



Marco Leone

**L'evoluzione dei
servizi immobiliari
Tendenze di mercato**

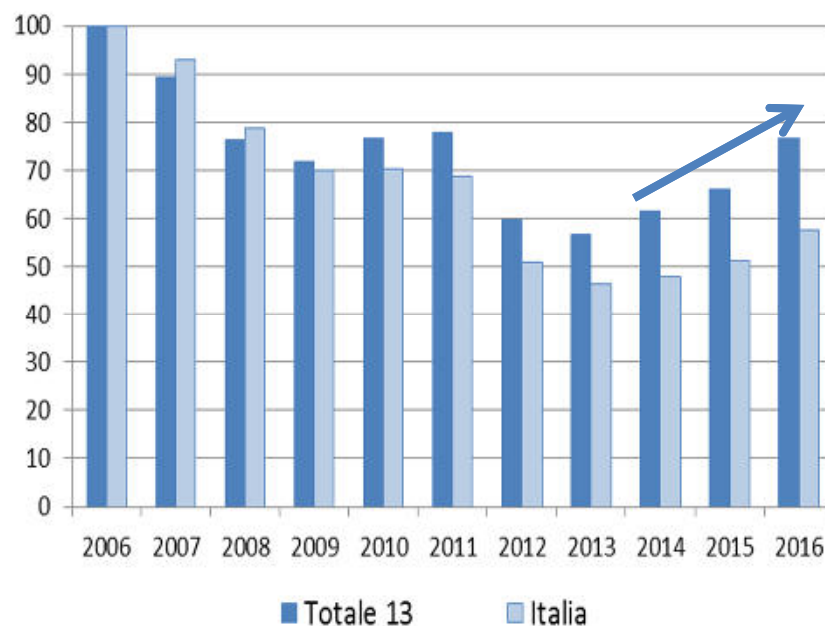
Milano, 10 marzo 2017



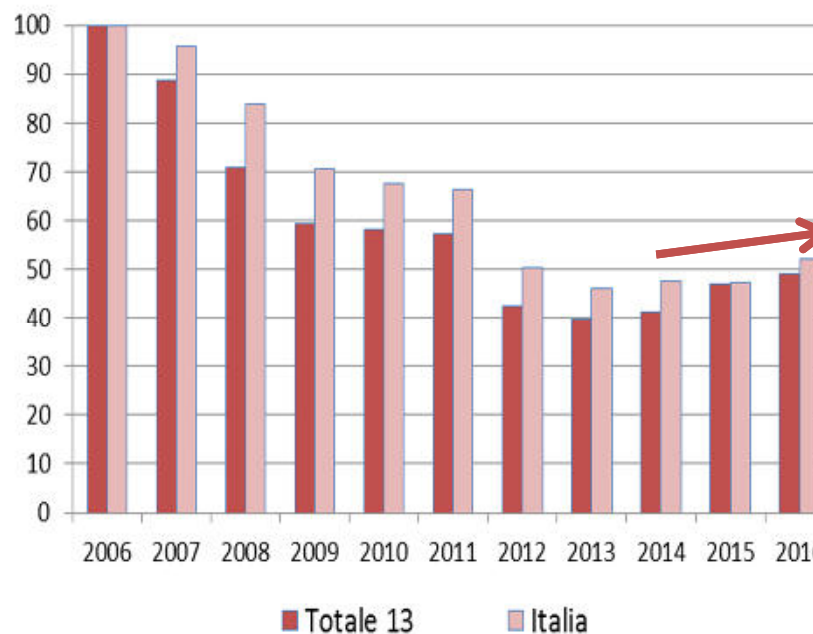
In collaborazione con  **agorà**

Compravendite immobiliari in Italia e nei 13 maggiori mercati

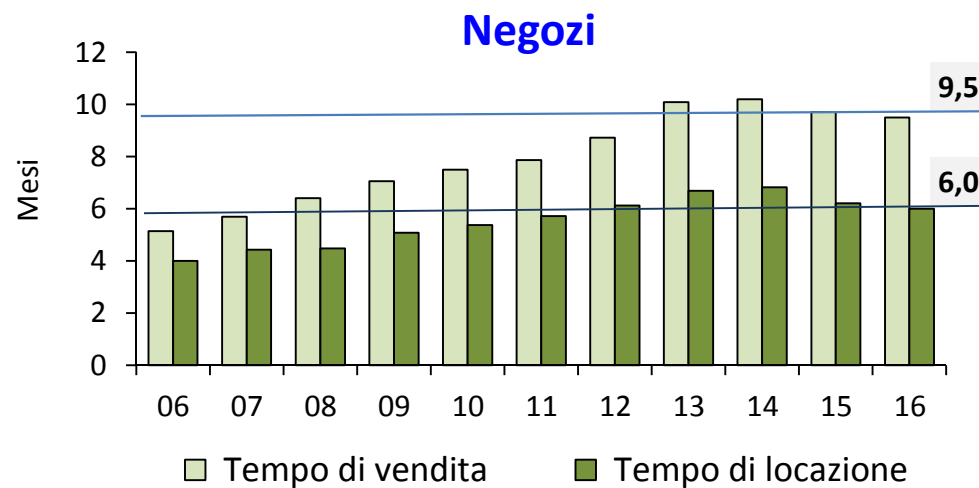
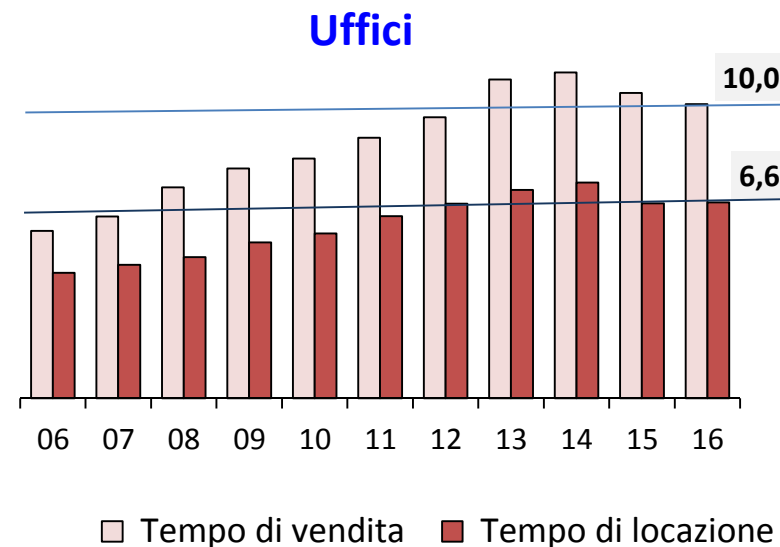
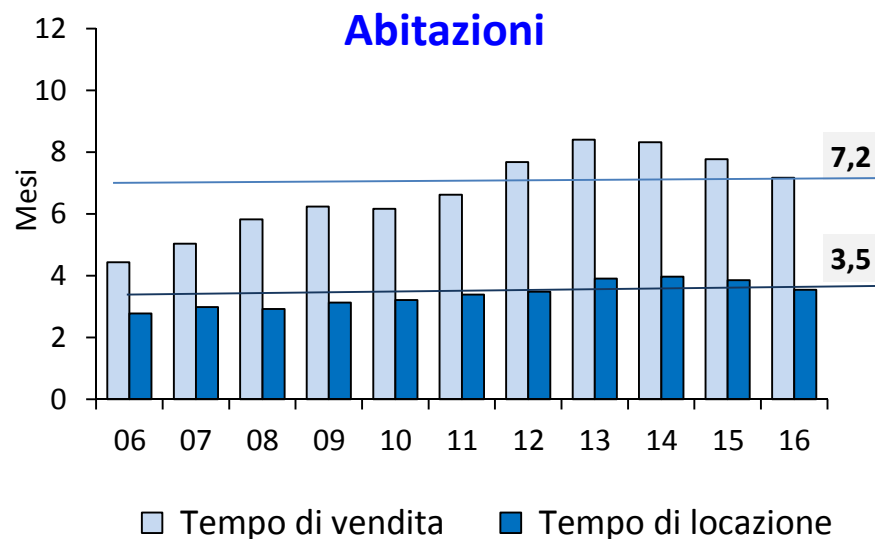
Compravendite di abitazioni
(NI 2006 = 100)



Compravendite di immobili non residenziali
abitazioni
(NI 2006 = 100)



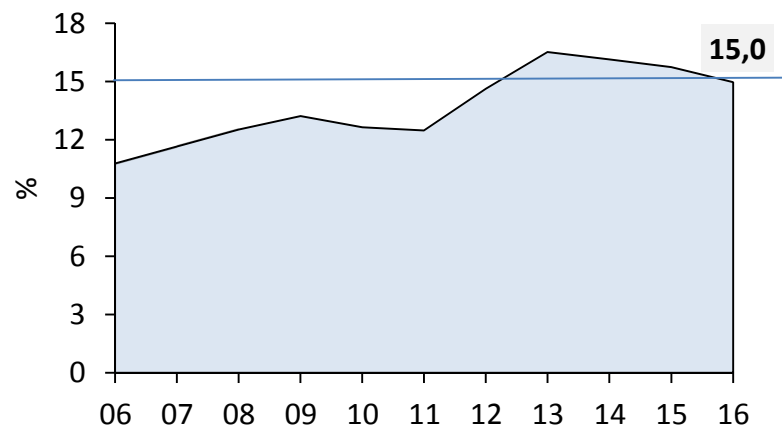
Migliorata condizione di liquidità degli immobili: *tempi medi di vendita*



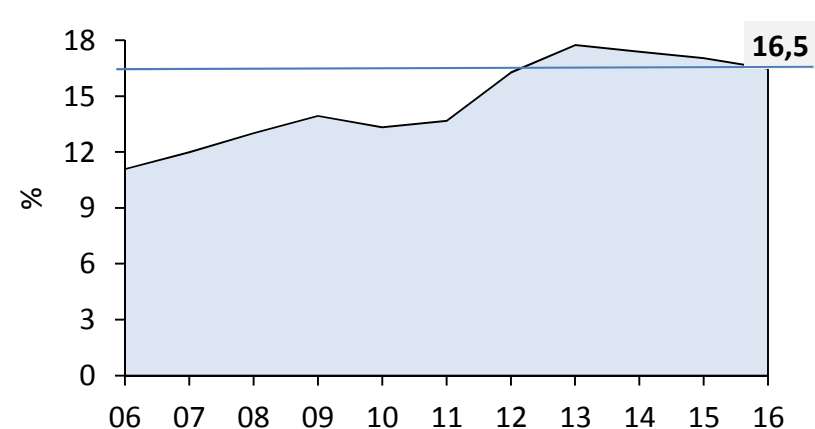
Fonte: Nomisma

Migliorata condizione di liquidità degli immobili: *sconti sui prezzi richiesti*

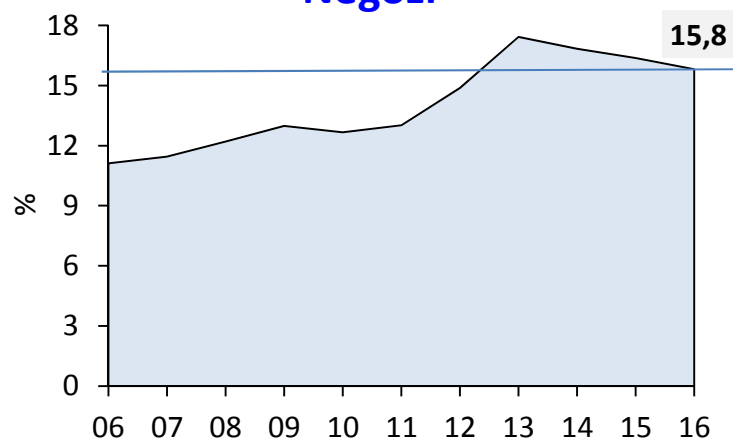
Abitazioni



Uffici



Negozi

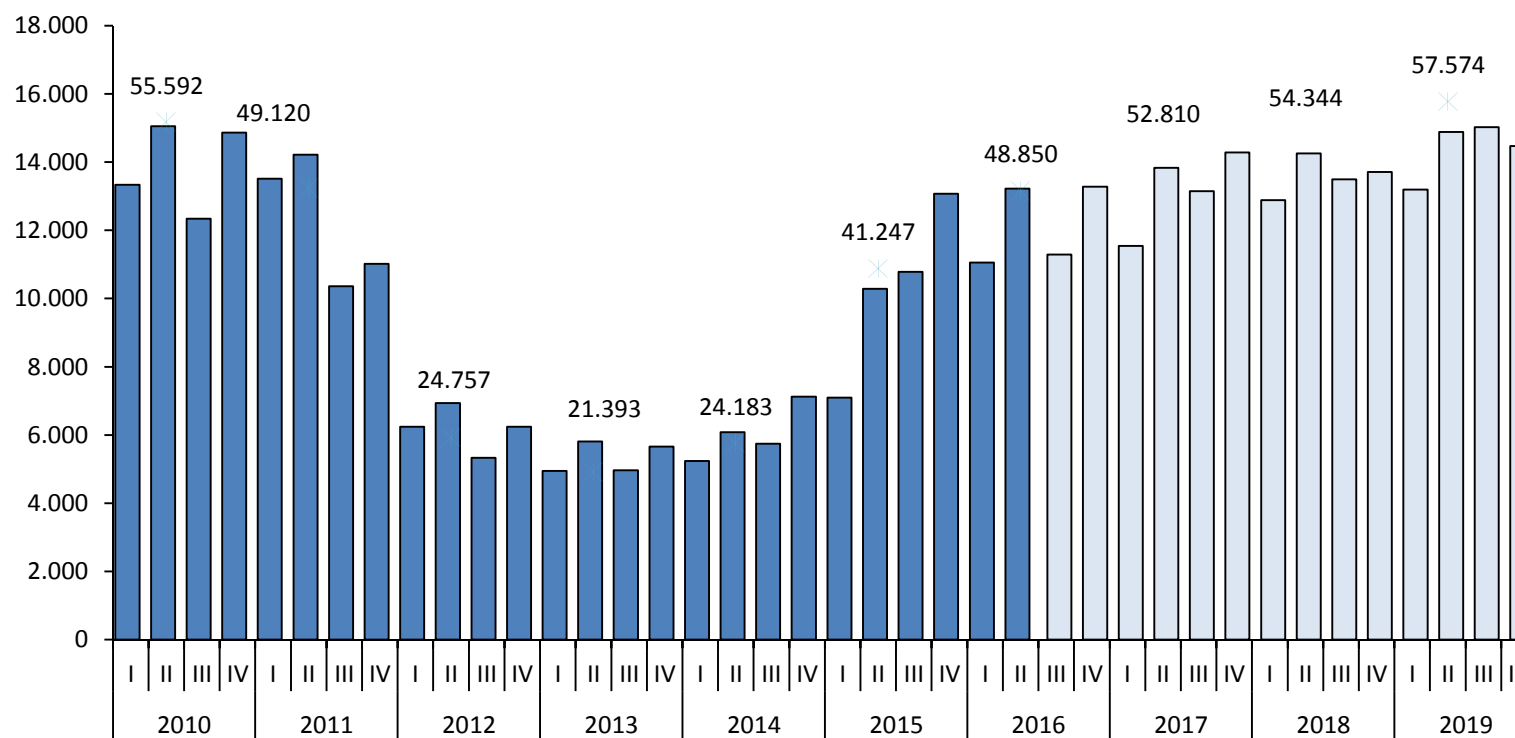


13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi degli immobili (valori %)

	II 2014	I 2015	II 2015	I 2016	II 2016
Abitazioni nuove	-1,7	-1,0	-1,1	-0,7	-0,5
Abitazioni usate	-1,8	-1,4	-1,2	-0,8	-0,6
Uffici	-1,7	-1,8	-1,3	-1,2	-1,1
Negozi	-1,7	-1,2	-1,1	-0,9	-0,7

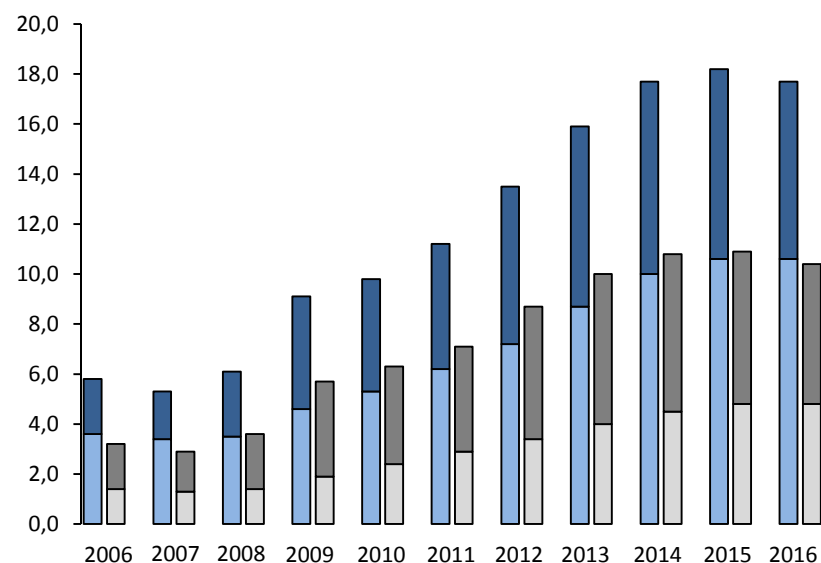
Fonte: Nomisma

Previsioni sulle erogazioni di mutui alle famiglie l'acquisto di abitazioni (dati trimestrali; milioni di euro)



Fonte: Banca d'Italia per i dati consuntivi; stima Nomisma terzo trim. 2016; previsioni Nomisma dal quarto trim. 2016

Quota dei crediti deteriorati sul totale dei prestiti (valori percentuali)



- quota netta dei deteriorati diversi dalle sofferenze
- quota netta delle sofferenze
- quota lorda dei deteriorati diversi dalle sofferenze
- quota lorda delle sofferenze

Fonte: Banca d'Italia, Rapporto sulla stabilità finanziaria, Numero 2/2016, Novembre

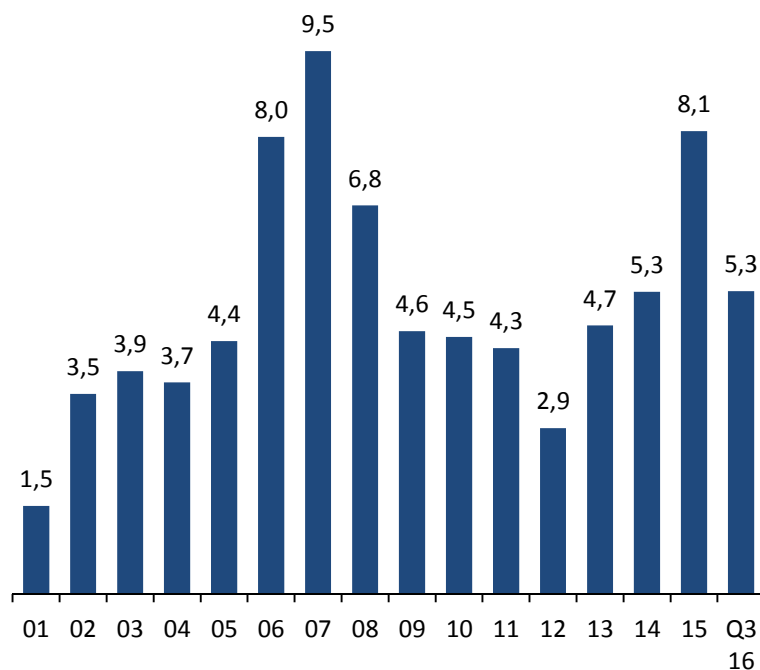
Qualità del credito (miliardi di euro e valori percentuali; giugno 2016)

Voci	Esposizioni		Composizione %		Tasso di copertura a ⁽¹⁾
	Lorde	Nette	Lorda	Netta	
Crediti verso la clientela:	2.016	1.840	100,0	100,0	8,7
<i>in bonis</i>	1.659	1.649	82,3	89,6	0,6
deteriorati	356	191	17,7	10,4	46,4
✓ sofferenze	214	88	10,6	4,8	59,0
✓ inadempienze probabili	131	94	6,5	5,1	28,3
✓ scaduti	11	9	0,6	0,5	17,7

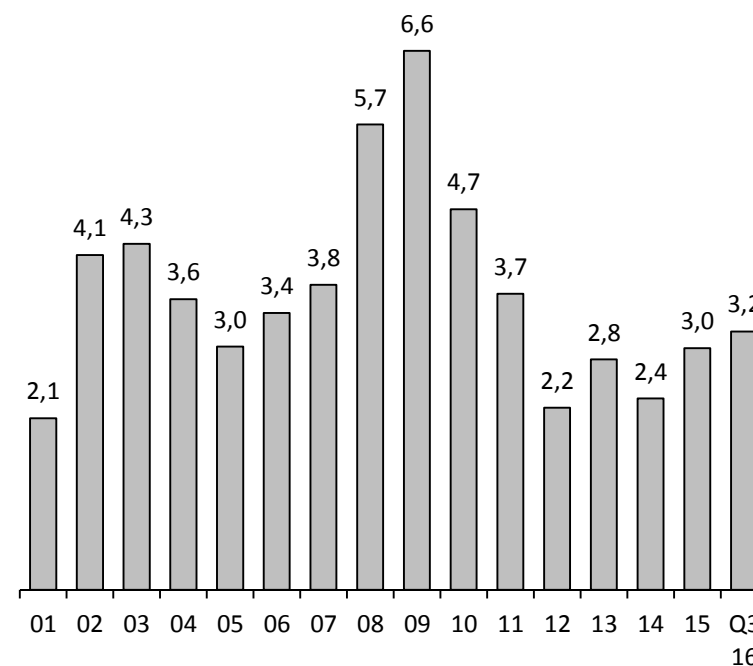
⁽¹⁾ Tasso di copertura: somma delle rettifiche di valore in rapporto alla corrispondente esposizione lorda

Fonte: Banca d'Italia, Rapporto sulla stabilità finanziaria, Numero 2/2016, Novembre

Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



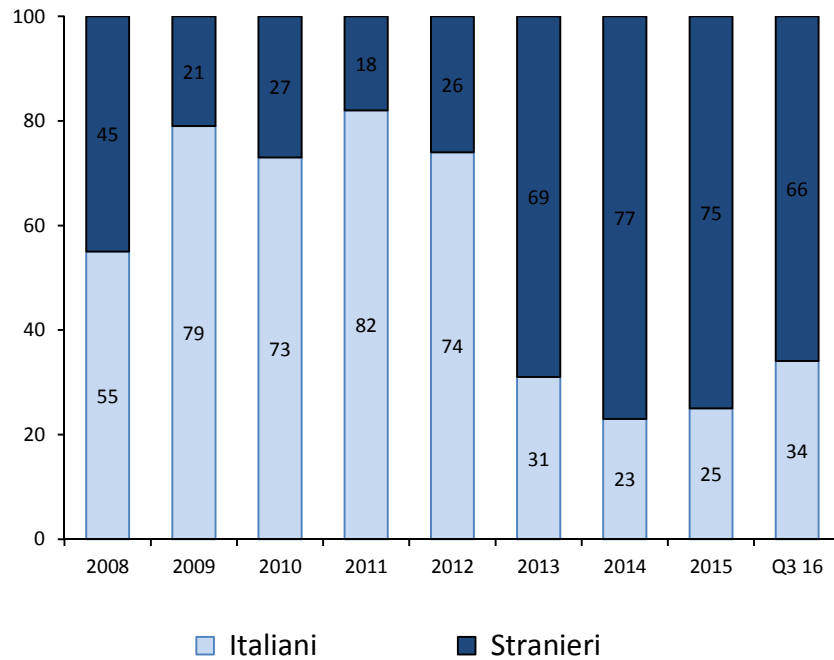
Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti in Europa (%)



* Stime Nomisma

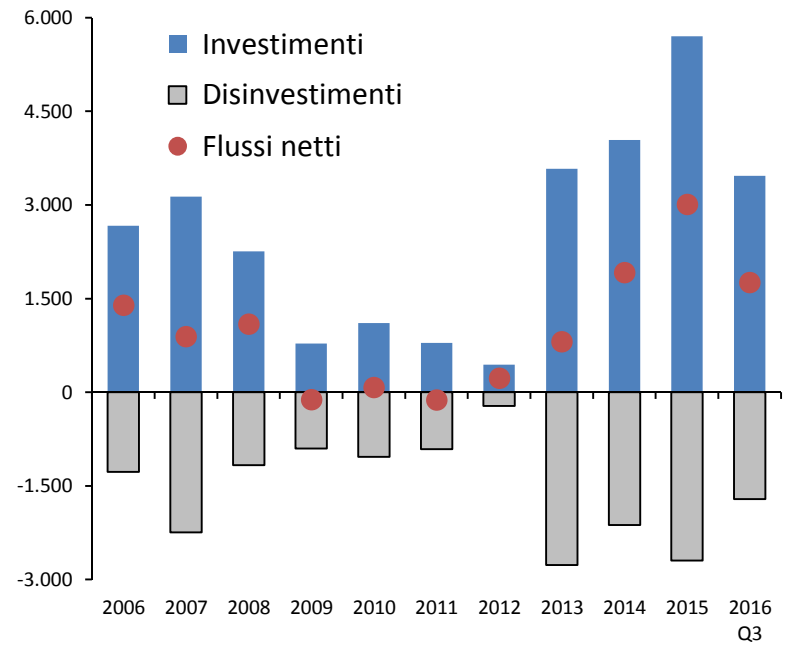
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Italia – Investimenti corporate per origine dell'investitore (% sul totale)



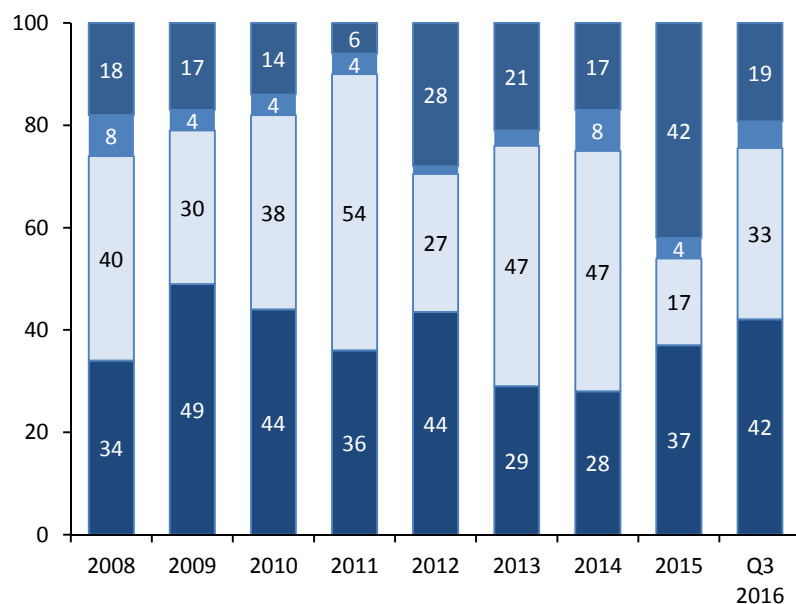
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Italia – Investimenti e disinvestimenti di operatori stranieri in Italia (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE

Italia – Investimenti corporate per tipologia
(% sul totale)

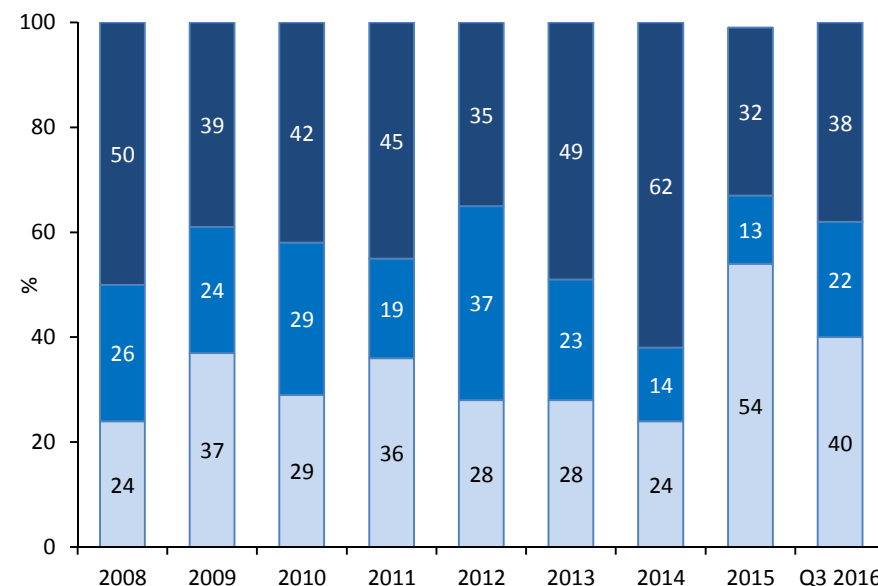


■ Direzionale □ Commerciale
■ Industriale e logistica ■ Altro*

* Hotel, misti e altre tipologie

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Italia – Investimenti corporate per località
(% sul totale)

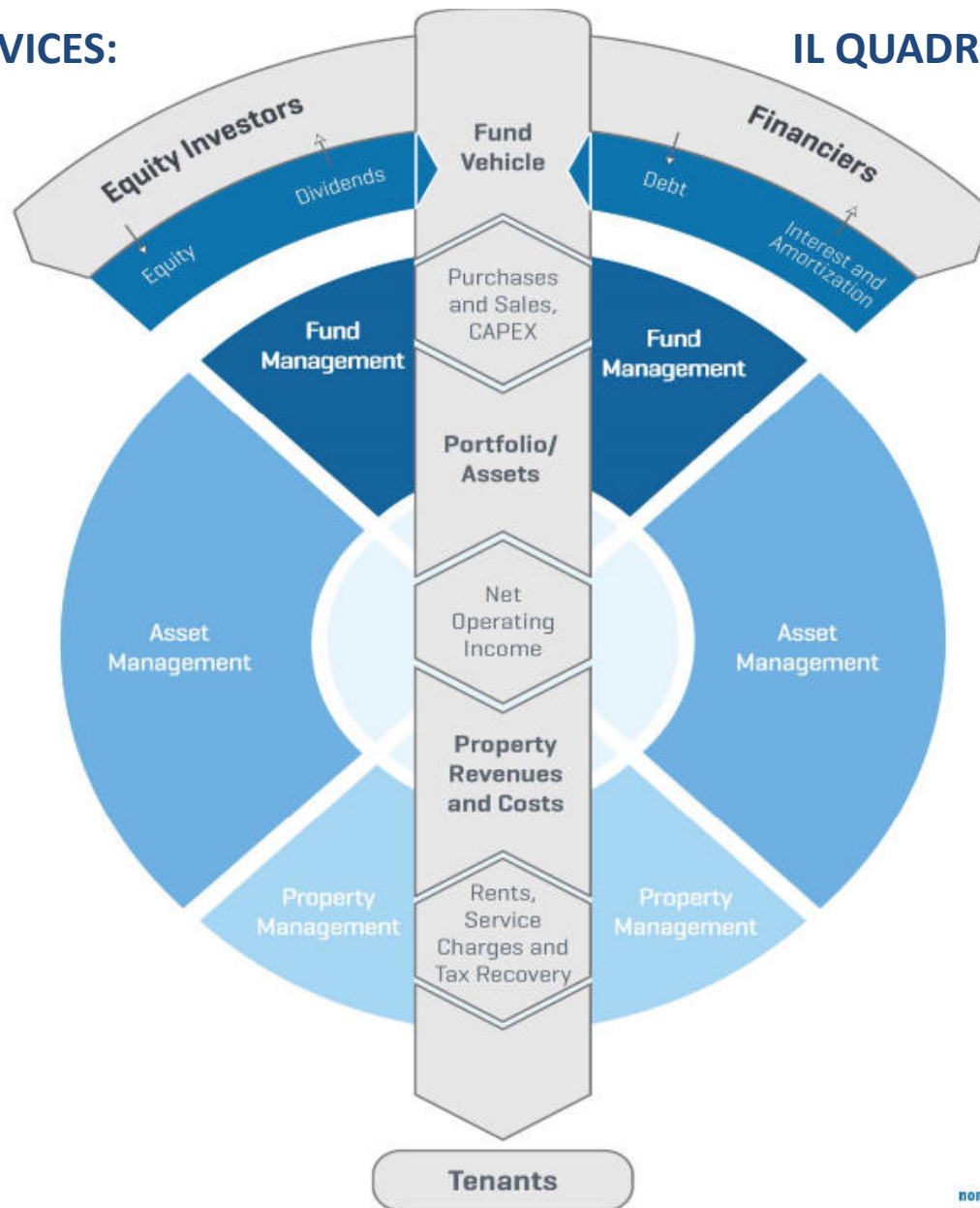


□ Milano ■ Roma ■ Altre città

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

REAL ESTATE SERVICES:

IL QUADRO DI RIFERIMENTO

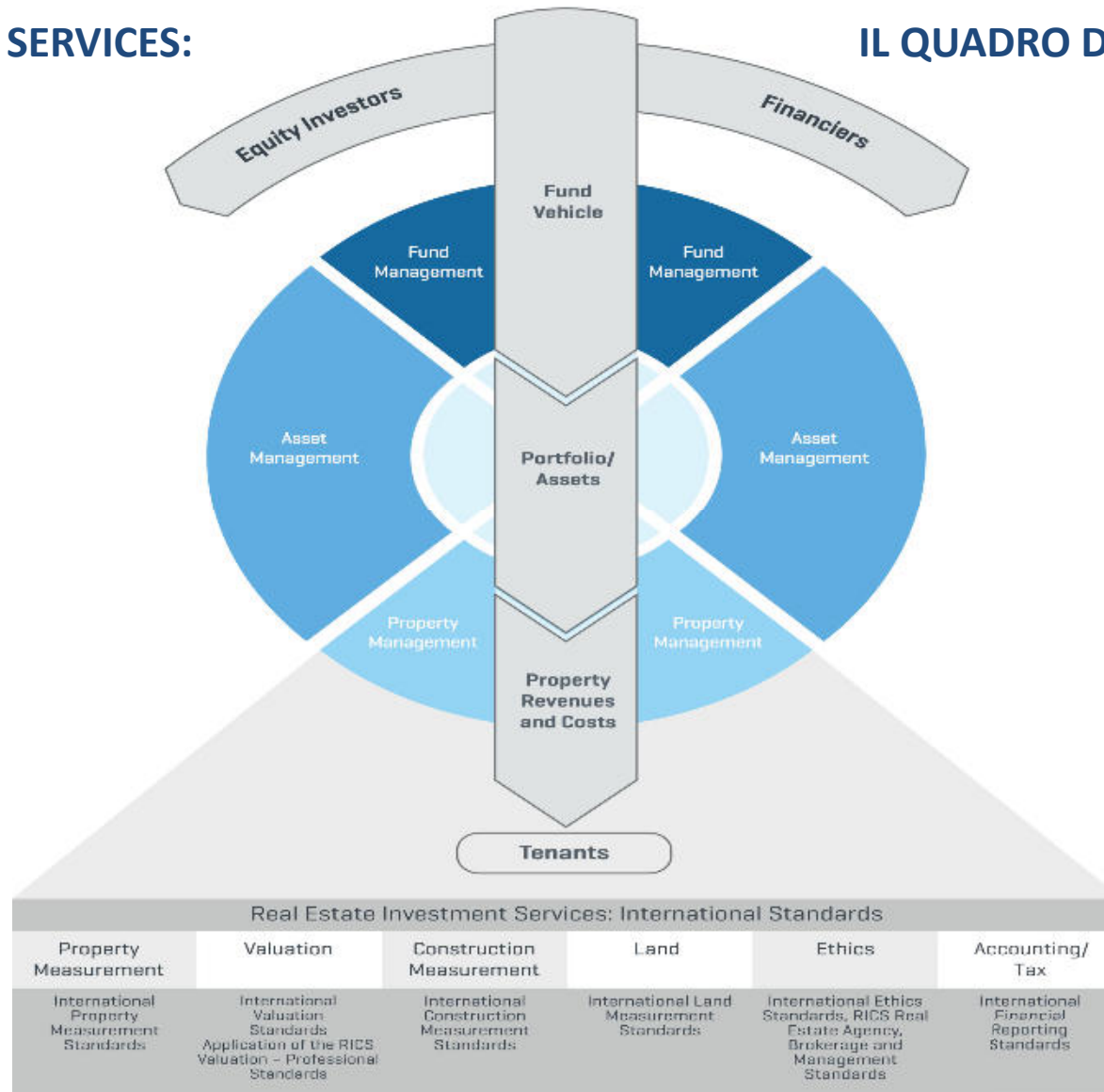


nomisma.it

Source: RICS

REAL ESTATE SERVICES:

IL QUADRO DI RIFERIMENTO



Source: RICS

nomisma.it



LA TIPOLOGIA PREVALENTE DEI SERVIZI IMMOBILIARI

- i) Valutazioni e Due diligence
- ii) Property management non residenziale
- iii) Property management residenziale
- iv) Property management per immobili vuoti
- v) Facility management (gestione forniture)
- vi) Project management
- vii) Progettazione - D.L. – Sicurezza
- viii) Agency – Locazione
- ix) Agency – Vendita

II PRICING MEDIO DEI SERVIZI IMMOBILIARI

SERVIZI IMMOBILIARI	IMPORTO DI RIFERIMENTO	Range	Media
Valutazioni e Due diligence	Valore dell'immobile	0,05%-0,09%	0,07%
Property management non residenziale	Monte canoni annuale	1,5%- 3%	2%
Property management residenziali	Monte canoni annuale	2,5%-3,5%	3%
Property management per immobili completamente sfitti	Fee property sul canone teorico	0,8%-1,5%	1,0%
Facility management (gestione forniture)	Monte canoni annuale	4,0%-7,0%	5,5%
Project management	Importo complessivo intervento	8,0%-11,0%	10,0%
Progettazione - D.L. - Sicurezza	Importo complessivo intervento	6,0%-10,0%	7,5%
Agency - Locazione	Canone annuo (a regime)	10,0%-15,0%	11,2%
Agency - Vendita	Valore dell'immobile/operazione	1,0%-2,0%	1,5%