenze nelle grandi città in attesa dei dati conclusivi del 2017. A Bari le zone centrali registrano un buon andamento grazie ai quartieri di Murat-Libertà e di Borgo Antico, quartiere dove si segnalano investimenti finalizzati all'affitto.

[vai alla notizia >](#)



Immobiliare: italiani razionali nella scelta della casa

La luminosità degli interni, il quartiere, la posizione vicina ai propri punti di riferimento e la presenza di una terrazza. Sono questi gli aspetti principali che spingono gli italiani a scegliere una casa piuttosto che un'altra.

[vai alla notizia >](#)



Intesa Sanpaolo valuta la cessione di crediti deteriorati

Intesa Sanpaolo considera le opzioni strategiche nell'attività di servicing di crediti deteriorati, valutando la cessione di un portafoglio di crediti in sofferenza del gruppo attraverso il prossimo piano di Impresa.

[vai alla notizia >](#)



Osservatorio Mutuonline: nel 2017 aumentano i mutui prima casa (Report)

Il 2017 si chiude con il calo dei mutui di surroga e la scelta del tasso fisso per i (76,6% degli erogati per acquisto prima casa). Queste le principali evidenze emerse dall'ultimo Osservatorio elaborato da MutuiOnline.it, che evidenzia un progressivo aumento dei mutui erogati per acquisto prima casa (40,7%).

[vai alla notizia >](#)



Confedilizia: anche la City si accorge della crisi dell'immobiliare in Italia

Il Financial Times segnala che il mercato immobiliare italiano è l'unico in Europa ad essere in crisi e questa situazione provoca effetti negativi a catena, anche sul sistema bancario. Ora che se ne sono accorti alla City di Londra, ci arriverà anche la politica italiana?

[vai alla notizia >](#)



Italia: nel 2017 appalti ingegneria e architettura per oltre 1 mld

Il 2017 è stato un anno di crescita per la gare di ingegneria e architettura. Secondo i dati Oice, per la prima volta dall'inizio delle rilevazioni (1996) il valore complessivo messo in gara nel 2017 ha superato il miliardo di euro, arrivando quasi a 1,2 mld.

[vai alla notizia >](#)



È nata **Agire**, da una lunga storia con radici profonde. Il mercato immobiliare necessita di risposte diverse, di proattività, di un approccio innovativo e di un respiro internazionale con una grande conoscenza locale. **Agire** è la più grande società italiana indipendente dedicata ai servizi immobiliari: agile, dinamica e moderna. Venite a scoprire la differenza.

l'immobiliare è in movimento

- property management
- advisory and feasibility
- project management
- valuation
- due diligence
- development management
- facility and global services
- pilotage
- retail management
- design and engineering

Agire è nata dalla fusione di:

 arcotecnica

 IPI SERVIZI

 arcoengineering

 groma

www.agi-re.com