

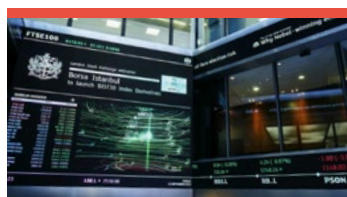
Il Settimanale
del Real Estate

Anno 2016
Numero 15
9 luglio

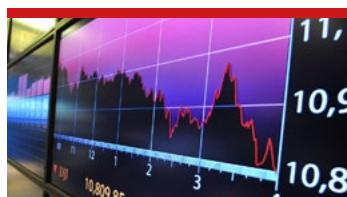
REVIEW

WEB EDITION

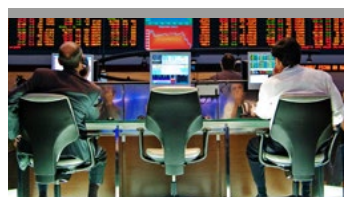
Milano traina la ripresa dell'immobiliare



La Brexit mette in ginocchio i fondi londinesi



Fondi o Etf per investire nell'immobiliare



Npl, mercato pronto al decollo



Mutui, la preferenza va al tasso fisso

| Sommario

- 3 LA COPERTINA**
Milano traina la ripresa dell'immobiliare
- 7 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 10 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 15 FINANZA**
Fondi o Etf per investire nell'immobiliare
- 18 FOCUS FONDI IMMOBILIARI**
La Brexit mette in ginocchio i fondi londinesi
- 21 NPL**
Npl, mercato pronto al decollo
- 23 MONITOR LEGALE**
Tris di studi per il palazzo di Renzo Piano
- 23 MONITOR LEGALE**
Rulli cambia casacca
- 24 REPORT**
Preferenza al tasso fisso
- 26 REPORT**
Prezzi stabili per le case



Fondi o Etf per investire nell'immobiliare

Per Cassa Lombarda non è ancora il momento di abbandonare la prudenza. Per gli asset del real estate fino al 5% del portafoglio

Il Settimanale del Real Estate
Anno 2016
Numero 15
9 luglio

REVIEW

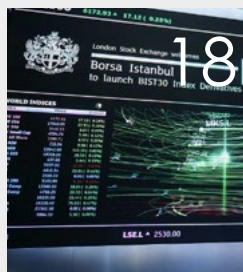
WEB EDITION

© 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



La Brexit mette in ginocchio i fondi londinesi

Corsa degli operatori a congelare i riscatti, in attesa che si plachi la tensione



Milano traina la ripresa dell'immobiliare

Le condizioni per cambiare marcia ci sono, almeno a **Milano**. È la sensazione che si è ricavata assistendo alla presentazione dell'ultimo **Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Milano**, realizzato in collaborazione con la sezione Fimaa del capoluogo lombardo.

Occasione Brexit?

“Nel post-Brexit siamo alle prese con uno scenario caratterizzato da **fattori contrastanti**: da una

parte aumenterà richiesta di uffici in locazione e residenze dei top manager per le multinazionali che cambieranno sede, dall'altra è possibile che si assista a una penalizzazione dei mercati più fragili a causa dell'instabilità generale”, ha spiegato **Vincenzo Albanese**, presidente di Fimaa Milano Monza & Brianza prendendo la parola in occasione dell'evento che si è tenuto nella Sala Colonne del Palazzo Giureconsulti di Milano. “Non dimentichiamo che solo

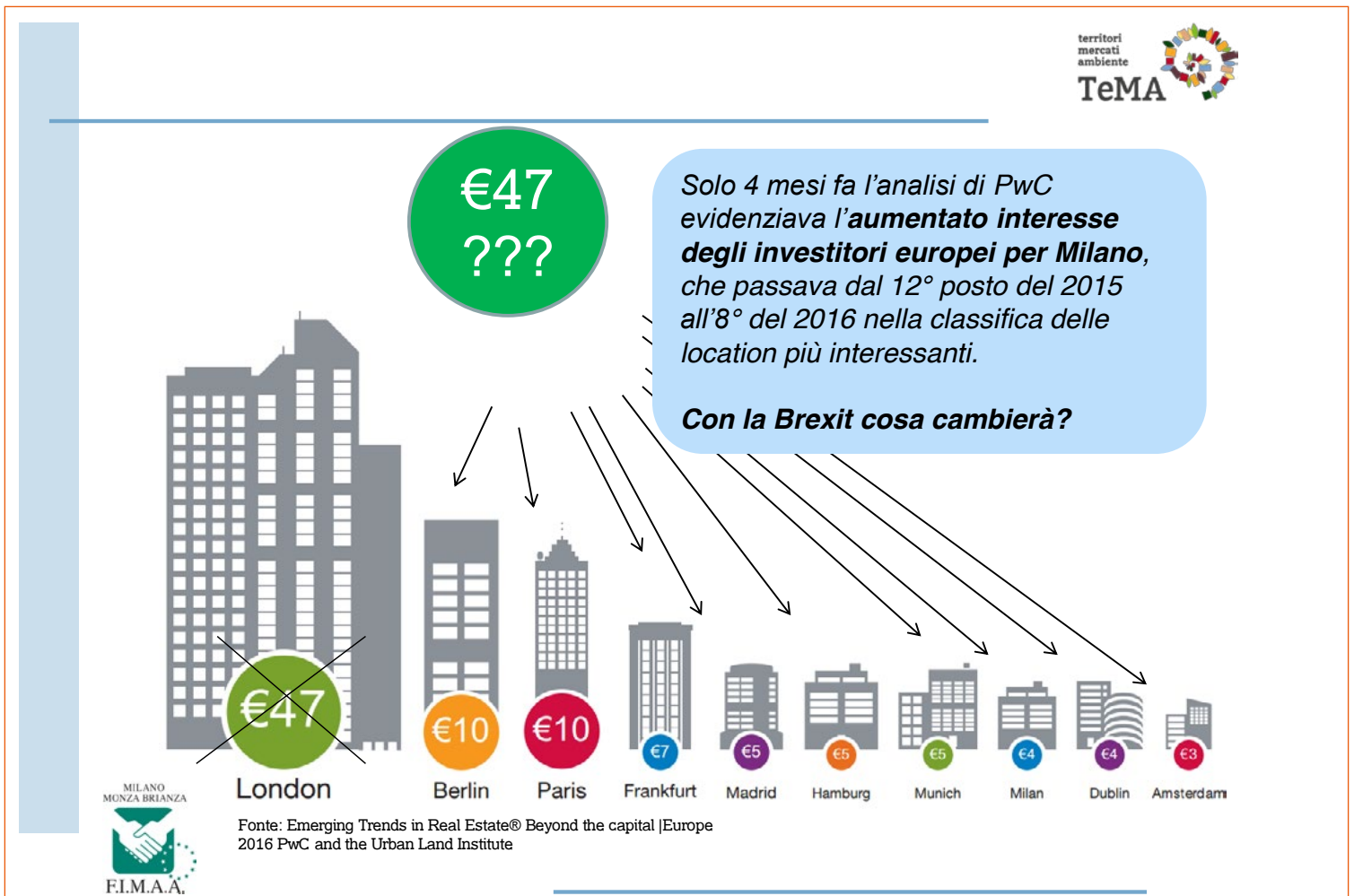
“Solo quattro mesi fa un’analisi di PwC evidenziava l’aumentato interesse degli investitori europei per Milano”

quattro mesi fa un’analisi di PwC evidenziava l’aumentato interesse degli investitori europei per Milano, che passava dal 12° posto del 2015 all’8° del 2016 nella classifica delle location più interessanti. Con la Brexit cosa cambierà? Risposte in

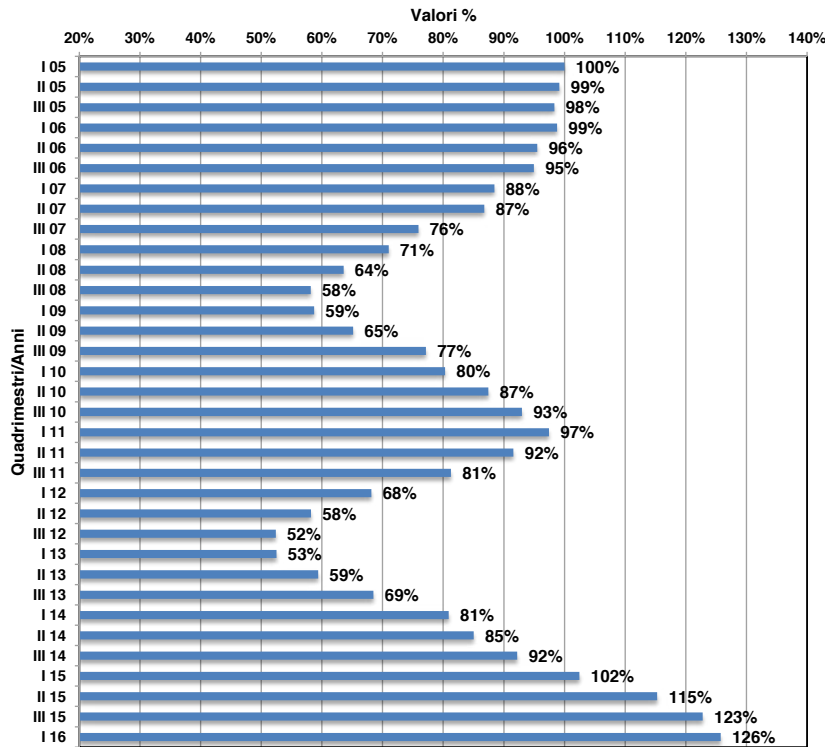
merito potremo averle solo più in là”.

L’evoluzione del mercato

Albanese si è soffermato anche sui mutamenti in atto sul fronte della domanda e su quello dell’offerta. “L’acquirente è molto oculato nell’acquisto. La parola d’ordine è: qualità”, ha ricordato. Per poi sottolineare che queste considerazioni vanno calate all’interno di un **trend delle compravendite tornato positivo** non solo nel capoluogo lombardo, ma in tutta Italia. “Per altro”, ha aggiunto,



Il «clima di fiducia»: l'indice sintetico



Indice sintetico
Mostra l'ottimismo/
pessimismo in base
all'andamento dell'attività
monitorato dagli altri 4
indici analitici (domanda,
offerta, scambi, prezzi)

IQ 2016
clima di fiducia
verso la
stabilizzazione

Il valore percentuale
indica una variazione
rispetto all'anno 2005,
base dell'analisi.

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

“assistiamo a un miglioramento condizioni economiche delle famiglie”. Non manca però un invito a non sottovalutare i freni come “il rallentamento delle intenzioni di acquisto della casa e il supporto ancora rilevante della famiglia di origine nell'acquisto”.

Sentiment stabile

Quindi Albanese ha presentato i risultati del **Sentiment**, costituito da un questionario che viene compilato dagli associati e misura alcune variabili significative dell'attività particolarmente.

Queste informazioni sono di tipo qualitativo e si riferiscono alla variazione (+ - =) delle richieste di appartamenti (domanda), della quantità di appartamenti immessi sul mercato (offerta), del numero di scambi, e dell'andamento dei prezzi. Tale variazione riguarda l'ultimo quadrimestre rispetto al precedente. Bene i risultati indicano che è in atto una stabilizzazione del mercato che fa ben sperare su una ripresa.

Transazioni in ripresa

L'incontro è servito anche ad



La videointervista a Enzo Albanese



La videointervista a Marco Dettori

[Clicca per leggere i dati dell'Osservatorio su Monitorimmobiliare.it](#)

ascoltare le parole di Marco Dettori, presidente di Tema-Territori Mercati e Ambiente, che ha sottolineato come il ruolo di Milano sia decisivo per tutto il territorio di riferimento. Il quale ha sottolineato che l'incremento nell'ordine del 25% delle transazioni nel capoluogo lombardo, nel corso del 2016, sono il miglior viatico per la ripresa. “Oggi i consumatori

“Oggi i consumatori trovano prezzi convenienti, disponibilità del venditore a trattare e condizioni di accesso al credito fuori dall'ordinario”

trovano prezzi convenienti, disponibilità del venditore a trattare e condizioni di accesso al credito fuori dall'ordinario”, ha sottolineato. “Da qui in avanti assisteremo a una stabilizzazione dei prezzi e la possibilità di accedere a una serie di opportunità derivanti dalle condizioni generate dal referendum Oltremanica, che potrebbe aprire una fase molto positiva sia per il comparto residenziale, che per il non residenziale”.





Uk

Prezzi in calo a Londra

Secondo le rilevazioni di Casa.it, a Londra i valori delle trattative sono calati del 5,5% dopo il SI alla **Brexit**, mentre la domanda è diminuita del 19% in 4 giorni. Anche il mercato degli immobili di pregio ha subito un rallentamento, soprattutto nelle zone top come il quartiere di Kensington e l'area di Notting Hill. Boom delle richieste di case in Scozia (+150%) da parte di famiglie del Regno Unito. “Lo spettro di una **“Bolla Brexit”**, sul mercato residenziale londinese viene considerata più che probabile dalla maggioranza degli operatori locali - spiega Alessandro Ghisolfi, Responsabile del centro studi di Casa.it - soprattutto per quanto concerne il segmento top del mercato. Sebbene nell'ultimo trimestre i valori di vendita delle case a Londra abbiano registrato una nuova crescita del 9,8%, la Brexit ha, nel giro di poche ore, fatto scendere i valori delle trattative di 5,5 punti percentuali. Oggi le case di Londra valgono in media 33mila euro in meno rispetto ai prezzi record registrati 7 mesi fa, il costo medio di un appartamento è valutato intorno ai 590.000 euro”. Un calo a cui è seguita anche la frenata della domanda: “I dati registrati sui principali portali immobiliari inglesi – continua Alessandro Ghisolfi – dicono che le richieste per le case a Londra sono calate del 19% in 4 giorni, mentre la domanda di chi cerca casa in Scozia, proveniente dalle famiglie del Regno Unito, è curiosamente cresciuta del 150% in soli 5 giorni.

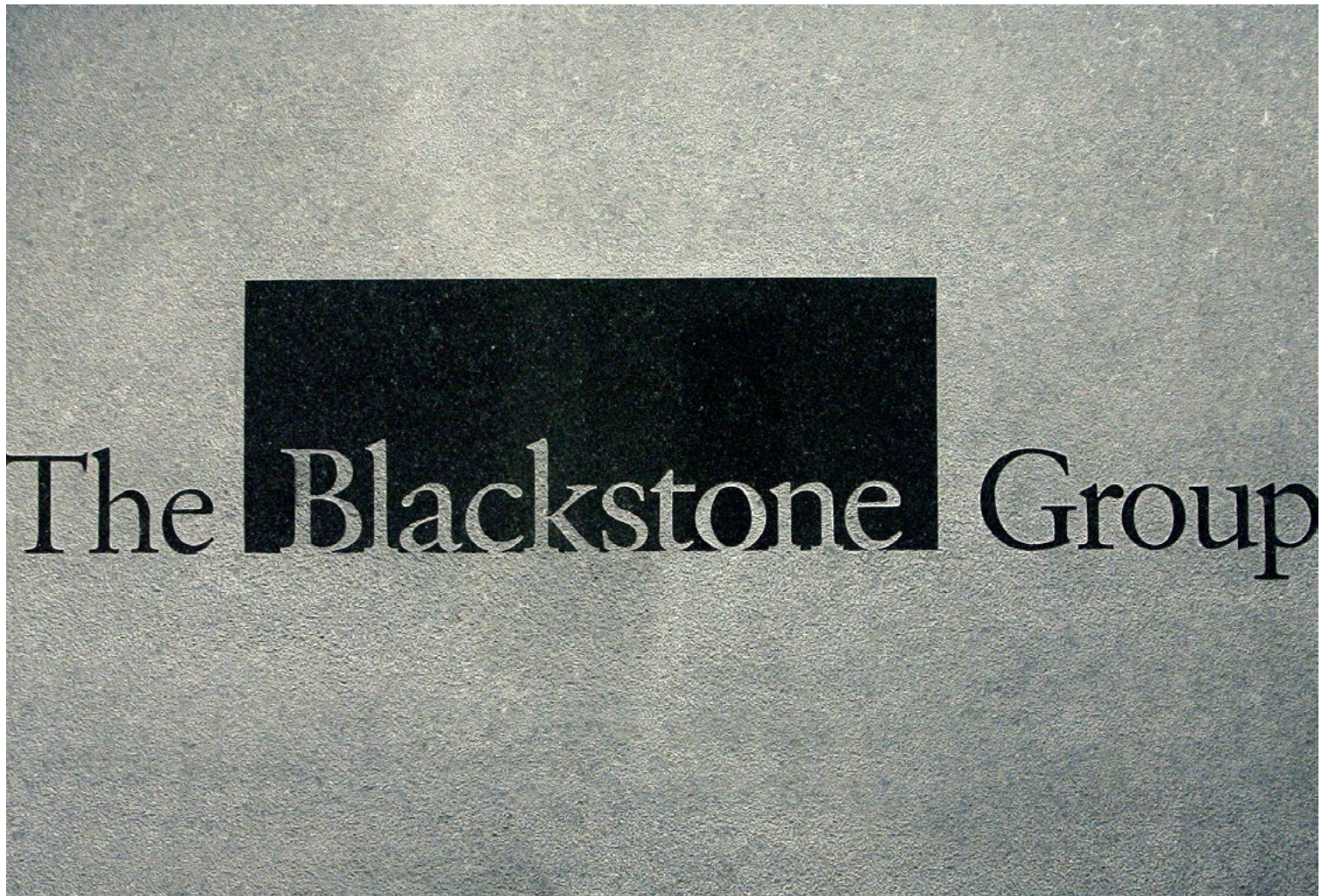
IL PUNTO DALL'ESTERO

Europa

Bolland passa in Blackstone

Blackstone, gigante americano specializzato nel private equity e negli investimenti immobiliari, ha scelto come numero uno delle attività di private equity europee **Marc Bolland**, amministratore delegato del colosso britannico del retail Marks and Spencer dal 2010 fino ad aprile scorso. Come riporta il Financial Times, tra le altre cose sarà chiamato a sfruttare il suo network di contatti a Londra e sui

mercati di capitale per identificare possibili acquisizioni. Bolland, 57 anni, si va ad aggiungere alla lista di manager del settore retail passati al private equity: l'anno scorso Justin King, ex amministratore delegato di J Sainsbury è diventato vicepresidente e responsabile del portafoglio di Terra Firma, mentre Stuart Rose, predecessore di Bolland da Marks and Spencer, è consulente di Bridgepoint.



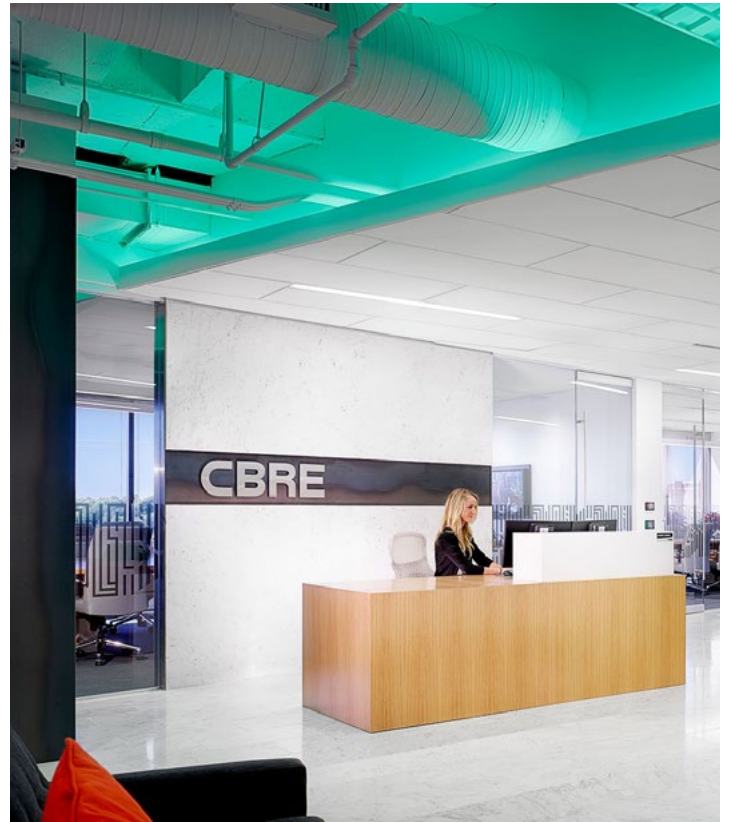
IL PUNTO DALL'ESTERO

Est Europa

Snincák nuovo fund manager di Cbre

Cbre Global Investors ha nominato **Robert Snincák** come Fund Manager of CBRE Property Fund Central and Eastern Europe (Pfce) and Cbre Property Fund Central and Eastern Europe (Pfcee).

La nomina Snincák sostituisce Martin Sabelko che ha rassegnato le dimissioni dalla compagnia. Snincák è stato Portfolio Manager delle due divisioni e ha maturato 12 anni di esperienza nella mansione specifica.



Romania

Sonea Sierra punta su Bucarest

Sonea Sierra e **Caelum Development** hanno annunciato la data di inaugurazione di ParkLake, fissata per il 1° settembre 2016. Il centro offrirà un mix di attività di intrattenimento e sport connesse al vicino parco Titan. Sonea Sierra e Caelum Development hanno finanziato l'investimento da €180 milioni che vede già più del 97% della GLA assegnata, con oltre 200 punti vendita.

Il centro dispone di un parcheggio da 2.450 posti auto ed è raggiungibile con i mezzi pubblici.

Tra i nuovi brand che il centro commerciale lancerà nel mercato rumeno: Forever 21, Play Park, Lanidor e Lynne. ParkLake ospiterà un cinema Multiplex con 14 sale, gestito da Cinema City, e altri marchi di punta: H&M, tutti i brand Inditex presenti in Romania (Zara, Massimo Dutti, Zara Home, Oysho, Bershka, Stradivarius e Pull & Bear), Debenhams, Koton, LPP Group con i suoi 5 brand (Reserved, Mohito, Sinsay, House e Cropp), WorldClass, Altex, Hervis, IPB, Lem's.



Ance lancia l'allarme

La svolta attesa non c'è ancora stata e non arriverà a breve. Dall'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili (**Ance**) arrivano brutte notizie così come un outlook negativo.

I dati della prima parte del 2016 mostrano un **settore edilizio ancora in affanno** lasciando presagire ancora un periodo debole guardando al futuro. Nel primo trimestre l'occupazione è calata di un ulteriore 3,5% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: complessivamente si sono persi 580 mila posti di lavoro, dall'inizio della crisi, che salgono a 800 mila considerando anche i settori collegati.

Tra il 2008 e il 2014, il settore edilizio ha perso oltre 100 mila imprese. E peggiorano le valutazioni sulle prospettive del settore espresse dalle aziende. Ha cessato la propria attività il 26,9% delle imprese con 2-9 addetti; il 40% di quelle tra 9-49 addetti; e il 31% di quelle con oltre 50 addetti.

L'Ance ha **rivisto al ribasso** la stima di crescita degli investimenti nel settore edilizio. L'aumento dell'1% pronosticato a fine 2015, pare non sia più raggiungibile e ora l'associazione stima un timido +0,3%. Un aumento, secondo l'associazione, che non riuscirà a creare condizioni di effettiva ripresa.

Dunque, senza interventi adeguati da parte del Governo, il 2017 segnerà per il settore dell'edilizia il decimo anno di crisi.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Aspesi punta su Roma

Si è svolta a Milano l'assemblea annuale dell'**Aspesi**, l'Associazione Nazionale delle Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, focalizzata nella rappresentanza delle attività di costruzione in proprio e di gestione e servizi immobiliari in forma societaria (asset, property e facility management).

Presenti esponenti del settore come **Achille Linneo Colombo Clerici** (Presidente di Assoedilizia), Gualtiero Tamburini (Presidente di Idea Fimit Sgr), Antonio Campagnoli (Presidente di Fiabci Italia), Pietro Bembo (Presidente di Cobaty Milano-Italia), Enrico Campagnoli (Presidente di Isivi), Ivan Drogo Inglese (Presidente di Assocastelli), a testimonianza del rafforzamento del ruolo di Aspesi come centro aggregativo e rappresentativo del settore. Oltre alla sempre maggiore integrazione interassociativa, l'anno passato è stato infatti contraddistinto dalla nascita, promossa da Aspesi, di Assocastelli - l'Associazione di castelli e di dimore storiche, dal grande successo di Aspesi Torino e dal consolidamento di Aspesi Milano.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Tecla passa all'incasso

In vista della scadenza del fondo **Tecla - Fondo Uffici** (31 dicembre 2017), **Prelios** Sgr ha deliberato l'avvio di una procedura competitiva per la cessione in blocco del portafoglio residuo del fondo al netto degli immobili già oggetto di contratti preliminari di vendita, conferendo l'incarico di advisor a Cushman & Wakefield. Tutte le informazioni e le fasi della procedura di dismissione saranno riportate sul sito web dedicato www.fondotecla.com.



Berdini: avversario o alleato dell'immobiliare?

Il neo assessore all'Urbanistica del Comune di Roma **Paolo Berdini** ha le sue gatte da pelare. Dipinto come nemico giurato dei costruttori ("400 milioni per uno stadio nel deserto non si può vedere") è stato fin troppo chiaro riguardo allo stato della Città Eterna: "Roma dal punto di vista strutturale è una città fallita". Da lui in pochi si sarebbero aspettati attenzione al settore immobiliare, invece l'altro giorno a un convegno della CNA di Roma è stato più incisivo di tanti rappresentanti del settore: "Perché non provare anche a Roma uno scherzo che ha rimesso in moto il settore dei mobiliari italiani? Da tre anni abbiamo dato come Stato al comparto 4 miliardi di aiuti pubblici sotto forma intelligente di defiscalizzazione. Che aspettiamo a farlo per l'edilizia che ha il patrimonio più grande dal punto di vista numerico, dimensionale in Europa? **Il patrimonio pubblico cade a pezzi.** Che cosa aspettiamo a fare un provvedimento così? Qui credo che Roma potrà portare un contributo. Lo prometto in questa assemblea. Aiutiamo le imprese spostando i finanziamenti se no dalla crisi non ci si esce". Ha poi rilanciato: "Chi va a investire in periferia dove dal 2009 i valori immobiliari sono in continua discesa? Si apre qui la più straordinaria fase che ho in mente. Tutti i lavori pubblici, un valore che è ancora piccolino ma dobbiamo aumentare, dovremmo avere l'accortezza di misurarli in base a quanto e come rimettano in modo il valore immobiliare della periferia. Troveremmo, così, occasioni di lavoro infinite». Stai a vedere che quello descritto come nemico dell'immobiliare alla fine riesce a rilanciare il settore.

Viviani confermata all'Istituto di urbanistica

Il consiglio direttivo dell'Istituto Nazionale di Urbanistica ha eletto alle cariche istituzionali la presidente **Silvia Viviani**, con carica di tesoriere ad interim, i vicepresidenti Andrea Arcidiacono e Marisa Fantin. Nominato segretario generale Luigi Pingitore. Della giunta esecutiva fanno parte anche Iginio Rossi e Carlo Gasparrini. Alla guida delle strutture operative dell'Inu, Urbit e Inu Edizioni, andranno rispettivamente Stefano Stanghellini e Giuseppe De Luca. Direttori delle riviste si confermano Federico Oliva (Urbanistica) e Francesco Sbeti

(Urbanistica Informazioni). Per la presidente Silvia Viviani è una **riconferma**, dopo la prima elezione alla carica di presidente dell'Istituto in seguito al congresso di Salerno, nel dicembre 2013. E' titolare di uno studio professionale di architettura, urbanistica e pianificazione a Firenze. **Progettista di piani strutturali** e regolamenti urbanistici comunali, piani territoriali di coordinamento provinciali, piani di centri storici e di parchi, svolge attività di valutazione di piani e progetti. Autrice di testi in pubblicazioni e riviste specializzate.

Istat, i prezzi scendono ancora

Nel primo trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, i prezzi delle abitazioni **diminuiscono dello 0,4%** rispetto al trimestre precedente; il calo congiunturale riguarda sia le abitazioni nuove sia quelle esistenti (-0,4% in entrambi i casi).

Lo rivela l'Istat, secondo il quale la diminuzione dei prezzi persiste anche su base annua, ma continua a ridursi di ampiezza (-1,2%, da -1,7% del trimestre precedente).

A questo andamento contribuiscono sia le abitazioni nuove (-0,7%, da -1,4% del quarto trimestre 2015 trimestre) sia le abitazioni esistenti (-1,4%, da -1,8%). Il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle une e delle altre torna lievemente ad ampliarsi (0,7 da 0,4 punti percentuali). Il ridimensionamento del calo dei prezzi si è manifestato in presenza di un **aumento** molto marcato **dei volumi di compravendita** per il

settore residenziale; secondo i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, infatti, nel primo trimestre 2016 il numero di unità immobiliari scambiate è aumentato del 20,6% rispetto allo stesso trimestre del 2015 (dopo il +9,4% registrato nel trimestre precedente). Analizzando i dati su un periodo più lungo, si osserva come siano state prevalentemente le abitazioni esistenti a contribuire prima al picco negativo del primo trimestre 2013 (-6,0%), con il -8,1% registrato in quello stesso trimestre, poi alla progressiva riduzione di ampiezza della flessione tendenziale dell'IPAB.

Poiché, però, è dalla fine del 2011 che i prezzi delle abitazioni esistenti registrano variazioni negative, nel primo trimestre del 2016 rispetto alla media del 2010 sono calati del 20,0%, mentre quelli delle abitazioni nuove hanno subito una diminuzione del 2,3%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



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.**





Fondi o Etf per investire nell'immobiliare

All'incirca il 5% di tutto il portafoglio. È il peso che può assumere **l'immobiliare** in una strategia di investimento ben diversificata, secondo la view di **Alberto Biolzi**, responsabile advisory di Cassa Lombarda.

L'esperto mostra interesse verso il mattone, anche alla luce delle criticità che caratterizzano le altre asset class, anche se invita ad agire con prudenza date le turbolenze prolungate sul mercato.

Cominciamo da una visione d'insieme. A suo avviso, quali sono i fattori che potrebbero influenzare i mercati nel corso del periodo estivo?

“Il tema caldo resterà la **Brexit**, dato che l'uscita della Gran Bretagna dall'Unione europea avrà notevoli ripercussioni sulle attese di crescita non solo per il Regno Unito, ma anche per gli altri paesi europei. L'incertezza derivante dall'esito del referendum potrebbe



pesare sui mercati per molto tempo, considerando il lungo processo di negoziazione tra Regno Unito e Unione Europea. **L'incertezza ai mercati non piace:** di conseguenza il periodo estivo, già di suo caratterizzato da una certa volatilità a causa dei minori volumi negoziati, potrebbe essere particolarmente nervoso”.

Altri temi?

“A mio avviso, i mercati saranno influenzati dalle iniziative delle Banche Centrali, in particolare dai probabili nuovi interventi di stimolo in Europa e in Giappone e dai rischi legati ad aumenti dei tassi da parte della Fed, sebbene nel corso degli ultimi mesi le aspettative si siano decisamente moderate. Naturalmente continueranno ad avere notevole influenza anche i diversi dati macro, in un contesto caratterizzato da

“I mercati saranno influenzati dalle iniziative delle Banche Centrali, in particolare dai probabili nuovi interventi di stimolo in Europa e in Giappone”

crescita modesta e ancora piuttosto fragile. Guardando più al mercato domestico permarranno probabilmente tensioni legate alla salute del sistema bancario”.

Ponendoci nell'ottica di un piccolo risparmiatore, può indicare l'asset mix ideale?

“Molto dipende dall'orizzonte temporale di investimento, dagli obiettivi e dal profilo di rischio. Nel contesto attuale, caratterizzato da rendimenti attesi modestissimi nel comparto obbligazionario, la ricerca di rendimento implica l'assunzione di rischi spesso non coerenti con il profilo di rischio dell'investitore. L'asset mix dovrebbe in primis tener conto di questo aspetto.

Ipotizzando di avere a che fare con un piccolo risparmiatore con un profilo di rischio medio, l'asset mix (su un orizzonte temporale di medio-lungo termine) potrebbe essere rappresentato da un **15% sull'azionario**, con un 5% sui mercati internazionali, 4% a testa per Europa

e America e 2% di azionario Italia.

Per il resto?

Un sesto circa del portafoglio, cioè il 17%, potrebbe essere destinato a **fondi bilanciati** con preferenza per quelli che investono globalmente), con un altro 22% in **fondi a ritorno assoluto e flessibili**, che adottano strategie dinamiche di allocazione con obiettivo di rendimento assoluto, piuttosto che di massimizzazione del rendimento per unità di rischio. La quota più rilevante, il 39%, andrebbe allocata in campo **obbligazionario** (5% governativo euro, 7% governativo internazionale, 4,5% corporate investment grade, 12,5% alto rendimento/paesi emergenti, 10% obbligazionario flessibile). Per la componente bonds, in particolare, per la componente ad alto rendimento si privilegiano strumenti a durata media finanziaria non lunga), un 7% in liquidità”.

15%

la quota prevista nel portafoglio-tipo per gli asset azionari

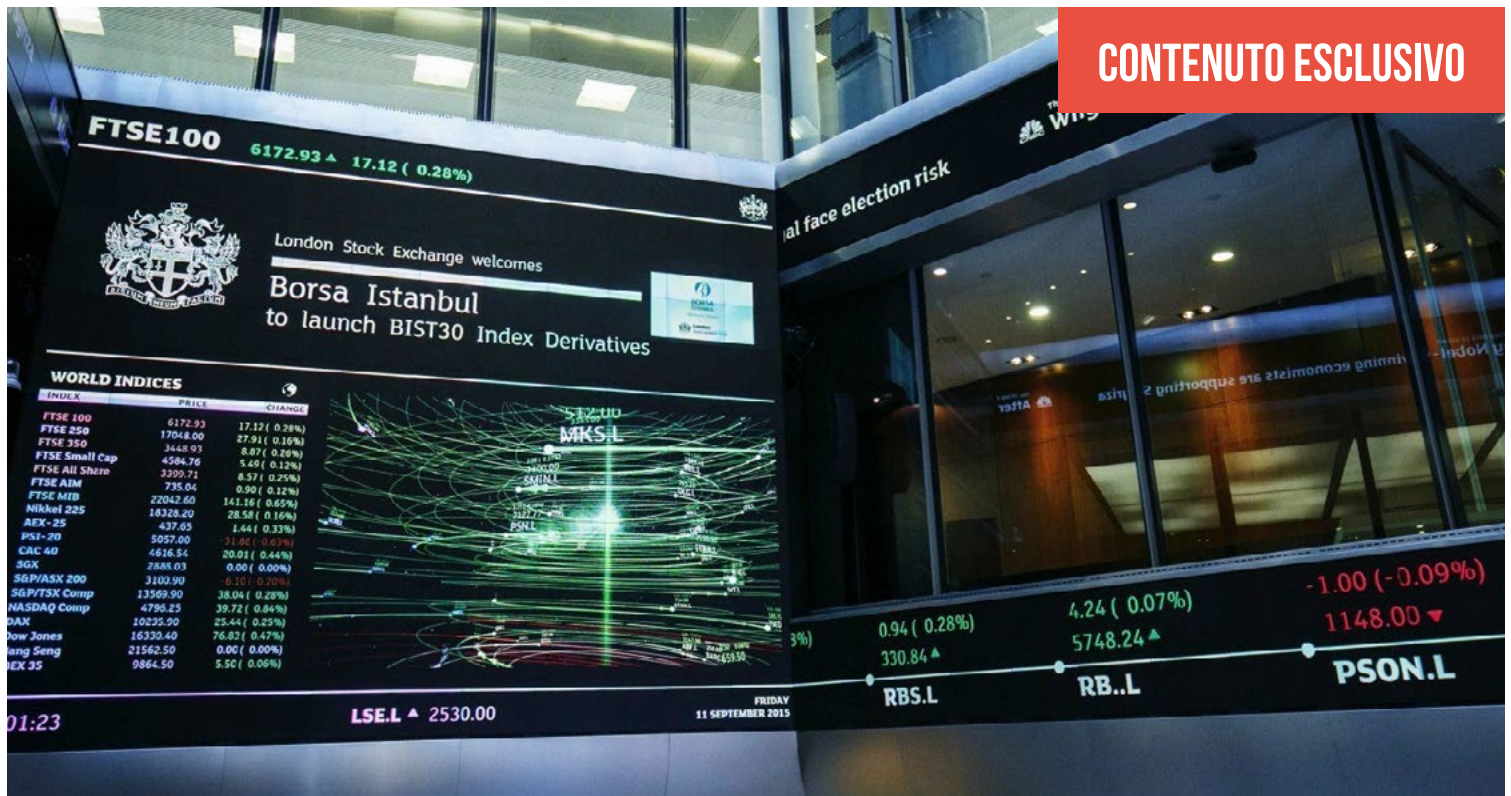
“L’andamento del settore immobiliare in Borsa è fortemente legato alle aspettative sui tassi d’interesse”

E’ il caso di inserire in portafoglio anche un’esposizione verso il real estate?

“Nell’ambito di un portafoglio costituito da strumenti finanziari, potrebbe trovare spazio anche il tema del real estate, considerati i modesti rischi di rialzo dei tassi di interesse nelle principali economie (improbabile in Europa e Giappone, moderato negli Usa) a fronte di aspettative di crescita e inflazione piuttosto modeste. Il tema del real estate è, infatti, sensibile alle aspettative sui tassi di interesse. Il peso di un simile tema di investimento potrebbe arrivare al 5% mediante l’uso di **fondi immobiliari o etf settoriali**”.



FOCUS FONDI IMMOBILIARI



La Brexit mette in ginocchio i fondi londinesi

Se in Italia i fondi immobiliari continuano a non brillare, la situazione dei cugini londinesi è ben più preoccupante. Da quando i cittadini britannici si sono espressi per l'uscita dall'Unione europea, infatti, il comparto ha iniziato a dare grossi segnali di debolezza.

Sospensioni a raffica

Tra lunedì e giovedì molti fondi hanno bloccato i riscatti. Gli ultimi sono stati quelli di **Henderson**

Global Investors, Columbia Treadneedle Investments e Canada Life. Complessivamente, gli asset congelati ammontano a 17,8 miliardi di sterline in gestione, quindi ben oltre la metà dei 24 miliardi totali di aum. Data la paralisi che si è venuta a creare nel mercato, alcuni gestori si sono portati avanti svalutando del 5% il valore degli asset in pancia, anche se c'è la sensazione diffusa che a conti fatti si dovrà tagliare ancora.

Resta da capire se il panico resterà confinato al comparto finanziario o se, invece, si produrrà con violenza anche sulle transazioni immobiliari. Di positivo c'è che buona parte dei gestori di fondi fa parte di **grandi gruppi assicurativi**, che possono vantare spalle abbastanza larghe per fronteggiare una fase di prolungata turbolenza senza rischiare eccessivamente.

Prevale la prudenza

Aviva Investors, gestore patrimoniale dell'omonima compagnia assicurativa britannica, ha sospeso martedì le attività di commercializzazione di un suo fondo immobiliare sulla falsariga di

“Abbiamo agito per salvaguardare gli interessi di tutti i nostri investitori sospendendo le attività del fondo con effetto immediato”

quanto già annunciato ieri sera da Standard Life Investments. Il gestore patrimoniale ha sottolineato che le “straordinarie circostanze di mercato” hanno portato a “una mancanza di liquidità immediata” per il fondo da 1,8 miliardi di sterline Aviva Investors Property Trust. “Conseguentemente abbiamo



agito per salvaguardare gli interessi di tutti i nostri investitori sospendendo le attività del fondo con effetto immediato.

La sospensione ci darà un maggiore controllo nella gestione dei flussi di cassa e la possibilità di condurre in modo ordinato vendite di asset per soddisfare i nostri obblighi verso gli investitori che desiderano riscattare le loro posizioni", ha aggiunto un portavoce della società.

Del resto Aviva Investors ha riscontrato un volume di **richieste di riscatto** superiore al solito e ha quindi deciso di rendere il fondo gestito da Mike Luscombe e Andrew Hook in più avverso al rischio e di posizionarlo per "resistere alle turbolenze sul mercato immobiliare del Regno Unito" e quindi prepararlo alla fine dell'attuale ciclo.

Scenario in evoluzione

In precedenza era toccato a **Standard Life Investments** annunciare la sospensione per almeno un mese delle attività di raccolta per il fondo immobiliare britannico Standard Life Investments U.K. Real Estate Fund da 2,9 miliardi di sterline a causa delle crescenti richieste di riscatto da parte degli investitori dopo il voto favorevole alla Brexit.

Anche Standard Life Investments ha attribuito la decisione a "**circostanze eccezionali** di

“La decisione è stata presa a seguito di un aumento delle richieste di rimborso in seguito all’incertezza per il mercato commerciale immobiliare nel Regno Unito dopo il risultato del referendum sulla Ue”

mercato". "La decisione è stata presa a seguito di un aumento delle richieste di rimborso in seguito all'incertezza per il mercato commerciale immobiliare nel Regno Unito dopo il risultato del referendum sulla Ue", ha affermato il gestore patrimoniale. "La sospensione è stata richiesta per proteggere gli interessi di tutti gli investitori nel fondo e per non compromettere il rendimento degli investimenti all'interno del portafoglio".

Per Laith Khalaf, analista senior di **Hargreaves Lansdown**, "i pezzi del domino stanno iniziando a cadere nel mercato immobiliare direzionale del Regno Unito con un altro fondo che chiude i battenti in seguito ai deflussi determinati dal voto sulla Brexit. Probabilmente è solo una questione di tempo prima di vedere altri fondi seguirne l'esempio".



Npl, mercato pronto al decollo

C'è l'azione di sistema portata avanti da **Atlante** e c'è un interesse diffuso da parte dei grandi fondi internazionali.

Anche se finora il mercato italiano dei non performing loans ha fatto registrare transazioni al di sotto delle previsioni, le condizioni per il decollo del settore ci sono tutte. Il fondo salvabanche gestito dalla Quaestio Sgr di **Alessandro Penati** è al lavoro in questi giorni per convincere nuovi operatori a

entrare nel capitale.

Si parla delle Casse di previdenza, ancora di Cdp e di alcuni fondi pensione. L'obiettivo di investimento a lungo termine ben si sposa con le strategie di questi operatori, che tuttavia vanno convinti in merito ai ritorni attesi dall'investimento. Intanto Atlante, che si è alleato con il **Credito Fondiario** (agirà come advisor del settore), ha incassato il no alla ricapitalizzazione dalle grandi

“Atlante dovrebbe effettuare la prima operazione sugli npl entro la fine di questo mese, con l’obiettivo di fissare un prezzo che possa poi agire da benchmark”

banche (come Intesa Sanpaolo e Unicredit), che non sono disposte a rimettere mano al portafoglio dopo aver già garantito l’avvio del veicolo.

Come più volte ribadito dallo stesso Penati, Atlante dovrebbe effettuare la prima operazione sugli npl entro la fine di questo mese, con

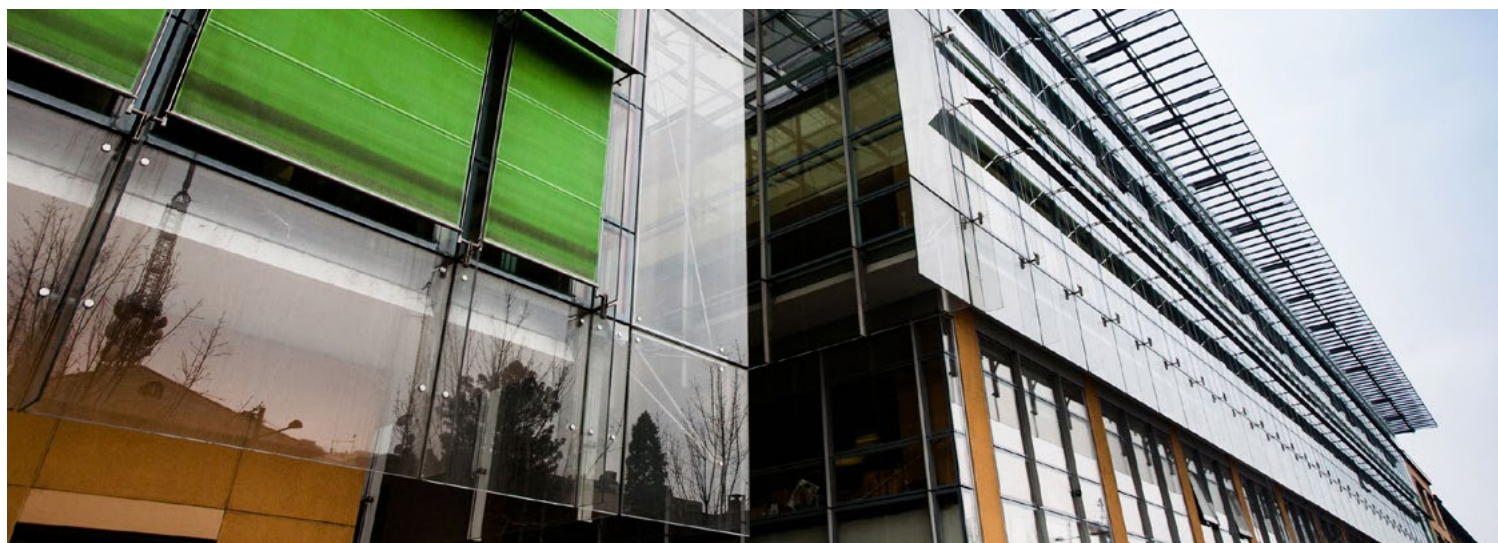
l’obiettivo di fissare un prezzo che possa poi agire da benchmark per le future operazioni nel settore. Intanto si susseguono le manovre degli operatori internazionali.

Cerberus e Algebris sono in pole position per rilevare pacchetti di crediti deteriorati messi in vendita dalla Banca Popolare dell’Emilia Romagna.

Complessivamente finiranno sul mercato 900 milioni di euro, relativi a 16mila posizioni, ma è verosimile che in questa fase la dismissione sia limitata a due tranches da 200 milioni a testa.

C’è curiosità intorno alla valorizzazione di questi asset. Nelle scorse settimane Carige aveva rifiutato di vendere ad Apollo npl per il 18% del valore nominale, ritenendo inadeguata l’offerta.

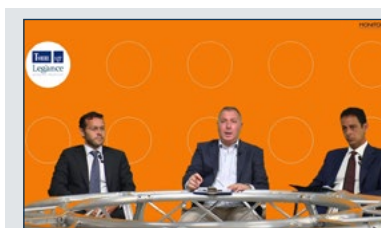




Tris di studi per il palazzo di Renzo Piano

La cessione del palazzo milanese sede de Il Sole 24 Ore e di PwC, da parte di Torre Sgr all'indirizzo di Axa, ha visto al lavoro tre studi.

La Sgr è stata assistita da **Legance** – Avvocati Associati con gli avvocati Giuseppe Abbruzzese (Partner), Elena Generini (Counsel), Alessandra Palatini (Managing Associate) e Lorenzo Bimbi (Associate). Lo studio **Gitti & Partners** ha affiancato gli acquirenti con gli avvocati Stefano Roncoroni (Partner), Angelo Gitti (Partner),



La videointervista a Dario Strano e Giuseppe Abbruzzese

Chiara Perego (Senior Associate), Paola Mocci e Francesca Grana (Associates) e Sergio Sionis (Junior Associate), insieme a **Clifford Chance**, con Carlo Galli (Partner), Sara Mancinelli (senior associate) e Andrea Sgrilli (Associate) per i profili fiscali.

Rulli cambia casacca

Paolo Rulli è uno dei nomi più noti tra gli avvocati specializzati nel Real Estate. Ora comincia una nuova avventura: lascia **Clifford Chance**, dopo aver contribuito a creare uno dei team più avanzati del settore, e passa allo

studio legale **Grimaldi** dove avrà la responsabilità tra l'altro, dell'area immobiliare.

Per Rulli si tratta di un ritorno a casa: nel 1993, con Vittorio Grimaldi e Michael Bray fondò la sede di Roma dello studio.



Preferenza al tasso fisso

La distanza tra tasso variabile e tasso fisso non è mai stata così contenuta come oggi. L'esito referendario in Gran Bretagna ha infatti compresso ulteriormente i rendimenti dei **Bund tedeschi**, al cui valore è connesso l'Eurirs, indice di riferimento per i mutui a tasso fisso, mentre quelli a tasso variabile sono legati all'Euribor, che risente meno di questo ancoraggio.

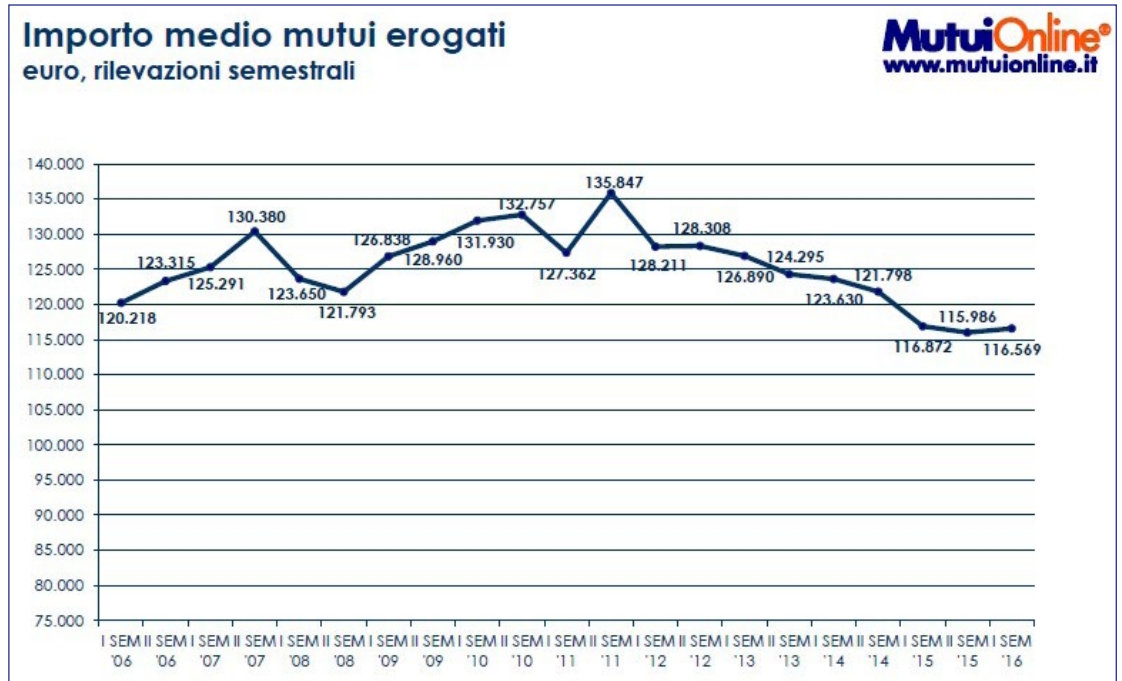
Non sorprende allora constatare che nel primo semestre 2016 la preferenza dei mutuatari è andata al tasso fisso (70,9% delle erogazioni), secondo quanto emerso dalla rilevazione periodica di Mutui Online.

Dalla stessa indagine si apprende che le **surroghe** si sono attestate al 57,8% delle erogazioni totali, seguite con il 34,3% dai mutui per acquisto della prima casa. Per quanto riguarda la durata, invece, **la maggioranza dei mutui erogati ha una durata di 20 anni** (il 26,3%) e di 15 anni (il

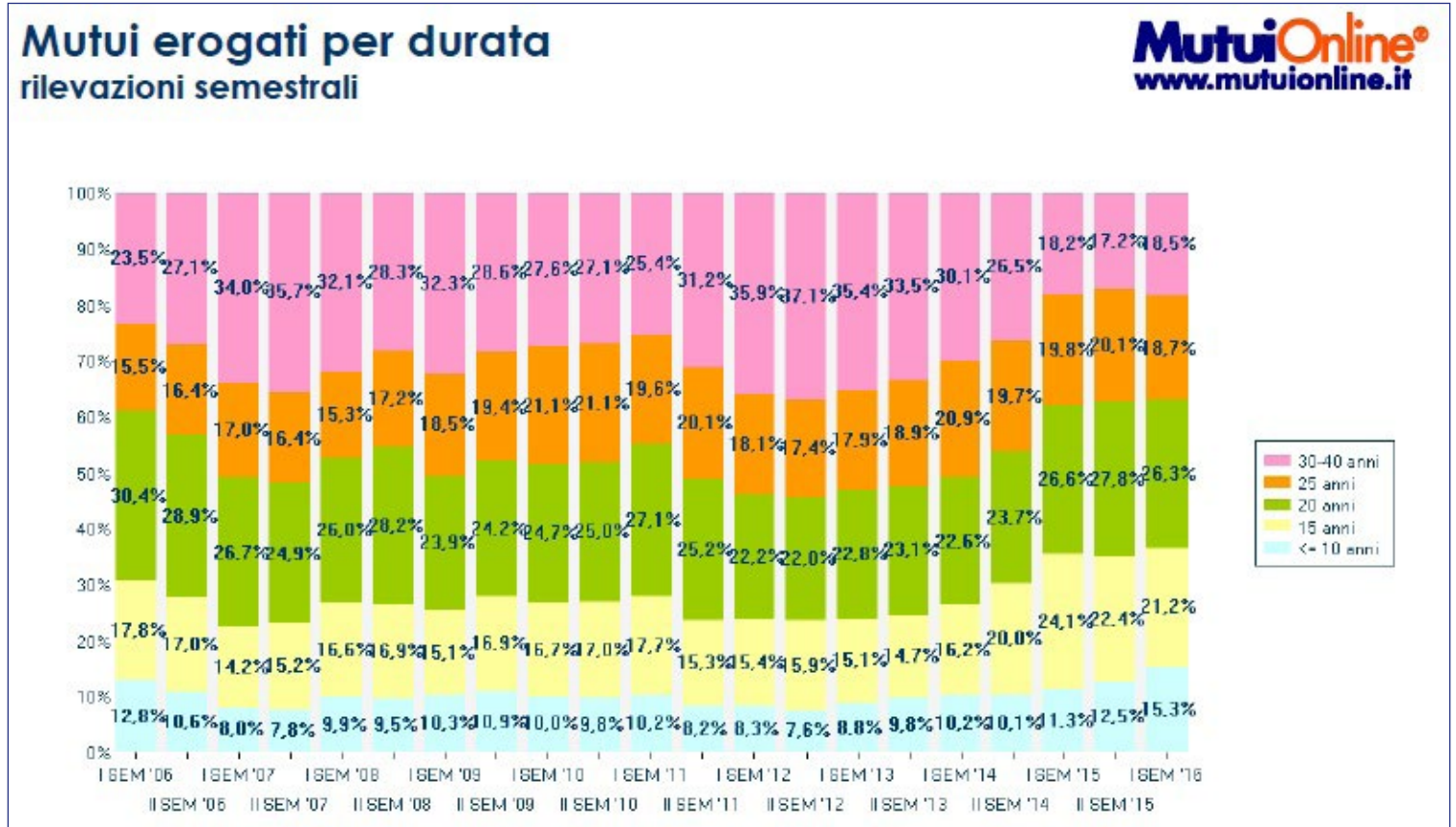
**SCARICA
LA RICERCA**

“L’incidenza del tasso fisso nelle erogazioni di mutui nel primo semestre arriva al 70,9%”

21,2%). Inoltre, ammonta al 29,5% la richiesta di mutui per le classi di loan to value (ltv) tra il 71 e l'80% del valore dell'immobile, con il 21,3% dei mutui effettivamente erogati che conferma un tale ltv. L'importo medio dei mutui erogati è stato pari a 116.569 € in leggerissimo calo rispetto al primo semestre del 2015 (116.872 €).



A livello di localizzazione geografica i mutui erogati si sono distribuiti per il 39,9% nel **Centro**, seguiti dal Nord Italia con il 39,5%, dal Sud (14,5%) e dalle Isole (6%).





Prezzi stabili per le case

Secondo la rilevazione di **Casa.it**, nel secondo trimestre del 2016 a livello generale i prezzi sono sostanzialmente stabili rispetto ai tre mesi precedenti, con alcune eccezioni. “Nel secondo trimestre dell'anno - spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di Casa.it - la variazione dei prezzi di vendita nelle grandi città resta negativa ma di molto poco (-0,3%), mentre la variazione tendenziale annua rispetto ai primi 6 mesi del 2015 denota un rallentamento della discesa ancora vicino ai 2 punti percentuali (-1,6%).

In questi ultimi tre mesi si registrano prezzi sostanzialmente stabili in tutte le grandi città, con alcune eccezioni in termini positivi come **Bologna (+0,6%)** e **Firenze (+0,3%)**. I cali maggiori sono al Sud e particolarmente a Napoli (-0,8%) e Palermo (-1,0%). Sulla base delle tendenze registrate in questo primo semestre 2016, la stima più prudente prevede per fine 2016 prezzi ancora in discesa ma non al di sotto dei 2 punti percentuali”.

Per quanto riguarda i prezzi di vendita, tra le città metropolitane **la più cara è Milano (3.880 €/ mq)**, seguita da Roma (3.580 €/ mq), Firenze (3.350 €/ mq), Bologna (3.120 €/ mq), Genova (2.950 €/ mq), Napoli (2.630 €/ mq), Torino (2.340 €/ mq) e Palermo (1.950 €/ mq).

**SCARICA
LA RICERCA**

“Nel secondo trimestre dell'anno la variazione dei prezzi di vendita nelle grandi città resta negativa, ma di molto poco (-0,3%)”

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.**

