

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 39
21 - 27 gennaio

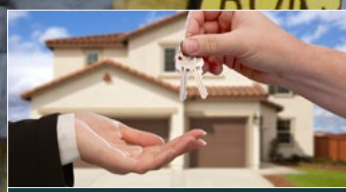
REVIEW

WEB EDITION

L'immobiliare vuole ripartire



Presidenza Assoimmobiliare,
avanza Carlo Puri Negri



Prosegue la corsa
dei mutui in Italia



Cina, record per
le compravendite



Mercato, i motori
dell'innovazione

Sommario

3 LA COPERTINA



L'immobiliare vuole ripartire
(video interviste)

9 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

11 L'ITALIA



Le News dalla Penisola

16 FINANZA

I garanti degli investitori

18 MERCATO

Trieste riprende quota

20 REPORT

I motori dell'innovazione

22 REPORT

Record di investimenti nel mercato italiano

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 39
21 dicembre - 27 gennaio

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

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

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:





L'immobiliare vuole ripartire

Oltre 500 partecipanti, tutti addetti ai lavori tra professionisti dell'immobiliare, del settore bancario e dell'asset management. Si è chiuso con numeri record il **Winter Forum 2017 di RE ITALY**, manifestazione organizzata con Borsa Italiana da Monitorimmobiliare.it presso Palazzo Mezzanotte, per fare il punto sul

mercato italiano del real estate. "E' stata l'occasione per fare il punto delle ultime normative, dei trend di mercato e delle prospettive future di un settore alle prese con un profondo processo di rinnovamento", spiega **Maurizio Cannone**, direttore di Monitorimmobiliare.it.



“E’ stata l’occasione per fare il punto delle ultime normative, dei trend di mercato e delle prospettive future di un settore alle prese con un profondo processo di rinnovamento. La qualità dei partecipanti è la conferma dei segnali di risveglio che arrivano dal mercato e che andranno testati in futuro”

“La qualità dei partecipanti è la conferma dei segnali di risveglio che arrivano dal mercato e che andranno testati nelle settimane e nei mesi a venire”.
A seguire un primo estratto delle interviste realizzate nelle pause dei lavori. Nei prossimi giorni saranno pubblicati i video integrali dei singoli convegni.

Silvia Cappelli, board member Tegova
“La valutazione immobiliare è tra gli elementi più importanti per la valutazione del rischio per cui può offrire un contributo importante per superare il problema dei non performing loans in pancia alle banche italiane. Tegova e Assovib sono in favore di valutazioni qualificate e indipendenti che possano aiutare il mercato a evolvere. Il rispetto degli standard internazionale aiuta a ridurre il rischio che emergano problemi durante la storia di un finanziamento”.



Carlo Alessandro Puri Negri, presidente Aedes Siiq

“Quanto al mercato residenziale, il 2017 dovrebbe registrare un’ulteriore crescita del numero di transazioni del mercato residenziale, complice un atteggiamento propositivo da parte delle banche. Lo scenario è diverso per il non residenziale: in questo caso ci sono tanti mercati. Fuori da Roma e Milano il mercato è molto difficile, se non per i centri commerciali. È in atto una polarizzazione del mercato”.

Antonio Campagnoli, co-direttore CEVI, presidente FIABCI Italia

“Il settore del risparmio gestito evidenzia legami crescenti con l’immobiliare.

Almeno il 4% degli investimenti va nell’immobiliare. Si tratta quindi di un settore cruciale per chi investe sui mercati finanziari.

Per altro, dopo anni di calo delle valutazioni, oggi si creano nuove opportunità soprattutto perché si ragiona in termini di mercato unico a livello europeo”.

Sandro Ghirardini, E-Valuations

“La valutazione immobiliare è uno strumento di decisione per chi deve prendere decisione su acquisto, investimento o finanziamento. Avere un quadro chiaro del valore è indispensabile per una scelta consapevole.



La videointervista a
Carlo Alessandro Puri Negri



La videointervista a Enzo Albanese



La videointervista a Silvia Cappelli



La videointervista a Mario Breglia

Quindi i due elementi essenziali sono un valido professionista e l'accesso a dati oggettivi”.

Paolo Righi, presidente Nazionale FIAIP

“Questa giornata ha fatto emergere in maniera chiara un obiettivo: il settore dell'immobiliare ha bisogno di fare rete tra operatori, intermediari e banche. Dal 2011, il Governo Monti ha distrutto il settore aumentando la tassazione sul mattone.

È fondamentale che ognuno agisca nel suo ambito, le invasioni di campo da parte degli istituti di credito sicuramente

non fanno bene. La richiesta di tutto il settore è uno shock fiscale per restituire redditività al nostro comparto”.

Lorenzo Barbagli, business development di Prelios Integra

“La nostra è una società di servizi immobiliare che si occupa di property, global service e ingegneria e opera sul mercato dagli anni Novanta.

Siamo tra i leader di questo settore in forte crescita, ma competitivo.

Abbiamo ampliato la nostra gamma di servizi professionali, abbiamo preso oltre 20 persone nel 2016 perché vogliamo crescere ancora”.



La videointervista a Antonio Campagnoli



La videointervista a Luca Dondi



La videointervista a Carola Giuseppetti



La videointervista a Kirkor Ajderhanyan

Diego Bortot, managing director debt advisory services Reag Duff & Phelps
“Gli ultimi dati indicano un rallentamento della crescita relativa agli npl. Quello che manca è la crescita del mercato sul lato dei compratori. La maggior parte dei non performing I

oans è relativo alle piccole o medie aziende, che sono quelle in maggiore sofferenza. Occorre una misura straordinaria per dare un impulso al mercato.

Non credo alle cessioni di grandi pacchetti di crediti deteriorati, che semplicemente spostano il problema da un soggetto a un altro”.

Carola Giuseppetti, Sidief
“Investitori, gestori e Banca d’Italia in questa occasione hanno fatto il punto sul tema residenziale, analizzando sia le problematiche del mercato, sia le nuove opportunità che stanno emergendo. La sensazione emersa nel corso dell’evento è di sostanziale ottimismo non solo per il lungo termine, ma anche per il breve e medio”.

Enzo Albanese, Ceo Sigest
“Questa giornata ha un grande pregio che è quello di riunire tutta la filiera immobiliare. Parlare di questo tema non solo tra soggetti, ma in presenza di una



La videointervista a Lorenzo Barbagli



La videointervista a Paolo Righi



La videointervista a Sandro Ghirardini



La videointervista a Diego Bortot

grande pluralità diventa importante per capire come muoversi. La domanda di mercato continua a essere importante a Milano, che è sempre più un riferimento per tutto il Paese. Anche se rimangono le incertezze di tipo geopolitico non solo a livello italiano, ma anche europeo”.

Mario Breglia, presidente Sidief
“Il 2017 dovrebbe essere in linea con il 2016. Un mercato che definisco ‘mercato dell’usato’, dato che è fatto per lo più da transazioni sull’esistente. Dunque compravendite su livelli in crescita, ma lontane dai livelli pre-crisi.

Purtroppo la fiscalità è aumentata e ci sono tanti fattori di incertezza che frenano gli investimenti. La qualità del prodotto oggi è limitata. Per altro non sempre il nuovo è innovativo a livello di prodotti, servizi e qualità”.

Luca Dondi, Nomisma
“Ci aspettiamo una stabilizzazione dei prezzi e un ulteriore incremento delle compravendite, anche se restano dei fattori di tensione a livello internazionale che potrebbero limitare la ripresa. Il mercato beneficia dei bassi tassi, eventuali rialzi avrebbero un impatto penalizzante”.



Cina

Un 2016 da record per le compravendite

Le vendite di case in Cina nel 2016 sono **aumentate del 36,1%** rispetto all'anno precedente. A dicembre il dato, rispetto allo stesso periodo del 2015, è cresciuto del

16,8% rispetto all'incremento del 16,2% di novembre, con Pechino impegnata, attraverso misure restrittive sull'immobiliare, a evitare lo scoppio di una bolla immobiliare.

Usa

Andamento positivo per i cantieri

A novembre il numero di cantieri avviati per la costruzione di nuove case negli Usa è **cresciuto dell'11,3%** a livello mensile a 1,226 milioni di unità, nettamente al di sopra delle stime a 1,195 milioni. Lo ha reso noto nei giorni scorsi il Dipartimento del Commercio Usa in un comunicato.

I nuovi permessi per costruzioni, sempre a novembre, sono invece scesi dello 0,2% a 1,22 milioni, anche in questo caso in linea con le previsioni.

Eurozona

Crescita faticosa

Nella zona euro (EU-19) a novembre la produzione di opere di ingegneria civile è salita dell'1%. L'edilizia abitativa è cresciuta dello +0,3% rispetto al mese precedente. Aumenti più significativi in Slovenia (+9,4%), Polonia (+6,7%) e Slovacchia (+5,7%); cali più marcati in Romania (4,1%), Svezia (-1,3%), Spagna (-0,8%) e Francia (-0,2%). Rispetto a novembre 2015, nella zona euro si avverte un aumento per le opere di ingegneria civile del 2,2%, per l'edilizia abitativa -0,6%. Nell'Unione Europea nel suo complesso, si è registrato un aumento dell'1,1% per la costruzione di palazzi +1,1%, mentre le opere di ingegneria civile sono calate del 2,1%.



casa.it[®]

**Scopri il nuovo modo
di trovare casa**



su PC, Tablet, App e Mobile

www.casa.it



Presidenza Assoimmobiliare, Puri Negri è disponibile

Il presidente di Aedes, **Carlo Alessandro Puri Negri**, apre alla possibilità di candidarsi alla presidenza di **Assoimmobiliare** all'assemblea dell'associazione la prossima primavera. "Se è utile a tutti, volentieri", ha risposto a chi gli chiedeva se fosse disponibile a un'eventuale candidatura alla guida dell'associazione dell'industria del real estate. Parlando a margine della Convention RE ITALY organizzata da

Monitorimmobiliare, Puri Negri, ha sottolineato come la cosa importante è che "l'associazione funzioni", soprattutto in un momento delicato in cui "ci sono molte associazioni che, a vario titolo, si occupano del settore".

Attualmente Assoimmobiliare è guidata dal numero uno di Cdp Immobiliare Aldo Mazzocco che sta concludendo il secondo mandato e quindi non rieleggibile. Lo ha riportato Guido Maurino per Radiocor.

Otto anni di travagli

Tecnocasa ha pubblicato un report sull'andamento del mercato immobiliare dal 2008 al 2015.

Il primo è stato l'anno in cui i canoni di locazione hanno registrato un ribasso generalizzato; si tratta dell'anno in cui la stretta creditizia inizia a rallentare il mercato delle transazioni immobiliari, determinando un aumento di domanda di immobili in affitto.

Nonostante questo i canoni diminuiscono, perché c'è ancora tanta offerta sul mercato e perché i proprietari sono propensi a ribassarli. Si intravede un altro cambiamento: i potenziali inquilini sono sempre più attenti alla qualità dell'immobile da affittare, prediligendo quelli in buono stato e quelli ben arredati. Questo grazie anche all'abbondante offerta immobiliare presente sul mercato.

Nel 2015 i canoni di locazione nelle grandi

città hanno segnato una diminuzione del -0,8% per i monolocali, dello 0,5% per i bilocali ed un aumento dello 0,3% per i trilocali.

Non si riscontrano importanti cambiamenti rispetto all'anno precedente se non un lieve aumento dei canoni di locazione nel secondo semestre del 2015. Importante invece sottolineare anche per questo anno un incremento del ricorso al canone concordato (20,3% dei contratti stipulati attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa).

Nel primo semestre del 2016 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +0,7% per i monolocali e i bilocali e +0,8% per i trilocali. Su tutte le tipologie, per la prima volta, si vede un segnale positivo, attribuibile prevalentemente ad una diminuzione dell'offerta immobiliare e ad una migliore qualità della stessa.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Doppietta di Coima Res a Milano

Coima Res ha perfezionato l'accordo per acquisire dal fondo tedesco **Warburg - Hih Invest Real Estate** un complesso immobiliare costituito da due edifici, a Milano in via Privata Deruta 19. Il prezzo di acquisto è di 46 milioni di euro oltre imposte. Il complesso è costituito da due edifici separati, destinati ad uso uffici, con una superficie netta complessiva di circa **13.650 metri quadri**, interamente locati a Bnl-Bnp Paribas, con un contratto di locazione di 6+6 anni e una prima scadenza al 31 dicembre 2021. Gli immobili generano un canone di locazione annuo lordo di 3,525 milioni, con un rendimento lordo pari

al 7,5% calcolato sulla base del prezzo di acquisto e un rendimento Epra iniziale netto pari al 6,8%.

Coima Res ha già approntato con lo studio di architettura Park un possibile progetto di upgrade dell'edificio che potrà consentire di incrementare l'occupazione del complesso immobiliare e migliorare la performance energetica al fine di potere garantire la flessibilità necessaria a beneficio del conduttore. L'acquisto dei due palazzi uffici è stato perfezionato ricorrendo ad un finanziamento ipotecario pari a 20 milioni di euro erogato da Ing di durata pari a 5 anni e con un margine pari a 160 punti base.

Produzione delle costruzioni in crescita



A novembre 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento del 2,0%.

Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,1% per il tronco stradale con tratto in galleria e dello 0,3% per quello senza tratto in galleria, mentre rimangono invariati per il fabbricato residenziale. Nella media del

trimestre settembre-novembre l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni manifesta comunque una flessione dell'1,8% rispetto ai tre mesi precedenti. Su base annua, a novembre 2016 si registra un calo del 2,3% sia per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario che per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 21 come a novembre 2015).

Continua la corsa dei mutui

A novembre 2016 si conferma, anche per i finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui, inizialmente colta con l'impennata dei nuovi mutui.

Lo sottolinea l'**Abi** nel suo bollettino mensile. L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di +1,7% rispetto a novembre 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A fine novembre, le **sofferenze nette** (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate

dalle banche con proprie risorse) si collocano a 85,2 mld, un valore in ulteriore lieve **diminuzione** rispetto al dato di ottobre (85,5 mld). Si conferma quindi la riduzione di oltre il 4% delle sofferenze nette rispetto al picco di 89 miliardi di fine novembre 2015. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,80% a novembre 2016, lo stesso valore di ottobre 2016 (era il 4,91% a fine 2015 e lo 0,86% prima dell'inizio della crisi).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Cartello “vendesi” per lo stadio di Bergamo

Il sindaco di Bergamo Giorgio Gori ha messo in vendita lo stadio della città per fare cassa. E l'**Atalanta** pensa all'impianto dell'Azzurri d'Italia per aumentare i ricavi del club e crescere, dal punto di vista finanziario e sportivo. Lo scrive Milano Finanza.

Antonio Percassi, presidente dei nerazzurri, è probabilmente l'unico candidato che potrà avere davvero l'intenzione di acquistare l'impianto che andrebbe a rafforzare sia il club calcistico sia tutta la galassia di Percassi che comprende, tra le altre cose, Kiko, Womo, Madina, Vergelio.

L'Atalanta ha chiuso il bilancio 2015 con un fatturato di 74,34 milioni di euro. L'acquisto dello stadio farebbe schizzare le entrate

della società, grazie anche alle partnership che nel corso degli anni il Gruppo Percassi ha siglato sia con operatori italiani sia con soggetti stranieri, come per esempio il colosso made in Usa, Starbucks, per il quale Percassi è diventato licenziatario italiano. Per lo stadio Azzurri d'Italia ci sarebbe anche una stima del prezzo da cui partire: 7,5 milioni di euro. Una cifra dalla quale se dovesse comprare Percassi per conto dell'Atalanta dovrebbe essere scontato il costo della ristrutturazione sostenuta nell'estate 2015. Il totale scenderebbe così intorno ai 5,5 milioni di euro per far avere al club il suo stadio di proprietà e continuare quel processo di diversificazione fatto partire da Percassi con la nascita degli Atalanta Store.



Il vostro partner per gli immobili commerciali

Con oltre 700 sedi in tutto il mondo di cui 77 Commercial, e oltre 8.500 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. La divisione Commercial, già presente da oltre 20 anni nel mercato internazionale, con l'apertura della sede di Milano ha iniziato ad operare in Italia a partire dal 2014. La sede, a pochi passi dal Piazza Duomo, è in via dei Bossi, nel cuore del capoluogo lombardo. Consapevoli della strategicità di Milano in Italia e nel mondo, Engel & Völkers Commercial ha avviato le sue attività con team dedicati nell'ambito Retail, uffici direzionali, strutture produttive, logistiche e industriali, investimenti e alberghi. I nostri servizi includono: valutazione immobiliare, analisi del mercato di riferimento e dei gruppi target, fattibilità economica delle operazioni, strategia di marketing e di commercializzazione, supporto in tutte le fasi negoziali del contratto, sia di locazione che di vendita. Affidatevi ai nostri consulenti con pluriennali e consolidate esperienze nel settore del Real Estate.

Engel & Völkers Commercial Milano
Via dei Bossi, 7 · Tel. +39 02 94 43 93
MilanoCommercial@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/milanocommercial

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



I garanti degli investitori

“Svolgiamo un ruolo di garanzia per gli investitori dei fondi”. **Riccardo Lamanna**, StateStreet country head Italy, spiega così ai microfoni di Review il ruolo delle banche depositarie.

In cosa consiste questo ruolo?

Il nostro è un compito previsto dalla normativa, che ha come obiettivo la garanzia della corretta operatività da parte dei gestori nei confronti di chi investe. Svolgiamo una serie di attività previste legalmente e quelle a cosiddetto ‘valore aggiunto’, che sono un’opzione in più. Il nostro primo compito è verificare

che l’operatività del gestore sia in linea con le normative e il regolamento del fondo.

Quindi se ad esempio il regolamento prevede di investire in immobili residenziali, voi verificate che non vi siano altri investimenti?

Esatto. Se si verificano operazioni né regolari, né legittime, la banca depositaria ha il compito di controllarne le ragioni e di confrontarsi con la società di gestione. Se la non regolarità o la non legittimità viene confermata, è obbligatoria la comunicazione alla Banca d’Italia.



La videointervista a Riccardo Lamanna

A voi spetta anche il compito di comunicare il rendimento?

Non propriamente. A noi tocca certificare che il valore del fondo sia corretto e consistente rispetto a una serie di parametri. Quindi i modelli di valutazione degli investimenti. Vanno verificati anche i termini di eventuali finanziamenti e il Nav. In seguito a questo lavoro, si verifica che ad ogni quota sia attribuito



“Con le ultime normative comunitarie, si assiste a una convergenza della normativa sulle diverse asset class. Come provider, dobbiamo applicare le soluzioni più efficaci a tutte le asset class.”

il corretto valore dopo aver calcolato costi e commissioni. La comunicazione al mercato viene poi fatta dalla Sgr.

Quali sono a suo avviso i principali punti di contatto tra risparmio gestito e immobiliare?

Con le ultime normative comunitarie, si assiste a una convergenza della normativa sulle diverse asset class. Come provider, il nostro compito è applicare le soluzioni più efficaci a tutte le asset class.

Cosa attendersi dal risparmio gestito nei prossimi mesi? Vede in prospettiva nuovi record di raccolta?

Parliamo di un mercato che in Italia vale 1.900 miliardi di euro, quindi più del Pil italiano. Negli ultimi cinque anni vi è stata un'impennata di forti flussi, dopo un periodo in cui l'attività di gestione era sottovalutata. Un mercato evoluto non può prescindere da un mercato evoluto del risparmio. Vedo un futuro ancora positivo per il comparto.

contenuto esclusivo
a cura di

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Trieste riprende quota

Una buona annata per il mercato immobiliare di Trieste, che nel 2016 ha registrato variazioni in aumento attorno al dieci per cento per tutti i principali indicatori di mercato. Le compravendite sono favorite dal calo dei prezzi, oltre che dai tassi favorevoli. Si prevedono aumenti delle quotazioni dei prezzi medi nominali per il nuovo anno, non nel primo semestre.

Le transazioni hanno segnato una lieve ma costante ripresa a partire dal 2014, con 3.800 unità compravendute registrate per l'anno appena concluso. Un trend che continuerà nel 2017.

3.800

unità compravendute
registrate nel 2016

550 milioni

il fatturato nel 2016

1,6%

la contrazione dei prezzi
medi al 31 dicembre

L'offerta si attesta attorno a 5.700 unità, con una domanda differenziata tra prodotto nuovo o ristrutturato di pregio e usato di valore inferiore. Prevalde ancora la sostituzione, che determina la superiorità quantitativa dell'usato.

Il fatturato è tornato a superare i 550 milioni di euro, riportando un incremento di circa il dieci per cento nel 2016. I volumi sono tornati in crescita dal 2014, ma per tornare ai livelli pre-crisi bisognerà attendere ancora. La percentuale di assorbimento si mantiene ancora attorno al 67 per cento, mentre nel 2010 aveva un valore del 72 per cento.

A proposito di prezzi medi, al 31 dicembre 2016 la media della città si attesta intorno ai tre punti percentuali in meno rispetto al 2015. Anche nella fascia centrale si stima una contrazione dell'1,6 per cento nel 2016, passando da 3.150 euro del 2015 a 3.100 dello scorso anno. Quotazioni inferiori per la periferia, che segna un decremento di oltre il cinque per cento, passando da 1.850 euro nel 2015 a 1.750 del 2016.

I canoni di locazione tengono meglio nelle zone centrali, dove non sono segnalate variazioni nel 2016, con il valore di oltre cento euro al metro quadro all'anno. In contrazione, invece, gli affitti del resto della città, in particolare in periferia, dove non si superano i settanta euro al metro quadro annuo.

Il mercato immobiliare residenziale di Trieste

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Offerta (unità) | 5.950 | 6.000 | 5.800 | 5.500 | 5.300 | 5.250 | 5.700 |
| var% | | 0,8 | -3,3 | -5,2 | -3,6 | -0,9 | 8,6 |
| Compravendite (unità) | 4.300 | 4.100 | 3.500 | 3.200 | 3.350 | 3.400 | 3.800 |
| var% | | -4,7 | -14,6 | -8,6 | 4,7 | 1,5 | 11,8 |
| Fatturato (milioni di euro) | 640,0 | 614,0 | 561,0 | 495,8 | 513,5 | 506,4 | 558,0 |
| var% | | -4,1 | -8,6 | -11,6 | 3,6 | -1,4 | 10,2 |
| Assorbimento totale (%) | 72,3 | 68,3 | 60,3 | 58,2 | 63,2 | 64,8 | 66,7 |

Fonte: Scenari Immobiliari



I motori dell'innovazione

**SCARICA
LA RICERCA**

5 città

**in cui sono attesi
cambiamenti importanti
nel 2017, determinati da
fattori che avranno un
impatto sul loro futuro**

Il mercato evolve, ma prendendo strade differenti in base ai contesti geografici.

TH Real Estate ha presentato la ricerca “THINK 2017: Cinque cose che dovrete sapere” che si focalizza su cinque aree chiave per gli investimenti futuri nel real estate: macro trend, città sotto osservazione, settori strategici, trend tecnologici e sostenibilità.

Scenario di riferimento: Il report esamina i macro trend che influenzeranno gli investimenti a livello globale e mette in evidenza le aspettative per quello che sarà un altro anno di trasformazioni, veicolate da profondi cambiamenti a livello politico e dalla spinta della globalizzazione.

Città sotto osservazione: in cinque città in particolare sono attesi cambiamenti importanti nel 2017, determinati da fattori specifici che, in positivo o in negativo, avranno un impatto sul loro futuro. Identificare e analizzare città predisposte per una crescita a lungo termine è sempre più importante; questo approccio si sta sostituendo a valutazioni sugli investimenti basate su un'analisi per Paese.



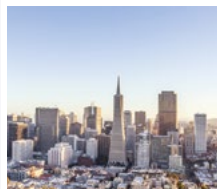
Hong Kong: the year of political polarisation

Since Occupy Central in 2014, political discourse in Hong Kong has continued to worsen, particularly among the youth population. Sky-high property prices, lack of employment mobility, a widening wealth divide, and uncertainty over the rule of law heading towards 2047 (the end of the 50 years of "one country, two systems" constitutional principle), have elevated social and political tensions. According to a survey by independent think tank Civic Exchange, around 42% of Hong Kong residents want to leave the city, with 70% of the 1,500 surveyed saying that Hong Kong has become "worse" or "much worse" to live in. Most recently, the High Court has disbarred two pro-independence legislators from taking office - due to controversies over oath taking - further raising concerns over Hong Kong's judicial independence. Societal polarisation is unlikely to ease anytime soon, particularly against the backdrop of 2017's Chief Executive Election. Watch this space.



Washington DC: back to the future?

2017 may be a pivotal year for the Washington DC real estate market, which has suffered through five years of federal government downsizing and spending cuts. Previously, it had been a perennial outperformer, driven by steadily increasing government spending and an affluent, highly-educated population, which bolstered economic growth and real estate demand during national recessions. New administrations have typically provided an economic and real estate market boost, due to an influx of lobbyists, Political Action Committees (PACs), and the like. The new administration should be no different, particularly since policies and priorities are markedly different from those of the outgoing administration. With federal government wages and spending accounting for close to 40% of local economic activity, 2017 may establish the foundation for a healthy recovery of the market in the post-election years.



San Francisco: frothy but sustainable

The San Francisco economy and real estate market head into 2017 as hiring and spending by local technology companies moderate from the breakneck pace of prior years. Similarly, national venture capital funding has slowed due to stretched valuations. However, the local economy and tech sector can withstand a period of flux, given the sizeable presence of the nation's top tech companies. While office deliveries in 2017 have significant pre-leasing, vacancies are likely to rise modestly due to sub-lease space and areas being vacated by relocating tenants. Similarly, apartment vacancies will tick higher as 2017 deliveries face weaker demand. With San Francisco having some of the highest office and apartment rents in the country, tenant interest and activity in more affordable areas of the neighbouring Oakland metro area have increased, and could provide an effective arbitrage play.



London: the cycle is back!

So why London at a time when the UK faces major disruption from the Brexit process? Because we believe 2017 will be the year in which uncertainty in leasing and capital markets will provide investors with an opportunity to access enhanced office returns. Apart from its greater volatility, London has an attractive risk profile: a highly-transparent market with deeply-liquid capital markets and solid income security. So it's hardly surprising it has long been the world's largest cross-border investment market. Surveys have almost consistently shown London to be the number one choice for the location of financial firms. Even amid Brexit uncertainty, its critical mass will ensure it stays dominant and streets ahead of any other European contender. However, London is not just about financial strength; it hosts the highest concentration of business start-ups in Europe, and significantly appeals to entrepreneurs seeking to network and develop new ideas.



Berlin: the new hipster favourite

Berlin has long been a favourite of millennials and creatives, but until recently, the economic heartbeat of the city was dominated by government activity. More recently, Berlin has emerged as the place for technology companies as well as a favourite of consultancies. The associated shift in occupier demand has underpinned the real estate investment cycle. In 2016, Berlin was among the top cities in Europe for rental growth with a record-low vacancy rate. Finding large vacant prime space in central Berlin is a challenge for occupiers, with the Berlin economy developing strongly. Berlin has long been a hidden champion and not "corporate" enough to attract companies. Today, there is a resurgence of the city and this time it seems more sustainable than the post-reunification boom of the German capital.



Ogni città è influenzata da specifici trend di lungo termine che hanno effetti su rischio, diversificazione, pricing, volatilità e rendimenti.

Settori strategici: Considerando il crescente interesse degli investitori istituzionali per portafogli real estate alternativi, si suggeriscono segmenti quali il data storage, gli outlet mall, gli spazi per il co-working e altri settori di nicchia, o 'strutturali'.

Questi settori sono in grado di offrire performance, profili di rendimento interessanti e liquidità in linea con i megatrend che sono alla base della filosofia di investimento di TH Real Estate.

Tecnologia: La tecnologia ha un impatto su tutti i settori del real estate, ma il retail, la logistica e il segmento uffici saranno quelli interessati dai maggiori cambiamenti, con le auto a guida autonoma, lo shopping online e le

piattaforme dati open source che stanno entrando a far parte del quotidiano. Inoltre, il movimento PropTech sta promuovendo l'efficienza dei servizi chiave utilizzati dall'industria del real estate, sia nelle transazioni, che nella gestione degli asset o nel property management.

Sostenibilità: Da ultimo, la sostenibilità si conferma un punto importante per gli investimenti nel real estate ed è destinata ad avere un ruolo ancora più rilevante negli anni a venire. L'attenzione posta sui fattori di sostenibilità può aiutare a cogliere opportunità di crescita, e allo stesso tempo aiutare a minimizzare il rischio di obsolescenza degli asset di un portafoglio. Il report mette in evidenza gli obiettivi, a base scientifica, di riduzione delle emissioni e la crescente centralità della salute e del benessere degli individui che interagiscono con gli immobili.



Record di investimenti nel mercato italiano

SCARICA
LA RICERCA

3,8 miliardi
gli investimenti nel quarto
trimestre 2016

Il volume degli investimenti immobiliari di **CBRE** in Italia nel quarto trimestre ha raggiunto i **3,8 miliardi di euro**, il miglior risultato trimestrale degli ultimi 10 anni, superando dell'80% la media calcolata sugli ultimi tre mesi di ogni anno nel periodo 2007-2016.

E' quanto emerge da un'elaborazione della società di consulenza immobiliare Cbre Italia, da cui si ricava come il volume annuale degli investimenti si sia attestato a 9,1 miliardi, in aumento del 12% rispetto al 2015.

Nel quarto trimestre il capitale straniero in Italia ha rappresentato il **56% degli investimenti totali**, con 2,1




miliardi e una crescita del 6%, mentre nel trimestre è continuata a crescere la quota di capitale domestico che sull'intero anno è tornato a rappresentare circa il 40% sul totale degli investimenti rispetto al 25% del 2015.

Alessandro Mazzanti, amministratore delegato di Cbre Italia: “La vittoria del NO al referendum costituzionale votato lo scorso 4 dicembre non ha avuto particolari ripercussioni negative sul mercato immobiliare, facendo del 2016 l'anno con il volume di investimenti più alto dal 2008. Il 2017 vedrà un focus molto forte sui settori High Street e uffici, in particolare su Roma e Milano. La logistica è un altro segmento importante anche se potrebbe essere penalizzato dalla mancanza di prodotto. Inoltre, le banche dovranno continuare a pulire e rafforzare i loro bilanci, per cui continueranno le vendite di NPL e verranno messi sul mercato anche

gli immobili di loro proprietà, creando opportunità interessanti per gli investitori. Si apriranno infine opportunità nei settori alternativi in particolare quelli delle centraline telefoniche, seguiti da leisure e healthcare”.





Ricostruiamo insieme
la strada dei mutui
non performing

GESTIONE NPL
by CRIF

Gestione NPL è la soluzione CRIF che ricostruisce il rapporto tra istituto di credito e mutuatario in difficoltà.

Gestione NPL mette in campo ogni strumento di supporto al debitore, fino alla gestione della vendita sul mercato dell'immobile a garanzia del mutuo, per evitare il complicato e svantaggioso iter di vendita all'asta.

CRIF è in grado di gestire per gli istituti l'intero portafoglio mutui non performing, adottando tutte le possibili azioni di recupero crediti tramite processi consolidati e garantendo con Gestione NPL:

- **Supporto al debitore** da parte di un team esperto e dedicato di Consulenti di Crediti Problematici. Incaricati di attivare un contatto diretto con i soggetti insolventi, i consulenti verificano le possibili alternative di rientro del debito, tra cui la vendita dell'immobile.
- **Esternalizzazione dell'intera gestione dei mutui in sofferenza**, dal contatto telefonico con il debitore fino al recupero giudiziale.
- **Completa governance di processo da parte dell'istituto**, grazie al costante monitoraggio della lavorazione delle pratiche.
- **Ottimizzazione dei tempi e salvaguardia della reputazione dell'istituto.**

Gestione NPL by CRIF. Now Performing Loans.