

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 74
7-13 ottobre

REVIEW

WEB EDITION



Quel paradosso tra reddito e patrimonio



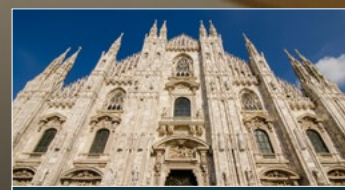
Npl, a passo spedito verso
la normalizzazione



Mercati, sarà ancora sprint di
fine anno? (video)



Mutui: in calo il mercato
delle surroghe



I trend
dell'abitare (video)

Sommario

03

Quel paradosso tra reddito e patrimonio (video)

Un milione e mezzo di anziani in Italia ha una casa di proprietà di valore medio-alto, ma fatica ad arrivare a fine mese. È il paradosso che emerge dal Quaderno 26 dell'Osservatorio di Fondazione Cariplo

06

I trend dell'abitare (video)

Una fotografia del mercato residenziale a Milano, ma anche uno sguardo proiettato verso l'orizzonte per delineare i nuovi trend dell'abitare. È la doppia natura della ricerca realizzata da Sigest

10

Npl, a passo spedito verso la normalizzazione

Più che i numeri in assoluto, conta il trend. E su questo versante l'Italia procede a grandi passi nel confronto europeo per quel che concerne l'impegno a ripulire i bilanci bancari dalle scorie accumulate nei lunghi anni della crisi



14

Mercati, sarà ancora sprint di fine anno? (video)

I primi quattro mesi dell'anno e gli ultimi tre sono quelli che in genere danno le maggiori soddisfazioni a chi investe nell'azionariato e allora può essere utile dare uno sguardo alle previsioni degli addetti ai lavori

18

Il meglio della settimana

Uno sguardo alle notizie più importanti della settimana

20

In breve

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



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 74
7-13 ottobre

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Quel paradosso tra reddito e patrimonio



Un milione e mezzo di anziani in Italia ha una casa di proprietà di valore medio-alto, ma fatica ad arrivare a fine mese. È il paradosso che emerge dal **Quaderno 26** dell'Osservatorio di **Fondazione Cariplo**, secondo cui il 21% delle famiglie di anziani che abitano in casa di proprietà ha risparmio basso o nullo ma più di un terzo di questi nuclei vive in un'abitazione del valore superiore ai 200 mila euro.

House rich, cash poor

Lo studio, curato dal professor Luca Beltrametti

dell'Università di Genova si intitola non a caso "House rich, cash poor" e l'obiettivo di favorire una riflessione sulla **ricchezza immobiliare** degli anziani e su come possa essere messa in circolo, in modo da sostenere il reddito e le spese sanitarie dei legittimi proprietari o per favorire figli e nipoti al tempo giusto e non solamente dopo. Un tema che, secondo l'economista, va affrontato di petto considerato che le politiche pensionistiche sono meno generose di una volta, la vita media si allunga e aumenta di pari passo il rischio di trascorrerne una parte in condizioni di



non autosufficienza.

Mentre al contempo tanti giovani sono disoccupati o cercano di mettersi in proprio per fronteggiare la carenza di posti a disposizione.

Nuove strade

La soluzione? Potrebbe essere il ricorso a strumenti giuridico-finanziari per **rendere liquido il patrimonio**. L'istituto della nuda proprietà non ha avuto un grande successo nel nostro Paese. Da qualche tempo esiste una norma ad hoc che regola il prestito vitalizio ipotecario, ma le strade non finiscono qui. Lo studio segnala l'importanza di informare e fare consulenza tra la popolazione anziana, così l'eventualità di creare un fondo chiuso di investimento immobiliare specializzato nell'acquisto di nude proprietà oppure la cartolarizzazione dei prestiti vitalizi. Società e finanza devono, dunque, parlarsi.

“Abbiamo il dovere di pensare al futuro degli anziani e delle loro famiglie”, ha sottolineato durante la presentazione dello studio il presidente della Fondazione Cariplo, Giuseppe Guzzetti.

“Dobbiamo saper anticipare i bisogni, la ricerca anche in ambito scientifico e medico, e gli studi sociali in questo ambito ci aiutano; conoscere i trend demografici ed economici dei prossimi anni ci consente di prepararci per tempo. Fondazione Cariplo opera su questi fronti con grande

attenzione e impegno con Il nuovo sistema di welfare del futuro dovrà reggersi su nuovi pilastri: il primo di questi sono le comunità locali; ma il welfare aziendale e contributi di altro genere sono tasselli importanti per affrontare questi tipi di problemi”.

Prestito vitalizio

“I dati dell'Osservatorio di Fondazione Cariplo”, ha spiegato **Stefano Barrese**, responsabile Banca dei Territori di Intesa Sanpaolo, “sono eloquenti e il mutato contesto demografico dell'Italia impone a una banca come la nostra, di individuare le soluzioni più opportune per le reali esigenze delle famiglie accompagnandole per tutto l'arco della loro vita, il cui orizzonte si è allungato. Intesa è stata una delle prime banche a concepire il **Prestito Ipotecario Vitalizio** che mette a disposizione degli over 60 un importante strumento di finanza familiare e solidarietà intergenerazionale, ossia una soluzione che prevede il coinvolgimento dell'intera famiglia per il suo benessere e per una migliore qualità della vita grazie a una rendita derivante dalla propria casa, di cui si mantiene la proprietà. Una innovazione con caratteristiche di finanza etica che supera la cessione degli immobili in nuda proprietà a tutela degli equilibri familiari e della serenità anche economica degli anziani”.



Guarda la videointervista a
Giuseppe Guzzetti

“ Siamo di fronte a un contesto sociale molto differente rispetto a qualche tempo fa. Questo pone nuove questioni, che non verranno risolte solo dal comparto pubblico ”



Guarda la videointervista a
Stefano Barrese

Le interviste

Giuseppe Guzzetti, presidente Fondazione Cariplo

“Siamo un popolo che fa pochi bambini; opportunamente la medicina ci consente di vivere di più, ma il risultato è che siamo di fronte a un contesto sociale molto differente rispetto a qualche tempo fa.

Avere meno bambini significa minore necessità di intervento sui minori. Questo pone nuove questioni relative alla condizione degli anziani e della senilità, alla loro condizione dopo aver contribuito allo sviluppo della società. Queste persone hanno un patrimonio immobiliare considerevole, ma hanno delle difficoltà immediate nella vita quotidiana.

Non si può immaginare che questi temi vengano risolti solo dal comparto pubblico”.

Stefano Barrese, responsabile Banca dei Territori Intesa Sanpaolo

“La pensione media degli anziani proprietari di immobili si aggira sui 1000 euro, mentre il valore del loro patrimonio immobiliare supera i 150.000 euro. Come banca siamo impegnati a rispondere alle esigenze che arrivano dagli italiani. La ricchezza immobiliare può diventare, attraverso il prestito vitalizio, liquida: un modo per affrontare l’allungamento della vita media senza difficoltà, evitando di doversi appoggiare al Servizio Sanitario Nazionale, con la possibilità di accorciare quando possibile i tempi di attesa”.

I trend dell'abitare



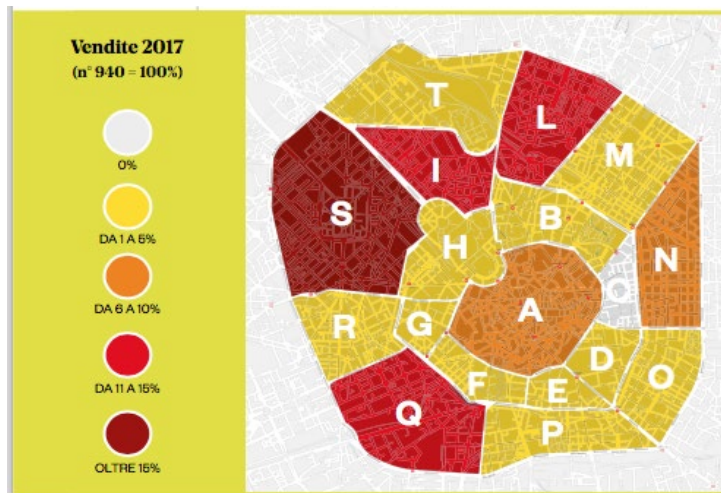
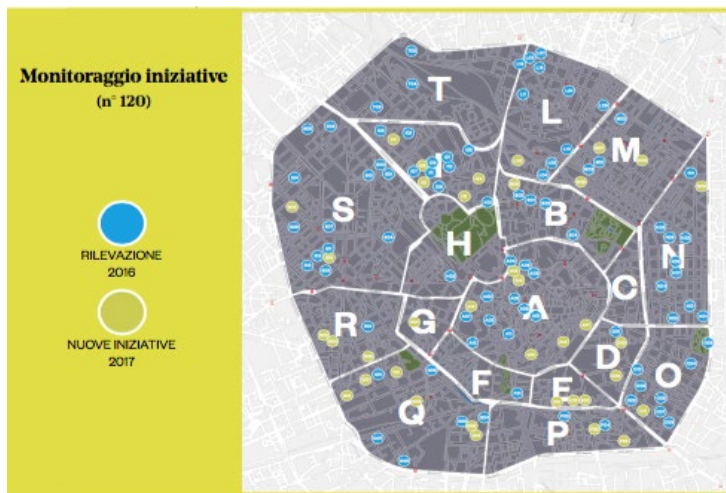
Guarda le videointerviste effettuate alla presentazione della ricerca a cura del Centro Studi Sigest

Una fotografia del mercato residenziale a Milano, ma anche uno sguardo proiettato verso l'orizzonte per delineare i nuovi trend dell'abitare.

È la doppia natura della ricerca "Residenziale a Milano: mercato immobiliare e trend emergenti" realizzata da Sigest.

Milano in ripresa

Partendo dall'esistente, "il mercato della compravendita nella città di Milano mostra certamente una **buona dinamicità**, come evidenzia il terzo anno consecutivo di crescita", sottolinea lo studio.

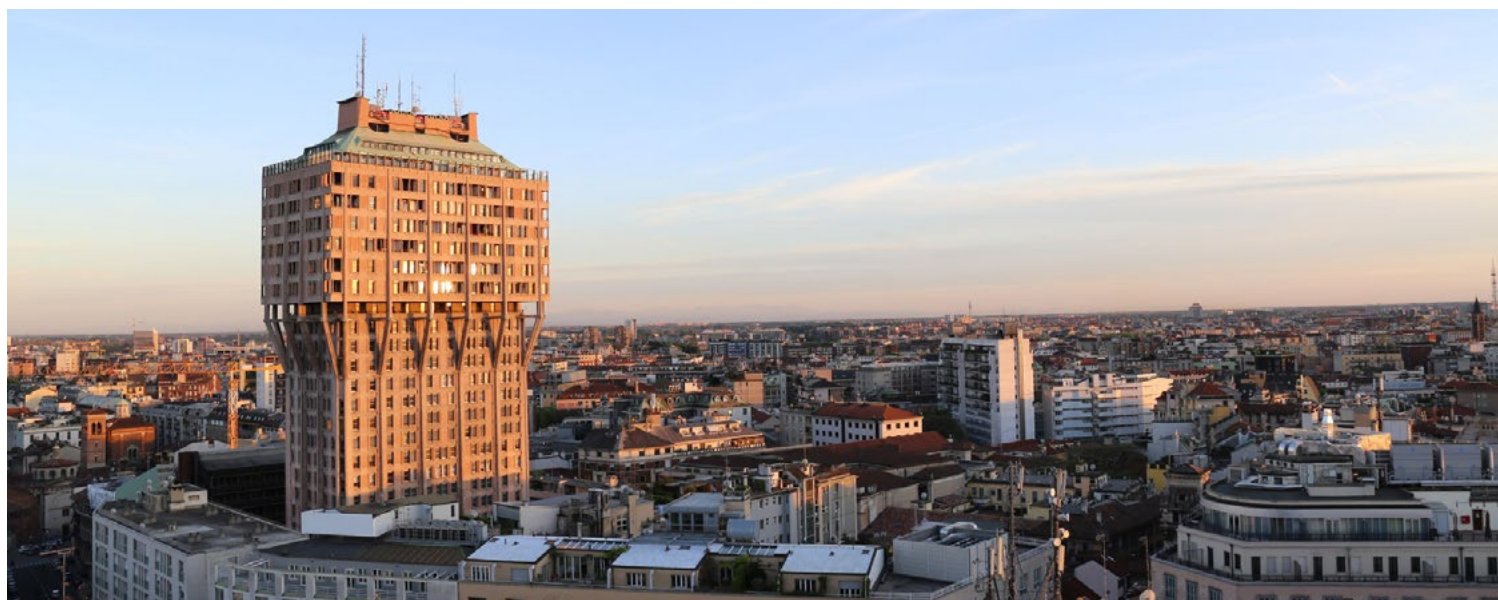


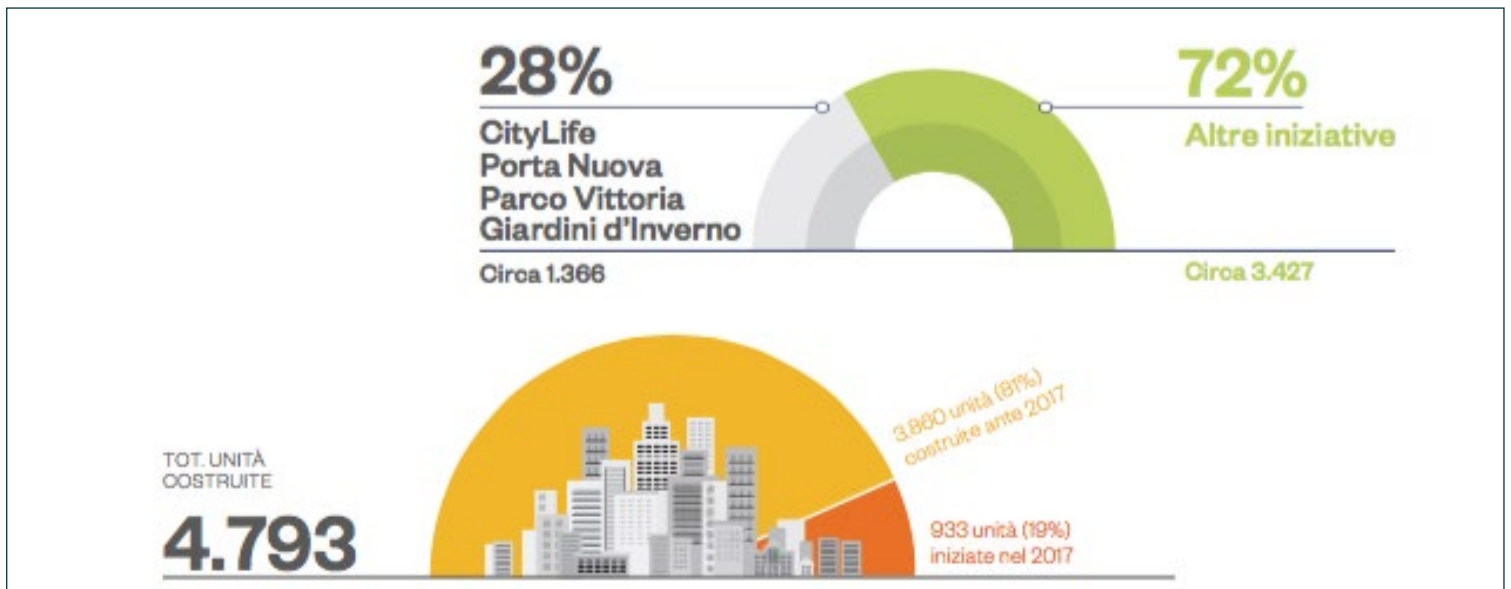
Secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate, l’incremento delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2017, nelle otto maggiori città italiane per popolazione, rispetto al medesimo trimestre del 2016, ha sfiorato il 10% con 22.170 unità scambiate, in un contesto in cui lo stock nuovo e usato di qualità si sta riducendo. A Milano, in particolare, continua la crescita del mercato a tassi elevati, con un +13,8%. Quali sono le prospettive e le dinamiche che caratterizzeranno il mercato nelle città nei prossimi anni? “Milano – ancor più se la intendiamo come Città Metropolitana, una Grande Milano che raccoglie circa 8 milioni di abitanti nelle aree dell’hinterland – deve essere letta come rappresentativa di molti mercati residenziali”, spiegano i ricercatori. Che fanno riferimento a compravendita e locazione, nuovo e usato, locazione temporanea, breve periodo e tradizionale e così via. “La città ha l’inestimabile fortuna di poter contare su uno straordinario tessuto di aziende, consolidato e robusto, su una

imprenditorialità giovanile con una forte spinta innovatrice, dalla elevata attrattività internazionale e con una rinnovata vocazione turistica, positiva eredità di Expo 2015”. Per chi ha curato la ricerca, le prospettive del capoluogo lombardo “sono uniche e importanti”. Basti pensare che la superficie in trasformazione è di 15 milioni di mq, con altri 8 milioni di mq sviluppabili: numeri che corrispondono a un valore immobiliare generato che, in prospettiva al 2030, supera i **20 miliardi** di euro.

I numeri

A luglio 2017 le iniziative in commercio a Milano risultavano 120, facendo registrare un incremento rispetto al 2016 del 25% (96). Da inizio anno le nuove iniziative sono state 37: per 11 sono state ultimate le vendite e per 2 è stata sospesa la commercializzazione. Rispetto allo stock complessivo (120 iniziative), l’88% delle operazioni ha meno di 50 appartamenti ciascuna (il 47% meno di 20 e 41% tra 21 e 50).





Quattro iniziative superano i 120 appartamenti, una di queste è stata immessa nel mercato nel 2017. Le quattro iniziative con oltre 120 appartamenti sono **CityLife**, Parco Vittoria, Porta Nuova e Giardini d'Inverno e rappresentano il 28% dell'intero stock abitativo.

Le iniziative residenziali di nuova edificazione e completa ristrutturazione che compongono il mercato entro la circonvallazione sono costituite da un totale di 4.793 unità, di cui il 19% sono state messe in commercio negli ultimi 12 mesi. Lo stock di appartamenti disponibili è composto da circa 2.140 unità: il "residuo 2016" corrisponde a 1210 appartamenti e il prodotto immesso nel corso del 2017 ("prodotto 2017") è pari a 930 unità.

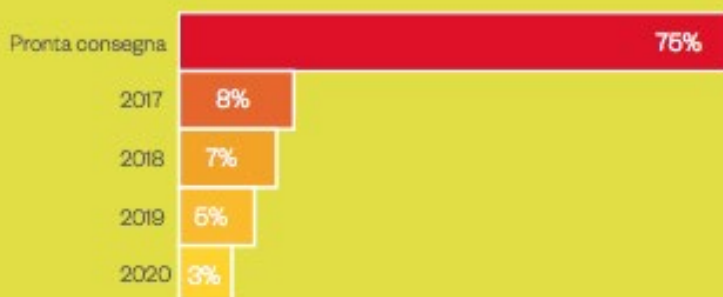
Cosa ci attende

"Come abiteremo nei prossimi cinque anni?". A porsi il quesito, all'interno della ricerca, è **Vincenzo Albanese**, ceo di Sigest. "Nella nostra

attività quotidiana spesso ci interroghiamo sulle caratteristiche della casa del futuro. Non si tratta di un mero quesito teorico, al contrario, ha una valenza centrale e strategica per il nostro lavoro", sottolinea l'esperto. Che sottolinea come uno dei filoni più importanti di sviluppo sarà la tecnologia, dalla Smart Home all'Internet of Things, fino al **cohousing evoluto**. "L'abitazione del prossimo futuro dovrà recuperare questi spazi di relazione semi pubblici (perché di mediazione tra l'alloggio individuale e lo spazio pubblico urbano), integrandoli con ambienti più contemporanei. L'e-commerce ad esempio ha creato l'esigenza di spazi comuni nei quali raccogliere i pacchi da smistare ai condomini", scrive Albanese. "Lo smart working richiede, secondo una modalità lavorativa sempre più nomade, luoghi predisposti all'attività d'ufficio, postazioni attrezzate con stampante e Wi-Fi". Insomma nuove esigenze, che richiedono nuovi approcci all'industria delle costruzioni e ai servizi relativi.

Anno di consegna e classificazione energetica

Lo stock complessivo (4.793 appartamenti) risulta essere per il 75% in pronta consegna, per l'8% in consegna entro la fine del 2017 e il restante entro il 2020.



Le iniziative (131) risultano essere per il 73% in classe energetica A, per il 18% B e per il restante 9% da C a G.



Per questioni di sintesi e semplificazione, i sistemi di classificazione energetica "vecchio" e "nuovo" sono stati raggruppati come segue:

- A:** racchiude le classi A, A+, AL, M4
- B:** racchiude entrambe le classi B
- C-G:** raggruppa le rispettive classi

PROGRAMMA PRELIMINARE



EFPA Italia

Meeting 2017

I nuovi lidi della Finanza

Palazzo del Cinema • Lido di Venezia
12/13 Ottobre 2017

Con il patrocinio di



2002 · 2017

15

ANNI INSIEME

Npl, a passo spedito verso la normalizzazione



“ Secondo uno studio della stessa Banca Ifis, il 2017 si chiuderà con numeri record per le transazioni di crediti malati: ben 104 miliardi di euro. Le transazioni già annunciate arrivano a quota 33 miliardi

”

Più che i numeri in assoluto, conta il trend. E su questo versante l'Italia procede a grandi passi nel confronto europeo per quel che concerne l'impegno a ripulire i bilanci bancari dalle scorie accumulate nei lunghi anni della crisi.

L'acquisto di tre pacchetti di npl da parte di **Banca Ifis**, per un ammontare di 1,8 miliardi di euro è solo l'ultima tappa di un processo che dalla primavera in poi ha avuto un'accelerazione, soprattutto grazie agli oltre 40 miliardi in via di dismissione da parte di Mps e Unicredit, a valle dei rispettivi aumenti di capitale che hanno permesso di non compromettere la solidità patrimoniale degli istituti in questione.

Accelerazione in vista

Secondo quanto dichiarato dal ministro dell'Economia **Pier Carlo Padoan**, intervenuto all'European Banking Conference di Milano, tra le fine di quest'anno e l'inizio del prossimo si prevedono cessioni di Npl per 66 miliardi. Tanto che il politico ed economista si è lasciato andare all'ottimismo: "Il settore è a un punto di svolta". Nel secondo trimestre del 2017 l'esposizione è tornata "a un livello simile a quello pre-crisi finanziaria"; sviluppi che, ha rivendicato Padoan, "sono stati accelerati anche dalle disposizioni del governo".

Anno record

Secondo uno studio della stessa Banca Ifis, il 2017 si chiuderà con numeri record per le transazioni di crediti malati: ben **104 miliardi** di euro.

Le transazioni già annunciate arrivano a quota 33 miliardi, poi ci sono i 17,7 miliardi di Unicredit che si possono già considerare come conclusi. A questi vanno aggiunti i 26,1 miliardi di Mps, anche questi sostanzialmente già in dirittura d'arrivo, dopo l'ok di Atlante alla sottoscrizione delle tranche junior e mezzanine. Infine ci sono i 18 miliardi in portafoglio alle due banche venete

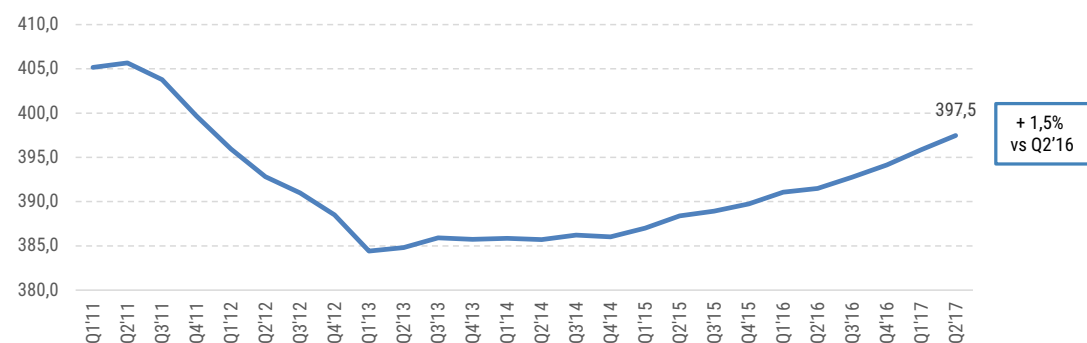
e che saranno traslocati alla Sga per essere poi ceduti sul mercato.

Nei giorni scorsi Banca d'Italia ha diffuso i dati relativi alle sofferenze dell'intero sistema bancario nei primi sette mesi, e il risultato è che le sofferenze lorde sono scese a 173,6 miliardi, al minimo da luglio 2014, dai 192 miliardi di giugno, mentre quelle nette (cioè fatte le debite pulizie di bilancio) sono scese a **65,8 miliardi** dai 71,2 miliardi di giugno.

Novità in arrivo

Resta da capire in quale direzione incideranno le novità normative in arrivo sia a livello nazionale, che comunitario. Il **Governo** ha fatto sapere di avere allo studio nuove misure che dovrebbero entrare nella Legge di Stabilità 2018 ed è verosimile attendersi indicazioni in merito nelle prossime settimane. Intanto la **vigilanza della Banca centrale europea** pubblicherà presto un'indicazione quantitativa delle sue aspettative per la riduzione delle stock di sofferenze da parte delle banche dell'Eurozona. La comunicazione dovrebbe comprendere un documento da sottoporre a consultazione delle parti interessate, come è la prassi della maggior parte degli interventi della vigilanza bancaria della Bce.

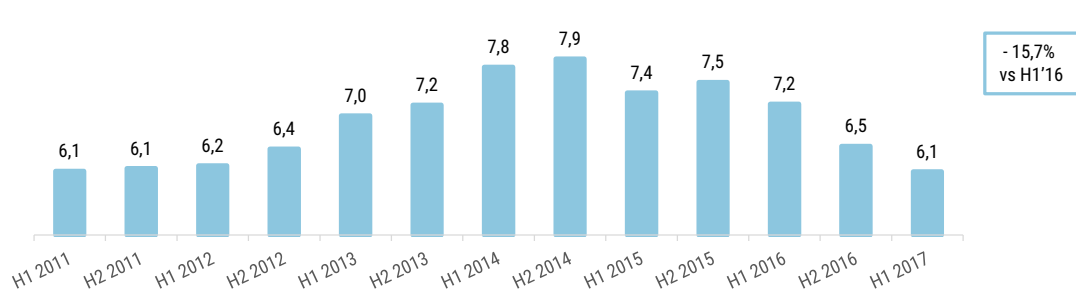
GDP - Bn€



HIGHLIGHTS

- The GDP is showing a clear positive trend began in early 2013. According to the latest ISTAT calculation, the value is growing by 1,5% vs Q2'16

Bankruptcies - K units



- Bankruptcies have been declining steadily since 2015; in H1 2017, the value is around 15,7% less than H1 2016

L'intervista Cresce il mercato della tutela del credito



Con **Claudio Manetti**, amministratore delegato di **Fire**, abbiamo parlato dell'evoluzione del settore riguardante la tutela del credito.

Quanto vale questo mercato?

L'universo del debt management in Italia vale circa **69 miliardi di euro**, che corrispondono a quasi 36 milioni di posizioni da gestire, provenienti per oltre il 50% dal settore del credito, per il 40% dai servizi di utilità e telecomunicazione, per il resto dal mondo commerciale.

Questi crediti generano un fatturato complessivo di circa 850 milioni l'anno, distribuito tra oltre 1.200 operatori e 19.000 occupati, solo 185 dei quali facenti capo a Unirec, l'associazione di categoria del settore e 7 con revenues superiori ai 20 milioni.

Se guardiamo alla capacità di recupero, 8 di quei 69 miliardi rientrano nelle casse di chi ne aveva diritto: in termini percentuali significa meno del 12% (in verità il 34%, se anziché i soldi consideriamo il numero di posizioni risolte).

Come ha inciso la crisi dell'ultimo decennio?

Tanto, ha stravolto i tradizionali "fondamentali" e ha introdotto nuove sfide: l'efficienza, la flessibilità, la necessità di confrontarsi con crediti sempre più complessi da recuperare; i non performing loans bancari – questa specie

di "peste finanziaria" del primo decennio del millennio - costituiscono lo tsunami che dovrebbe travolgere e stravolgere questo mondo. E che lo sta facendo apparire appunto al contempo obsoleto ma attrattivo ai grandi operatori internazionali. Infatti, a livello europeo Spagna, Italia e Grecia (guarda caso i Paesi col più alto tasso di Npl) hanno progressivamente attirato l'attenzione di grandi gruppi del settore (scandinavi, polacchi, inglesi) o di investitori (americani ed europei), ridisegnando la struttura dell'offerta di servizi di Debt Management: parliamo di dinamiche, quindi di fenomeni di concentrazione che hanno tempi di maturazione, velocità ed effetti completamente diversi da Paese a Paese.

Qual è il vostro posizionamento su questo mercato?

Siamo i leader del settore per fatturato (40 milioni) e per dimensione (233 dipendenti, oltre mille collaboratori): in un mercato che cambia così come ci siamo detti, questa leadership deve fare i conti con la nascita di nuovi soggetti, captive e/o specializzati nel mondo degli NPL, magari secured. La nostra storia affonda certamente le radici nel mercato tradizionale del Debt Management: ma Fire è una realtà che nel corso del tempo ha mostrato di saper anticipare le tendenze del settore modificandosi radicalmente, pur restando fedele ad alcuni principi-base: l'organizzazione, i processi, la qualità delle persone. Questa è una nuova fase del nostro processo di trasformazione, forse la più sfidante di sempre.





AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LUCCA, BORGO GIANNOTTI 256 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Lucca, Via Borgo Giannotti n. 256, in blocco o per singoli lotti, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile, risalente ai primi del Novecento, si trova nella periferia nord della città di Lucca, in frazione S. Marco. L'asset è composto da un unico edificio a destinazione d'uso residenziale, affacciato su un cortile e su due giardini posti a differenti livelli, libero su tre lati.

L'edificio ha una superficie totale lorda di circa 1460 mq e si compone di n. 3 unità a destinazione d'uso abitazione (di cui una locata fino al 2019), n. 1 locale per esercizi sportivi, n. 3 autorimesse, n. 2 cantine e n. 1 locale tecnico.

IPG compresa tra 44,67 kWh/m3anno e 222,26 kWh/m2anno Classe Energetica: F/G.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Mercati, sarà ancora sprint di fine anno?



“ Gli investitori professionali hanno aumentato l'esposizione alle borse ma con un cuscinetto più consistente di liquidità ”

“Sell in may and go away” è una delle espressioni più abusate in campo **finanziario**.

La statistica attribuisce qualche credito a questa convinzione, dato che i primi quattro mesi dell'anno e gli ultimi tre sono quelli che in genere danno le maggiori soddisfazioni a chi investe nell'azionario e allora può essere utile dare uno sguardo alle previsioni degli addetti ai lavori.



Barra dritta sull'equity

Il sondaggio condotto dalla **Reuters** tra i gestori italiani ha segnalato una diffusa fiducia verso l'equity, anche se in qualche caso la spinta maggiore arriva non tanto dai fondamentali (le valutazioni sono care rispetto alle medie storiche), quanto piuttosto dalla carenza di alternative nelle altre asset class.

Con l'arrivo dell'autunno, gli investitori professionali hanno aumentato l'esposizione alle borse ma con un cuscinetto più consistente di **liquidità**, complici i crescenti rischi di tensioni geopolitiche.

Mediamente i gestori italiani sono esposti all'azionario per il 44%, considerando come ideale un portafoglio bilanciato globale con l'obbligazionario che scende appena sotto il 40% e la liquidità che supera il 10%. L'allocazione azionaria torna a premiare le borse del **Vecchio Continente** (in risalita al 33%) a scapito di quelle Usa (sotto il 40%) con arrotondamenti sui mercati emergenti europei (2,3% da 1,8%), asiatici (4,8% da 3,4%) e sudamericani (1,6% da 1,3%). "A metà settembre abbiamo nuovamente incrementato il peso dell'azionario soprattutto europeo, che attualmente è in moderato sovrappeso", ha detto il responsabile della ricerca macro Eurizon Capital, **Andrea Conti**. Con il sell-off estivo, spiega Conti, lo sconto rispetto a Wall Street è aumentato allineandosi a quello di Tokyo e dei mercati emergenti. "Avevamo in precedenza ridotto l'esposizione alle borse europee quando il cambio aveva iniziato a rafforzarsi oltre 1,15", la precisazione.

Cambi verso la stabilità

Per la maggior parte dei partecipanti all'indagine, l'euro, che a inizio settembre ha toccato un massimo di 1,2092, non è sopravvalutato ai prezzi correnti.

"Dal momento che ci aspettiamo che Draghi annunci al meeting di ottobre una riduzione del livello di acquisti sul secondario nel 2018, riteniamo che gli attuali livelli del cambio siano equi e che l'euro abbia il potenziale di apprezzarsi sopra 1,20 in assenza di un ritorno della retorica Fed per un ulteriore rialzo dei Fed Fund", sottolinea **Matteo Germano**, responsabile multi-asset di Amundi Asset Management.

Guardia sempre alta

È improntata all'ottimismo anche la view di Colin Harte, head of research, active asset allocation, multi asset solutions di **Bnp Paribas Am**, il quale consiglia comunque di tenere alta la guardia. Prestando attenzione in primo luogo alle mosse della **Federal Reserve** che ha iniziato a ridurre il proprio bilancio, procedendo sul percorso di normalizzazione delle politica monetaria. La banca centrale degli Stati Uniti ridurrà progressivamente il reinvestimento dei proventi del rimborso dei titoli arrivati a scadenza, inizialmente non rinnovando le sottoscrizioni per un importo mensile di 10 miliardi di dollari Usa (6 miliardi di Treasury e 4 miliardi di titoli garantiti da ipoteca), per poi accelerare. Prestando a sua volta ascolto ai segnali provenienti dal mercato per evitare reazioni brusche.



Guarda la videointervista a
Yacov Arnopolin

“ Negli ultimi 18 mesi abbiamo visto ottime performance da parte degli emergenti nonostante il trend al rialzo da parte della banca centrale. Ovviamente ragioniamo sul fatto che la normalizzazione dei tassi dovrebbe proseguire senza strappi. E poi non dimentichiamo che nell'Eurozona e in Giappone i bilanci delle banche centrali continueranno a crescere ”

L'intervista

Pimco: è l'ora di puntare sui mercati emergenti

Non è solo la necessità di diversificare i rischi, ma il risultato dell'analisi relativa al rapporto tra rischio e rendimento a suggerire un'importante esposizione verso i mercati emergenti. È la convinzione di Pimco, come ha raccontato ai nostri microfoni **Yacov Arnopolin**, gestore con una lunga esperienza proprio nei Paesi in via di sviluppo.

La sua convinzione è che queste realtà siano oggi nelle condizioni di offrire rendimenti interessanti a fronte di rischi contenuti. Anche se la sua non è una fiducia generalizzata: l'esperto, focalizzandosi soprattutto sul comparto obbligazionario, vede opportunità soprattutto in Argentina e Russia, due mercati penalizzati sul fronte delle quotazioni, ma che a suo avviso potrebbero riprendere vigore alla luce delle riforme avviate.

Arnopolin non vede, inoltre, rischi legati al tapering della Fed. Nel 2014, al solo annuncio che la banca centrale avrebbe potuto ridurre gli stimoli monetari, si è prodotta una forte instabilità sui mercati emergenti: enormi flussi di denaro sono usciti in direzione degli Stati Uniti, nella prospettiva di rendimenti più interessanti in dollari. La lezione, secondo l'esperto, è servita alla governatrice Janet Yellen, che questa volta agirà con maggiore prudenza.

Qual è la vostra view sugli emergenti nel breve-medio termine?

Rimaniamo in un ambiente di rendimenti molto bassi. Così assisteremo ancora a una ricerca del rendimento, che favorirà il posizionamento sui bond dei mercati emergenti sia nei confronti delle emissioni in valuta locale, che in valuta forte.

La Federal Reserve ha iniziato a rialzare i tassi e la Bce si prepara a farlo. Ci sono ragioni di preoccupazioni per gli emergenti?

Negli ultimi 18 mesi abbiamo visto ottime performance da parte degli emergenti nonostante il trend al rialzo da parte della banca centrale. Ovviamente ragioniamo sul fatto che la normalizzazione dei tassi dovrebbe proseguire senza strappi. E poi non dimentichiamo che nell'Eurozona e in Giappone i bilanci delle banche centrali continueranno a crescere, pur se con un ritmo ridotto rispetto a quanto fatto finora.

Cosa attendersi dalla Cina?

Non ci aspettiamo rischi di coda nei prossimi sei-dodici mesi. Anche dopo il congresso del partito al comando non dovrebbero esservi strappi. Penso che la Cina continuerà a svolgere un ruolo di calmiera sui mercati. Se la classe dirigente agirà per ridurre l'esposizione debitoria del Paese potrebbe esservi qualche sussulto, ma sarebbe anche una mossa benefica per evitare bolle.

L'ufficio tradizionale non ha più senso di esistere.

Vincola le aziende e ne ostacola la crescita.

Regus ti offre uffici che puoi modificare in base alla crescita della tua azienda.
Una modalità di lavoro del tutto nuova, che attira i migliori talenti e tiene alta la produttività.
Paghi solo per gli spazi che utilizzi con un unico prezzo comprensivo di tutto.

Iniziare è semplicissimo. Scarica la nostra app, chiama il numero +39 06 94807467,
o visita regus.it/monitor



Uffici | Co-working | Sale riunioni

©2017. Tutti i diritti riservati.

Mutui: in calo il mercato delle surroghe



Esaurimento dei contratti in essere e inversione di rotta dei tassi. Queste le due principali cause del calo delle domande di **surroga** da parte di chi ha già un mutuo in essere.

Facile.it e **Mutui.it** hanno realizzato un'indagine sui mutui di surroga e hanno osservato un'inversione di tendenza rispetto al procedimento divenuto particolarmente utilizzato negli ultimi anni, a causa del contesto di tassi di interesse molto favorevole al cambiamento di condizioni nei finanziamenti. I tassi Irs ed Euribor, ai quali sono collegati i mutui a tasso fisso e variabile, sono stati per lungo tempo in caduta

libera. La surroga del mutuo è la possibilità, per chi abbia contratto un mutuo di **cambiare banca**, nel caso durante il periodo di ammortamento del finanziamento si vengano a creare condizioni finanziarie più favorevoli rispetto a quelle esistenti alla data di stipula e nel caso un altro istituto sia pronto ad applicarle per accaparrarsi il nuovo cliente.

Surrogando il mutuo il cliente trasferisce il proprio contratto ad un altro ente finanziario, beneficiando di condizioni migliori. Altra cosa è la rinegoziazione del mutuo: in questo caso la banca erogatrice resta la stessa, ma vengono ridisegnate le condizioni del contratto modificando parametri



come la durata, l'entità della rata, i costi. Per poter surrogare un mutuo occorre individuare una nuova banca, che offra **condizioni migliori** rispetto all'istituto col quale al momento si ha attivo il contratto. Lo si può fare ad esempio utilizzando comparatori on line, facendosi fornire preventivi e confrontandoli tra loro. Una volta scelta la nuova banca, si deve presentare presso quest'ultima la domanda di trasferimento, corredata da vari documenti finalizzati alla valutazione, da parte dell'istituto di credito, della stabilità finanziaria dell'aspirante mutuatario. In particolare, oltre ai documenti che accertino le garanzie fornite dal potenziale cliente e il suo reddito, va comunicato l'importo del debito residuo del mutuo.

Tali informazioni possono anche essere richieste direttamente alla banca da parte dell'istituto prescelto per la surroga. Una volta che la procedura sia stata approvata, occorrerà ratificare l'atto di surrogazione davanti ad un **notaio** (tramite atto pubblico o scrittura privata autenticata), senza spese o commissioni aggiuntive per il mutuatario. A questo punto il

debito con la banca precedente può considerarsi estinto, mentre la nuova banca subentrerà sia per quanto riguarda il versamento delle rate, sia per quanto riguarda la garanzia ipotecaria. Ad oggi Irs ed Euribor sono in lieve ripresa, mentre i tassi di interesse stabiliti dalla Bce presto seguiranno la tendenza al rialzo già intrapresa dalla Federal Reserve americana.

I dati **Crif** relativi al 2016 parlano di un calo minimale, dello 0,1%, nel volume di mercato delle surroghe, mentre nel primo trimestre 2017 si parlava di un calo di oltre il 27%. Anche dai dati di agosto emerge un calo delle domande di nuovi mutui e surroghe complessivamente di oltre il 14%. E' quindi plausibile che il mercato delle surroghe vada verso uno stabile ridimensionamento.

Da questione di principio, dettata dalla fedeltà alla propria banca o dalla pigrizia, la permanenza all'interno del proprio istituto di credito diventa una necessità, in assenza di alternative convenienti.

In breve

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



Compravendite immobiliari in aumento a Firenze (Report)

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate risulta che la città chiude il primo semestre del 2017 con 2633 transazioni, in aumento del 7,7% rispetto al primo semestre del 2016. Calano dello 0,2% i valori immobiliari.

[vai alla notizia >](#)



UBS: Milano offre valutazioni immobiliari interessanti (Report)

Ancora sopravvalutato il mercato immobiliare residenziale che fa capo alle principali città site in economie sviluppate. Rispetto al 2016, secondo quanto si legge nel rapporto annuale Global Real Estate Bubble Index del Chief Investment Office di UBS Wealth Management, il numero di centri a rischio bolla è aumentato.

[vai alla notizia >](#)

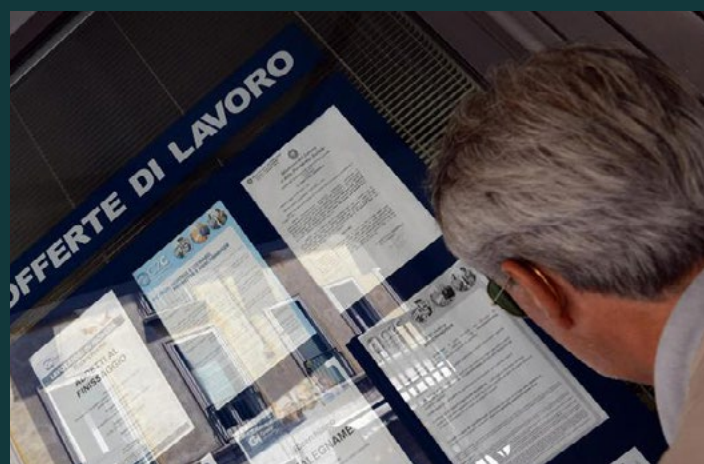


Usa: cresce la spesa per le costruzioni

Le spese per costruzioni negli Usa ad agosto, in base ai dati destagionalizzati, sono tornate a salire dello 0,5% a livello mensile, al di sopra delle attese del mercato, attestate ad una crescita dello 0,2% rispetto al mese precedente.

Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa, puntualizzando però che il dato di luglio è stato rivisto al ribasso.

[vai alla notizia >](#)



Istat: occupazione in crescita ad agosto (Report)

Continua a crescere la stima degli occupati ad agosto (+0,2% rispetto a luglio, pari a +36 mila), confermando la persistenza della tendenza positiva già osservata negli ultimi mesi. Il tasso di occupazione sale al 58,2% (+0,1 punti percentuali). La crescita congiunturale dell'occupazione interessa tutte le classi di età a eccezione dei 35-49enni.

[vai alla notizia >](#)



Simoncini: il concetto di abuso di necessità è un affronto alla legalità

Ci vuole un ravvedimento operoso da parte della maggioranza delle forze politiche per fare in modo che il disegno di legge sulle demolizioni promosso dal senatore Falanga non ottenga un voto favorevole anche alla Camera. Il provvedimento che si rischia di varare è di fatto un condono mascherato.

[vai alla notizia >](#)



Eurozona: prezzi alla produzione in crescita ad agosto (Report)

Nella Zona Euro accelerano i prezzi alla produzione industriale, superando le stime degli analisti. Ad agosto si è registrata una variazione positiva dello 0,3%. Su base annua l'aumento è stato del 2,5%.

[vai alla notizia >](#)



Fondo Tecla: IDeA Fimit rileva sei immobili (Report)

Prelios Sgr Spa ha sottoscritto il contratto di compravendita con IDeA Fimit, per conto di un fondo immobiliare gestito dalla stessa società, per sei immobili distribuiti sul territorio italiano appartenenti a Tecla - Fondo Uffici. L'operazione è stata conclusa al prezzo complessivo di 69.900.000 euro.

[vai alla notizia >](#)



Usa: New York rallenta, Miami conquista il Sudamerica (Report)

Si susseguono alti e bassi sul mercato immobiliare di New York e Miami.

La città sull'oceano Atlantico ha visto una leggera flessione nel percorso di crescita, con Manhattan che fa registrare a luglio le performance migliori dell'anno.

[vai alla notizia >](#)



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DEI DUE MACELLI 74/75 "SALONE MARGHERITA" SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Roma, Via Dei Due Macelli, 74/75, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'unità è un teatro, noto come "Salone Margherita" e occupa una porzione longitudinale di un edificio ottocentesco situato nel centro storico di Roma, nel rione Campo Marzio, nelle immediate vicinanze di Piazza di Spagna. L'immobile è insediato nel Tessuto T2 della Città storica e rientra nella "Carta per la qualità" del Comune di Roma.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato per una superficie totale lorda di circa mq 2.504. EP gl,nren: 16.8440 KWh/m2 anno Classe energetica: E. Attualmente, il teatro è affittato con contratto in scadenza per il 31 dicembre 2018.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA