



COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mercato residenziale: buone le prospettive per il 2016 – Casa.it
- Case, non si arresta il calo dei prezzi: -5% nel 2015 – Idealista.it
- Previsioni immobiliari 2016 – Tecnocasa
- Costi di costruzione di fabbricato residenziale – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Istat

MUTUI

- Rapporto mensile gennaio 2016 – Abi
- Previsioni finanziarie 2016 – Kiron
- Osservatorio – PrestitiOnline.it
- Cittadini stranieri e accesso al mutuo – Tecnocasa

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

MERCATO RESIDENZIALE: BUONE LE PROSPETTIVE PER IL 2016 – CASA.IT

Nel 2015 il mercato immobiliare residenziale italiano lancia segnali positivi ma contrastanti: questo il quadro che emerge dall'Osservatorio di Casa.it sul mercato residenziale italiano. Infatti, da un lato si evidenzia, rispetto alla fine del 2014, un leggero calo (-1,9%) dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato, con il valore medio di vendita al metro quadro pari a circa 1.900 euro. Anche l'indice Key Market Price, ovvero il prezzo ideale che avvicina al meglio la domanda e l'offerta, è in calo del 6,5%. Dall'altro però, sempre rispetto al 2014, si registra un aumento della domanda di abitazioni (+3,9%) e dell'offerta (+2,9%), si stima l'incremento del numero di compravendite e si riduce la forbice tra i prezzi di offerta e di domanda (+9,5% del 2015 vs +11,2% del 2014). Per quanto riguarda la domanda, inoltre, gli italiani cercano bilocali e trilocali situati in zone semicentrali o periferiche e sono disposti a investire, in media, circa 154.000 euro, con un range che va, prendendo come riferimento i capoluoghi di regione, dai 71.500 euro di Campobasso ai 253.500 di Milano. Milano, sempre tra i capoluoghi di regione, è anche la più cara (3.900 euro/mq), seguita da Roma (3.550 euro/mq) e Firenze (3.300 euro/mq), mentre la più "economica" è Campobasso (1.100 euro/mq). Cosa ci si aspetta per il 2016? Aumento ulteriore delle compravendite (+8%), stabilizzazione dei prezzi di vendita, crescita della domanda.

CASE, NON SI ARRESTA IL CALO DEI PREZZI: -5% NEL 2015 – IDEALISTA.IT

Nel corso del 2015 si è accelerata la caduta del prezzo dell'usato in Italia, dove i valori delle abitazioni sono calati del 5%, a 1.973 euro/m² dopo un'ulteriore flessione dell'1% nell'ultimo trimestre. I prezzi hanno continuato a scendere confermando una tendenza in atto ormai dal 2010, anche se in alcune delle principali piazze immobiliari del Paese le quotazioni presentano variazioni positive. L'anno si chiude con un calo dei valori oltre le attese, ma il quadro generale, in graduale miglioramento, fa ben sperare per un 2016 vivace sul fronte delle transazioni e più stabile sul fronte dei prezzi. Valori che, secondo le attese, potrebbero oscillare in una forbice compresa tra il -2,5% e lo 0%, dato rivisto a ribasso dopo il risultato dell'ultimo trimestre inferiore alle aspettative. A livello regionale solo la Valle d'Aosta chiude l'anno con un bilancio positivo relativamente ai prezzi del già esistente: 1,1%; in tutte le altre Regioni si assiste a un deprezzamento del valore immobiliare della casa, con la maggior caduta in Friuli Venezia Giulia, dove i valori sono calati dell'8,3% negli ultimi dodici mesi. A seguire si collocano il Piemonte (-8%) e la Lombardia (-7,2%). I ribassi minori sono stati nelle Marche (-0,9%) e in Trentino Alto Adige (-0,6%). La Liguria, con 2.734 euro/m², continua a guidare la graduatoria dei prezzi a livello regionale, seguita dal Lazio (2.648 euro/m²) e Valle d'Aosta (2.473 euro/m²); all'opposto c'è la Calabria, fanalino di coda con i suoi 976 euro/m². Il 2015 è stato un anno che ha visto la prevalenza di valori negativi molto marcati a livello provinciale, con prezzi in calo in 67 delle 103 macro aree rilevabili nel Rapporto, segno

che nei centri minori la fase recessiva si può dire tutt'altro che conclusa. La provincia di Roma (-12,8%), guida la lunga sequenza di ribassi davanti a Enna (-11,7%) e Torino (-10,6%); cali a due cifre anche a Genova (-10,3%), Siena (-10,3%) e Gorizia (-10,1%). All'opposto, rimbalzi importanti nelle province di Verona (11,5%), Pesaro Urbino (9,1%) e Rimini (6,2%). Nel ranking dei valori Savona (3.423 euro/m²), continua a essere la provincia più cara, davanti a Bolzano (3.117 euro/m²) e Roma (2.847 euro/m²). In tutto sono 11 le aree provinciali dove i prezzi non superano i 1.000 euro/m², tutte al sud tranne Biella che chiude la graduatoria dei prezzi con 754 euro/m². Anche nella maggior parte delle città capoluogo italiane i prezzi hanno proseguito il trend discendente: 41 dei 93 centri monitorati durante il corso dell'anno hanno accumulato ribassi superiori al 5%. cali a due cifre in 9 centri a partire da Pordenone (-17,4%), Vercelli (12,3%) e Barletta (-11,7%), dove i prezzi sono crollati. Anche l'andamento dei principali mercati rispecchia la tendenza generale, con rare eccezioni come Milano (0,7%) e Napoli (0,1%), pressoché stabili durante l'arco dell'anno. Per il resto, cali sopra la media nazionale nel periodo di analisi a Genova (-11,6%), Bari (-8%), Padova (-7,6%), Roma (-7,5%) e Palermo (-7%). Svalutazioni sotto la soglia del 5% a Catania (-4,1%), Firenze (-2,2%), Venezia (-1,6%) e Bologna (-0,2%). Nel ranking delle città più care Venezia (4.383 euro/m²), precede Milano (3.489 euro/m²) e Bolzano (3.420 euro/m²), che scalzano Roma (3.396 euro/m²) e Firenze (3.394 euro/m²) dal podio. La capitale è scivolata dalla seconda alla quarta posizione del ranking dei valori immobiliari rispetto a un anno fa. All'opposto, Biella perde ancora terreno e rimane la città dove comprare casa costa meno, con soli 795 euro/m².

PREVISIONI IMMOBILIARI 2016 – TECNOCASA

Il mercato immobiliare ha finalmente intrapreso la strada dell'uscita da una crisi molto lunga e si sta avviando verso una fase caratterizzata dalla stabilità dei prezzi e dall'aumento delle transazioni. I segnali che arrivano dalle reti Tecnocasa e Tecnorete sono positivi: c'è desiderio di acquistare casa grazie alla fiducia ritrovata e a un accesso al credito decisamente migliorato negli ultimi mesi e che dovrebbe confermarsi anche per il futuro. Non va dimenticato, però, che quello delle banche resta comunque un atteggiamento prudente e attento. Il repricing continuerà prevalentemente per le soluzioni usate ma anche per le nuove costruzioni che non sono state ancora collocate sul mercato. L'interesse per queste ultime tipologie immobiliari c'è, così come verso l'efficienza energetica, ma nei mesi appena trascorsi il vero ostacolo a un possibile dinamismo di questo segmento di mercato sono stati i prezzi poco accessibili. Ancora una volta la qualità abitativa sarà premiante, con una migliore tenuta delle abitazioni in buono stato e delle soluzioni signorili; per queste ultime, se situate in zone di pregio, si potrebbe addirittura prevedere un rialzo leggero delle quotazioni, mentre si potranno avere ancora difficoltà per gli immobili di bassa qualità, che oggi stentano a essere venduti se non dopo importanti ribassi dei prezzi; infine, le soluzioni da rimodernare, grazie anche al prolungamento degli incentivi fiscali per la

ristrutturazione, potranno suscitare interesse tra i potenziali acquirenti. Il segmento della prima casa sarà vivace ma anche quelli della casa uso investimento e della casa vacanza potrebbero ritrovare vigore, grazie ai buoni prezzi presenti sul mercato. Perché tutto questo avvenga, però, occorre ricordare che gli immobili devono essere collocati sul mercato al giusto prezzo perché, in caso contrario, sarà difficile far incontrare domanda e offerta e il mercato subirebbe un rallentamento; infatti, l'eredità più importante che questa crisi lascia è proprio una maggiore consapevolezza da parte di tutti gli operatori del mercato, compresi gli istituti di credito, del reale valore dell'immobile. Per i prezzi immobiliari ci si aspetta una contrazione per il 2016 compresa tra -2% e 0%, mentre le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 460-470 mila. Le grandi città, che già nel 2015 sono apparse più dinamiche, continueranno su questo trend che nel 2016 potrebbe interessare anche i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città. Sul versante delle locazioni ci si aspetta una sostanziale stabilità dei canoni. L'andamento generale dell'economia e dell'occupazione, incidendo sulla fiducia dei potenziali acquirenti, contribuirà a definire o meno questo scenario di mercato.

COSTI DI COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE – ISTAT

Nel mese di novembre 2015 l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale rimane invariato rispetto al mese precedente e aumenta dello 0,5% nei confronti di novembre 2014.

Inoltre, alla variazione tendenziale dell'indice del fabbricato residenziale contribuiscono l'aumento del gruppo di costo Manodopera (+0,9 punti percentuali) e la diminuzione di quello Materiali (-0,4 punti percentuali).

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Nel mese di novembre 2015 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato, rispetto al mese precedente, un significativo incremento (+2,9%). Nella media del trimestre settembre-novembre 2015 l'indice è aumentato dello 0,3% rispetto ai tre mesi precedenti. L'indice corretto per gli effetti di calendario a novembre 2015 è aumentato del 3,8% in termini tendenziali (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di novembre 2014). Nella media dei primi undici mesi dell'anno l'indice è diminuito del 2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A novembre 2015 l'indice grezzo ha segnato un aumento tendenziale del 7,5% rispetto allo stesso mese del 2014. Nella media del periodo gennaio-novembre 2015 l'indice è sceso dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

MUTUI

RAPPORTO MENSILE GENNAIO 2016 – ABI

A fine 2015 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.830,2 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 133 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.697,4 miliardi di euro. A dicembre 2015 il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione positiva pari a +0,5% nei confronti di dicembre 2014 e di gran lunga migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo. Questo dato di fine 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da aprile 2012. Positiva a fine 2015 anche la variazione annua del totale prestiti all'economia (che include anche la Pubblica amministrazione), +0,1%. Segnali positivi emergono anche per le nuove erogazioni di prestiti bancari: sulla base di un campione rappresentativo di banche, che rappresentano oltre l'80% del mercato, i nuovi finanziamenti alle imprese hanno segnato nei primi 11 mesi del 2015 un incremento di circa il +13% sul corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio - novembre 2014). Per le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili, sempre nello stesso periodo, si è registrato un incremento annuo del +97,4% rispetto al medesimo arco temporale dello scorso anno. L'incidenza delle surroghe sul totale dei nuovi finanziamenti è pari, nei primi 11 mesi del 2015, a circa il 32,4%. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, a oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.830,2 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.420,5 miliardi di euro. Sempre a dicembre 2015, i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,26%, minimo storico (3,30% il mese precedente; 6,18%, prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,51%, il valore più basso da giugno 2010 (2,57% il mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato all'1,99%, 1,87% il mese precedente (5,48% a fine 2007). A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia rimane elevata, le sofferenze lorde sono risultate a novembre 2015 pari a 201 mld, dai 199 mld di ottobre 2015. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 10,4% a novembre 2015 (10,4% anche il mese precedente; 9,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 17,3% per i piccoli operatori economici (16% a novembre 2014; 7,1% a fine 2007), il 17,8% per le imprese (15,9% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 7,2% per le famiglie consumatrici (6,9% a novembre 2014; 2,9% a fine 2007). Le sofferenze nette registrano a novembre 2015 un aumento, passando da 87,2 miliardi di ottobre a 88,8 miliardi di novembre. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,89% a novembre 2015, dal 4,85% di ottobre 2015 (4,67% a novembre 2014; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Sulla base dell'ultimo dato disponibile, a giugno scorso il numero complessivo degli affidati in sofferenza era pari a 1.188.401 (in prevalenza imprese e

famiglie). Lo spread fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, a dicembre 2015 è risultato pari a 207 punti base (208 punti base il mese precedente), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

PREVISIONI FINANZIARIE 2016 – KIRON

Nel III trimestre 2015 le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 10.768,5 milioni di euro e, rispetto allo stesso trimestre del 2014, si registra un aumento delle erogazioni pari a +87,4%, per un controvalore di +5.022,3 mln di euro: questo è quanto riportato da Kiron secondo i dati del Bollettino Statistico IV-2015 Banca d'Italia di Gennaio 2016. Dunque, il mercato del credito per le abitazioni continua a dare segnali positivi, le erogazioni sono in aumento da quasi due anni e superano i 10 miliardi di euro per il secondo trimestre consecutivo e questo trend è suffragato anche dalle performance positive riscontrate mensilmente, che vedono incrementi importanti a partire dalla metà del 2014 e volumi raddoppiati dall'estate scorsa. La domanda di mutui da parte delle famiglie è in crescita da due anni e mezzo e, nei primi 11 mesi del 2015, l'aumento è stato del 55% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso; inoltre, la Banca Centrale Europea continuerà a sostenere i finanziamenti a famiglie e imprese e l'offerta relativa ai mutui continuerà a migliorare. I principali indici di riferimento dei tassi sono ancora a livelli molto bassi, riducendo in questo modo il costo dei finanziamenti e creando nuove opportunità per il mercato e le famiglie. Tuttavia, bisogna considerare le prospettive economiche e il mercato del lavoro che crescono molto lentamente, nonché un settore creditizio condizionato dalla situazione economica del nostro Paese e dell'intera Eurozona. Le politiche di erogazione, sebbene più morbide rispetto al passato, rimarranno prudentziali per tutto il 2016 e la qualità del portafoglio degli istituti continuerà a essere un fattore decisivo che condiziona le scelte di erogazione. Se è vero che il 2015 si è chiuso con un aumento delle erogazioni rispetto a quanto rilevato nel 2014, anche per effetto della significativa crescita dei finanziamenti di surroga, il 2016 dovrebbe continuare con questo trend ma con una riduzione delle erogazioni relative alle surroghe. Per il 2016 si prevede, quindi, un andamento delle erogazioni in lieve miglioramento rispetto a quanto rilevato nel 2015.

OSSERVATORIO – PRESTITI ONLINE.IT

Nel II semestre del 2015 i prestiti per la ristrutturazione della casa (37,5%), per l'acquisto di un'auto usata (19,5%) e per l'arredamento (16%) si sono confermati tra quelli maggiormente erogati agli italiani secondo quanto emerge dall'ultima edizione dell'Osservatorio di PrestitiOnline.it.

CITTADINI STRANIERI E ACCESSO AL MUTUO – TECNOCASA

Nel nostro Paese vengono finanziati principalmente cittadini italiani (86,4%), il 10,3% è rappresentato da altri Paesi del Vecchio Continente e il 3,3% da immigrati extra-europei (questi

ultimi provengono soprattutto dall'America Centro-Meridionale, quindi da Asia e Africa). Le nazionalità più rappresentate sono quelle rumena (27,3% del totale degli stranieri), albanese (15,5%) e moldava (11,8%); tra i non-europei, invece, i più presenti sono i peruviani (3,2%), seguiti dai cinesi (2,1%) e dai marocchini (2%). Osservando la provenienza del mutuatario nell'ambito delle macroaree italiane e confrontando i risultati tra loro, si evince che gli istituti di credito tendono a finanziare i cittadini non italiani maggiormente nel Nord Italia; in particolare, emerge la quota di stranieri finanziati nel Nord-Est, che rappresentano quasi un terzo del totale della macroarea. L'età media dei mutuatari non italiani che hanno sottoscritto un finanziamento ipotecario in Italia nel 2015 è di 38,2 anni; quattro mutuatari su dieci hanno fra 35 e 44 anni, mentre gli under 35 rappresentano il 36,5% del totale. Come è logico aspettarsi, la maggior parte dei finanziamenti viene erogata per acquistare casa, motivazione che rappresenta infatti il 95,5% del totale, mentre le sostituzioni e le surroghe costituiscono il 4,2%. La sicurezza economica è tra gli elementi fondamentali richiesti dagli istituti di credito per erogare un finanziamento e tale caratteristica identifica il 91% del campione (dipendenti a tempo indeterminato e pensionati), a fronte del 7,3% di chi ha un contratto di lavoro flessibile (liberi professionisti/lavoratori autonomi e titolari d'azienda); i lavoratori a tempo determinato, invece, pesano per l'1,7%. Uno straniero su due sottoscrive mutui a tasso fisso e poco più di un terzo opta per finanziamenti a tasso variabile. Questi ultimi hanno evidenziato un calo rispetto all'anno scorso, quando erano scelti dal 39,7% degli stranieri; i mutui a tasso fisso, al contrario, sono passati dal 37,3% al 51,9%. I prestiti ipotecari a rata costante rappresentano, invece, l'11%, mentre sono più marginali le tipologie a tasso variabile con CAP e misto. La durata media dei mutui sottoscritti da cittadini non italiani è pari a 25 anni, in aumento esattamente di un anno rispetto al 2014. Ragionando per fasce di durata, risulta che 3 mutui su 4 hanno una durata compresa tra 21 e 30 anni, a fronte del 66,9% registrato l'anno scorso, e il 25,3% si colloca nella fascia 10-20 anni (mentre nel 2014 questa fascia incideva per il 32,7%). Nel corso del 2015 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale ai mutuatari non italiani è stato pari a circa 98.900 €, in aumento rispetto all'anno scorso quando il ticket medio ammontava a 94.700 €. Segmentando il campione per fasce di erogato si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi contenuti: il 49,1% dei mutui erogati ha un importo compreso tra 50 e 100.000 €, mentre il 37% si colloca nella fascia successiva (100-150.000 €); infine, solo il 9% dei mutuatari, ha ottenuto un finanziamento superiore a € 150.000.

Rassegna Stampa

Rendita catastale e accertamento nullo

Giustizia tributaria

Data: 31/1/2016

La Gazzetta del Mezzogiorno

Con la visita virtuale si vende prima

Agenti immobiliari

Data: 28/1/2016

Il Sole 24 Ore/Casa24 Plus

Le sofferenze delle banche?

Colpa delle tasse sulla casa

Data: 27/1/2016

Il Giornale

Sconto affitti

Le nuove regole

Data: 27/1/2016

Il Secolo XIX

Valutazione immobili

Le nuove Linee guida Abi

Data: 26/1/2016

Architetto.Info

Spese condominiali

Eredità per incauti

Data: 26/1/2016

Gente

Mutui, surroghe al sorpasso

Panoramica delle offerte

Data: 25/1/2016

Italia Oggi

Il leasing batte il mutuo

Alternativa più conveniente per gli under 35

Data: 23/1/2016

Italia Oggi

Caccia grossa agli sconti

Provvigioni immobiliari

Data: 23/1/2016

Milano Finanza

Renzi: mutui boom (+97%)

Bankitalia: no, solo +0,38%

Data: 22/1/2016

Italia Oggi

Invendute 90mila case nuove

Mercato residenziale

Data: 21/1/2016

Il Sole 24 Ore/Casa24 Plus

Richiesta mutuo in banca

Nuove Linee guida Abi

Data: 19/1/2016

Sos Tariffe.it

Perdere casa col prestito vitalizio

Un caso di anatocismo legalizzato

Data: 19/1/2016

Libero

Bankitalia ottimista su occupazione e Pil

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa

Data: 15/1/2016

Wall Street Italia