

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2016
Numero 17
23 luglio

REVIEW

WEB EDITION

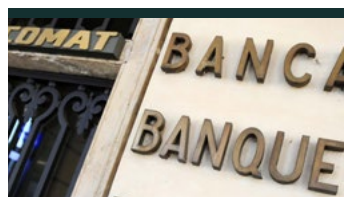
Banche, i nodi da sciogliere



Wells Fargo scommette
su Londra



Brexit, nuove opportunità
per il Real Estate



Fiaip attacca le banche



Crescono gli investimenti
immobiliari

| Sommario

- 3 LA COPERTINA**
Banche, i nodi da sciogliere
- 9 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 12 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 16 FINANZA**
Brexit crea nuove opportunità per gli investimenti
- 19 IL DEAL DELLA SETTIMANA**
I3-Patrimonio Italia fa shopping
- 20 MONITOR LEGALE**
Pavia e Ansaldo in Iran
- 20 MONITOR LEGALE**
I notai da Mattarella
- 21 REPORT**
Crescono gli investimenti immobiliari



Brexit crea nuove opportunità per gli investimenti

L'uscita della Gran Bretagna dall'Ue non provocherà sconquassi sugli asset del real estate. Per Bmo il recente calo dei prezzi crea nuove occasioni di acquisto

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 17
23 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



Wells Fargo scommette su Londra

Nonostante la Brexit, Well Fargo investe su Londra. Una decisione destinata a pesare nel mercato



Banche, i nodi da sciogliere

L'unica cosa certa è che ai piani alti delle banche italiane si lavorerà anche ad agosto. Sono tanti i nodi da sciogliere ed è così forte l'urgenza di farlo che non vi sono spazi di rinvio.

Npl, che zavorra

Il nodo principale interessa da vicino il mondo dell'immobiliare e risponde al nome di **crediti malati** (o non performing loan a voler usare l'espressione inglese).

Si tratta di soldi prestati negli anni a famiglie e imprese, che non vengono restituiti perché ne frattempo i debitori sono stati sopraffatti dalla crisi.

In buona parte si tratta di denaro prestato per acquistare la casa

o l'immobile commerciale. Così questo denaro (300 miliardi di euro lordi) resta in pancia agli istituti di credito e finisce per zavorrare la normale concessione di nuovo credito.

Considerando le sole sofferenze nette, cioè i crediti la cui esigibilità è a forte rischio e che non sono ancora stati svalutati a bilancio, si tratta di **85 miliardi di euro**. Una somma che non ha pari nel resto dell'Europa occidentale.

Nuovi esami in vista

Gli esami per le banche non finiscono mai. Il 29 luglio, l'Eba (l'Autorità bancaria europea) diffonderà il risultato degli **stress test** sulle banche europee (cinque

85

miliardi di euro

Il valore delle sofferenze nette, cioè non portate a bilancio, delle banche italiane

Le italiane interessate, cioè Intesa SanPaolo, Unicredit, Mps, Ubi e Banco Popolare). Si tratta di simulazioni realizzate per testare la capacità di tenuta dei conti delle principali banche dell'Ue (51 quelle prese in esame) nel caso dovesse verificarsi una **nuova crisi** sui mercati. Rispetto alle precedenti edizioni di questo esame, non è prevista una soglia a fare da discriminare tra promossi e bocciati, ma una serie di indicazioni sull'eventuale necessità di irrobustire il patrimonio. Gli elementi che emergeranno dallo stress test saranno poi passati alle autorità di vigilanza responsabili dello Srep (Supervisory review and evaluation process) per la valutazione sulla capacità delle banche di misurarsi con scenari economici negativi.

Mps da bollino rosso

La sensazione tra gli addetti ai lavori è che quattro istituti su cinque supereranno gli esami europei senza particolari criticità. L'eccezione è rappresentata da Mps, che resta il grande malato della finanza italiana con sofferenze nette. Nonostante tre aumenti di capitale realizzati dall'inizio della crisi, il Monte non riesce a superare l'emergenza e al momento non si vede all'orizzonte un cavaliere bianco interessato all'acquisizione. Nei giorni scorsi si è fatto a più riprese il nome di **Ubi**, ma dai vertici dell'istituto lombardo si sono affrettati a smentire di aver dossier aperti in merito. Il Montepaschi

Sofferenze del sistema bancario italiano

	Sofferenze nette ¹	Sofferenze nette su impieghi ²	Sofferenze nette su capitale e riserve
	mln €	valori %	valori %
mag-14	76.356	4,24	18,87
giu-14	77.035	4,22	18,74
lug-14	78.227	4,30	18,85
ago-14	79.504	4,41	19,11
set-14	81.211	4,49	19,34
ott-14	83.032	4,61	19,79
nov-14	84.847	4,67	20,29
dic-14	84.489	4,64	19,92
gen-15	81.260	4,50	18,62
feb-15	79.313	4,39	18,10
mar-15	80.910	4,43	18,47
apr-15	82.283	4,56	19,39
mag-15	83.422	4,62	19,56
giu-15	84.239	4,62	19,07
lug-15	84.789	4,68	19,14
ago-15	85.944	4,79	19,40
set-15	87.105	4,84	19,53
ott-15	87.240	4,85	19,52
nov-15	88.835	4,89	19,75
dic-15	88.950	4,94	19,83
gen-16	83.609	4,64	18,52
feb-16	83.060	4,60	18,54
mar-16	83.146	4,58	18,76
apr-16	83.956	4,67	19,13
mag-16	84.947	4,72	19,22

ha in carico sofferenze nette per 24,2 miliardi di euro e l'ammontare continua a crescere. Da qui la richiesta Bce di ceder entro un triennio 10 miliardi di euro. Cosa più facile a dirsi che a farsi non per mancanza di compratori (i **fondi specializzati** nel comparto sono sempre vigili), ma per il nodo del prezzo. I compratori finora non hanno offerto più del 20% del nominale, ma a queste condizioni il Monte avrebbe un buco di quasi 10 miliardi, da colmare con un nuovo aumento di capitale difficile da condurre in porto. Il peso potrebbe essere alleggerito dalla cessione di alcuni asset, ma oggi il mercato è affollato dal lato dei venditori, ma non altrettanto da quello dei compratori.

Verso Atlante 2

Ed è qui che entra in gioco Atlante, il fondo costituito in primavera per affrontare le maggiori emergenze

29

luglio

Data in cui sarà comunicato l'esito degli stress test sulle principali banche europee. Cinque gli istituti italiani coinvolti: Intesa SanPaolo, Unicredit, Mps, Ubi e Banco Popolare

“Mps resta il grande malato della finanza italiana con sofferenze nette. Nonostante tre aumenti di capitale realizzati dall'inizio della crisi, non riesce a superare l'emergenza”

del sistema bancario italiano. **La dotazione iniziale era attesa intorno ai 6-7 miliardi**, ma la raccolta si è fermata a quota 4,2. Di questi soldi, 2,5 miliardi sono stati impiegati per partecipare all'aumento di capitale di Veneto Banca e Popolare di Vicenza, per cui in cassa restano 1,7 miliardi. Troppo poco per affrontare la montagna di npl. Non potendo risolvere da solo il problema a livello di sistema, Atlante (auspicabilmente ricapitalizzato e magari con la denominazione di Atlante 2), dovrebbe acquisire un pacchetto consistente di sofferenze che fanno capo a Mps, destinato a costituire un **benchmark** per le future operazioni nel mercato italiano. L'auspicio è che si arrivi a una valorizzazione (almeno al 25-27%) capace di rendere meno gravosa la contabilizzazione delle cessioni da parte delle banche, senza costringerle a una nuova

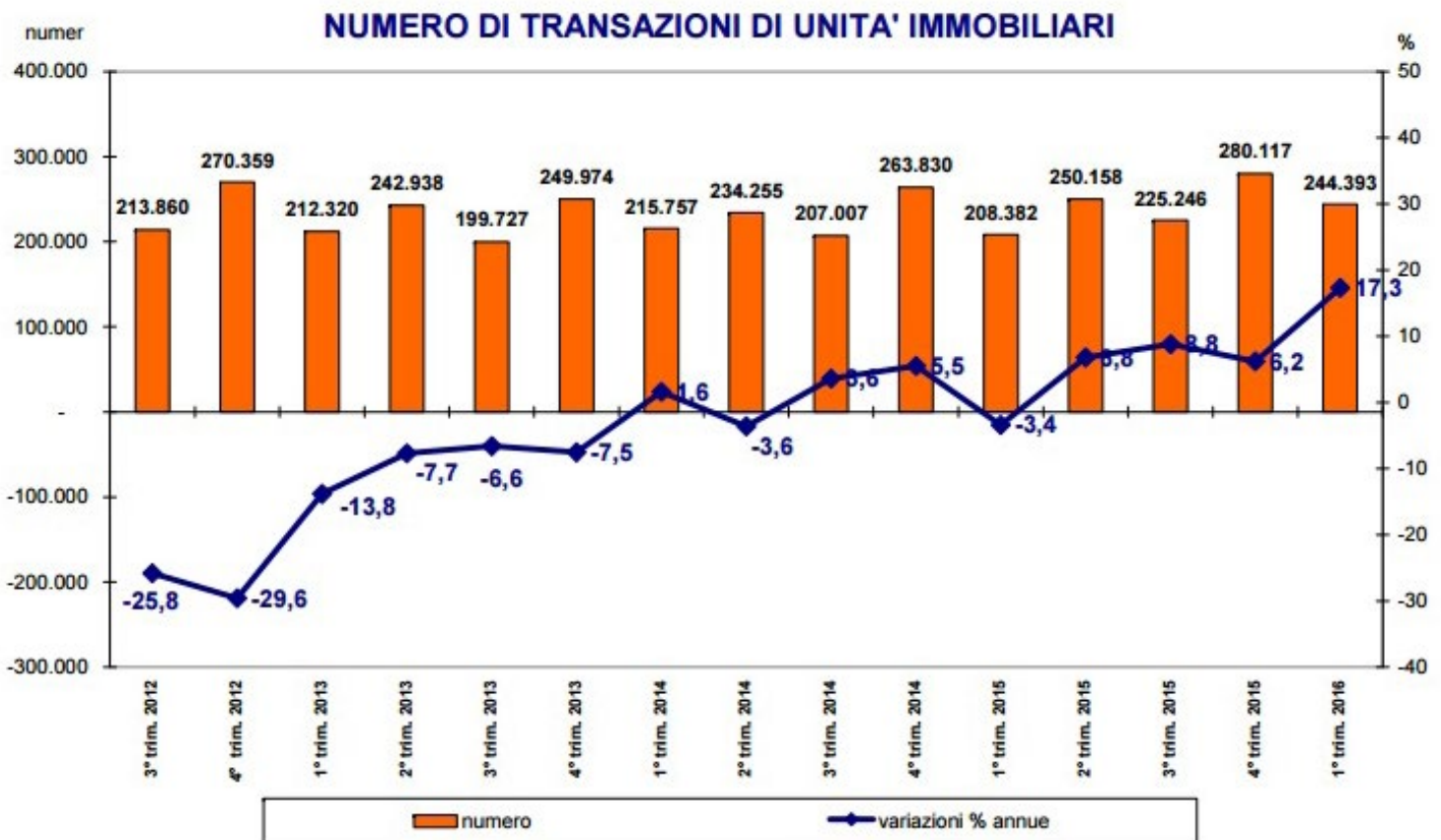
tornata di aumenti di capitale. Quest'ultimo passaggio sembra comunque inevitabile per le situazioni più difficili, a cominciare da Mps e Unicredit. Solo che trovare investitori disposti a mettere mano al portafoglio in questa fase di profonda incertezza non sarà facile, e allora proseguono le trattative tra Governo e Ue per creare le condizioni di un intervento statale nel capitale degli istituti in caso di fallimento del mercato.

Il picco della crisi è alle spalle

Intanto, l'ultimo bollettino mensile dell'Abi ha fornito segnali contrastanti. Da una parte sono

“Atlante dovrebbe acquistare a breve un pacchetto di npl che fanno capo a Mps. L'auspicio è che si arrivi a una valorizzazione (almeno al 25-27%), che faccia da benchmark per future operazioni”

cresciute ulteriormente le **sofferenze nette** delle banche, a 85 miliardi, nuovo massimo da dicembre;



Fonte: Elaborazione dell'Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Agenzia del Territorio.

dall'altra sono **aumentati i prestiti** alle famiglie e calano i tassi sui mutui.

Questi i punti principali:

-A giugno 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.825,9 miliardi di euro è **nettamente superiore**, di quasi 157 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.669,3 miliardi di euro.

-Si conferma la **stabilità dell'ammontare dei finanziamenti in essere**, con una variazione annua del totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese pari a -0,04% nei confronti di giugno 2015, +0,3% di maggio e migliore rispetto al -0,5% di aprile 2016 e al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo ed è ritornato sui valori di aprile 2012. Sulla base degli ultimi dati

“Romano Prodi propone la costituzione di un Fondo di proprietà pubblica o mista che subentri nella proprietà degli immobili rilevandoli in blocco dalle banche sgravandole dalle sofferenze”

ufficiali disponibili, relativi a maggio 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un variazione positiva di +1,5% nei confronti di fine maggio 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), confermando, anche sulla base dei dati sui finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui.

-I **tassi di interesse** sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi. Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,21% toccando il nuovo minimo storico (2,25% il mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso.

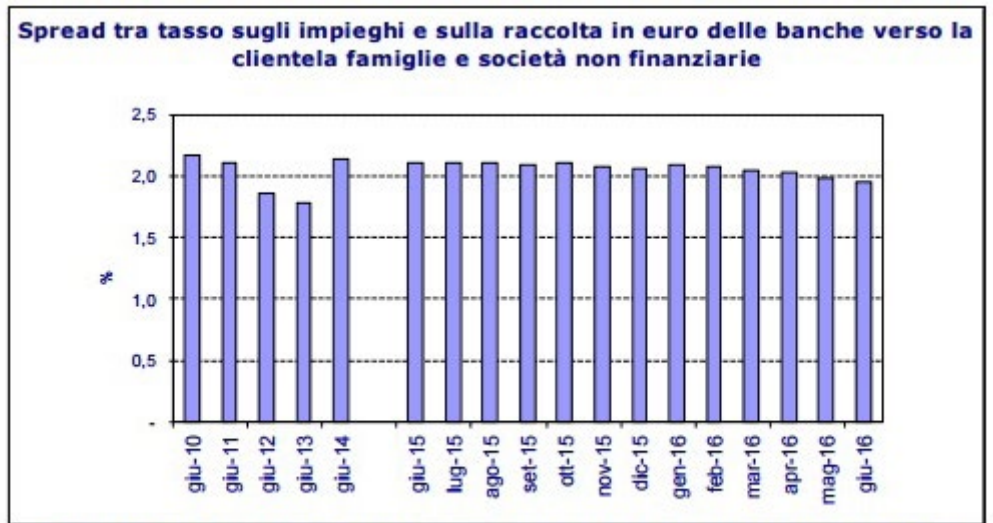
-Le **sofferenze nette** (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse) a fine maggio 2016 sono pari a 85 miliardi di euro rispetto a 84 miliardi di aprile.

-In Italia i **depositi aumentano**, a fine giugno 2016, di quasi 45 miliardi di euro rispetto all'anno precedente (su base annua, +3,4%; +3% a maggio e +5,2% ad aprile), mentre si conferma la diminuzione, sempre su base annua, della raccolta a medio e lungo termine, cioè tramite obbligazioni, (a giugno 2016: -15,1%, segnando una diminuzione su base annua in valore assoluto di 62 miliardi di euro). L'andamento della raccolta complessiva (depositi da

clientela residente + obbligazioni) registra a giugno 2016 una variazione, sempre su base annua, di -1,1%. -Lo **spread** fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, a giugno 2016 è sceso a 195 punti base (200 punti base il mese precedente). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

La proposta Prodi

Intanto, tra gli addetti ai lavori negli ultimi giorni si fa un gran parlare della proposta avanzata dall'ex-presidente del Consiglio **Romano Prodi**. L'economista bolognese propone una soluzione di sistema per risolvere il problema che coinvolge circa 250 mila famiglie italiane, che non sono più in grado di pagare la rata del mutuo per l'abitazione. Semplificando al massimo, la proposta prevede la costituzione di un **Fondo di proprietà pubblica** o mista che subentri nella proprietà degli immobili rilevandoli in blocco dalle banche sgravandole dalle sofferenze.



Fonte: Elaborazione Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Banca d'Italia e SI-ABI

Li affitterà, quindi, agli attuali proprietari a un canone politico per evitare il superamento della soglia critica del 30% tra spesa per l'affitto e reddito. Il costituendo Fondo verserebbe 10 miliardi alle banche, rispetto ai 5 miliardi degli operatori specializzati nel settore.

Non sarà facile attuare questo piano, ma di sicuro potrebbe costituire la base per un intervento comunque inevitabile.

Del resto già nei mesi scorsi aveva ricevuto un certo riscontro la proposta avanzata da **Guido Salerno Aletta** di istituire un **Fondo per l'edilizia sociale**, che potrebbe comprare in blocco dalle varie banche quanto è stato realizzato per finalità abitativa, acquisendo un consistente patrimonio alla metà del valore iscritto a bilancio.

Insomma, le idee non mancano. Ora tocca passare ai fatti, nella consapevolezza che non c'è più tempo da perdere.



Europa

Le smart city

Lo studio legale Osborne Clarke ha lanciato un nuovo report: Smart Cities in Europe: The Future of the Built Environment. L'obiettivo è indagare su come le **nuove tecnologie** possono migliorare gli edifici intorno a noi e capire quali sono gli ostacoli che possono impedire all'ambiente circostante di mettere completamente a frutto le potenzialità offerte dalla tecnologia.

Sono state effettuate interviste a esperti internazionali di diversi settori, fra cui costruttori immobiliari, finanziatori di immobili, sviluppatori di tecnologie e rappresentanti governativi. I **temi** sono quelli **chiave** per le opportunità di sviluppo dell'ambiente circostante e in particolare:

-Le sfide e le opportunità degli ammodernamenti.

Mentre è facile essere smart quando si costruiscono nuovi edifici, non bisogna dimenticare che la tecnologia deve essere implementata anche negli edifici esistenti perché tutto l'ambiente possa beneficiarne. Il report individua alcune delle complessità da gestire quando si ristrutturano vecchi edifici, che nel 2050 rappresenteranno oltre il 60% del mercato immobiliare britannico.

-Utilizzare meglio i dati disponibili. Gli edifici possono diventare più efficienti facendo un uso migliore delle informazioni di cui già si dispone. Un utilizzo migliore di questi dati a livello congiunto può rendere più efficienti condomini, quartieri e anche intere città.

-L'energia ha un ruolo chiave. Un aspetto chiave del built environment è investire nello sviluppo dell'efficientamento energetico. L'indagine sottolinea l'importanza della riduzione dell'emissione di carbone da parte degli edifici e come sia tutto sommato semplice integrarli nel sistema energetico.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

IL PUNTO DALL'ESTERO

Australia

La Pokemon-mania coinvolge l'immobiliare

Tre camere, due bagni e un PokeStop. In **Australia** Pokémon Go sta già lasciando il suo segno anche nel settore dell'immobiliare. Secondo alcuni agenti immobiliari i prezzi degli immobili potrebbero beneficiare di questo gioco e della presenza di Pokémon all'interno dello stabile. Se, da una parte, alcuni proprietari di immobili, sconvolti dalla presenza di decine di Poke-zombie nel loro stabile hanno chiesto che la loro posizione reale fosse rimossa dal Poke-verse, altri – sia proprietari di immobili sia agenti immobiliari – stanno approfittando proprio della presenza di un PokeStop per vendere l'immobile più velocemente e a un miglior prezzo. **Disponibile anche in Italia dal 15 luglio** Pokémon Go è il gioco della Nintendo per smartphone che permette di giocare ai Pokémon sfruttando la

realtà aumentata (utilizzando cioè la geolocalizzazione e la propria fotocamera per trovare e catturare i Pokémon nel mondo vero).

“Basta attraversare la strada per trovare un enorme parco con attrezzature sportive e abbiamo scoperto che vi è anche qualche raro Pokémon”, recita l'annuncio immobiliare esposto per un immobile sito al 222 di Charles Street a Townsville Cranbrook, nello stato di Queensland in Australia.

Rob Levy dell'agenzia **RE/MAX** in Townsville sta gestendo proprio la vendita della casa in Charles Street. Secondo Levy le location virtuali del gioco Pokémon Go possono “assolutamente” influire positivamente sul prezzo di vendita o di affitto di un immobile.

Usa

Crescono i cantieri

Negli Stati Uniti risultano in crescita i nuovi cantieri residenziali come anche le richieste di nuovi permessi di costruire.

Secondo il dipartimento del Commercio statunitense, a giugno i nuovi cantieri registrano un +4,8% su base mensile a 1,189 milioni di abitazioni, rispetto agli 1,135 milioni rivisti di maggio (il preliminare era di 1,164 milioni). Il dato **supera le attese** che

indicavano un volume di 1,170 milioni. Su anno però si conferma un calo del 2% rispetto ai 1,213 milioni di cantieri registrati a giugno 2015.

In crescita i permessi di costruire, in aumento dell'1,5% mensile a 1,153 milioni di unità contro gli 1,136 milioni del mese precedente.

La crescita raddoppia rispetto a maggio, ma su anno si registra ancora un calo del 13,6%.

IL PUNTO DALL'ESTERO

GB

Wells Fargo scommette su Londra

L'operazione è in sé abbastanza semplice: Wells Fargo & Company ha siglato un accordo con il costruttore HB Reavis per acquistare il progetto di sviluppo di un edificio a Londra, a King William Street, per **300 mln di sterline**. L'edificio sarà terminato alla fine del 2017 e la banca statunitense si aspetta di trasferire tutti i suoi 850 dipendenti attualmente al lavoro in quattro diverse località nella capitale britannica durante il 2018.

“Con questo nuovo edificio a Londra, siamo in grado di portare tutti i nostri dipendenti insieme in una sola location con l'obiettivo di gestire in modo più efficiente

ed efficace le nostre attività”, ha spiegato Frank Pizzo, presidente dell'area Emea per Wells Fargo. La notizia vera è che un colosso come Wells Fargo (quarta banca in Usa per carte di debito) non crede che la **Brexit** porterà a togliere il ruolo di capitale finanziaria europea alla città di Londra, tanto da investire pesantemente nel progetto della nuova sede. È un segnale importante, che raffredda gli entusiasmi riguardo a benefici, solo teorici al momento, per le altre città del Continente. E che rafforza quanti ritengono che la Brexit non cambierà gli assetti finanziari europei.



Fiaip attacca le banche



In un documento dei giorni scorsi, Fiaip va all'attacco delle banche.

“Dopo i decreti che permettono alle banche di diventare proprietarie dei beni di cittadini e imprese, nella X° Commissione il Governo ha chiesto di **ritirare** tutti gli emendamenti che avrebbero voluto impedire alle banche di essere proprietarie di agenzie immobiliari”.

Il Presidente Nazionale Fiaip **Paolo Righi** sul tema ha dichiarato:

“E' **sconcertante** vedere il Governo opporsi a una richiesta che gli è pervenuta dalla maggioranza dei partiti, che ricordo, sono espressione del voto popolare. Nonostante questo l'Esecutivo ha imposto il suo diktat.

Dopo i recenti decreti approvati dal Governo che permettono alle banche di diventare proprietarie dei beni immobili di chi è in ritardo con le rate del mutuo, dopo l'approvazione del bail-in, dopo la creazione del Fondo Atlante e la ricerca di altri 40 miliardi per salvare alcuni istituti, il Governo assegna alle banche anche la vendita degli immobili.

A breve si creerà un oligopolio che permetterà, ad alcune banche, di concedere il mutuo, espropriare l'immobile di chi è in ritardo con i pagamenti, diventarne il proprietario e venderlo tramite la propria agenzia immobiliare facendosi pagare la provvigione”.

Brancaccio a capo di Federcostruzioni

“Saremo la voce unica del settore verso le istituzioni”, ha esordito **Federica Brancaccio**, nuova presidente di Federcostruzioni, la federazione di Confindustria che riunisce le realtà produttive del mercato delle costruzioni. Eletta all'unanimità dall'Assemblea ordinaria della federazione del 21 giugno scorso, la Brancaccio, imprenditrice napoletana di terza generazione e membro della Giunta dell'Ance, guiderà per il quadriennio 2016-2020 la federazione che riunisce 70 tra le associazioni più significative della filiera delle costruzioni alle quali fanno riferimento circa 30.000 imprese attive in diversi settori produttivi.



Cdp vede la ripresa

Secondo il Real Estate Market Monitor di Cassa Depositi e Prestiti, nel corso del 2015 si sono consolidati i **segnali di ripresa** del mercato immobiliare che si erano già manifestati alla fine del 2014.

Il quadro macroeconomico di riferimento, infatti, appare decisamente più favorevole con gli indicatori di fiducia d'impres e consumatori tornati ai livelli precrisi e i dati relativi a produzione, consumi e occupazione in fase di progressivo recupero. In questo contesto, la dinamica delle compravendite ha recuperato un sentiero espansivo che si dovrebbe rafforzare nel corso del prossimo triennio.

Sul mercato, tuttavia, permangono **elementi di fragilità**.

Se il miglioramento delle prospettive economiche, infatti, ha favorito l'incremento delle intenzioni d'acquisto delle famiglie, è pur vero che il perdurare della crisi ha lasciato un tessuto sociale caratterizzato da un'elevata fragilità e dalla necessità di essere supportato dal sistema bancario per concretizzare le decisioni di investimento.

Sono circa l'80%, le famiglie in grado di finalizzare le proprie intenzioni solo in presenza di un sostegno economico da parte del settore finanziario e della componente sostenuta da mutuo ad avere alimentato la risalita delle compravendite nel corso del 2015.

Completata la cessione di Grandi Stazioni

Il consorzio composto da Antin Infrastructure Partners, Icamap e Borletti Group ha completato oggi l'acquisizione del 100% delle azioni di Grandi Stazioni Retail (Gsr) da **Ferrovie dello Stato Italiane** ed Eurostazioni. Gsr ha in concessione l'affidamento a lungo termine delle convenzioni per il diritto di sfruttamento economico degli spazi commerciali e pubblicitari delle 14 più grandi stazioni ferroviarie italiane. Inoltre, ha in concessione la riqualificazione e la gestione di due stazioni ferroviarie nella Repubblica Ceca.



Cessione per Aedes

Aedes Real Estate SGR ha concluso la cessione del portafoglio residuo del **fondo immobiliare Investietico**, quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana. Il portafoglio residuo del fondo è stato ceduto a due FIA immobiliari riservati.

Nel dettaglio, la parte del portafoglio del fondo costituita da immobili a destinazione d'uso RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale) è stata ceduta al Fondo Acheso Lagune, istituito e gestito dalla SGR, e sottoscritto dal FIA Eurosic Lagune Italy S.A. La parte costituita da immobili a destinazione d'uso terziario è stata ceduta al Fondo Eurosic Uffici, istituito e gestito da Europa Risorse SGR, e sottoscritto da Paris Investissements OPCI. Il ricavato della dimissione del portafoglio residuo del Fondo è pari a 121 milioni di euro.

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.**





Brexit crea nuove opportunità per gli investimenti

Finora si è parlato soprattutto delle ricadute negative di Brexit sul comparto real estate quotato. Del resto, la decisione di alcuni gestori di fondi immobiliari di bloccare temporaneamente i riscatti è un'indicazione chiara delle difficoltà che si trova ad affrontare il settore, che rischia lo **scoppio della bolla** dei prezzi. Non la pensa in questo modo **Ian Kelley**, fund director Europe & head of France di Bmo Real Estate Partners, boutique

di investimenti immobiliari di Bmo Global Asset Management, gruppo con 27 sedi in 17 Paesi che vanta un patrimonio gestito intorno ai 217 miliardi di euro (l'ultimo rilevamento risale a gennaio scorso).

Impatto limitato

In primo luogo l'esperto ci tiene a sottolineare che il Regno Unito non è uno dei principali partner commerciali dell'Unione Europea in termini di Pil e questo, sottolinea,



limiterà l'impatto della Brexit sulle economie europee.

Tuttavia questo evento potrebbe mettere maggiore pressione sulla Bce affinché provveda ulteriori misure di supporto.

“Sembra plausibile”, spiega, “che uno degli effetti della Brexit potrebbe essere quello di mantenere i **tassi di interesse bassi** per un periodo di tempo più lungo sia in Europa sia nel Regno Unito. Un'uscita della Gran Bretagna potrebbe chiaramente spianare la strada a una maggiore cooperazione politica ed economica tra i restanti membri dell'Unione Europea”.

Primato a rischio

Il Regno Unito è tuttavia il più grande mercato europeo per gli immobili commerciali.

“Se l'Europa dovesse essere considerata come una singola area di investimento, allora anche un lieve movimento di fondi dal Regno Unito potrebbe fornire

“La Brexit sarà solo uno degli elementi del processo decisionale di locatari e investitori e l'impatto potrebbe diluirsi nel tempo via via che le questioni vengono risolte”

un'**accelerata significativa** ai mercati europei”, replica Kelley. “Partendo dal presupposto che gli investitori intenti a prendere questo tipo di decisioni siano avversi al rischio, questo porterebbe benefici ai Paesi core come la Francia e la Germania e le migliori location di questi stessi mercati e degli altri principali mercati Europei. Nonostante il voto per la Brexit, per la società di asset management non ci sono ragioni per ipotizzare che gli investitori dell'immobiliare del Regno Unito abbiano perso interesse nei confronti del mercato europeo.

“Crediamo che questo segmento del mercato sarà relativamente resistente. La fascia di lusso del mercato, inoltre, beneficia di una forte domanda, di una scarsa offerta e della spesa turistica che non è UK-centrica. I mercati retail più mainstream sono invece

influenzati principalmente da fattori domestici", aggiunge Kelley. Del resto, un report pubblicato da **Cbre** dimostra che alcuni retailer internazionali percepiscono il Regno Unito come più rischioso in seguito alla Brexit e stanno per questo guardando più da vicino alla Francia e alla Germania come aree nelle quali espandere le proprie operazioni.

Processo lento

"Siamo in una fase iniziale del processo che richiederà almeno due anni", ricorda Kelley.

"Nel breve termine ci potrebbero essere alcune **perdite di fiducia** che potrebbero influenzare le economie sia del Regno Unito sia dei Paesi dell'Unione, ma si potrebbero verificare anche un regime di tassi

di interesse bassi che potrebbero favorire il mercato immobiliare". In seguito alle dimissioni del primo ministro britannico, David Cameron, per Kelley è improbabile che il divorzio venga implementato, fino a quando un nuovo leader non sarà eletto e lo scenario politico del Paese non sarà più chiaro.

La Brexit sarà solo uno degli elementi del **processo decisionale** di locatari e investitori e l'impatto potrebbe diluirsi nel tempo via via che le questioni vengono risolte. Siamo convinti che i cambiamenti da attendersi in seguito al voto per la Brexit offriranno delle opportunità per quegli investitori esperti che possono identificare valutazioni errate e separare la così detta "nuova normalità" dalle indiscrezioni del mercato.





I3-Patrimonio Italia fa shopping

“Il fondo **i3-Patrimonio Italia**, quello dedicato all’acquisizione di immobili degli enti territoriali in locazione alla Pubblica Amministrazione, in pochi mesi ha acquistato le sedi di otto Prefetture, cinque Questure, dieci Caserme dei Carabinieri, due Caserme dei Vigili del Fuoco e il Tribunale di Chieti”. Lo ha annunciato il presidente di **Invimit**, sgr del Tesoro, Massimo Ferrarese.

“Il nostro Fondo - ha sottolineato Ferrarese - è partito lo scorso dicembre e in pochi mesi taglia il traguardo dei 160 milioni di euro, con una media di 20 milioni di acquisti al mese. Questo dato - ha osservato il presidente -

non solo ci soddisfa per quanto realizzato, ma ci fa ben sperare per il raggiungimento e forse anche superamento degli obiettivi prefissati per il 2016 e che si accompagna al risultato dell’andamento positivo degli altri Fondi, che nel totale consentono a Invimit di raggiungere a metà anno i **500 milioni di euro** di massa gestita. Attraverso il fondo Patrimonio Italia abbiamo trasferito inoltre importanti risorse a numerose Province in difficoltà. Ma purtroppo - ha concluso Ferrarese - devo ancora registrare un ritardo da parte delle amministrazioni del Sud a cogliere le grandi opportunità che Invimit offre loro”.



Pavia e Ansaldo in Iran

Gli avvocati d'affari non vanno in vacanza. Anche gli ultimi giorni sono serviti a finalizzare alcune operazioni da tempo allo studio. Pavia e Ansaldo, con gli avvocati Daniele Carminati (partner), Maria Rita Coviello (counsel) e Martina Conte (associate) ha assistito Anas International Enterprise nella redazione e negoziazione

di un Framework Agreement con il ministro delle Strade iraniano. Il contratto quadro affida alla società controllata dal Gruppo Anas la costruzione e la gestione di 1200 km di autostrade in Iran lungo il cosiddetto Corridoio 10 Nord-Sud, per un investimento complessivo di 3,6 miliardi di euro, su base di project finance.

I notai da Mattarella

Il Presidente della Repubblica Sergio Mattarella ha ricevuto questo pomeriggio presso il Quirinale il Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato Salvatore Lombardo. All'incontro erano

presenti anche il vice presidente del notariato Albino Farina, il segretario Vito Guglielmi e i consiglieri membri del comitato esecutivo Pierluisa Cabiddu, Michele Nastri ed Edoardo Bernini.

Crescono gli investimenti immobiliari

Nonostante tutto, resta elevato l'interesse degli investitori stranieri verso il mercato immobiliare italiano. I problemi restano quelli di sempre, come la carenza di prodotti di alto livello e il peso della burocrazia, ma una recente indagine di **Cbre** segnala che nel secondo trimestre 2016 sono stati investiti poco meno di 2 miliardi di euro nel mercato immobiliare italiano, una crescita del 12% rispetto sia allo scorso trimestre sia allo stesso periodo dello scorso anno. Il volume di metà anno arriva così a 3,6 miliardi di euro, in linea con quello dello scorso anno. L'interesse per il settore si è confermato nella prima parte dell'anno, con un'attività più dinamica se guardiamo al numero dei deals, maggiore rispetto al 2015. Questo è quanto emerge dalle analisi di CBRE, società leader al mondo nella consulenza immobiliare.

Il **capitale straniero** è ancora protagonista, rappresentando il 75% degli investimenti totali del primo semestre dell'anno, con 2.7 miliardi di euro investiti, in calo del 6% rispetto al primo semestre 2015. Continua invece a migliorare la quota di capitale domestico investito: quasi 900 milioni di euro nei primi sei mesi 2016, una crescita del 24% rispetto alla prima metà dello scorso anno.

Per quanto riguarda i settori, **gli uffici** registrano ancora la maggior quota di investimenti con quasi 1.6 miliardi di euro



nel primo semestre 2016 (+51% rispetto al primo semestre 2015), seguiti dal settore Retail che ha raggiunto quota 680 milioni di Euro (+19% rispetto al primo semestre 2015). Il settore degli Hotel (+45% sul primo semestre 2015) continua ad attrarre una quota significativa di capitali insieme al settore della logistica.

L'attività di investimento è migliorata nel **mercato romano**, con 800 milioni di euro investiti nella prima metà 2016, una forte crescita rispetto al primo semestre 2015, anche se non sufficiente a colmare il ritardo rispetto a Milano a causa della carenza di prodotto nel segmento direzionale. La città meneghina, dopo un anno record nel 2015, ha fatto registrare un volume di investimenti di circa 1.4 miliardi di euro, il 30% in meno rispetto al 2015, anche questo conseguenza di un esaurimento di prodotto e non di un calo di interesse.

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.**

