

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 187
6-12 gennaio

REVIEW

WEB EDITION

25 gennaio 2018 RE ITALY



Il business dello
student housing



Al via l'era
della Mifid 2



Turismo: giro d'affari da
577 mln per l'Epifania



Locazioni record in
via Monte Napoleone

Sommario

03

25 gennaio 2018 RE ITALY

Manca ormai poco all'edizione invernale 2018 di RE ITALY, in programma il prossimo 25 gennaio a Palazzo Mezzanotte, sede della Borsa di Milano

07

Il business dello student housing

L'annuncio fatto nei giorni scorsi da Hines, che ha detto di voler investire 500 milioni di euro nello student housing in Italia, non coglie di sorpresa gli addetti ai lavori, che da tempo segnalano la potenzialità del filone dell'immobiliare relativo alle residenze per universitari fuori sede

09

Al via l'era della Mifid 2

Il 3 gennaio si è aperta una nuova era per la distribuzione dei prodotti finanziari. Dopo una lunga attesa e diversi rinvii per consentire agli operatori di mercato di arrivare pronti all'appuntamento, è infatti entrata in vigore la Mifid 2



3

12

Turismo: giro d'affari da 577 mln per l'Epifania

Durante il fine settimana dell'Epifania saranno circa 2 milioni e 662 mila gli italiani in movimento, il 10,7% in più rispetto allo scorso anno. Nel 95,2% dei casi la destinazione prescelta sarà l'Italia, mentre per il restante 4,8% verranno privilegiate mete estere

14

Immobiliare retail: locazioni record in via Monte Napoleone

Il nuovo anno si apre con un mercato immobiliare italiano Retail High Street ancora in positivo, registrando le migliori performance nella città di Milano

16

Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



7



9

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno III - 2018
Numero 187
6-12 gennaio

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

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

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



25 gennaio 2018 RE ITALY

Manca ormai poco all'edizione invernale 2018 di RE ITALY, la sesta, in programma il prossimo 25 gennaio alla Borsa di Milano.

Monitorimmobiliare, Borsa Italiana, le associazioni di categoria e gli operatori

del settore immobiliare e di quello finanziario si incontreranno per fare il punto sul mercato e delineare le strategie di crescita. Un momento di confronto, aggiornamento, incontro degli stati generali del settore.

Ospite d'onore

Guest star di questa edizione sarà ancora **Giulio Tremonti**, avvocato, accademico e già ministro dell'Economia, con uno speech con uno speech sulle prospettive economiche: i nuovi assetti, le nuove sfide, i nuovi pericoli e i nuovi vincitori.

Le anticipazioni

Poste Italiane organizza la Cerimonia di conferimento **annullo filatelico speciale a RE ITALY**, con la timbratura della cartolina dell'evento.

Da segnalare anche la tavola rotonda sui **grandi progetti** del 2018, che vedrà come relatori: Giuseppe Bonomi, amministratore delegato Arexpo; Armando Borghi, amministratore delegato Citylife; Giuseppe Roveda, amministratore delegato Aedes Siiq; Attilio di Cunto, amministratore delegato EuroMilano; Pierfrancesco Maran, assessore all'Urbanistica, Verde e Agricoltura del Comune di Milano.

Un momento di approfondimento sarà dedicato al rapporto tra **"Fondi immobiliari e Borsa"**, con la partecipazione di: Emanuele Caniggia, amministratore delegato DeA Capital Real Estate; Giampiero Schiavo, amministratore delegato Castello Sgr; Carlo Alessandro Puri Negri, presidente Aedes Siiq e Sator Sgr; Stefano Cervone, consigliere delegato Nova Re Siiq, Gruppo Sorgente, Mario Abbadessa, amministratore delegato di Hines.

Finanza in primo piano

Da mettere in agenda anche un focus sui **Piani Individuali di Risparmio**, che da quest'anno si aprono anche al comparto immobiliare. Il primo anno di applicazione della normativa di favore per chi investe almeno il 21% in titoli a media e bassa capitalizzazione si è chiuso con una raccolta superiore ai 10 miliardi di euro, sopra ogni più rosea aspettativa, e adesso nell'orizzonte degli investitori





entrano anche i titoli del real estate. L'anno da poco iniziato sarà decisivo anche per la soluzione del problema principale per le banche italiane, l'enorme mole di crediti deteriorati ancora in portafoglio. **“NPL: le novità del 2018”** è il titolo del convegno sul tema organizzato da RE Italy, con la partecipazione di addetti ai lavori.

Infine spazio a un focus sui **“Servizi per l'immobiliare”** e a quello sulle **“Previsioni di mercato”**, con la parola agli analisti: Luca Dondi, managing director Nomisma; Mario Breglia, presidente Scenari immobiliari; Simone Roberti, head of research Colliers; Raffaella Pinto, head of research CBRE; UBS.

Sarà presentato anche il Comitato Scientifico permanente, del quale fanno parte con ruolo consultivo 100 imprese e

associazioni italiane.

E tanto altro ancora.

Come partecipare

Le aziende abbonate hanno a disposizione due inviti, i posti rimanenti (questa edizione ha una capienza massima complessiva di 450 invitati) sono a disposizione degli sponsor e degli ospiti internazionali. 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, SIQ, Sviluppatori al tavolo, insieme.

Gli aggiornamenti sul programma e le modalità di accredito sono disponibili sul sito **www.reitaly.it**

WE SEE PROPERTY FROM ALL ANGLES

Savills Investment Management SGR SpA è una società del gruppo Savills Investment Management

Con i suoi 290 dipendenti e 18 uffici in Europa e Asia, da oltre 25 anni Savills Investment Management offre servizi di gestione di portafogli immobiliari, anche attraverso l'istituzione di fondi di investimento alternativi, puntando sulla selezione e massimizzazione di opportunità di investimento studiate per soddisfare le esigenze dei propri clienti.

■ Fondi ■ Consulenza ■ Partnership strategiche

savillsim.com

savills | investment
management

Il business dello student housing

Cresce il mercato delle residenze per chi arriva nelle città universitarie. Un filone che attira operatori di peso a livello internazionale



L'annuncio fatto nei giorni scorsi da **Hines**, che ha detto di voler investire 500 milioni di euro nello student housing in Italia, non coglie di sorpresa gli addetti ai lavori, che da tempo segnalano la potenzialità del filone dell'immobiliare relativo alle residenze per universitari fuori sede.

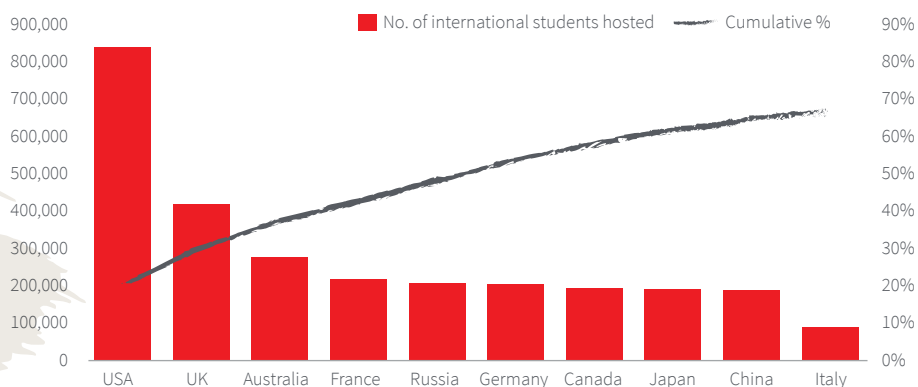
In un'intervista a *Il Sole 24 Ore*, il country manager italiano del colosso americano, **Mario Abbadessa (che parteciperà in qualità di relatore a RE ITALY)**, indica gli obiettivi d'investimento: campus universitari innovativi, realizzati secondo i migliori standard a livello internazionale, che sposano i principi del microliving.

Hines ha individuato le prime due iniziative con le quali partire: un complesso immobiliare vicino all'Università Bocconi di Milano e uno a Firenze. Le due strutture insieme avranno una disponibilità di circa 1.200 letti.

JLL ha realizzato uno studio sullo student housing, che mette in evidenza le principali tendenze cui gli investitori dovrebbero porre una certa attenzione e individua sei mercati Europei nei quali il settore è maturo e pronto per una importante e sostenuta crescita: Francia, Germania, Irlanda, Italia, Paesi Bassi e Spagna. Fondi istituzionali, private equity e operatori consolidati – sia internazionali che nazionali – cercano nuovi portafogli in nuovi mercati. JLL stima che ci siano attualmente 4-5 miliardi di euro di capitale per l'acquisto di alloggi per studenti in tutta l'Europa. Le Università del Vecchio Continente sono in grado di ottenere una quota sempre più ampia del mercato internazionale degli studenti grazie all'esplosione degli **English Taught Programmes**, attualmente dominato dagli Stati Uniti e dal Regno Unito.

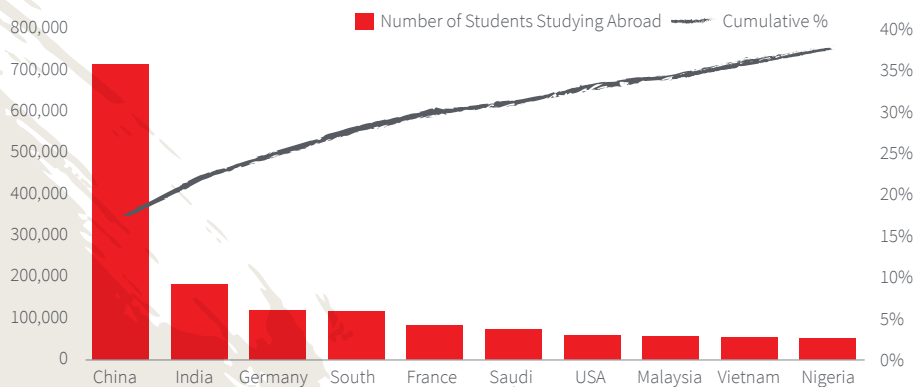
Global flow of students – Main markets for international students and where they come from

Top 10 Destination Countries



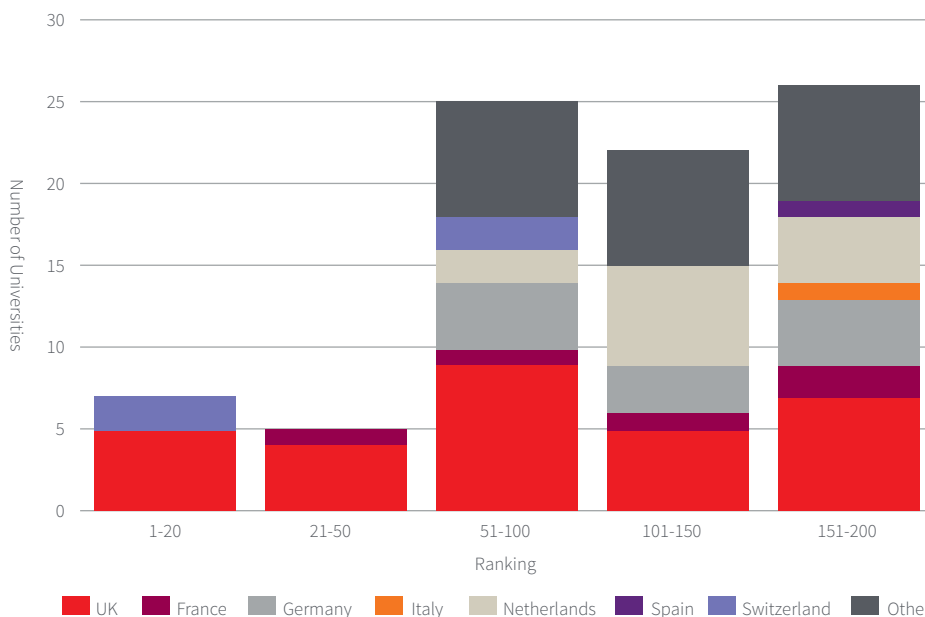
Source: UNESCO

International Students



Source: UNESCO

QS World rankings by country



Source: QS

Al via l'era della Mifid 2

Si apre una nuova era per distribuzione di prodotti finanziari. La Direttiva europea impone maggiore trasparenza sui costi e procedure in chiaro nella definizione degli investimenti più adatti al singolo cliente



Il 3 gennaio si è aperta una nuova era per la distribuzione dei prodotti finanziari. Dopo una lunga attesa e diversi rinvii per consentire agli operatori di mercato di arrivare pronti all'appuntamento, è infatti entrata in vigore la **Mifid 2**, Direttiva europea incentrata su tre filoni: trasparenza nella comunicazione, adeguatezza dei prodotti ed educazione finanziaria per gli investitori.

Cosa cambia

Partendo dal primo versante, viene stabilito l'obbligo di indicare chiaramente i costi a carico del cliente, quindi non più solo in percentuale, ma nel loro ammontare in euro. La comunicazione deve essere aggiornata con cadenza annuale, distinguendo in maniera chiara tra costo della consulenza e commissioni sui prodotti. Gli intermediari finanziari



devono fornire maggiori informazioni al cliente rispetto a quanto previsto finora, in modo da metterlo nelle condizioni di comprendere le caratteristiche del prodotto, per valutare che siano in linea con il proprio profilo di rischio e gli obiettivi di rendimento che si è dato. Inoltre il prodotto d'investimento deve essere adeguato per il preciso profilo di cliente, considerando le sue esigenze, la predisposizione al rischio e le **competenze finanziarie**. Queste ultime dovrebbero crescere sia alla luce della crescente informativa imposta agli intermediari, sia sulla spinta dei programmi di formazione previsti dai soggetti pubblici.

Le attese del mercato

Per **Marcello Agnello**, direttore commerciale di Assiteca Sim, il cambiamento principale sarà quello che definisce la **“morte del commesso multibrand”**. Finora il sistema è stato più o meno il seguente: la società prodotto costruiva e immetteva sul mercato fondi comuni e comparti di Sicav che, alla luce di accordi distributivi, venivano poi collocati dal distributore ai clienti. “In capo al produttore, salvo il rispetto delle normative vigenti su prospetti

e documenti informativi da rendere disponibili e pubblici, non gravava alcun onere particolare verso il risparmiatore”, ricorda Agnello. “Al distributore, reti di consulenti finanziari (ex promotori) e bancari, una volta rispettati gli obblighi informativi, di trasparenza e di condotta cui era tenuto, era pressoché consentito vendere qualsiasi strumento a qualunque cliente previa la verifica dell’adeguatezza dello stesso al profilo di rischio”. In virtù di questo contesto, tutte le principali società di distribuzione negli anni hanno siglato molteplici accordi con i principali marchi dell’asset management italiano e soprattutto internazionale, arrivando ad averne anche alcune decine”.

Con la Mifid 2 lo scenario cambia: produttori e distributori sono tenuti a una serie di adempimenti con l’obiettivo di assicurare che l’interesse del cliente venga perseguito durante tutte le fasi di vita dei prodotti emessi, da quando sono pensati e realizzati, a quando sono commercializzati e mantenuti nel portafoglio degli investitori. “Le nuove incombenze”, spiega, “comporteranno impiego di tempo e risorse che inevitabilmente produrranno due effetti: maggiori oneri e minori accordi distributivi”.

“

Viene stabilito l'obbligo di indicare chiaramente i costi a carico del cliente, quindi non più solo in percentuale, ma nel loro ammontare in euro. La comunicazione deve essere aggiornata con cadenza annuale, distinguendo in maniera chiara tra costo della consulenza e commissioni sui prodotti

”

Banche, stime premature

Vista dal lato dell'offerta, Mifid 2 produce inevitabilmente una pressione sui margini e provoca un incremento dei costi per la ricerca e la compliance.

Proprio questa novità normativa è tra i motori del risiko appena partito nel settore del risparmio gestito. **Indosuez Wealth Management** ha raggiunto un accordo con i soci storici di Banca Leonardo per rilevare la maggioranza della società italiana. Ersel ha firmato un impegno con **Banca Albertini Syz** che nei prossimi mesi porterà la società della famiglia Giubergia ad acquisire da Syz il 64,3% delle azioni. All'inizio dell'autunno era stato raggiunto un accordo per la cessione del 68% di Banca **Intermobiliare**, da tempo messa

in vendita dai commissari liquidatori di Veneto Banca, a Trinity Investments Designated Activity Company. A passare di mano, dunque, sono soprattutto le realtà di piccole dimensioni, evidentemente in difficoltà a gestire i costi crescenti della nuova normativa. Per gli analisti di **Standard and Poor's** è comunque prematuro rivedere i rating sulle società finanziarie. Di sicuro l'impatto sarà negativo per i broker e le banche d'affari e parzialmente negativo per gli asset managers, scrivono gli analisti, mentre sarà positivo per le infrastrutture dei mercati finanziari e tutto sommato gestibile per le banche. Quanto all'impatto sui conti delle singole società è invece ancora presto per prendere posizione.





Turismo: giro d'affari da 577 mln per l'Epifania

Durante il fine settimana dell'Epifania saranno circa 2 milioni e 662 mila gli italiani in movimento, il 10,7% in più rispetto allo scorso anno. Nel 95,2% dei casi la destinazione prescelta sarà l'Italia, mentre per il restante 4,8% verranno privilegiate mete estere.

Sono questi i risultati dell'indagine sul movimento degli italiani per la festività del 6 gennaio realizzato da Federalberghi con il supporto dell'istituto ACS Marketing Solutions.

Tra i vacanzieri, 1 milione 455 mila si metterà in movimento esclusivamente per la festività del 6 gennaio, 367 mila sono già in viaggio da Capodanno mentre 840 mila hanno optato per una vacanza da Natale alla Befana.

Per coloro che partiranno in occasione dell'Epifania, la durata media della vacanza si assesterà sulle 3,1 notti, con una spesa media pro capite di 397 euro, di cui 387 euro per chi rimarrà in Italia e



594 euro per chi sceglierà l'estero. Il giro di affari si attesterà sui 577 milioni di euro contro i 437 dello scorso anno, facendo registrare un incremento del 32%. L'alloggio preferito sarà la casa di parenti o amici nel 32,7% dei casi (36,7% lo scorso anno), seguito dall'albergo con il 26,1% (rispetto al 20,1% del 2017). Il 47,9% degli italiani, contro il 28,3% dello scorso anno, hanno prenotato o intendono prenotare la vacanza utilizzando il sito internet dell'albergo o contattando la struttura tramite telefono o e-mail.

Tra coloro che rinunciano alla vacanza, il 45,2% dichiara di non partire per motivi economici: i numeri sono consistenti ma in netto calo rispetto allo scorso anno (51,1%). Il 21,4% è rimasto a casa per motivi di salute, il 18,1% per motivi familiari e il 14,3% a causa di impegni di lavoro. Da citare anche un 13,1% che farà le vacanze in un altro periodo.

Bernabò Bocca, presidente di Federalberghi: "Le previsioni sul movimento turistico per la festività

dell'Epifania, mostrano un Paese che torna ad essere prudentemente ottimista. Sembra che gli italiani stiano risvegliando da una sorta di stasi, provocata dall'onda d'urto della crisi, mettendo tra le priorità il progetto-viaggio, principalmente in Italia e per un periodo di tempo economicamente sostenibile. Stiamo assistendo all'espressione di un nuovo impulso che contribuisce a far superare il timore dell'incognita di spesa cui solitamente si va incontro in occasione di un soggiorno fuori casa. Lo scenario che si è configurato conferma il trend di crescita registrato a Natale e Capodanno il giro di affari previsto tocca i 577 milioni di euro, con un incremento consistente rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Con questo non possiamo dire che la crisi sia totalmente alle spalle, ma senza dubbio si evidenzia l'approccio più fiducioso dell'italiano in viaggio per le festività. Vale la pena di cogliere il senso di un avanti tutta nella consapevolezza che quanto più si darà sostegno concreto al settore che lavora per l'Italia, tanto più si potrà proseguire sulla strada dell'ottimismo".



Immobili retail: locazioni record in via Monte Napoleone

Il nuovo anno si apre con un mercato immobiliare italiano Retail High Street ancora in positivo, registrando le migliori performance nella città di Milano. Le vie dello shopping meneghine hanno concluso il 2017 con trend in generale crescita e con un forte interesse da parte dei brand mondiali, attratti dal prodotto prime milanese e dai suoi rendimenti lordi, che oscillano dal 2,5% al 5%.

È questo lo scenario che emerge dal

report “Fashion High Street – 2017”, realizzato dal dipartimento di ricerca interno di World Capital, in collaborazione con Federazione Moda Italia e Global Blue.

Tra le high street italiane, è via Monte Napoleone a Milano a conseguire il record nella locazione di immobili retail con un prime rent pari a 10.300 euro al mq/anno.

Nel 2017 è stata sempre via Monte



Napoleone a registrare la performance migliore, grazie ad una crescita del 34% nei canoni di locazione rilevata nell'arco di tre anni.

Su scala mondiale, la high street milanese si posiziona al 6° posto per canone di locazione annuo; a precederla Oxford Street – West a Londra (14.000 euro al mq/anno) e Avenue des Champs-Élysées a Parigi (14.500 euro al mq/anno), mentre il record mondiale si registra nella Fifth Avenue a New York con 31.000 euro al mq/anno.

Neda Aghabegloo, responsabile

dipartimento di Ricerca di World Capital: “Via Monte Napoleone si riconferma tra le high street italiane più ambite da parte degli investitori e via dello shopping più lussuosa del Paese. La high street meneghina ha registrato nel 2017 la migliore performance nel mercato immobiliare retail italiano, generando competitività tra brand, ma anche soddisfazione da parte dei consumatori, ammaliati dalle sue prestigiose vetrine. A tal conferma, il 36% della spesa turistica internazionale, effettuata in Italia, viene registrato proprio nella città di Milano.”



In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



Algebris: Nike RE deposita concordato per Porta Vittoria

Pare avviata verso la soluzione la vicenda di Porta Vittoria a Milano. Nike Real Estate, controllata dal fondo Algebris NPL II, ha presentato una proposta di concordato nell'ambito del fallimento della società immobiliare Porta Vittoria.

[vai alla notizia >](#)

RE ITALY WINTER FORUM

Giovedì 25 Gennaio 2018
RE ITALY 2018 WINTER FORUM

RE ITALY 2018 Winter Forum - Il programma

Il programma provvisorio, in continuo aggiornamento, è disponibile sul sito www.reitaly.it

[vai alla notizia >](#)



Regno Unito: rallenta la crescita del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare del Regno Unito, a fine 2017, mostra segnali di rallentamento. Secondo il rapporto mensile dell'istituto Nationwide, nel mese di dicembre, i prezzi delle abitazioni hanno mostrato un incremento del 2,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

[vai alla notizia >](#)



Usa: spese per le costruzioni in aumento

Le spese per costruzioni negli Usa a novembre, in base ai dati destagionalizzati, sono aumentate dello 0,8% a livello mensile, superando le attese del mercato, che si aspettava una crescita dello 0,5%. Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa, puntualizzando che il dato di ottobre è stato rivisto al ribasso, da +1,4% a +0,9%.

[vai alla notizia >](#)



FIMAA: la proroga dei bonus fiscali non basta per il rilancio

Dalla legge di Bilancio 2018 ci aspettavamo di più per il settore immobiliare. La proroga dei bonus fiscali, a partire dalla cedolare secca al 10% per i contratti a canone concordato e l'introduzione del bonus verde, sono elementi positivi ma ancora insufficienti per trasformare i segnali di ripresa, in vera crescita.

[vai alla notizia >](#)



MIT: nuove risorse per linee metropolitane e urbane

Il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Graziano Delrio, ha firmato il decreto di riparto di 1,397 miliardi per le linee metropolitane, filoviarie e del trasporto rapido di massa in città metropolitane e altre città.

[vai alla notizia >](#)



Confedilizia: bene intervento su prima casa ma Imu e Tasi pesano ancora

Matteo Renzi scrive su Facebook: "Chi ha la casa di lusso o la seconda casa paga l'Imu, chi ha la prima non più". Comprendiamo la soddisfazione del Segretario del Partito democratico per una misura varata dal suo Governo...

[vai alla notizia >](#)



Mandelli (FI) con Confedilizia: Il rilancio passa dall'immobiliare

Il senatore di Forza Italia Andrea Mandelli è intervenuto nel dibattito aperto da Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Secondo il senatore "Il rilancio dell'economia italiana passa anche, e soprattutto, dalla ripresa del settore immobiliare".

[vai alla notizia >](#)



È nata **Agire**, da una lunga storia con radici profonde. Il mercato immobiliare necessita di risposte diverse, di proattività, di un approccio innovativo e di un respiro internazionale con una grande conoscenza locale. **Agire** è la più grande società italiana indipendente dedicata ai servizi immobiliari: agile, dinamica e moderna. Venite a scoprire la differenza.

l'immobiliare è in movimento

- property management
- advisory and feasibility
- project management
- valuation
- due diligence
- development management
- facility and global services
- pilotage
- retail management
- design and engineering

Agire è nata dalla fusione di:

 arcotecnica

 IPI SERVIZI

 arcoengineering

 groma

www.agi-re.com