

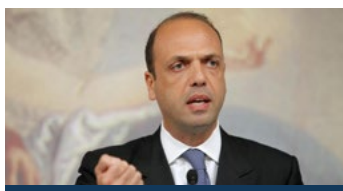
Quel legame da ricostruire con la finanza



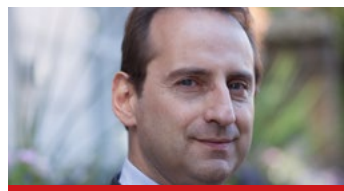
Focus Fia Immobiliari



Cresce l'interesse per
i Fia immobiliari



Rischio di patrimoniale
sulle case degli italiani



Il peso del real estate in
portafoglio è in salita



Assovib, le valutazioni
immobiliari

| Sommario

- 3** **LA COPERTINA**
Quel legame da ricostruire con la finanza
- 7** **IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 10** **L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 23** **FINANZA**
Scognamiglio (Jci Capital): Il peso dell'immobiliare in portafoglio è destinato a salire
- 27** **MONITOR LEGALE**
Assegnati (Cba): Buone prospettive per i Fia Immobiliari
- 30** **REPORT**
Mutui, vince il fisso
- 32** **REPORT**
Tecnocasa, prezzi verso la normalizzazione



Scognamiglio (Jci Capital): Il peso dell'immobiliare in portafoglio è destinato a salire

I valori di Borsa depressi e la creazione di un indice dell'immobiliare quotato spingono l'interesse degli investitori verso il settore



Assegnati (Cba): *Cresce l'interesse verso i Fia immobiliari, segno della vitalità del mercato immobiliare italiano. Ottimismo per il futuro del comparto*

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 22
17 settembre

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



Quel legame da ricostruire con la finanza

I segnali di ripresa che arrivano dall'economia reale non hanno fin qui avuto grande seguito in ambito finanziario.

Eppure, il legame tra le società del settore immobiliare e i capitali presenti sui mercati ufficiali è una condizione indispensabile per favorire lo sviluppo non solo del settore, ma dell'intero Paese.

Compravendite in ripresa

Le ultime stime di **Scenari Immobiliari** fanno ben sperare sul

fronte delle compravendite, attese in **crescita del 14,6%** nell'anno in corso, con un'ulteriore spinta dell'8% nel 2017, anno in cui dovrebbero tornare a salire anche i prezzi.

La ritrovata fiducia nel mercato residenziale, spiega lo studio, trae origine nella riduzione dell'imposizione fiscale (in particolare l'abolizione dell'Imu sulla prima casa), nell'**aumento dell'erogazione di mutui** (favorito sia dai tassi ai minimi storici, sia

14,6%

l'aumento delle compravendite attese nell'anno in corso

dal rinnovato interesse degli istituti di credito a puntare su questo filone del business, data la ridotta presenza di crediti deteriorati) e nel calo dei prezzi degli ultimi anni (che favorisce l'incontro tra domanda e offerta).

Il fatturato del **mercato residenziale** a fine 2016 dovrebbe raggiungere gli 86 miliardi di euro dagli 83 miliardi dell'anno scorso (+3,6%) -

86 miliardi

il fatturato previsto per il mercato residenziale

su un giro d'affari complessivo del real estate di 115,1 miliardi -, per poi passare a 91,2 miliardi nel 2017 (+6%).

Lavori in corso in Borsa

Questo rimbalzo ha prodotto solo ricadute lievemente positive sui titoli del settore quotati a Piazza Affari. L'indice Ftse Italia Beni Immobili ha perso oltre un terzo del valore



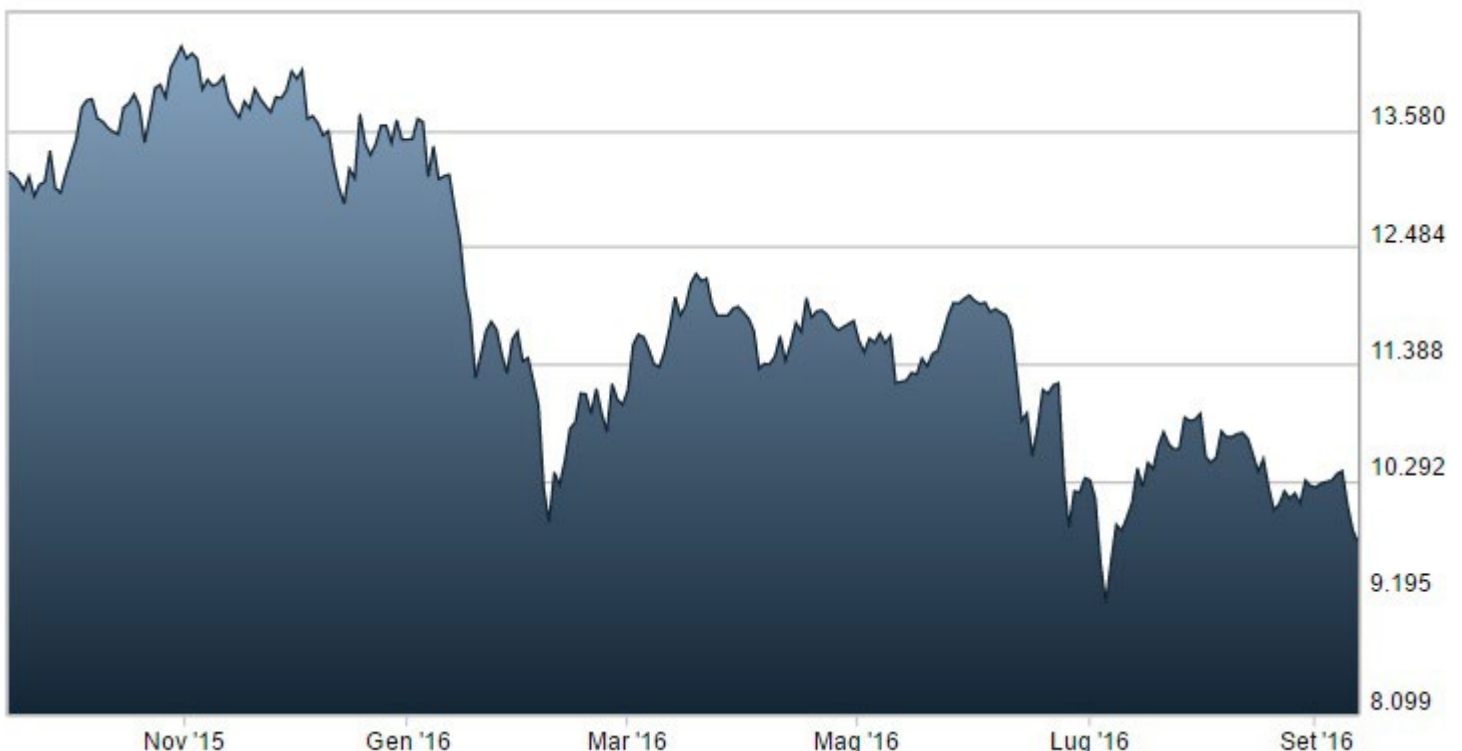
da inizio anno, a dimostrazione del fatto che sia i numeri prodotti dalle società del settore, sia le stime sui prossimi trimestri non lasciano sperare in un cambio di rotta deciso. Eppure i segnali positivi non sono mancati negli ultimi tempi. Mercoledì gli analisti di Mediobanca Securities hanno espresso il giudizio “outperform” con target price 0,7 euro su **Beni Stabili** dopo aver partecipato a un incontro con il management. Gli esperti evidenziano tra le altre cose che il piano sugli investimenti “sta procedendo bene”. Nel complesso, “mentre i vari progetti lanciati dal gruppo avranno bisogno di tempo” per mostrare un effetto

115 miliardi

il giro d'affari complessivo del real estate italiano

“sui flussi di cassa, gli attuali prezzi” di Borsa “offrono un interessante livello di ingresso considerando che l'azione scambia al 37% di sconto rispetto al Net Asset Value del primo semestre. Sempre nei giorni scorsi **Igd** ha comunicato di aver ceduto la partecipazione

Andamento Ftse Italia Beni Immobili ultimo anno





pari al 20% del capitale sociale di UnipolSai Investimenti Sgr a UnipolSai Assicurazioni per circa 4,5 milioni di euro e ha festeggiato il premio ricevuto dall'Epra (European Public Real Estate Association) per il livello di adesione agli standard europei in tema di trasparenza e comunicazione. Nello specifico l'associazione, dopo aver esaminato i bilanci di 117 società europee del settore, ha conferito alla Siiq per il secondo anno consecutivo il più alto riconoscimento al bilancio di sostenibilità 2015 (Epra sBpr Gold Award) e il secondo posto al bilancio finanziario consolidato 2015 (Epra Bpr Silver Award).

In cerca di nuovi approdi

La possibilità di cercare nuovi

approdi per recuperare la fiducia degli investitori è un tema da tempo dibattuto nel comparto. Anche se per Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, già tanto è stato fatto negli ultimi anni a livello di prodotti e normativa.

Intanto, secondo quanto riportato da Mf, le sgr immobiliari sarebbero pronte a lasciare **Assogestioni** per migrare in **Assoimmobiliare**, lamentando scarsa attenzione verso il mattone. Inoltre, segnalano le stesse sgr, né Assogestioni né Assoimmobiliare sono finora riuscite a promuovere le esigenze della categoria presso il governo. Una situazione che merita di essere seguita da vicino per capire se davvero potrà portare benefici a livello di sistema.

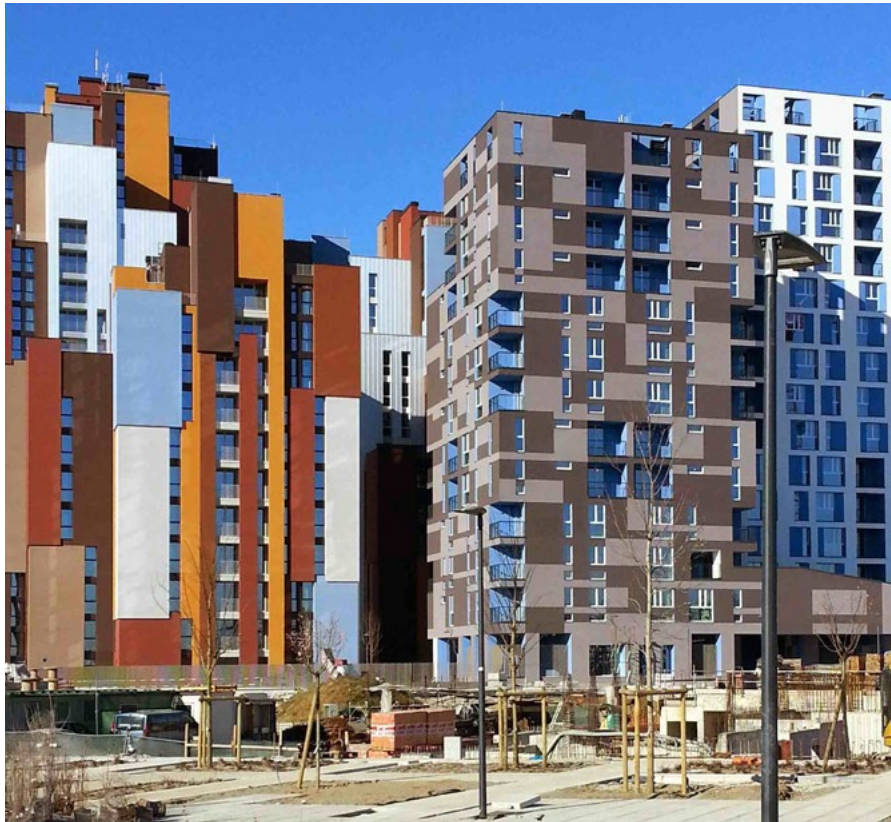
IL PUNTO DALL'ESTERO

Usa

Mutui in crescita

Continua la crescita delle richieste di mutui da parte delle famiglie americane, soprattutto per effetto delle **domande di rifinanziamento**, stimolate dalla necessità di abbassare il tasso medio in un quadro discendente dei tassi.

Nel periodo 3-9 settembre la Mortgage Bankers Associations (MBA) segnala che l'indice di riferimento ha registrato una crescita del 4,2% dopo il +0,9% registrato la settimana precedente. L'indice delle domande di rifinanziamento ha registrato un +1,74% rispetto alla settimana precedente. I tassi sui mutui trentennali sono scesi al 3,67% dal 3,68%.



Cina

Bolla in arrivo?

In Cina il mercato immobiliare continua a godere di buona salute, ma gli esperti indicano i **mutui** come possibile problema.

Infatti, nel primo semestre del 2016 sono **cresciuti del 112%** rispetto allo stesso periodo del 2015, e rappresentano il 47% del totale dei prestiti erogati nel Paese.

Oggi la massa dei mutui erogati arriva a 17.000 miliardi di yuan, un quarto dei quali emessi negli ultimi 12 mesi.

Eurozona

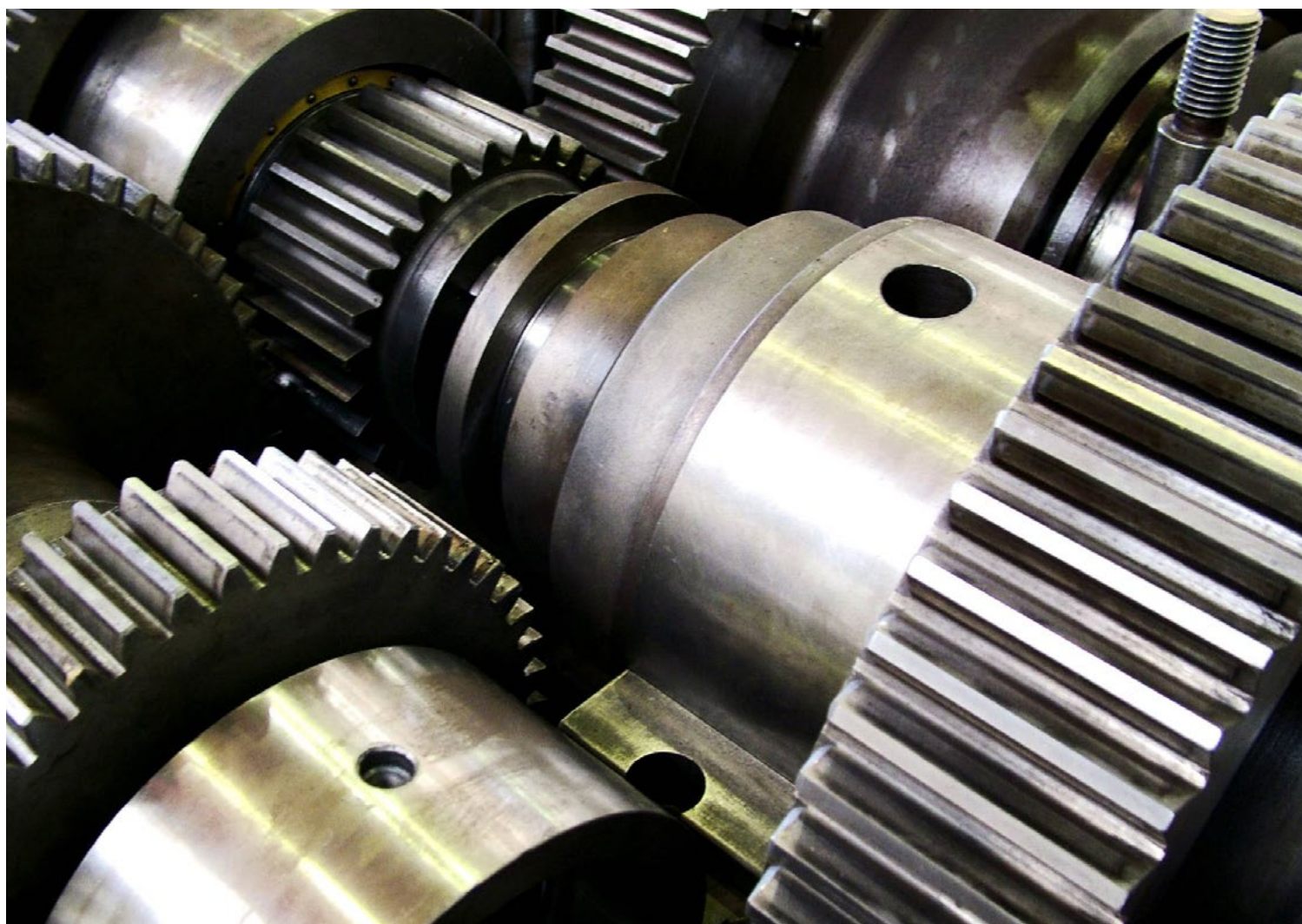
Male la produzione industriale

Cala la produzione industriale dell'Eurozona a luglio e allontana le prospettive di un rinnovato trend di crescita continentale. Secondo i dati pubblicati oggi da **Eurostat**, l'output ha registrato un calo mensile dell'1,1%. Il dato risulta peggiore delle attese degli analisti che erano per una diminuzione dello 0,9%.

Su base annua la produzione ha registrato un calo dello 0,5%. Spostando l'analisi sull'Europa a 28, si è registrato un calo dell'1% su base mensile, mentre su anno la produzione ha registrato una contrazione dello 0,1%.

Per l'**Italia** Eurostat rileva a luglio 2016 un dato positivo: +0,4% sul mese di giugno, quando invece aveva registrato un -0,3%. Preoccupante invece il dato di luglio 2016 rispetto a luglio 2015: -0,3%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)





DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Your global Real Estate advisor



Tira aria di patrimoniale sulla casa

Quando un ministro prende le distanze dal Governo sulla possibile introduzione di una patrimoniale, probabilmente i giochi sono fatti.

Il 13 settembre, si è tenuto il seminario sulla Legge di Bilancio organizzato da NCD, il partito del ministro dell'Interno **Angelino Alfano**. Tra i temi trattati, la casa. Visto che da tempo si parla di patrimoniale, Alfano ha ribadito che "Diciamo un no a caratteri cubitali a qualsiasi ipotesi di introduzione della **patrimoniale**". Fin qui tutto bene. Ma poi ha chiuso con, virgolettato, "Se ci sarà la patrimoniale non ci sarà il nostro voto".

Che un ministro prenda le distanze da eventuali scelte del Governo di

cui fa parte, potrebbe far pensare che dell'argomento si parli molto al Consiglio dei ministri. Che si scelga la trovata ad effetto, che nulla cambia nei fatti, perché ormai nulla di serio si può davvero fare, lo conferma l'intervento nella stessa sessione del vice ministro all'Economia, Luigi Casero, stesso partito di Alfano. "Sulla casa Ap (Alleanza Popolare) punta alla **eliminazione di tutte le piccole tasse**, come bolli e imposte di registro che penalizzano le transazioni e che rendono meno gettito di quanto costano". Qualcosa doveva pur dire. Perché nella stessa sessione era stato invitato anche il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, che

3,5 miliardi

il minor gettito derivante dall'abolizione dell'Imu sulla prima casa

da qualche tempo sta diventando il vero leader del settore immobiliare. Parla chiaro, conosce il settore e di solito fornisce dati molto interessanti. Durante il suo intervento ha ripetuto "Che **la patrimoniale in Italia già c'è**, è quella da quasi 22 miliardi sugli immobili diversi dall'abitazione principale. Una tassazione che toccava i 25 miliardi nel 2011, per ridursi poi di 3,5 miliardi a seguito della eliminazione della tassazione sull'abitazione principale. Ma altri interventi dovrebbero riguardare gli immobili ad uso diverso dall'abitativo, come quelli commerciali che sono locati ad artigiani e commercianti i cui proprietari sono piccoli investitori e che non danno più alcuna redditività in quanto la tassazione su tali immobili raggiunge l'80 per cento".

Quindi, l'eliminazione delle tasse sulla prima casa ha tolto **solo 3,5 mld sui 25 mld che gravano ogni**

25 miliardi

l'ammontare delle imposte sull'immobiliare

anno sugli immobili. E' importante, perché la tassazione sugli immobili è percepita come azzerata, da parte di tutti i governi. Tranne chi ne è colpito direttamente, nessuno se ne accorge. Quindi la tentazione di colpirli nuovamente è molto alta. Se poi consideriamo che una parte degli investimenti immobiliari passa dai Fondi, tassare i grandi capitali è gioco facile.

In poche ore la presa di distanza di Alfano dal Governo trova motivazioni dai dati economici: Istat conferma la deflazione in Italia, la **produzione industriale al -0,3%**, tutti dati negativi, tanto che anche il ministro Padoan ha dovuto ammettere che procederà a ridurre le previsioni governative. E se l'economia non riparte, c'è solo una strada.

"Noi lo diciamo con chiarezza: tutto ciò che serve all'edilizia scolastica non può essere bloccato dal Patto di

-0,3%

L'andamento della produzione industriale in Italia

stabilità". Lo ha affermato il presidente del Consiglio, Matteo Renzi, nel corso della sua visita alla scuola primaria antisismica di Bagnolo Piemonte (Cuneo). E' quello che abbiamo fatto mettendoci dei soldi quando siamo arrivati al Governo, perché io e Delrio venivamo dall'esperienza dei

Comuni e adesso siamo pronti a fare ogni tipo di investimento sull'**edilizia scolastica** perché tutto ciò che serve alla stabilità delle aule dei nostri figli è più importante della stabilità delle infrastrutture tecnocratiche e finanziarie. Su questo non si scherza". Insomma l'Ue ci deve dare maggiore flessibilità nei conti.

La risposta è arrivata subito. Il presidente della Commissione Ue, Juncker: "La legge di stabilità non diventi legge di flessibilità". Non se ne parla, rispettate i vincoli di bilancio. Senza la possibilità di emettere nuovo debito, non c'è alcuna possibilità che l'Italia possa mettere in cantiere iniziative concrete. E la patrimoniale sugli immobili si avvicina.

Progetto innovativo ai Navigli

HABITARIA Carlo Torre 39 è il nuovo progetto de La Ducale SpA, società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa, nel quartiere Navigli di Milano.

La Ducale SpA ha focalizzato la sua attività sul centro di Milano e HABITARIA Carlo Torre 39 è il primo ambizioso progetto realizzato in città che sarà terminato per l'estate del 2017. Frutto di un'innovativa concezione costruttiva, HABITARIA Carlo Torre 39 risponde ad **elevati standard qualitativi** e, come tutti gli immobili garantiti dal marchio HABITARIA, è stato progettato con il preciso obiettivo di creare un nuovo e più alto standard di esperienza del vivere quotidiano. Dal design architettonico elegante e contemporaneo allo studio particolarmente razionale degli spazi interni ed esterni, dall'alto livello qualitativo dei materiali e delle finiture alle tecnologie impiantistiche e criteri realizzativi che permettono di ottenere la **classe energetica A**: ogni dettaglio di HABITARIA Carlo Torre 39 è qualità dell'investimento nel tempo e qualità di vita ogni giorno.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

LE NEWS DALL'ITALIA

Gorno Tempini alla guida della Fondazione Fiera Milano

Al via il nuovo consiglio generale della Fondazione Fiera Milano, che rimarrà in carica tre anni. Ne fanno parte: **Giovanni Gorno Tempini** (presidente), Fabio Acampora, Giovanni Benedetti, Franco Bianchi, Carlo Bonomi, Simonpaolo Germano Buongiardino, Davide Vincenzo Dell'Acqua, Andrea Piero Dell'Orto, Andrea Giovanni Di Stefano, Dario Frigerio, Marilena Ganci, Mattia Giuseppe Granata, Ernesto Giorgio Iemmolo, Gianna Angela Martinengo, Alberto Meomartini, Massimo Minelli, Enrico Maurizio Naro, Nicola Orsi, Francesco Prinziavalli, Paola Profeta, Nicolas Rigamonti, Alan Christian Rizzi, Alessandro Rota, Stefano Rusconi, Monica Candida Vinci, Alfredo Zini.

Il **collegio dei revisori** è composto da: Giovanni Michiara (presidente), Stefano Brambilla, Alessandro Solidoro. Revisori Supplenti: Silvia Buono, Matteo Giuseppe Francesco Insam, Alberto Ribolla.

"Desidero ringraziare il Presidente Roberto Maroni- dichiara il nuovo presidente



Gorno Tempini - per avermi chiamato a questo prestigioso incarico e il Sindaco di Milano **Giuseppe Sala** che ha condiviso la designazione. Questo unanime consenso da parte dei maggiori stakeholders della Fondazione costituirà per me un ulteriore stimolo per un forte impegno in una Fondazione che, partendo dagli importanti risultati conseguiti nel tempo, saprà interpretare in modo sempre attuale il proprio ruolo al fianco di Fiera Milano SpA e al servizio dello sviluppo economico del territorio e del Sistema Paese nel suo insieme".

Gabetti per Finmatica

Gabetti Agency, in qualità di consulente esclusivo, ha assistito il Gruppo Finmatica nella selezione dell'immobile che ospiterà la nuova sede della società. L'immobile, di proprietà di un fondo immobiliare, fa parte del Centro Commerciale Minganti, realizzato alla fine del 2006 su un progetto dello studio Open Project di **Bologna** attualmente in corso di valorizzazione. Il complesso è situato in posizione centrale

e strategica, a completamento del Fiera District e a pochi minuti dal centro storico e dalla stazione di Bologna Centrale. Il Gruppo Finmatica si trasferirà nei nuovi uffici non appena ultimate le previste attività di riqualificazione funzionale e di personalizzazione degli spazi. Ha seguito l'incarico un team di professionisti locali coordinato da **Nicola Lanzi**, responsabile agency Emilia Romagna.

Forum Scenari Immobiliari, il riscatto del Sud

La crisi immobiliare, lentamente, si allontana dall'Europa. È una delle certezze, in questa fase piena di incognite, che emerge dal report di Scenari Immobiliari realizzato appositamente per il Forum omonimo. L'elevata liquidità e i bassi tassi di interesse comportano un **crescente afflusso di capitali nell'immobiliare** sia da parte delle famiglie che degli investitori istituzionali.

Il 2016 è stato caratterizzato però dalla Brexit, che potrebbe comportare un calo a fine anno del 14% del mercato inglese con conseguenze anche sul fatturato europeo, che diminuisce dello 0,2% a poco più di 700 miliardi di euro. Ma l'elemento più interessante del 2016 è **l'andamento positivo dei mercati del sud Europa**.

La Spagna cresce del 10,5% e torna ai livelli pre crisi. Il mercato italiano chiuderà l'anno a 121 miliardi di euro, ai livelli del 2010, con un più 3,6%. "L'anno prossimo – dichiara Paola Gianasso, vice presidente di Scenari Immobiliari – tornerà in territorio positivo anche l'Inghilterra dopo lo sbandamento del 2016 e la crescita sarà più robusta in tutti i Paesi europei." Il buon andamento dei fatturati, in quasi tutti i Paesi, dipende dagli incrementi dei volumi, mentre i prezzi



sono stabili o negativi, salvo qualche particolare segmento di mercato (come gli immobili nelle top location). "In Italia – dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – le quotazioni medie sono ancora negative (meno 0,8) nel residenziale, con qualche aumento solo negli uffici e nel commerciale di qualità e ben posizionato.

Nel 2017 ci attendiamo un ritorno sopra lo zero, ma di poco".

Negli ultimi cinque anni le quotazioni reali delle case (vedi tavola allegata) sono diminuite del 10,5% in Italia. Ma, se l'analisi si sposta agli ultimi 15 anni, il risultato risulta positivo con un 9,1% medio, con punte del venti per cento a Milano e Roma.

Licenziamenti, sindacati contro Caltagirone

Calt Cgil, Cisl e Uil uniti contro la decisione di **Cementir**, che ha annunciato di voler **licenziare un terzo dei suoi dipendenti**: 106 lavoratori, di cui 96 operai e 10 quadri e impiegati, distribuiti nei vari centri e stabilimenti della multinazionale del calcestruzzo che fa capo alla famiglia Caltagirone. Da Taranto, dove gli esuberanti previsti sono 47, ad Arquata Scrivia, in provincia di Alessandria, dove saranno in 25 a perdere il posto. E poi 21 a Spoleto (provincia di Perugia), 10 a Maddaloni (Caserta), 2 a Civitavecchia e uno a Roma. Feneal-Uil, Filca-Cisl e Fillea-Cgil contestano che una quota così sostanziosa di licenziamenti non giustificabile dai conti del gruppo. Cementir ha annunciato utili per 800



mln e ha comprato poche settimane fa la divisione cemento e calcestruzzo di Sacci spa.

Nei prossimi giorni la rappresentanza sindacale annuncerà le azioni che intende intraprendere.

Cresce la richiesta di prestiti

Nel corso di agosto il numero delle richieste di prestiti da parte delle famiglie italiane è cresciuto del 5,9% rispetto al corrispondente mese del 2015, confermando il trend in atto da inizio anno.

La performance positiva dell'intero comparto è stata trainata dai prestiti personali, sospinti dai bassi tassi di mercato e dalle appetibili offerte commerciali da parte degli operatori di settore, che hanno fatto segnare un incremento record pari a +14,1%, compensando la flessione dei prestiti finalizzati, che sono invece risultati in calo del -1,4% dopo 22 mesi consecutivi di incrementi.

Queste le principali evidenze che emergono dall'ultimo aggiornamento del Barometro CRIF che analizza l'andamento della domanda di prestiti (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online) contribute dagli Istituti di credito in EURISC, il Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF che raccoglie i dati relativi a oltre 78 milioni di posizioni creditizie.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Assovib: “Impegnati per valutazioni trasparenti”

La redazione di linee guida in campo immobiliare e la verifica sul campo che i principi indicati nei manuali trovino applicazione nella realtà.

Sono i due piani sui quali sta lavorando **Assovib** (Associazione società di valutazione immobiliare), come raccontato nell'intervista a Monitorimmobiliare.it dalla vice presidente **Silvia Cappelli**.

Quali sono gli obiettivi e il ruolo di Assovib in questa fase della vita associativa?

Assovib mantiene il focus specifico sulla valutazione immobiliare e l'indipendenza da altri settori e interessi confermando l'apertura alla collaborazione con altre associazioni. L'Associazione ha di recente rinnovato i suoi vertici, e anche la nuova presidenza è espressione di uno stakeholder di mercato interessato alla qualità e indipendenza delle valutazioni. Si è inoltre rinnovata la compagine associativa, che ha visto da un lato alcuni associati intraprendere recentemente altri percorsi di rappresentanza, dall'altro l'ingresso di nuovi associati.

Assovib conferma il suo impegno specifico a favore della valutazione immobiliare indipendente volta a mettere al servizio del sistema bancario



processi robusti e trasparenti che risultino un valido strumento di **risk mitigation**.

Proseguiremo quindi il nostro impegno nel **rendere il mercato delle valutazioni immobiliari in Italia più qualificato e trasparente**, in allineamento con gli standard europei ed internazionali.

Perché ha ancora senso una associazione che rappresenta le società di valutazione immobiliare?

Ha senso ed è importante oggi più che mai, come testimonia l'attenzione sempre crescente che le istituzioni hanno riservato alle posizioni che

LE NEWS DALL'ITALIA

Assovib ha rappresentato, e in generale ai temi del **conflitto di interesse**.

Tutte le normative e gli standard europei, internazionali e nazionali richiedono che il valutatore sia indipendente e non in conflitto di interesse.

L'adozione delle Linee Guida Abi e il recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva Mutui confermano a livello normativo la **centralità dell'indipendenza delle valutazioni immobiliari**.

Questa è di per se una motivazione forte perché sia opportuna un'associazione indipendente i cui componenti siano SOLO società di



valutazione e non altri player i cui interessi potrebbero far temere la mancanza dei requisiti di indipendenza. E' quindi quanto mai vivo il bisogno di una rappresentanza che oltre che **competente** e portatrice di **contenuti** sia autonoma, **anche dalla finanza immobiliare e dall'industria immobiliare**, e possa porsi come interlocutore delle Istituzioni potendo



LE NEWS DALL'ITALIA



garantire indipendenza e trasparenza. L'indipendenza della valutazione immobiliare risulta uno degli elementi cruciali in un contesto in cui la corretta valutazione dei collateral a garanzia di esposizioni creditizie è uno degli elementi centrali **per scongiurare rischi per il mutuatario, per la banca e in ultima analisi per la stabilità dell'intero sistema**. L'attenzione delle istituzioni per il nostro lavoro e le nostre competenze testimonia il valore del nostro contributo.

Su quali contenuti è impegnata attualmente l'associazione?

Assovib ha contribuito alla consultazione appena svolta da Banca d'Italia relativamente alle "Disposizioni di vigilanza per le banche" e "Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari", di particolare rilievo per le norme attuative relative al recepimento nel nostro ordinamento

della **Direttiva UE sui mutui**.

Assovib **collabora con ABI dal 2010 alle Linee Guida per la Valutazione Immobiliare**.

Inoltre saremo uno degli attori del nuovo progetto in partenza sempre sotto il coordinamento di ABI di un tavolo di lavoro che dalla fine di settembre si dedicherà alla definizione di Linee Guida per la valutazione e la gestione dei crediti anomali garantiti da immobili, in un momento in cui una quota significativa degli attuali Non Performing Loans risulta assistito da valutazioni che, al momento dell'erogazione, erano state effettuate in maniera non oggettiva e tracciabile. Per quanto riguarda il nostro impegno a livello internazionale, vorrei citare tre **tavoli** e organismi presso cui siamo attivi:

- 1) European Mortgage Federation
- 2) TEGoVA, responsabile degli EVS
- 3) La International Ethics Standard (IES) Coalition di cui fanno parte tra gli altri importanti network internazionali come RICS e FIABCI, con l'obiettivo allineare i principi etici varando nuovi standard con valenza internazionale.

Quali sono le priorità di intervento per il prossimo futuro?

Continuare a presidiare la definizione in Italia di **standard** compliant con gli standard internazionali, le norme attuative e le prassi di mercato che derivano dagli importanti e recenti



sviluppi sul fronte legislativo e delle Linee Guida.

Le banche e i valutatori devono cambiare approccio alla valutazione immobiliare, ora anche la legge lo chiede.

Servono reponsabilità, delle banche oltre che dei valutatori, di documentazione del lavoro svolto in modo chiaro e trasparente.

Gli istituti finanziari devono implementare **procedure e flussi organizzati, strutturati e dimostrabili** nelle valutazioni immobiliari e le società di valutazione immobiliare di Assovib

si candidano a interpretare queste esigenze mettendo in campo modalità di lavoro strutturate che comprendono la selezione e formazione dei periti, l'assegnazione degli incarichi, il monitoraggio e il controllo qualità. Esistono best practice di valutazione sul mercato e le società di Assovib ne fanno un punto di specifica attenzione. Far sì che queste best practices diventino diffuse presso tutti gli operatori per una **compliance non solo formale** deve essere un contributo diffuso e sicuramente è un impegno continuo di Assovib.

Solo in Italia i prezzi immobiliari calano sempre



L'Italia, con la Grecia, è l'unico Paese al mondo in cui i prezzi delle abitazioni sono in costante calo. Lo dice l'ultimo rapporto realizzato dall'advisor internazionale Knight Frank.

Allora, va bene dare la colpa della crisi italiana ai cattivi tedeschi che in Europa comandano a loro favore. Va bene dare la colpa al disastro economico che attanaglia parte del Vecchio Continente a causa delle politiche comunitarie. Andrebbe bene anche dare la colpa della crisi a un misterioso grande vecchio che sceglie i dannati e i salvati.

Va bene tutto, ma i numeri parlano

chiaro. Il mercato immobiliare italiano è l'unico, insieme alla Grecia, a registrare un costante calo dei prezzi degli immobili residenziali.

Le case in cui abitiamo, non oscuri prodotti finanziari. Sono i nostri risparmi. Italia: prezzi residenziali ultimi 12 mesi -1,2%, ultimi 6 mesi -1,4%, ultimi 3 mesi 2016 -0,4%. Si dirà, c'è la crisi.

Però, a parte la Grecia, tutti gli altri Paesi sono positivi. Francia, prezzi ultimi 12 mesi +0,3%. La Francia non è comparabile, diranno alcuni. Proviamo allora con la Spagna: prezzi ultimi 12 mesi +2,4%, ultimi sei mesi +1,1%, ultimi 3 mesi +0,4%. La Spagna non va

LE NEWS DALL'ITALIA



bene? Vediamo allora il Portogallo che, scusate, rappresenta proprio il minimo: prezzi ultimi 12 mesi +3,4%, ultimi sei mesi +1,4%, ultimi 3 mesi +1,1%.

Anche il Portogallo non è un mercato di riferimento? Allora arriviamo fino a Malta, poi però di più piccolo resta solo Andorra ma non ci sono i dati. Prezzi ultimi 12 mesi +8,8%. E poi la Gran Bretagna, che si fa un baffo della Brexit con +0,9% negli ultimi 3 mesi.

In cima alla classifica troviamo addirittura la Turchia, +13,9% negli ultimi mesi, +6,3% negli ultimi sei mesi, +3,8% negli ultimi tre. Nonostante il clima politico, gli attentati e la violenza i prezzi corrono. Allora saranno gli Stati Uniti a soffrire? Niente da fare, anche



loro stanno bene.

Ultimi 12 mesi prezzi residenziali +5,1% negli ultimi 12 mesi. Forse in Svizzera? Macchè, +1%, +0,4% e +0,3% i dati sui prezzi. Su 55 Paesi analizzati dal report KF appena pubblicato e in allegato, solo 5 registrano prezzi in calo negli ultimi 12 mesi: Ucraina, dove c'è la guerra, Grecia, Marocco, Hong Kong e Taiwan. E le prospettive non sono positive per noi.

Ora, se la crisi esiste solo in Italia e gli investitori stranieri da noi comprano solo immobili strategici e di prestigio (pochi) il motivo forse sta proprio dentro casa nostra.

Perchè i tagli di bilancio imposti dalla UE li stanno sopportando tutti, la crisi economica, se c'è, c'è per tutti.

A parte le motivazioni politiche, il punto è: c'è qualcuno che nel settore immobiliare abbia la forza reale di portare al legislatore delle norme che davvero vengano recepite? La risposta sembra essere no, perchè finora non se ne sono viste e i prezzi immobiliari lo confermano.

[Clicca qui per scaricare il rapporto](#)

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

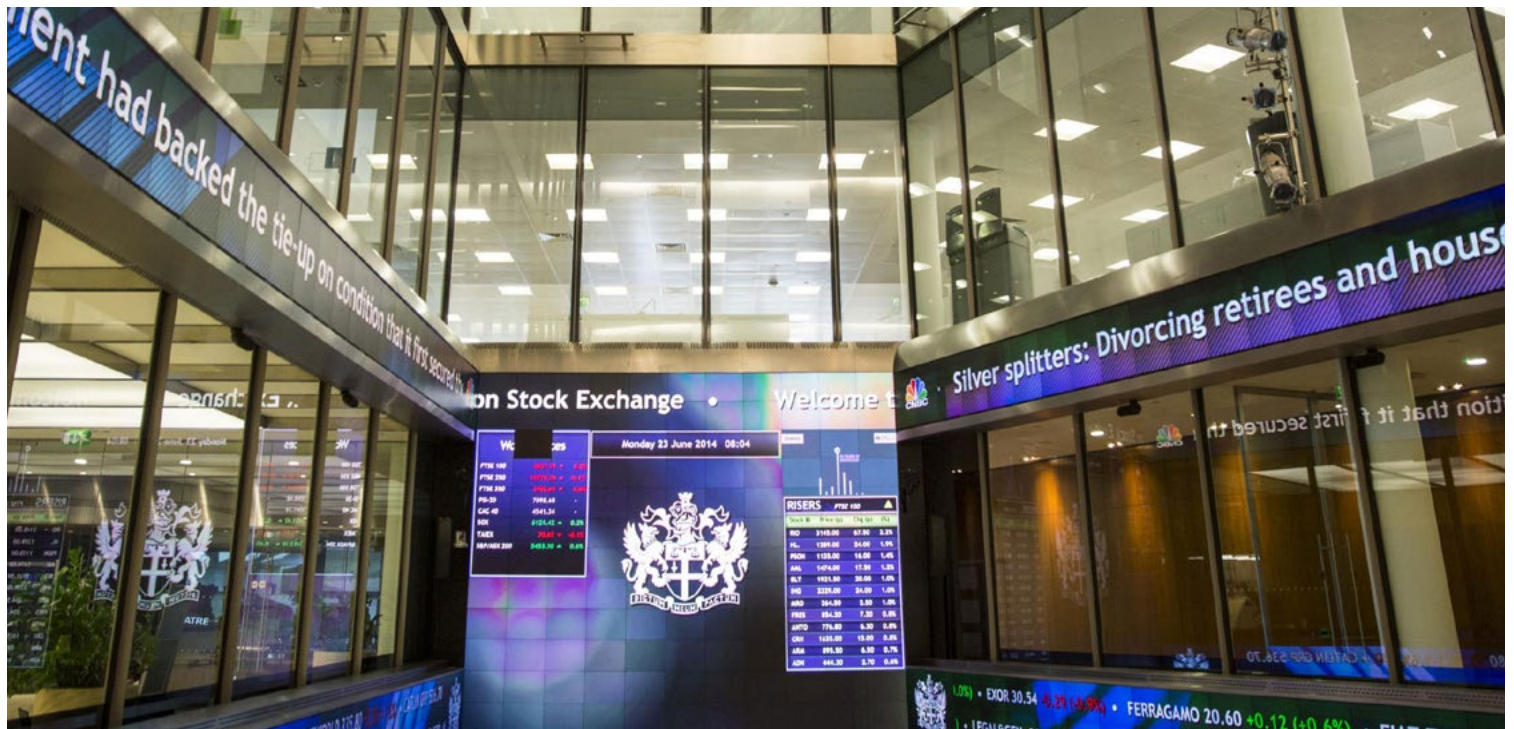
大成 **DENTONS**

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.



Scognamiglio (Jci Capital): Il peso dell'immobiliare in portafoglio è destinato a salire

I valori di Borsa depressi e la creazione di un indice del mattone di carta da parte di Msci. Due ragioni che spingono **Daniele Scognamiglio**, cio di **Jci Capital Limited**, a guardare con particolare interesse agli investimenti immobiliari nell'ambito di portafogli ben diversificati.

Tra rallentamento della crescita economica in Europa, incertezza sulle mosse della Fed e segnali

contrastanti che arrivano dai mercati emergenti, diventa un'impresa definire un asset allocation per un piccolo investitore. Quali sono le vostre asset class preferite e perchè? La seppur debole crescita economica, accompagnata da un basso tasso d'inflazione e da un'abbondanza di liquidità, ha rappresentato finora una **combinazione favorevole** sia per gli asset rischiosi che per il reddito



fisso. Tuttavia permane un forte pessimismo latente che continua a spingere gli investitori alla caccia di rendimenti apparentemente stabili, con pagamenti periodici, per esempio tramite l'acquisto di titoli azionari difensivi e di obbligazioni emesse dai Paesi emergenti. Il desiderio di sicurezza o la sottostima del rischio reale spesso genera risultati estremamente negativi, si pensi agli strumenti in voga durante la crisi finanziaria del 2007-2009.

Insomma, è pessimista sul futuro dei mercati?

Ci sono altre distorsioni create dalle banche centrali in questi anni,

3%

il peso dell'immobiliare nei portafogli di Jci Capital

che si aggiungono ai problemi strutturali delle economie mondiali, come la **debolezza del settore bancario europeo**, la crescita smisurata del debito societario negli USA, l'insignificante tasso di crescita della produttività dei paesi sviluppati. Per non parlare della politica monetaria espansiva introdotta dalla Banca del Giappone (BOJ) con l'acquisto di exchange traded funds (ETF), inclusi i real estate investment trusts, J-Reits. Gli shock o gli scenari che possono con probabilità maggiore turbare i mercati nei prossimi mesi sono dunque l'innalzamento dei tassi d'interesse da parte della Fed, l'incertezza derivante dalle elezioni negli USA e un peggioramento della situazione per le banche italiane che, al momento sono particolarmente in difficoltà.

Non ci sono ragioni per vedere il bicchiere mezzo pieno?

Un supporto potrebbe arrivare, seppure non nel breve termine, da una serie di politiche fiscali

con un'accelerazione della spesa pubblica da parte dei vari governi in Europa e negli USA. Questo avrebbe un effetto positivo, almeno in via indiretta, sul mercato azionario, e un impatto relativamente negativo sul mercato obbligazionario.

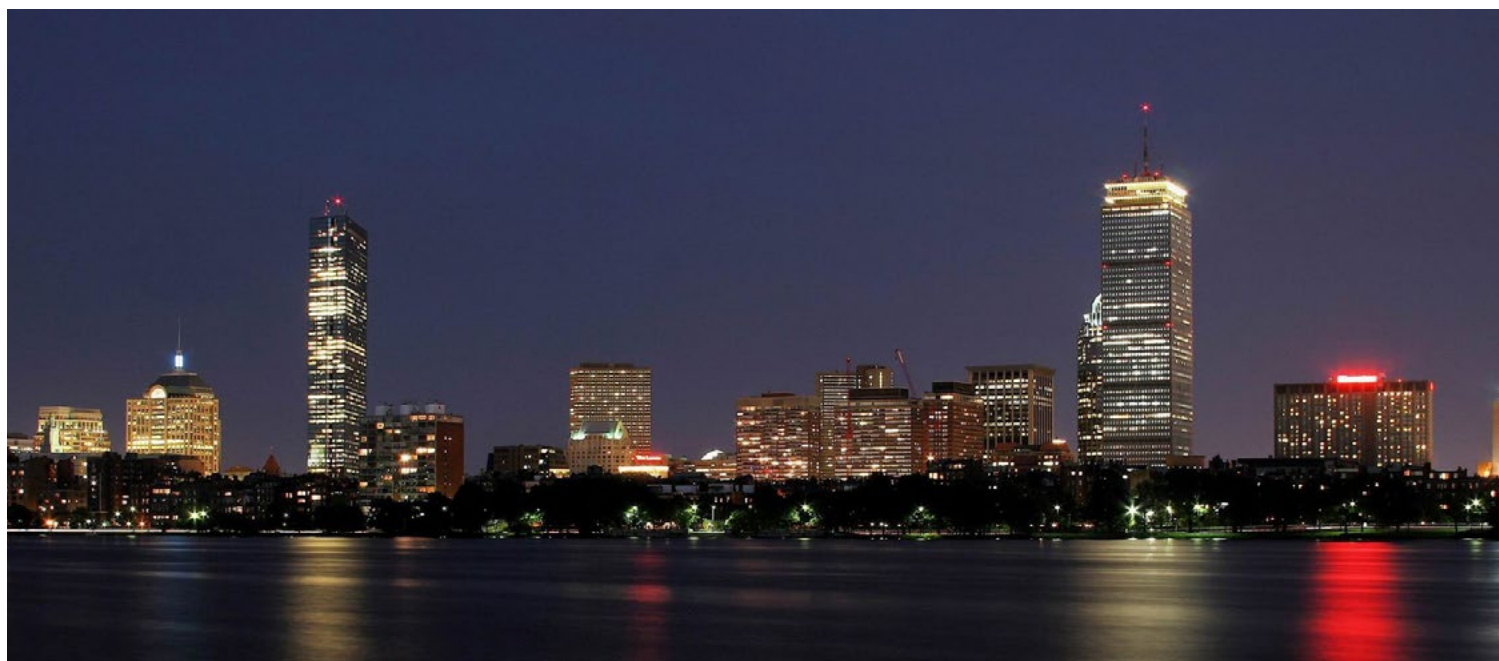
In quest'ottica **favoriamo il mercato azionario**, che dovrebbe entrare in una fase volatile nel breve periodo ma che potrebbe offrire rendimenti positivi nei prossimi 12 mesi.

Quali le aree geografiche e le valute a suo avviso più promettenti?

Puntiamo **soprattutto** sugli **Stati Uniti** e sulla **Gran Bretagna**, dove le prospettive di crescita rimangono promettenti. Con ogni probabilità il dollaro statunitense finirà col rafforzarsi, grazie ad un eventuale rialzo dei tassi d'interesse e ad una maggiore spesa fiscale. La sterlina

“Gli shock che possono turbare i mercati sono l'innalzamento dei tassi d'interesse da parte della Fed, l'incertezza derivante dalle elezioni negli USA e un peggioramento della situazione per le banche italiane”

inglese, dopo il cedimento relativo al Brexit, e dopo aver supportato l'economia britannica generando un aumento delle esportazioni, dovrebbe ritornare, seppure lentamente, verso i livelli degli ultimi anni. E' fondamentale notare che



3%

il peso dell'immobiliare nei portafogli di Jci Capital

in termini relativi l'area Euro rimane sfavorita, finché non viene risolto il problema bancario, e sbloccato il flusso creditizio verso le famiglie e le aziende, la crescita economica in Europa rimarrà anemica.

Nei vostri portafogli c'è spazio per il real estate?

Il settore rappresenta un'opportunità d'investimento molto interessante per noi, sia direttamente in termini di rischio e rendimento, e sia per il fatto

che i titoli di questo comparto reagiscono in maniera opposta rispetto agli altri titoli del settore finanziario. Al momento investiamo principalmente in **REITs** in Europa e negli Stati Uniti, con un peso nei nostri portafogli azionari intorno al 3%.

Contiamo a breve di aumentare questa proporzione perchè a fine Agosto il comparto del Real Estate è diventato un settore a se stante nella **classificazione GICS** (Global Industry Classification Standard) per gli indici MSCI e S&P Dow Jones. L'interesse degli analisti aumenterà, così come la trasparenza per questo tipo d'investimento. La correlazione con gli altri titoli finanziari decrescerà progressivamente e il real estate offrirà una maggior diversificazione di portafoglio e possibilmente una maggior crescita di lungo periodo.





Assegnati (Cba): Buone prospettive per i Fia Immobiliari

Francesco Assegnati, partner dello studio **Cba**, ha lavorato di recente al lancio di un Fia Immobiliare con oltre 300 milioni di portafoglio. Un veicolo voluto da Conad e Cattolica, con Savills gestore del fondo Mercury. Partendo da questa operazione, abbiamo fatto con lui il punto sullo strumento, per poi allargare lo sguardo al mercato immobiliare nel suo complesso.

Ci sono spazi di crescita per Fia?

“Direi di sì, dato che nei giorni scorsi abbiamo finalizzato insieme agli Studi Chiomenti e Baker

una complessa operazione di trasferimento di un patrimonio immobiliare di valore pari a circa 300 milioni, i cui investitori sono parte del gruppo Conad e Cattolica Assicurazioni. L'operazione si colloca ai **vertici dimensionali** dei fondi di investimento italiani interamente dedicati al settore del commercio e rivolti ad investitori istituzionali di lungo periodo.

Qualche tempo prima è stata finalizzata un'altra operazione di trasferimento di immobili da un Fia Quotato – Investietico a due



differenti Fia, uno dei quali, quello maggiormente dimensionato ha acquistato immobili a destinazione Rsa per un ammontare pari a circa 100 milioni di euro.

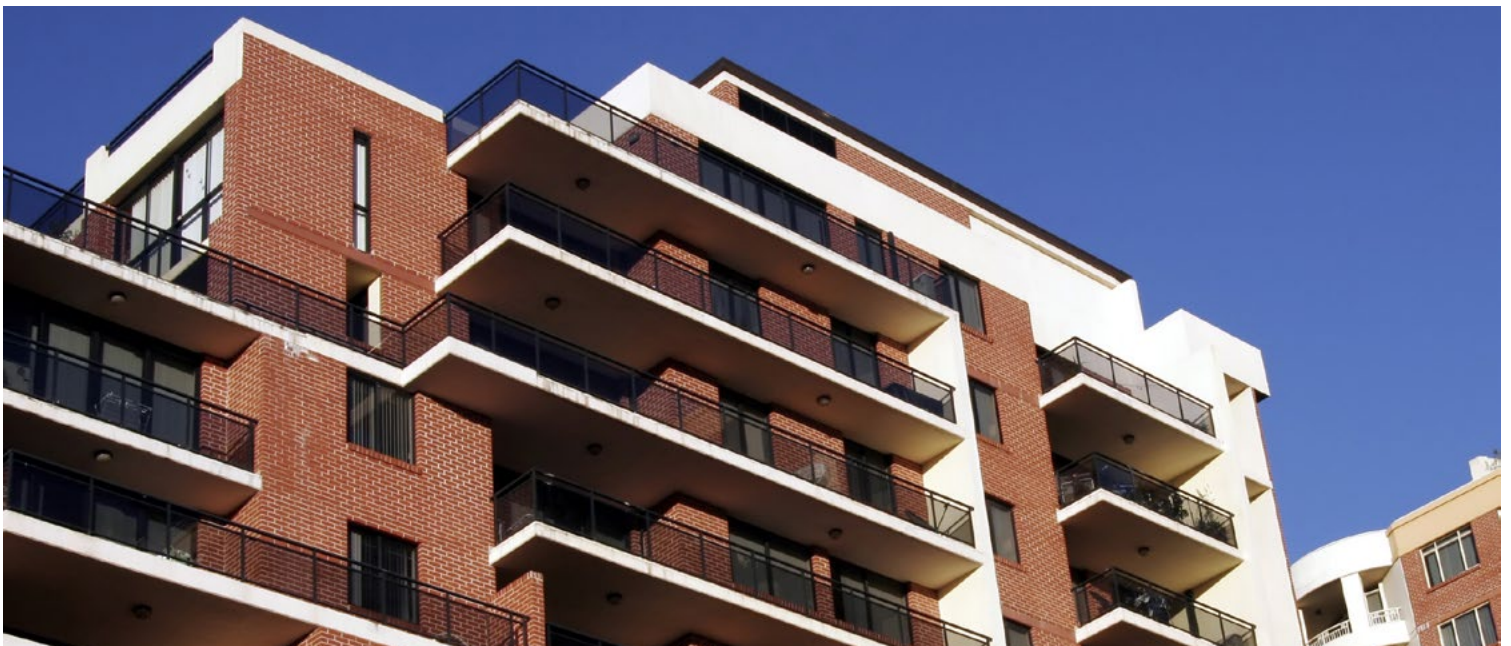
Può descrivere le caratteristiche dell'operazione?

Per Aedes SGR (società gestore del Fia cedente Investietico e di uno dei due Fia acquirenti) abbiamo seguito sia i profili legali/regolamentari, che quelli tributari. L'operazione critica le tipiche della fase di compravendita immobiliare, **complessi aspetti regolamentari** se si tiene conto che, oltre all'utilizzo

di specifici strumenti del settore immobiliare (appunto i fia), proprio uno di questi strumenti è destinato ad investitori retail e, quindi, quotato sul mercato regolamentato gestito da Borsa Italiana.

L'operazione ha di fatto comportato **l'estinzione di un fondo quotato** (giunto a sua scadenza) e l'utilizzo del medesimo strumento da parte dei nuovi investitori. Si individua, quindi, una positiva continuità per il settore del risparmio gestito.

Questa operazione, inoltre, integra due aspetti che in parte rispecchiano l'attuale situazione del mercato immobiliare italiano e cioè, decisi investimenti da parte di operatori esteri, e interesse verso immobili a destinazione speciale come le Rsa. Proprio con riferimento al settore sanitario ed alla relativa componente immobiliare, si





osserva una forte richiesta da parte degli operatori professionali che evidentemente ritengono l'attività come adatta ad investimenti di lungo periodo, anche tenuto conto, in base alle informazioni a nostra disposizione tengono conto anche di aspetti di natura demografica.

Molti lo sapranno già, ma proviamo comunque a spiegare cos'è un Fia immobiliare

Si tratta di organismi di investimento collettivo del risparmio che rispetto ad altri strumenti di settore **investono esclusivamente o principalmente in immobili** (diritti reali immobiliari etc); a loro volta gli Oicr sono "organismi finalizzati alla prestazione del servizio di gestione

collettiva del risparmio che tra le sue principali caratteristiche prevede la gestione in monte nell'interesse degli investitori ed in base ad una predeterminata politica di investimento. Sono quindi strumenti idonei a essere utilizzati per la veicolazione di investimenti nel settore immobiliare da parte di soggetti che detenendo l'investimento per trarne benefici economici, vogliono essere tutelati nell'ambito di un sistema vigilato (il gestore, la banca depo etc) e professionale (il gestore). Proprio l'aspetto della **governance** ha in alcuni casi creato alcuni temi di discussione unitamente ai profili fiscali. L'analisi fiscale degli strumenti è meritevole di un approfondimento.

L'analisi sul tema governace, apre evidentemente, a quella inerenti i nuovi strumenti Sicaf e Siiq (anche se queste ultime certamente con differenti finalità ed utilizzi).

Proviamo ad allargare l'orizzonte. Qual è la sua visione sull'immobiliare in questo momento?

"In base al numero di operazioni in corso non si può che ipotizzare ottimismo. Rispetto ad anni decisamente più difficili le transazioni effettuate e quelle in corso sono di tutto rispetto. Inoltre si osserva un informato interesse da parte degli investitori esteri".



Mutui, vince il fisso

Con i tassi ai minimi storici, è ancora il tasso fisso a essere il preferito nella sottoscrizione dei mutui, che sempre più spesso avviene per supportare l'acquisto della prima casa, per quanto le surroghe restino maggioritarie. Sono alcuni dei dati che emergono dall'ultima rilevazione di **Mutuonline.it**.

I nuovi trend

Prosegue la tendenza, già registrata a inizio del secondo semestre 2016, delle erogazioni di mutui per l'acquisto della prima casa con il 43,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (27,2%), segno che siamo in un periodo particolarmente favorevole.

Intanto i mutui di surroga mantengono il primato con il

SCARICA
LA RICERCA

48,2%

l'incidenza delle
surroghe sul totale

122.850 euro

l'importo medio erogato

48,2% delle erogazioni totali. Il tasso fisso con il 68,4% delle sottoscrizioni si riconferma la forma di mutuo maggiormente erogata nei primi otto mesi dell'anno rispetto al tasso variabile per il quale si è registrato il 27,1%. Per quanto riguarda la durata, invece, **la maggioranza dei mutui erogati ha una**

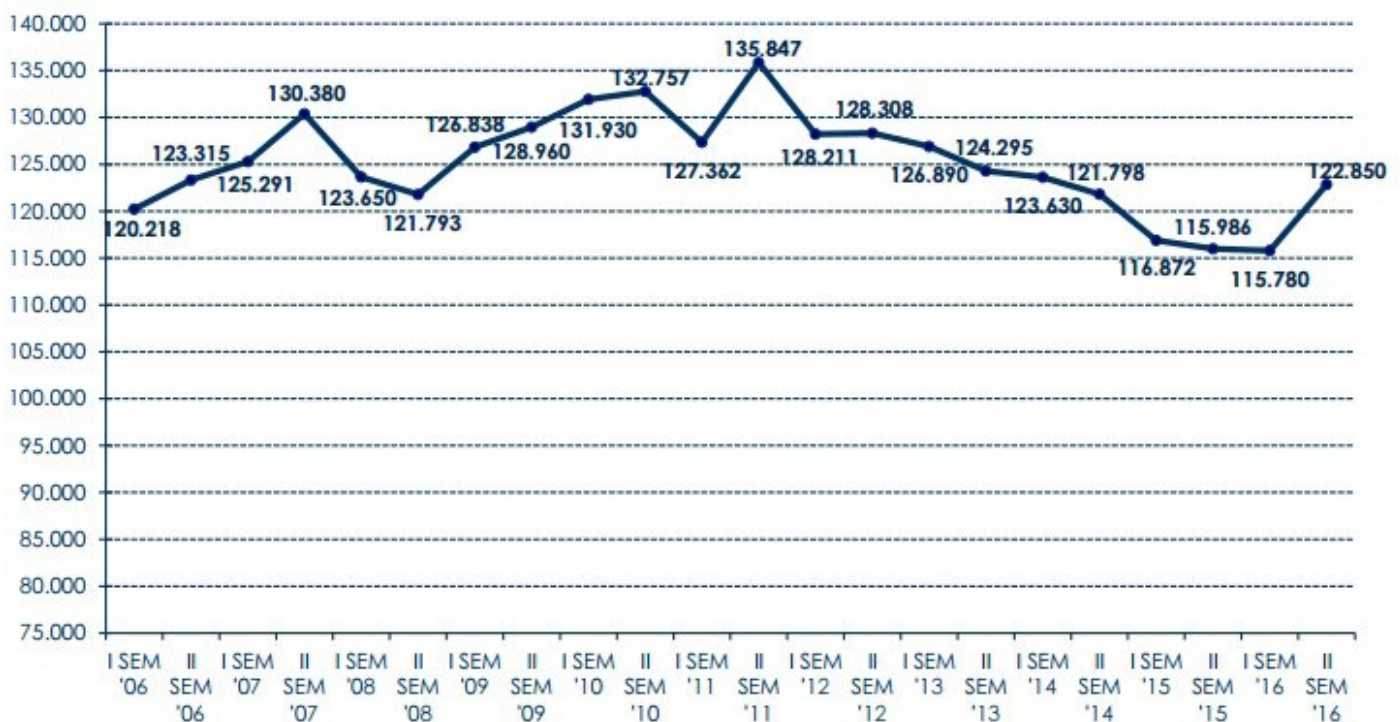
durata di 20 anni (il 27,9%) e di 30-40 anni (il 20,7%).

Inoltre, ammonta al 30,3% la richiesta di mutui per le classi di Loan-to-Value (LTV) tra il 71 e l'80% del valore dell'immobile, con il 25,7% dei mutui effettivamente erogati che conferma un tale LTV.

Forte domanda al Centro

L'importo medio dei mutui erogati è stato pari a **122.850€**, in aumento rispetto al secondo semestre del 2015 (115.986€). A livello di localizzazione geografica i mutui erogati si sono distribuiti per il 40,4% nel Centro, seguiti dal Nord Italia con il 40%, dal Sud (13,4%) e dalle Isole (6,2%).

Importo medio mutui erogati
euro, rilevazioni semestrali





Tecnocasa, prezzi verso la normalizzazione

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia. Lo rivela un'indagine di **Tecnocasa**.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%, mentre Milano è sostanzialmente stabile (-0,1%), meglio di Roma che cede l'1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

Vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una

**SCARICA
LA RICERCA**

-5,5%

**il ribasso più forte,
a Genova**

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE - ITALIA

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

maggior concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%).

Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggior concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

Calano i tempi di vendita

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a **159 gg** nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa. L'andamento

dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali.

Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a **canone libero**, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

VARIAZIONE PREZZI GRANDI CITTA' - I semestre 2016

<i>Città</i>	<i>Variazioni percentuali prezzi I sem 2016 (su IIsem15)</i>
BARI	-0,8
BOLOGNA	+0,3
FIRENZE	+0,4
GENOVA	-5,5
MILANO	-0,1
NAPOLI	-0,8
PALERMO	0
ROMA	-1,0
TORINO	-1,5
VERONA	+0,1
Media	-0,9

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**

