

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 62
1-7 luglio

REVIEW

WEB EDITION

Giuliano D'Acunti
Head of Sales, Director
Invesco

Si rischiara l'orizzonte degli investimenti



Cresce il
comparto retail



Prelios tra nomine
e rumors



Russo, Assiteca: E' l'ora
della selezione (video)



Fiducia nelle imprese di
costruzione ai massimi

Sommario

3 Si rischiera l'orizzonte degli investimenti (video)

Tra segnali di rasserenamento dello scenario economico che rasserena anche chi si trova a investire i propri risparmi

6 Il Punto dall'Estero

- Mondo | Cresce il comparto retail
- Usa | Record di compravendite

9 Le News dalla Penisola

- Prelios tra nomine e rumors
- Banca, il nuovo malato vende gli immobili

17 Russo (Assiteca Sim): E' l'ora della selezione (video)

Colloquio con Roberto Russo, amministratore delegato di Assiteca Sim, sulle opportunità di guadagno sui mercati finanziari.

19 Pesaro, boom per gli uffici

21 Case di lusso: crescita senza sosta per le locazioni

23 Fiducia delle imprese di costruzioni ai massimi



3



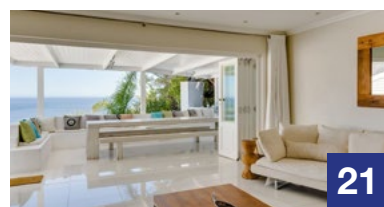
17



9



19



21



23

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 62
1-7 luglio

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

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

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



Si rischiara l'orizzonte degli investimenti

L'esito delle ultime tornate elettorali in Europa; il consolidamento della crescita economica, senza strappi inflattivi; la ripresa del clima di fiducia tra consumatori e

imprese (comprese le aziende di **costruzioni**). Tra segnali di rasserenamento dello scenario economico che rasserena anche chi si trova a investire i propri risparmi.

Accelerazione in Italia

Se questo è lo scenario generale, le cose in Italia vanno anche meglio della media, almeno in termini relativi. Infatti la Penisola resta tra i Paesi a minore tasso

di crescita dell'Eurozona, ma è anche quello che registra le maggiori revisioni al rialzo delle stime rispetto a quanto ipotizzato solo pochi mesi fa. L'anno in corso, che sembrava destinato a far segnare un progresso del Pil nell'ordine dello 0,9%, invece dovrebbe segnare un +1,3%, stando alle ultime previsioni del Centro Studi di Confindustria. Che segnala un'accelerazione trainata da export e investimenti. Non altrettanto positivi i segnali che arrivano dal fronte occupazionale e dal calo del debito pubblico, che proseguono su un ritmo troppo lento rispetto a quanto necessario per una vera inversione del trend. Questi dati fanno il paio con quelli dell'Istat, che segnalano un progresso nel clima di fiducia tanto dei consumatori,

che delle aziende, comprese quelle di costruzioni. Un buon viatico per consolidare la crescita nei mesi a venire.

Calano le incognite geopolitiche

L'estate solitamente è la stagione più delicata sul fronte degli investimenti perché l'aria vacanziera riduce gli scambi, lasciando maggiore spazio alla volatilità. Quel che si è visto finora fa pensare, comunque, a un'estate 2017 all'insegna della stabilità, complice il calo delle tensioni geopolitiche dopo gli ultimi esiti elettorali e i segnali di consolidamento della crescita europea senza impennate inflazionistiche. Anche se le quotazioni elevate raggiunte da molti titoli consigliano di non abbassare la guardia.



L'intervista

Giuliano D'Acunti, head of sales, director di **Invesco**, ha presentato a REview le strategie d'investimento seguite dal gigante internazionale dell'asset management.

Partiamo da uno scenario d'insieme: quali sono in questa fase i temi d'investimento che seguite con maggiore attenzione?

“Il quadro macroeconomico registra dati interessanti. Si assiste a un rafforzamento della crescita nei Paesi sviluppati, vale a dire Stati Uniti, Europa e Giappone. Questo scenario porta benefici di conseguenza anche per i mercati emergenti. Quanto all'inflazione, si stanno ridimensionando le prospettive di inflazione: i prezzi al consumo crescono, ma senza strappi. Quanto all'Europa, non vediamo un rialzo dei tassi a breve, dato che si attendono ancora segnali di rafforzamento dell'economia”.

Proviamo a metterci nei panni di un piccolo investitore, abituato a lungo a investire nei titoli di Stato. Oggi i rendimenti sono ai minimi e la prospettiva di rialzo dei tassi ufficiali crea rischi concreti di perdere parte del capitale investito. Come muoversi sul fronte obbligazionario?

“Il mercato sta dando segnali chiari: occorre cercare soluzioni alternative rispetto ai BTp o ai BoT. In questa fase registriamo una grande domanda verso i prodotti multiasset, che a loro volta non sono una famiglia omogenea, bensì presentano caratteristiche e livelli di esposizione ai rischi molto differenziati. Scegliendo questi prodotti si affida

al gestore professionale la libertà di muoversi sui mercati finanziari, andando a cercare di volta in volta le migliori opportunità sia con gestione attiva tradizionale, sia alternative”.

Quanto ai mercati emergenti lo scenario non è di facile definizione, dato che da una parte si assiste a un rallentamento del tasso d'inflazione, ma dall'altro crescono i timori sulla crescita, a cominciare dalla Cina. Qual è la vostra view in merito?

“Gli emergenti traggono benefici dalla crescita globale. In questa fase guardiamo con grande interesse soprattutto al mercato indiano, sul quale ci siamo soffermati nel corso di una serie di incontri che abbiamo fatto negli ultimi mesi nel territorio italiano.

Il Governo Modi sta dando un impulso forte alle riforme e poi c'è un forte sviluppo demografico che aiuta la crescita. Quanto agli investimenti, la rupia indiana negli ultimi tre anni ha mostrato una correlazione del 70% con il dollaro e questo costituisce un elemento di stabilità per gli investimenti nel Subcontinente”.

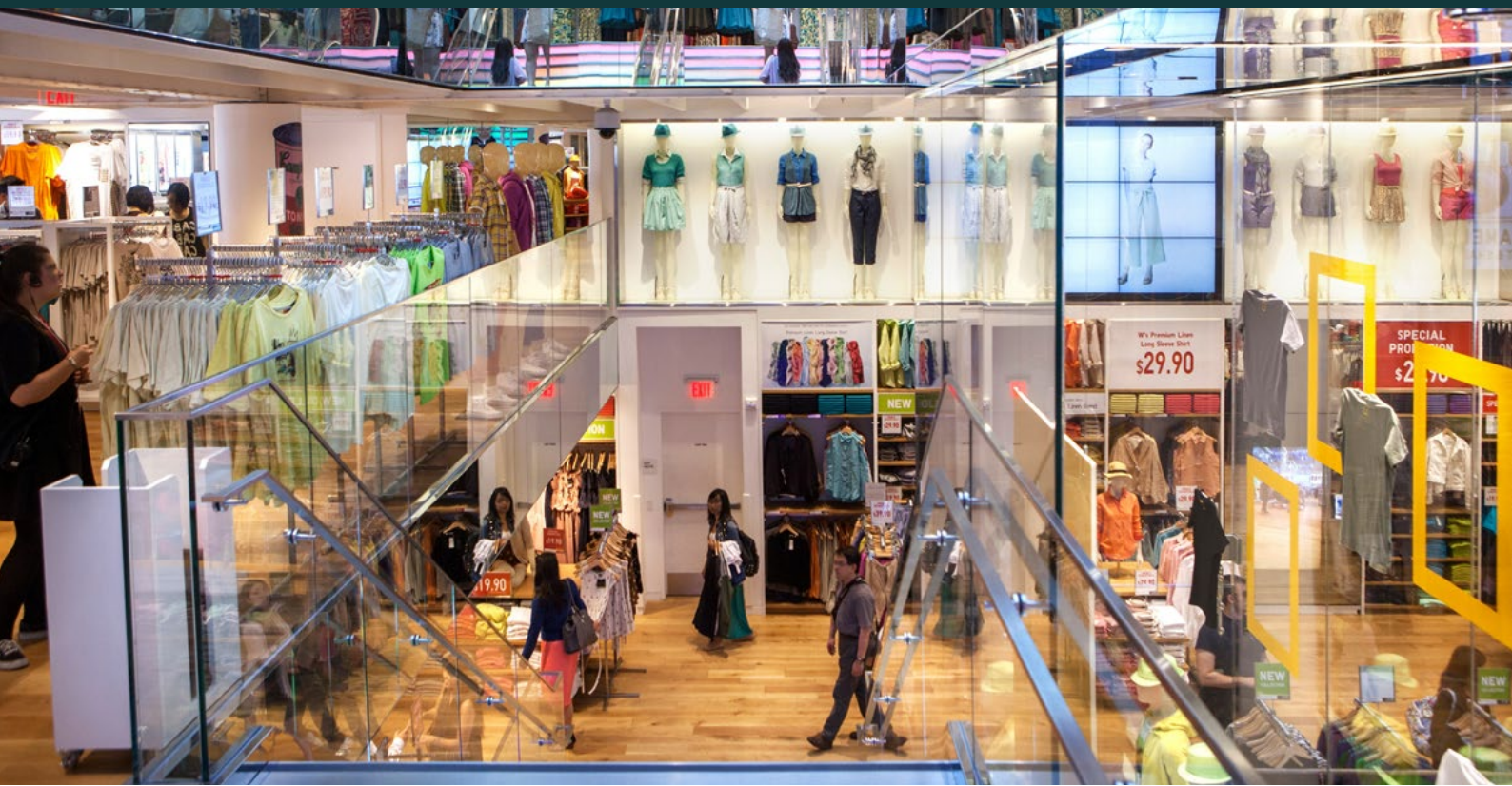
rischiara l'orizzonte degli invest



[La videointervista a Giuliano D'Acunti](#)

Mondo

Cresce il comparto retail



La Germania rimane al primo posto negli investimenti retail, mentre si assiste ad una crescita degli investimenti in Nord Europa, Regno Unito, Italia e Spagna.

Il report **Retail Investment Perspective 2017** di **JLL** mette in luce alcuni dei trend osservati nel corso dell'anno e che potrebbero protrarsi fino alla fine del 2017 nell'area EMEA. Lo studio descrive le opportunità disponibili nelle diverse aree geografiche considerate, oltre alle potenzialità del commercio via internet.

L'incertezza politica è storicamente un fattore negativo per il flusso degli investimenti, anche se il 2016 ha dimostrato il contrario, con una domanda in salute accompagnata da un mercato ricco di prodotti di qualità, che hanno generato un volume record di investimenti. La domanda immobiliare si è evoluta a livello geografico, con un aumento record di transazioni completate al di fuori dei cinque mercati principali a livello europeo.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Regno Unito

Le quotazioni tornano a salire

Le quotazioni immobiliari nel Regno Unito segnano un rialzo. Dopo il calo dello 0,2% registrato a maggio, l'indice **Nationwide** è salito, a giugno, dell'1,1%.

A Londra il prezzo delle case è aumentato al ritmo più lento dal 2012, con l'indice Nationwide che segna un incremento dell'1,2% su anno. I tassi di crescita mensile, secondo la Nationwide Building Society, possono essere **volatili**: non è chiaro quindi se l'incremento della domanda stia a indicare un nuovo trend.

Usa

Record di compravendite

Secondo il National Housing Report di RE/MAX, dopo un breve calo delle vendite in aprile, il mercato immobiliare è ritornato ai livelli medi stagionali di Maggio, **aumentando del 20,6%** rispetto al mese precedente e del 4,3% da Maggio 2016.

Maggio 2017 si attesta come il mese di crescita più forte in termini di vendite in tutti i nove anni di storia del **National Housing Report**. La media di giorni sul mercato per le case è scesa a 51 giorni e l'offerta di case in vendita è a 2.6.

Più di due terzi delle città analizzate ha assistito ad un aumento di transazioni. Il prezzo medio di vendita è stato di 232.500 dollari, il secondo più alto nella storia



dell'Housing Report.

L'offerta ha registrato una diminuzione del 16,2% da maggio 2016 e continua a decrescere di anno in anno.

L'ufficio tradizionale non ha più senso di esistere.

Vincola le aziende e ne ostacola la crescita.

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

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



Uffici | Co-working | Sale riunioni

©2017. Tutti i diritti riservati.

Banca, il nuovo malato vende gli immobili



La soluzione trovata per le banche venete è stata da più parti identificata come la svolta definitiva per il settore bancario italiano. Anche perché quasi in contemporanea il Montepaschi ha raggiunto un accordo con **Atlante2** per cedere gli npl ancora in pancia e poter così ripulire il bilancio.

Carige in bilico

A ben vedere, però, proprio negli ultimi giorni va prendendo corpo un'altra minaccia di non poco conto. Si tratta di Carige, che non accenna a ritrovare serenità nonostante

i numerosi aumenti di capitale e tagli ai costi messi in campo negli ultimi anni. “Non mi aspetto che altri istituti di credito abbiano bisogno di aiuti”, ha sottolineato il ministro dell'Economia, **Pier Carlo Padoan**. Ricordando che l'istituto ligure “sta rispondendo agli adeguamenti richiesti e questa è una buona notizia”. Eppure non tutti sembrano guardare al futuro dell'istituto ligure con analogo ottimismo, a cominciare dagli investitori, che hanno spinto il titolo a 0,17 euro, il minimo storico. Solo nell'ultimo mese, il calo a Piazza Affari

è stato del 30% e a poco è servito l'arrivo di un nuovo amministratore delegato, vale a dire **Paolo Fiorentino**. In sostanza, nei borsini si comincia a dubitare che lo stato di salute dell'istituto genovese sia conforme a quanto fin qui dichiarato e ci si domanda se il modello delle banche venete (acquisizione della good bank a opera di Intesa SanPaolo e presa in carico della parte deteriorata da parte dello Stato per procedere alla liquidazione con dismissione degli asset appetibili per il mercato) costituisca davvero un'eccezione o non sia piuttosto destinato a diventare la norma.

Mattone in vendita

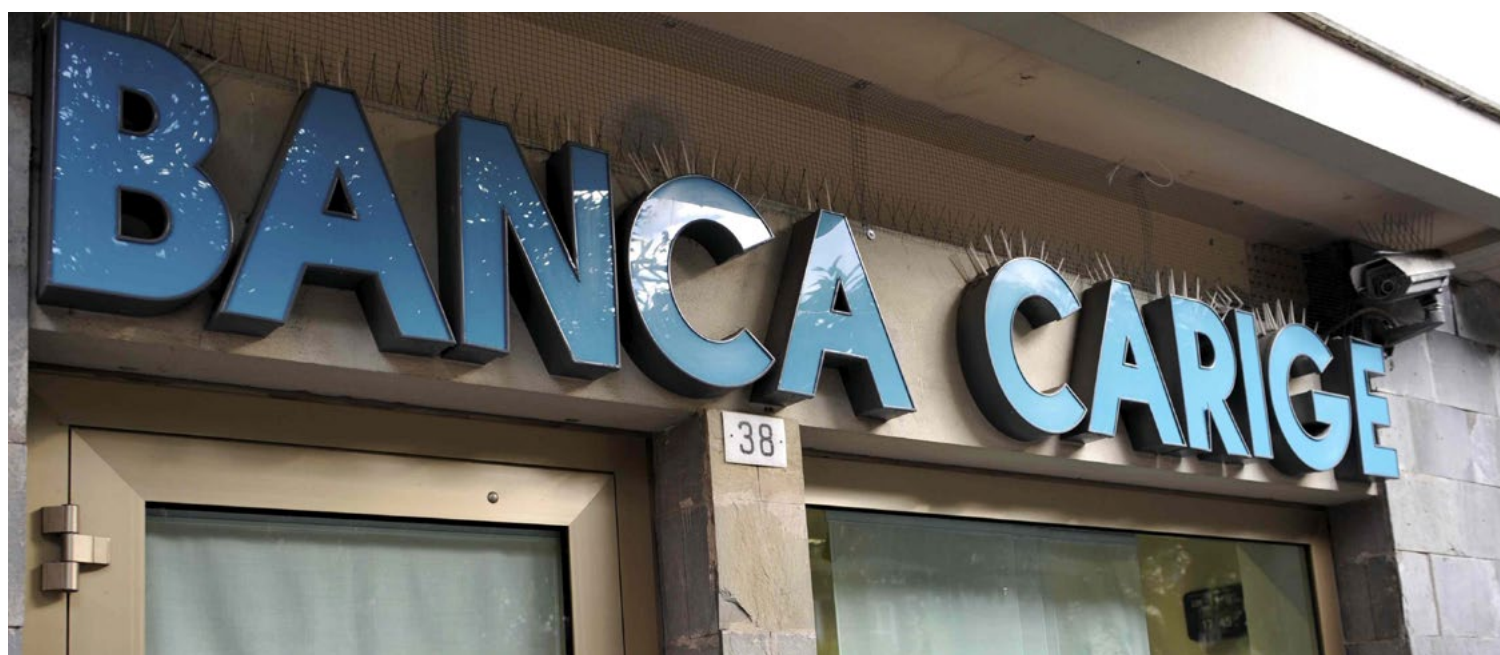
Sta di fatto che il management bancario ha deciso di accelerare sulla dismissione di alcuni asset per fare cassa e porre una pezza. Fiorentino si è concentrato da subito sul business del mattone, nella consapevolezza che questo settore conserva valore agli occhi dei potenziali investitori. Il patrimonio dell'istituto genovese contiene, tra le altre cose, diversi complessi sulla Riviera ligure ereditati con i vecchi affidamenti della Cassa di

Risparmio di Savona, nonché gli uffici di rappresentanza nel centro di Londra.

Nodo npl

Di pari passo si lavora sul fronte dei non performing loans, con il piano che sarà presentato nel cda del prossimo tre luglio. Dopo la recente cessione di crediti deteriorati per **948 milioni di euro**, restano da smaltire – secondo la richiesta della Bce – altri 2,4 miliardi. L'ipotesi più gettonata al momento prevede la replica del "modello Unicredit", cioè la costituzione di un consorzio partecipato al 51% da investitori istituzionali e operatori del settore e al 49% da Carige, al quale cedere gli npl in modo che la banca possa partecipare anche ai benefici derivanti dal loro recupero. Il problema è che le perizie sui crediti fatte dall'advisor Prelios sarebbero discordanti con i dati in possesso della banca.

La situazione è delicata e merita di essere seguita da vicino, con l'auspicio che questa volta le situazioni vengano affrontate di petto, senza inutili rinvii che peggiorano soltanto le cose.



Prelios tra nomine e rumors

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare

È stata una settimana ricca di rumors intorno a **Prelios**, relativi in particolare alla conclusione della cessione di azioni da parte delle banche e alla ricerca di compratori.

La società ha smentito e ha diffuso una nota in cui spiega che il cda di giovedì, ha “preso atto delle indiscrezioni di stampa” e relative “a una possibile vendita delle azioni detenute in Prelios S.p.A. da UniCredit, Intesa Sanpaolo e Pirelli. Per poi aggiungere che “Prelios non è allo stato a conoscenza di tale ipotizzata operazione o di eventuali offerte o accordi, né ha intrattenuto alcun contatto con il Gruppo CEFC.

Si ricorda che UniCredit, Intesa Sanpaolo e Pirelli hanno diffuso un comunicato stampa relativo alle citate indiscrezioni”.

Intanto il board ha nominato **Cesare Ferrero** vice presidente di Prelios spa, al quale vengono attribuite alcune responsabilità e deleghe tra quelle sino a oggi detenute dal presidente del consiglio di amministrazione.

In particolare, avrà, tra le altre, la responsabilità di **sovrintendere e presidiare le attività di amministrazione**, finanza e controllo, nonché di **“amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi”**.

Le funzioni di holding, che riportano al direttore generale del gruppo Prelios Riccardo Serrini, daranno supporto a Cesare Ferrero con l’obiettivo di assicurare il miglior coordinamento con le responsabilità della gestione ordinaria e straordinaria della società e del business,



mantenute dal direttore generale. Il consiglio di amministrazione di Prelios precisa, inoltre, si sono concluse come già previsto tutte le attività collegate al mandato di advisory strategico di Mediobanca per quanto riguarda la possibile miglior valorizzazione anche del gruppo Prelios nel suo complesso. Nell’ambito di questa attività, le società Davidson Kempner e Tecnoinvestimenti hanno manifestato all’advisor **Mediobanca** interesse per la valutazione di possibili operazioni, richiedendo di accedere a informazioni sul Gruppo Prelios. In esecuzione dell’incarico conferito a Mediobanca, i richiedenti hanno avuto accesso a talune informazioni, a carattere non privilegiato e non prospettico, relative a Prelios S.p.A. e al Gruppo Prelios in generale.

Possibile riapertura per Atlante 2

Atlante 2, il veicolo creato per investire negli npl delle banche, potrebbe riaprire la raccolta. Lo ha dichiarato **Alessandro**

Penati, presidente di Quaestio, la sgr che gestisce il fondo. “Sì, i soldi ci sono. C’è certamente interesse”, ha sottolineato.

Gdf, nel mirino gli affitti in nero

I controlli della guardia di finanza, a luglio e agosto, verteranno sulle attività commerciali o di prestazione di servizi svolte in maniera abusiva, con riferimento ai settori economici quali attività di somministrazione di alimenti e bevande o di intrattenimento.

Verranno esaminate le locazioni in nero di **secondo e terzo case**.

Sotto controllo anche guide turistiche, ormeggiatori, noleggiatori di barche, ciclomotori, biciclette o altri mezzi di

trasporto messi a disposizione dei viaggiatori nei mesi estivi.

È quanto emerge dalla circolare firmata da Stefano Screpanti, capo del III reparto operazioni del comando generale della guardia di finanza.

Accanto a queste attività di verifica, un'altra collegata sarà quella del contrasto al lavoro in nero oltre all'individuazione di fenomeni di intermediazione immobiliare illecita e sfruttamento.

Sidief, calano gli affitti

Gli inquilini di Sidief potranno pagare canoni di affitto più bassi. Questo l'effetto della nuova convenzione 2017-2020 siglata nei mesi scorsi da Sidief con Banca d'Italia. Il nuovo accordo include la possibilità di siglare contratti a canone concordato nonché la riduzione dei canoni per alloggi di grande dimensione, affittati in gran parte proprio al personale della banca. Sidief lo scorso anno ha ricavato dai canoni di affitto oltre 30 milioni. Dalle vendite degli immobili, una settantina di unità, ha ricavato altri 4,5 milioni con una plusvalenza di 2,67 milioni. Sidief ha chiuso il bilancio 2016 con un utile netto in aumento a 3,27 milioni, in crescita rispetto ai 2 milioni del 2015.

Al risultato ha contribuito in maniera determinante il passaggio a conto economico di 4,5 milioni prelevati dal

Fondo oneri per il sisma dell'Aquila.

Il valore di mercato degli oltre 500mila metri quadri immobiliari in portafoglio a Sidief è di 1,47 miliardi. Più del 90% del valore complessivo è concentrato nel Lazio (77,5%), Lombardia (8,5%) e Campania (5,7%) dove Sidief è proprietaria di parte



della Galleria Umberto I a Napoli. La società ha in programma altre dismissioni immobiliari all'Aquila quest'anno. Il bando di gara ha un calendario che prevede la scadenza delle manifestazioni di interesse il prossimo 31 luglio e delle offerte vincolanti il prossimo 20 ottobre.

Esselunga: implicazioni immobiliari verso l'Ipo

Esselunga si prepara a essere, entro tre anni, il primo gruppo italiano della grande distribuzione presente in Piazza Affari. Se oggi fosse quotato in Borsa, con i suoi 154 store, il gruppo potrebbe capitalizzare circa 7 miliardi di euro, una cifra vicina al proprio fatturato.

Prima di dare corpo al riassetto dovrà essere completata l'incorporazione della cassaforte Superit in Esselunga, e l'ingresso nella catena di controllo del polo immobiliare che farà dell'impresa un gruppo integrato anche sul fronte del real estate. Il gruppo acquisterà per contanti il 45% di Villata partecipazioni, la **cassaforte immobiliare** che contiene larga parte dei muri degli store Esselunga, dai fratelli Violetta e Giuseppe Caprotti, grazie a un finanziamento di circa 1,5 miliardi di euro messo a disposizione della catena da parte di Citi, l'advisor che ha contribuito a dipanare la matassa degli assetti societari. L'acquisto delle quote dovrebbe avvenire sulla base di una valutazione del 100% di Villata superiore fino al 30% rispetto a quelle fatte dagli investitori istituzionali prima della scomparsa di Caprotti. Venderanno una quota del 22,5% a

Esselunga anche Marina Sylvia, vice presidente del gruppo, e la madre Giuliana Albera, presidente onorario. Esselunga avrà in presa diretta una partecipazione pari al 67,5% dell'immobiliare Villata, il rimanente 32,5% resterà a Marina e Giuliana. Il profilo patrimoniale societario rimarrà solido: il debito sarà attorno a due volte il margine operativo lordo del gruppo.



Via libera alla prima Sicaf autogestita

Green Stone sicaf, società di investimento a capitale fisso immobiliare, ha portato a termine il progetto di costruzione e l'iter autorizzativo con Banca d'Italia e Consob. Si tratta della prima sicaf autogestita immobiliare di tipo multi-comparto **autorizzata** in Italia. Il progetto nasce dall'imprenditore Domenico Cefaly e prevede prevalentemente investimenti

nel settore dello sviluppo residenziale, con focus sulle città di Milano e Roma. L'operazione è stata seguita dallo studio Craca Di Carlo Guffanti Pisapia Tatozzi & Associati (5Lex). La complessità principale del progetto ha riguardato i profili societari e l'adattamento della normativa speciale sulle sicaf autogestite di tipo multi-comparto a quelle delle società per azioni.

Uno shock fiscale per rilanciare il Paese

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

La “ricorrenza” del Tax-Day, come è stato ribattezzato il 30 giugno, data di scadenza per una serie di adempimenti fiscali per i contribuenti (a cominciare dall'Irpef), ha riportato al centro della cronaca il tema delle tasse. Che in Italia restano elevatissime, nonostante qualche limatura negli ultimi anni e in questo modo producono il duplice effetto di deprimere i consumi e di tenere alla larga gli investimenti delle aziende.

Verso una flat tax?

Sui media si sta dibattendo negli ultimi giorni della possibilità di introdurre una flat tax, vale a dire una sola aliquota fiscale su tutti i redditi. Detto in soldoni: chi guadagna 30mila euro all'anno pagherebbe il 25%, quindi circa 7.500 euro di Irpef, e chi arriva a 100mila – dovendo sottostare all'analoga aliquota – sborserebbe 25mila euro. Oggi invece vi sono cinque scaglioni di reddito, che vanno dal 23% al 43%, con un peso crescente ovviamente su chi genera maggiore reddito.

L'aliquota unica è richiesta a gran voce dai liberisti, che riconoscono comunque la necessità di alcuni correttivi, attuabili attraverso una serie di deduzioni variabili in base al numero del nucleo familiare e al reddito di partenza.

Pro e contro

Sulla necessità di ridurre le tasse per liberare le energie che ci sono nel Paese nessuno sembra avere dubbi, ma la questione è piuttosto come reperire i minori introiti che deriverebbero dall'introduzione della flat tax.



Secondo i sostenitori della flat tax, semplificando il sistema tributario e riducendo l'importo a carico della maggior parte dei contribuenti si otterrebbe l'emersione di buona parte del nero attuale, favorendo così nuovi incassi per l'Erario. In sostanza, un'aliquota bassa spingerebbe la maggioranza dei cittadini a rimanere nelle regole, supportando attraverso maggiori redditi disponibili i consumi e gli investimenti.

I contrari affermano che una misura di questo tipo andrebbe a premiare i redditi più elevati, in opposizione al concetto di progressività dell'imposta, che è sancito dalla Costituzione italiana e accomuna tutti i Paesi europei.

Al di là delle diverse visioni, resta l'urgenza di tagliare le tasse, perseguendo al contempo un dimagrimento della spesa pubblica. In caso contrario, nessuno avrà più voglia di investire e assumere, nella prospettiva di dover versare allo Stato più di quello che si mette in tasca.

RE ITALY 2017, I Convegni Integrali: Dove investirà il Risparmio Gestito: le asset class



RE ITALY 2017, I Convegni Integrali in video: Dove investirà il Risparmio Gestito: le asset class. Interventi di Laura Tardino, Head of Institutional Business Development, Aberdeen AM; Marco Barbaro,

Amministratore Delegato Bnp Paribas Investment Partners; Paolo Proli Direttore Marketing, Amundi AM; Alessandro Fonzi, Country Head Italy Degroof Petercam AM.

[Clicca per guardare il video](#)

Nomisma, arriva il report sul mercato

Giovedì 13 luglio Nomisma presenta il suo II Rapporto sul mercato immobiliare a Roma, presso Enpam Real Estate in via Torino 38. L'evento vedrà la partecipazione di numerosi operatori del mercato immobiliare. I lavori, che si svilupperanno nel corso della mattinata, si articoleranno in due parti:

una prima dedicata alla presentazione della congiuntura immobiliare dei maggiori mercati italiani, una seconda incentrata sulle prospettive del mercato e delle strategie di investimento degli investitori istituzionali.

La crescita dell'Eurozona sostiene il mercato degli immobili commerciali

Le previsioni di un andamento negativo dell'economia dell'Eurozona per tutto il 2016 e per il 2017, dovuto alle incertezze politiche derivanti dalla Brexit e dalle elezioni in Olanda e in Francia, non si sono concretizzate.

Il CITI Surprise Index per l'Eurozona (che misura gli scostamenti tra le aspettative sui dati economici ad alta frequenza e i dati effettivi) ha superato quota +40 ogni mese dall'ottobre dello scorso anno.

RICS sottolinea che tale andamento superiore alle attese ha indotto i commentatori e i decisori politici a rivedere al rialzo le stime di crescita. Tuttavia, per stabilire quanto queste previsioni più ottimistiche siano giustificate è importante valutare la sostenibilità dei driver sottostanti l'attuale ripresa.

Tarrant Parsons, economista di RICS: "I segnali positivi provenienti dai dati economici sono stati accompagnati da un rapido miglioramento della fiducia nel settore degli immobili commerciali, come dimostrano i risultati del Global Commercial Property Monitor di RICS. Infatti, dal 2015, i mercati europei hanno fatto registrare costantemente alcuni tra i migliori risultati a livello mondiale, trainando il sentiment degli occupier e degli investitori. In effetti, gli ultimi dati forniti dai sondaggi sugli investimenti condotti nell'Eurozona



indicano una rivalutazione annuale del capitale del 5% circa nei primi nove mesi di quest'anno."

Accanto a una domanda interna solida, il rapporto RICS evidenzia come nel corso degli ultimi mesi abbiamo assistito a una certa ripresa del mercato globale. A marzo i volumi degli scambi a livello mondiale hanno registrato un'accelerazione al 5,6% su base annua, il tasso di crescita più elevato dal 2011. L'Eurozona, in quanto grande esportatore netto di beni e servizi, nel suo complesso, dovrebbe trarre profitto da un aumento sostenuto della crescita globale. In particolare, la Germania otterrebbe benefici sensibili dalla ripresa del commercio mondiale. Infatti, il settore manifatturiero tedesco rappresenta il 23% della produzione complessiva dell'economia (contro il 12% degli Usa e il limitato 10% del Regno Unito), mentre nel 2016 il Paese ha registrato un avanzo della bilancia commerciale di 253 miliardi di euro.

[Clicca qui per guardare i convegni integrali](#)

Castello Sgr sceglie Ghizzoni

Castello Sgr ha cooptato nel proprio consiglio di amministrazione Federico Ghizzoni. Laureatosi in legge all'università di Parma, Ghizzoni vanta numerose

esperienze in Italia e all'estero. Dal 30 settembre 2010 a maggio 2016 è stato amministratore delegato del gruppo **Unicredit**.



Russo (Assiteca Sim): E' l'ora della selezione

Occasioni al lumicino. Dopo la lunga corsa che ha interessato tanto il comparto azionario, quanto quello obbligazionario, e alla luce delle incognite di carattere

geopolitico, non è facile individuare opportunità di guadagno sui mercati finanziari. Ne abbiamo parlato con **Roberto Russo**, amministratore delegato

di **Assiteca Sim**.

L'estate si è aperta alla luce di una fase di incertezza, dato che le azioni

“L’immobiliare è un settore che negli ultimi anni ha sofferto tanto. La fine della recessione e successivamente il consolidamento della ripresa fanno ben sperare. Le maggiori opportunità sono nei grandi centri urbani”

non sono più a sconto e lo scenario dei bond deve fare i conti con uno scenario di rialzo dei tassi. Come investire?

“Premesso che tra equity e obbligazioni le maggiori opportunità sono sul primo versante, va considerato che i multipli di molti listini non sono più a buon mercato, dopo i recenti dell’ultimo periodo. L’Italia è tra i mercati più promettenti non solo perché dista di circa il 70% dai massimi raggiunti prima della grande crisi, ma anche perché presenta aziende – penso a quelle industriali e del lusso – con buoni fondamentali, non adeguatamente prezzati sul mercato.

Il settore più rappresentativo di Borsa italiana è quello finanziario, che resta molto indietro rispetto ai massimi. Ci sono prospettive di rialzo?

“Le quotazioni sono particolarmente depresse non solo rispetto ai titoli europei del medesimo settore, ma anche alla luce dei fondamentali. La mia sensazione è che gli ultimi interventi messi in atto per affrontare le maggiori emergenze possa favorire la



La videointervista a Roberto Russo

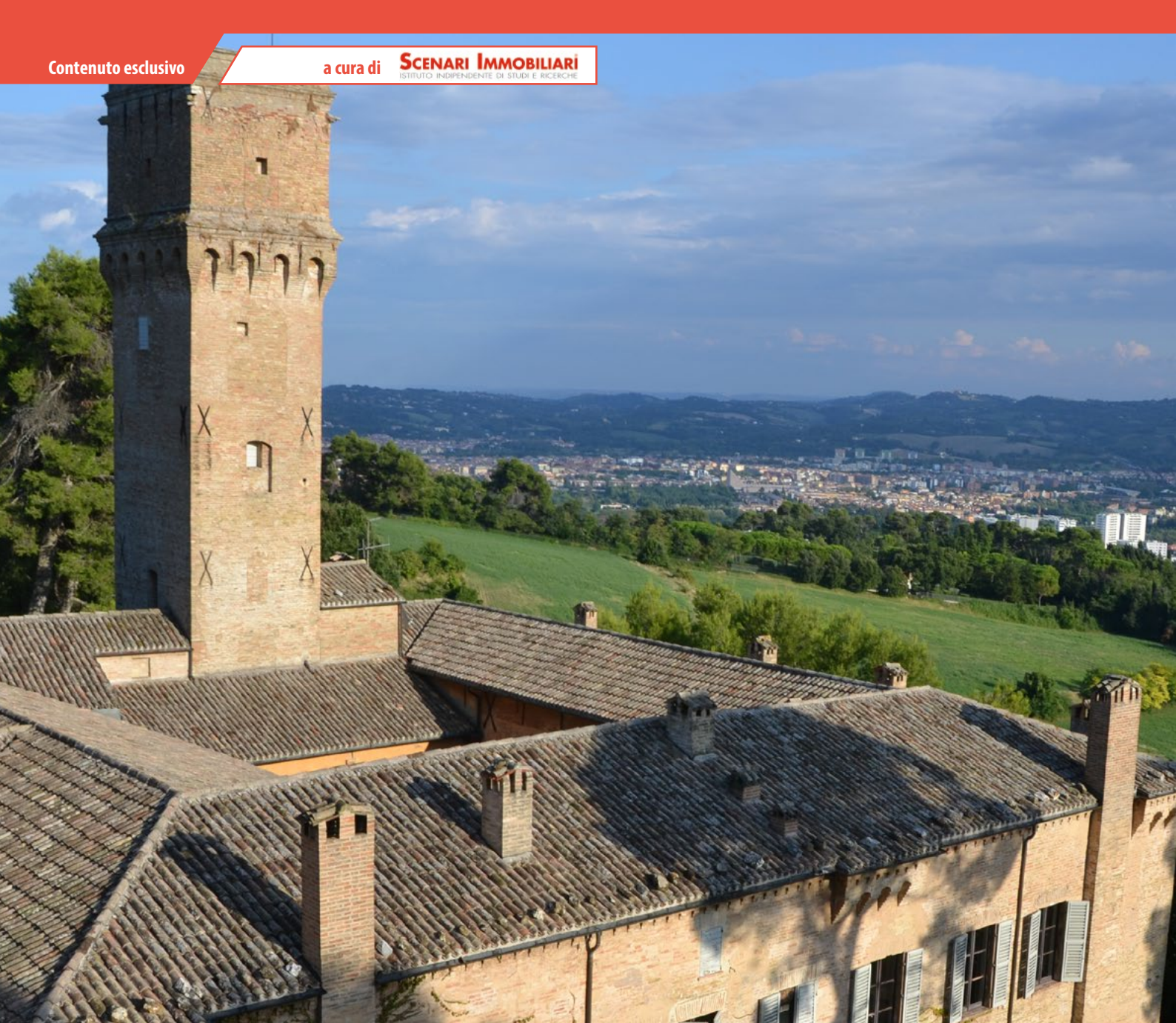
ripresa delle quotazioni”.

Un altro tema di grande interesse in questo periodo riguarda le small cap, che stanno beneficiando del boom dei Pir. Vede rischi bolla?

“Sui Pir c’è grande entusiasmo, ma il guadagno per i risparmiatori – che devono fare i conti con i costi commissionali – non è scontato. Il mio invito è di ponderare con grande attenzione l’investimento in questi strumenti, dato che le quotazioni dei titoli a ridotta capitalizzazione sono su livelli elevati”.

Vede valore nell’immobiliare?

“Si tratta di un settore che negli ultimi anni ha sofferto tanto. La fine della recessione e successivamente il consolidamento della ripresa fanno ben sperare rispetto al futuro. A mio avviso le maggiori opportunità sono nei grandi centri urbani, stando lontani dalle periferie. In genere, i titoli del settore immobiliare hanno buone possibilità di crescita”.



Pesaro, boom per gli uffici

66,5%

incremento delle transazioni
nel 2016

20%

il calo delle quotazioni negli
ultimi dieci anni

2.750

il prezzo medio al metro
quadro in centro

Il mercato immobiliare degli asset ad uso ufficio della città di **Pesaro** ha registrato un incremento delle transazioni del **66,5 per cento**, passando dai tremila mq del 2015 ai cinquemila del 2016. A questo aumento si è accompagnato anche una consistente crescita dell'offerta (46,7 per cento in più). Attualmente il divario tra l'offerta e le superfici scambiate si sta progressivamente stabilizzando dopo i picchi riscontrati nel 2008, in cui si rilevavano sia il numero più elevato di transazioni sia l'ammontare massimo dell'offerta dai primi anni 2000.

Cresce il fatturato

Il tasso di **assorbimento** ha subito un ulteriore incremento, nonostante l'immissione sul mercato di una grande quantità di immobili, ha aumentato la sua quota di oltre tredici per cento, arrivando ad un tasso del 46 per cento. Forte incremento anche per il fatturato, che è passato da sette milioni a undici milioni di euro nell'arco di dodici mesi, riportando una variazione positiva di oltre il sessanta per cento sul 2015.

L'andamento dei prezzi e dei canoni nel periodo esaminato si mostra

costantemente decrescente dal 2007 al 2016. In centro, le perdite sono state intorno al **venti per cento** in dieci anni, mentre semicentro e periferia hanno perso circa il trenta per cento. Nel 2016 il calo dei prezzi e dei canoni ha cominciato a frenare, in particolare all'interno delle zone più centrali, dove si è passati da 2.800 euro al metro quadro del 2015 a 2.750 euro al metro quadro del 2016. Per l'anno in corso è attesa anche un'**inversione di tendenza**, che proseguirà presumibilmente anche nel 2018. La periferia è esclusa dai movimenti favorevoli del periodo.

Soffrono gli affitti

A proposito dei canoni si riscontrano perdite più ingenti nel decennio, ma con linee di tendenza simili a quelle dei prezzi medi. A seguito dei costanti cali fino al 2015, a partire dal 2016 le zone centrali riportano lievi aumenti di canone annuo al metro quadro. Più accentuata la forbice con le quotazioni della periferia e del semicentro. Nelle zone intermedie si attende una ripresa a partire dal 2017, mentre la periferia continuerà a decrescere anche nel prossimo biennio.

Serie storiche e previsioni

Indicatori	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017°
Offerta (mq)	28.000	34.000	25.000	21.000	11.500	15.000	10.000	9.000	7.500	11.000	16.000
Scambiato (mq)	14.000	17.000	13.500	12.000	7.000	10.000	5.000	3.500	3.000	5.000	8.000
Fatturato (milioni di €)	33	39	33	31	18	26	12	8	7	11	18
Assorbimento totale (%)	50	50	54	57	61	67	50	39	40	46	50

° Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Report

Case di lusso: crescita senza sosta per le locazioni



5,9%

l'aumento dei prezzi a Città del Capo

6,2%

il calo delle quotazioni a Nairobi

0,5%

la crescita del Prime Global Rental Index

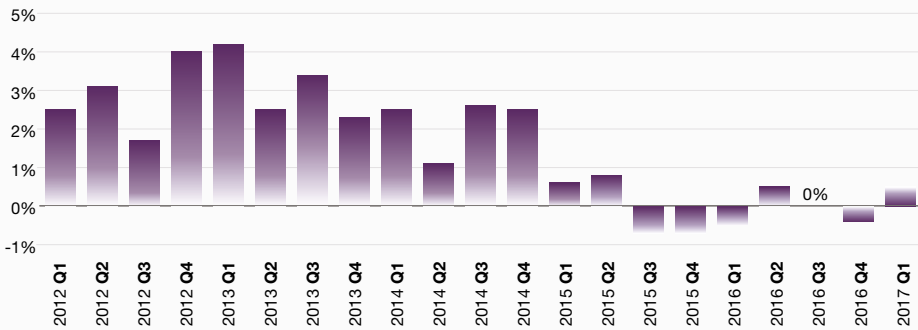
L'indice **Prime Global Rental Index**, che elabora i dati provenienti da 17 città in tutto il mondo per valutare l'andamento dei canoni d'affitto nel segmento di lusso, ha visto una crescita annuale dello 0,5%. Il numero di città che hanno registrato

una crescita nei canoni è passato da sei a dodici rispetto all'anno scorso. **Knight Frank**, che ha realizzato la ricerca, segnala che è in corso una crescita lenta, ma stabile.

Città del Capo guida la classifica, con

Prime Global Rental Index Q1 2017

Annual performance over the last five years 12-month % change



un aumento dei prezzi nell'ordine del 5,9%, dovuto principalmente a una forte ondata migratoria verso la metropoli, con i potenziali acquirenti interessati ad un affitto prima di potersi impegnare in una compravendita. Dall'altro lato della classifica, **Nairobi** vede i canoni scendere del 6,2%, anche a causa dei tagli al budget operati da grandi multinazionali, che hanno generato un calo della domanda, accompagnata da un aumento dell'offerta.

Knight Frank Prime Global Rental Index, Q1 2017

Ranked by annual % change

Rank	City	12-month % change (Q1 2016-Q1 2017)	6-month % change (Q3 2016-Q1 2017)	3-month % change (Q4 2016-Q1 2017)	Market direction*
1	Cape Town	5.9%	4.0%	1.1%	📈
2	Zurich	5.1%	0.0%	0.0%	🟡
3	Guangzhou	4.0%	2.2%	0.2%	🟡
4	Toronto	2.4%	0.5%	0.7%	📉
5	Moscow	2.1%	0.3%	0.1%	🟡
6	Beijing	2.0%	0.7%	0.8%	🟡
7	Tel Aviv	1.7%	1.5%	0.6%	📉
8	Tokyo ²	1.6%	-1.4%	-1.0%	🟡
9	Vienna	0.8%	3.3%	1.6%	🟡
10	Hong Kong	0.6%	1.6%	1.9%	🟡
11	Shanghai	0.1%	-1.5%	-1.3%	📉
12	Taipei	0.0%	0.0%	0.0%	🟡
13	New York	-1.2%	-1.5%	-1.2%	📉
14	Singapore	-2.3%	-1.0%	-0.7%	🟡
15	Geneva	-4.6%	-3.1%	0.0%	📉
16	London ¹	-4.9%	-2.3%	-0.7%	🟡
17	Nairobi	-6.2%	-3.2%	-3.2%	📉

Source: Knight Frank Research, Miller Samuel/Douglas Elliman, Ken Corporation

¹ London: new data is available for prime central London [here](#)

² Data is based on all rental contracts agreed above ¥ 300,000 or where the internal area is 30 tsubo+

IL REPORT

RESIDENTIAL RESEARCH

PRIME GLOBAL RENTAL INDEX



CAPE TOWN LEADS LUXURY RESIDENTIAL RENTAL GROWTH

Prime global residential rents are struggling to achieve growth, with the Knight Frank index rising by only 0.5% in the past year. Taimur Khan analyses the latest results.

Results for Q1 2017

Prime global rents rose by 0.5% in the 12 months to Q1 2017.

Over 70% of the cities tracked by the index recorded an increase in prime rents in the year to March 2017.

Cape Town leads the rankings with prime rents rising by 5.9% annually.

Nairobi occupies the bottom ranking with rents falling by 6.2% year-on-year.

On a regional basis, the Middle East saw the strongest rise in prime rents (up 7.7%) and Europe the weakest (down 0.3%).

Knight Frank's Prime Global Rental Index, which tracks luxury residential rents across 17 cities globally, recorded annual growth of 0.5% in the year to March 2017.

The number of cities where prime rents have increased on an annual basis rose from six in Q1 2016 to 12 in Q1 2017 (Figure 2). Yet the general trend has been for steady, rather than spectacular growth.

Indeed, it is worth noting that while prime rents are following an upward trajectory, in recent years they have been overshadowed by prime price growth, putting pressure on investment yields.

Between Q1 2007 and Q1 2015, both annual capital and rental growth averaged 3% per annum (Figure 4). However, since Q1 2015 prime capital values averaged 4.1% annual growth, prime rental growth has remained relatively flat over the same time period. Sales haven't investment flows.

International firms have hampered demand from expats for prime rental properties. Additionally, increased supply has helped to push prime rents lower.

Prime rents in London continue to bottom out with the annual rate of falls slowing to -4.9% to March 2017. Uncertainty in the sales market following a series of tax hikes has led to an increased supply of properties for rent. However, this trend is starting to ease as the sales market stabilises. Our latest Prime Central London Rental Index can be found [here](#).

Some of the world's top financial centres have shown divergence in terms of the performance of prime rents. Annual rental values fell in New York (1.2%) and Singapore (2.3%) whereas Zurich and Hong Kong recorded a rise year-on-year of 5.1% and 5.9% respectively over the year to March 2017.

Global economic sentiment remains relatively robust. The latest indicators show low unemployment in the US, positive economic growth in every European country (the first time since the financial crisis) and the growth of emerging markets. This may encourage business investment, increased relocation budgets and ultimately an increase in demand for rental accommodation around the world.

SCARICA LA RICERCA

Città del Capo guida la classifica, con un aumento dei prezzi nell'ordine del 5,9%, dovuto a una forte ondata migratoria verso la metropoli

Report

Fiducia delle imprese di costruzioni ai massimi



105,4

il valore dell'indice di fiducia dei consumatori

106,2

l'indice del clima di fiducia delle imprese

129,8

il clima di fiducia nel settore delle costruzioni

A giugno 2017 l'indice del clima di fiducia dei consumatori aumenta di un punto percentuale passando da 105,4 a 106,4; anche l'indice composito del clima di fiducia delle imprese registra un aumento, seppur lieve, passando da 106,2 a 106,4. Questi i dati emersi dall'indagine Istat

sulla fiducia dei consumatori e delle imprese.

Migliorano le prospettive dell'economia

La diffusione del recupero del clima di fiducia dei consumatori si estende a tutte le componenti, ma con intensità

diverse: il clima economico e il clima futuro registrano un incremento più marcato passando, rispettivamente, da 122,0 a 123,6 e da 106,6 a 107,6; il clima personale

aumenta da 100,2 a 100,9 e quello corrente passa da 105,2 a 105,7. I giudizi e le aspettative dei consumatori riguardo la situazione economica del Paese migliorano mentre continuano ad aumentare, per il terzo mese consecutivo, le aspettative sulla disoccupazione. Per quanto riguarda le opinioni sull'andamento dei prezzi al consumo, si rileva un deciso aumento sia della quota di individui che ritengono i prezzi aumentati negli ultimi 12 mesi sia di quella di coloro che si aspettano un incremento nei prossimi 12 mesi.

Imprese, si rischiera l'orizzonte

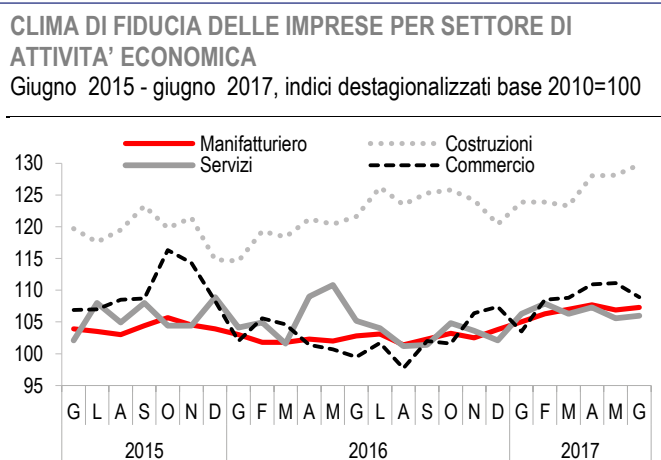
Con riferimento alle imprese, nel mese di giugno il clima di fiducia aumenta da 106,9 a 107,3 nel settore manifatturiero e da 128,1 a 129,8 nelle costruzioni; per quanto riguarda i servizi, il valore dell'indice si attesta a quota 106,0 da 105,6.

In controtendenza solo il settore del commercio al dettaglio dove l'indice diminuisce da 111,1 a 108,9. Il clima di fiducia delle imprese di costruzioni, registrato a giugno, è il più alto da oltre nove anni.

Per trovare un incremento migliore bisogna tornare ad aprile 2008, prima della crisi.

Per quanto riguarda le componenti dei climi di fiducia, nel comparto manifatturiero si evidenzia un miglioramento dei giudizi sugli ordini mentre si registra un lieve calo delle attese sulla produzione; le scorte di magazzino sono giudicate in decumulo.

Nel settore delle costruzioni, i giudizi sugli ordini migliorano e le aspettative sull'occupazione sono in diminuzione.



IL REPORT

27 giugno 2017 <http://www.istat.it>
 Centro Affari e Rel. Tel. +39 06 46713152
 Ufficio stampa Tel. +39 06 46713241-44
 info@servizioclienti.istat.it

flash Istat

Giugno 2017

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE

■ A giugno 2017 l'indice del clima di fiducia dei consumatori aumenta di un punto percentuale passando da 105,4 a 106,4; anche l'indice composto del clima di fiducia delle imprese registra un aumento, seppur lieve, passando da 106,2 a 106,4.

■ La diffusione del recupero del clima di fiducia dei consumatori si estende a tutte le componenti, ma con intensità diverse: il clima economico e il clima futuro registrano un incremento più marcato passando, rispettivamente, da 122,0 a 123,6 e da 106,6 a 107,6; il clima personale aumenta da 100,2 a 100,9 e quello corrente passa da 105,2 a 105,7.

■ I giudizi e le aspettative dei consumatori riguardo la situazione economica del Paese migliorano mentre continuano ad aumentare, per il terzo mese consecutivo, le aspettative sulla disoccupazione. Per quanto riguarda le opinioni sull'andamento dei prezzi al consumo, si rileva un deciso aumento sia della quota di individui che ritengono i prezzi aumentati negli ultimi 12 mesi sia di quella di coloro che si aspettano un incremento nei prossimi 12 mesi.

■ Con riferimento alle imprese, nel mese di giugno il clima di fiducia aumenta da 106,9 a 107,3 nel settore manifatturiero e da 128,1 a 129,8 nelle costruzioni; per quanto riguarda i servizi il valore dell'indice si attesta a quota 106,0 da 105,6. In controtendenza solo il settore del commercio al dettaglio dove l'indice diminuisce da 111,1 a 108,9.

■ Per quanto riguarda le componenti dei climi di fiducia, nel comparto manifatturiero si evidenzia un miglioramento dei giudizi sugli ordini mentre si registra un lieve calo delle attese sulla produzione; le scorte di magazzino sono giudicate in decumulo. Nel settore delle costruzioni, i giudizi sugli ordini migliorano e le aspettative sull'occupazione sono in diminuzione.

■ Nei servizi, aumentano le aspettative sugli ordini e i giudizi sull'andamento degli affari sono in deciso

CLIMA DI FIDUCIA DEI CONSUMATORI
Giugno 2015 - giugno 2017, indici destagionalizzati base 2010=100

CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE ITALIANE (IESI)
Giugno 2015 - giugno 2017, indici destagionalizzati base 2010=100

CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA
Giugno 2015 - giugno 2017, indici destagionalizzati base 2010=100

SCARICA LA RICERCA

Il clima di fiducia delle imprese di costruzioni, registrato a giugno, è il più alto da oltre nove anni. Per trovare un incremento migliore bisogna tornare ad aprile 2008



#learntochange #changetowork #worktocreate

EOS continua ad imparare e studiare ogni giorno, attraverso l'analisi, la ricerca e lo sviluppo, per innescare quei meccanismi di cambiamento, che garantiscono flessibilità ed adattività alle nuove esigenze ed ai nuovi modelli di business. Cambiare per lavorare, valorizzando la preparazione e la professionalità, la collaborazione e la condivisione, permette di creare soluzioni adeguate e customizzate per i suoi partners.

Through analysis, R&D, every day EOS studies and learns new ways and business models to innovate and bring about changes in order to ensure flexibility and adaptability to new business needs. Thanks to the daily collaboration and sharing of skills, and thanks to innovation and change, EOS provides value for the team's preparation and professionalism, in order to always create suitable and customized solutions for its partners.

info@eosconsulting.com



rome | milan | london | skopje | riyadh | dubai