

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2016  
Numero 36  
24-30 dicembre

# REVIEW

WEB EDITION

## Un 2017 molto interessante



Tutti i nomi e i protagonisti  
di RE ITALY 19 gennaio



Mutui, crescono  
ancora le erogazioni



Stabili le sofferenze  
delle banche italiane



La Brexit inizia a pesare  
sul mercato scozzese

# | Sommario

## 4 LA COPERTINA

Trabattoni (Ubp): Il 2017 sarà molto interessante (video)

## 6 PRIMO PIANO

Kruk: NPL al centro dell'agenda (intervista)

## 11 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

## 14 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

## 20 MERCATO

Cagliari rialza la testa

## 22 REPORT

Città cinesi in costante crescita



Il 2017 si presenta come un anno ricco di incognite. Per Trabattoni (Ubp) la migliore asset class resta quella azionaria, anche per carenza di alternative



6

I non performing loans cominciano a decollare nel mercato italiano, tra nuovi player e prezzi più ragionevoli rispetto al passato. Review a colloquio con Kruk

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management  
Anno 2016  
Numero 36  
24-30 dicembre

# REVIEW

WEB EDITION

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

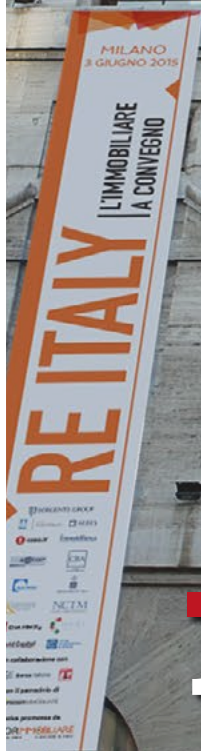
Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

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

## WINTER FORUM



# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana



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 riceverà due inviti automaticamente.

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



# Il 2017 sarà molto interessante

Un contesto di crescita economica lenta, ma con minori incognite rispetto a quelle viste nel 2016, e opportunità di rendimento solo per chi avrà la capacità di scegliere i cavalli vincenti.

È lo scenario per il 2017 secondo l'analisi di **Luca Gabriele Trabattoni**, country head Italy and Mediterranean Countries di **Ubp**.

## Come si prepara la vostra società al nuovo anno?

“Riteniamo che sarà molto interessante perché le opportunità non mancheranno, pur a fronte di un contesto macro non molto dissimile da quello

del 2016, con una crescita economica lenta, ma stabile”.

## A livello di asset class, dopo i nuovi massimi storici di Wall Street e diversi listini europei, guardate ancora con interesse all'azionario?

“L'equity resta l'asset class preferite, anche se non prevediamo rialzi generalizzati. Ad esempio ci piacciono le small cap americane, seguendo un **approccio value**. Riteniamo che Wall Street potrà continuare a crescere fino a che Trump si insedierà e si vedranno i primi programmi della nuova amministrazione”.

Un 2017 ad alta tensione

MONITOR



La videointervista a Luca Gabriele Trabattoni

**“Il Giappone è un’economia molto legata a quella statunitense. Molte azioni nipponiche sono sottovalutate”**

#### Quanto all’Europa?

“Anche in questo caso preferiamo le small cap e anche le mid cap, mentre le large cap potrebbero risentire della crescita lenta dovuta alle prossime elezioni in Francia e Germania. Complessivamente il pil mondiale dovrebbe salire nell’ordine del 3,5%, con gli Usa sopra il 2% e l’Eurozona che a fatica supererà l’1% di progresso. L’Italia dovrebbe restare poco sotto questa soglia poiché i consumi sono tuttora moderati. Guardando al di fuori del Vecchio Continente, puntiamo molto sul **Giappone**, un’economia molto legata a quella statunitense. Per altro molte azioni nipponiche, come gli industriali, sono sottovalutate”.

#### Qual è la vostra view sugli emergenti?

“Molti avevano pronosticato un rallentamento



della crescita, soprattutto in Cina, cosa che in realtà non si è verificata. Stiamo assistendo a una stabilizzazione, che potrebbe addirittura aprire le porte a una nuova accelerazione. L’economia cinese è in forte cambiamento: i benefici dovrebbero vedersi nel 2017. Comunque diciamo di mantenere le posizioni o incrementarli leggermente, ma senza eccedere nella fiducia. Anche per i grandi malati tra i Brics, vale a dire Russia e Brasile, la prospettiva è vista in miglioramento, grazie alla ripresa della domanda interna e alla crescita dei prezzi delle commodity”.

#### Chiudiamo il quadro con una panoramica sulle commodity e l’immobiliare?

“Quanto alle materie prime, stiamo assistendo a un cambio di paradigma per quel che concerne i prezzi petroliferi. L’accordo tra Opec e gli altri Paesi produttori ha spinto già al rialzo l’oro nero. Questo scenario dovrebbe favorire i mercati emergenti e portare un pochino di inflazione anche in Europa, che finora ha sofferto su questo fronte. Sempre che non si vada al di là dei 60-70 dollari al barile.



# NPL al centro dell'agenda

Le banche che cominciano ad accettare valorizzazioni più basse rispetto al passato.

I nuovi player internazionali che si affacciano sul mercato italiano.

Le normative approvate nei mesi scorsi dal Governo per favorirne lo smaltimento.

Il mercato italiano dei **non performing loans** sta finalmente decollando, il che è indubbiamente una buona notizia non

solo per il settore finanziario, ma anche per le ricadute sull'economia reale in termini di maggiori erogazioni a famiglie e imprese.

Il tema sarà tra gli assi portanti di RE ITALY, l'evento organizzato da Monitorimmobiliare, in programma il prossimo 19 gennaio a Milano, presso la suggestiva cornice di Palazzo Mezzanotte, sede di Borsa Italiana.



RE ITALY - 19 gennaio 2017

## Convegno NPL, le opportunità di un mercato vasto e complesso

Il panel del convegno “NPL, le opportunità di un mercato vasto e complesso” vedrà tra i relatori: Massimo Massimilla, ceo Algebris Investments Italy; Andrea Cornetti direttore generale Prelios Sgr; Italfondiaro; Paolo Berlanda, amministratore delegato Polis Fondi Sgr. A coordinare i lavori sarà **Federico Sutti**, country managing partner studio legale Dentons.

Del tema abbiamo parlato con **Alessandro Scorson**, direttore strategie di Kruk, multinazionale specializzata nella gestione e valorizzazione degli NPL da poco sbarcata in Italia.

### Cominciamo col dire a chi non vi conoscesse chi è Kruk?

“Siamo un gruppo polacco, fondato a Breslavia nel 1998, e quotato alla Borsa di Varsavia. È composto da 14 società presenti in sette Paesi, con oltre 3mila collaboratori.

Con un utile netto di 42 milioni nei primi nove mesi di quest’anno, Kruk è già

leader del centro Europa nel mercato della gestione dei crediti e ora punta a diventare una delle prime tre aziende al mondo nella gestione del credito entro il 2019, rafforzandosi prima di tutto nell’Europa occidentale. Quanto agli aspetti di business, sgravando le banche di asset non più strategici, con il nostro intervento alleggeriamo i bilanci favorendo la destinazione di risorse e capitali verso una nuova erogazione del credito. Anche sul fronte dei debitori, che noi consideriamo i nostri clienti, facendo rientrare in bonis centinaia di migliaia di persone e imprese facilitiamo l’accesso al credito per il rilancio dell’economia”.

### Cosa vi aspettate dall’Italia?

“Si tratta di un mercato che da poco sta assumendo consistenza su questo fronte, ma che ha un potenziale enorme, dato che i crediti malati in pancia alle banche italiane superano i 300 miliardi di euro. E non dimentichiamo che il problema coinvolge anche altre aziende, come le utility e le tlc.



La videointervista ad Alessandro Scorsone

Per queste ragioni nelle scorse settimane abbiamo acquisito una società, la Credit Base di La Spezia, con l'obiettivo di renderla l'hub delle nostre operations. Ma siamo presenti in Italia già da un anno con la società di collection e i veicoli di investimento, tanto da aver acquisito portafogli di NPL di un certo peso da Unicredit (940 milioni), Mps (350 milioni), Ubi (83 milioni) e Locam (150 milioni) per un totale di un miliardo e 520 milioni, diventando nei fatti uno dei principali interlocutori della complessa stagione del rafforzamento del sistema creditizio italiano”.

**In Italia puntate soprattutto sui crediti deteriorati relativi al credito al consumo, mentre altrove seguite anche il comparto immobiliare. Come mai?**

“Non abbiamo preclusioni verso il mattone italiano. Siamo entrati nella Penisola seguendo la strategia già applicata negli altri mercati in cui siamo presenti. Facciamo un primo passo rilevando crediti non garantiti nel campo della consumer finance; in seconda battuta è previsto il passaggio a quelli concessi alle piccole e medie imprese e a

**“In Italia il mercato sta da poco assumendo consistenza, ma ha un potenziale enorme, dato che i crediti malati in pancia alle banche superano i 300 miliardi”**

quelli garantiti da sottostanti immobiliari. Entro due anni dovremmo completare la copertura del settore”.

**A suo avviso cosa manca per portare a regime il mercato italiano degli NPL?**

“Lo scenario è in positiva evoluzione e preso le recenti normative di settore produrranno effetti positivi. Aspettiamo di capire come andranno a finire il risanamento di Mps e la duplice operazione di Unicredit, vale a dire cessione degli NPL e aumento di capitale. Dalla conclusione positiva di queste operazioni, il mercato italiano potrebbe trarre grandi benefici”.



**RE ITALY** WINTER FORUM

**RE ITALY Winter forum**  
**Giovedì 19 gennaio 2017**

# Programma

in via di definizione

## Apertura lavori

- Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale Confedilizia
- Gabriele Buia, presidente nazionale Ance

## NPL: le opportunità di un mercato vasto e complesso

- Andrea Cornetti direttore generale Prelios Sgr
- Italfondiaro
- Paolo Berlanda, amministratore delegato Polis Fondi Sgr
- Massimo Massimilla, ceo Algebris Investments Italy
- Modera: Federico Sutti, country managing partner studio legale Dentons

## Fondi Immobiliari e SIIQ, cosa riserva il futuro?

- Emanuele Caniggia, amministratore delegato IDEa Fimit Sgr
- Carlo Puri Negri, presidente Aedes siiq e presidente Sator Sgr
- Ivano Ilardo, amministratore delegato BNP Paribas REIM Sgr
- Giampiero Schiavo, amministratore delegato Castello Sgr (Assogestioni)
- Giovanni D'Onofrio, responsabile investimenti FIV, Cassa Depositi e Prestiti
- Modera: Alessandro Balp, partner BonelliErede

## I dati dell'Osservatorio Parlamentare Immobiliare

- Senatore Vincenzo Gibiino, presidente Osservatorio Parlamentare
- Paolo Righi, presidente Nazionale FIAIP-Rics

## NPL: come cambia il mercato dopo gli interventi di sostegno statale

- Vincenzo Macaione, ceo Primus Capital
- Ugo Debernardi, amministratore delegato Finanziaria Internazionale Investments SGR
- Giacomo Morri, professor SDA Bocconi
- Barbara Florian, senior director structured finance Standard & Poor's

## **I Legali analizzano il Real Estate: i trend del 2017**

- Emanuela Da Rin, BonelliErede
- Guido Inzaghi, DLA Piper
- Francesco Assegnati, CBA
- GOP (In attesa di conferma)
- K&L GATES (In attesa di conferma)
- Chiomenti (In attesa di conferma)

## **Affitto o acquisto? Il mercato è cambiato, l'idea degli italiani forse non ancora. Ma i conti parlano chiaro**

- Luca Dondi, Nomisma
- Marco Liera, You Invest
- Istat

## **Il Risparmio Gestito si presenta. Sinergie possibili col Real Estate?**

- Matteo Astolfi, country head Italy M&G
- Alessandro Fonzi, country head Italy, Degroof Petercam
- Marco Palacino, managing director Italy BNY Mellon IM
- Riccardo Lamanna, country head Italy StateStreet
- Stefano Petricca, ceo UK P&Co Capital

## **ABI, il tavolo di lavoro sulle valutazioni immobiliari**

- Raimondo Lucariello, direzione strategie e mercati finanziari ABI
- Assovib
- Rics (invitata)
- Tegova
- Fiabci

## **Residenza, nuova frontiera per gli investitori**

- Carola Giuseppetti, Sidief
- Giovanni Maria Benucci, Fabrica Sgr
- Gabriele Bonfiglioli, Coima Sgr
- Bruno Mangiatordi, MEF
- Daniela Becchini, INPS
- Luigi Donato, Banca d'Italia
- Enzo Albanese, amministratore unico Sigest
  
- Modera: Mario Breglia, presidente Sidief



### **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 riceverà due inviti automaticamente. Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.



## Scozia

# Si fa sentire il peso della Brexit

Secondo i dati di **Knight Frank** sul quarto trimestre 2016, i pezzi delle case di pregio nella **campagna scozzese** hanno subito un calo dell'0,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre la discesa dei prezzi considerando il dato aggregato di tutto il 2016 si attesta all'1,1%. La Land and Buildings Transaction Tax continua a costituire la principale barriera per i compratori, in

aggiunta al clima di incertezza generato dalla Brexit.

Fa eccezione Edimburgo, che vede un aumento dei prezzi pari allo 0,5% nell'ultimo trimestre, con una crescita del mercato immobiliare nel 2016 del 2,6%. Rispetto al 2015, le transazioni quest'anno sono aumentate di circa il 20%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Europa

# Crescono i prezzi del residenziale

L'area euro è alle prese con un forte aumento dei prezzi degli immobili residenziali, mentre l'inflazione misurata sull'indice armonizzato dei prezzi al consumo è rimasta su livelli contenuti. L'inflazione tendenziale nel settore abitativo dell'area dell'euro si è rafforzata nell'arco di diversi trimestri e, a metà del 2016, è tornata alla sua media di lungo periodo del **2,9 per cento**.

Questo riquadro esamina le ragioni per cui i costi degli alloggi non abbiano esercitato pressioni al rialzo sull'inflazione armonizzata attraverso la componente dei servizi. I costi degli immobili residenziali rientrano attualmente nello IAPC tramite i canoni di locazione effettivi e i piccoli interventi di riparazione; in linea teorica, invece, lo IAPC comprenderebbe l'intera spesa per i consumi connessi all'abitazione.

Al fine di migliorare ulteriormente la pertinenza e la comparabilità dello IAPC, il Sistema statistico europeo sta elaborando una misura dei costi delle abitazioni occupate dai proprietari (owner-occupied housing, OOH). In tale contesto, questo riquadro approfondisce anzitutto il legame tra prezzi e affitti degli immobili residenziali e valuta poi alcuni dati sperimentali sulle OOH pubblicati da Eurostat all'inizio di quest'anno.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Usa

## Vendite sopra le attese

Rallenta la crescita per le vendite di immobili negli Stati Uniti, ma i valori riscontrati risultano sopra le attese, segnalando il proseguimento di una **moderata ripresa** del mercato immobiliare.

Il dato, comunicato dall'Associazione Nazionale degli Agenti Immobiliari Usa, ha mostrato a novembre un aumento dello 0,7% a 5,61 milioni di unità rispetto ai 5,57 milioni rivisti di ottobre (5,6 milioni la prima lettura). Il dato risulta migliore di quanto stimato dagli analisti che avevano indicato un decremento dell'1%.

## Usa

## Salgono i mutui

Nella settimana al 16 dicembre l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti ha fatto registrare un valore di 407,3 punti, in **rialzo del 2,5%** rispetto alla settimana precedente (397,5 punti).

Lo rende noto la Mortgage Bankers Association. L'indice di rifinanziamento è aumentato del 3,0% a 1449,4 punti (1.407 la settimana precedente), mentre quello di acquisto del 2,7% a 232,9 punti (226,7 punti la settimana precedente).

## Europa

## Bene le costruzioni

A ottobre la produzione nel settore delle costruzioni è **salita dello 0,8%** interrompendo il trend del mese precedente. A settembre, l'output edilizio era stato registrato in calo dello 0,8%. Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, il dato è cresciuto invece del 2,2%. Nell'Europa dei 28 si è registrato un aumento dello 0,4% su base mensile (-0,1% a settembre) e una crescita dell'1,1% su base annua.





OLIVA  
COSTRUZIONI  
& SERVIZI

costruiamo futuro, insieme

buone feste!

Oliva Costruzioni & Servizi s.r.l.  
Napoli | Milano  
[www.olivacostruzioni.com](http://www.olivacostruzioni.com)  
[info@olivacostruzioni.com](mailto:info@olivacostruzioni.com)



## Un nuovo presidente per Sorgente Rem

**Giancarlo Cremonesi**, già presidente di Acea e della Camera di Commercio di Roma, è il nuovo presidente di Sorgente Rem, società del gruppo Sorgente specializzata nella gestione tecnico-amministrativa e di valorizzazione del patrimonio immobiliare, che gestisce oltre 200 immobili per un valore di 2,2 miliardi di euro.

Il nuovo consigliere delegato è **Manfredi de Marco**, in precedenza Direttore Area Immobili di Sorgente Sgr. In Sorgente dal 2015, de Marco vanta un'importante esperienza nel settore immobiliare, avendo lavorato in Kpmg Corporate Finance,

diverse Società di Gestione del Risparmio e in un primario gruppo di sviluppo immobiliare.

Il neo presidente Cremonesi: “Sorgente REM propone una vasta gamma di attività e servizi amministrativi e tecnici di valore aggiunto ai conduttori e ai proprietari di immobili, e ora con Archires è in grado di soddisfare anche un mercato di grande prestigio e di ampie prospettive, come quello del restauro dei beni artistici e archeologici. Ci stiamo inoltre organizzando per entrare nel settore dell’Energia e della distribuzione delle acque”.

## AssoVib pubblica i nuovi standard

AssoVib ha pubblicato sul proprio sito la versione italiana degli European Valuation Standards 2016, facilitando così l'avvicinamento degli operatori del mercato del nostro Paese a questo strumento, indicato come standard di riferimento dalla normativa europea ed italiana.

Gli Evs, sono redatti da TEGoVA, The European Group of Valuers Associations, che riunisce 64 associazioni di 35 Paesi, tra cui AssoVib, costituiscono uno dei principali punti di riferimento per la valutazione immobiliare.

Gli European Valuation Standards e la qualifica TEGoVA del valutatore immobiliare (il REV - Recognised European Valuer)



sono previsti tra gli standard di riferimento anche all'interno le "Linee Guida ABI" per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle quali AssoVib contribuisce dal 2010.

## Mutui: erogazioni in forte crescita

I mutui richiesti in Italia nel semestre maggio – ottobre 2016 sono sempre più spesso nuovi finanziamenti, mentre le surroghe diminuiscono rispetto al periodo novembre 2015 – aprile 2016 del 19,8%, perdendo terreno sia in termini assoluti, sia in termini relativi rispetto al totale dei finanziamenti erogati.

Questi i dati dell'Osservatorio condotto da Facile.it e **Mutui.it**, che ha analizzato un campione di oltre 20.000 richieste e relative erogazioni di mutuo presentate in Italia evidenziando come, nel semestre in analisi, le surroghe hanno rappresentato circa il 38% dei mutui erogati, mentre rappresentavano quasi il 50% sei mesi prima. Il valore medio delle surroghe nel periodo è stato pari a poco più di 113.000 euro, era 118.000 euro nel semestre novembre 2015 – aprile 2016.

La richiesta media registrata in Italia per un mutuo nel periodo maggio-ottobre 2016 è stata pari a 128.000 euro, equivalente al 3,2% in più rispetto al semestre precedente; guardando ai valori dell'erogato, invece, l'Osservatorio di Facile.it e Mutui.it ha registrato un importo medio di 120.000 euro, anche esso in aumento, ma in maniera meno netta (+1,3%). Crescono, in termini assoluti, anche i mutui erogati, che oggi sono il 34,1% in più rispetto a sei mesi prima. Gli italiani sembrano volersi garantire la positività degli indici attuali e, nel 70,4% dei casi, optano per un mutuo a tasso fisso; scelgono il variabile il 26,5% degli aspiranti mutuatari. Sei mesi fa le percentuali erano pari, rispettivamente, al 64,5% e al 28,1%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Banche, stabili le sofferenze

Buone notizie per i crediti deteriorati in pancia alle banche italiane.

Secondo l'ultima rilevazione dell'Abi, a fine ottobre le sofferenze al netto delle svalutazioni ammontano a **85,5 miliardi di euro**, un valore sostanzialmente stabile rispetto al dato di settembre (85,16 mld). Dal bollettino mensile dell'Abi emerge anche la riduzione (-4%) delle sofferenze

nette rispetto al picco di 89 miliardi di fine dicembre 2015.

Rispetto allo stesso mese dell'anno precedente esse sono diminuiti di circa 1,8 miliardi (-2% l'incremento annuo, in flessione rispetto al +5,3% di fine 2015). Il rapporto sofferenze nette/impieghi totali è al 4,80% (lo stesso valore di settembre 2016 e 4,85% ad ottobre 2015).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Grandi città: l'immobile rende il 4,7%

Nel primo semestre del 2016 l'analisi dei rendimenti delle abitazioni nelle principali città italiane evidenzia un rendimento annuo lordo nelle grandi città italiane intorno al 4,7%.

L'ufficio studi di **Tecnocasa** ha messo a confronto le dinamiche di crescita dei prezzi degli immobili, dei canoni di locazione e dei rendimenti, nel periodo che va dal 2004 al I semestre 2016.

L'analisi è stata effettuata nelle grandi città italiane. La curva dei prezzi è stata calcolata facendo riferimento alle variazioni degli immobili per quanto riguarda il compravenduto della tipologia "medio usato".

L'andamento delle variazioni dei canoni di locazione nel tempo è stato elaborato sul bilocale. Tra le grandi città quelle che hanno il rendimento annuo lordo da locazione più elevato sono Verona (5,9%) e Palermo (5,4%).

## Costruzioni: cala ancora la produzione

L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato a ottobre una diminuzione dello 0,9% rispetto al mese precedente. La dinamica congiunturale del trimestre agosto-ottobre rimane comunque positiva (+0,7%). Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,1% per il fabbricato residenziale, mentre segnano una diminuzione dello 0,1% sia per il tronco stradale con tratto in galleria, sia per quello senza tratto in galleria.

Su base annua, a ottobre 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario diminuisce del 2,2%, mentre per l'indice grezzo il calo è del 5,5% (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 22 di ottobre 2015). Sempre su base annua, gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,3% per il fabbricato residenziale, mentre diminuiscono dello 0,5% per il tronco stradale con tratto in galleria e quello senza tratto in galleria.



## Demanio: avanza il bando fari

Il secondo bando di gara che ha proposto in concessione fino a 50 anni 20 fari, torri ed edifici costieri ha ricevuto 54 proposte per il recupero e riuso di queste strutture. I bandi, pubblicati il 16 settembre scorso da Agenzia del Demanio e Difesa Servizi, mettevano sul mercato un numero di strutture maggiore rispetto al bando 2015.

Hanno partecipato molti investitori immobiliari italiani e stranieri, associazioni, singoli imprenditori e imprese del settore alberghiero. Comincia ora la fase di valutazione delle offerte secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La valutazione terrà conto delle soluzioni di recupero, manutenzione, fruibilità pubblica, contributo allo sviluppo locale sostenibile e la possibilità di creare un network tra più strutture.

## Sator: completata incorporazione di Aedes re

E' diventata efficace la fusione per incorporazione di Aedes Real Estate SGR in Sator Immobiliare SGR. Si completa così l'operazione che ha visto, dopo l'autorizzazione degli Organi di vigilanza, l'acquisto del 100% delle azioni di Aedes Real Estate Sgr da parte di Sator Immobiliare Sgr. Sator Immobiliare SGR mantiene lo stesso azionariato e lo stesso assetto di governance che vede presidente Carlo A. **Puri Negri** e amministratore delegato e direttore generale Paolo Rella. Sator Immobiliare SGR, che porta la sua sede legale a Milano, gestisce otto fondi di investimento immobiliare - tra i quali il Fondo quotato Investietico in liquidazione - per un valore complessivo di Asset Under Management (AUM) di circa **800 milioni** di euro.

## Kryalos, nuovo fondo Npl

Hortensia ha perfezionato la prima acquisizione di un portafoglio di 46 immobili di tipo repossessed del gruppo Intesa Sanpaolo per un investimento complessivo di circa 45 milioni di euro.

Kryalos Sgr ha costituito il Fondo d'Investimento Alternativo (Fia) immobiliare di tipo chiuso denominato "Hortensia" che sarà investito principalmente in immobili provenienti da portafogli distressed di proprietà di istituti bancari. Il nuovo fondo ha perfezionato la prima acquisizione, per un controvalore di circa 45 milioni di euro, di un portafoglio di 46 immobili del Gruppo **Intesa Sanpaolo** detenuti da società operanti nel leasing e dalla real estate owned company.

## Nuova polizza immobili

MetLife, in collaborazione con Fiaip - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - e Auxilia Finance, ha presentato Valore Affitto, polizza assicurativa che aiuta il locatore ad affittare la propria casa consentendo, anche in caso di imprevisti, di ricevere con continuità sia il canone mensile sia il pagamento delle bollette di luce e gas degli inquilini.

Valore Affitto nasce per rispondere alle esigenze del mercato degli affitti, nel quale si rileva forte domanda di strumenti che rassicurino i proprietari sulla certezza di incassare i canoni.





## La nostra azienda

Con oltre 700 sedi in tutto il mondo, di cui 75 Commercial, e oltre 7.700 collaboratori, con un fatturato globale di 409,8 milioni di euro, Engel & Völkers è una società leader a livello mondiale nell'intermediazione di immobili residenziali e commerciali di altissima qualità e yacht nel segmento premium.

A Milano, stiamo cercando nuovi collaboratori indipendenti per ampliare il nostro team.

## Consulenti settore Office Services (m/f)

### Compiti e responsabilità

- Acquisizione e vendita di immobili
- Valutazione e presentazione dei potenziali immobili
- Assistenza clienti, professionale e continua
- Implementazione delle attività di marketing e vendita

### Il Suo Profilo

- Comprovata esperienza pluriennale di vendita
- Alto livello di impegno e capacità di lavorare in modo autonomo
- Aspetto professionale e una buona reputazione personale
- Ottime capacità di comunicazione e un forte spirito di squadra
- Ottima conoscenza del pacchetto MS-Office
- Ottima conoscenza della lingua italiana
- La conoscenza di inglese e tedesco costituisce titolo preferenziale

### Cosa offriamo

In cerca di nuove prospettive? Lavorare con noi significa entrare in un clima aziendale orientato al lavoro di squadra e in un contesto altamente professionale. Le offriamo una piattaforma specializzata per la Sua indipendenza, con formazione "on the job" presso la nostra Academy. Il nostro sistema di remunerazione orientato alla vendita premia il successo personale e consente di raggiungere compensi molto elevati.

### Contatti

**Engel & Völkers Commercial Milano**  
**Via dei Bossi 7 · Milano · 20121**  
**Telefono: +39-02 944 393**  
**[milanocommercial@engelvoelkers.com](mailto:milanocommercial@engelvoelkers.com)**

contenuto esclusivo

a cura di

**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



# Cagliari rialza la testa

Una buona annata per il mercato della casa di Cagliari. Considerati i principali indicatori del mercato, non è sbagliato parlare di ritrovamento di una certa stabilità per il mercato della residenziale della città, quasi vicino ai livelli del primo decennio del secolo.

## **Crescono compravendite e fatturato**

Il capoluogo sardo nel 2016 ha avuto una **crescita delle transazioni** pari a circa il quattordici per cento rispetto all'anno precedente, con circa mille unità scambiate.

Il fatturato ha iniziato la ripresa nel 2014, raggiungendo il valore di 74 milioni di euro e ha proseguito il

**1.700** unità  
l'incremento dell'offerta  
rispetto al 2015

**1,7%**  
il calo dei prezzi medi al  
metro quadro nelle zone  
del centro e semicentro

trend positivo nel biennio successivo con oltre novanta milioni di euro nel 2016, circa il dodici per cento in più sul 2015. La tendenza sarà mantenuta anche per il prossimo futuro. Positivo anche l'indice di assorbimento, che tocca quasi il sessanta per cento nel 2016 tornando lentamente ai valori del 2011, in linea con l'andamento nazionale.

L'offerta ha mostrato un incremento più accentuato a partire dal 2014, dopo diverse annate in campo negativo, stabilizzandosi attorno a 1.700 unità tra il 2015 e il 2016. Si nota il superamento del valore di 1.630 unità registrato nel 2010.

### Prezzi ancora in calo

Ancora significativo il divario delle zone centrali e semicentrali con la periferia in merito ai prezzi medi al metro quadro. La zona del centro riporta un **calo dei prezzi medi** nominali dell'1,7 per cento rispetto al 2015, in linea con la tendenza nazionale dello 0,6 per cento in meno. Più accentuata la contrazione nel resto della città, che registra un calo delle quotazioni attorno al cinque per cento rispetto all'anno precedente. La media della città per i prezzi medi nominali nel 2016 si attesta a meno 3,4 punti percentuali per variazione annua.

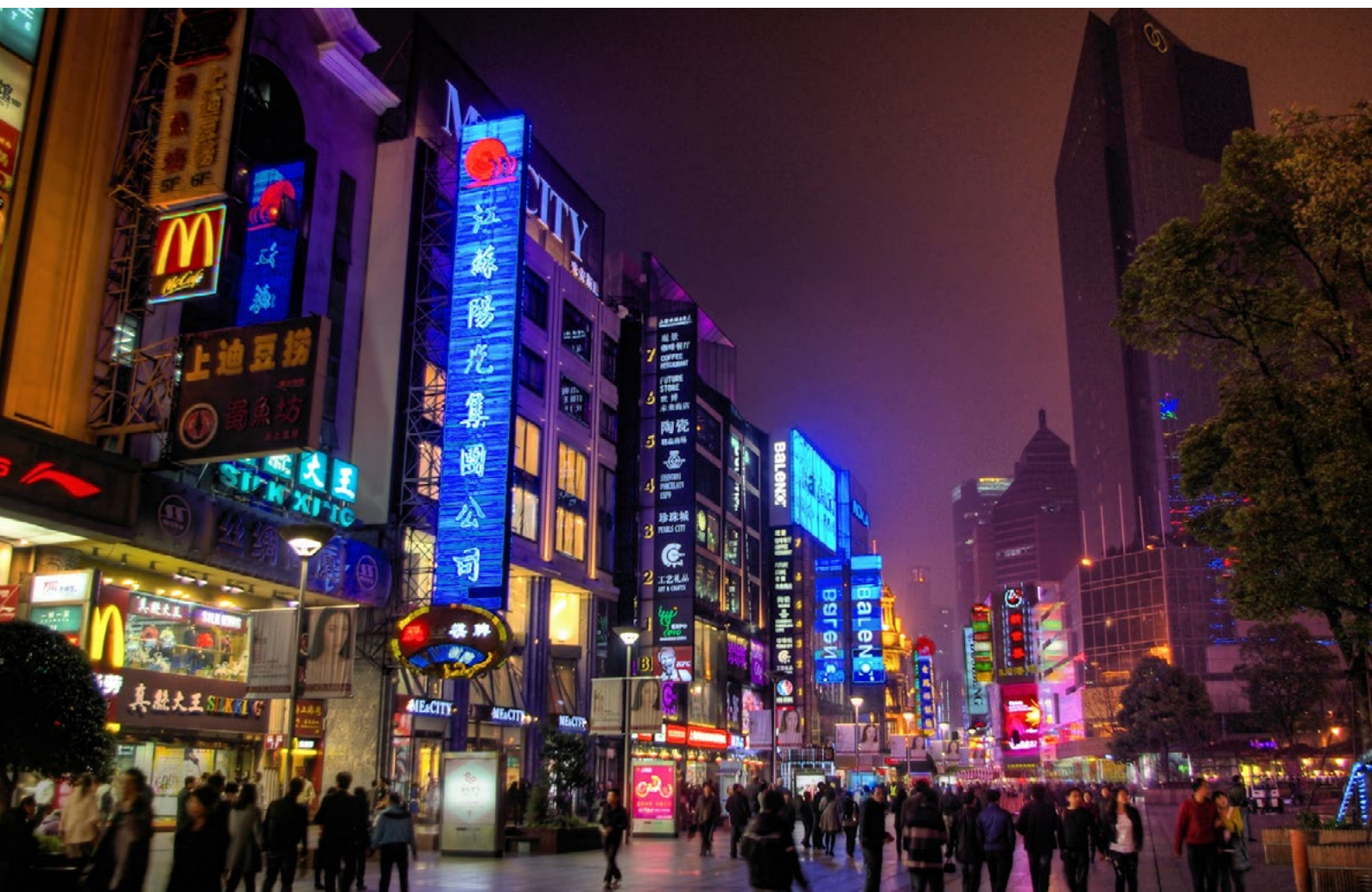
I canoni di locazione perdono il 5,6 per cento in media a Cagliari nel il 2016 rispetto al 2015. Si registrano quotazioni di cento euro al metro quadro all'anno per il 2016, mentre non si superano i settanta euro nella periferia.

#### Il mercato immobiliare residenziale di Cagliari

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016°
<b>Offerta (unità)</b>	1.630	1.570	1.340	1.360	1.500	1.720	1.700
<b>var%</b>		-3,7	-14,6	1,5	10,3	14,7	-1,2
<b>Compravendite (unità)</b>	1.060	990	700	640	760	860	980
<b>var%</b>		-6,6	-29,3	-8,6	18,8	13,2	14,0
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	104,0	94,0	72,0	64,2	73,9	81,2	91,0
<b>var%</b>		-9,6	-23,4	-10,8	15,1	9,9	12,1
<b>Assorbimento totale (%)</b>	65,0	63,0	52,0	47,0	51,0	50,0	58,0

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



# Città cinesi in costante crescita

**SCARICA  
LA RICERCA**

**+43%**

la crescita dei prezzi  
registrata a Nanjing,  
Cina

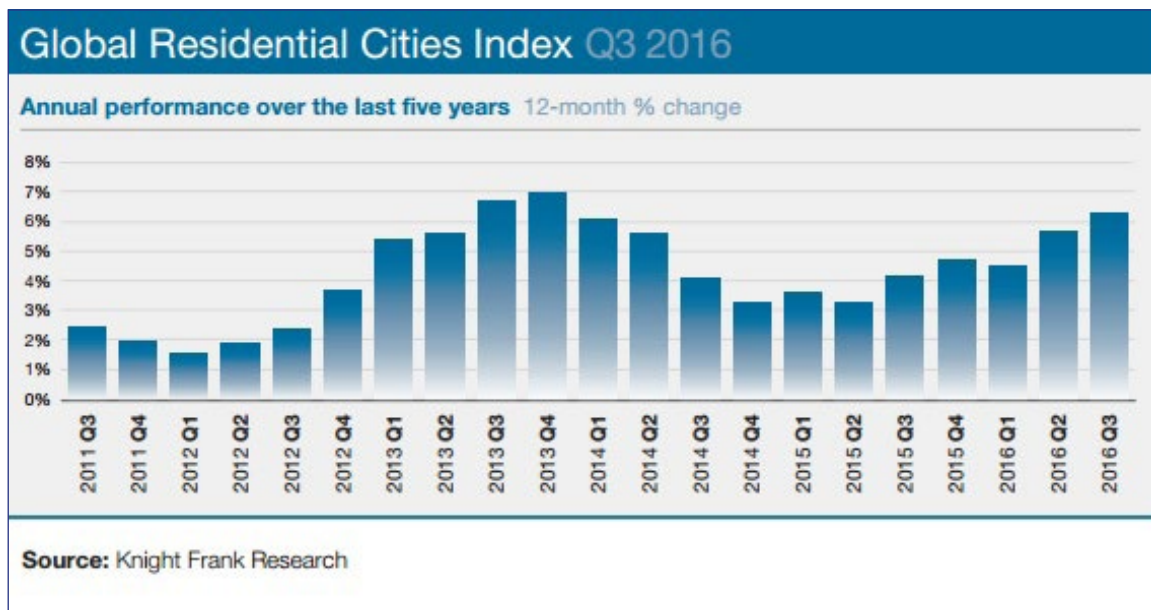
L'ultima ricerca Knight Frank sui prezzi delle case a livello internazionale ha visto le città cinesi occupare le prime posizioni nella classifica della crescita annuale dei prezzi. Se nel secondo trimestre 2016 erano sei tra le prime dieci, nel terzo trimestre la Cina occupa tutte le prime otto posizioni.

Nanjing, con un +43%, e Shanghai (+40%) hanno scavalcato per questo trimestre il polo tecnologico di Shenzhen, che assesta la sua crescita sul 35%.

L'urbanizzazione e il miglioramento del tenore di vita hanno contribuito in modo determinante a questo

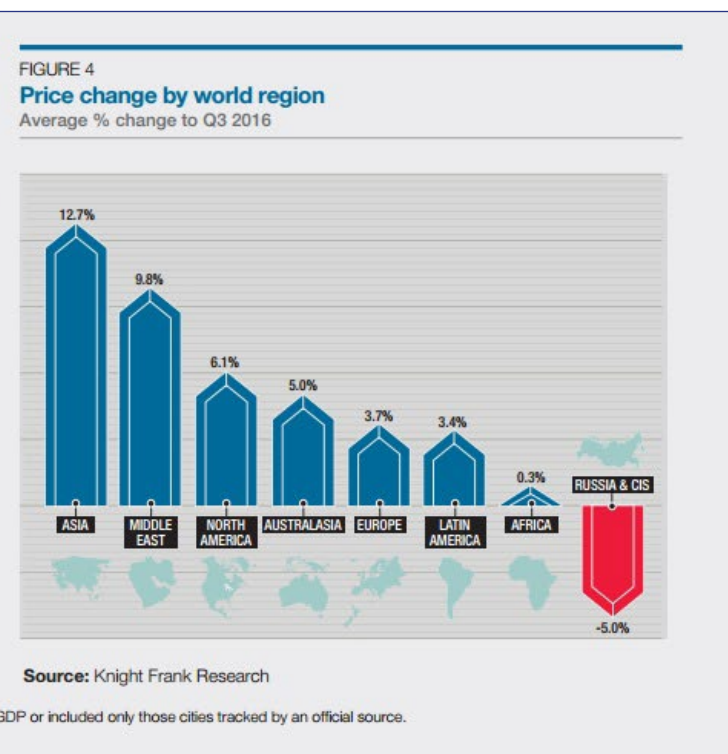
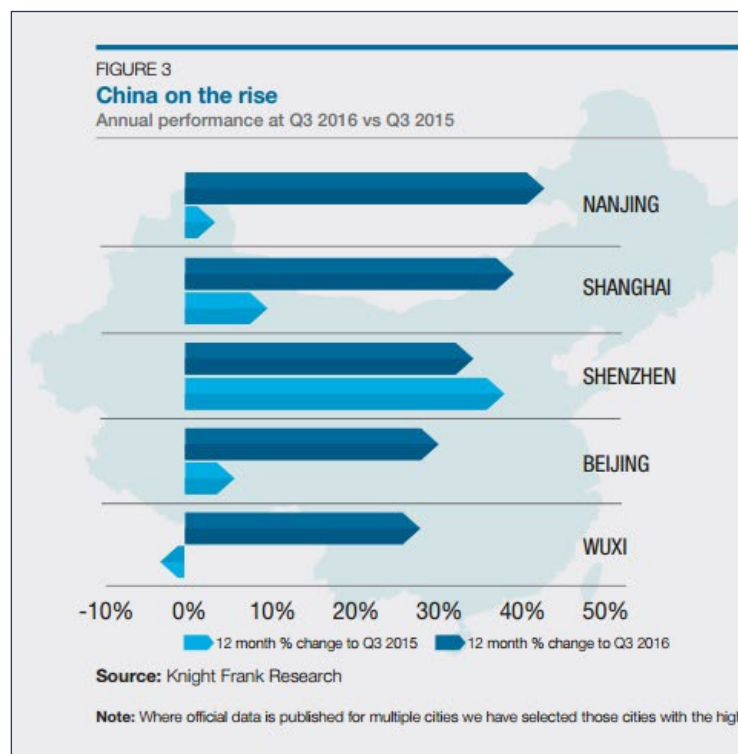
forte aumento dei prezzi, ma la crescita avviene ancora a macchia di leopardo, con le città più piccole e le zone rurali che rimangono ancora molto indietro.

Le autorità sono consapevoli del rischio bolla e hanno attuato misure preventive come controlli maggiori sui mutui erogati o, in alcuni casi, un divieto di acquisto da parte degli investitori esteri. Le restrizioni sull'acquisto delle case hanno scatenato fenomeni paradossali, come l'aumento dei divorzi finalizzati ad ottenere la possibilità di acquistare nuove proprietà. A partire da settembre si nota una frenata del tasso di crescita dei prezzi, segnale



dell'efficacia delle politiche di regolazione del mercato.

I prezzi delle case sono cresciuti rispetto all'anno precedente per il 77% delle 150 città prese in considerazione. Tredici di queste hanno registrato una crescita superiore al 20%. Delle 33 città che hanno subito cali nelle quotazioni, 20 sono in Europa.



# RE ITALY

## WINTER FORUM



# 19 Gennaio 2017

## Milano - Borsa Italiana



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 riceverà due inviti automaticamente.

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