

Il Settimanale  
del Real Estate

Anno 2016  
Numero 9  
28 maggio

# REVIEW

WEB EDITION

## CMC Ravenna sempre più all'estero, punta sugli States



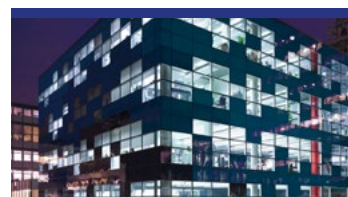
Verso RE Italy  
Il programma della giornata



Npl: Continua lo shopping  
di Banca Ifis



L'immobiliare quotato ha  
raggiunto la maggiore età



Incertezze sul non  
residenziale

# | Sommario

## 3 LA COPERTINA

*Intervista al direttore generale Roberto Macrì*

## 6 IL MONDO

*Il Punto dall'Estero*

## 9 L'ITALIA

*Le News dalla Penisola*

## 13 FINANZA

*L'immobiliare quotato ha raggiunto la maggiore età*

## 17 IL DEAL DELLA SETTIMANA

*Grandi affari sotto la Madonnina*

## 19 NPL

*Continua lo shopping di Banca Ifis*

## 20 REPORT

*Dall'immobiliare non residenziale segnali divergenti*

## 22 REPORT

*Ciascun italiano può contare su 31 mq di verde urbano*



### L'immobiliare quotato ha raggiunto la maggiore età

*Finalmente il real estate quotato sta per avere la sua categoria settoriale negli indici, mentre un'ondata di Ipo in Europa rende per la prima volta un mercato globale sull'immobiliare quotato una realtà*

Il Settimanale del Real Estate  
Anno 2016  
Numero 9  
28 maggio

# REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano  
Redazione  
Luigi Dell'Olio  
Enrico Casadei  
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



## Verso RE Italy

*Il programma della convention. 8 giugno 2016, Borsa Italiana, Palazzo Mezzanotte*



# CMC Ravenna sempre più all'estero, punta sugli States

Intervista al direttore generale Roberto Macrì

**CMC Ravenna** punterà sempre di più sui mercati esteri cercando di farsi spazio e crescere ancora di più negli Stati Uniti d'America. Lo ha spiegato il direttore generale della cooperativa romagnola, **Roberto Macrì**, intervistato da MonitorImmobiliare.

“Alla fine le cose delle volte succedono in modo casuale”, ha dichiarato Macrì in merito alla crescita del fatturato fuori dall'Italia. “Siamo all'estero dalla metà degli anni Settanta e quindi

abbiamo da diverso tempo una certa propensione per le attività fuori dall'Italia. Tuttavia dieci anni fa l'estero pesava per circa il 30% sul fatturato, qualcosa come 300 milioni di euro. Poi nel 2008 il cambio di passo. Le commesse all'estero raggiunsero il miliardo e divenne quasi una scelta obbligata. Erano ancora tempi non sospetti, la crisi ancora non aveva colpito l'Italia con la massima intensità e noi avevamo già allargato i nostri orizzonti. **Oggi è una strada obbligata**”. Strada che ha premiato l'azienda che



oggi meno di altre deve fronteggiare un mercato interno dell'edilizia che ancora fatica a riprendersi. Il numero uno dell'Ance, Claudio De Albertis, qualche giorno fa aveva tagliato le stime per il comparto, che "difficilmente raggiungerà il +1% di crescita quest'anno. I primi dati dell'anno ci fanno dire che forse quella previsione era eccessiva".

CMC Ravenna a tutto il 2015 genera **circa il 60% dei ricavi da lavori all'estero** dove è presente

## “Sul Codice degli Appalti ci attendono anni di confusione”

praticamente in tutti i continenti: Africa Australe e Orientale, Estremo Oriente, Algeria, Cina (sede di Hong Kong inaugurata ad agosto 2015), Bulgaria, Cile, India, Nepal, Libano e Usa. In particolare, Macrì ha chiarito che la cooperativa non opera con uno schema fisso. “In alcuni Paesi abbiamo fatto acquisizioni, come in Usa, in altri operiamo con filiali e in altri ancora ci muoviamo con joint venture con imprese locali. Non c'è una ricetta valida per tutti i casi”.

Ad esempio, proprio questa settimana, CMC Ravenna si è aggiudicata un contratto da 460 milioni di dollari in Laos per la realizzazione di un impianto idroelettrico da 650 MW. Nel Paese asiatico, dove l'azienda aveva già fatto due interventi a metà degli anni Novanta e a cavallo del 2010, le attività saranno svolte da una joint venture che comprende due fra le principali imprese di costruzione operanti nella regione, la thailandese ItalianThai Development e la vietnamita Song Da Corporation.

Nel mercato Nord Americano, la cooperativa romagnola è entrata circa cinque anni fa con l'acquisizione prima della LM Heavy Civil Construction di Boston e in seguito con quella della



società newyorkese Difazio. E al di là dell'Oceano CMC Ravenna vuole crescere ancora. "Stiamo facendo molto marketing per **spingere nel Paese**", ha detto Macrì ricordando come ad esempio la società abbia partecipato al più importante congresso mondiale del tunneling, il World Tunnel Congress, a San Francisco, nel corso del quale CMC è stata scelta per illustrare l'esperienza dello scavo della Galleria Caltanissetta realizzata con una tra le frese più grandi al mondo (diametro 15 metri).

Tornando al nostro Paese, Macrì ha espresso qualche **perplessità sul nuovo**

**Codice degli Appalti.** "È anche fatto bene e non vedo delle sciocchezze assolute. Per fortuna il buon senso ha prevalso e, ad esempio, la garanzia globale prevista inizialmente è stata eliminata. Certo siamo in Italia ed è una legge come tutte le altre quindi prima di vederne un'attuazione concreta passerà ancora del tempo. Le stazioni appaltanti dovranno metabolizzare le novità prima di riuscire ad applicarle. Abbiamo di fronte anni di confusione totale, ci sono aree grigie. Non è chiaro per dirne una il ruolo dell'Anac, che sembrerebbe assumere un ruolo operativo e non più solo di controllo".

IL PUNTO DALL'ESTERO

Usa

# Hillary e Trump si sfidano anche sulle ex-case



**Ogni tanto** il caso mescola le carte in modo curioso e mentre negli Stati Uniti la sfida alle elezioni presidenziali si fa sempre più calda, i nomi dei due più probabili candidati finiscono sui giornali, ma per qualcosa che poco o nulla ha a che vedere con la politica. Secondo quanto risulta a **Immobiliare.it**, sono in vendita, per diversi milioni di dollari, due case legate al vissuto familiare di **Hillary Clinton** e di **Donald Trump**. Nel caso della ex first lady, ex segretario di Stato e aspirante presidente democratico, ad aver fatto il debutto sul mercato della **Grande Mela** è il meraviglioso appartamento che sua figlia Chelsea abitò, assieme al marito Marc Mezvinsky, nei primi anni della loro unione. L'immobile, che si trova al decimo piano del condominio al 225 della **Fifth Avenue**, ospitò la giovane coppia fino al 2013, anno in cui, avendo allargato la famiglia, decisero di spostarsi in un altro appartamento, più grande, a qualche isolato di distanza. I coniugi Mezvinsky – Clinton vendettero l'immobile per 4,75 milioni di dollari; adesso la casa torna sul mercato con una richiesta di ben 6 milioni di dollari. Cercate di non giungere però a conclusioni affrettate; sebbene l'aumento di prezzo vi possa apparire spropositato, dato che non sono passati nemmeno tre anni, sappiate che quello in cui Hillary entrava con il ruolo di suocera è comunque il più economico fra gli appartamenti in vendita in zona se si considerano sia le dimensioni sia la vista su Madison Square Park. Assomiglia davvero alla **Casa Bianca**, invece, l'incantevole villa del Connecticut (in foto) che l'ormai certo candidato repubblicano Donald Trump comprò, per soli 4 milioni di dollari all'inizio della sua carriera nel 1982 e che, prima di una lunga serie di proprietà, dovette lasciare nel 1992 cedendola alla ex moglie Ivana come parte dell'accordo di divorzio.

## Mondo

## Savills, nuovi vertici in Europa e Asia

Savills Investment Management ha nominato due nuovi CEO regionali, con l'incarico di guidare l'espansione dell'azienda in Europa e Asia.

**James Bury** assumerà la carica di ceo per l'Europa, mentre **Michael Flynn** ricoprirà il ruolo di ceo per la regione Asia-Pacifico.

Sia James, che Michael riporteranno direttamente a Justin O'Connor, CEO globale del gruppo Savills IM.

Savills IM ha anche nominato Thomas Gütle e Axel Kraus al ruolo di co-direttori generali per le attività in Germania, un mercato in forte espansione, anche a seguito dell'acquisizione di Seb Asset Management nel 2015.

Carolina von Groddeck assumerà il ruolo di head of transactions in Europa, mentre Gerhard Lehner è stato promosso a head of fund management.

## Europa

## Al via gli standard Evs

Sarà operativa dal 1° giugno anche in Italia la nuova edizione degli **Standard di Valutazione Europea Evs** (European Valuation Standard), presentata a Bruxelles durante la Conferenza e assemblea generale del TEGoVA (la Federazione Europea delle Associazioni di Valutatori Immobiliari) del cui Board Assovi è membro effettivo. L'Associazione delle società di valutazione immobiliare per le banche, che rappresenta oltre il 75% del mercato delle perizie sui mutui, è impegnata a livello Europeo per lo sviluppo di standard pan-europei di valutazione immobiliare e in Italia per l'adozione e la diffusione di tali standard. Il recente recepimento in Italia della Direttiva Ue sui mutui (17/2014) richiama esplicitamente gli standard di valutazione europei. Le novità dell'edizione 2016 sono principalmente rivolte ad assicurare la piena aderenza degli Evs alla più recente normativa Europea e a rinforzare gli interventi a favore della **trasparenza delle valutazioni**.



## Gran Bretagna

# Brexit a caro prezzo

In caso di **Brexit**, nel giro di due anni l'economia del Regno Unito subirebbe una **contrazione del 3,6%** rispetto alla permanenza nell'Unione europea.

È quanto emerge da un'analisi condotta dal **Ministero del Tesoro** britannico, da cui si rileva che in caso di Brexit l'economia del Regno Unito andrebbe incontro a un "profondo shock", con un "mercato deterioramento della prosperità economica e della sicurezza".

## Europa

# Agente immobiliare: Italia ed Europa a confronto

Ammontano a oltre **4,1 milioni** le case **compravendute in Europa** nel 2014. Un giro d'affari di quasi 35 miliardi di euro per le agenzie immobiliari. L'Italia è al 5° posto in Europa con poco più di 2 miliardi di euro di fatturato. È quanto emerge dall'indagine "Dalla Brianza all'Europa: come nasce e si evolve **l'agente immobiliare 3.0**" realizzata dalla Camera di commercio di Monza e Brianza, attraverso l'Osservatorio immobiliare, che ha analizzato il

ruolo dell'agente immobiliare e la sua evoluzione in 13 Paesi europei (Austria, Belgio, Germania, Danimarca, Spagna, Finlandia, Francia, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Olanda, Svezia e Regno Unito). In **Europa** si contano 175mila agenzie e un network fatto da 275mila agenti immobiliari (+62,4% rispetto al 2008) che vendono in media 10 abitazioni in un anno e che, oggi, utilizzano sempre di più portali e canali di informazione digitale, tanto che il 69% delle compravendite in Europa, e il 54% di quelle in Italia, deriva da pubblicità e annunci sul web. In media, un agente dell'Europa intermedia circa **10 case in un anno**. Si compravendono più case in Svezia (22,5), Germania (19,3) e Regno Unito (14,0), di meno in Irlanda (3,4), Lussemburgo (4,1) e Italia (4,3). Considerando la percentuale di penetrazione residenziale degli agenti ed il livello medio di commissioni emerge che ad alte commissioni residenziali corrisponde una percentuale di mercato intermediato non superiore al 50% (come, ad esempio, accade in Francia), mentre per bassi livelli di commissioni, con l'unica eccezione dell'Irlanda, la percentuale di intermediato risulta elevata. Il 69% delle compravendite in Europa, e il 54% di quelle in Italia, deriva da pubblicità e annunci online.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

# Verso RE Italy



Si sta definendo l'agenda di RE Italy, l'evento del Real Estate in Borsa Italiana che si terrà mercoledì 8 giugno 2016.

Al convegno di apertura (9,00-10,00), l'introduzione è affidata ad **Aldo Mazzocco**, Presidente Assoimmobiliare, e in seguito interverranno il Sen. **Vincenzo Gibiino**, Presidente dell'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare, la Senatrice Maria Spillabotte, Vice Presidente CL Senato e Segretario OPMI, Stefano Scalera, consigliere MEF, e Alessandro Cattaneo, Presidente Fondazione Patrimonio Comune, Carlo Calenda, ministro del Mise\*, Enrico Zanetti, Vice Ministro MEF\*, Sen. Riccardo Nencini, Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti\*. (\*in attesa di conferma)  
Dalle 10:00 alle 11:00, La parola agli operatori del settore. Relatori: **Claudio**

**De Albertis**, Presidente nazionale Ance, Giovanni Maria Paviera, Amministratore Delegato Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare, Paolo Righi, Presidente Nazionale Fiaip, Elisabetta Spitz, Amministratore Delegato Invimit Sgr, Marco Sangiorgio, Amministratore Delegato Cassa Depositi e Prestiti SGR, Emanuele Caniggia, AD, Idea Fimit SGR, Giovanni Cerrone, Direttore Generale Sorgente SGR, Carlo Puri Negri, Presidente Aedes Siiq, Marco Dettori, Presidente Assimpredil Ance Milano, Enzo Albanese, presidente Fimaa Milano-Sigest, Silvia Rovere, CD Assoimmobiliare, Davide Albertini Petroni, Presidente Delegazione Assoimmobiliare Milano, Roberto Busso, AD Gabetti. Modera Paolo Crisafi, Advisory board master Luiss in Lobby e Relazioni Istituzionali, esponente dell'industria immobiliare.

[Clicca qui per approfondire il programma](#)

LE NEWS DALL'ITALIA

## Milano, 25 milioni dalla Champions

La finale di Champions League tra Real e Atletico Madrid vale per Milano e hinterland **oltre 25 milioni di euro** di indotto turistico.

Sono attesi a Milano circa 80.000 tifosi che - secondo quanto emerge da una stima dell'Ufficio studi della Camera di commercio di Monza e Brianza - destineranno allo shopping 5,6 milioni di euro e spenderanno 4,5 mln in ristorazione e 12,7 mln per l'alloggio. Per trasporti, visite turistiche e altre spese l'indotto previsto è invece di 2,2 mln.



## Le grandi opere costano 90 miliardi

Il costo delle 25 opere prioritarie per l'Italia è pari a 90,1 miliardi, ovvero il 32% del programma delle infrastrutture strategiche. È quanto si legge nel decimo Rapporto elaborato dal **Servizi Studi della Camera** dei deputati, in collaborazione con l'Anac, per la commissione Ambiente.

Tra le opere prioritarie, vi sono 6 opere ferroviarie al costo di 41,3 miliardi di euro, 10 opere stradali al costo di 28,4 miliardi di euro e 8 metropolitane al costo di 14,9 miliardi di euro.

A queste opere si aggiunge il Mose, opera prioritaria al costo preventivato di 5,5 miliardi di euro.

## Confedilizia chiede meno tasse

“Al nuovo Presidente di Confindustria, [che abbiamo ascoltato nel suo discorso di insediamento](#), formuliamo i nostri auguri di buon lavoro. Gli facciamo, però, una domanda. Che cosa ha voluto dire quando ha chiesto di ‘spostare il carico fiscale, alleggerendo quello sul lavoro e sulle imprese e aumentando quello sulle cose?’”. Questa la richiesta del presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, al neo eletto alla guida di Confindustria, Vincenzo Boccia.

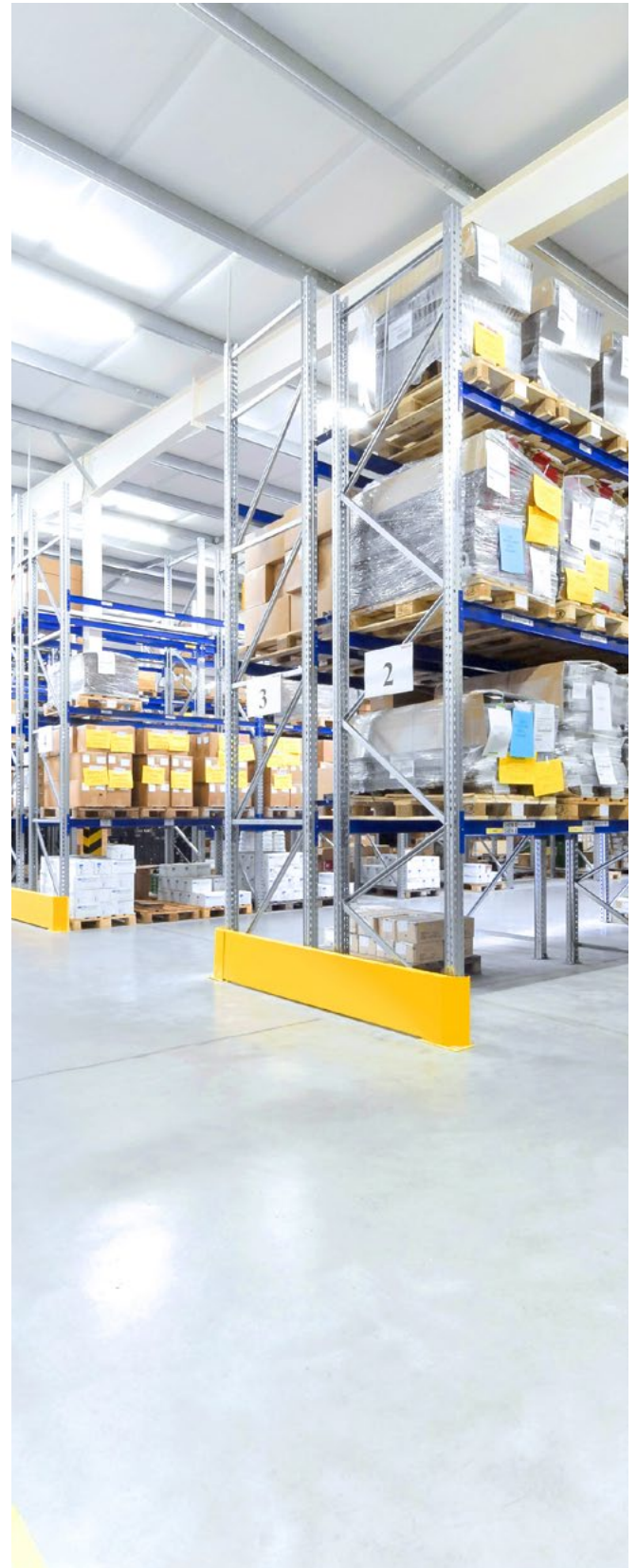
## La Logistica segue l'e-commerce

Il settore della Logistica ha archiviato un 2015 positivo e non ha intenzione di rallentare. Il trend roseo continuerà anche quest'anno. A spingere il settore in Italia è l'**e-commerce** e la sua crescita esponenziale. Ne è convinta il DG di Scenari Immobiliari, Francesca Zirnstein, interpellata a margine della presentazione del Rapporto 2016 sul comparto realizzato dall'istituto di ricerca presieduto da Mario Breglia.

“La logistica ha chiuso il 2015 con un risultato positivo e anche le previsioni per il 2016 sono positive, forse anche per il 2017. L'aumento del mercato dell'e-commerce, balzato in modo esponenziale nel nostro Paese anche se ancora indietro a livello europeo, ha dato una notevole spinta al segmento della logistica. Dal Rapporto è emersa anche una conferma dell'interesse degli investitori per alcune piazze (Lombardia, Veneto, Emilia Romagna e Lazio) e per i prodotti di qualità. Inoltre è emerso anche un altro trend, il prodotto si sta esaurendo e quindi si dovrà ricominciare a realizzare e sviluppare”. “Dal Rapporto emerge la forza di tutte le componenti del settore della logistica: servizi, infrastrutture, investimenti e Real Estate”, ha aggiunto la responsabile della ricerca, Clara Garibello, sottolineando come “siamo in un momento di effervescenza e tutti sono un po' disposti al cambiamento.

**Monitorimmobiliare** ha seguito l'evento.

[Guarda le videointerviste](#)



# RE ITALY

L'IMMOBILIARE  
A CONVEGNO

QUANDO

**8 GIUGNO 2016**

Iniziamo alle ore 9:00

DOVE

**BORSA ITALIANA**

Palazzo Mezzanotte - Piazza Affari, 6

**Segreteria organizzativa**

**Milano**

**Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)**

**+390236752546**

**eventi@monitorimmobiliare.it**

**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.





Gillian Tiltman,  
Portfolio Manager  
UK and Continental  
European Real Estate di  
Neuberger Berman, per  
Monitorimmobiliare.it



# L'immobiliare quotato ha raggiunto la maggiore età

**I** mercati real estate quotati a livello mondiale stanno attraversando al momento quella che si potrebbe definire una **rivoluzione**, che dovrebbe portare benefici a chi investe nel settore a lungo termine. Emergono due aspetti principali: una sostanziale espansione del mercato immobiliare quotato in Europa ed un cambio notevole a livello di classificazione del real estate all'interno degli indici.

## Al via i nuovi indici

Consideriamo subito il secondo aspetto. Da settembre sia l'S&P Dow Jones sia l'MSCI introdurranno **un nuovo settore** per il real estate all'interno del Global Industry Classification Standard (GICS), che includerà i REIT azionari e le società di gestione e di sviluppo immobiliare. Da quando il GICS venne introdotto nel 1999, molti indici di riferimento usati dai gestori e dalle società di indicizzazione

# “Oggi, per la prima volta, è possibile avere un portafoglio davvero globale sul real estate quotato”

hanno raggruppato i REIT (Real Estate Investment Trust) e le società di gestione immobiliare all'interno del settore finanziario, insieme alle banche, alle compagnie assicurative ed alle società di gestione del risparmio.

Al contrario, gli indici FTSE presentano il settore REIT in modo a sé stante. Vale la pena sottolineare che S&P Dow Jones ed MSCI continueranno comunque a classificare i REIT ipotecari tra i titoli finanziari. Immaginate quanto sareste **frustrati** se foste un gestore specializzato in aziende farmaceutiche e il valore del vostro portafoglio fluttuasse per il sentiment di un settore non correlato, ad esempio quello dei materiali. Per un lungo periodo di tempo è stata questa la situazione dei gestori nel mercato immobiliare quotato, dato che i REIT risentivano degli acquisti e delle vendite di titoli ed ETF del settore finanziario in risposta ad eventi globali.

### Focus sui fondamentali

Dal 1° settembre, quando il settore



diventerà a sé stante, sarà più probabile che i titoli immobiliari vengano considerati sulla base dei loro **fondamentali**, che sono unici e a volte molto specifici a livello locale. Questo potrebbe ridurre la volatilità del settore ma anche tradursi in una performance più altalenante tra le società del settore REIT, dato che saranno più visibili le loro caratteristiche peculiari.

I REIT azionari saranno la nona più vasta delle 11 categorie GICS, cosa che dovrebbe sensibilizzare riguardo a questa asset class, con i suoi rendimenti più elevati e le sue caratteristiche di copertura dall'inflazione.

Questi elementi sono spesso stati offuscati dalla loro categorizzazione insieme al settore bancario.

### La ripresa delle quotazioni

Questo per quanto riguarda il futuro. L'altra tendenza è iniziata

tre anni fa: le opportunità value tangibili di allora hanno portato alla richiesta di maggiori opportunità sul mercato quotato che, a sua volta, ha innescato un'ondata di IPO. Dal 2013 ci sono state **46 IPO** di società immobiliari europee per un valore totale di oltre 13 miliardi di euro.

Ventinove di queste, che rappresentano un valore IPO di 10 miliardi di euro, erano quotazioni su listini dell'Europa continentale, l'ultima delle quali è stata **Coima Res**, che ha debuttato a 215 milioni di euro come prima vera quotazione immobiliare italiana da un decennio a questa parte. L'effetto di queste quotazioni è evidente se si osservano i

componenti relativi all'Europa escluso il Regno Unito dell'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed. Questi elementi raggiungono l'11% dell'indice e la loro capitalizzazione di mercato è raddoppiata dall'inizio del 2012, passando da 69,3 miliardi di euro a 140.

Inoltre la composizione geografica di questo gruppo è cambiata notevolmente: la **Francia**, che era al 45%, è ora al 15%; la Germania è passata dal 10% al 28% e l'Olanda dal 9% al 22%; la Spagna è in crescita da meno dell'1% al 5%; l'Irlanda, che non faceva parte del Developed Index fino a marzo di quest'anno, conta lo 0,2% con una capitalizzazione di mercato di 2 miliardi di euro.

## Via dalle banche - Settori GICS attuali e futuri

Settori GICS attuali	Settori GICS futuri (da settembre)
Energia	Energia
Materiali	Materiali
Industriali	Industriali
Beni voluttuari	Beni voluttuari
Prodotti di base	Prodotti di base
Healthcare	Healthcare
Finanziari, inclusi <ul style="list-style-type: none"> <li>• REIT azionari</li> <li>• Gestione e sviluppo immobiliare</li> <li>• REIT ipotecari</li> </ul>	Finanziari, inclusi <ul style="list-style-type: none"> <li>• REIT ipotecari</li> </ul>
IT (Information Technology)	IT (Information Technology)
Telecomunicazioni	Telecomunicazioni
Utility	Utility
	Immobiliare, inclusi <ul style="list-style-type: none"> <li>• REIT azionari</li> <li>• Gestione e sviluppo immobiliare</li> </ul>

Fonte: MSCI e Standard & Poor's.

**Nascita di un settore** - IPO immobiliari in Europa a partire dal 2013 (importi superiori a 300 milioni di euro)

Società	Nazione	Dimensione dell'IPO (in milioni di euro)
BUWOG AG (Immofinanz)	Germania	1.300,0
Merlin Properties*	Spagna	1.291,5
Kennedy Wilson Europe Real Est	UK	1.223,1
LEG Immobilien AG	Germania	1.165,2
ENTRA	Norvegia	627,0
Pandox AB	Svezia	599,6
Deutsche Annington Immobilien	Germania	575,0
Hispania Activos Inmobiliarios	Spagna	550,0
ADO Properties	Germania	456,5
Cairn Homes	Irlanda	440,0
Hemfosa Fastigheter AB	Svezia	408,3
Lar Espana Real Estate Socimi*	Spagna	400,0
Hibernia REIT plc*	Irlanda	385,0
TLG Immobilien GmbH	Germania	375,3
Axia Real Estate Socimi*	Spagna	360,0
Green REIT plc*	Irlanda	309,6

\*Indica un Real Estate Investment Trust (REIT).

Fonte: Exane BNP Paribas.

## Alla ricerca di opportunità

La moltiplicazione delle opzioni sul continente si adatta perfettamente alle nostre view attuali.

Esistono **opportunità interessanti** negli Stati Uniti ed un certo numero di titoli in UK che deterremo lungo tutto il ciclo di mercato ma, in quest'ultimo caso, il referendum sull'appartenenza all'UE aggiunge una componente di rischio.

Al contrario, le valutazioni hanno ancora margine di recupero in Francia, Scandinavia e Germania. Gli immobili a uso commerciale parigini e gli immobili di pregio appaiono particolarmente

interessanti, come testimoniato dal notevole sovrappeso all'interno del nostro fondo globale di Unibail-Rodamco (che risulta il terzo titolo per ampiezza).

Oggi, per la prima volta, avere **un portafoglio davvero globale** sul real estate quotato (invece di uno statunitense e/o britannico con sopra l'etichetta "globale") **è una possibilità concreta**. E da settembre sarà molto più probabile che le aziende del portafoglio vengano analizzate ed il loro prezzo sia fissato sulla base dei fondamentali sottostanti, piuttosto che trattate come se fossero banche.

## IL DEAL DELLA SETTIMANA



# Grandi affari sotto la Madonnina

Quella che è andata in archivio è stata una settimana brillante per **Milano**, che si conferma la capitale italiana dell'immobiliare, almeno per quel che riguarda i grandi investimenti.

**Invesco** ha comunicato il trasferimento del team italiano nella nuova sede della zona di Piazza Affari. La società di gestione americana lascia l'attuale indirizzo di Piazza Duomo per trasferirsi in via Bocchetto, 6, nel "Palazzo della Lupa", storico edificio razionalista, completamente ristrutturato a fine 2015. Novità anche in casa **Michelin Italia**, azienda attiva nella produzione e vendita di pneumatici. Dopo un articolato processo di analisi e selezione tra varie opportunità, ha scelto di trasferire

parte delle funzioni amministrative e commerciali a **Bodio Center**, in particolare negli ultimi tre piani di Bodio Tre, per una superficie totale di circa 4.800 mq. Bodio Tre, di proprietà di un fondo gestito da **CBRE Global Investors**, si sviluppa su 6 piani fuori terra di quasi 1.800 mq ciascuno, per una superficie complessiva di circa 11.000 mq. Infine da segnalare che **Amundi Real Estate Italia SGR** ha acquistato per 63,5 milioni di euro un immobile in Via Primaticcio, 155-159. L'operazione riguarda un immobile ad uso uffici con una superficie complessiva che ammonta a circa 13.200 mq, interamente locato a **L'Oreal** e genera un reddito locativo lordo pari a circa **4,2 milioni** di euro annui.

# RITIRA LA TUA COPIA A RE ITALY 2016

TUTTO SUL MONDO  
DEL REAL ESTATE PER  
IL TUO BUSINESS, IN  
TEMPO REALE



2016

## YEARBOOK OF ITALIAN REAL ESTATE

FUNDS, SIIQ, COMPANIES AND LAW FIRMS

Special issue - Real Estate Convention Italy



MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News

Il più letto in Italia



Le opinioni degli esperti  
del settore immobiliare



Tutte le aziende del Real  
Estate, le Società di Gestione  
del Risparmio, gli studi legali  
specializzati

Per informazioni:  
Tel: +39 02 36752546  
+39 344 2573418

[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)



NPL



## Continua lo shopping di Banca Ifis

Banca Ifis ha acquistato un portafoglio (si tratta della quarta operazione di questo tipo da inizio anno) di **non-performing loans**. Il valore nominale ammonta a oltre **70 milioni** di euro, corrispondenti a circa 5.900 posizioni. Per quanto riguarda la tipologia di crediti ceduti, si tratta principalmente di **prestiti personali**, prestiti finalizzati e auto.

Quest'operazione porta il volume dei crediti deteriorati acquistati dall'Area Npl della banca guidata da Giovanni Bossi nei primi cinque mesi del 2016 a superare quota **1,5 miliardi** di euro. La gestione di tali crediti avverrà attraverso le diverse reti di recupero che l'istituto bancario ha costruito e continua a sviluppare, con particolare

attenzione alla sostenibilità dell'operato verso individui e famiglie in difficoltà finanziaria. Il tema dei crediti deteriorati sarà tra quelli affrontati nel corso di **RE Italy**, in programma l'8 giugno presso Palazzo Mezzanotte a Milano, sede della Borsa Italiana. In particolare, dalle 11 alle 12 è in programma il convegno sugli **Investimenti esteri in Italia**, con focus sugli Npl con sottostante immobiliare. Relatori: Sandro Campora - CBRE Global Investors, Francesco Colasanti - Fortress, Riccardo Dallolio - H.I.G. Europe Capital International Advisors LLP, Stefano Focaccia - BNL, Federico Oliva - York Capital Management. A moderare Roberto Brustia - CBA Studio Legale e Tributario.



# Dall'immobiliare non residenziale segnali divergenti

**M**ercato immobiliare stabile per il settore non residenziale italiano nel 2015 considerato nel suo complesso. Secondo i dati del Rapporto immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di Assilea, **il comparto non residenziale mostra un andamento piuttosto variegato** ma diversificato, con le vendite dei negozi in aumento del 2,7% mentre quelle dei capannoni in calo del 3,5% e gli uffici in diminuzione dell'1,7%.

Il valore di scambio del settore non residenziale ammonta a 13,5 miliardi di euro, +7,3% rispetto all'anno precedente, recuperando circa 1 miliardo: un incremento che prosegue e migliora il rialzo osservato nel 2014, quando c'era stato un recupero più modesto.

Nel 1° quadrimestre del 2016 si segnalano risultati positivi rispetto allo stesso periodo del 2015 per il numero di

**SCARICA  
LA RICERCA**

**“Il mercato del leasing immobiliare non residenziale di consolida su un valore di quattro miliardi di euro”**

Tabella 5: Variazione % del NTN 2014/15 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2014/15	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-8,3%	-0,8%	-5,6%	-4,2%	-3,4%
Nord Ovest	0,6%	2,7%	-6,2%	-0,3%	-1,1%
Centro	8,4%	4,3%	6,6%	5,5%	5,6%
Sud	-12,8%	3,3%	-5,4%	-1,1%	-2,7%
Isole	8,5%	4,0%	6,7%	5,2%	6,2%
ITALIA	-1,7%	2,7%	-3,5%	0,3%	-0,1%

contratti di leasing stipulati (+4%), mentre sono leggermente negativi per il valore di stipulato (-4,9%) interamente ascrivibile alla contrazione del segmento "da costruire".

Inoltre, **sono positive le attese con il leasing immobiliare** abitativo nel 2016. Infatti, la recente introduzione nel 2016 della norma sul Leasing immobiliare abitativo e l'elevato numero di potenziali clienti (oltre 1 milione di soggetti con rata bancabile senza una prima casa) può rappresentare l'opportunità per un ulteriore rilancio del settore per l'anno in corso.

Nel 2015, il mercato del leasing immobiliare non residenziale si consolida su un valore di 4 miliardi di euro, ma con un andamento differenziato fra i settori. Il 2015, scontando la forte accelerazione dell'anno precedente dovuta alla ridefinizione della durata fiscale del

leasing, registra un segno negativo sia nel numero di contratti (-1,1%) sia nel valore finanziato (-4,7%).

Sempre nel 2015, rispetto al 2014, si evidenzia **la contrazione dei valori finanziati** nel segmento degli immobili industriali, commerciali e a uso ufficio con variazioni rispettivamente pari al -8,4%, -9,4% e -38,4% e il contestuale aumento del valore erogato per il finanziamento degli immobili locati al settore pubblico (+134,6%) e degli alberghi e centri ricreativi (+212,7%).

Nel comparto industriale il forte incremento porta il taglio medio finanziato a oltre 1 milione di euro.

Infine, cresce l'incidenza del numero di contratti leasing su immobili commerciali, che va a pesare più del 30% sullo stipulato leasing immobiliare del 2015.

Tabella 6: Quotazione media 2015 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2015 (€/m2)	Var % 2014/15	Quotazione media Negozi 2015 (€/m2)	Var % 2014/15	Quotazione media Capannoni 2015 (€/m2)	Var % 2014/15
Nord Est	1.437	-1,8%	1.658	-3,1%	500	-0,7%
Nord Ovest	1.522	-1,1%	1.699	-1,5%	543	-1,5%
Centro	1.796	-3,6%	1.999	-3,6%	601	-3,5%
Sud	1.181	-1,6%	1.406	-2,8%	426	-1,1%
Isole	1.139	-1,9%	1.323	-2,1%	441	-0,3%



# Ciascun italiano può contare su 31 mq di verde urbano

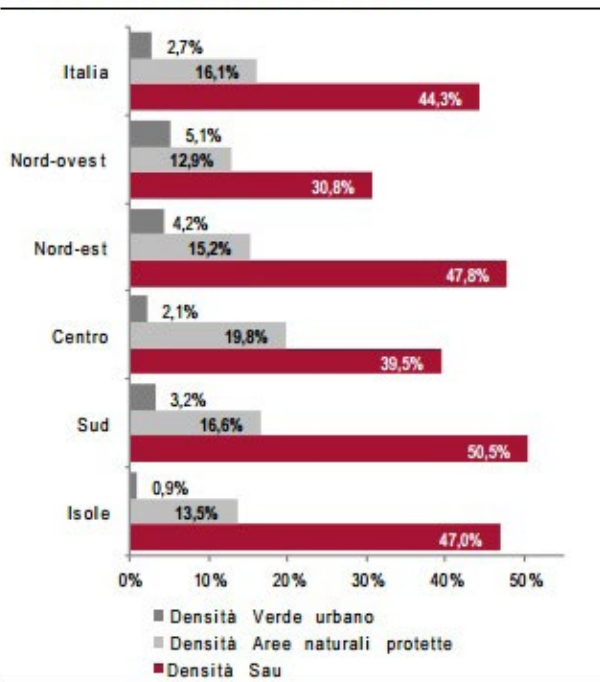
In media ogni abitante della Penisola può contare su 31,1 metri quadri di verdi urbani. Il dato emerge da uno studio dell'Istat, in virtù del quale il verde urbano rappresenta il 2,7% del territorio dei capoluoghi di provincia (oltre 567 milioni di mq). Il 16,1% della superficie comunale è inclusa in aree naturali protette mentre la superficie agricola utilizzata (Sau 2010) è pari in media al 44,3% della superficie. Lo rende noto l'Istat nell'odierno bollettino denominato Verde Urbano.

Le dotazioni più elevate si rilevano tra le città del Nord-est (50,1 mq), più che doppie rispetto a quelle del Centro, del Nord-ovest e delle Isole. La media del Sud (42,5 mq per abitante) risente delle elevate disponibilità dei capoluoghi lucani. Nel 17,2% delle città la dotazione pro capite è pari

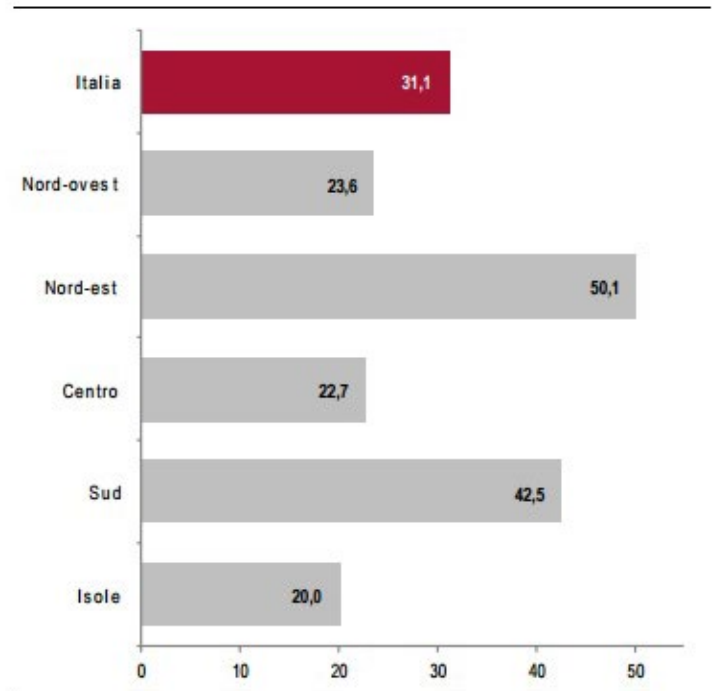
**SCARICA  
LA RICERCA**

**“Il verde urbano rappresenta il 2,7% del territorio dei capoluoghi di provincia”**

**DENSITÀ DI VERDE URBANO, AREE NATURALI PROTETTE E SAU NEI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA. Anni 2014 e 2010 (Sau), incidenza percentuale sulla superficie comunale**



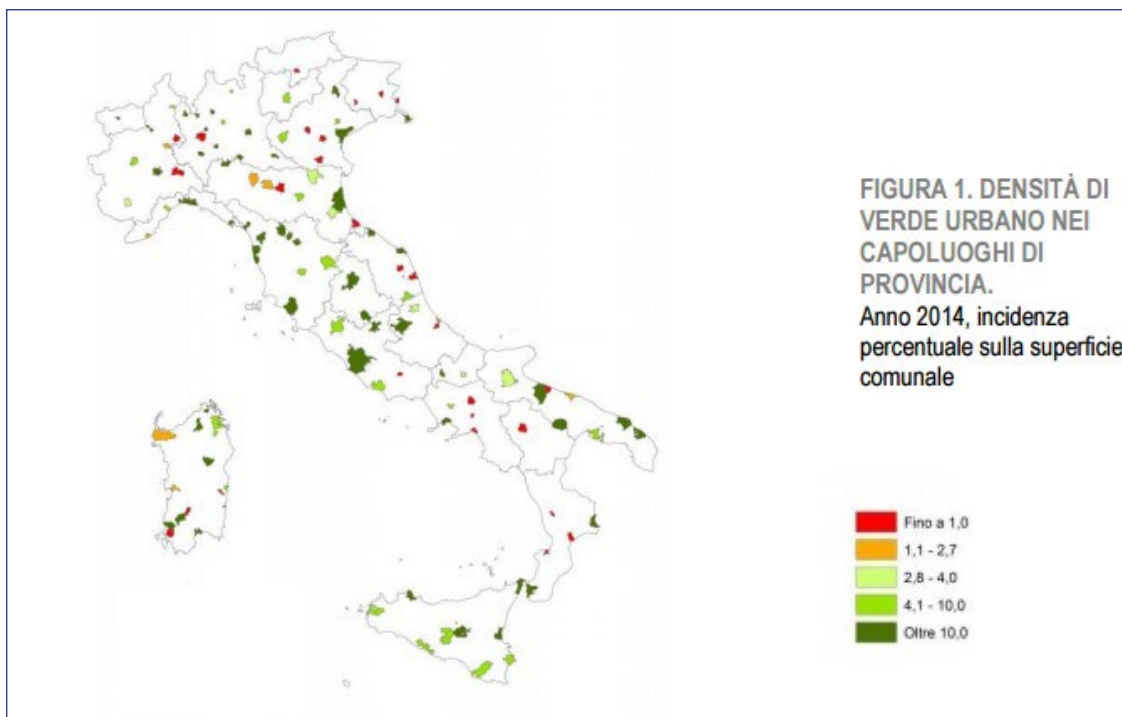
**DISPONIBILITÀ DI VERDE URBANO NEI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA. Anno 2014, m<sup>2</sup> per abitante**



o superiore ai 50 mq per abitante, mentre nel 16,4% non si raggiunge la soglia, prevista dalla norma, dei 9 mq pro capite. Più della metà delle città hanno uno

specifico "profilo verde", definito da dotazioni superiori alla media delle superfici destinate a verde urbano (18 città), delle aree naturali protette (19 città)

o delle superfici destinate a uso agricolo (ulteriori 28 città). Pavia, Lodi, Cremona e Matera si collocano sopra la media per tutte le caratteristiche considerate. Infine, gli orti urbani sono in continua crescita nelle città, attivati in 64 amministrazioni nel 2014 (+4,9% rispetto all'anno antecedente).



# RE ITALY

L'IMMOBILIARE  
A CONVEGNO

QUANDO

**8 GIUGNO 2016**

Iniziamo alle ore 9:00

DOVE

**BORSA ITALIANA**

Palazzo Mezzanotte - Piazza Affari, 6

**Segreteria organizzativa**

**Milano**

**Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)**

**+390236752546**

**eventi@monitorimmobiliare.it**

**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.

