

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

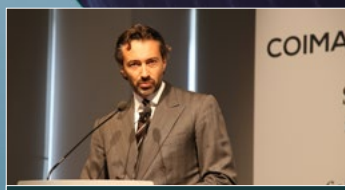
Anno 2016
Numero 28
29 ottobre -
4 novembre

REVIEW

WEB EDITION

Giuseppe Oriani
managing director
Savills Investment
Management

Il fondo libera risorse per il business



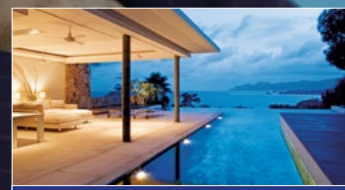
Cresce l'ottimismo
per gli investimenti



La pensione integrativa
è sempre più necessaria



Mercato immobiliare
in cerca di spunti



Volume delle transazioni
in aumento in Italia

Sommario

- 4** **LA COPERTINA**
Il fondo libera risorse per il business

- 7** **SPECIALE QUO VADIS ITALIA?**
Rimbalzo alla prova del mercato

- 10** **IL MONDO**
Il Punto dall'Estero

- 12** **L'ITALIA**
Le News dalla Penisola

- 20** **FINANZA**
Colmare il gap tra ultimo stipendio e pensione

- 23** **MERCATO**
Il mercato immobiliare residenziale di Bari

- 25** **REPORT**
Crescono gli investimenti nell'immobiliare italiano



Cresce la consapevolezza dei risparmiatori del fatto che il welfare pubblico sarà sempre meno in grado di assicurare una pensione adeguata. Una ricerca di Schroders fa il punto sullo scenario evolutivo



Dal mercato immobiliare italiano arrivano segnali importanti di risveglio, ma le dinamiche politiche, a cominciare dal prossimo referendum costituzionale, rallentano le operazioni

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 28
29 ottobre - 4 novembre

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

RE ITALY

WINTER FORUM

MILANO
3 GIUGNO 2015
L'IMMOBILIARE
| LA CONVEGNO

MONITORIMMOBILIARE.it
Italian Real Estate News
Il più letto in Italia

MILANO
3 GIUGNO 2015
RE ITALY
| LA CONVEGNO

19 Gennaio 2017

Milano - Borsa Italiana

BORSA



Segreteria Organizzativa

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

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

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

Il fondo libera risorse per il business

contenuto esclusivo



Una forma di finanziamento che zavorra i conti dell'azienda, lasciandole la disponibilità dei **beni immobili** oggetto del contratto. È la soluzione adottata dalle cooperative **Conad** del

Tirreno, Conad Centro Nord e Conad Adriatico, con la creazione un fondo immobiliare dal valore di 300 milioni di euro, vale a dire il valore degli immobili, supermercati e

uffici. Il fondo è stato battezzato **Mercury** ed è stato sottoscritto in maggioranza da **Cattolica** assicurazioni. Si tratta di un veicolo d'investimento finanziato al 55 per cento (165 milioni di euro) con debito bancario ipotecario a 10 anni, diviso al 50 per cento tra Banca Imi (Gruppo Intesa) e Unicredit.

Il restante 45 per cento (135 milioni di euro) costituisce il capitale sociale versato dai due azionisti, il 51 per cento da Cattolica Assicurazioni (69 milioni di euro) e il 49 per cento (66 milioni di euro) dalle tre cooperative Conad, che in tal modo potranno contare su risorse pari a 234 milioni di euro.

Ne abbiamo parlato con **Giuseppe Oriani**, managing director di **Savills** Investment Management, alla quale è stata affidata la gestione.

Qual è lo scenario di mercato nel quale si inserisce questa iniziativa?

“L'attuale fase di mercato è caratterizzata da una situazione di tassi bassi, il che

“L'attuale fase di mercato è caratterizzata da una situazione di tassi bassi, il che sta ingenerando un interesse da parte di investitori, soprattutto a lungo termine”

sta ingenerando un interesse da parte di investitori, soprattutto da parte di chi ha un'ottica di lungo termine, verso prodotti con un **flusso cedolare**. Così vediamo che l'industria si orienta verso prodotti che rispondono a queste esigenze.

Si pensi ad esempio ai **gruppi assicurativi**, che guardano agli orizzonti di lunga durata, ultradecennale, per corrispondere ai sottoscrittori delle polizze quelli che sono gli obiettivi di rendimento fissati.



Per il ragionamento appena fatto sulla questione dei tassi, il mercato del **fixed income** non è in grado di garantire questo tipo di redditività e quindi il settore immobiliare va a caccia di soluzioni alternative”.

Come è nata l'idea di questo fondo?

“Come Savills abbiamo lavorato a un prodotto in grado di rispondere a questa necessità, legato a un'operazione di **sale and lease back** che è stata effettuata per conto del gruppo della grande distribuzione organizzata Conad. Un intervento riguardante 67 unità dislocate nelle principali regioni del Nord Italia, che sono state oggetto di una cessione/apporto in un fondo immobiliare gestito da Savills, che ha accolto un grande interesse da parte di grandi gruppi assicurativi interessati a sottoscrivere le quote. Il fondo ha una **scadenza ventennale** e questo rappresenta una novità per il mercato italiano che in genere non ha percepito interesse per le scadenze lunghe ed è stato coniugato con un finanziamento di dieci anni, sottoscritto dalle due principali banche italiane. **Unicredit e Intesa Sanpaolo** hanno accordato questo finanziamento con bullet a scadenza decennale, in considerazione della qualità del portafoglio e dell'affidabilità dei beni”.

Dunque un modo per preservare capitale

“Esatto. L'obiettivo è stato di **coniugare contratti lunghi**, e quindi avere finanziamenti a lungo termine, con un'elevata quota di rimborsi a scadenza. Questo consente agli assicuratori di avere per i primi dieci anni l'attesa di rendimenti da dividendi elevati. In questo modo si può avere una redditività apprezzabile **senza appesantimento sui conti** di Conad, in modo da penalizzare la redditività del punto vendita”.

Vede spazi per replicare questo tipo di operazione?

“A nostro avviso può costituire l'avvio



La videointervista a Giuseppe Oriani

“L'obiettivo è stato di coniugare contratti lunghi, quindi avere finanziamenti a lungo termine, con un'elevata quota di rimborsi a scadenza”

per un nuovo trend anche nell'immediato. Infatti contemporaneamente una raccolta di capitale utilizzabile per le proprie attività, mantenendo gli asset, consentirebbe anche ad altri operatori del settore industriale di tenere insieme le urgenze del momento. Complessivamente l'operazione ha avuto un **valore di 300 milioni di euro**. Man mano che si consoliderà questo mercato si potranno sicuramente replicare operazioni di tipo simile. In un mercato da 8 miliardi, non mi stupirei se nei prossimi anni – fatto salvo il permanere di questi tassi - si potessero generare operazioni da un miliardo di euro complessivi all'anno.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Rimbалzo alla prova del mercato

Le condizioni per la definitiva ripartenza del settore immobiliare nazionale ci sono, ma vi sono alcuni ostacoli da rimuovere.

È la sensazione ricavata dalla partecipazione alla terza edizione del real estate summit "Quo Vadis Italia?" organizzato dallo studio legale DLA Piper, appuntamento tradizionale per la business community di riferimento.

La conferenza è organizzata in collaborazione con BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, GVA

Redilco, IPI, JLL e Savills.

Oltre 80 esperti tra speaker e moderatori – ceo, cfo, asset e fund manager, investitori istituzionali delle maggiori società operanti nel settore e dei leader di mercato italiani e internazionali – hanno partecipato alle dodici tavole rotonde su tematiche legate al mondo immobiliare.

Nell'occasione la redazione di Review ha effettuato una serie di interviste ai partecipanti all'evento.

Il referendum sarà decisivo

Olaf Schmidt, responsabile practice real estate dello studio Dla Piper.

A che punto è la ripresa del mercato immobiliare italiano?

“Il Paese continua a essere nel mirino degli investitori italiani e internazionale. C’è però preoccupazione legata ai nodi politici nazionali e stranieri e questo potrebbe frenare il mercato. Il referendum diventa decisivo per capire se l’Italia decide di andare avanti o tornare indietro. Fino a che non vi sarà il referendum, aspettiamo un clima di attesa prolungato”.

Quali sono i filoni più interessanti del momento?

“Il mercato degli high street retail va molto bene. Sapevamo dell’interesse verso Roma e Milano, ma ora anche altre città si affacciano. Sta arrivando il capitale americano e per la prima volta investe sui co-asset, come gli uffici, puntando a un investimento con prospettiva lunga e non speculativa. Parliamo di un investimento da 10-15 anni, un orizzonte lungo che può interessare anche i grandi investitori come i fondi pensione, sia italiani, che statunitensi e giapponesi”.



La videointervista a Olaf Schmidt

I grandi fondi puntano sull’Italia

Riccardo Dallolio, managing director di Hig Europe.

Da quello che vede c’è interesse da parte dei fondi di private equity per l’Italia?

“Sì, la Penisola è un mercato molto interessante. Abbiamo un ufficio a Milano, che segue il settore immobiliare sia dal lato del credito, che del debito. E ci interessa anche molto il settore degli npl”.

Quali sono le tipologie di investimenti che vi interessano maggiormente?

“Hig si concentra sulle operazioni fino a 50 milioni di euro.

Milano e Roma o vi sono anche altre piazze interessanti?

“Guardiamo tutta l’Italia, ma dal punto di vista uffici l’interesse è concentrato su queste due città, mentre sul fronte commerciale ci interessano anche altre piazze”.

Qual è il vostro orizzonte d’investimento?

“Dai cinque ai sette anni, necessari eventualmente per modificare l’immobile e valorizzarlo.



La videointervista a Riccardo Dallolio

Buone opportunità per il segmento delle sofferenze

Graeme Parry, head of debt advisory di Jll.

Come vede in questa fase il mercato immobiliare?

Seguo l'immobiliare in maniera indiretta, ma la sensazione che ho è di una grande effervescenza nel settore. c'è grande interesse da parte degli investitori e buone opportunità nel segmento delle sofferenze”.

Paolo Bellacosa, managing director di Bnp Paribas Re Advisor Italy

Qual è il suo giudizio sull'attuale fase dell'immobiliare italiano?

“Vediamo un mercato particolarmente polarizzato tra investitori core alle prese con tassi sempre bassi e segmento opportunistico caratterizzato da un differenziale tra richiesta di chi vende e ricerca di rendimento sempre più ampio. Manca la fascia di mezzo, che come azienda cerchiamo di sviluppare”



La videointervista a Graeme Parry



La videointervista a Paolo Bellacosa



Usa

Cala la richiesta di mutui

Nella settimana terminata il 21 ottobre, l'indice settimanale delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato a 492,0 punti, **in calo del 4,1% rispetto alla settimana precedente** (512,9 punti). La Mortgage Bankers Association precisa che l'indice di rifinanziamento è calato del 2,3% a 2.122,5, contro un valore di 2.172,5 nella settimana precedente. L'indice d'acquisto è sceso del 6,9% a 207,8 punti, mentre nella settimana precedente aveva registrato 223,1 punti.



Usa

Crescono i prezzi

Resta vigorosa la crescita dei prezzi delle case in USA, indicatore di un mercato in buona salute. Nel mese di agosto **l'indice FHFA** (Federal Housing Finance Agency) che misura appunto i prezzi delle abitazioni statunitensi, è cresciuto dello 0,7% su base mensile dopo il +0,5% di luglio. Il dato risulta superiore alle attese del mercato che erano per un +0,5%.

Su base annua i prezzi sono aumentati del 6,4% contro il +5,8% registrato il mese precedente. E' stato diffuso anche **l'indice S&P Case Shiller**, che misura l'andamento dei prezzi nelle principali venti aree metropolitane degli Stati Uniti. Nel mese di agosto si è registrato un aumento dello 0,4% rispetto al +0,6% del mese precedente. Il dato risulta in linea con le stime degli analisti.

Su base annua i prezzi sono saliti del 5,1%, rispetto al +5% di luglio e del consensus.



IDeA FIMIT_{sgr}

STIAMO **COSTRUENDO** CON TUTTI VOI
UN FUTURO PIÙ **SOLIDO**



ECYB.FI

IDeA FIMIT sgr

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

WWW.IDEAFIMIT.IT



Il mercato c'è, preoccupa lo scenario geopolitico

L'interesse degli investitori non manca, e anche sul fronte dell'offerta la risposta si sta facendo interessante. Ma su tutto pesa l'incognita dell'esito referendario, con l'eventuale **vittoria del NO** che minaccia di bloccare il recupero di competitività del Paese. Si può sintetizzare così il clima respirato in occasione del **Coima Real Estate Forum**, occasione d'incontro tra aziende del settore immobiliare, rappresentanti delle istituzioni e delle associazioni.

Nell'occasione è stata presentata una stima, secondo la quale supereranno gli **8 miliardi di euro** gli investimenti nel Real Estate italiano attesi per il 2016 provenienti da capitali internazionali, con una importante crescita del 13% sul trimestre appena chiuso rispetto al medesimo periodo del 2015.

Il Forum – che ha visto la partecipazione di 200 ospiti, in rappresentanza di oltre **50 primari investitori istituzionali italiani e**

internazionali – si è articolato in tre sessioni che si sono concentrate su una prima parte dedicata all'analisi dello scenario economico globale e dei mercati immobiliari internazionale e italiano macroeconomica e finanziaria dei mercati internazionali e italiano, quindi alla definizione di uno scenario competitivo per le città italiane e, infine, a un dibattito con la prospettiva degli investitori.

Nei panel sono intervenuti, dopo un saluto di benvenuto di Pierfrancesco Maran, Assessore all'Urbanistica, Agricoltura e Verde della Città di Milano e una introduzione di Manfredi Catella, Fondatore e AD di COIMA SGR: Komal Sri-Kumar, Presidente della Sri-Kumar Global Strategies, Peter Papadakos, Managing Director Green Street Advisor, Gabriele Bonfiglioli, Managing Director e Investment Management di COIMA, Severino Salvemini, Professore Ordinario di Organizzazione Aziendale all'Università Bocconi, Fabrizio Pagani, Capo Segreteria, Ministero dell'Economia e delle Finanze; è quindi seguito un confronto sulle

prospettive degli investitori con un dibattito tra Ruslan Alakbarov, Head of Real Estate, State Oil Fund of the Republic of Azerbaijan, Navid Chamdia, Head of Real Estate Investment, Qatar Holding LLC, Silvana Chilleli, Responsabile Investimenti Alternativi e Progetti Speciali, Intesa San Paolo, Madeleine Cosgrave, Managing Director, Head of Europe, GIC Government of Singapore Investment Corporation, Pascal Duhamel, Head of European Real Estate Investments, ADIA Abu Dhabi Investment Authority; le conclusioni sono state affidate ad Aldo Mazzocco, Head of Group Real Estate CDP.

L'azienda di Manfredi Catella ha annunciato di aver perfezionato il first closing di COIMA Opportunity Fund II, un nuovo fondo immobiliare da 500 milioni di euro riservato a investitori istituzionali, dedicato a progetti di sviluppo sul territorio italiano. Primo investitore del nuovo fondo – con un investimento di 150 milioni di euro – è un fondo sovrano, il quarto ad aver scelto COIMA Sgr per gli investimenti immobiliari in Italia.



Di seguito riportiamo il pensiero di alcuni tra gli intervenuti raccolti dai nostri operatori nel corso della giornata.

Manfredi Catella, fondatore e amministratore delegato di Coima

“Siamo all’inizio di un nuovo ciclo dell’immobiliare, come dimostrano le parole del Governo, di Cdp e degli investitori internazionali intervenuti in questa occasione. Le opportunità per dare una spinta all’Italia e ripartire non mancano. Milano ha dimostrato di essere una città aperta, di vedere nella trasformazione immobiliare un tema di sviluppo del territorio a tutto tondo. Altre città possono fare la stessa cosa. Abbiamo bisogno di stabilità politica e di rinnovarci. Il referendum può essere decisivo:



La videointervista a Manfredi Catella

gli investitori vogliono un segnale non dai politici, ma dagli elettori, che devono dar prova di voler cambiare in meglio il Paese”.

Gabriele Bonfiglioli, managing director di Coima

“Viviamo una fase interessante del mercato. Il differenziale tra l’Italia e gli altri Paesi europei

“Il referendum può essere decisivo: gli investitori vogliono un segnale non dai politici, ma dagli elettori, che devono dar prova di voler cambiare in meglio il Paese”

indica un differenziale tra i 50 e gli 80 punti base e questo aiuta ad attirare capitale. Roma e Milano offrono rendimenti interessanti



La videointervista a Gabriele Bonfiglioli

per investitori come i fondi sovrani e i grandi gestori concentrati sulle location ad ampia superficie.

In Italia gli immobili di qualità sono pochi e questo pesa sul mercato.

Il tasso di sfritto in questo ambito è limitato al 2%. Quindi è strategico puntare su immobili in permanent location.

Nei prossimi anni uno dei temi più importanti



La videointervista ad Aldo Mazzocco

sarà la dismissione di immobili parte delle banche e degli enti pubblici. Senza considerare gli npl, gli istituti di credito hanno in pancia complessi immobiliari dal valore di 15 miliardi di euro. Buona parte potrebbe finire sul mercato a breve”.

Aldo Mazzocco, head of real estate di Cassa Depositi e Prestiti

“Questo evento è stato molto positivo. Un’occasione d’incontro utile tra istituzioni, operatori italiani e investitori istituzionali. Milano sta attraversando una fase positiva; l’auspicio è che anche altre città italiane seguano questa strada”.



La videointervista a Pierfrancesco Maran

Pierfrancesco Maran, assessore all’Urbanistica del Comune di Milano

“Questo è un momento importante per Milano. Qualcuno pensava che Expo 2015 fosse il coronamento dei cambiamenti avvenuti nella nostra città. Nell’occasione Milano ha dimostrato di saper ospitare bene 20 milioni di persone, ma anche che quello era un punto di partenza. Da Expo è arrivata una spinta ulteriore per mettere il tema della qualità della vita al centro dei progetti e costruire piani di sviluppo incentrati sulle persone. La priorità di Milano, così come di tutte le grandi città europee, è di ridurre le distanze tra centro e periferie”.

Coima, al via fondo da mezzo miliardo

Coima Sgr ha perfezionato il first closing di COIMA Opportunity Fund II, un nuovo fondo immobiliare da 500 milioni di euro riservato a investitori istituzionali, dedicato a progetti di sviluppo sul territorio italiano.

[Clicca per approfondire la notizia](#)

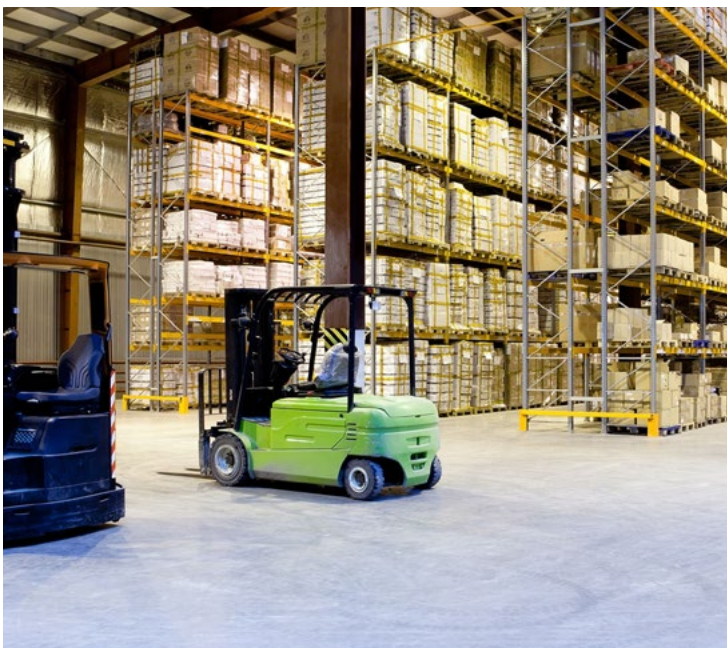


La videointervista a Manfredi Catella

Assologistica contro la finanziaria

Critiche di Assologistica alla Legge di Bilancio 2017, che interviene "in maniera inibitoria nei confronti del flusso merceologico commerciale che passa per il nostro Paese, penalizzando fortemente l'attività dei depositi Iva.

Se quanto previsto dal decreto non subirà alcuna modifica si prevede che a partire dal 1° aprile del 2017 scompaia del tutto, sottolinea l'associazione, "anche quello spiraglio di flessibilità concesso dalle vigenti normative di settore in materia di depositi Iva. Gli operatori non potranno infatti più neppure beneficiare del pagamento dilazionato dell'Iva rispetto al versamento dei dazi doganali nei confronti delle merci che transitano nei depositi IVA, perdendo competitività nei confronti dei concorrenti nordeuropei: segnaliamo peraltro che nel resto d'Europa l'Iva è versata successivamente e distintamente dal pagamento dei dazi doganali, mentre in Italia, specie dopo l'approvazione della Legge e del decreto sopra citati, i due pagamenti saranno esclusivamente contestuali, senza più deroga alcuna"



Fiducia elevata da parte dei consumatori

Torna la fiducia per gli acquirenti sul mercato immobiliare italiano.

Secondo un'indagine condotta da Immobiliare.it, per il 70,4% degli intervistati questo è **un ottimo momento per comprare casa**.

Chi è convinto che non lo sia rappresenta soltanto l'8,4% del totale.

La ricerca si basa su un campione di oltre 1.500 individui che, negli ultimi tre mesi, si sono impegnati nella ricerca di un immobile in vendita o in affitto.

Dividendo il campione sulla base delle variabili sesso e residenza, emerge come alla domanda «Pensi sia un buon momento per comprare casa?» la maggiore positività sia stata riscontrata fra le donne e nel Centro Italia.

Considerando il genere femminile, la percentuale di coloro che riconoscono il momento attuale come favorevole è pari al 73,6%, dato che scende al 68,7% fra gli uomini. Nel Centro Italia sono convinti della positività del periodo il 71,7% degli intervistati.

Il Sud si assesta al 70,2% e il Nord al 69,5%.

Dati in netta contrapposizione con l'ultima rilevazione effettuata, che risale al terzo trimestre del 2012.

All'epoca soltanto il 45% dei rispondenti si dichiarava fiducioso e ottimista per gli acquisti.

Se si tratta di un buon momento per comprare però, non lo è per vendere.

Alla domanda «Pensi sia un buon momento per vendere casa?», risponde «no» il 69,4% del campione, percentuale che arriva invece a superare il 75% se si considerano solo le risposte date dalle donne.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Nomina internazionale per Cappelli

Per la prima volta un italiano entra a far parte del **European Valuation Standards Board (EVS)**, l'organismo che ha il compito di redigere e aggiornare gli standard europei di valutazione immobiliare (EVS) nell'ambito di TEGoVA, la Federazione Europea che riunisce le associazioni che rappresentano i valutatori immobiliari in 33 Paesi.

E' **Silvia Cappelli vicepresidente di ASSOVI**B - l'associazione che rappresenta le società di valutazione immobiliare indipendente in Italia - e anche già membro del Board of Directors TEGoVA, l'organo che dirige l'intera organizzazione. Questa nomina rappresenta un riconoscimento all'impegno di Assovib per rendere il mercato delle valutazioni immobiliari in Italia più qualificato e trasparente in allineamento con gli standard europei e internazionali e al contributo che ASSOVI B può apportare per la definizione di standard a livello europeo.



A questo scopo aveva presentato la versione 2016 degli EVS al mercato italiano in giugno di quest'anno a Milano, insieme ad altri membri italiani di TEGoVA. Gli EVS nel 2014 erano stati indicati dalla BCE come lo standard di valutazione immobiliare preferito per l'Asset Quality Review.

Il risparmio gestito non smette di correre



Non si ferma la propensione degli italiani verso il risparmio.

Nel mese di settembre **il risparmio gestito raccoglie 5,8 miliardi di euro**, spinto dalle

sottoscrizioni dei fondi aperti (5,2 mld).

La raccolta netta delle gestioni di portafoglio ammonta a +581 milioni e porta a 15 il numero di trimestri consecutivi in cui le sottoscrizioni superano i riscatti. Da inizio anno il saldo della raccolta raggiunge i 43,7 mld, il patrimonio gestito aggiorna il suo massimo storico a 1.914 miliardi di euro. Il 51,8% degli asset, circa 991 miliardi di euro, è investito nelle gestioni di portafoglio; il 48,2% del patrimonio, oltre 922 miliardi, è impiegato nelle gestioni collettive. Le sottoscrizioni si sono orientate sui prodotti flessibili (+2,3 mld), sugli obbligazionari (+2,2 mld), sui monetari (+888 mln) e sui bilanciati (+522 mln).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Fondi, quando il gestore non conta

Una nuova ricerca dimostra che **l'esperienza del gestore di fondi non produce necessariamente un miglior rendimento.**

Lo studio è stato condotto dalla Cass Business School e finanziato dal Banco Inversis.

Se da un lato molti studi accademici si concentrano sul rendimento dei fondi gestiti attivamente, "The performance of long-serving fund managers" si focalizza, invece, sul rendimento dei gestori di fondi.

Lo studio ha esaminato il rendimento di un campione di 360 singoli gestori di fondi statunitensi che avevano tutti gestito lo stesso fondo per almeno 10 anni. Dallo studio è emerso che il rendimento medio ponderato per rischio, al netto dei costi, di questi gestori nel corso dei dieci anni del nostro campione era allettante paragonato a valori simili calcolati per campioni più ampi della popolazione di gestori.

Tuttavia, lo studio ha concluso che questo risultato è probabilmente un riflesso dell'errore di sopravvivenza, dato che ha trovato poche prove della persistenza di rendimento da un anno all'altro tra questi gestori e prove che indicano che il rendimento ponderato per rischio di questi gestori esperti sia in realtà diminuito nel periodo campione di studio di dieci anni, vale a dire un calo del rendimento con l'aumentare dell'esperienza.

Ma per questi investitori che preferirebbero comunque investire in **un gestore di fondi esperto**, lo studio ha anche dimostrato alcuni aspetti chiave relativi al rendimento positivo ponderato per rischio di gestori esperti, come i costi di fondi relativamente bassi, più portafogli concentrati e una tendenza di stile di investimento small cap.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Cala il comparto turistico

Nel terzo trimestre 2016 il settore turistico italiano riporta un calo di fatturato pari all'1%. L'andamento del settore turistico alberghiero è stato analizzato da **Federalberghi**, l'associazione imprenditoriale che rappresenta gli operatori del comparto (nella foto il presidente Bernabò Bocca). La frenata è da imputare soprattutto alla contrazione nei servizi di alloggio, mentre il mercato alberghiero mantiene un trend largamente positivo, chiudendo i nove mesi dell'anno con una crescita dei ricavi medi giornalieri pari al 3,1%.

Cresce il numero di posti di lavoro, che aumenta dell'1%, anche se si riduce la quota di occupati a tempo indeterminato (-0,4%) ed aumenta quella degli occupati a tempo determinato (+1,9%). Una tendenza in linea con quella dell'intero mercato del lavoro, dove crescono precariato e stagionali, mentre si riducono i contratti stabili.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



REAS

Real Estate Advisor

Regulated by RICS
PRI

*“Il vero viaggio di scoperta non consiste
nel cercare nuove terre,
ma nell'aver nuovi occhi”*

Marcel Proust



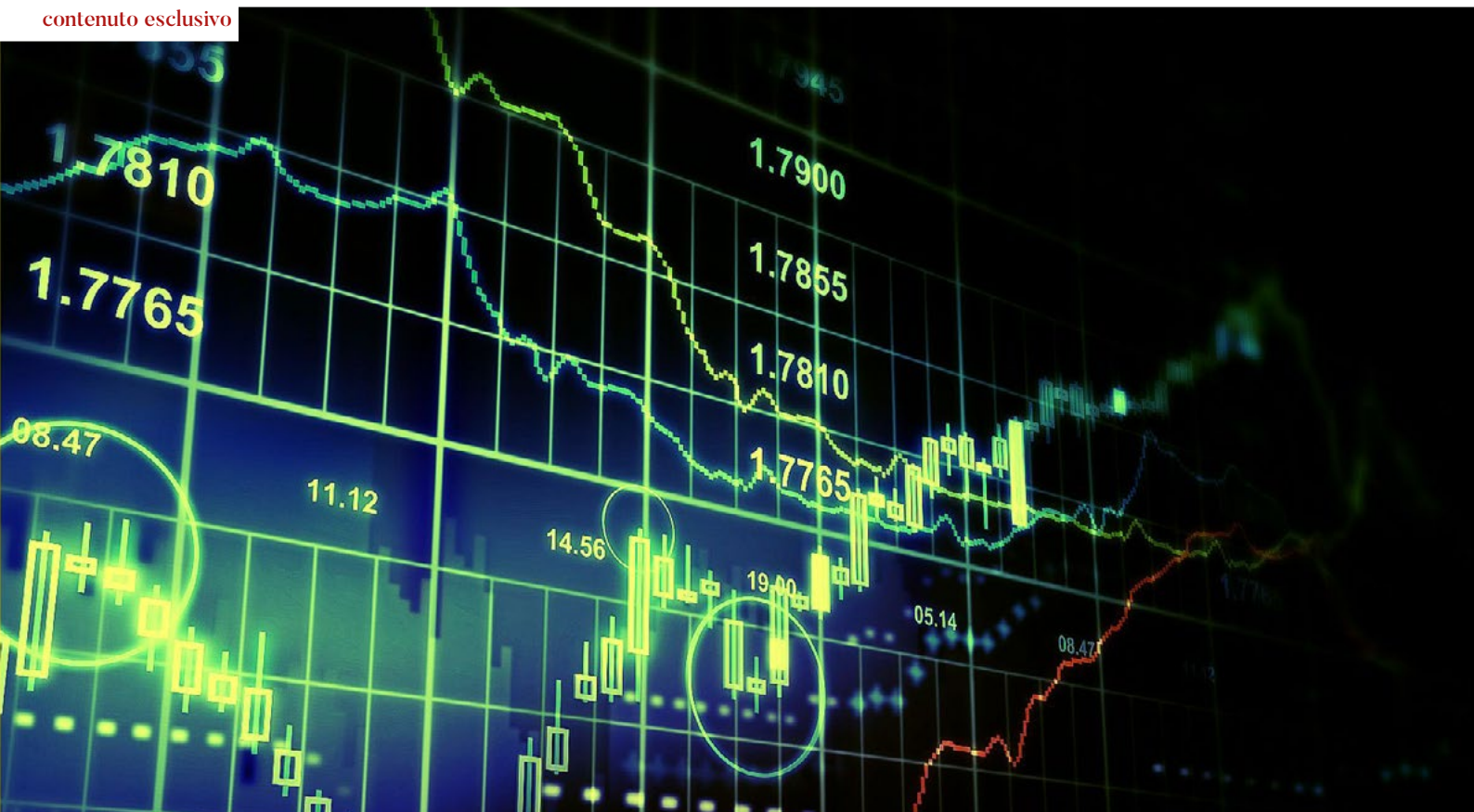
the right
direction to
take this
objective

Esperienza, Professionalità e Competenza
rendono REAAS il partner di riferimento
tecnico per il settore immobiliare.

*Per dare grandi opportunità, è necessario
affrontare grandi problemi e risolverli.
The difference is Performance*

REAS Real Estate Asset & Assurance Service SpA
Via Privata Maria Teresa, 8 - 20123 Milano
Via Bissolati, 20 - 00187 Roma info@reaas.it www.reaas.it

REAS^{UK} Ltd. Real Estate Asset & Assurance Service
26, Cadogan Square, London SW1X OJP (UK) www.reaasuk.com



Colmare il gap tra ultimo stipendio e pensione

Colmare il gap tra ultimo stipendio e pensione deve essere la priorità degli italiani, con un'attenzione crescente al tema da parte dei più giovani. È il messaggio emerso nel corso del convegno organizzato a Milano da **Schroders Global Investor Study 2016**. Ne abbiamo parlato con **Luca Tenani, Country Head Italy – Asset Management di Schroders**.

Come vede lo scenario dei mercati finanziari?

“Veniamo da mesi di crescita anemica, conviviamo con persistenti rischi geopolitici da Occidente a Oriente e l'asincronia che separa Vecchio e Nuovo Continente non farà che aumentare. Le attese sul rialzo dei tassi Fed, i

timori sulla Cina, le vicissitudini del prezzo del petrolio, le chiamate alle urne del 2016 e 2017 continuano a farci sobbalzare il cuore”.

Insomma, l'incertezza è diventata la nuova normalità

“Esatto. Se poi a questo aggiungiamo le sfide che l'asset management è chiamato ad affrontare – dalla regolamentazione più severa alla digital disruption – è doveroso chiedersi se la nostra industria sia sotto scacco.

La risposta è sì, ma solo se ci si ostina a fare le cose come si è sempre fatto”.

Come uscirne allora?

“L'innovazione è l'imperativo del nostro tempo e i risultati che abbiamo conseguito

sono la testimonianza che l'impegno viene ripagato: le masse dell'ufficio italiano di Schroders, che quest'anno ha compiuto i 21 anni, hanno raggiunto quasi 20 miliardi (dati a fine agosto), con una crescita di oltre un miliardo rispetto alla fine dello scorso anno e un posizionamento stabile tra i primi 5 player stranieri nel Paese".

Cosa emerge dalla vostra ricerca?

"Tra gli italiani la consapevolezza che la gestione del benessere economico personale in età avanzata è sempre di più nelle mani dei singoli individui, date le crescenti difficoltà dei sistemi previdenziali statali".

Cosa fa Schroders per rispondere a questa esigenza?

"Abbiamo presentato la piattaforma

“Se all’incertezza aggiungiamo le sfide che l’asset management è chiamato ad affrontare, è doveroso chiedersi se la nostra industria sia sotto scacco”

Schroders IncomeIQ che risponde al bisogno dei risparmiatori e dei consulenti di indirizzare al meglio le scelte finanziarie, specialmente





La videointervista a Luca Tenani

nell'ottica di una rendita integrativa, da poco online anche in una versione specifica per l'Italia (www.schroders.com/incomeIQ). Attraverso la piattaforma è infatti possibile accedere a guide, video e strumenti interattivi per mettere a fuoco e centrare gli obiettivi di reddito individuali in maniera efficace”.

Più precisamente, scopo dell'iniziativa è **aiutare chi la consulta a conoscere meglio “il se stesso investitore”** e a determinare i relativi bisogni, in termini di income

“Schroders IncomeIQ risponde al bisogno dei risparmiatori e dei consulenti di indirizzare al meglio le scelte finanziarie, specialmente nell'ottica di una **rendita integrativa**”

necessario in ogni fase della propria vita, in modo da disegnare strategie di investimento coerenti per ottenerlo.

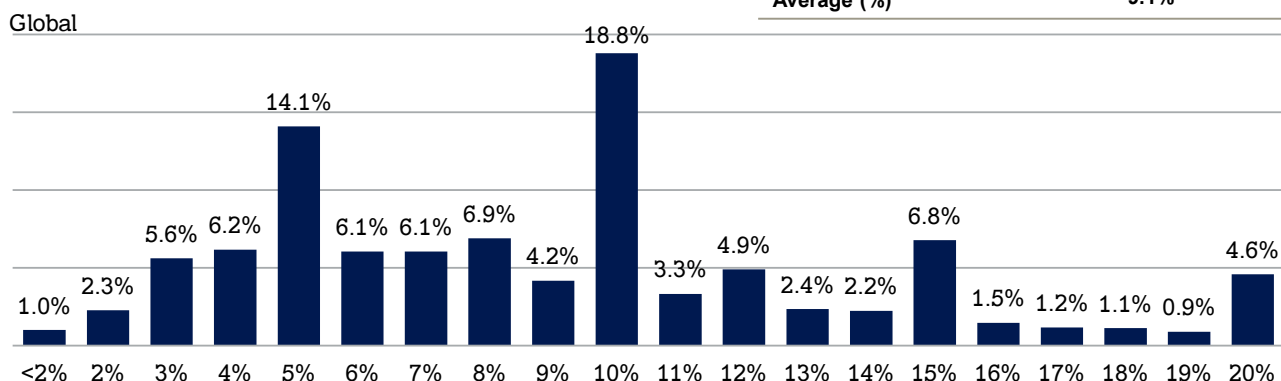
Compito questo più che mai arduo, in un contesto economico globale che si delinea come sempre più complicato e imprevedibile, in cui conoscenza e consapevolezza sono requisiti imprescindibili per determinare obiettivi finanziari realistici e un corretto orizzonte temporale in cui realizzarli.

Minimum desired level of income

Thinking about the income from your investments, (excluding cash savings and any properties), what is the minimum level of income you would like to receive?

- The overall average level of desired income, globally was 9.1%
- This compared to an average in Europe of 7.9%, Asia 9.7% and Americas 10.4%

| Desired income | Global |
|--------------------|-------------|
| Less than 10% | 52% |
| 10% – 14% | 32% |
| 15% – 20% | 16% |
| Average (%) | 9.1% |

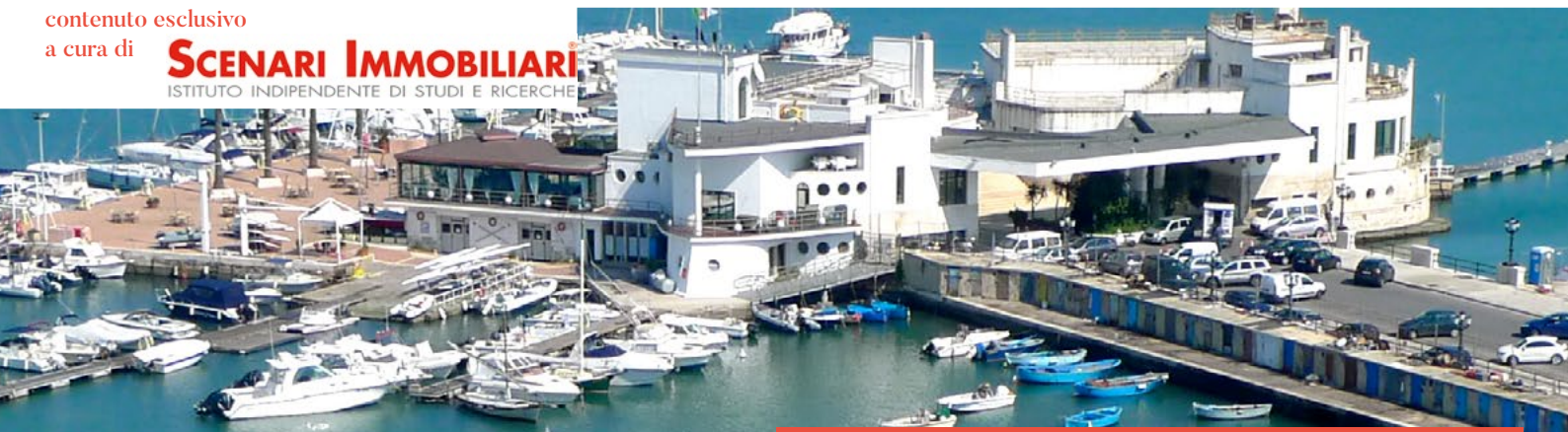


contenuto esclusivo

a cura di

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



Il mercato immobiliare residenziale di Bari

In deciso miglioramento il mercato della casa a Bari. È costante negli ultimi due anni la crescita del fatturato e delle compravendite, seppure continui la contrazione dei prezzi. Il capoluogo nel 2016 ha avuto una **crescita delle compravendite pari al 9% circa**, facendo registrare tremila transazioni, invece delle 2.750 del 2015. Bari si conferma come **locomotiva del mercato pugliese**. Il fatturato ha iniziato la ripresa nel 2015, raggiungendo i **506 milioni di euro** e ha proseguito il trend positivo nel 2016, tornando quasi ai livelli del 2013 con 542 milioni di euro, cioè soltanto il 3,75 per cento

in meno nel quinquennio. Le previsioni sono di un mantenimento del trend per l'anno successivo. **Positivo anche l'indice di assorbimento**, che registra il valore del sessanta per cento nel 2016 dopo un biennio negativo tra il 2013 e il 2014, come la maggior parte delle regioni del sud.

L'offerta ha mostrato una sensibile diminuzione nell'anno corrente con cinque punti percentuali in meno rispetto al 2015, quando aveva registrato un aumento di oltre il trenta per cento sul 2014. Erano 5.300 le unità immobiliari residenziali in offerta sul mercato barese nel 2015, cioè mille in più rispetto all'anno precedente.

Ancora **significativo il divario delle zone centrali e semicentrali con la periferia** in merito ai prezzi medi al metro quadro.

Anche nelle previsioni sono attesi dei leggeri accenni di crescita per le prima due fasce, mentre in periferia continuerà il calo delle quotazioni.

Prima tra i capoluoghi pugliesi per variazione annuale per la zona del centro, che riporta un calo dei prezzi medi nominali dell'1,6 per cento rispetto al 2015, in linea con la tendenza nazionale dello 0,6 per cento in meno. Più accentuata la variazione

+9%
l'andamento delle compravendite

506 milioni
il fatturato del settore

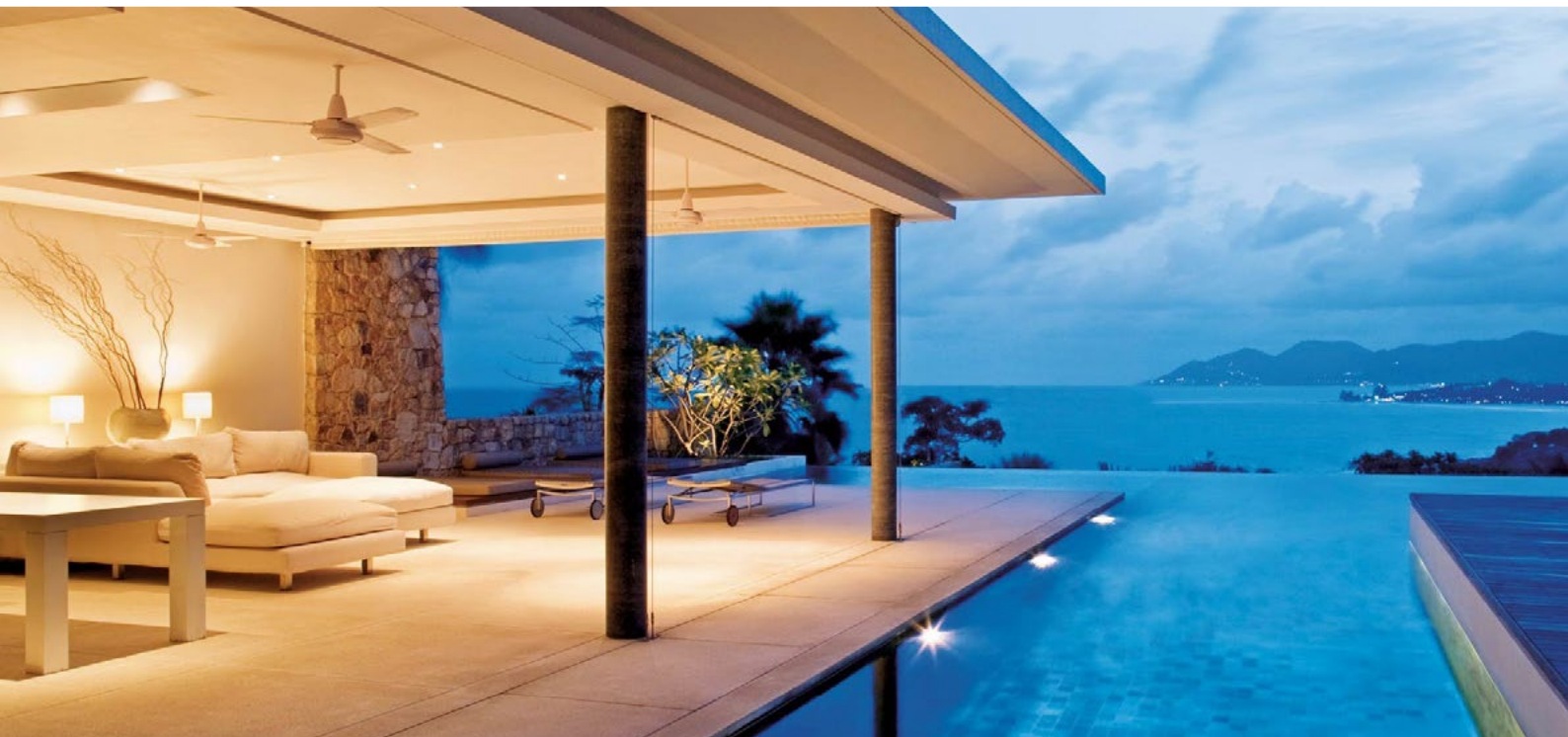
rispetto al 2011, quasi il quindici per cento in meno in cinque anni, con quotazioni di 3.050 euro a metro quadro registrate nel 2016. Nel 2011 la stessa zona registrava un valore di 3.450 euro al metro quadro. Negativa la situazione per la periferia, dove si assiste ad un lento e costante calo delle quotazioni, passate dai 2.550 del 2010 ai 2.000 attuali. Il semicentro barese riporta una variazione negativa del 1,8 per cento in un anno nel 2016. Nonostante la situazione maggiormente critica della periferia, la variazione dei prezzi medi a Bari si attese al valore dell'1,9 per cento in meno rispetto al 2015.

Il mercato immobiliare residenziale di Bari

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016° |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Offerta (unità) | 5.000 | 4.800 | 3.700 | 3.850 | 4.000 | 5.300 | 5.000 |
| V% | | -4,0 | -22,9 | 4,1 | 3,9 | 32,5 | -5,7 |
| Compravendite (unità) | 3.000 | 3.100 | 2.200 | 2.500 | 2.350 | 2.750 | 3.000 |
| V% | | 3,3 | -29,0 | 13,6 | -6,0 | 17,0 | 9,1 |
| Fatturato (milioni di euro) | 550,0 | 563,0 | 417,0 | 474,7 | 441,0 | 506,0 | 542,0 |
| V% | | 2,4 | -25,9 | 13,8 | -7,1 | 14,7 | 7,1 |
| Assorbimento totale (%) | 60,0 | 64,6 | 59,5 | 64,9 | 58,8 | 51,9 | 60,0 |

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Crescono gli investimenti nell'immobiliare italiano

**SCARICA
LA RICERCA**

163
miliardi di euro

**il volume delle
transazioni nei
primi nove mesi
del 2016**

Secondo una rilevazione di **CBRE**, nel terzo trimestre 2016 sono stati investiti poco più di 1,7 miliardi di euro nel mercato immobiliare italiano, in crescita del 17% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Il volume delle transazioni dei primi 9 mesi dell'anno sale a **5,4 miliardi di euro**, superiore del 5% rispetto al dato dello stesso periodo dello scorso anno. A livello europeo invece il volume delle transazioni dei primi 9 mesi è pari a 163 Miliardi di euro, in calo del 16% rispetto al dato dello stesso periodo dello scorso anno.

In questo trimestre si registra un'inversione di tendenza per quanto riguarda il capitale domestico che ha pesato per il 51% sul totale degli investimenti, contro il 21% nel Q2 2016 (+30%). Nel periodo luglio-settembre **il capitale straniero ha rappresentato il 49% degli investimenti totali**, con 856 milioni di euro, in calo del 32% rispetto allo stesso trimestre del 2015.

Nel dettaglio dei settori, **il retail** ha registrato la maggior quota di investimenti con circa 830 milioni di euro investiti nel trimestre (+176% rispetto al terzo trimestre 2015), seguiti dal settore uffici che ha raggiunto quota 444 milioni di euro (-36%

rispetto al terzo trimestre 2015). Il settore degli Hotel con 285 milioni investiti (+8% sul terzo trimestre 2015) continua ad attrarre una quota significativa di capitali.

Roma continua a riscuotere interesse tra gli investitori, con circa 375 milioni di euro investiti nel terzo trimestre del 2016, in crescita rispetto allo stesso trimestre del 2015 e in linea con il dato di Milano che ha registrato 388 milioni di euro investiti. Milano, da sempre meta preferita per gli investimenti, nei primi 9 mesi del 2016 ha raggiunto la quota di 1,8 miliardi di euro, con una prevalenza di investimenti nel settore direzionale che ha pesato per il 74% del totale.

“L’interesse per il settore immobiliare – dichiara Alessandro Mazzanti, CEO di CBRE Italia – si è confermato forte in questi primi 9 mesi, con un’attività più dinamica se guardiamo al numero dei deal, quasi raddoppiato rispetto al 2015. È interessante notare come il dato italiano sia in controtendenza rispetto a quello europeo, il che dimostra come il ciclo immobiliare italiano sia ritardato rispetto a quello europeo.

5,4 miliardi di euro

il valore delle transazioni in Italia nei primi 9 mesi

1,7 miliardi di euro

gli investimenti nell’arco del terzo trimestre

L’aumento della quota di capitale domestico investito è indice di un mercato che ricomincia a guadagnare interesse anche agli occhi degli stessi investitori italiani, tuttavia il decremento degli investimenti esteri non è incoraggiante, soprattutto in vista del risultato del referendum che, se negativo, potrebbe

non rassicurare gli investitori internazionali. Constatiamo ancora un forte divario tra rendimenti del prodotto core rispetto agli altri; per questo motivo sarà importante individuare e lavorare su nuove classi di investimento per creare rendimenti apprezzabili anche su prodotti non core. Il mercato degli NPLs ormai è avviato e, ancora per il 2016/2017, rimarrà un’attività importante per la crescita degli investimenti, così come la dismissione del patrimonio pubblico per cui sarà più che mai strategico trovare il modo per rendere entrambi appetibili agli occhi degli investitori”.

| Settore | 2015 YTD | Q3 2016 | 2016 YTD |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Uffici | 1.718 | 444 | 1.994 |
| Retail | 870 | 827 | 1.506 |
| Industriale and Logistica | 304 | 36 | 231 |
| Hotel | 568 | 285 | 757 |
| Altro | 535 | 98 | 605 |
| Mix-used | 1.087 | 53 | 260 |
| Totale | 5.083 | 1.743 | 5.354 |

Fonte: CBRE Research.