

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2016  
Numero 26  
15 - 21 ottobre

# REVIEW

WEB EDITION

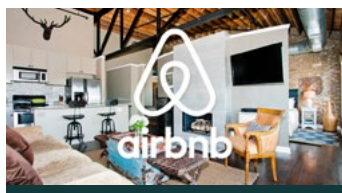
## Ora il Residenziale gioca le sue carte



Segnali di ripresa  
per la piazza di Bologna



Investimenti alternativi  
in campo obbligazionario



Airbnb punta  
sul subaffitto



Mutui, crescono  
domande ed erogato

# Sommario

- 3** **LA COPERTINA**  
Ora il Residenziale gioca le sue carte
  
- 13** **IL MONDO**  
Il Punto dall'Estero
  
- 16** **L'ITALIA**  
Le News dalla Penisola
  
- 21** **FINANZA**  
Spada (Lyxor): Nuove strade per l'obbligazionario
  
- 24** **MERCATO**  
Il mercato immobiliare residenziale di Bologna
  
- 26** **MONITOR LEGALE**  
Legance al fianco di Bnp Paribas Reim
  
- 26** **MONITOR LEGALE**  
Premiati i legali di Aedes Siiq
  
- 27** **REPORT**  
In forte crescita la domanda di mutui
  
- 29** **REPORT**  
Mutui, crescono le erogazioni



**21**

## Investimenti alternativi in campo obbligazionario

Con i tassi ai minimi storici, l'investimento obbligazionario va a caccia di soluzioni alternative. Lyxor Asset Management punta su un fondo che adotta strategie solitamente in uso ai gestori di hedge fund, offrendoli anche alla clientela privata

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management  
Anno 2016  
Numero 26  
15 -21 ottobre

# REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl  
[www.monitorimmobiliare.it](http://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



Dal mercato dei mutui arrivano segnali positivi sia sul fronte delle richieste da parte delle famiglie, che delle erogazioni. L'attesa per gli ultimi mesi del 2016 è di un consolidamento della crescita

# Residenze esclusive: Milano rialza la testa



**Il mercato delle residenze cresce a Milano. Segno di una domanda sostenuta nella fascia più alta del mercato**

I segnali che arrivano dal mercato immobiliare milanese segnano un cambio di rotta positivo in atto. Il dato emerge dall'**Osservatorio delle**

**Residenze Esclusive** curato da Tirelli e Partners. "I dati del semestre sono i migliori visti da sei anni", ha spiegato Marco Tirelli alla presentazione.

“Tutti gli indicatori hanno avuto un segno positivo invertendo la curva di flessione che accompagnava il mercato dall’inizio della crisi. E’ un nuovo inizio”. L’indice di assorbimento sale al 12,8%, il valore massimo degli ultimi cinque anni. “In 7 semestri siamo passati dal 2,8% al 12,8%, con un incremento di oltre il 400%”.

### Calano i tempi di vendita

I tempi medi di vendita (32,2 da 32,6 mesi) e quelli di giacenza dello stock di invenduto (30,3 da 30,9 mesi) invertono l’andamento e diminuiscono entrambi per la prima volta dal 2010. “Lo avevamo preannunciato nello scorso osservatorio ed è avvenuto – commenta Gabriele Torchiani di Tirelli e Partners. I tempi di vendita del nuovo diminuiscono significativamente passando da 27 a 23 mesi, mentre crescono ancora quelli dell’usato (38,1 da 36,1 mesi). “Nel semestre si sono vendute case sul mercato da 5 o più anni e il dato complessivo ne risente – continua Torchiani – ma sono state numerose le case vendute in un tempo inferiore ai 4 mesi. Anche la variazione dei tempi di giacenza è molto significativa. Tra un semestre

**32,2 mesi**  
il tempo medio di vendita

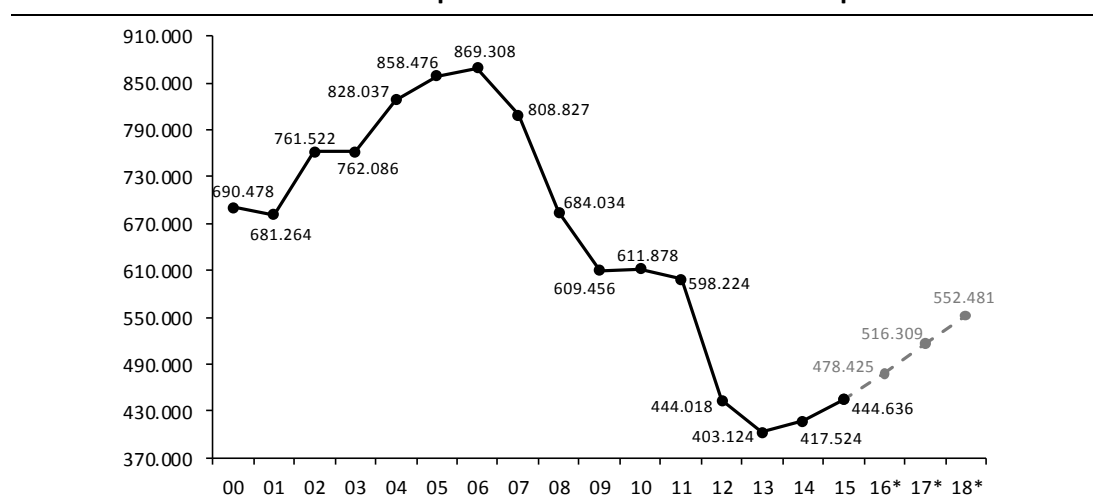
**30,3 mesi**  
il tempo di giacenza dello stock

e l’altro tutto lo stock invecchia evidentemente di 6 mesi, mentre il dato complessivo diminuisce di 18 giorni”.

### Richiesta su livelli stabili

I prezzi medi di richiesta restano sostanzialmente stabili (+0,3%). “E’ esattamente ciò che avevamo previsto e ciò che ci aspettiamo avverrà nei prossimi semestri – dice Tirelli. Considerato il livello attuale dei tempi medi di vendita, nel breve e medio termine non è prevedibile alcun

Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



\* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

rilevante incremento dei prezzi. Tempi di vendita e prezzi sono legati tra loro da una relazione strutturale per effetto della quale i secondi variano significativamente solo dopo che i primi hanno raggiunto e superato un limite "fisiologico". Considerato che tale limite per i tempi di vendita è intorno ai 3 mesi, **c'è ancora molto spazio prima che i prezzi possano crescere** in modo significativo".

### Crescono i prezzi

Per quanto riguarda invece i prezzi effettivi di vendita la variazione annuale è del +2,2% grazie soprattutto alla **diminuzione degli sconti medi**, che per la prima volta dal 2011 scendono sotto il 10%. "In 3 semestri siamo passati dal 15,2 al 9,8%, ma il dato medio nasconde una grande variabilità – dice Torchiani. Il mercato è spaccato tra le vendite di case sul mercato da lungo tempo che trovano acquirenti solo a prezzi del 20-30% inferiori alle richieste originali dei proprietari e quelle appena immesse che invece spesso incontrano la domanda con sconti del 5% o inferiori. Affinché ciò avvenga è necessario che i nuovi incarichi abbiano valutazioni corrette, altrimenti il mercato le rifiuta e la casa va a ingrossare la folta schiera dell'invenduto, con grave danno per i proprietari". I tre gradini del podio delle transazioni più importanti nel periodo vanno a **Magenta**, Quadrilatero e Centro Storico. "Nel semestre si sono registrate 3 transazioni intorno ai 5 milioni di euro a conferma che la ripresa è stata avviata dalla fascia più alta della domanda inclusa anche quella degli investitori stranieri che anche in questo semestre si sono dimostrati particolarmente attivi. Se nel complesso rappresentano "solo" il 5%, si tratta però di acquirenti spesso molto motivati".

### Buoni segnali dalle locazioni

Anche nel segmento della locazione si registra



La videointervista a Marco Tirelli

**“Nel semestre si sono registrate 3 transazioni intorno ai 5 milioni di euro a conferma che la ripresa è stata avviata dalla fascia più alta della domanda, inclusa anche quella degli investitori stranieri”**

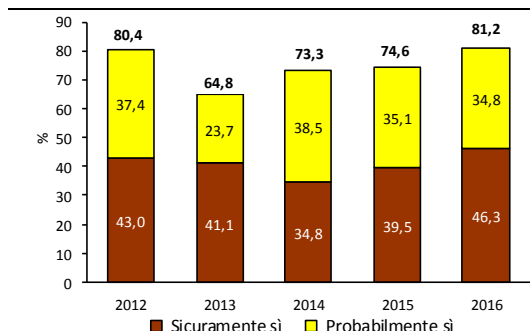
nel semestre un miglioramento contemporaneo di tutti gli indicatori. **I canoni di locazione medi crescono** dello 0,6%.

I tempi di locazione si riducono a 11,4 mesi (erano 13,1); quelli medi di giacenza a 13 (erano 16,3). Gli sconti sui canoni richiesti scendono al 7,7% (dal 9,1), un valore che non si riscontrava dal 1° semestre 2011.

L'indice di assorbimento resta sostanzialmente stabile intorno al 22% (21,8 vs 22,2 del semestre precedente) a conferma di una buona vivacità del mercato. "E' un segno della fase favorevole che il mercato offrirebbe ai proprietari che avessero voglia di coglierla - afferma Tirelli - Il mercato ha avuto

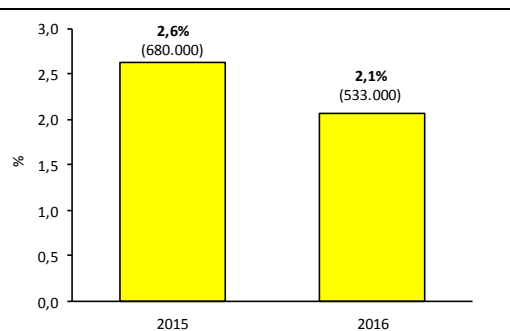
Scarica l'Osservatorio sulle residenze esclusive curato da Tirelli&Partners

**Intenzione delle famiglie di accendere un mutuo** (% sul totale famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

**Quota di famiglie a cui non è stato concesso un mutuo per l'acquisto dell'abitazione** (% sul totale famiglie e numero assoluto)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

un'evoluzione caratterizzata dalla **riduzione della durata dei contratti**, da una domanda consistente per locazioni brevi (6-18 mesi) e brevissime (1-6 mesi).

Nel complesso una riduzione importante del rischio locativo per i proprietari.

A questo c'è da aggiungere una normativa fiscale favorevole come non mai.

Certo per poter cogliere queste opportunità è necessario offrire un prodotto immobiliare immediatamente fruibile che richiede investimenti. Però si tratta di investimenti che trovano una remunerazione veloce".

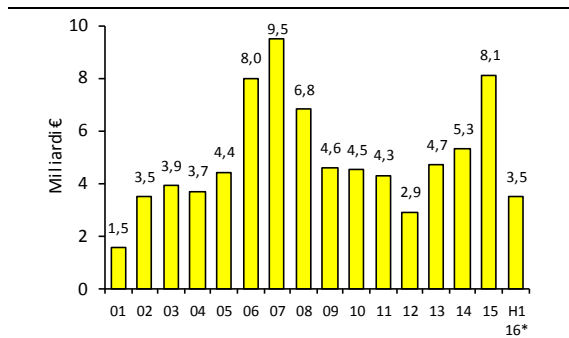
**Verso un consolidamento della ripresa**

"Il mercato finalmente mostra solo indicatori positivi che prevediamo si rafforzeranno ulteriormente nei semestri futuri con

l'attivazione della fascia di domanda tra i 2 e i 3 milioni – conclude Marco Tirelli.

Resta comunque un mercato nel quale **gli acquirenti dovranno affrontare delle complessità** quali ad esempio quella di distinguere, tra ciò che è da lungo tempo sul mercato, tra il prodotto meritevole e quello che invece resterà ancora invenduto: quella di identificare nell'offerta immessa sul mercato recentemente tra le quotazioni corrette che troveranno offerte in tempi brevi e con piccoli arrotondamenti e ciò che invece si candida a infoltire la fascia dell'invenduto. Considerando che la maggior parte dell'offerta è costituita da **case da ristrutturare**, tale capacità di distinzione non è agevole e quest'aspetto cruciale amplifica il valore di essere assistiti da professionisti qualificati".

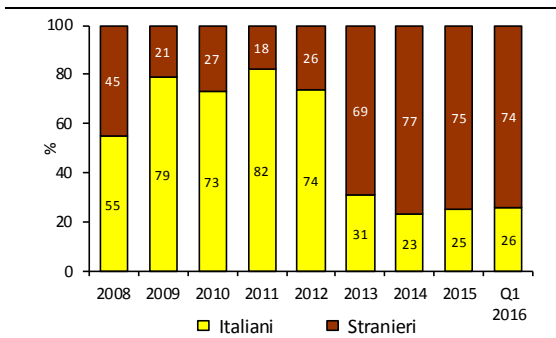
**Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate** (miliardi di euro)



\* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

**Italia – Investimenti corporate per origine dell'investitore** (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE



# I nuovi trend dell'abitare

Le nuove tendenze in campo abitativo sono state oggetto di una ricerca condotta da **Sigest**. Ne "I nuovi trend dell'abitare e il mercato residenziale a Milano. Analisi della domanda e delle iniziative di nuova costruzione in città", la società fa un approfondimento qualitativo e quantitativo dello scenario nel capoluogo lombardo.

## Oltre 100 iniziative in corso

L'analisi sullo stock residenziale prende in esame tutte le **102 iniziative a destinazione residenziale** – di nuova costruzione e di completa ristrutturazione – rilevate all'interno della Circonvallazione esterna di Milano,

suddividendo il territorio in tre macroaree (Centro, Bastioni e Circonvallazione) e in 18 microzone.

Obiettivi dello studio sono di offrire una lettura "macro" del mercato – numero di appartamenti, stock di invenduto, valori di mercato –, una "micro" – entrando nel dettaglio delle singole iniziative – e, parallelamente, la variazione del mercato 2016 rispetto ai dodici mesi trascorsi.

Dalla ricerca emerge che lo stock abitativo relativo alle abitazioni di nuova edificazione si consolida a circa 4000 unità, di cui 300 nuove immesse ogni anno nel mercato: un perimetro in cui alcune iniziative vengono talvolta



sospese, rendendo variabile complessivo lo stock.

### Circa 600 vendite all'anno

“Dalla nostra analisi – commenta **Enzo Albanese**, CEO di SIGEST – emerge che le vendite sono, in media, di 600 unità circa per anno e che una casa venduta su tre è stata messa in commercio nel corso degli ultimi 12 mesi: proprio le iniziative più recenti sono infatti quelle che riscuotono il maggior interesse, considerato che **risulta venduto il 50% delle unità** messe in commercio nell'ultimo anno. Lo stock di invenduto si sta riducendo progressivamente, con una

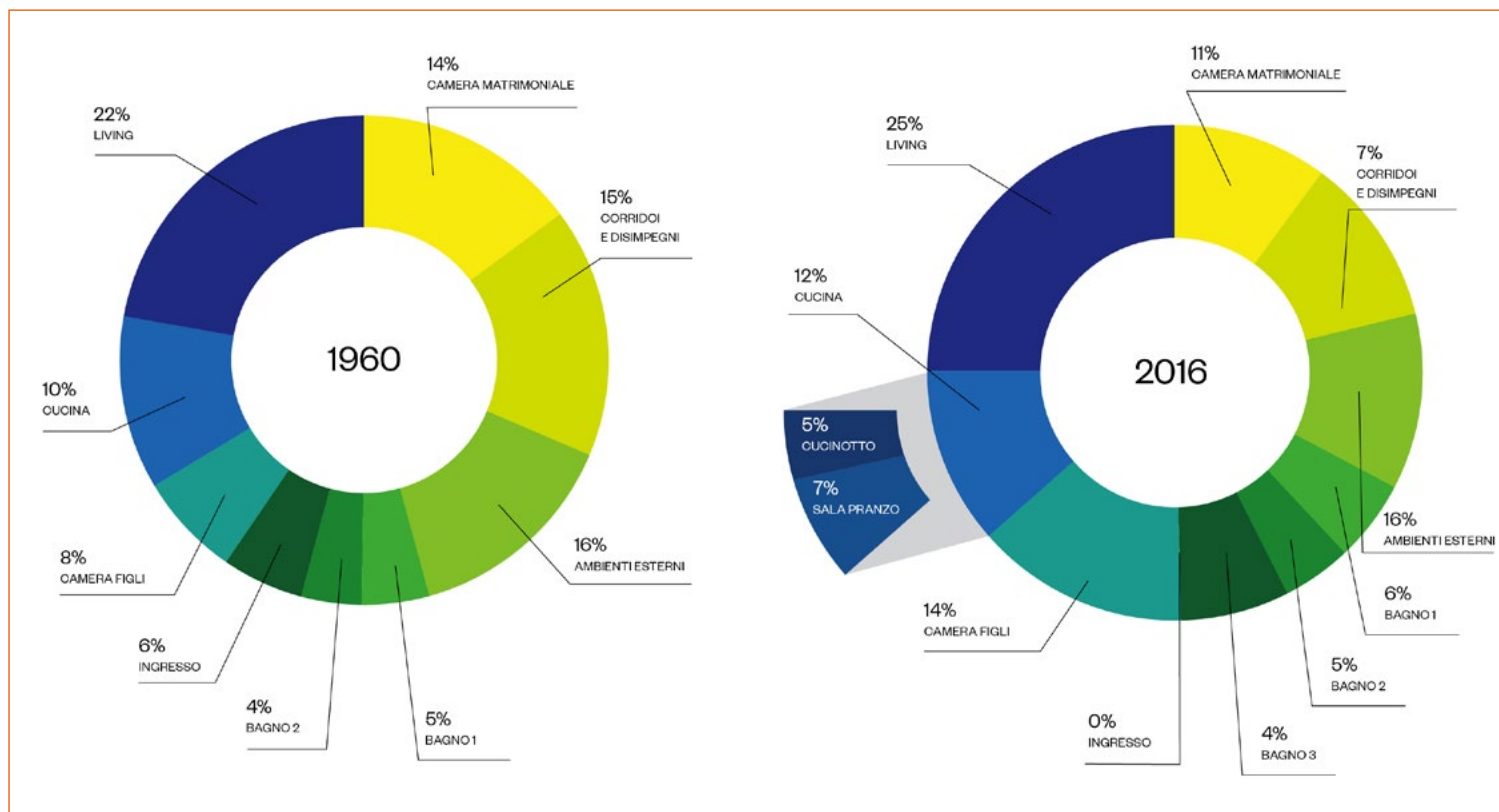
velocità del 20% circa ogni anno: se non fosse immesso nuovo prodotto, teoricamente, in 2 anni e mezzo si esaurirebbe.

### Il mercato delle nuove costruzioni

rappresenta circa il 20% del totale, ma è molto indicativo dei nuovi trend; abbiamo quindi approfondito la nostra analisi andando a leggere non solo il dato quantitativo, ma anche quello qualitativo, per interpretare la nuova domanda e le richieste del Cliente. costruzioni

### Il ruolo anticipatore di Milano

Milano è da sempre anticipatrice di numeri e processi e si conferma una **città molto**



attrattiva, sia per effetto di **Expo**, sia per la sana contaminazione che è capace di creare: la grande sfida che come operatori abbiamo oggi davanti è legata alla riqualificazione del prodotto esistente e alla costruzione di incentivi in grado di agevolare, anche fiscalmente, i processi di sostituzione edilizia.” L’indagine qualitativa è costituita da un approfondimento, “I nuovi trend dell’abitare”, che si prefigge lo scopo di individuare cambiamenti in atto nella concezione della casa partendo dalle trasformazioni apportate dal cliente in fase di personalizzazione. L’analisi è stata effettuata su un campione di oltre 300 appartamenti di nuova edificazione, commercializzati negli ultimi quattro anni da SIGEST a Milano in due ambiti: nel contesto urbano ed extra urbano.

### Tre mega-progetti

Le 102 iniziative di nuova costruzione e di completa ristrutturazione monitorate nella ricerca sono pari a 4.184 appartamenti. Rispetto a questo totale, il 34% è rappresentato

da tre grandi iniziative (**CityLife, Porta Nuova e Parco Vittoria**), per un totale di circa 1400 unità residenziali: pertanto, circa un terzo delle unità di nuova costruzione sul mercato è concentrato nei tre cantieri principali, che inevitabilmente rappresentano una quota consistente del mercato cittadino. Le altre 99 operazioni (costituite da circa 2800 unità) sono caratterizzate da un numero molto ridotto di appartamenti: quasi il 90% delle iniziative, infatti, ha meno di 50 appartamenti. Complessivamente, dal punto di vista della realizzazione degli immobili, si rileva che il 74% degli appartamenti sono in **pronta consegna**, per il 12% la consegna è prevista a fine 2016.

Entro il 2017 sarà consegnato il 12% delle unità, mentre nel 2018 saranno commercializzati il 2% degli appartamenti al momento disponibili.

L’attenzione alla sostenibilità è dimostrata dall’elevata classe energetica delle realizzazioni: il 68% delle iniziative è in classe A o A+ e il 23% in classe B.

# Nuove iniziative immobiliari all'insegna della socializzazione

**Enzo Albanese**, amministratore unico di Sigest, ha commentato con Monitorimmobiliare.it i risultati della ricerca condotta sul centro di Milano.

## Che visione avete del 2017 per il mercato immobiliare milanese?

“Stiamo seguendo l'evoluzione del mercato, i nuovi trend che stanno emergendo. Nella nostra analisi studiamo quello che è accaduto negli ultimi 12 mesi e poi guardiamo in prospettiva, a quello che è il mercato del nuovo, con un focus particolare al centro, quello che rientra nella circonvallazione”.

## Cosa emerge?

“Il **centro di Milano** è una tendenza del mercato a venire. Notiamo una buona dinamicità nel segmento del nuovo. In alcune aree registriamo una **crescita dei prezzi** fino all'1,5%, un dato in controtendenza rispetto al mercato nazionale, che fa ben sperare per i mesi a venire. Del resto, anche dai dati Omi arrivano segnali importanti di risveglio del mercato”.



La videointervista a Enzo Albanese

## Nel centro di Milano restano numerose costruzioni datate. Questo cosa comporta per la domanda relativa al nuovo?

“Come accennato, le nuove costruzioni hanno una buona richiesta di mercato, a patto di essere di qualità. Delle **600 compravendite** nell'area esaminata, circa la metà riguardano nuove iniziative. La nostra ricerca che se c'è prodotto nuovo, con prezzo già adeguato all'attuale contesto di mercato e buona qualità, trova offerte interessanti”.

## Guardando al 2017, cosa vi aspettate?

“Si andrà sempre più verso un prodotto di qualità piuttosto che di quantità. Si guarda sempre più non solo alla **classe energetica**, quasi il 70% delle iniziative nuove censite è in classe A se non in A+, ma anche ad altri elementi che nella progettazione si erano persi nella fase di boom. Ad esempio, laddove si può si torna a progettare in maniera orizzontale. Molto apprezzati sono soprattutto gli **spazi di socializzazione**, che mancavano nelle costruzioni verticali tipiche degli anni Settanta e Ottanta.



# I giovani e la casa

**Mario Breglia**, presidente di Sidief, ha preso parte al convegno "Verso la casa Taxi" sui trend dell'abitare, in Italia e a livello internazionale.

"In Europa più di cinquanta milioni di giovani tra i 18 e i 34 anni vivono da soli o convivono, su un totale di 97 milioni. Il 62,5 per cento dei giovani italiani abita con i genitori, contro una media europea del 48,1 per cento e il 32,1 per cento negli Stati Uniti", ha spiegato.

Le motivazioni stanno nella **cultura del Paese**, nella crisi economica, nell'incertezza del futuro, nella disoccupazione. Ma vorrei anche inserire la mancanza di alloggi adatti ai giovani (o alle coppie): alloggi piccoli,

collocati in zone urbane di qualità. "Case che rispondono alle esigenze di "consumatori" attenti come i giovani, cioè con risparmio energetico, realizzate con materiali compatibili, con reti e impianti eccellenti. Soprattutto case in locazione e non solo in vendita. E a canoni compatibili con i redditi attuali.

Se i **giovani italiani** si dovessero allineare alla media europea avremmo una domanda di almeno un milione di alloggi, per la maggior parte nei capoluoghi. Il solo patrimonio di case vuote nei capoluoghi è di 1,8 milioni di case. Il tema è far incontrare domanda e offerta", ha proseguito Breglia. Ricordando che il terzo dei giovani italiani (in tutto undici milioni) che



[Scarica il report completo](#)

vivono soli si comporta da europeo: un terzo in case in locazione gli altri in proprietà. La tradizione non muore.

**Carola Giuseppetti**, direttore generale Sidief, ha sottolineato che domanda residenziale sta cambiando. Si consolida una nuova domanda di locazione e di locazioni brevi (non solo per studio ma anche per lavoro).

“In Italia **gli alloggi ci sono**, ma il prodotto non è adeguato e lo sviluppo del mercato è ostacolato, non solo dall’assetto patrimoniale frammentato (assenza di grandi proprietari gestori), ma anche da elementi di criticità, come la scarsa flessibilità dei contratti, la

carezza di agevolazioni fiscali, introdotte a favore dei proprietari privati ma non di quelli istituzionali, e soprattutto da gravi problematiche legate agli sfratti.

Dalle interviste ai giovani tra i 18 e i 34 anni risulta che la casa non è tanto un bene patrimoniale, ma un servizio di cui usufruire e il senso di appartenenza si è spostato sul quartiere: **servono spazi** piccoli e pronti, connessi e poco costosi.

Il modello vincente europeo è quello tedesco dove qualità dell’offerta, agevolazioni fiscali, contratti del lavoro e garanzie dei diritti producono un tasso di sfritto basso e canoni stabili.

Serve generare un prodotto italiano caratterizzato e “**smart**”, dove le case vengono messe in rete e la gestione professionale viene premiata e si pone l’obiettivo della riqualificazione.

Se si stima una domanda di “case per giovani” di almeno un milione di alloggi, significa generare anche un mercato dei servizi da 400 milioni di euro l’anno, tra servizi professionali e manutenzione”.



La videointervista a Mario Breglia



La videointervista a Giorgio spaziani Testa



La videointervista a Carola Giuseppetti



La videointervista a Luigi Cannari



La videointervista a Fabrizio Di Lazzaro



La videointervista a Luigi Donato

Usa

## DB: Nessuna intesa con il Fisco americano

Secondo il giornale tedesco Bild, John Cryan numero uno di **Deutsche Bank** non avrebbe raggiunto l'intesa con il Dipartimento di Giustizia statunitense, che ha chiesto 14 miliardi di dollari per chiudere l'indagine legata ai mutui subprime. E l'accordo **non sarebbe per nulla a portata di mano**. E l'istituto ha accantonato per la causa solo 5,5 miliardi rispetto ai 14 mld richiesti.

Deutsche Bank, secondo la Bild, sta ora valutando di **chiedere i danni agli ex amministratori delegati** Anshu Jain e Josef Ackermann, mentre i bonus a loro spettanti sarebbero già stati bloccati. Intanto la stampa tedesca ha ventilato la possibilità di una ricapitalizzazione ad hoc della banca da parte di grandi gruppi industriali tedeschi.

Secondo Handelsblatt, alcune grandi aziende che fanno parte dell'indice dei 30 titoli a maggiore capitalizzazione del listino di Francoforte "stanno valutando se sia possibile l'acquisto di azioni qualora avesse bisogno di capitale fresco".

Cosa che stando ai banchieri europei interpellati dalla Frankfurter Allgemeine Zeitung avverrà "nei prossimi sei-nove mesi": anche se ottenesse uno sconto a 5,4 miliardi di dollari, la cifra esaurirebbe quasi totalmente gli accantonamenti per rischi legali. E la banca deve fare i conti con altri 7.800 contenziosi.



Mondo

## Airbnb punta al subaffitto



Airbnb, il portale online di affitto di stanze e appartamenti, vara un nuovo programma per ampliare l'offerta.

Ora offre introiti supplementari ai proprietari che autorizzeranno i loro inquilini temporanei a subaffittare l'appartamento che stanno occupando.

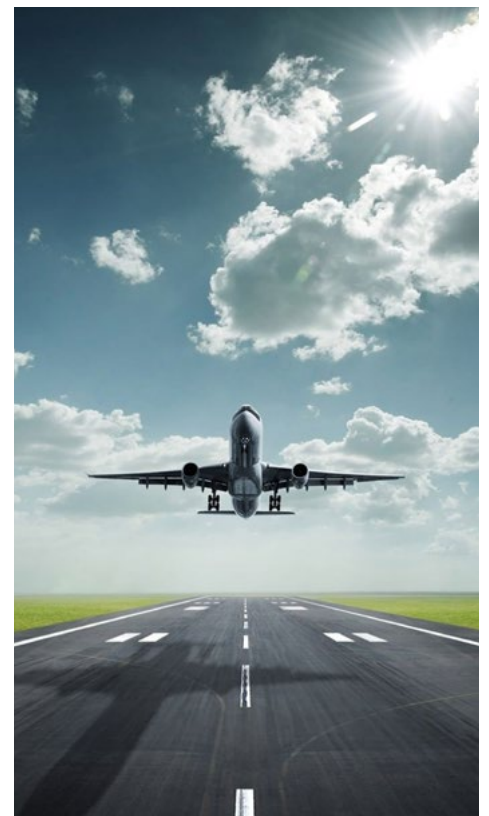
Secondo il Wall Street Journal, il programma potrebbe far arrivare **milioni di nuove case e stanze** sulla piattaforma per affitti a breve scadenza. Il programma però presenta problemi on

trascurabili dal punto di vista giuridico sul subaffitto di appartamenti. "Non prevedo che l'idea guadagnerà slancio", dice al giornale americano Margette Hepfner, responsabile dei servizi ai clienti di Lincoln Property, che gestisce o controlla 175.000 proprietà negli Stati Uniti. Airbnb, con l'ultima raccolta fondi del mese scorso, ha visto il proprio valore salire a 30 miliardi di dollari, 105 dollari circa per azione, un incremento del 25% circa rispetto alla precedente raccolta fondi.

Usa

## Autogrill cresce negli aeroporti

Autogrill, tramite la controllata HMSHost, ha rilevato **Stellar Partners Inc.**, società statunitense specializzata nel convenienze retail aeroportuale. Il prezzo comunicato è di **12 milioni** di dollari. Stellar Partners Inc. è presente con 38 punti vendita in 10 aeroporti degli Stati Uniti, con ricavi per 38 milioni di dollari e un ebitda dell'11%. Manterrà la guida l'attuale presidente e ceo **Susan Stackhouse** e il senior vice president e coo Ramon Bosquez. La firma dell'accordo era stata annunciata da Autogrill lo scorso 5 agosto.





IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

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](http://WWW.IDEAFIMIT.IT)



## Terremoto, Ance per la ricostruzione

L'Ance esprime apprezzamento per l'impianto complessivo del **decreto legge sulla ricostruzione** delle aree terremotate del Centro Italia che il Governo ha approvato in Consiglio dei ministri. "La strada intrapresa con questo provvedimento ci sembra possa garantire un piano di interventi all'insegna dell'efficienza, della trasparenza e della legalità", commenta il vicepresidente vicario, **Gabriele Buia**.

Per quanto riguarda il nodo delle risorse, secondo Buia, "è apprezzabile lo sforzo che l'esecutivo sta facendo per assicurare adeguata copertura finanziaria agli interventi necessari non solo per la ricostruzione, ma anche per la messa in sicurezza del territorio, considerata da sempre per l'Ance una priorità assoluta". Ma occorre anche "garantire che le risorse vengano effettivamente spese, attraverso procedure

trasparenti ed efficienti e in tempi coerenti con la necessità di far tornare quanto prima alla normalità le aree colpite dal sisma del 24 agosto". In materia di legalità e trasparenza, l'Ance condivide la scelta di estendere i **controlli antimafia a tutti gli operatori economici impegnati nei cantieri della ricostruzione**, sia per gli edifici pubblici che per quelli privati, attraverso l'iscrizione presso un'Anagrafe antimafia (white list). Come anche appare opportuna l'istituzione di un'apposita struttura di missione presso il ministero dell'Interno per contrastare le infiltrazioni della criminalità nei cantieri. "Siamo da sempre a favore delle white list", commenta Buia che chiede però "**procedure veloci** per l'iscrizione all'anagrafe affinché non ci siano ostacoli all'attività d'impresa, e non venga alterato il regolare funzionamento del mercato".

## Genova, calano i prezzi

Il primo semestre 2016 ha visto un calo del 5,5% nelle quotazioni immobiliari di Genova. Scendono i prezzi nelle macroaree Principe-Oregina e Cornigliano-Sampierdarena, rimangono stabili le macroaree Castelletto-Foce-San Martino e Quarto-Quinto. In discesa anche le altre macroaree, con cali compresi tra -4% e -6%. Aumenta il numero di compravendite: in città sono state acquistate 3.290 unità immobiliari, pari al 27,5% in più rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude il semestre con 1.497 transazioni (+27,9%). **Il mercato è dinamico**, si avvertemaggiore fiducia e la domanda è in aumento. A comprare sono spesso giovani coppie, gli investitori sono interessati a Sampierdarena, e sembrano ritornati nelle zone più centrali, soprattutto in aree più prestigiose come Quinto e Nervi, effettuano investimenti alternativi (come la nuda proprietà).

## Amazon punta sulla Lombardia

Amazon apre un nuovo deposito di smistamento, a **Origgio** (VA), il terzo per Amazon Logistics in Italia, dopo l'entrata in attività del centro di Avigliana (Torino) lo scorso 25 luglio e del centro di Porto di Mare (Milano), aperto il 21 settembre scorso. Il nuovo deposito di smistamento dista 17 km da Milano e occupa una superficie di 8.000 metri quadri.

**Philippe Hemard**, vice presidente europeo di Amazon Logistics, ha spiegato: "La crescita delle attività di Amazon in Lombardia testimonia quanto velocemente il nostro mercato si stia espandendo in Italia: apriamo questo nuovo deposito di smistamento per avvicinarci ulteriormente ai nostri clienti e garantire loro un servizio di consegna sempre più rapido e flessibile".

## Crescono i tassi sui mutui

Ad agosto i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al **2,52 per cento** (2,44 nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,27 per cento (8,03 nel mese precedente).

Lo scrive la **Banca d'Italia** nella nota sulle "Principali voci dei bilanci bancari" (in allegato). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 2,45 per cento (2,41 nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore all'1,12 per cento (1,31 per cento a luglio).

I tassi passivi sul totale dei depositi in essere sono stati pari allo 0,43 per cento, invariati rispetto al mese precedente.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Acquisizione per Casavacanze.it

Feries srl, proprietaria di Casevacanza.it ha formalizzato l'acquisizione di **Agriturismo.it**. Nato nel 2001, Agriturismo.it si occupa di agriturismo in Italia: la società Premiaweb, proprietaria del marchio, cede a Feries il 100% del ramo d'azienda. L'unione delle due web company, entrambe nate e sviluppate in Italia, punta a canalizzare in un unico network domanda e offerta di tutte le strutture ricettive non alberghiere, un'alternativa sempre più amata dai turisti di tutto il mondo: alla rete di case vacanza, residence e campeggi del portale CaseVacanza.it si aggiungono gli agriturismi di Agriturismo.it, che rappresentano circa il 40% di questo tipo di strutture che hanno scelto di darsi una visibilità online.

# Saie punta sul digitale



Digitalizzazione, sostenibilità e sinergie. Competenze e alleanze per il futuro delle costruzioni.

Saranno questi i temi caldi di Saie 2016. Professionisti e industria del mondo delle costruzioni si danno appuntamento a **Bologna**, Centro Servizi della Fiera, **dal 19 al 22 ottobre** per la 52esima edizione della manifestazione, occasione di informazione e formazione su tutte le novità dell'edilizia, dalla progettazione al cantiere, fino alla manutenzione e gestione delle opere.

**Innovazione e sostenibilità** sono il motore della manifestazione fieristica che si conferma riferimento per il settore, compatto e determinato nel cambiare passo per rispondere ad un mercato in completa rivoluzione.

L'iniziativa raccoglie una selezione di innovazioni, suddivise in categorie comprendenti l'intero mondo delle costruzioni, che testimoniano l'impegno costante da parte delle aziende nel migliorare l'offerta di prodotti e servizi per il settore edile.

Novità e sostenibilità sono i criteri di valutazione dei prodotti raccolti nella **Guida Novità** di Saie 2016 (online sul sito [saie.bolognafiere.it](http://saie.bolognafiere.it)), distinti in sistemi, componenti e materiali da costruzione, prodotti per la riqualificazione energetica e sostenibile degli edifici, o ancora in sistemi per la protezione sismica. Non mancano macchine, mezzi di sollevamento e attrezzature da cantiere, software e sistemi per la progettazione e gestione del cantiere, strumenti di misura e prova, droni e sistemi di telerilevamento e monitoraggio.

## Ipi, acquisto da ventidue milioni



Ipi, tramite un veicolo societario del quale è unico socio, ha acquistato “**Palazzo Novecento**” con un programma di valorizzazione per un intervento complessivo di circa 22 milioni di euro, che riporterà in evidenza le peculiari caratteristiche architettoniche originali. Il Gruppo Ipi oggi ha disponibilità liquide per sostenere l'intero investimento. L'acquisto, essendo l'edificio stato dichiarato dal Ministero dei Beni Culturali, di particolare interesse storico, culturale e monumentale, è soggetto al diritto di prelazione del Comune, Regione, Ministero.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Il lato B della sharing economy

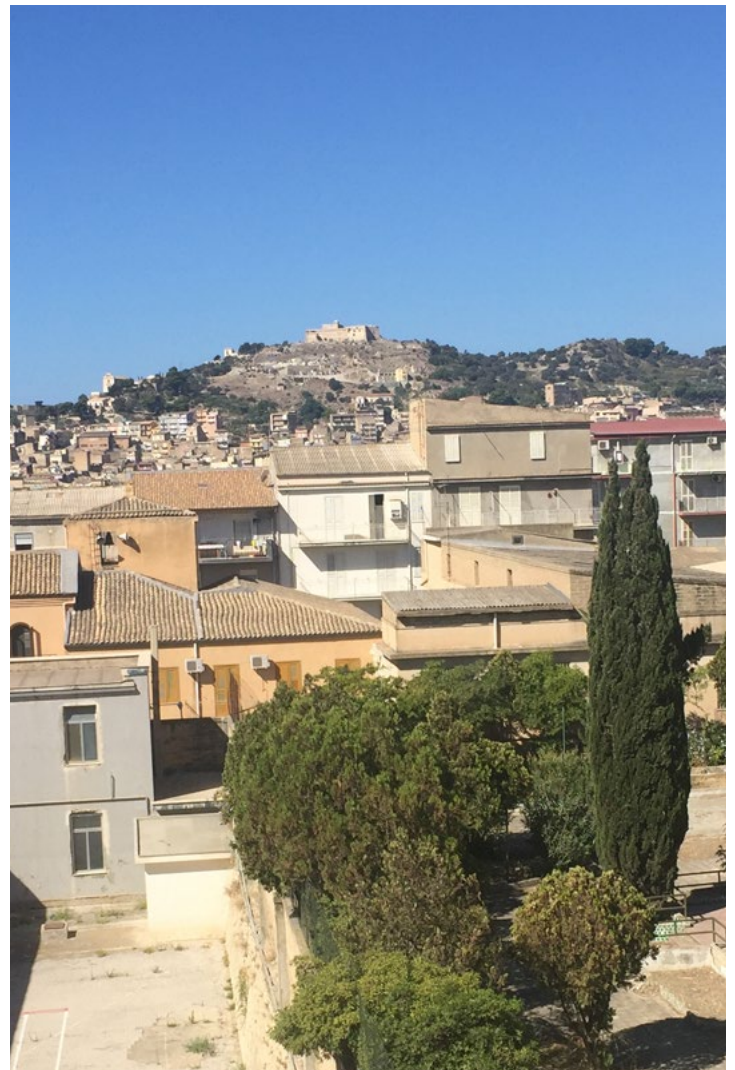
“Il sommerso nel turismo prosegue indisturbato la propria corsa ed è giunto a livelli talmente di guardia da generare una minor sicurezza sociale e il dilagare indiscriminato dell'evasione fiscale e del lavoro in nero”. Così Bernabò Bocca, presidente di **Federalberghi**, presentando il risultato dello studio realizzato. “Abbiamo censito le strutture parallele che vendono camere in rete sui principali portali - aggiunge Bocca - e mettiamo questo elenco a disposizione delle amministrazioni nazionali e territoriali, nonché delle autorità investigative competenti, che desiderano fare luce sul fenomeno”.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Il Paese degli abusi

Ben 10.904 domande di condono edilizio. E' accaduto a Latina. Sulla vicenda si registra la posizione di **Sandro Simoncini**, docente a contratto di Urbanistica e Legislazione Ambientale presso l'università Sapienza di Roma. “L'annuncio delle dimissioni da parte del sindaco Angelo Cambiano deve scuotere immediatamente le coscienze delle massime autorità dello Stato e del Governo. Il primo cittadino di Licata, che ha dato esecuzione a un piano senza precedenti di demolizione di costruzioni abusive nel suo Comune, rappresenta un esempio di buona amministrazione, rispetto della legalità e spirito di servizio”.

[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



PRI Principles for Responsible Investment

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*

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

**REAAS**<sup>UK</sup> Ltd. Real Estate Asset & Assurance Service  
26, Cadogan Square, London SW1X OJP (UK) www.reaasuk.com



Intervista a

### Daniele Spada

head of managed account platform di Lyxor Asset Management

# Nuove strade per l'obbligazionario

Il prolungarsi della situazione di **tassi ai minimi storici** spinge l'industria finanziaria a cercare strade alternative per cercare il rendimento sul fronte obbligazionario. Ne abbiamo parlato con Daniele Spada, head of managed account platform di **Lyxor Asset Management**.

**Cominciamo con uno sguardo d'insieme: cosa aspettarsi dalle principali banche centrali nei prossimi trimestri?**

"Sicuramente un supporto da parte della Bce. L'economia europea ne ha ancora bisogno, non ci sono le condizioni per terminare il

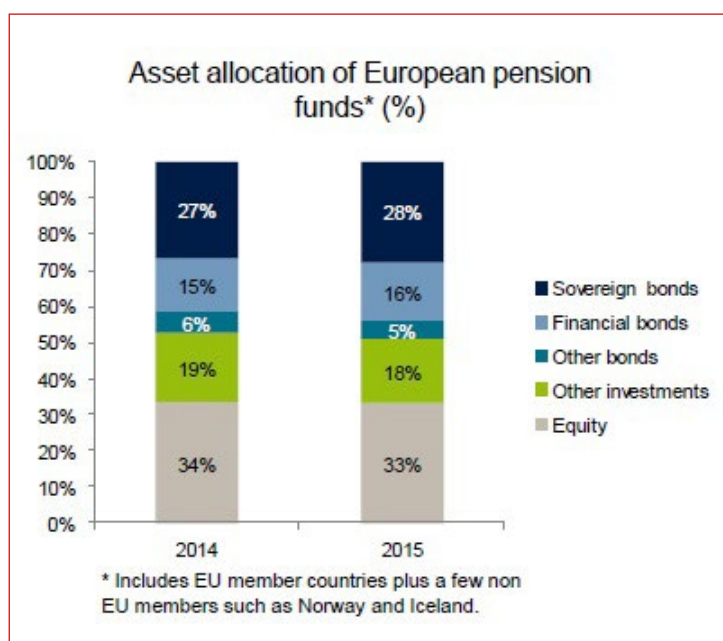


### La videointervista a Daniele Spada

quantitative easing a marzo, come inizialmente previsto. Probabilmente la Fed americana **alzerà i tassi** una volta entro fine anno, ma comunque dopo le presidenziali, e una seconda volta nel corso del 2017, senza comunque andare al di là di uno 0,50% in più”.

#### In questo scenario come si fa a generare rendimento sull'obbligazionario?

“Restare investiti in maniera direzionale sull'obbligazionario espone a un rischio a nostro avviso eccessivo. Detto questo, i bond possono dare soddisfazione in una situazione di stress come quella che stiamo vivendo,



**“Probabilmente la Fed alzerà i tassi una volta entro fine anno, dopo le presidenziali, e una seconda volta nel corso del 2017, senza comunque andare al di là di uno 0,50% in più”**

ma bisogna prestare attenzione al rischio di perdite di capitale in caso di normalizzazione dei tassi negli Stati Uniti. Da qui l'indicazione di **investire in maniera alternativa** sul fixed income”.

#### Come?

“Abbiamo da poco lanciato una soluzione d'investimento che risponde alle esigenze degli investitori istituzionali e privati di puntare sull'obbligazionario, ma con una combinazione di cinque strategie alternative di arbitraggio o mixando posizioni lunghe e corte in modo da essere flessibili in questa fase di incertezza. Si tratta di un fondo Ucits, che garantisce **liquidità giornaliera**”.

#### Può indicarci le caratteristiche di dettaglio?

**Lyxor Evolution Fixed Income Fund**, questo il nome, consente agli investitori di accedere a un'ampia gamma di strategie





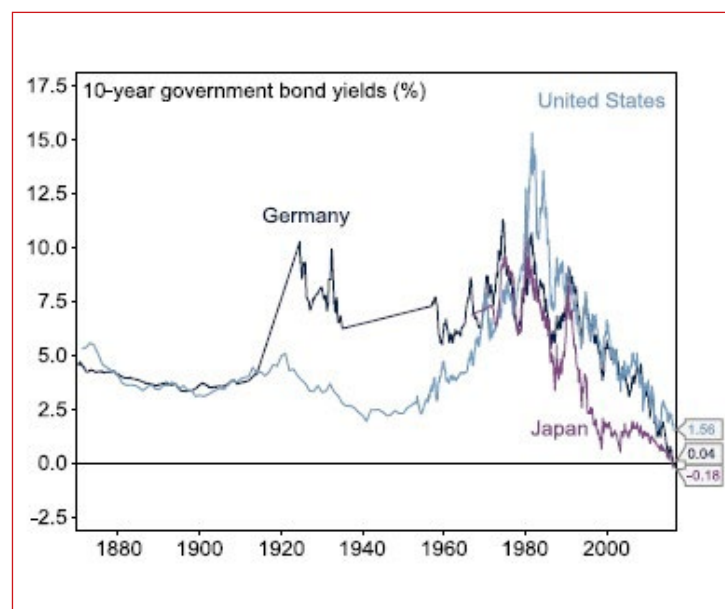
alternative appositamente selezionate, tutte esclusivamente incentrate sul reddito fisso, con sottostanti creditizi e valutari. In particolare, strategie di arbitraggio obbligazionarie, quelle long-short, che sono per natura meno direzionali degli approcci long-only e offrono decorrelazione; infine strategie trend following. I gestori sono Goldman Sachs per l'obbligazionario governativo, Muzinich per la parte High yield, Finisterre con focus sul debito dei Mercati Emergenti, **Pimco**, che opera sugli MBS e Lyxor mediante la sua strategia Cta Epsilon".

### Quali sono le commissioni e gli obiettivi di rendimento?

"Quanto ai costi, **si parte dall'1,2%** per la componente istituzionale, senza previsione di

performance fee.

L'obiettivo di rendimento è di fare meglio del Libor nell'ordine del 3-4%".





# Il mercato immobiliare residenziale di Bologna

Il mercato immobiliare del capoluogo romagnolo mostra una spiccata ripartenza con un incremento delle compravendite di circa il **nove per cento** rispetto al 2015, toccando i 5.300 scambi. A partire dal 2013 si è assistito ad una leggera ripresa del mercato, che si è fatta più ingente nell'ultimo anno e continuerà su questo trend nel 2017. L'offerta si aggira attorno a **8.600 unità**, differenziata tra prodotto nuovo e usato spesso obsoleto. Come nel resto d'Italia, anche nel mercato immobiliare residenziale bolognese, infatti, prevale ancora un carattere di sostituzione, determinando la superiorità dell'usato e delle scorte di invenduto.

## Fatturato in ripresa

Il fatturato è tornato in campo positivo fino al 2014, quando ha registrato un valore di circa 1,8 miliardi di euro. Da questo momento il suo valore è gradualmente cresciuto, facendo prevedere un ritorno ai valori pre-crisi a partire dal 2017. Tuttavia, la percentuale di assorbimento si mantiene ancora attorno alla soglia del sessanta per cento, ancora lontana di circa dieci punti da quanto registrato nel 2010.

L'aspetto più evidente, dal lato della domanda, è la crescita del numero di famiglie attratte dall'acquisto di un'abitazione, favorite dal calo dei prezzi. È un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale, sostenuto dalla riduzione dell'imposizione fiscale, dall'aumento dell'erogazione di mutui e dalla maggiore accessibilità in seguito al calo dei prezzi degli ultimi anni.

## Risalgono i prezzi

Una tendenza al rialzo si sta affacciando sul fronte dei prezzi al metro quadro, che lentamente risalgono.

Bologna acquista un punto percentuale per la zona centrale nel 2016.

**+9%**  
il trend delle  
compravendite

**8.600** unità  
l'offerta immobiliare

Anche nella fascia semicentrale si prevede un **aumento dei valori nell'anno a venire**, che ridurrà la forbice delle quotazioni tra centro e semicentro con il valore di 3.750 euro al metro quadro. Diverso lo status delle zone periferiche, dove continua il lieve calo dei prezzi, ma il segno della variazione dovrebbe tornare positivo nel 2017.

Secondo una media i prezzi della città sono cresciuti dell'1,8 per cento nel 2016 rispetto al 2015, e la variazione è destinata ad aumentare nel 2017. Il capoluogo si porta così in testa alla classifica regionale dei capoluoghi.

### Il mercato immobiliare residenziale di Bologna

	2013	2014	2015	2016°
<b>Offerta (unità)</b>	7.050	7.150	8.050	8.600
<b>V%</b>	4,4	1,4	12,6	6,8
<b>Compravendite (unità)</b>	4.100	4.650	4.850	5.300
<b>V%</b>	1,2	13,4	4,3	9,3
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	1.646,1	1.790,0	1.820,0	1.960,0
<b>V%</b>	-2,6	8,7	1,7	7,7
<b>Assorbimento totale (%)</b>	58,2	65	60,2	61,6

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

# Legance al fianco di Bnp Paribas Reim

Legance – Avvocati Associati ha assistito BNP Paribas Reim Sgr nella vendita di un immobile ad uso logistico a Trezzo sull'Adda, per conto del Fondo "Immobiliare Dinamico". L'operazione, che si inserisce nell'ambito del piano di dismissione del patrimonio, è stata seguita da un team guidato dal socio **Giuseppe Abbruzzese** (nella foto) per i profili di diritto amministrativo, mentre gli aspetti contrattuali sono stati seguiti dal socio Gabriele Capecchi, coadiuvato dall'associate Giulia Lazzari.



## Premiati i legali di Aedes Siiq

Gli avvocati di Aedes Siiq hanno ricevuto il premio "In house team dell'anno Real Estate".

Giunta alla sua seconda edizione l'iniziativa degli Awards è stata organizzata dal portale Legalcommunity. Il riconoscimento

è stato assegnato con la motivazione: "Aedes Siiq S.p.A. si è dimostrata **tra le più attive nel segmento immobiliare**, nel corso dell'anno ha svolto numerose operazioni nel settore grazie al supporto e al lavoro del suo dipartimento legale interno".



# In forte crescita la domanda di mutui

**SCARICA  
LA RICERCA**

**+11,6%**

**il trend nei primi  
nove mesi del  
2016 secondo  
l'indagine  
periodica Crif**

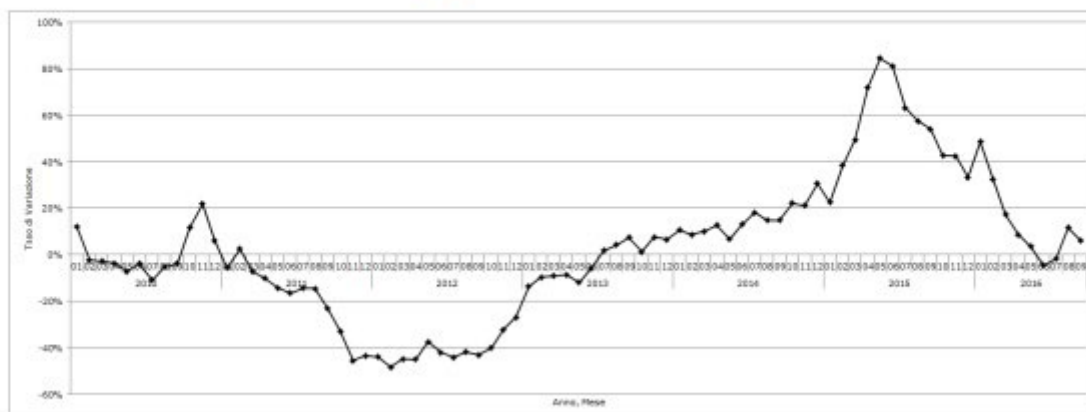
I primi nove mesi del 2016 confermano il consolidamento, in atto ormai da tre anni, delle richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane (vere e proprie istruttorie formali presentate agli istituti di credito, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), che fanno registrare un trend **positivo +11,6%** rispetto al corrispondente periodo dello scorso anno. A segnalarlo è l'indagine periodica condotta da **Crif**.

Nello specifico, il mese di settembre ha visto un incremento più contenuto, pari a +6,0% rispetto allo stesso mese del 2015 (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi) che però si era caratterizzato per una crescita superiore al 50% rispetto all'anno precedente, lasciando così alle spalle l'inattesa flessione rilevata nel bimestre giugno-luglio.

## **Cresce l'importo medio**

Per quanto riguarda l'importo medio richiesto, l'ultima rilevazione del Barometro CRIF registra segnali altrettanto incoraggianti. Nello specifico, nel mese di settembre appena concluso il valore medio richiesto si è attestato a **122.945 euro**, superiore del +2% a quello rilevato nel corrispondente mese dell'anno precedente, quando era risultato pari a

### Andamento del numero di richieste di nuovi mutui e surroghe ponderato a parità di giorni lavorativi



Fonte: EURISC - Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

120.525 euro. Più in generale, nei primi 9 mesi dell'anno in corso sembra essersi invertito il trend di costante contrazione che per lungo tempo aveva caratterizzato l'intero comparto: l'importo medio complessivamente richiesto dall'inizio dell'anno è infatti risultato pari a 122.815 Euro, con un seppur **lieve incremento** rispetto a quello del corrispondente periodo dell'anno precedente.

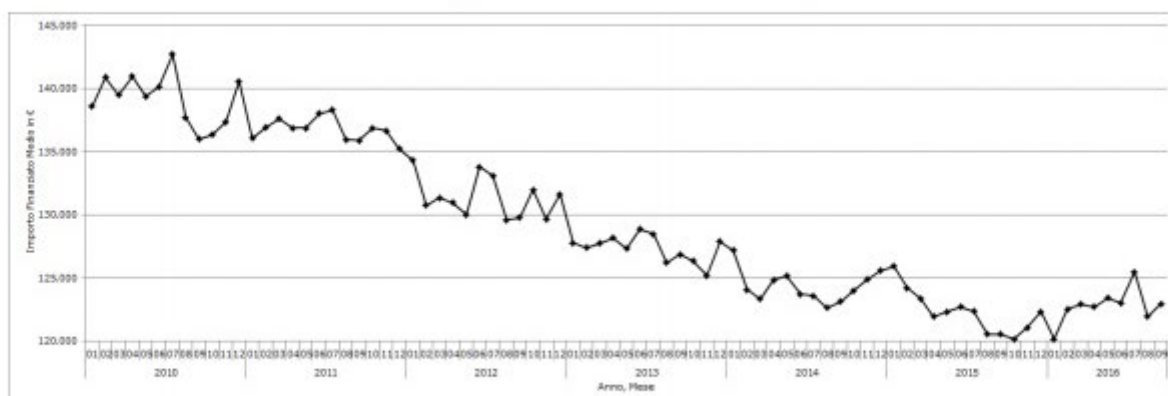
#### Il compratore è di media età

Quanto alla distribuzione della domanda di mutui in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro mette in evidenza una maggior concentrazione nella

fascia di età compresa **tra i 35 e i 44 anni**, con una quota pari al 36,0% del totale. Come prevedibile, complessivamente circa 2/3 delle richieste sono state presentate da under 44. Altro dato degno di nota è rappresentato dall'incremento, seppur marginale, della quota di mutui richiesti dai giovani al di sotto dei ventiquattro anni.

Per quanto riguarda invece la distribuzione della domanda di mutui per classe di durata, ancora una volta è quella compresa **tra i 16 e i 20 anni** ad essere risultata la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 23,8% del totale, seguita a ruota dalla fascia tra i 21 e i 25 anni, con il 20,7%.

### Andamento dell'importo medio dei Mutui Ipotecari richiesti



Fonte: EURISC - Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie



# Mutui, crescono le erogazioni

**SCARICA  
LA RICERCA**

**+28,5%**

**l'aumento delle  
erogazioni  
rispetto al  
secondo  
trimestre 2015**

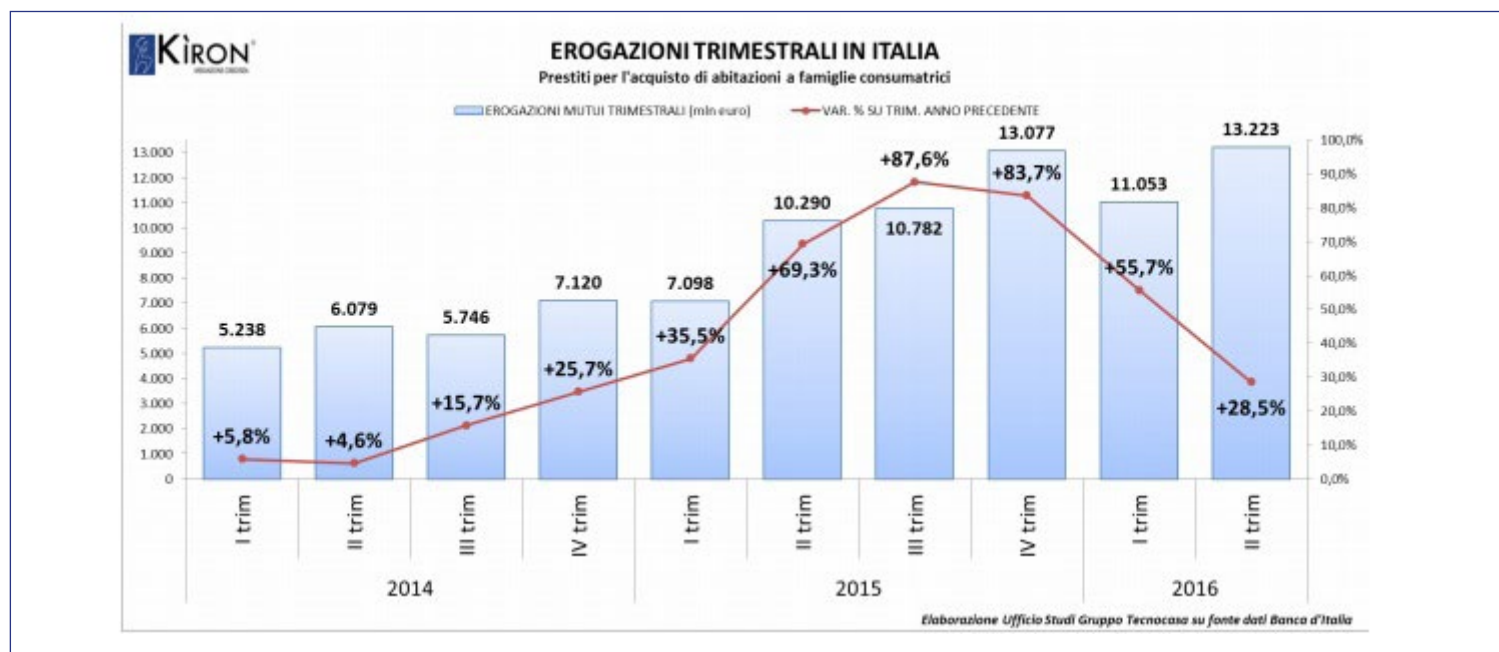
Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 13.223 milioni di euro nel secondo trimestre 2016.

Rispetto allo stesso trimestre del 2015 si registra un aumento delle erogazioni pari a +28,5%, per un controvalore di **+2.933 mln di euro**. È quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico III-2016 pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Ottobre 2016.

Prosegue il trend positivo del mercato del credito: le erogazioni sono **in aumento da due anni** e per il quinto trimestre consecutivo superano i 10 miliardi di euro.

Questo trend è suffragato anche dalle performance positive riscontrate mensilmente, che vedono incrementi importanti a partire dalla metà del 2014, nonostante un rallentamento della crescita a partire dal secondo trimestre di quest'anno.

Guardando ai numeri del primo semestre 2016, riscontriamo



che sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per **24.277 mln di euro**.

Il saldo semestrale, se confrontato con quanto rilevato nel primo semestre 2015, segna un aumento dei volumi pari a +39,6%, per un controvalore di +6.888 mln di euro.

### Macroaree

Il secondo trimestre 2016 vede un incremento delle erogazioni in tutte le macroaree, come avviene ormai da più di un anno.

La performance migliore spetta alle **Isole**, dove gli 811 milioni di euro sono il 36,1% in

più rispetto a quanto erogato nel secondo trimestre 2015. L'aumento è solo leggermente inferiore (+32,2%) nel Centro Italia, che si piazza al secondo posto anche per il totale erogato con 3,3 miliardi di euro.

Il Nord-Ovest si conferma la macroarea dove si eroga di più, con 4,4 miliardi di euro, pari al 25,1% in più in raffronto all'anno scorso; performance migliore, invece, per il Nord-Est, che eroga poco più di 2,8 miliardi di euro, ossia +27,3% rispetto all'anno scorso.

Il Sud fa segnare un aumento del 29,3% su base annua e da Aprile a Giugno eroga 1.842,5 milioni di euro.



# 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](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

Sito web: [www.reitaly.it](http://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.