

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 52  
22-28 aprile

# REVIEW

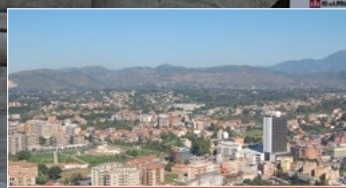
WEB EDITION



## RE ITALY, al via il countdown



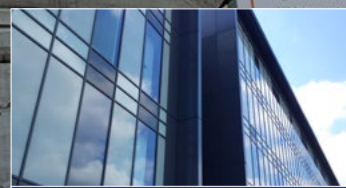
Il commerciale torna  
ai livelli precrisi (video)



Frosinone  
in ripresa



Sell in may  
and go away?



Europa, investimenti  
in retromarcia

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### RE ITALY, al via il countdown

*Il punto sulla prossima edizione della Convention Italiana del Real Estate, in programma per il 25 maggio 2017 a Palazzo Mezzanotte, sede di Borsa Italiana*

## 6 PRIMO PIANO

### Il commerciale torna ai livelli precrisi (video)

*Lo studio Msci presentato nei giorni scorsi a Milano rileva una performance nel 2016 paragonabile ai livelli di cinque anni fa*

## 8 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

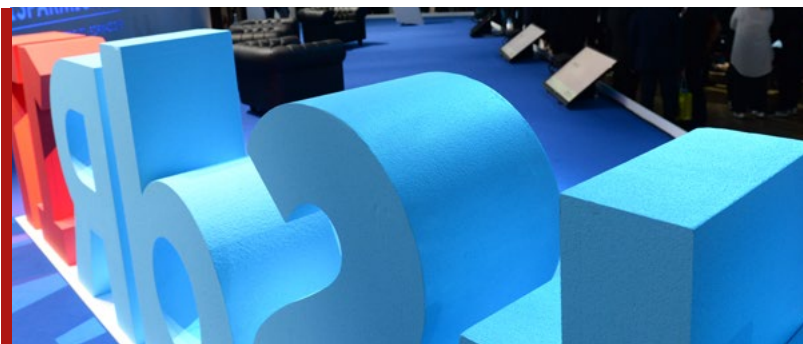
- Germania | Un cantiere aperto
- Eurozona | Bene l'edilizia

## 12 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- L'Anci contro un aumento di Imu e Tasi
- Così il Fondo Monetario vuole affossare l'immobiliare italiano

## 19 FINANZA



### Sell in may and go away?

*Prevale l'ottimismo tra gestori e analisti presenti al Salone del Risparmio. A seguire una selezione delle interviste realizzate agli operatori durante la tre giorni milanese*

## 32 MERCATO

### Frosinone in ripresa

## 34 REPORT

### Europa, investimenti in retromarcia

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 52  
22-28 aprile

# 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



# RE ITALY, al via il countdown

Manca un mese esatto all'edizione primaverile di **RE ITALY**, l'evento di Monitorimmobiliare e Monitorisparmio, realizzato in collaborazione con Borsa Italiana e i principali operatori del mercato, che si svolgerà il **25 maggio** in

Piazza Affari a Milano. Un'edizione che sarà incentrata sui punti di contatto, le integrazioni attuali e quelle in prospettiva futura tra il settore immobiliare e quello finanziario del risparmio gestito.



Perché se da una parte le transazioni del mattone restano ben distanti dai livelli pre-crisi c'è tutto un fiorire di nuovi strumenti per investire nel settore, così come di investimenti condotti dai grandi **fondi internazionali**, che vedono nell'Italia un mercato dal potenziale in

buona parte ancora inespresso. Così diventa opportuno chiamare a raccolta i principali protagonisti dei tre settori per raccontare la convergenza in atto.

**Class CNBC TV** seguirà in video tutti i lavori della giornata, con diverse finestre informative in diretta sul canale Sky.

**“Se da una parte le transazioni del mattone restano ben distanti dai livelli pre-crisi c'è tutto un fiorire di nuovi strumenti per investire nel settore, così come di investimenti condotti dai grandi fondi internazionali, che vedono nell'Italia un mercato dal potenziale inespresso”**

#### **Gli ospiti**

Si punta sempre più a realizzare una giornata di incontri tra operatori per creare relazioni, ma anche momenti di approfondimento sulle tendenze dell'economia nel senso più ampio. Per questo l'intervento di apertura sarà affidato al tributarista ed ex-ministro dell'Economia Professor **Giulio Tremonti**. Dalle ore 9.15 alle 10.00 la lectio dal titolo **Global (dis)order!** porterà un contributo per comprendere le nuove dinamiche economiche nel mondo. I lavori proseguiranno con sessioni in plenary e incontri one-to-one fino alle 17.00.

In particolare, alle 10 si svolgerà il convegno dal titolo **Fondi immobiliari e società Real Estate quotate** che

vedrà come relatori Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato IDeA Fimit Sgr), Carlo Puri Negri (Presidente Aedes siiq e Presidente Sator Sgr), Davide Albertini Petroni (Direttore Generale Risanamento), Stefano Cervone (consigliere delegato di Nova Re, Gruppo Sorgente), Ivano Ilardo (Amministratore Delegato BNP Paribas REIM Sgr) e un rappresentante di Prelios. A seguire vi sarà un **Intervento**

**istituzionale**, con relatori il Senatore Vincenzo Gibiino (Presidente Osservatorio Parlamentare), Gabriele Buia (Presidente Ance) e Giorgio Spaziani Testa (Presidente Confedilizia).

Quindi spazio alla presentazione del **Rapporto sulla Finanza immobiliare** a cura di Nomisma, per poi passare al focus sul **Residenziale: i nuovi canali di vendita**, che vedrà la partecipazione di Anna Carbonelli (Amministratore Delegato Intesa Sanpaolo Casa), Giovanni Chelo (Amministratore Delegato UniCredit Subito Casa), Stefano Magnolfi (Responsabile real estate Crif) e Carlo Giordano (Amministratore Delegato Immobiliare.it).

Da segnalare anche il convegno **Facility management: I numeri e le prospettive del settore** con la partecipazione tra gli altri di rappresentanti di Ifma, Innovation Real Estate e Prelios. A seguire il focus **Le nuove città, tra pubblico e privato: Il caso Milano**. Tra i relatori che hanno già confermato la loro partecipazione vi sono Roberto Reggi (Direttore Agenzia del Demanio), Aldo Mazzocco (Responsabile Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare), Claudio Masseroli (Bizzi & Partners), mentre si attende la conferma da Giuseppe Sala (Sindaco di Milano). E ancora, il convegno sugli **Investitori stranieri in Italia: cosa cercano e cosa**



**trovano**; la sessione sul **Risparmio gestito** coi principali operatori internazionali; la presentazione di dell'**Osservatorio Nomisma** sulla Finanza Immobiliare; le anticipazioni del Forum di Santa Margherita Ligure di **Scenari Immobiliari**; il convegno **sull'Immobiliare di pregio come investimento**, che vede la presenza di Banca Generali, Engel&Voelkers e Nomisma; la presentazione del **mondo BIM** a cura di Rics; **tutto sugli NPL** con i principali operatori italiani e internazionali. E tanto altro ancora, con un programma in costante evoluzione.

### Informazioni pratiche

L'ingresso a RE ITALY del 25 maggio è tassativamente su invito, riservato agli abbonati a Monitorimobiliare e Monitorisparmio. Per registrarsi e consultare il programma dell'evento: **[www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)**.

Gli abbonati hanno a disposizione due inviti per ogni figura apicale dell'azienda. L'appuntamento vedrà l'interazione fra Imprese Quotate, Risparmio Gestito, Advisor, Analisti, Fondi Immobiliari, Investitori, Istituti di Credito, Legali, Network Immobiliari, Property e Facility Services, SIIQ, Sviluppatori al tavolo, insieme.



# Il commerciale torna ai livelli precrisi

L'immobiliare commerciale è tornato ai livelli del 2012, prima cioè dello scoppio della crisi vera e propria. È quanto emerge da uno studio di **Msci** presentato nei giorni scorsi a Milano.

Dall'analisi si scopre che il 2016 ha visto un ritorno nell'ordine del 4,4%, come segnalato dall'Italy Annual Property

Index. Questo risultato è il migliore degli ultimi **cinque anni**. La performance del 2016 è stata trainata da un incremento dei redditi del 4,6%, mitigato da un leggero calo della crescita dei capitali, risultato da un calo degli affitti che ha toccato tutti i settori, escluso quello industriale.



**“La performance del 2016 è stata trainata da un incremento dei redditi del 4,6%, mitigato da un leggero calo della crescita dei capitali, risultato da un calo degli affitti che ha toccato tutti i settori, escluso quello industriale. Tutto il comparto ha registrato ritorni positivi”**



### La videointervista a Luca Saporiti

Tutto il comparto immobiliare ha registrato ritorni positivi, con un picco del 6,6% per l'industriale, seguito dal retail con una crescita del 5,8%. Gli uffici a Milano hanno visto la maggiore crescita, con un +5,5%.

### L'intervista

**Luca Saporiti**, Bnp Paribas Reim

“Il 2016 è stato un anno straordinario per il mercato italiano sul fronte degli investimenti, certamente aiutati dalle politiche espansive della Banca centrale europea. Come gruppo Bnp Paribas siamo convinti che questo approccio proseguirà ancora, per cui i tassi resteranno su livelli contenuti anche se la Federal Reserve ha iniziato il processo di normalizzazione.

Ma l'Europa cresce meno degli Usa e anche sul fronte immobiliare ci attendiamo un dato positivo, ma inferiore al 2016, con gli investimenti che terranno un approccio più selettivo. Come Bnp puntiamo su due strategie: gli investitori core, guardando al segmento uffici di Roma e Milano, e value add, continuando sull'investimento milanese al Garage Traversi”.



## Germania

# Un cantiere aperto

In un momento di grande incertezza in campo internazionale, con il percorso accidentato che porterà la Gran Bretagna alla Brexit, l'imprevedibile politica di Trump negli Stati Uniti e i rischi derivanti dalle elezioni in tutta Europa, la Germania rimane un punto fermo come forza politica stabile in Europa.

Gli occhi sono puntati sulle elezioni in autunno, in un clima nel quale venti di estrema destra stanno spazzando tutto il continente. E' tuttavia improbabile che ci saranno grandi **sorprese** negli esiti delle elezioni tedesche: i due partiti principali, CDU e SPD hanno mantenuto la loro posizione dominante, mentre i partiti antieuropeisti non riescono a guadagnare consensi.

Il **mercato immobiliare** tedesco ha resistito al surriscaldamento ed il successivo rallentamento osservato sulle altre piazze

europee. La sua stabilità non sarà intaccata dal voto. Un fenomeno peculiare del mercato tedesco è il basso tasso di proprietà, uno dei più bassi in Europa, con una media del 15% a Berlino e 21% a Monaco. L'**affitto** è una norma sociale consolidata, oltre che un imperativo per il crescente numero di giovani tedeschi. I compratori stranieri stanno facendo crescere la domanda di immobili a Berlino, per una fetta di mercato pari al 20-25%. I prezzi sono saliti di oltre il 10% all'anno negli ultimi 5 anni e la città sta diventando sempre più internazionale.

A Monaco la popolazione è in aumento, ma il mercato è principalmente interno. I 20 mila residenti che si trasferiscono a Monaco ogni anno sono prevalentemente benestanti e con un alto livello di educazione.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Usa

## Richieste di mutuo in calo

Nella settimana terminata il 14 aprile, l'indice che misura il volume delle domande di mutuo ipotecario ha registrato un calo dell'1,8% dopo l'aumento dell'1,5% riportato nel periodo precedente. Lo rende noto la Mortgage Bankers Associations (MBA) precisando che i tassi sui mutui

trentennali sono scesi al 4,22%, ai minimi dal mese di novembre, rispetto al 4,3428% precedente.

L'indice relativo alle nuove domande è sceso del 3%. Quello relativo alle richieste di rifinanziamento, invece, ha registrato una timida crescita dello 0,2%.

## Cina

## Salgono i prezzi delle case



I prezzi delle case in Cina hanno registrato a marzo la maggiore crescita degli ultimi sei mesi. Le quotazioni sono **salite dello 0,7%** rispetto al mese precedente, dopo il +0,3% di febbraio. Rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, la crescita si è attestata sul 10,3%.

I prezzi sono cresciuti del 2,6% a Haikou,

dell'1,8% a Shaoguan e dell'1,4% ad Anqing e Luoyang. A Pechino i prezzi sono saliti dello 0,4%, mentre a Shenzhen e a Shanghai sono scesi rispettivamente dello 0,3% e dello 0,1%, anche a causa delle misure restrittive introdotte negli ultimi mesi per evitare lo scoppio di una bolla immobiliare.

Spagna

## Cresce l'importo medio dei mutui



In Spagna nel secondo semestre del 2017 l'importo medio del mutuo ha registrato un **aumento** del 6% rispetto al pari periodo del 2015. Il valore dell'importo medio si pone quindi a 97.348 Euro, rispetto ai valori massimi del 2006, è sceso del 54%. Secondo i dati rilevati dall'Ufficio Studi Tecnocasa, la rata mensile del mutuo resta in linea con i semestri precedenti ed ammonta a 365 Euro, a causa della diminuzione del costo dei mutui. Tranne che a Siviglia, in tutte le altre città prese in considerazione si è registrato un aumento dell'importo medio di mutuo, in particolare ad Alorcón (+13,1%), Madrid (+9,8%) e Barcellona (+5,7%).

Eurozona

## Bene l'edilizia

Nel mese di febbraio, la produzione nel settore delle costruzioni nell'Eurozona è salita del 6,9% rispetto al -2,4% di gennaio.

Arabia Saudita

## Deal per Salini Impregilo

Salini Impregilo, tramite la controllata Fisia Italimpianti, si è aggiudicata in joint venture con una società spagnola il contratto per la progettazione e realizzazione di un impianto di dissalazione in Arabia Saudita, del valore di 255 milioni di dollari, commissionato da ACWA Power.

Situato nell'area di Shoaiba sulla costa occidentale del Paese, l'impianto utilizzerà la **tecnologia dell'osmosi inversa** e produrrà 250.000 mc/g, fornendo acqua potabile ad oltre un milione di abitanti delle città di La Mecca, Jeddah e Taif.



Rispetto a un anno prima, la produzione segna un incremento del 7,1% nella Zona Euro e del 5,2% nell'UE allargata.

# REAS

Real Estate Advisor

Regulated by RICS  
PRI

*“Il vero viaggio di scoperta non consiste  
nel cercare nuove terre,  
ma nell'aver nuovi occhi”*

Marcel Proust



PRI Principles for  
Responsible  
Investment

the right  
direction to  
take this  
objective

Esperienza, Professionalità e Competenza  
rendono REAAS il partner di riferimento  
tecnico per il settore immobiliare.

*Per dare grandi opportunità, è necessario  
affrontare grandi problemi e risolverli.  
The difference is Performance*

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

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

INTERNATIONAL MONETARY FUND



# Così il Fondo Monetario vuole affossare l'immobiliare italiano

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

In linea di principio, il ragionamento sembra filare: da qualche tempo il Fondo monetario internazionale (Fmi) va predicando che è necessario alleggerire il peso fiscale sul **reddito**, spostandolo verso i patrimoni, come ricetta per aumentare l'occupazione e combattere le disparità sociali.

## Mirino puntato sull'Italia

Sul tema l'istituto guidato da Christine Lagarde è tornato proprio di recente sottolineando come vi sia ancora spazio per ridurre il **cuneo fiscale**, tema che proprio in questi giorni è al centro del dibattito politico, con il Governo che vorrebbe indirizzare in questa direzione nuove risorse nel corso del 2018, anche a patto di reperirle attraverso un aumento dell'Iva. Ipotesi contro la quale si è subito schierato il segretario uscente del Pd, Matteo Renzi, che chiede di confermare l'impegno a ridurre le tasse senza se e senza ma. Dove trovare le risorse per ridurre il cuneo fiscale? Per il **Fmi**, "l'Italia dovrebbe razionalizzare le agevolazioni fiscali, allargare la base imponibile e istituire una tassa moderna sulle proprietà immobiliari".

## Due ricette

In concreto si tratterebbe di aumentare il gettito del prelievo sulla casa o di istituire

una patrimoniale secca. Peccato che questo vorrebbe dire non solo distruggere un settore come quello immobiliare che già da anni sta attraversando una serie di difficoltà, ma avrebbe un impatto devastante sull'economia italiana, dato che al mattone è legato – direttamente e indirettamente – il 17% del Pil italiano, cioè la ricchezza prodotta ogni anno nella Penisola. Come sottolineato nei giorni scorsi da Giorgio Spaziani Testa, presidente di **Confedilizia**, i dati della Commissione europea relativi alla sola imposizione immobiliare indicano l'Italia esattamente nella media Ue (1,6% del Pil), a un livello più alto rispetto alla media dei Paesi dell'area Euro (1,4%) e con un'imposizione del 300% superiore a quella della Germania. "Quanto alla distinzione fra tasse buone e tasse cattive", ha quindi ricordato, "gli studi basati su tecniche econometriche rigorose dimostrano che aumentare la tassazione sulla proprietà ha conseguenze negative sul Pil. In Italia è stata intrapresa questa strada, dal 2012, e gli effetti sull'economia sono sotto gli occhi di tutti". Quindi l'auspicio, che è in linea con la posizione non solo degli operatori del settore, ma di tanti analisti di differente estrazione e orientamento: "Bisognerebbe invertire la rotta, altro che perseverare nell'errore".

# L'Anci contro un aumento di Imu e Tasi

di Guido Castelli, sindaco di Ascoli Piceno - delegato Anci per la finanza



Sul versante della fiscalità comunale, desta preoccupazione che anche nel Def 2017 sia stato accantonato il tema della **razionalizzazione e del riordino dei prelievi locali**, con l'ipotesi di una revisione dei tributi a base immobiliare (Imu e Tasi), eventualmente estesa anche ad altri tributi minori, mentre rischiano di perpetuarsi il blocco della manovrabilità delle aliquote dei tributi proprie la trasformazione in trasferimenti statali compensativi dei gettiti aboliti per oltre 4,5 miliardi di euro.

Tutti elementi che contribuiscono ad un ulteriore irrigidimento della gestione finanziaria, compromettendo i principi di autonomia e responsabilità che erano alla base della legge delega sul federalismo fiscale.

Esprimiamo un complessivo apprezzamento circa le principali linee di azione individuate con il **Def**, volte a consolidare i segnali di ripresa dell'economia italiana avviandola verso uno stabile percorso di sviluppo, comunque nel rispetto della tenuta dei conti pubblici e a fronte dei rischi di instabilità

provenienti dal quadro geo-politico e macroeconomico internazionale. In tale prospettiva devono essere positivamente valutate le politiche a sostegno degli investimenti, pubblici e privati, per il contrasto all'evasione fiscale e alla razionalizzazione della spesa pubblica. Si tratta di obiettivi cruciali per la crescita del paese e per la stabilizzazione strutturale della finanza pubblica, al cui perseguimento il comparto comunale ha già responsabilmente contribuito negli anni più duri della crisi, mentre oggi si candida a mantenere un ruolo centrale nella fase di rilancio economico in particolare sotto il profilo della stabile ripresa degli investimenti pubblici.

Questa funzione si deve poter realizzare in un contesto di maggiore solidità finanziaria così da assicurare l'ordinato svolgimento delle funzioni fondamentali nonché l'erogazione dei servizi essenziali, messi a dura prova per fasce non trascurabili di enti dalle politiche finanziarie restrittive del quinquennio 2011-2015.

## Breglia: grandi prospettive per le Rsa

A margine della presentazione del report “Il nuovo mercato del grigio” sulle **residenze sanitarie assistenziali in Italia**, Mario Breglia, Presidente di **Scenari Immobiliari** ha evidenziato le potenzialità di crescita del settore.

“In Europa ci sono 50 posti letto ogni 1.000 abitanti destinati a persone oltre i 65 anni che hanno bisogno di assistenza, in Italia ce

ne sono solo 18”, ha spiegato. “In questa distanza tra 18 e 50 c’è lo spazio di crescita e il potenziale del mercato delle Residenze Sanitarie Assistenziali in Italia. Si tratta di Residenze con servizi medici più o meno intensi a seconda delle necessità della persona e della malattia ma per persone oltre i 65 ancora abili, che non hanno bisogno dell’ospedale”.

## Con l’Etf l’investimento immobiliare è protetto

di Luigi Dell’Olio, Monitorimmobiliare

Investire nell’immobiliare, ma senza i rischi - in termini di liquidità e mancanza di diversificazione – che si corrono quando ad esempio si acquista un appartamento o un box. Per non dire dei pericoli legati al mancato pagamento del canone di locazione e le possibili spese extra legate all’immobili.

Ci possono essere tante ragioni dietro l’acquisto di un **Etf immobiliare**, strumento che evidentemente suscita grande interesse tra i piccoli investitori se a Piazza Affari ci sono già una decina di strumenti di questo tipo.

### La carta della quotazione

Al pari dei fondi immobiliari, gli Etf di settore possono contare su una pluralità di sottostanti e questo riduce il rischio legato al fatto che un investimento possa andare male. Inoltre sono quotati e questo garantisce una certa dose di **liquidità** – comunque variabile tra un prodotto e l’altro – consentendo così di vendere tutto e incassare nel caso di necessità.

Anche se questo può voler dire rimetterci dei soldi rispetto al momento dell’acquisto.

### Gli indicatori

Chi investe in un Etf immobiliare prende posizione su un **paniere di società** del settore non sul mattone “fisico”. Quindi l’andamento della quotazione è legato non solo all’andamento dei prezzi in un dato mercato, ma anche al clima che più in generale si riscontra in Borsa in quel dato momento. Oltre che alle dinamiche valutarie se si decide di investire in un prodotto che non è denominato in euro.

Un vantaggio indubbio degli Etf è la presenza di commissioni ridotte, che raramente arrivano allo 0,5% annuo. Di contro c’è che vi è una limitata movimentazione del portafoglio, dato che questi prodotti rinunciano alla gestione attiva.

### Investimento da cassetisti

Gli Etf immobiliari sono tipici una strategia **“buy and hold”**, cioè con un orizzonte di medio e lungo termine, per istituzionali, ma anche per retail. Questo perché l’asset class è comunque volatile, e quindi poco adatta a chi non sopporta le oscillazioni di prezzo.

## Mutui, cresce il mercato nelle regioni del Nord

Il quarto trimestre 2016 è risultato positivo per il mercato dei mutui, anche se la crescita delle erogazioni è stata inferiore ai trimestri precedenti e si siano riscontrate variazioni in diminuzione in sette regioni. Queste mostrano cali lievi, compresi tra -4% della Toscana e -8,9% della Sardegna; dalla parte opposta, l'aumento più consistente si registra nelle due regioni montane, **Valle d'Aosta** (+37,5%) e Trentino-Alto Adige (+23,6%). Secondo l'Ufficio Studi Tecnocasa la Lombardia si conferma ancora leader con 3.417,8 milioni di euro, seguita da Lazio (1.938,5), Veneto (1.227,6), Emilia-Romagna e Piemonte (circa 1.100 mln di euro

ciascuna). È quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico I-2017 pubblicato da Banca d'Italia nel mese di aprile 2017.

Le buone performance dei trimestri precedenti determinano aumenti nelle erogazioni di tutte le regioni nel corso del 2016. Valle d'Aosta e Trentino-Alto Adige erogano quasi il 30% in più; **Lombardia**, Umbria, Campania e Sardegna sono comprese tra +22% e +25%.

La classifica per volumi mostra le stesse posizioni riscontrate a livello trimestrale: la Lombardia eroga circa 11,4 miliardi di euro, il Lazio quasi 7 miliardi di euro, Veneto ed Emilia-Romagna circa 4 miliardi ciascuna.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## IdeaFimit: Scalera nuovo presidente

Prima seduta per il nuovo Cda di Idea Fimit Sgr, che resterà in carica fino all'assemblea che approverà il bilancio relativo al 2019. Alla presidenza della Sgr è stato designato Stefano Scalera, mentre è stato confermato alla carica di amministratore delegato **Emanuele Caniggia**.

Stefano Scalera nel corso degli ultimi tre anni è stato consigliere del ministro dell'Economia per l'attrazione degli investimenti esteri in Italia, membro del Gruppo "Fondi Sovrani" presso il Ministero Affari Esteri, coordinatore della Task force d'attuazione del Piano Junker per gli investimenti pubblici e privati.

## Costruzioni: produzione +4,6% a febbraio

A febbraio 2017, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento del 4,6%, recuperando totalmente la flessione di gennaio e posizionandosi a un livello di poco superiore a quello osservato a dicembre. Anche nella media del trimestre dicembre-febbraio si riscontra un incremento, rispetto ai tre mesi precedenti, pari all'1,0%. Questi i dati emersi dall'indagine Istat sulla produzione nelle costruzioni e costi di costruzione.

Su base annua, a febbraio 2017 si registra un **aumento** dell'1,6% per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario e una diminuzione del 2,6% per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 21 di febbraio 2016).

# Ci siamo giocati anche gli investimenti immobiliari di Dubai

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare



Il giorno di **Pasqua** a Campione d'Italia si è verificato l'ennesimo tonfo per il mercato alberghiero italiano. Di quelli veri. In barba a quanti continuano a raccontare di una fila di investitori stranieri in coda per aprire strutture nel nostro Paese, mister **Khamas** ha detto chiaramente: "vendo tutto e me ne vado dall'Italia". Chi è mister Khamas? Possiede "The Khamas Hospitality", parte di Khamas Group of Investment Companies of Dubai, gruppo internazionale di investimenti immobiliari specializzato in hotellerie. Nel mondo ha la proprietà di 18 strutture

alberghiere extra lusso. Quella di **Campione d'Italia** è la più piccola.

"Molti nostri amici italiani da tempo ci invitavano a investire in Italia e così abbiamo deciso di farlo costruendo quello che è oggi il Melià di Campione d'Italia (il Gruppo spagnolo ne cura la gestione), a pochi metri dal Casinò. Un investimento da **25 milioni di euro**: 5 per il terreno, 15 per la costruzione e 5 milioni per l'arredamento. Quaranta camere, due suite e centro benessere. Tutto ai massimi livelli internazionali".



Aprè nel 2015 ma i guai arrivano presto. “Il proprietario del terreno confinante al nostro ci ha fatto causa perché l’impresa costruttrice ha terminato in ritardo i lavori e ha provocato danni alla sua proprietà. È iniziato un percorso in tribunale davvero complesso.

Ma quando ci hanno bloccato i conti dell’albergo è stato chiaro che lavorare in Italia è impossibile per un investitore straniero. Bloccare i conti correnti bancari della struttura significa non poter pagare i fornitori, i dipendenti, significa chiudere. Come investitori sappiamo che perdere denaro è nelle cose, ma la burocrazia e l’affidabilità dei fornitori sono elementi che rendono impossibile continuare a lavorare qui. Peccato perché la gente è meravigliosa e le potenzialità enormi.

Tanto che avevo in preventivo di aprire altre 4 strutture in Italia. Ma non c’è il sistema Paese e lo diremo chiaramente a tutti in nostri contatti a Dubai”.

Quindi depenniamo dalla lista, quella che compone la coda di investitori stranieri in

attesa di investire in Italia, Khamas Group of Investment Companies of Dubai e tutti i suoi contatti, visto che saranno informati dettagliatamente sulla vicenda.

A chi scrive resta la domanda: ma **perché** quando accadono cose di questo tipo, e succedono molto spesso, non si provvede subito a intervenire? Il ministero dello sviluppo economico è invisibile, le associazioni del real estate non pervenute, la politica inesistente.

Ma è possibile che non ci sia neanche uno stagista libero in queste strutture per andare a visitare l’azienda? Ci sarebbe la coda di studi legali specializzati e consulenti di alto livello disponibili ad attivarsi immediatamente per risolvere al meglio la vicenda e scongiurare la fuga di un grande investitore.

Poi però non ci stupiamo se Grillo è alla guida del primo partito in Italia e le associazioni non riescono a frenare il calo degli iscritti.

## Emilia-Romagna: previsioni di crescita



Le compravendite effettuate sul territorio dell'Emilia Romagna rappresentano circa l'8% delle transazioni residenziali italiane. Si registra un consistente **incremento delle compravendite** pari al 23,3% nel 2016 e corrispondenti a circa 45.000 unità compravendute. Un ulteriore aumento è previsto per il 2017.

Questi alcuni dei dati emersi dal Rapporto sul mercato immobiliare dell'Emilia Romagna, realizzato da **Scenari Immobiliari** in collaborazione con **Casa.it**. Secondo lo studio, la regione Emilia Romagna dovrebbe mantenere un andamento parallelo a quello nazionale, con un aumento delle compravendite più accentuato dal 2017 in avanti, quando le compravendite della regione dovrebbero crescere del 15% circa, arrivando a 52mila transazioni. Lentamente i volumi dovrebbero tornare ai livelli **pre-crisi**, sfiorando 67mila compravendite nel 2020.

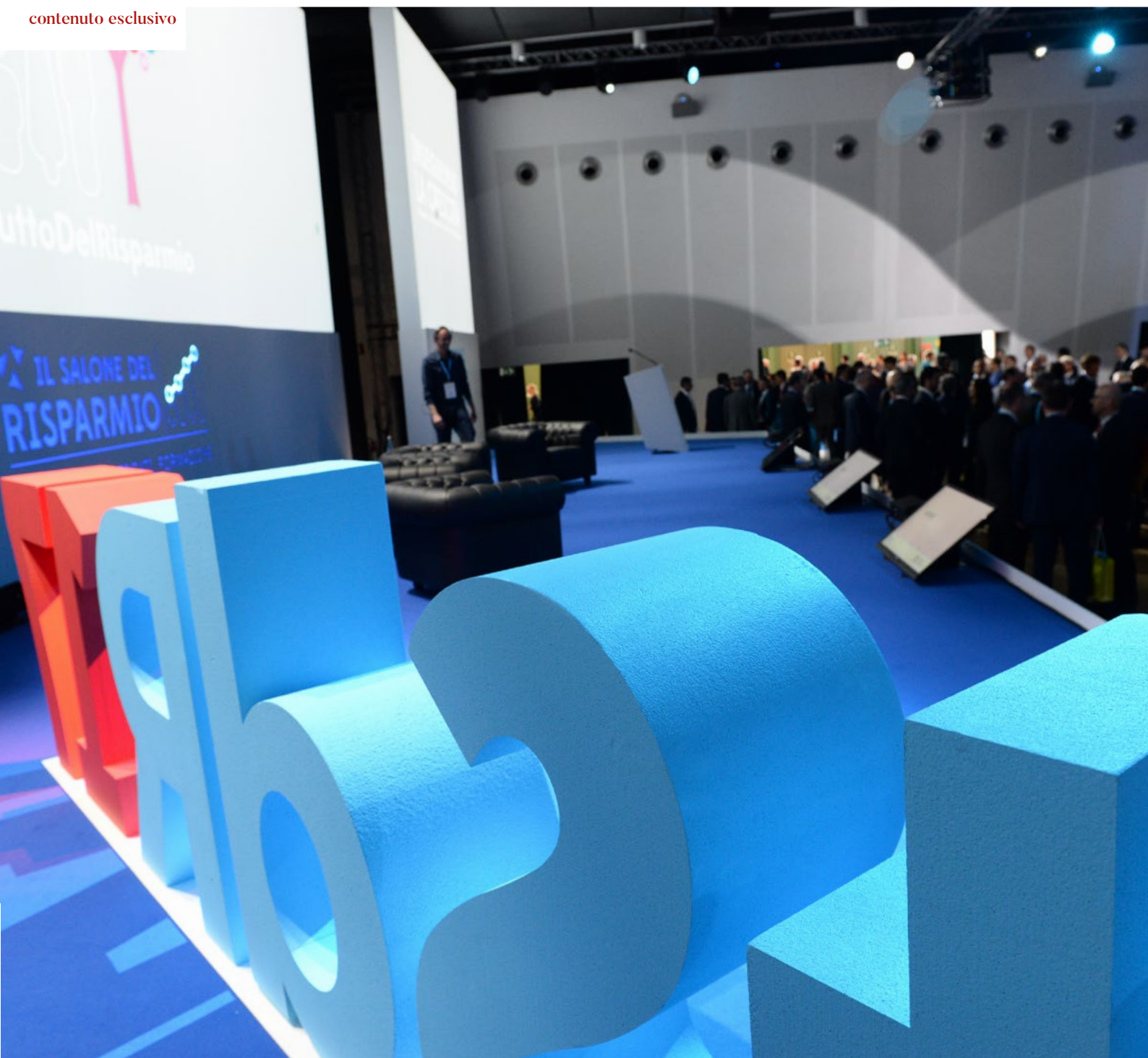
Anche i prezzi medi nominali stanno iniziando un trend positivo. A partire dal

2016 il rialzo delle quotazioni, specie a Bologna, è costante fino al 2020. I valori medi regionali rispetto al 2007 si sono contratti circa del 10%, mentre in Italia si è registrato il 15,9% in meno nel decennio. Gli aumenti più consistenti delle quotazioni si avranno nei capoluoghi di provincia, con **Bologna** al più 2,5%, Rimini più 2,4%, Reggio Emilia e Ravenna attorno all'1,9%, Ferrara e Forlì più 1,8%, Piacenza e Modena 1,7%, mentre Parma crescerà dell'1,4% rispetto al 2016.

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

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

contenuto esclusivo



# Sell in may and go away?

L'arrivo della bella stagione coincide in genere con l'arrivo delle turbolenze sui mercati finanziari. Per questo 2017 il motto potrebbe essere smentito, almeno a giudicare l'ottimismo diffuso tra gestori e analisti presenti al **Salone del Risparmio**. A seguire una selezione delle interviste realizzate.

**Mario Ambrosi**, presidente Efpa: "Efpa è un ente di certificazione europeo che attesta le competenze dei consulenti finanziari in tutta il Vecchio Continente, con tre livelli. Il terzo, cioè quello di base, è stato introdotto quest'anno per accogliere le richieste provenienti dalla Mifid di avere più livelli di competenza



La videointervista a Mario Ambrosi

e certificarli nella maniera più corretta. C'è sempre più richiesta di certificazioni da parte dei consulenti, che vogliono un riconoscimento standardizzato a livello europeo. Per quest'anno in Italia ci attendiamo una crescita delle richieste provenienti soprattutto dalle banche. In Francia un grande gruppo bancario ha chiesto a tutti i dipendenti e collaboratori che offrono consulenza di certificarsi con il nostro livello più avanzato, relativo non solo agli aspetti finanziari, ma del patrimonio a 360 gradi. Si tratta di un aspetto che seguiamo con attenzione per capire l'evoluzione che potrà esservi anche in Italia".

**Massimo Siano**, head of Southern Europe di Etf securities

"Se le banche centrali continueranno a essere dietro la curva, cioè aspetteranno l'inflazione, probabilmente quest'anno assisteremo a un andamento positivo dell'oro. Seguiamo poi l'evoluzione dello scenario geopolitico, consapevoli che non possiamo aspettarci miracoli. Quanto a Trump ci aspettiamo, come già detto alla vigilia delle elezioni presidenziali, importanti investimenti nelle infrastrutture



La videointervista a Massimo Siano

energetiche. Come società abbiamo riscontrato un grande interesse sia sull'Etf legato alla robotica, sia quello relativo alla cybersecurity. Si tratta di due prodotti di qualità, che non si limitano alla ricerca dei soliti noti".

**Alberico Potenza**, Managing Director di Groupama Asset Management Sgr "Con il supply chain fund abbiamo il primo fondo di direct lending autorizzato da Banca d'Italia nella Penisola. Il business è acquistare crediti commerciali vantati da fornitori strategici nei confronti di grandi-medie aziende italiane e internazionali. La logica è quella tipica delle filiere. Il nome non è casuale, dato che nasce all'interno dell'Osservatorio del Politecnico di Milano sulla supply chain. L'idea è nata alla luce dei tempi di pagamento, che in Italia sono molto lunghi. Quindi c'è un'esigenza di liquidità insoddisfatta2.

**Massimo Saitta**, direttore investimenti di Intermonte advisory e gestioni "Secondo una nostra ricerca, Piazza Affari è la Borsa europea che più ha guadagnato dopo la vittoria alle



La videointervista ad Alberico Potenza



La videointervista a Massimo Saitta



La videointervista a Gianpaolo Nodari



La videointervista a Manuel Pozzi

presidenziali americane di Donald Trump. A cambiare lo scenario è stato il passaggio del testimone dalle politiche monetarie alle politiche fiscali procicliche. In un mercato come il nostro dominato dai titoli finanziari, legati al ciclo economico, si tratta di un fatto positivo. Non dimentichiamo poi che uno strappo vi è stato dopo la conclusione positiva dell'aumento di capitale da parte di Unicredit, operazione che aveva drenato parecchio denaro”.

**Gianpaolo Nodari**, amministratore delegato di J.Lamarck  
 “Siamo specializzati in biotech, che è

uno dei settori a maggiore potenziale di crescita per i prossimi anni. Tutte le malattie dipendono da processi biologici, quindi sono difficilmente curabili da farmaci di origine chimica. Questo scenario apre prospettive enormi di crescita per le aziende che operano in questo settore. Inoltre non dimentichiamo il trend demografico: il progressivo invecchiamento della popolazione mondiale porta a un incremento della spesa pro-capite. Se passiamo dagli aspetti strutturali a quelli congiunturali, segnalo che le nomine di Trump in questo campo fanno prevedere un aumento dei profitti per le aziende biotech americane”.

**“Se le banche centrali continueranno a essere dietro la curva, probabilmente quest’anno assisteremo a un andamento positivo dell’oro. Seguiamo poi l’evoluzione dello scenario geopolitico, consapevoli che non possiamo aspettarci miracoli”**

**Manuel Pozzi**, business development manager di M&G

“Stiamo crescendo molto rapidamente in Italia. Abbiamo un team di una ventina di persone e gestiamo circa 14 miliardi di euro di risparmi degli italiani. La crescita avviene tramite prodotti di qualità, sapendo che la clientela italiana è molto legata agli investimenti obbligazionari, che tuttavia in questo momento faticano ad assicurare un rendimento adeguato. Da qui l’interesse crescente verso prodotti più flessibili che approfittano della volatilità dei mercati andando alla ricerca di volta in volta delle opportunità che non mancano mai sul mercato. Quanto allo scenario macro si assiste a una crescita più omogenea rispetto al passato. Anche se sappiamo che i listini azionari e anche i bond hanno corso tanto. Da qui l’opportunità di affidarsi a gestori che sanno individuando di

volta le occasioni, operando anche in maniera tattica. In questa fase diventa più importante del solito seguire i principi di finanza comportamentale per separare le valutazioni fondamentali da quelle legate ai fattori emotivi. Oggi abbiamo un mix di sovravalutazioni di alcuni asset e altri sottovalutati. In quest’ultimo ambito rientra l’azionario coreano che presenta livelli interessanti”.

**Andrea Baron**, managing director di Mfs International

“Dal punto di vista commerciale i Pir stanno riscontrando un buon successo. Per quanto ci riguarda, siamo molto attenti alle performance, quindi al rendimento dell’investitore. Da questo punto di vista abbiamo qualche riserva: è vero che c’è l’incentivo fiscale, ma attenzione ai rischi di focalizzarsi su un solo Paese. Se guardiamo le performance passate, Piazza Affari è a metà rispetto ai livelli pre-crisi, mentre altri listini sono ai massimi storici.

**Paolo Galvani**, co-founded di MoneyFarm

“Finalmente comincia a muoversi qualcosa anche in Italia sul fronte dei roboadvisor. Ad oggi siamo comunque in pochi a percorrere questa strada in maniera indipendente, mentre ci sono delle iniziative ibride tra modello tradizionale e adozione della tecnologia. Possiamo dire che il percorso è iniziato, ma siamo in ritardo rispetto ad altri Paesi europei. Quanto ai Pir, abbiamo delle riserve: se da una parte è positivo fornire fonti di finanziamento alle Pmi, dall’altra esprimiamo dubbi sull’opportunità che a farlo siano i piccoli risparmiatori italiani, già molto esposti sul mercato nazionale. Senza trascurare i costi che vengono a



La videointervista ad Andrea Baron

gravare sui risparmiatori e il tema della liquidità, che potrebbe essere deficitaria tra i titoli di piccola taglia”.

**Antonio Bottillo**, managing director di Natixis Global Asset Management  
 “La trasformazione da risparmiatore a investitore non è facile, ma necessaria. Partendo da queste necessità, dal nostro canto cerchiamo di fornire risposte adeguate alle nuove esigenze del mercato. Puntando anche sull’innovazione: ad esempio al Mit di Boston abbiamo chiesto di effettuare una ricerca per capire se gli indici di mercato possono essere ancora considerati



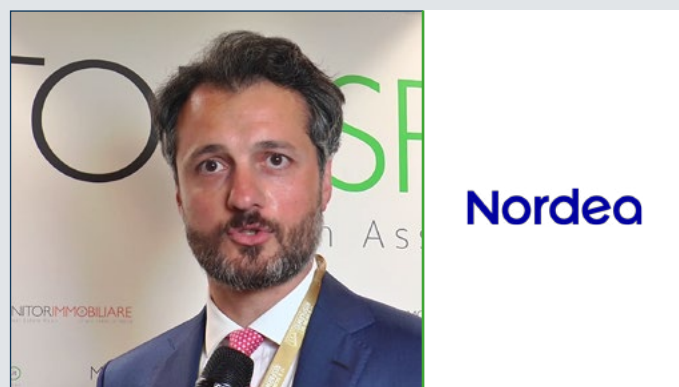
La videointervista ad Antonio Bottillo



La videointervista a Paolo Galvani

dei benchmark affidabili per valutare gli investimenti o se piuttosto sono altre le priorità. Penso al rendimento di lungo periodo per gli obiettivi personali e familiari, dagli studi alla pensione. Dalla Mifid II ci attendiamo una selezione nel mercato con la professionalità che emergerà in maniera più netta”.

**Riccardo Dubbioso**, head of discretionary business di Nordea  
 “Stiamo puntando sulle soluzioni multiasset, un segmento che mancava in Nordea. Abbiamo dato vita a un fondo obbligazionario total return con un rendimento atteso del 3% annuo che



La videointervista a Riccardo Dubbioso

investe fino al 15% in equity in modo da cercare di volta in volta eventuali opportunità. È multiasset perché investe in bond globali, valute e le già citate azioni con chiave tattica”.

**Monica Defend**, head of global asset allocation research di Pioneer Investment “All’interno delle economie sviluppate ci attendiamo un assestamento della crescita: negli Usa dovrebbe essere intorno al 2-3%, con l’Europa e il Giappone su livelli più contenuti. Tra i mercati emergenti, ci attendiamo una crescita più stabile e regolare nei mercati asiatici, ma a nostro avviso è il momento di andare a cercare le singole opportunità piuttosto che affidarsi a considerazioni di carattere geografico. Quanto alle materie prime, al di là degli effetti speculativi di breve, sono la domanda e l’offerta a orientare i prezzi nel medio periodo. A questo proposito non ci attendiamo un ritorno ai prezzi del passato, non c’è un possibile boom dietro l’angolo”.

**Luca Tenani**, country head Italy asset management di Schroders “Schroder Global Cities è il nostro nuovo fondo. Ci puntiamo con molta forza perché a nostro avviso l’immobiliare è un’asset class interessante. Seguiamo con attenzione il ritorno dell’inflazione e la crescita del debito globale che ha raggiunto livelli rilevanti in questi anni di politiche monetarie accomodanti. Un altro fattore che ci ha spinti a lanciare questo prodotto è l’aspettativa che le banche centrali cederanno il testimone ai governi per mettere in campo misure di sostegno all’economie. Dato lo scenario inflattivo, diventa opportuno puntare sugli asset reali, come è appunto l’immobiliare.



La videointervista a Monica Defend

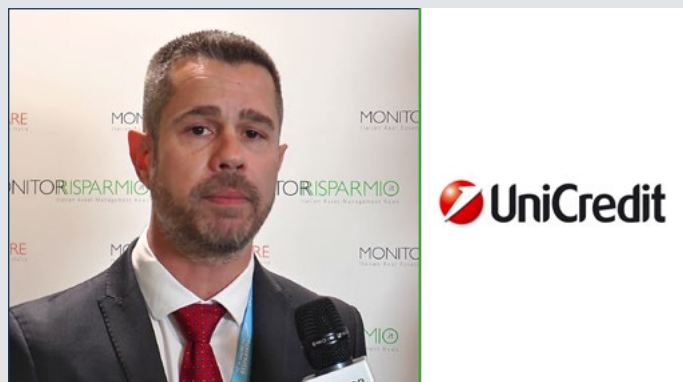


La videointervista a Luca Tenani



La videointervista a Luca Trabattini

I cambiamenti globali puntano a guardare all’investimento nel mattone in maniera globale.



La videointervista a Paolo Dal Negro

Da qui la scelta di un investimento nel real estate decorrelato, che punta cioè sulle prospettive non di carattere generale, ma su occasioni in singole città, anzi all'interno di particolari quartieri che presentano opportunità importanti di rivalutazione.

L'investimento è su società quotate che investono nell'immobiliare.

E noi andremo a verificare dove investono concretamente”.

**Luca Gabriele Trabattoni**, managing director di Ubp

“Per quanto ci riguarda, stiamo suggerendo ai nostri clienti di diversificare molto i portafogli. Per la parte azionaria, un ulteriore elemento di diversificazione che abbiamo introdotto nei nostri portafogli è l'asset class delle small cap.

Questa categoria ha ancora possibilità di sviluppare valore, anche grazie a eventuali aggregazioni.

Quanto a Piazza Affari, stiamo assistendo a un recupero grazie a un crescente interesse da parte degli investitori, in parte dovuta alla novità dei Pir.

Resta fondamentale la selezione”.



La videointervista ad Alex Merla

**Paolo Dal Negro**, listed products sales di UniCredit

“I certificates sono strumenti finanziari, quotati su mercati regolamentati, che permettono – tramite l'acquisto di un solo prodotto – di realizzare una strategia d'investimento. Questi strumenti consentono ad esempio di limitare i ribassi in caso di andamenti negativi del mercato. Andare ad acquistare il certificato anziché il sottostante offre una protezione dalle fasi negative dei mercati”.

**Alex Merla**, managing director Lyxor:

“Investire in soluzioni multiasset significa puntare a un obiettivo di rendimento e conseguentemente di rischio. Puntiamo sul rendimento da generare a prescindere dall'andamento del mercato. L'elemento decisivo è la distribuzione degli investimenti su base dinamica. Si va ad analizzare ogni settimana l'andamento della volatilità. Quindi non siamo del tutto esenti dal legame con il mercato, ma vi è una forte limitazione in questo senso. Sul fronte degli Ucits alternativi, li consideriamo un'opportunità molto interessante perché



La videointervista ad Andrea Sanguinetto

consentono di investire secondo strategie tipiche dei fondi alternativi, ma con costi commissionali contenuti”.

**Andrea Sanguinetto**, head of sales Italy Credit Suisse Asset Management  
**Con l’obbligazionario e l’azionario che arrivano da un lungo periodo di crescita, può essere opportuno allungare l’orizzonte di investimento?**

“Nel contesto attuale dei mercati è difficile per l’investitore riuscire a soddisfare quelli che sono gli obiettivi rischio-rendimento che un investitore si propone soprattutto se confrontati con le metriche storiche. E’ necessario cercare nuove soluzioni di investimento che da una parte ci permettano di aumentare quelli che sono i rischi e i rendimenti attesi guardando a nuove aree di mercato, andare a cogliere dei trend di lungo periodo che la nostra ricerca individua e da ultimo cercare soluzioni meno direzionali che ci permettono di proteggere i portafogli da aumenti inattesi della volatilità dei mercati”

**In questo periodo state proponendo qualche prodotto particolare?**

**“Finalmente comincia a muoversi qualcosa anche in Italia sul fronte dei roboadvisor. Ad oggi siamo comunque in pochi a percorrere questa strada in maniera indipendente, mentre ci sono delle iniziative ibride tra modello tradizionale e adozione della tecnologia”**

“Ci stiamo focalizzando sui corporate di buona qualità dei mercati emergenti, per quanto riguarda i mercati azionari preferiamo focalizzarci su alcuni aspetti particolari, prodotti tematici come robotica e sicurezza, azioni che distribuiscano dividendi elevati, azioni sicuramente interessanti da un punto di vista fondamentale quindi azioni value”

**Arcadio Pasqual**, direttore generale Italia CNP Partners

“Al salone del risparmio abbiamo presentato il nostro Pir, il primo prodotto assicurativo Pir in Italia che secondo noi offre grossi vantaggi rispetto alle alternative sul mercato, dato che all’interno del nostro contenitore assicurativo offriamo l’opportunità di investire in più prodotti Pir, siamo partiti con la prima versione che permette di investire fino a un massimo di 6 fondi Pir compliant che permettono ai nostri clienti



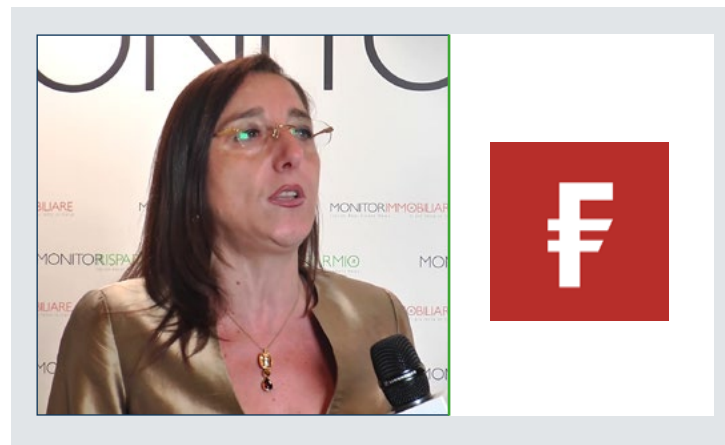
La videointervista ad Arcadio Pasqual

di diversificare il loro investimento. È stata un'occasione per presentare anche un'ulteriore possibilità di investimento, gli Etf, non solo classici ma anche di nuova generazione come gli Smart Beta. All'interno di un prodotto il cliente si trova numerose opportunità di investimento, che oggi offre queste opportunità ma che intendiamo sviluppare con l'obiettivo di offrire una maggiore scelta al cliente”.

**Donatella Principe**, head of found selection unit and istitutional sales Fidelity

### Quali sono le prime reazioni del mercato ai Pir?

“Le prime reazioni sono estremamente positive e non sorprende, il tentativo del governo italiano si inserisce in una lunga tradizione che dura da anni a livello internazionale e i loro risultati ci confermano che l'Italia è nella giusta direzione. L'investitore italiano guarda con grande interesse al Pir perchè ha un enorme vantaggio fiscale e dal punto di vista del legislatore italiano il Pir risponde all'esigenza di incentivare il risparmio istituzionalizzato di lungo periodo”.



La videointervista a Donatella Principe

### Fidelity come si sta muovendo?

“Dal 17 di aprile il fondo Fidelity Italy diventa Pir compliant, e mi piace portare all'attenzione una caratteristica del fondo, la grande attenzione nella creazione di valore alla selezione titoli nel segmento delle piccole e medie imprese, proprio il segmento che i Pir vogliono valorizzare. Una ricerca proprietaria indipendente ha da sempre consentito a Fidelity di esplorare questo segmento del mercato che ha consentito a Fidelity Italy di dare attenzione alle piccole e medie imprese senza pagare uno scotto in termini di volatilità del portafoglio. Possiamo quindi dire che Fidelity Italy diventa Pir dal 17 aprile ma è da sempre stato una sorte di Pir ante litteram”.

**Emanuele Riva**, direttore dipartimetro certificazione e ispezione Accredia  
**Ora che ci sono le certificazioni anche per i consulenti finanziari cosa cambia?**

Si garantisce in maniera ordinata e imparziale il comportamento di chi opera in questo mercato, per fare un servizio corretto bisogna avere persone competenti che svolgono il lavoro seguendo un protocollo, la novità



La videointervista a Emanuele Riva

è che adesso esiste uno schema di certificazione delle competenze, e questo garantisce un risultato.

ACCREDIA in Italia è l'unico ente che accredita gli enti di certificazione, il ruolo istituzionale che abbiamo in Italia è controllare gli enti che certificano”.

**Enrico Vaccari**, fund manager  
Consultinvest

**Dopo la corsa degli ultimi mesi i listini non sono più a sconto rispetto alle medie storiche, c'è ancora opportunità di trovare valore e dove?**

“Ci sono molte opportunità soprattutto in



La videointervista a Enrico Vaccari

Europa, perchè se è vero il ragionamento in generale per tutte le azioni quotate nel mondo, in Europa abbiamo delle valutazioni contenute, sicuramente in alcuni settori specifici abbiamo delle ottime opportunità”.

**Questo discorso vale anche per le banche italiane che si stanno risanando?**

“Sì, stanno attraversando un processo di ristrutturazione che dura da diversi anni, alla fine di questo processo che ormai è in fase di terminazione pensiamo ci siano ottime opportunità per tutte le banche”.



La videointervista a Fabrizio Biondo



La videointervista a Lorenzo Giavenni

**Fabrizio Biondo**, portfolio manager  
Lemanik

**Investire in bond non è facile, qual è la vostra view in merito?**

“Non crediamo che quest’anno la riforma fiscale auspicata dai mercati che dovrebbe essere implementata dall’amministrazione americana porterà i frutti sperati e di conseguenza la parte obbligazionaria governativa sarà comunque supportata e il credito resterà almeno per il 2017 reserà supportato. Teniamo presente che il 2017 dovrà essere l’anno di uscita dagli obbligazionari ad alto rendimento dopo oltre 9 anni di bull market”.

**Che curva preferite di breve o medio-lungo periodo?**

“Noi consigliamo di concentrarsi sulla parte a breve termine perchè la parte a lungo termine è esposta a un doppio rischio di aumento di tassi di interesse”.

**Lorenzo Giavenni**, responsabile  
marketing Arca Fondi Sgr

**I Pir sono il tema caldo del momento, quali sono le prospettive?**

“Le prospettive sono molto positive,

i fondi sono partiti a regime ridotto nel senso che poche società sono già attive ma la raccolta è molto positiva e soprattutto è positivo il responso dei risparmiatori e degli investitori”.

**Come va la domanda di prodotti di medio-lungo termine?**

“Già da un paio d’anni abbiamo attivo il nostro sistema che abbiamo denominato Economia Reale, il nostro fondo ARCA Economia Reale Equity Italia è partito due anni fa e ha ottenuto un notevole successo sia di raccolta sia dal punto di vista di track record”.

**Luigi Brunetti**, country head Italy La Française

**Quali sono le vostre strategie in Italia?**

“La Française si è riorganizzata recentemente sul territorio italiano, oggi punta decisamente in maniera qualificata al canale distributivo, siamo al salone del risparmio per confermare l’interesse della società a seguire questo canale”.

**State puntando a qualche settore particolare?**

“La casa nasce come specializzata in



La videointervista a Luigi Brunetti



La videointervista a Manuel Noia



La videointervista a Marco Palacino

ambito obbligazionario, oggi propone soluzioni dinamiche nella gestione che vanno a cercare in alcuni segmenti del mercato obbligazionario ancora quelle aree che danno un rendimento in prospettiva interessante, a livello internazionale cerchiamo delle case specializzate in ambito azionario che ci consentano di dare competenze importanti anche in aree originariamente non coperte dalla casa”.

**Manuel Noia**, country manager Pictet AM  
**Voi avete tenuto una conferenza in cui si fa un parallelismo tra fondi e formula 1, perché?**

“Ci sono molti più punti di contatto tra fondi e formula 1, per guidare una macchina ad alta prestazioni è necessario stare sempre vicino ma sotto il limite, allo stesso modo un gestore non deve andare mai oltre il limite che si è posto o la gestione viene inquinata da un eccesso di aspettative.

Oltre a questo il pieno controllo è necessario in entrambi i casi per fare una vittoria di lungo periodo.

Noi vogliamo che con i nostri fondi le persone siano serene in una performance stabile e sostenibile”.



La videointervista a Marco Rosati

**State promuovendo nuovi prodotti o servizi?**

“Abbiamo a inizio maggio in uscita un paio di prodotti importanti, uno in particolare è un azionario long/short europeo, disponibile dall’8 maggio, lo promuoveremo da giugno in poi”.

**Marco Palacino**, managing director BNY Mellon

**Siamo in una fase di mercato non facile, come muoversi in questo contesto?**

“Sicuramente i mercati azionari vengono da 3 mesi importanti, sembra stiano cercando spunti per un ulteriore rialzo, quali spunti cercare? i fattori geopolitici stanno pesando non poco sui corsi di borsa nelle ultime settimane, dall’altra parte si vanno a guardare i fondamentali, un’ulteriore conferma di buoni dati fondamentali di una poderosa ripresa economica posso spingere in su i listini azionari”.

**Come vi state muovendo?**

“Abbiamo attivato nuovi fondi anche per l’investitore individuale italiano, pensiamo che prodotti che vanno a investire in giro per il mondo siano gli strumenti migliori”.



La videointervista a Roberto Russo

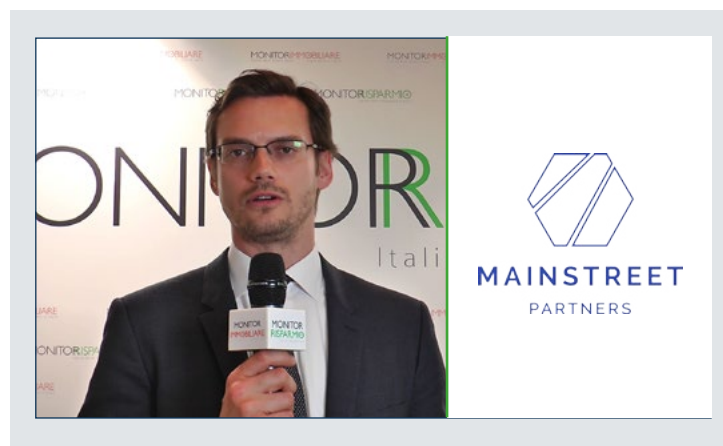
**Marco Rosati**, amministratore delegato Zenit SGR

### **Parliamo di Pir, come vi state muovendo su questo terreno?**

“Siamo stati tra i primissimi a muoverci con 2 fondi Pir operativi da febbraio, si tratta di una eccellente opportunità che il legislatore ha voluto dare ai risparmiatori italiani per pianificare in modo intelligente su un’orizzonte temporale congruo che comporta un’importante beneficio fiscale. È eccellente anche per le nostre aziende che trovano un importante canale di finanziamento e quindi evidentemente è positivo per il paese”.

### **Roberto Russo**, ceo Assiteca SIM **A che punto siamo con la consulenza indipendente in Italia?**

“Sta facendo grossi passi in avanti dato che la nuova normativa impone che le società scelgano tra la consulenza MIFID e la consulenza indipendente. Consulenza indipendente vuol dire far sì che qualsiasi prodotto che viene commercializzato mostri quali sono i costi reali e vengano dichiarati pienamente alla clientela e questo aumenta la trasparenza e migliora il servizio alla clientela”.



La videointervista a Rodolfo Fracassi

**Rodolfo Fracassi**, director Mainstreet Partners

“Siamo al salone del risparmio dove siamo venuti per parlare di investimenti ad impatto sociale ed ambientale, abbiamo presentato il report di impatto di uno dei fondi di cui siamo investment advisor partito 2 anni fa, Investimenti Sostenibili. Gli investimenti a impatto sociale e ambientale combinano cura del rendimento, cura del rischio e cura dell’impatto e dei risultati positivi sulla società e sull’ambiente.

Portando come esempio quello che abbiamo presentato qua abbiamo obbligazioni tematiche, andiamo a investire in green bond, delle obbligazioni dove sappiamo che i capitali raccolti vengono usati per finanziare progetti di energie rinnovabili ma anche a investire nel campo del social housing e del microcredito. Mainstreet Partners è una società di investimento specializzata in investimenti ad impatto sociale ed ambientale, il nostro lavoro è quello di identificare le migliori opportunità di investimento in questo campo e poi selezionarle per i portafogli dei nostri clienti”.

contenuto esclusivo

a cura di

**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



# Frosinone in ripresa

Nel 2016 Frosinone ha registrato un **aumento** in tutti i principali indicatori di mercato. Le compravendite sono favorite dal calo dei prezzi medi nominali, che però tengono meglio in centro città.

## **Transazioni ancora in crescita**

Le transazioni hanno segnato una ripresa nel 2015 e nel 2016 hanno continuato l'andamento positivo, che **dovrebbe continuare** nel 2017. L'offerta si attesta attorno a 560 unità, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo o ristrutturato di pregio.

# 37 mln

il fatturato a Frosinone nel corso del 2016, in previsione di aumento per il 2017

# 4,5%

la discesa delle quotazioni immobiliari

Il fatturato è di 37 milioni di euro, e dovrebbe tornare ai valori del 2012 nel 2017, superando i **quaranta milioni** di euro.

La percentuale di assorbimento ha raggiunto il sessanta per cento circa nel 2016 e crescerà nel 2017.

### Prezzi in calo

Trend ancora negativo per i prezzi medi nominali, anche nei quartieri che hanno registrato i risultati migliori, si rimane in

campo negativo.

In queste sette zone la media dei prezzi si attesta al meno 4,5 per cento, con una **tenuta migliore del centro** in un confronto tra marzo 2017 e lo stesso periodo dell'anno precedente.

Una contrazione intorno al quattro per cento in meno è registrata anche per i quartieri di Viale Napoli, Monte Lepini-Europa e Aldo Moro.

Si scende a meno cinque per cento per la periferia nella parte nord e sud del capoluogo.

Gli stessi quartieri in dieci anni hanno perso in media il 33,2 per cento, con un picco del 41 per cento in meno nella periferia nord di Frosinone. Si difende meglio il centro, con in media il 22 per cento in meno.

### Meglio il centro

Questi quartieri, di fatto, rispecchiano la situazione generale del capoluogo in relazione alle macro aree di centro, semicentro e periferia, che anche nel 2016 hanno subito un calo del 4,4 per cento rispetto al 2015.

Centro e semicentro dovrebbero **riprendersi** nel 2017, mentre la periferia continuerà la contrazione dei prezzi, tornando a salire a partire dal 2018.

Andamento del mercato immobiliare di Frosinone

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (unità)	560	570	540	550	530	460	460	400	510	540	560
Compravendite (unità)	470	400	350	370	340	310	300	240	280	320	360
Fatturato (milioni di euro)	58,0	48,0	44,0	48,0	44,0	42,0	38,9	30,1	34,5	37,5	41,0
Assorbimento totale (%)	83,9	70,2	64,8	67,3	64,2	67,4	65,2	60,0	54,9	59,3	64,3

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



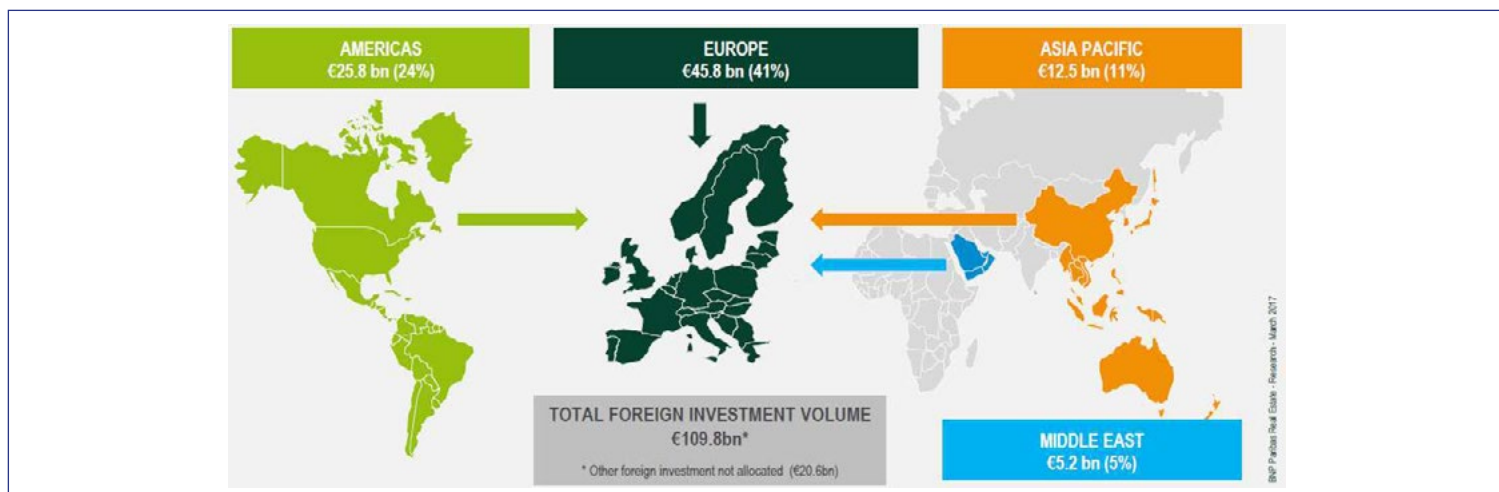
# Europa, investimenti in retromarcia

**SCARICA  
LA RICERCA**

**1,7%**  
la crescita del Pil nei paesi  
della zona euro

Nonostante il rallentamento registrato nella prima metà del 2016, il Pil dei Paesi della zona euro lo scorso è cresciuto in media dell'1,7%. Un trend di **crescita** che, a ritmi meno sostenuti, dovrebbe venire confermato anche quest'anno. La rilevazione è dell'ufficio studio di Bnp Paribas, che per quest'anno si attende un progresso nell'ordine di un punto e mezzo.

Le tensioni di natura politica, insieme a fondamentali macroeconomici meno favorevoli rispetto al passato (inflazione, prezzi del petrolio e tassi di interesse), sottolinea lo studio, peseranno in un contesto che resta



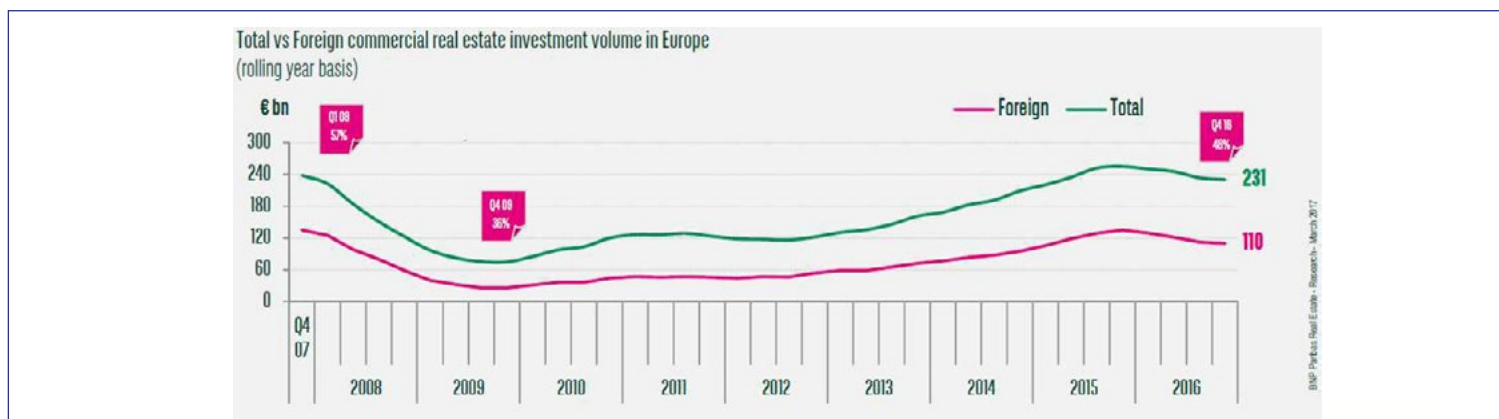
comunque moderatamente positivo grazie al contributo della Bce.

Sul fronte **immobiliare**, dopo un 2015 che si è chiuso su livelli record, il mercato degli investimenti in Europa si è attestato nel 2016 a 230 miliardi di euro, in calo del 10% rispetto a un anno prima.

**Etienne Prongue**, head of international investment group di Bnp Paribas Real Estate: “La quota di investimenti cross-border ha segnato una contrazione nel corso dell’anno. I flussi di capitale circolanti tra i mercati, convergendo sull’Europa, costituiscono uno dei punti di forza del mercato degli immobili del Vecchio continente. Dopo aver raggiunto un picco nel 2015, la quota di **investimenti cross-border** è crollata al 48% del totale del 2016. Nonostante questo, con i suoi 110 miliardi di euro,

continua a rappresentare il terzo miglior risultato degli ultimi 10 anni”.

**Céline Cotasson-Fauvet**, Head of Pan-European Research di BNP Paribas Real Estate: “Nonostante il calo del volume, non abbiamo assistito a modifiche sostanziali nella classifica relativa alle principali destinazioni dei capitali esteri. Il Regno Unito si è mantenuto in prima posizione nonostante il calo del 30% nel volume investito a causa della prudenza mostrata dagli investitori. La Germania ha sofferto la mancanza di offerta; mentre la Francia nonostante il calo degli investimenti esteri del 19% continua a rappresentare la meta preferita per il 9% delle allocazioni immobiliari in Europa. In questo contesto, i Paesi che sono andati meglio sono stati l’Irlanda, l’Olanda e i Paesi dell’Europa dell’Est”.



# MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

# RE ITALY

## L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

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



MONITORIMMOBILIARE

Italian Real Estate News Il più letto in Italia

## RE ITALY

L'IMMOBILIARE  
A CONVEGNO

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

Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: [eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

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

Se sei abbonato la tua azienda dispone di due inviti.  
Richiedi il tuo invito.

[Clicca qui per richiedere gli inviti](#)