

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 42
11-17 febbraio

REVIEW

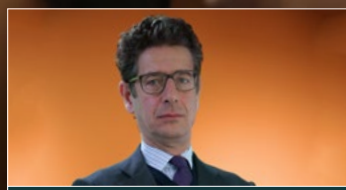
WEB EDITION



NPL, la politica dei piccoli passi



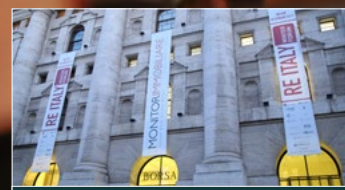
Scendono ancora
i tassi dei mutui



L'opportunità delle
Sicaf (video)



Segnali di ripresa
per la piazza di Potenza



RE ITALY Winter Forum,
i convegni integrali (video)

Sommario

3 LA COPERTINA



NPL, la politica dei piccoli passi (video)

Si è discusso di NPL al convegno “Nella volatilità dell’economia rendiamo solido il mattone”. REview ha raccolto i pareri dei relatori

7 PRIMO PIANO



L’opportunità delle Sicaf (video)

Le prospettive delle Sicaf, i nuovi strumenti per investire nella finanza immobiliare, che avvicinano l’Italia alle migliori esperienze europee. L’analisi di Alessandro Balp di BonelliErede

9 IL MONDO

Il Punto dall’Estero

- *Europa | La spinta delle startup*
- *Uk | Mercato londinese in risalita*

12 L’ITALIA

Le News dalla Penisola

- *Mutui, scendono i tassi*
- *Fallimenti in calo*

17 FINANZA

La Cina è tornata locomotiva

19 MERCATO

Potenza rialza la testa

21 REPORT

Balzo delle compravendite

23 REPORT

Per i fondi più immobili e meno finanza

Il Settimanale del Real Estate e dell’Asset Management

Anno 2017
Numero 42
11-17 febbraio

REVIEW

WEB EDITION

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

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell’Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

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

Seguici su:



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



NPL, la politica dei piccoli passi

La soluzione non è dietro l'angolo, ma quanto meno è cominciata l'erosione della gigantesca montagna dei **non performing loans**, la zavorra che pesa sui bilanci delle banche impedendo il ritorno a livello di normalità nell'erogazione dei crediti. Con tutto ciò

che ne deriva per l'economia reale, cioè imprese e aziende.

Il bicchiere mezzo pieno

Sta di fatto che i segnali dal mercato non mancano per poter vedere il bicchiere mezzo pieno.



Dopo che l'ammontare è quadruplicato in otto anni, fino a raggiungere quota **340 miliardi** di euro lordi nel 2016, gli ultimi mesi hanno registrato una sostanziale frenata nel decadimento della qualità dei crediti. Nel frattempo comincia a scendere l'incidenza netta dei crediti nei bilanci delle banche italiane, un po' perché alcuni istituti stanno prendendo coraggio nella contabilizzazione di somme che difficilmente saranno recuperate e un po' perché sta decollando il mercato nazionale grazie all'arrivo di numerosi investitori internazionali.

Il ruolo delle perizie

Di questi temi si è discusso in occasione del convegno "Nella volatilità dell'economia rendiamo solido il mattone" organizzato dal **Consiglio**

Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL), dalla Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri liberi professionisti (Cipag) e dalla Fondazione Geometri, al quale era presente la redazione di Review.

Lo studio

Nel corso dell'evento è stata presentata Inarcheck, dal 16 febbraio prossimo la prima società di ingegneria accreditata per il riesame delle valutazioni immobiliari. Tra tutte le valutazioni effettuate da Inarcheck, **più del 90% non risultano corrette**. Un dato allarmante che evidenzia quanta strada vi sia ancora da fare per evitare che i problemi di oggi possano trascinarsi troppo a lungo nel futuro.

Da qui l'appello dei geometri affinché le banche facciano ricorso a valutatori

“Tra tutte le valutazioni effettuate da Inarcheck, più del 90% non risultano corrette. Un dato allarmante che evidenzia quanta strada vi sia ancora da fare per evitare che i problemi possano trascinarsi nel futuro”

certificati per evitare approssimazioni destinate poi a impattare negativamente su tutto il processo di concessione dei fidi.

C'è poi un problema legato alla tempistiche **nella soluzione dei contenziosi**.

Le banche hanno un portafoglio di mutui garantiti da 365 miliardi di immobili, ma il tempo di recupero di un credito in Italia in media è di **1.120 giorni**.

Ci sono profonde differenze territoriali, visto che la media è di 855 giorni a Torino e di **2.022 a Bari**. Le procedure di vendita degli immobili all'incanto costano il 25% del prezzo dell'asta.

La media Ocse si attesta a meno della metà di quella italiana: 553 giorni.

Antonio Benvenuti, Vice Presidente Consiglio Nazionale Geometri: “Prima nei fatti e poi anche nelle norme per i periti immobiliari sono imposti requisiti di competenza e indipendenza nel rispetto degli standard a garanzia dell'affidabilità. E' cambiato lo scenario e alle banche è assegnato il controllo della valutazione



L'intervento di Alessandro Penati

immobiliare, momento in cui entra in scena il riesame. Il problema degli NPL non deriva dalla valutazione degli immobili. Si sta cercando di creare un mercato dei crediti deteriorati attraverso l'apertura al pubblico, privati e fondi di investimento, trasparenza. Come categoria dei geometri, da sempre in prima linea in questo campo, crediamo che questa sia la strada giusta”.

Ma Penati è deluso

A margine dell'evento, **Alessandro Penati**, fondatore di Quaestio, la Sgr che gestisce i due fondi **Atlante**, ha riservato alcuni commenti ai giornalisti. “Il problema è gestire bene le banche. Ho trovato maggiore ragionevolezza e sostegno da Francoforte, che qui in Italia. La situazione delle due banche venete è drammatica, ma quando è entrata Atlante si trattava sostanzialmente di due banche fallite.

Stiamo lavorando alacremente. Tra tre anni si tratterà delle banche italiane con i migliori ratio patrimoniali. Su Atlante mi attendevo maggiore sostegno dagli azionisti, che spesso mi votano contro”.



La videointervista ad Antonio Benvenuti



La videointervista ad Luke Brucato



La videointervista a Giampiero Bambagioni



La videointervista ad Angelo Peppetti

Luke Jonathan Brucato, head of business development di Prelios Valuations & e-Services
 “Abbiamo sentito da Alessandro Penati quanto sia importante una corretta valutazione degli immobili concessi come garanzia, come collateral dei finanziamenti. Occorre considerare non solo il valore al momento del finanziamento, ma anche quello prospettico”.

Giampiero Bambagioni, docente di Estimo e Valutazione Università Sapienza Roma e presidente Comitato ScientificoInarcheck S.p.A.
 “Dal 2008 sono cambiate tante cose,

compresa la valutazione immobiliare. Per le banche la necessità di fare banca è legata al valore del collaterale. Sono state introdotte alcune norme che hanno cercato di uniformare le regole a livello comunitario, mettendo in luce la centralità degli standard di valutazione. Da qui la necessità di periti preparati”.

Angelo Peppetti, Direttore Strategie e Mercati Finanziari – Ufficio Crediti ABI
 “Come Abi stiamo lavorando per rendere trasparente e affidabile il settore delle valutazioni immobiliari. Si tratta di un processo continuo, che consente di affinare di volta in volta la qualità dei risultati”.

L'opportunità delle Sicaf

contenuto esclusivo



Le prospettive della Sicaf come strumento per avvicinare l'Italia alle migliori practice internazionali. Ne abbiamo parlato con **Alessandro Balp**, membro del Focus Team Real Estate di BonelliErede.

Cominciamo dall'inizio. Cosa sono le Sicaf?

Si tratta di un nuovo strumento d'investimento introdotto con l'implementazione in Italia della direttiva Aifmd sui fondi alternativi.



La videointervista ad Alessandro Balp

La Sicaf affianca quindi lo strumento classico dei fondi immobiliari. Si tratta di una società d'investimento a capitale fisso, mentre il fondo immobiliare è di natura contrattuale tra Sgr e investitori, non ha personalità giuridica autonoma. La Sicaf invece è una società per azioni, nella quale gli investitori sono azionisti. In questo modo introduciamo uno strumento già conosciuto all'estero.

Cosa comporta questo nuovo strumento?

La Sicaf ha dalla sua una grande flessibilità. Quindi può essere complementare e non alternativo all'investimento in un fondo immobiliare. Il concetto di autonomia, comune ai fondi comuni, assume un rilievo particolare nel caso della Sicaf, dato che i sottoscrittori sono azionisti, quindi possono votare, pur non potendo influire sulla gestione. Il tutto a fronte di una politica d'investimento predeterminata.

Quali sono le principali tipologie di questo veicolo?

C'è molta differenza tra Sicaf a gestione esterna, che attribuisce la gestione a un'altra Sgr o intermediario autorizzato.

“La Sicaf affianca quindi lo strumento classico dei fondi immobiliari. Si tratta di una società d'investimento a capitale fisso”

Così la Sicaf nomina il gestore e delega la gestione del patrimonio. Mentre nella Sicaf alla gestione interna tutto avviene all'interno della società. Al suo interno coesistono il fondo e il gestore. Inoltre sarà possibile costituire la Sicaf su vari comparti per puntare a diversi clienti. Un po' come una Sgr che gestisce diversi fondi.

Quali sono i vantaggi della Sicaf?

La forma di società per azioni offre una serie di vantaggi per superare le criticità dei fondi immobiliari. Il fondo d'investimento non ha personalità giuridica, per cui l' intestazione degli immobili è in capo alla Sgr, cosa che non avviene per le Sicaf. Tra gli svantaggi, le Sicaf sono soggette ad autorizzazione Bankitalia, se è eterogestita il procedimento è assimilabile a quello per la costituzione di una nuova Sgr. Mentre il fondo immobiliare non richiede questo passaggio.

Quindi il suo è un giudizio positivo sul nuovo strumento?

Direi di sì, è stata aggiunta un'opzione di investimento. E' stato introdotto uno strumento che altrove in Europa ha avuto successo.



Uk

Mercato londinese in risalita

Tornano **segnali di stabilità** sul mercato immobiliare di lusso a Londra.

La tendenza ha cominciato a delinarsi nel quarto trimestre 2016, con ricadute su tutto il 2017.

Il motore principale di questo trend sembra risiedere nell'inclusione dei costi di transazione nei prezzi di vendita, per colmare la differenza di aspettative sul prezzo tra venditori e compratori.

Mentre **Brexit** e l'elezione di Donald Trump

influenzano la scena politica ed economica del Paese, non bisogna sovrastimare il loro impatto sul mercato londinese. Per quanto riguarda gli affitti, si assiste ad una stabilizzazione dei prezzi dopo un periodo di forte calo, in concomitanza con il rallentamento della disponibilità di nuovi alloggi da affittare. Le nuove norme sugli affitti hanno scoraggiato la creazione di nuova offerta di immobili in affitto.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

Crescono le richieste di mutui

Nella settimana al 3 febbraio l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti ha registrato un valore di **393,6 punti**, in rialzo del 2,3% rispetto alla settimana precedente, che si era fermata ad un totale di 384,7 punti. Lo rende noto la Mortgage Bankers Association. L'indice di rifinanziamento è salito del 2,2% a 1.276,4 punti (1.248,4 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è cresciuto dell'1,8% a 233,7 punti (229,6 punti la settimana precedente).

Europa

La spinta delle startup

L'innovazione portata dalle start up in campo immobiliare sembra essere un fattore fondamentale dell'analisi delle previsioni sulla situazione internazionale del real estate. Catella ha identificato 3.515 start up operanti in sei regioni europee, analizzandone il ruolo nello sviluppo del mercato.

Thomas Beyerle, Head of Group Research di **Catella**: "Il numero di queste nuove società e lo sviluppo di un'infrastruttura appropriata sono molto importanti all'interno della competizione sul mercato europeo". Mentre le regioni più attive come Parigi, Francoforte e Stoccolma registrano la presenza di un numero limitato di queste nuove iniziative imprenditoriali, nei contesti più piccoli si trova la maggiore concentrazione di questo tipo di società. A **Dublino** ad esempio operano 1.220 start up, contro le 718 di Parigi o le 289 di Francoforte.

Un ecosistema di questo tipo, carico di capacità di innovare, adattarsi e resistere alle condizioni del mercato, contribuisce a formare le fondamenta sulle quali un'area promettente può svilupparsi negli anni a venire.



Repubblica Ceca

Crescono gli investimenti

L'economia della **Repubblica Ceca** crescerà del 2,4%, secondo gli analisti di NBP Paribas Real Estate. Gli ultimi dati sull'inflazione hanno fatto segnare l'1,5%, risultato al di sopra delle previsioni. Le **spinte inflazionistiche** sono rimaste forti grazie alla stabilizzazione dei prezzi di petrolio e alimentari, nonché all'aumento della domanda interna con i salari nominali in crescita del 4,5% durante il terzo trimestre del 2016.

Nel quarto trimestre 2016 il volume degli investimenti nel real estate ha superato i 3,4 miliardi di euro, un record per il mercato ceco. Gli uffici occupano la fetta più ampia delle transazioni, con il 42% del totale. Stewart Thomson, Country Head Repubblica Ceca: "La solidità dell'economia ceca incoraggia gli investitori ad investire nel retail, non solo a Praga ma anche nelle altre regioni".

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

WE MANAGE COMPLEXITY

PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT

Professionisti esperti PMP® PRINCE2®

CONSULENZE & DUE DILIGENCE

Due Diligence, Studi di Fattibilità,
Servizi di Verifica, Value Engineering

BIM MANAGEMENT

Progettazione e simulazione BIM
BIM Authoring

PROGETTAZIONE | DIREZIONE LAVORI | COLLAUDI

Architettura, Strutture, Impianti



www.andermandgroup.com

ANDERMANN Engineering è una società specializzata nella fornitura di servizi integrati di ingegneria e consulenze tecniche, con comprovata esperienza nella gestione e nello sviluppo di progetti ad alta complessità. ANDERMANN Engineering assicura, attraverso i servizi di Project and Construction Management, lo sviluppo, il coordinamento e la gestione dell'intero processo garantendo un valore aggiunto in termini di qualità, efficienza e gestione del rischio. ANDERMANN Engineering offre servizi integrati di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza, Collaudo e Consulenza Tecnica Specialistica.



RE ITALY Winter Forum: video del convegno sui Fondi Immobiliari

È disponibile online il video integrale del convegno: **Fondi Immobiliari e SIIQ**, cosa riserva il futuro? svolto il 19 gennaio al RE ITALY WINTER FORUM in Borsa italiana. Disponibili anche i singoli interventi dei relatori: Emanuele Caniggia, amministratore delegato IDeA Fimit Sgr; Carlo Puri Negri,

presidente Aedes siiq e presidente Sator Sgr; Giovanni D'Onofrio, responsabile investimenti FIV, Cassa Depositi e Prestiti; Ivano Ilardo, amministratore delegato BNP Paribas REIM Sgr; Giampiero Schiavo, amministratore delegato Castello Sgr (Assogestioni).

[Clicca qui per vedere il video integrale](#), [clicca sui nomi dei relatori per vedere i singoli interventi](#)

Mutui, scendono i tassi

A dicembre 2016 i tassi d'interesse sui mutui casa erogati alle famiglie, comprensivi delle spese accessorie, hanno fatto registrare un valore del 2,32%, in calo rispetto al 2,35% nel mese precedente. Lo rende noto Banca d'Italia nel suo report "Principali voci dei bilanci bancari". I dati di **Bankitalia** evidenziano un tasso sulle nuove erogazioni di credito al consumo pari al 7,64%, in discesa se raffrontato con l'8,02% nel mese precedente. I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie registrano una crescita.

[Clicca qui approfondire la notizia](#)





Demanio, un 2017 di investimenti

Centrati gli obiettivi del 2016 per l'**Agenzia del Demanio**, secondo quanto previsto dalla convenzione di servizi che regola il rapporto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Le razionalizzazioni e la riduzione della spesa hanno fatto registrare la migliore performance toccando il 179% dell'obiettivo fissato, mentre si consolidano i risultati sulle attività di presidio, conoscenza, tutela e valorizzazione degli immobili.

Un bilancio che getta le basi per disegnare il 2017 all'insegna di un corposo piano di investimenti per la riqualificazione degli edifici pubblici.

Riduzione della spesa e crescita del Paese sono, infatti, gli obiettivi principali su cui si concentrerà l'attività dell'Agenzia del Demanio che gestisce 44.623 beni per un valore di circa 60 miliardi di euro.

Il direttore **Roberto Reggi**, ha presentato

i risultati conseguiti e le prospettive per la gestione degli immobili pubblici per il prossimo anno, alla presenza del Ministro dell'Economia e delle Finanze Pier Carlo Padoan.

Sono due le principali sfide per il 2017: il progetto **Casa Italia**, che attribuisce all'Agenzia del Demanio il coordinamento del piano di riqualificazione sismica ed energetica degli immobili in uso alla pubblica amministrazione, per oltre 34 mln di mq di superficie; l'operazione trasparenza, avviata con la pubblicazione dei dati aperti e accessibili sui beni grazie alla piattaforma OpenDemanio, integrata nel 2016 con la geolocalizzazione dei cantieri e delle operazioni di razionalizzazione, che sarà completata con la pubblicazione di tutti i progetti di rigenerazione urbana e riuso che coinvolgono il patrimonio pubblico.

Beni Stabili, vola il patrimonio immobiliare

È stato approvato il bilancio al 31 dicembre 2016 di Beni Stabili Siiq. In crescita il risultato netto ricorrente consolidato, che ha messo a segno un +6,6% a quota 106 milioni. Il risultato netto si è attestato

a 158,8 milioni di euro contro un dato negativo di 66,3 milioni di perdita nel 2015. I ricavi lordi di locazione mettono a segno un considerevole miglioramento del +2,4% su base like-for-like.



Berdini fa discutere

di Sandro Simoncini, docente di Urbanistica e Legislazione Ambientale presso l'università Sapienza di Roma

Il fatto che **Virginia Raggi** abbia respinto con riserva le dimissioni di Paolo Berdini equivale a un commissariamento da parte del Sindaco di Roma nei confronti del responsabile dell'Urbanistica. Se le esternazioni dell'assessore hanno determinato una insanabile rottura nel rapporto di fiducia tra i due, allora è meglio che la loro collaborazione venga definitivamente interrotta e si trovi una soluzione alternativa. L'ingresso nella Giunta capitolina di **Berdini** ha costituito un importante segnale di discontinuità rispetto al recente passato ed è certamente stata una scelta coraggiosa, ma in una città dalle dinamiche estremamente insidiose e complesse come Roma, soprattutto in materia di urbanistica e lavori pubblici, è vitale che l'assessore di riferimento goda di un mandato pieno e forte. In caso contrario il rischio è che su qualsiasi dossier di un certo rilievo l'Amministrazione risulti impossibilitata a mettere in campo un'azione incisiva. In questi mesi l'assessore Berdini **si è mosso in coerenza** con quella che è la sua storia umana e professionale, ribadendo in ogni circostanza il primato dell'interesse pubblico su quello

dei privati. Non hanno certo sorpreso le perplessità avanzate su progetti come lo stadio della Roma o la valorizzazione dell'ex Fiera, così come le parole spese per caldeggiare piccoli ma significativi interventi nelle periferie piuttosto che opere sfarzose. Posizioni che si possono o meno condividere, ma che hanno comunque supplito a un'evidente mancanza di visione progettuale per la città da parte del Movimento 5 Stelle. Almeno fino a oggi. Alle pressioni che da più parti si stanno esercitando per dare il via libera al progetto dell'impianto di Tor di Valle presto si sommeranno quelle legate ai destini della Metro C, al trasporto pubblico nel suo complesso, alle pedonalizzazioni, alle corsie preferenziali, ai parcheggi, ai piani di zona, al consumo di suolo, al dissesto idrogeologico, alla messa in sicurezza dell'edilizia pubblica e privata, alla riconversione degli apparati industriali dismessi, alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari delle aziende partecipate. Un assessore depotenziato non sarà fisiologicamente in grado di difendere al meglio gli interessi pubblici e frenare gli appetiti dei privati.

Un sesto dei mutui è sottoscritto da stranieri

Nel nostro Paese vengono finanziati principalmente cittadini italiani, infatti l'83% dei mutui è stato erogato a persone di origine italiana, ma stanno aumentando le percentuali degli stranieri: attualmente quasi il 13% è rappresentato da cittadini di altri Paesi del Vecchio Continente e il 4,1% da immigrati extra-europei.

Le nazionalità più rappresentate sono quelle **rumena** (31,2% del totale degli stranieri), albanese (16,5%) e moldava (10,8%); tra i non-europei, invece, i più presenti sono: peruviani (3,6%), seguiti da marocchini (2,5%) e da indiani (2,3%).

L'Ufficio Studi del **Gruppo Tecnocasa** ha esaminato le caratteristiche socio-

demografiche dei cittadini non italiani che hanno sottoscritto un mutuo ipotecario. Osservando la provenienza del mutuatario nell'ambito delle macroaree italiane, si evince che gli istituti di credito tendono a finanziare i cittadini non italiani maggiormente nel Nord Italia (in particolare, più di un terzo dei soggetti finanziati nel Nord-Est non è italiano).

L'età media dei mutuatari non italiani che hanno sottoscritto un finanziamento ipotecario in Italia nel I semestre 2016 è 38,7 anni.

Quattro mutuatari su dieci hanno tra 35 e 44 anni, mentre gli under 35 rappresentano il 34,2% del totale.

Fallimenti in calo

Fallimenti in forte calo nel 2016.

Il dato emerge dall'ultimo aggiornamento dell'Analisi dei fallimenti in Italia realizzata da **Cribis**, la società del Gruppo Crif specializzata nella business information. Il quarto trimestre del 2016 ha messo in luce le **buone notizie** dei trimestri precedenti, confermando il consolidamento dell'inversione di tendenza positiva dopo gli ultimi anni caratterizzati da un costante aumento dei fallimenti, che aveva toccato il suo picco nel 2014, con un totale di 15.336 casi.

Nel periodo considerato dall'analisi di Cribis, le imprese italiane costrette a portare i libri in Tribunale sono state in valore assoluto 3.420, dato che fa registrare una contrazione del -7,7% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente e del -12,2% rispetto al 2014.

Federalberghi, cresce la spesa dei turisti stranieri

Il settore ricettivo in Italia ha visto un aumento delle presenze dello 0,9% nel 2016, a cui è corrisposto un aumento dell'1% degli occupati nel settore.

Questi alcuni dei dati che emergono dal Barometro del Turismo, generato da Federalberghi in collaborazione con EBNT, L'Ente Bilaterale Nazionale del Turismo. La spesa degli stranieri negli alberghi del nostro Paese cresce del 4,4%, anche grazie all'aumento delle strutture di alto livello. Aumentano del 90,5% i complessi a 5 stelle, mentre i 4 stelle vedono una crescita del 52,7%. In forte calo gli alberghi ad una stella (-41,3%).

[Clicca qui approfondire la notizia](#)

SOSTIENI IL SOSTEGNO ONLUS



2 Aprile 2017



"La gara non è sempre del più veloce...
ma per coloro che continuano a correre"

Quest'anno **Engel & Völkers Commercial** partecipa alla Milano Marathon, correndo e raccogliendo fondi a favore dei ragazzi di "Sostieni il Sostegno Onlus"

Eli e Luca sono due ragazzi speciali che corrono ogni giorno una maratona importante, contro due malattie difficili, sempre con il sorriso sul volto e con tanta voglia di crescere e di studiare. Corri anche tu con noi, da solo o in staffetta e attivati come personal fundraiser.

Il 2 Aprile unisciti a noi, perchè tutti insieme possiamo fare la vera differenza!

Se sei interessato a partecipare contattaci subito: 02 9443 93

Engel & Völkers Commercial Milano
Via dei Bossi 7 · 20121 Milano
Phone +39 02 94 43 93 · MilanoCommercial@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/milanocommercial

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



La Cina è tornata locomotiva

La telefonata dei giorni scorsi tra **Donald Trump e Xi Jinping** è stata definita storica da molti analisti politici dopo le tensioni dei giorni scorsi tra il presidente statunitense e quello cinese. Trump ha assicurato che gli Usa terranno fede alla politica di “Una sola Cina”, smentendo così le voci delle scorse settimane su un possibile sostegno del gigante a Stelle e Strisce nei confronti di Taiwan, che da tempo reclama l’indipendenza. La distensione tra le due più grandi economie del mondo è vissuta con

grande soddisfazione anche dai mercati, che già negli ultimi tempi avevano ricominciato a riscoprire il Dragone dopo un paio di anni di preoccupazioni in merito a una possibile, brusca frenata della crescita.

Pil al galoppo

Anche se il ritmo di espansione del Pil non è più quello visto fino a qualche anno fa, resta nettamente più veloce rispetto alle nostre latitudini. Il 2016 si è chiuso con l’economia in crescita del 6,7%,

perfettamente in linea con le attese di inizio anno (6,5-7%), a dimostrazione del fatto che le autorità di Pechino non si erano fatte prendere da un eccessivo ottimismo. L'economia cinese, secondo l'Ufficio nazionale di statistica, si è attestata su "assetti moderati ancora stabili e solidi", gettando le basi positive per l'avvio del piano quinquennale al 2020.

Quest'anno la crescita dovrebbe proseguire con lo stesso ritmo, grazie soprattutto all'accelerazione in questo primo trimestre.

Le attese dei gestori

Già nelle scorse settimane **Schroders** aveva presentato un outlook sui mercati nel quale considerava poco probabile una guerra commerciale tra le prime due economie del mondo. "Non dimentichiamo che la Cina, già di suo presenta dei fattori di rischio come l'eccessivo indebitamento e gli elevati prezzi immobiliari, per cui è fondamentale uno sviluppo accorto delle relazioni industriali", è il pensiero del colosso



dell'asset management.

"La Cina continua a godere di buone aspettative", spiegano da **Timeo Neutral Sicav**, "ma probabilmente nei prossimi mesi si rischia di scontare un eccesso di volatilità rispetto ai flussi netti di capitale che le interesseranno: la PBoC continua a giocare con controlli ai movimenti di capitali che si riflettono sulla volatilità dello yuan".

Vede segnali di distensione anche **Natixis**: "Dopo una fase di incertezza, la crescita sembra essersi stabilizzata in Cina nel breve termine, mentre i politici sono alle prese con il trade-off tra la riforma economica e l'eccessiva espansione del credito".





Potenza rialza la testa

Non si arresta la crescita per il mercato delle abitazioni di Potenza. Un incremento significativo per le compravendite del settore residenziale, nonché per il fatturato, era stato già visto nel corso del 2015 e il 2016 è proseguito sulla stessa scia. Il capoluogo lucano nel 2016 ha visto una crescita delle transazioni pari circa al dieci per cento, passando da **470 transazioni** nel 2015 a 520. Anche il fatturato ha registrato un incremento dell'8,9 per cento nello stesso anno, con oltre sessanta milioni di euro. Le città della Basilicata sono state quelle che hanno registrato tra le variazioni positive maggiori della penisola, seppure a fronte di volumi modesti. Anche a Matera il mercato è brillante.

-2,3%

il calo dei prezzi al centro di Matera nel 2016

-7,4%

la diminuzione dei prezzi in periferia dal 2015

Terzo anno di ripresa

La ripresa del mercato di Potenza è iniziata già nel 2014 per tutti gli indicatori principali. Il fatturato è passato da 56 milioni di euro del 2015 a 61 milioni nel 2016. Le previsioni sono di proseguimento del trend per il futuro. Aumenta l'offerta, che conta 730 unità nel 2016, il 2,8 per cento in più rispetto al 2015, e l'indice di assorbimento registra il valore del 71,2 per cento nel 2016 dopo il lieve ribasso del 2015, come accaduto

per gli altri capoluoghi del sud.

Prezzi ancora in calo

Altro discorso, invece, per i prezzi medi nominali, ancora in calo in tutte le zone dell'area urbana. Si conferma nel tempo un divario tra le zone centrali e il resto della città in merito alle quotazioni. Al centro nel 2016 il calo si attesta al 2,3 per cento rispetto al 2015, con valori che si aggirano attorno ai **2.100 euro al metro quadro**, mentre nella fascia immediatamente circostante si scende a meno 6,5 per cento nello stesso anno. Più accentuato il calo della periferia, che perde il 7,4 per cento in un anno dal 2015, con prezzi di 1.200 euro al metro quadro.

In linea con questo andamento anche i canoni di locazione, che continuano a calare, con un particolare ribasso nella periferia, dove si registrano 40 euro al metro quadro all'anno nel 2016, oltre l'undici per cento in meno in un anno. Migliore la situazione del centro, con 85 euro al metro quadro all'anno nel 2016. Non si prevedono crescite di prezzi e canoni nel 2017.

Il mercato immobiliare residenziale di Potenza

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Offerta (unità)	510	570	500	500	590	710	730
var%		11,8	-12,3	0,0	18,0	20,3	2,8
Compravendite (unità)	370	430	350	370	400	470	520
var%		16,2	-18,6	5,7	8,1	17,5	10,6
Fatturato (milioni di euro)	45,0	53,0	45,0	46,1	49,2	56,0	61,0
var%		17,8	-15,1	2,4	6,7	13,8	8,9
Assorbimento totale (%)	72,5	75,4	70,0	74,0	67,8	66,2	71,2

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Balzo delle compravendite

SCARICA
LA RICERCA

17,7%

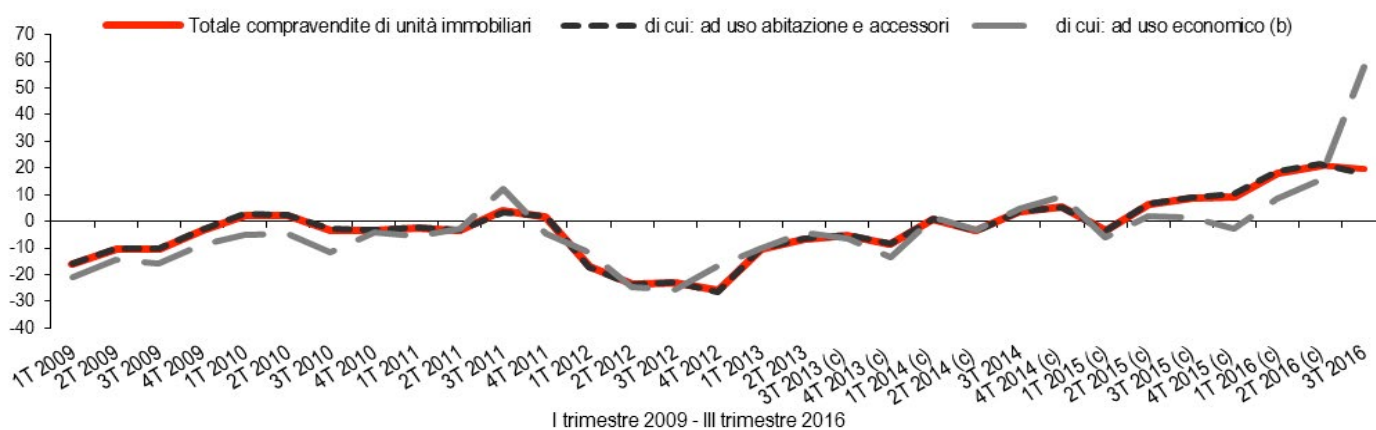
la crescita delle transazioni
per le unità ad uso
abitativo

Notizie positive dal mercato residenziale. Nel terzo trimestre dello scorso anno le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (172.301) hanno segnato una crescita significativa, segnando un +19,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Volano i trasferimenti a uso economico

La crescita delle transazioni immobiliari è pari al **17,7%** per le unità a uso abitativo e al **57,9%** per i trasferimenti di immobili ad uso economico. Lo rileva **l'Istat** nella sua indagine sul mercato immobiliare, compravendite e mutui di fonte notarile.

FIGURA 1. CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE
Anni 2009 – III trimestre 2016 (c), variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

(c) I dati del 2013, 2014, 2015 e del I trimestre 2016 sono stati aggiornati in seguito alla revisione effettuata da parte dell'Archivio notarile distrettuale di Trento, quindi i dati riferiti o al Nord-est e al totale Italia sono diversi dalle precedenti pubblicazioni.

Il 92,2% delle convenzioni rogate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (158.798), il 7,4% quelli ad uso economico (12.710) e lo 0,5% quelli ad uso speciale e multiproprietà (793).

Traino del Nord-Est

L'aumento delle compravendite per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari coinvolge tutte le aree del Paese.

Valori sopra la media nazionale si registrano nel Nord-est (+29,3%) e nel Nord-ovest (+21,3%); più contenuti gli incrementi osservati nel Centro (+17,7%), nelle Isole (+12,8%) e al Sud (+12,0%).

La ripresa delle transazioni immobiliari è più pronunciata nei piccoli centri sia per il comparto abitativo (+18,2% contro +17,1% delle città metropolitane) sia per le unità ad uso economico (+63,1% contro +49,8%).

Complessivamente, nei primi 3 trimestri del 2016 le compravendite di immobili

crescono del 19,8% rispetto allo stesso periodo del 2015.

In crescita le ipoteche

Nel terzo trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (93.997) registrano un incremento del 9,8% rispetto allo stesso trimestre del 2015. La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni superiori alla media nazionale nelle Isole (+12,9%), nel Nord-ovest (+11,8%) e nel Nord-est (+9,9%).

Il Centro e il Sud registrano una variazione sempre positiva ma più modesta (rispettivamente +8,9% e +5,4%).

Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca chiudono i primi nove mesi del 2016 con un aumento del 20,7%, per un totale di 291.589 convenzioni.



Per i fondi più immobili e meno finanza

**SCARICA
LA RICERCA**

80

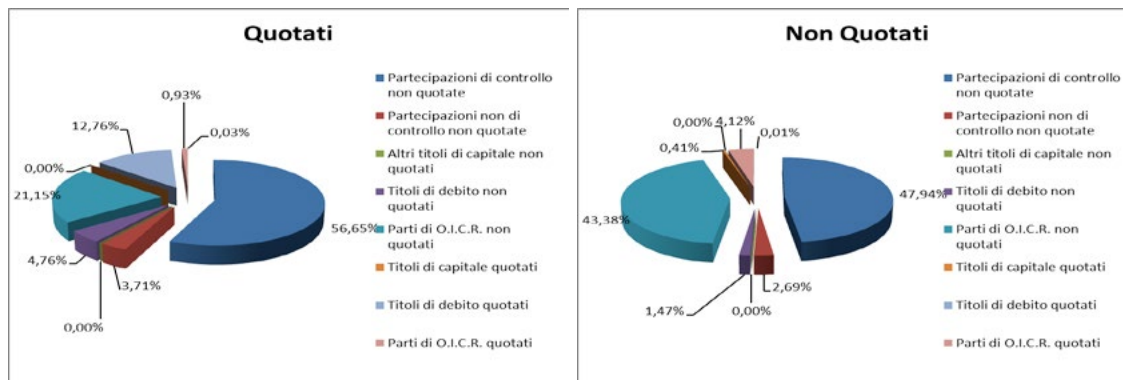
**i fondi immobiliari presi in
analisi dalla ricerca**

Gli eccessi del passato sembrano superati. L'investimento immobiliare si fa sempre più sul mattone "in carne e ossa".

La ricerca

E' questa la principale tendenza che emerge dal **IX Monitor sulla Finanza Immobiliare**, lo studio realizzato dal Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma in collaborazione con **CACEIS Bank** (asset servicing del Gruppo Crédit Agricole) che si pone l'obiettivo di analizzare gli investimenti finanziari dei fondi immobiliari italiani.

Figure 2a e 2b: Composizione degli strumenti finanziari dei fondi immobiliari quotati e non quotati del campione



Lo studio indaga il pensiero delle Sgr immobiliari sulle politiche di Quantitative Easing della BCE, sulla crescita del finanziamento immobiliare retail e sulla risoluzione del problema dei Non Performing Loans.

La ricerca ha visto la partecipazione di 16 società di gestione attive nel real estate e ha preso in analisi 80 fondi immobiliari di cui 23 quotati, per un totale di attività al 30 giugno 2016 pari a 13.750 milioni di euro.

L'asset allocation

Dal punto di vista dell'asset allocation, i fondi analizzati detengono in media una **quota di asset immobiliari** (immobili e diritti reali immobiliari) pari all'84,52% in aumento di oltre il 9% rispetto alla rilevazione di giugno 2015. Si tratta di una quota vicina a quella detenuta dai fondi immobiliari nel 2013 (pari all'86,54%), più elevata rispetto alla quota minima del 66,67% fissata dalla legislazione e dai regolamenti.

Carta in calo

La quota di investimenti in **strumenti finanziari** detenuta dai fondi analizzati diminuisce del 3,6%.

Le principali riduzioni si registrano negli stessi fondi in cui la quota di asset immobiliari aumenta maggiormente: fondi misti (-16,77%) e fondi con scadenza a lungo termine (-8,38%).

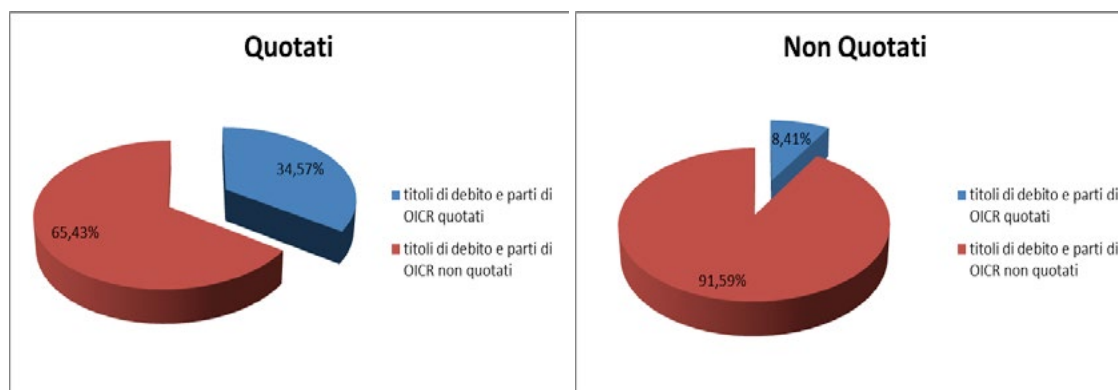
Considerando i pesi delle varie tipologie di strumenti finanziari, le partecipazioni in società non quotate, pur rappresentando l'investimento finanziario prediletto, passano dal 59,64% al 53,17%. Tra queste prevalgono le partecipazioni di controllo con il 50,21% (-4,70%), mentre quelle non di controllo si attestano al 2,96% (-1,77%).

Un altro elemento che emerge dall'analisi è l'aumento nei portafogli dei fondi immobiliari della liquidità (dal 3,23% al 4,21%) e dei depositi bancari (dallo 0,28 allo 0,46%). Praticamente nullo risulta invece il ricorso a strumenti finanziari derivati.

Preferito il terziario

La destinazione d'uso prevalente degli asset immobiliari inclusi nei portafogli dei fondi immobiliari analizzati è il terziario direzionale, seguito da **commerciale** (centri e parchi commerciali, supermercati), residenze sanitarie-assistenziali e hotel, a cui si affiancano,

Figure 3a e 3b: Incidenza titoli di debito e parti di O.I.C.R. quotati e non quotati nei fondi immobiliari quotati e non del campione



in misura limitata, posti auto, magazzini, villaggi turistici, caserme, capannoni industriali, multisale cinematografiche. Da un punto di vista geografico, prevale la scelta di immobili situati al Nord-Ovest (su tutte le città di Milano, Torino, Bologna, Lodi, Modena, Biella, Como e Padova) e al Centro (dove primeggia Roma).

L'evoluzione del mercato

Claudio Cacciamani, professore del Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma: "Se da un lato lo studio mostra un'asset allocation dei fondi immobiliari legata a criteri consolidati, dall'altro, denota un inizio di diversificazione, se non per area geografica, sicuramente per tipologia di investimento.

Va monitorata con attenzione la composizione dei fondi immobiliari prossimi alla scadenza, per i quali prevale ancora un'alta percentuale di immobili rispetto agli asset liquidi, da destinarsi al rimborso dei quotisti. Se confermata in futuro, tale prevalenza potrebbe condurre a problemi di illiquidità dei fondi e di impossibilità di rimborso della quota ai

sottoscrittori, pur a fronte della richiesta di grace period e di proroga dei fondi stessi.

La Bce detta la rotta

Giorgio Solcia, Managing Director di CACEIS Bank in Italia: "Rispetto ai fenomeni oggetto di studio e ai loro possibili effetti sul comparto, le Sgr immobiliari hanno espresso una posizione unanime.

E' indubbio che le politiche della BCE siano state in grado di indurre le banche a immettere liquidità nel sistema, con ricadute positive sul settore, specialmente attraverso l'aumento della concessione di mutui. Infatti, proprio il finanziamento immobiliare retail, in un trend finalmente in crescita, sta portando ad un aumento delle transazioni sul comparto residenziale.

Infine è opinione condivisa che la risoluzione del problema dei Non Performing Loans potrebbe generare un ulteriore incremento delle risorse disponibili per il settore immobiliare, anche se in questa fase appare comunque inevitabile un'iniezione di equity nel sistema bancario".

MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

RE ITALY

L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017



25 Maggio 2017 Milano - Borsa Italiana

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

RE ITALY | L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017

Segreteria Organizzativa

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

Sito web: www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.

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