

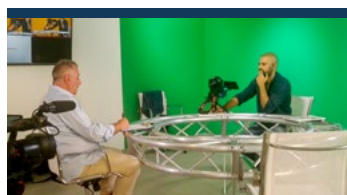
Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2016  
Numero 20  
3 settembre

# REVIEW

WEB EDITION

## Npl, l'immobile vale di più



Report intervista  
Monitorimmobiliare



Tecnoinvestimenti  
passa al listino Star



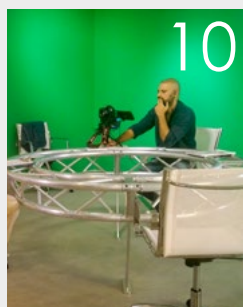
Breglia:  
Sostenibilità al centro



Scenario incerto  
per le compravendite

# | Sommario

- 3 LA COPERTINA**  
*Npl, l'immobile vale di più*
- 6 IL MONDO**  
*Il Punto dall'Estero*
- 8 L'ITALIA**  
*Le News dalla Penisola*
- 14 FINANZA**  
*Fortuzzi (Banca Leonardo): "Fari puntati sugli Usa"*
- 17 MONITOR LEGALE**  
*Cancellazione ipoteca: arriva la verifica online gratis*
- 17 MONITOR LEGALE**  
*Gattai si rinforza nella finanza strutturata*
- 17 MONITOR LEGALE**  
*Ilspa si affida a Fraccastoro per il post-Expo*
- 18 REPORT**  
*Gli agenti concordi: la ripresa latita*



10

## Report intervista Monitorimmobiliare

*Si parla di immobiliare  
nella trasmissione di Milena  
Gabanelli*



14

## Fortuzzi (Banca Leonardo): "Fari puntati sugli Usa"

*Gli Usa faro dei mercati:  
investimenti prudenti  
nell'immobiliare*

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management  
Anno 2016  
Numero 20  
3 settembre

# REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano  
Redazione  
Luigi Dell'Olio  
Direttore responsabile  
Maurizio Cannone  
Art Director  
Jacopo Basanisi

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del  
contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



# Npl, l'immobile vale di più

**Unicredit, Veneto** Banca e Popolare di Vicenza. Poi Carige, Intesa SanPaolo e le Banche di credito cooperativo.

L'elenco delle banche che preparano la cessione di nuovi pacchetti di **crediti deteriorati** è lunghissimo. Dopo anni in cui il problema è stato prima sottovalutato, quindi subito con atteggiamento passivo, gli istituti di credito hanno deciso di prendere di petto la questione.

A costo di nuovi sacrifici, si avvicina dunque la soluzione di un nodo

dalla quale dipende, tra gli altri, la ripresa del **mercato immobiliare**.

## Adesso c'è il benchmark

A rischiarare l'orizzonte hanno contribuito due fatti. La decisione di scorporare dal bilancio del **Monte dei Paschi di Siena** sofferenze lorde per **27 miliardi di euro** che verranno valorizzate al 33% del valore, pari a circa 9,2 miliardi netti. Per toglierle dal bilancio, dimezzando così l'intera mole di crediti deteriorati netti ancora in portafoglio, Siena effettuerà una

33%

**valorizzazione dei crediti deteriorati in pancia a Mps**

maxi-cartolarizzazione dei crediti alla quale parteciperà **Atlante II**, il fondo finanziato da banche, assicurazioni e casse previdenziali. Nei giorni scorsi è andata in porto, inoltre, la prima cessione di npl assistita da garanzia pubblica. Ricorrendo alla **Gacs**, la **Banca popolare di Bari** ha ceduto un portafoglio di non performing loan di circa 480 milioni di euro (valore lordo) a un valore pari a circa il 30% del nominale.

In entrambi i casi, si è spuntato un prezzo superiore almeno del 50% a quanto fino a questo momento erano stati valorizzati i crediti deteriorati. Un benchmark importante per favorire nuove cessioni senza impatti eccessivi sui bilanci bancari.

**Come si forma il prezzo**

Ora toccherà alla **Popolare di Vicenza** e a **Veneto Banca** liberarsi

30%

**valorizzazione dei npl della Popolare di Bari**

di pacchetti importanti di crediti deteriorati. Entrambi gli istituti sono finiti sotto il controllo del fondo **Atlante**, per cui tutto lascia pensare che sarà questo l'acquirente. E lo stesso dovrebbero fare gli altri istituti italiani nel giro di qualche mese.



Ovviamente non si tratterà di un processo né facile, né breve, dato che un'operazione come quella della Popolare di Bari ha richiesto quasi nove mesi, metà dei quali destinati all'analisi dei portafogli. Proprio questo aspetto potrebbe riservare sorprese positive per le prossime dismissioni.

A più riprese si è sottolineato che i **crediti immobiliari** costituiscono una fetta rilevante delle sofferenze in pancia alle banche italiane (il **22% del totale**), ma non si è sottolineato abbastanza che proprio questi ultimi generalmente vengono valorizzati su livelli più alti della media grazie proprio alle garanzie, a differenza ad esempio dei prestiti personali non garantiti.

### **L'impatto sull'immobiliare**

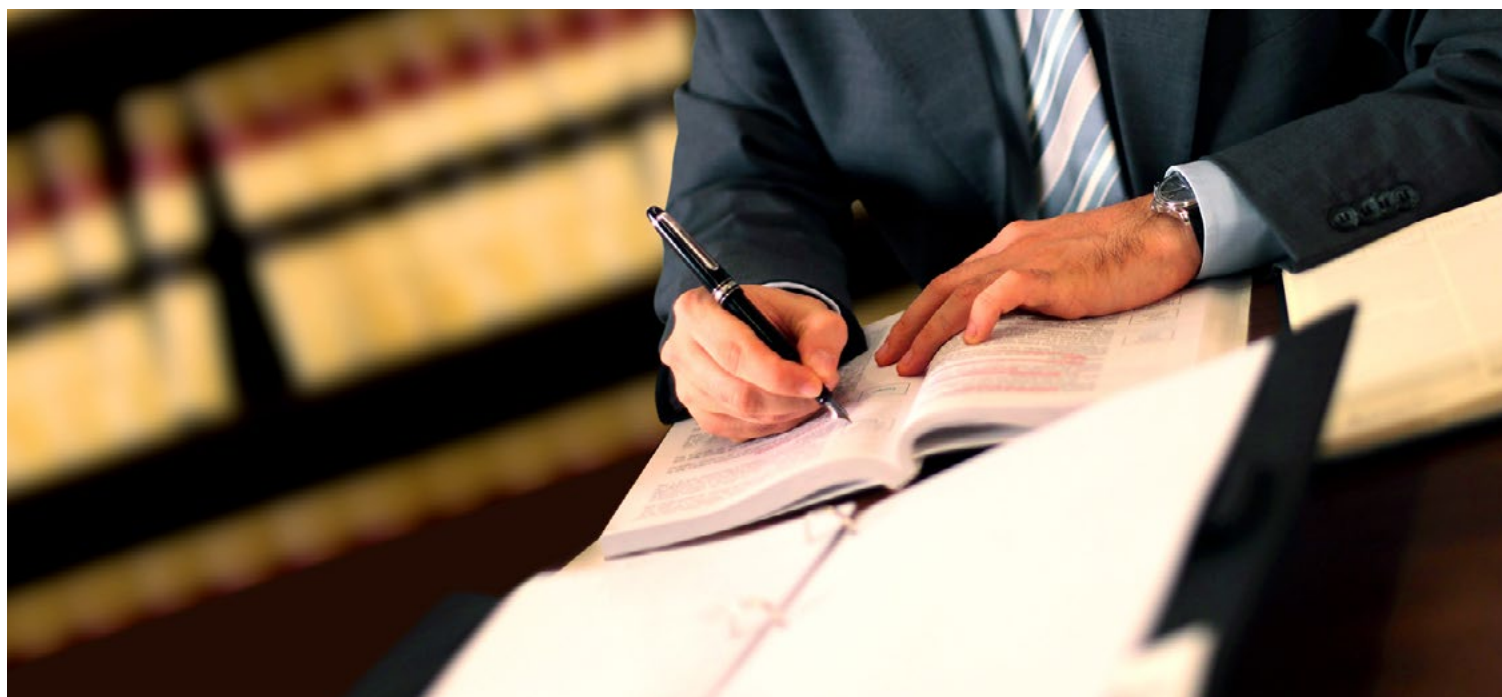
Liberare i bilanci delle banche

# 22%

## la quota di npl riconducibile ai crediti immobiliari

---

dai npl vuol dire non solo consentire agli istituti di tornare alla normalità operativa sul fronte della concessione dei prestiti all'economia reale, ma anche di dare una scossa al mercato immobiliare. Consentendo di liberare energie vitali per rianimare le compravendite.



Usa

## Crescono le compravendite



**Dopo** un mese di giugno deludente, a luglio ripartono le **vendite di case** negli Usa. Secondo l'Associazione degli operatori immobiliari (NAR), l'indice pending home sales (vendite case in corso), è salito a luglio dell'1,3% a 111,3 punti dai 109,9 punti (-0,8%) di giugno. L'indicatore completa il quadro dell'andamento del business nel mercato immobiliare e, indicizza le compravendite andate a buon fine, ma non ancora registrate. La statistica risulta migliore delle stime degli analisti che si aspettavano un +0,6%.

Intanto **crescono anche i prezzi**. L'indice S&P Case Shiller, che misura l'andamento dei prezzi nelle principali venti aree metropolitane degli Stati Uniti, ha segnato a giugno un +0,8% rispetto al +0,9% del mese di maggio.

Il dato risulta in linea con le stime degli analisti. Su base annuale i prezzi sono saliti del 5,1% (il consensus era per il 5,2%) e in calo rispetto al +5,3% di maggio.

GB

## Bank of England: pensione tranquilla solo con due case

Se il capo economista della Bank of England, Andy Haldane, afferma che “la pensione non è certa ed è **preferibile disporre di due case** per avere sicurezza di reddito al termine della carriera lavorativa” qualche riflessione va fatta.

Il rappresentante della BoE, risponde così alle critiche che lo accusavano di maturare, ora ha 49 anni, una pensione a regime da 84.000 sterline l'anno, superiore di tre volte rispetto alla media dei lavoratori britannici. Oggi ha uno stipendio base di 182.000 sterline e andrà in pensione a 60 anni. Secondo i calcoli effettuati da Hargreaves Lansdown, studio professionale specializzato, nel settore privato per maturare una pensione da 84.000 sterline l'anno avrebbe dovuto versare complessivamente 3,5 milioni di sterline.

Più del doppio.



DUFF & PHELPS  
Real Estate Advisory Group

# Your global Real Estate advisor



## Terremoto, Intesa Sanpaolo rafforza le iniziative

Nuove iniziative di Intesa SanPaolo per offrire sollievo alle famiglie delle province di Rieti, Ascoli Piceno, Perugia, Macerata e Fermo, che hanno subito danni a causa del terremoto.

Dopo aver stanziato un plafond di **250 milioni di euro** per i finanziamenti finalizzati al ripristino delle strutture danneggiate, la Ca' de Sass ha deciso di offrire gratuitamente una serie di coperture assicurative in ambito danni e con l'attivazione di polizze vita a beneficio dei minori che abbiano perso uno o entrambi i genitori.

**Tutti i minori** di età che nell'evento hanno perso uno o entrambi i genitori beneficeranno di una polizza vincolata fino al raggiungimento della maggiore età che prevede un capitale garantito di 100.000 euro nel caso di perdita di un genitore e di 200.000 euro se sono mancati entrambi i genitori.

Inoltre il capitale garantito verrà incrementato del 50% nel caso in cui il ragazzo completerà il percorso

di studi fino al conseguimento della laurea: 150.000 euro e 300.000 euro rispettivamente per la perdita di uno o entrambi i genitori. Al raggiungimento della maggiore età, il capitale sarà corrisposto in forma rateizzata.

Per tutti i clienti con residenza nei Comuni colpiti e che hanno polizze danni attive, Intesa Sanpaolo prevede il **rinnovo gratuito** delle polizze stesse in scadenza entro i prossimi 12 mesi. Per le polizze di protezione del capitale abbinare a prestiti e mutui ci sarà la possibilità di modulare la durata della polizza in coerenza con il piano di ammortamento del finanziamento.

Permangono le iniziative già annunciate lo scorso 24 agosto: prosegue la raccolta fondi per sostenere la popolazione del territorio senza commissioni, sono stati eliminati gli oneri su prelievi e nuovi finanziamenti ed è possibile posticipare i pagamenti sui finanziamenti in essere.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Milanosesto punta su Carlo Masseroli

Carlo Masseroli è il nuovo direttore generale di Milanosesto spa. Il recente passaggio alla fase operativa del progetto di riqualificazione urbana che si estende su di un'area di 1 milione 400 mila metri quadrati, dove un tempo sorgeva la **Falck** tra Milano e Sesto San Giovanni, ha spinto la società a modificare la gestione operativa con questo inserimento. Masseroli 49 anni, laureato in ingegneria gestionale al Politecnico di Milano, ha un'approfondita conoscenza delle dinamiche di **sviluppo immobiliare** dal punto di vista urbanistico, procedurale, tecnico e commerciale e una consolidata esperienza di gestione di strutture organizzative complesse coinvolte in progetti di trasformazione e valorizzazione di grandi aree urbane. E' stato assessore allo Sviluppo del Territorio della città di Milano tra il 2016 e il 2011 e ha poi collaborato



con alcune tra le maggiori realtà immobiliari presenti in Italia tra cui Beni Stabili (di cui è stato anche consigliere di amministrazione con delega per i progetti di social housing), BNP Paribas, Investire s.g.r. E' stato direttore dell'area Territorio di Federdistribuzione, federazione delle aziende dalla distribuzione moderna organizzata; esperto di pianificazione e controllo e di sistemi di supporto alle decisioni, in precedenza si è occupato di interventi nelle aree di controllo di gestione e consulenza organizzativa.

## Mateus al Cersaie

Manuel Aires Mateus, fondatore con il fratello Francisco dell'omonimo Studio di Architettura di Lisbona, è il protagonista della conferenza "L'Architettura di Aires Mateus", per il ciclo "Costruire abitare pensare" in programma **mercoledì 28 settembre** alle ore 10.00, alla Galleria dell'Architettura all'interno delle Fiera di Bologna. L'architetto portoghese presenta i suoi

progetti in un dialogo con il professor Francesco Dal Co.

Tra i suoi progetti più significativi la sede di EDP a Lisbona, la scuola di Vila Nova da Barquinha, il nuovo Polo Museale di Losanna, la Facoltà di Architettura e Design di Tournai in Belgio, il Centro delle Arti di Sines, l'installazione per la Biennale di Venezia del 2012 e numerose abitazioni in tutto il Portogallo.

## Report intervista Monitorimmobiliare

La casa, il sogno degli italiani. Parla di immobiliare la trasmissione di **Milena Gabanelli** nella trasmissione che riapre la stagione a ottobre.

Ci si può aspettare, come tradizione, approfondimenti anche scomodi in apparenza: l'invenduto, come funzionano i finanziamenti dei cantieri, dove va il mercato solo per citarne alcuni. Monitorimmobiliare ha accettato volentieri l'invito di Emanuele Bellano, giornalista di Report, a fornire dati e spiegare in video alcuni

passaggi. Riteniamo che la trasmissione curata da Milena Gabanelli sia un tassello fondamentale della comunicazione e ci piacerebbe che tutti gli operatori del settore immobiliare aprissero le porte dei loro uffici per contribuire all'opera di trasparenza. In questa puntata saranno molti i professionisti intervistati e molti i temi d'interesse.

Un ringraziamento a Report per il grande lavoro di documentazione sul settore che sta conducendo.



## Breglia (Scenari Immobiliari): Ricostruire con criterio”

“Ci sono norme nazionali e internazionali molto severe in tema di tutela in caso di sisma, ma il recente terremoto dimostra che occorre grande attenzione affinché le regole vengano rispettate”. Così Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, nel corso di un'intervista rilasciata a Monitorimmobiliare. “Il coinvolgimento di Renzo Piano nei progetti di ricostruzione è importante, così come sarà decisivo evitare gli errori del passato e ricostruire in maniera sostenibile affinché i rischi di nuova sciagure siano ridotti al minimo”. Quindi ha precisato che “il tema della sostenibilità sarà centrale negli anni a venire, andrà a orientare tutta la domanda di costruzione e riqualificazione immobiliare”. Parole che richiamano lo slogan “L'innovazione è il motore del mercato” scelto da Scenari Immobiliari per la 24esima edizione del Forum Scenari. “Si tratta della sola forza in grado di farci uscire dalla crisi economica. Questo concetto vale a maggior ragione per il settore immobiliare, ancora troppo legato a tipologie di offerte ormai superate”, ha aggiunto Breglia. “Oggi il valore di un immobile risiede nella sua capacità di dare reddito. Bisogna lavorare sulla parte fisica degli immobili (impianti, strutture, reti) e su utilizzi capaci di intercettare le nuove domande: dalla locazione breve nel residenziale all'e-commerce, a nuovi modi di lavorare. E sapere che solo gli immobili capaci di dare risultati avranno un valore, gli altri varranno sempre meno” Al Forum, che si tiene nei

giorni **16 e 17 settembre** al Grand Hotel Miramare di Santa Margherita Ligure, saranno presentate società e operatori italiani ed esteri che stanno già lavorando sulla frontiera dell'innovazione in campo immobiliare, e con successo.



La videointervista a Mario Breglia

## Sale la domanda di stanze singole

Secondo una rilevazione di **Idealista** cresce l'interesse per le stanze singole in affitto in Italia, dove le ricerche da parte degli utenti sono passate da 3.257.492 nei primi sei mesi del 2015 a 4.818.137 dello stesso periodo del 2016, con un incremento del 48%.

Anche in virtù di una maggiore domanda, le richieste economiche dei proprietari registrano un **aumento del 4,1%** rispetto a un anno fa e si attestano su una media di 308 euro mensili. Affittare una camera singola costa di più in tutte le

zone di maggiore interesse per studenti e giovani professionisti, come Roma (0,6%), Milano (1,5%) e Napoli (2,5%), anche se tale aumento dei prezzi risulta piuttosto contenuto.

E' **Milano** la città con le stanze più care, 412 euro di media; seguono Roma con 387 euro e Firenze con 360 euro. Le soluzioni più economiche si trovano a Lecce e Benevento, dove la richiesta è di 188 euro al mese, seguite da Reggio Calabria con 176 euro e Teramo con 171 euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

# Tecnoinvestimenti passa allo Star

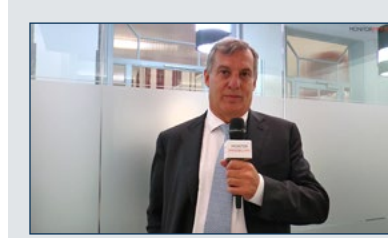
Grandi novità per Tecnoinvestimenti. La società che due anni si è quotata a Piazza Affari optando per l'Aim (il listino dedicato alle Pmi, con requisiti di quotazione semplificati e meno burocrazia), ha optato per il passaggio allo **Star** (riservato ai titoli di alta qualità).

Un passaggio che testimonia come l'Aim sia per le Pmi una palestra per imparare a stare sul mercato, a dialogare con gli shareholder in vista di una potenziale crescita.

“Questo è un giorno di grande importanza. In soli cinque mesi abbiamo portato a termine la quotazione allo Star. Credo sia stato uno sforzo enorme”, ha spiegato a Monitorimmobiliare **Pier Andrea Chevallard**, amministratore delegato della società (il link al video si trova in alto a destra).

Un salto dimensionale che mette a frutto l'esperienza cominciata il 6 agosto 2014 che ha raccolto all'epoca 23 mln di euro da investitori istituzionali.

“Credo che la nostra sia una storia di grande interesse e di collaborazione tra pubblico e privato. Siamo una delle piattaforme più interessanti di servizi alle Pmi con prospettiva di crescita importanti. Questo è l'inizio di una



La videointervista a Pier Andrea Chevallard

nuova sfida. E' la base di partenza per un ulteriore sviluppo”.

Tecnoinvestimenti punta a sviluppare le diverse aree, in particolare le informazioni per la gestione del credito e le **valutazioni immobiliari** tramite la controllata Ribes.

Intanto la società ha approvato la semestrale che si è chiusa con ricavi per 70,3 milioni di euro, in **crescita del 4,1%** a perimetro costante e del 14,0% in totale.

Bene anche l'Ebitda, salito del +20,4% a 13,2 milioni di euro (rispetto a 11,0 milioni dei primi sei mesi del 2015), ma il balzo maggiore è stato messo a segno dall'utile netto, con un 43,4% a 5,3 milioni.

Il presidente Enrico Salza ha commentato: “Festeggiamo il traguardo della quotazione al mercato Mta, segmento Star, con dati che proiettano il gruppo Tecnoinvestimenti verso nuove sfide e pongono la base per un ulteriore sviluppo”.

# Your Real Estate legal advisor worldwide.

Dentons. Now the world's largest global elite law firm.\*

Look to our lawyers for effective solutions across:

- Acquisition and Disposition
- Asset Management and Leasing
- Development and Construction
- Environmental
- Land Use and Zoning
- Real Estate Finance and Funds
- Real Estate Investment Services
- Real Estate Litigation
- Tax

Via Sant'Orsola, 3  
20123 Milano – Italia  
T +02 726 268 00  
F +02 726 268 08

大成 **DENTONS**

[dentons.com](http://dentons.com)

\* Acritas Global Elite Law Firm Brand Index 2013-2015.



© 2016 Dentons. Dentons is a global legal practice providing client services worldwide through its member firms and affiliates. Please see [dentons.com](http://dentons.com) for Legal Notices.



## Fortuzzi (Banca Leonardo): “Fari puntati sugli Usa”

**G**ira e rigira, gli Stati Uniti restano sempre il baricentro dell'economia e della finanza internazionale. Tra le prossime mosse della Fed ancora da decifrare (la governatrice Janet Yellen di recente ha aperto a un nuovo rialzo dei tassi, ma senza ulteriori precisazioni) e la fiducia dei consumatori che offre indicazioni contraddittorie, il Paese e Stelle e Strisce è destinata a orientare ancora per diverso tempo i mercati internazionali. Come spiega in questa intervista **Massimo Fortuzzi**,

responsabile investimenti di **Banca Leonardo**.

### **Come vede lo scenario dei mercati da qui a fine anno?**

Sarà condizionato soprattutto dall'andamento dei tassi di interesse nel mondo e dal comportamento delle Banche Centrali. Nello specifico, se la Fed non segnalerà di voler alzare i tassi entro la fine del 2016 è verosimile che i mercati, sia obbligazionari che azionari, si mantengano **intorno**



BANCA LEONARDO

ai livelli attuali degli indici, con possibilità di momentanei rialzi nel corso della tarda estate, con possibili prese di beneficio prima delle elezioni americane e ancora recuperi a dicembre.

### Quali sono le aree geografiche destinate a far meglio?

Gli Stati Uniti rimarranno a nostro parere sia l'economia dominante sia il mercato azionario di riferimento per tutto l'anno. Anche le **elezioni americane** non dovrebbero modificare questo quadro, pur potendo creare volatilità durante il periodo a loro precedente, come segnalato nella risposta precedente.

In ambito azionario il mercato USA rimane pertanto il nostro preferito, e con il cambio Dollaro/Euro mantenuto aperto.

In ambito **obbligazionario** pensiamo che gli interventi di acquisto della Bce sui titoli governativi dell' Eurozona continueranno fino almeno a marzo 2017 e quindi i tassi nell'area dovrebbero rimanere bassi. Ne consegue che i mercati obbligazionari che preferiamo, ora e

anche per il terzo e quarto trimestre dell'anno, siano quello dei titoli societari corporate denominati in Euro, sia investment grade con rating inferiore.

### In un ipotetico portafoglio tipo per un piccolo investitore con propensione al rischio medio, che percentuale occupano azioni, bond e commodity e quali preferite?

Chiarito che a un piccolo investitore con media propensione al rischio consigliamo di utilizzare solo fondi comuni o Etf, l'allocazione di portafoglio preferibile ci sembra sia quella che prevede una **esposizione azionaria** intorno al 15% ed una esposizione **obbligazionaria** dell'80%, con il residuo 5% mantenuto in cassa. Attualmente non suggeriamo di investire in commodities vista la scarsa visibilità del ciclo economico mondiale per il 2017.

In ambito obbligazionario



specifichiamo che, per un investitore con le citate caratteristiche di propensione al rischio, è opportuno investire almeno la metà della componente obbligazionaria in fondi o Etf specializzati in titoli governativi di tutto il mondo.

### Perché?

Un investimento solo in obbligazioni societarie (corporate) per un investitore poco propenso al rischio è un **comportamento non coerente**, e quindi appare appropriato distribuire l'investimento obbligazionario su attivi di varia natura. Il suggerimento poi fa riferimento al mercato globale dei titoli governativi perchè, qualora si assistesse ad un imprevisto aumento dei tassi di interesse (come detto non atteso a nostro parere) i rischi di perdite in conto capitale sui titoli in oggetto potrebbero essere

## Portafoglio ideale di Banca Leonardo: 80% bond 15% azionisti 5% di riserva

---

compensati dall'aumento del valore delle valute in cui i titoli medesimi sarebbero denominati. In ogni caso si consiglia di investire in fondi o Etf obbligazionari globali con duration basse.

### C'è spazio nei vostri portafogli per l'immobiliare?

Attualmente investiamo nel comparto immobiliare solo attraverso **fondi specializzati** i quali a loro volta investono principalmente in società immobiliari quotate in Germania e Francia.





# Cancellazione ipoteca: arriva la verifica online gratis

Il nuovo servizio dell' Agenzia delle Entrate, già attivo, consente di verificare l'avvenuta cancellazione dell'ipoteca sull'immobile dopo l'estinzione del mutuo. Si tratta di un **servizio gratuito** per tutti i contribuenti, in possesso di PIN. In pochi minuti, consultando il registro delle comunicazioni sul sito dell' Agenzia, si potrà avere conferma dell'avvenuta cancellazione da parte della banca. Un elemento fondamentale per poter archiviare la pratica oppure integrarla. A volte infatti, a causa di dati inesatti, la cancellazione non trova completamente.

## Gattai si rinforza nella finanza strutturata

Lo studio Gattai Minoli Agostinelli ha un nuovo responsabile del dipartimento di finanza strutturata: si tratta di **Emanuela Campari Bernacchi**, che arriva da Legance, dove ha lavorato occupandosi di banking e capital market, in particolare seguendo operazioni di cartolarizzazione di crediti aventi ad oggetto diverse asset class. Bernacchi, che entra con la qualifica di socio equity, sarà coadiuvata dalla senior associate **Valentina Lattanzi** che ha maturato esperienza a Londra sempre presso Legance. Con Campari Bernacchi e Lattanzi si uniscono allo studio gli associate **Salvatore Graziadei**, che ha maturato una forte esperienza nel mercato italiano della finanza strutturata e **Allegra Arvalli**.

## Ilspa si affida a Fraccastoro per il post-Expo

Lo **studio Fraccastoro** si è aggiudicato la gara indetta da Ilspa per la consulenza specialistica in materia di diritto amministrativo.

Con un team coordinato dal fondatore e titolare dello studio, **Giorgio Fraccastoro**, e composto da Michele Guzzo, Alice Volino ed Eleonora Franco, lo studio assisterà Ilspa nello

svolgimento di tutte le attività tecnico-amministrative attinenti alla gestione delle opere essenziali relative al collegamento viario **Expo 2015** in relazione a tutte le problematiche giuridiche, amministrative, ambientali inerenti la definizione, la conduzione e l'esecuzione delle opere infrastrutturali di collegamento viario.



# Gli agenti concordi: la ripresa latita

La ripresa dell'immobiliare italiano non c'è ancora. Nel secondo trimestre del 2016 è proseguita la riduzione della quota di agenti che riporta una **flessione dei prezzi** delle abitazioni. Il numero di potenziali acquirenti è risultato inferiore rispetto al trimestre precedente, plausibilmente per l'approssimarsi delle vacanze estive.

Nel confronto con lo stesso periodo del 2015, che non risente della stagionalità accentuata di questa parte dell'anno, le condizioni della domanda di immobili continuano a migliorare.

Inoltre, l'incidenza degli acquisti finanziati da **mutui** ha continuato a salire, grazie alle condizioni favorevoli nel mercato del credito, così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobile.

Rispetto alla scorsa estate si rafforza il recupero delle prospettive per il mercato immobiliare nel breve termine e, con riferimento all'intero paese, nell'orizzonte di medio termine (due anni).

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da **Tecnoborsa, Bankitalia e Agenzia delle Entrate**, si sono svolte fra il 30 giugno e il 27 luglio 2016. Vi hanno partecipato 1.129 agenzie

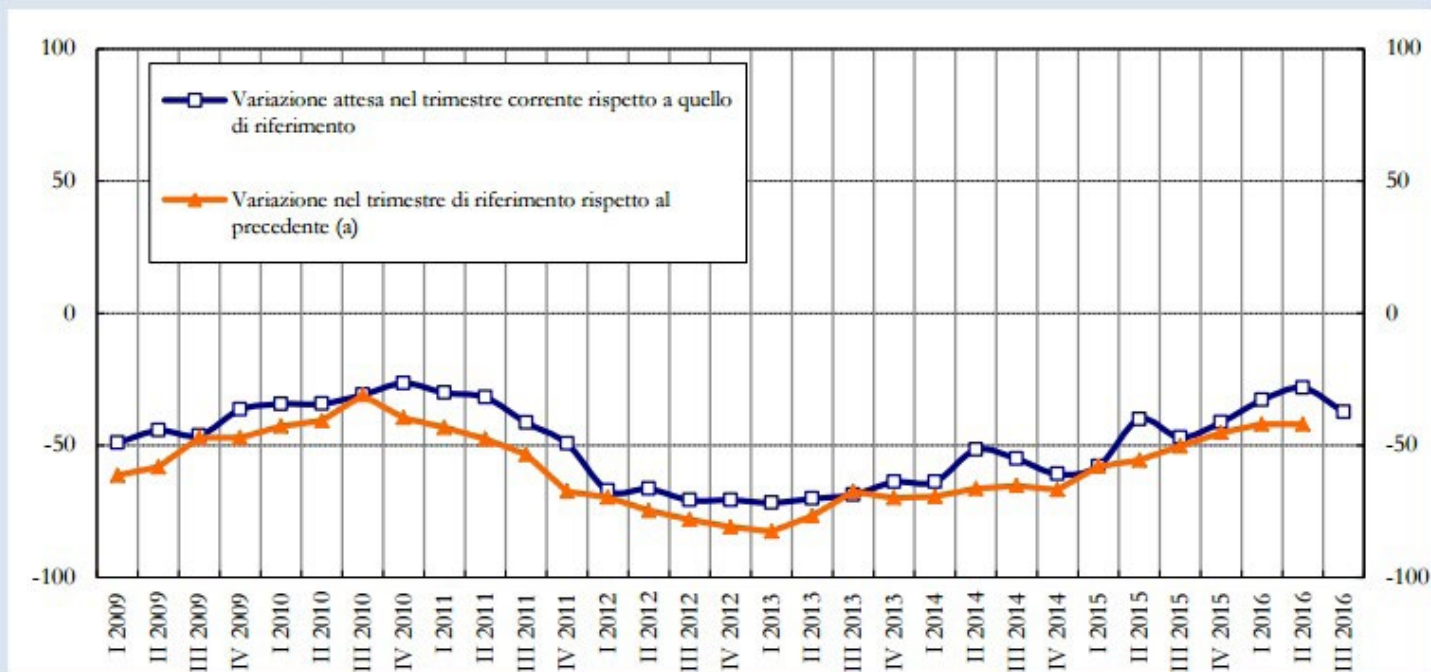
**SCARICA  
LA RICERCA**

# 54,8%

**quota di agenti  
che segnala  
prezzi stabili nel  
secondo trimestre**

## Giudizi sulle variazioni dei prezzi

(saldo tra le quote di agenzie che esprimono rispettivamente aumento o diminuzione nel mercato in cui opera l'agenzia)



(a) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento.

immobiliari, fornendo informazioni sulle attività di compravendita e locazione, sui relativi prezzi nel trimestre aprile-giugno 2016 e sulle prospettive di breve periodo. I principali risultati:

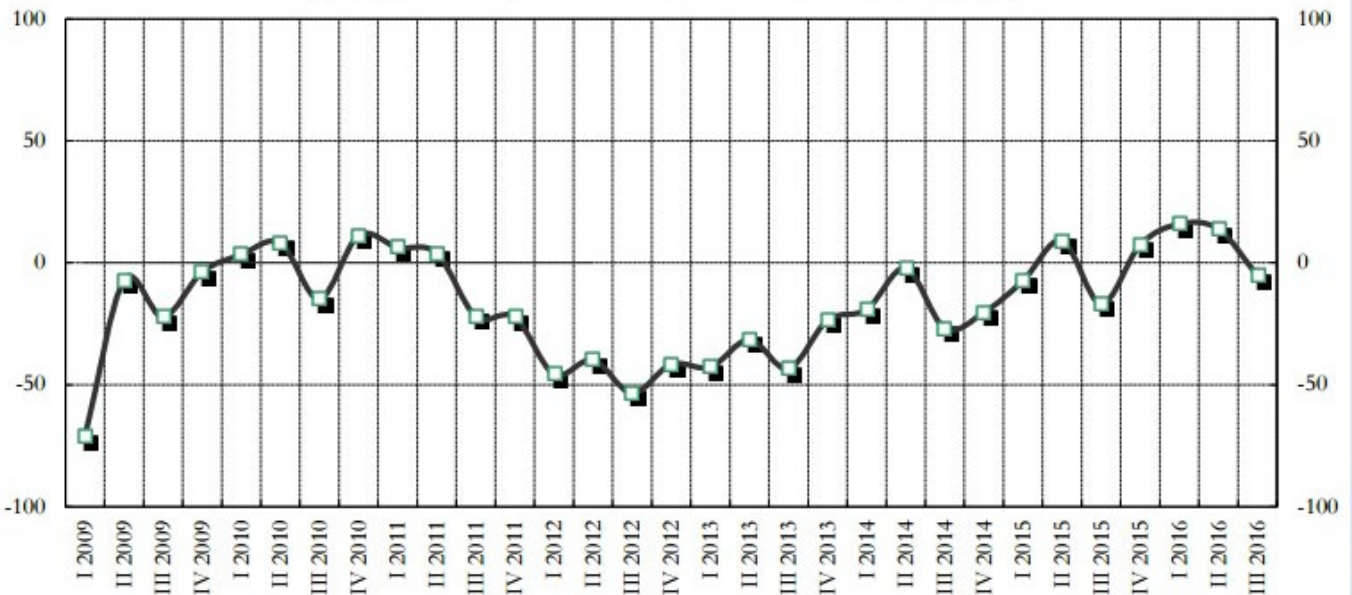
**Prezzi delle abitazioni** – Nel secondo trimestre del 2016 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione dei prezzi di vendita, che si attesta ora sul 43,6% (44,8% nel trimestre precedente, 56,4% nella rilevazione di un anno fa), mentre i giudizi di stabilità salgono al 54,8% (erano il 52,4% nella scorsa indagine). Il miglioramento riflette in particolar modo gli andamenti nelle regioni del Nord Ovest, dove le risposte di flessione hanno riguardato il 41,7% degli agenti (45,5% nella precedente rilevazione).

**Compravendite** – La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è salita nuovamente (al 79,9% dal 77,8% dell'indagine precedente), confermando una tendenza in atto dal primo trimestre del 2015. Le condizioni della domanda si confermano **positive**: il saldo tra la quota di agenti che riportano un aumento e quella di coloro che segnalano una diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è salito a 17,2 punti percentuali (da 15,6 nell'indagine precedente, 5,5 in quella di aprile 2015).

**Incarichi a vendere** – Il saldo tra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere, pur rimanendo positivo, si è ridotto rispetto alla precedente rilevazione (a 2,7, da 5,7 punti

## Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente

(saldo tra le quote di agenzie che esprimono rispettivamente giudizi favorevoli o sfavorevoli relativi al mercato in cui opera l'agenzia)



percentuali); è diminuito anche il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati (7,2, da 8,5 punti percentuali).

**Trattative e tempi di vendita** – Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente salito (al 14,5%, dal 13,8% del primo trimestre), come pure il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile, cresciuto a 9,6 mesi (da 8,6 nell'indagine precedente; 9,4 in quella del secondo trimestre del 2015), soprattutto per effetto di un incremento dei tempi medi di compravendita nel Nord Ovest e nel Centro.

**Modalità di finanziamento degli acquisti** – La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è aumentata (al 76,1%, dal 73,8% dell'indagine precedente), così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (al 73,8%, dal 69,3%).

**Locazioni** – La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel secondo trimestre è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al periodo precedente (al 77,9%). Il saldo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione è rimasto negativo (-28,1 punti percentuali, da -26,6 nella rilevazione di aprile).

Le **prospettive** del mercato in cui operano le agenzie – Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono **sfavorevoli** rispetto al sondaggio precedente, anche in questo caso per effetto della stagionalità, ma risultano in netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a -5,3 punti percentuali, da -16,9 della rilevazione di luglio 2015.

# RE ITALY

L'IMMOBILIARE  
A CONVEGNO

RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO  
DELL'8 GIUGNO 2016  
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE

**Segreteria Organizzativa**

**Milano**

**Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)**

**+39 02 36752546**

**eventi@monitorimmobiliare.it**

**www.reitaly.it**

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.  
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**

