



## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- 1° Osservatorio Immobiliare 2016 – Nomisma
- Affitti: canoni in aumento, domanda e offerta in calo – Immobiliare.it
- Osservatorio sulle residenze esclusive II Semestre 2015 – Tirelli & Partners
- Nuovo o usato: mercati a confronto – Tecnocasa
- Produzione nelle costruzioni – Istat

## MUTUI

- Rapporto mensile: marzo 2016 – Abi
- Osservatorio sul mercato dei mutui – MutuiOnline.it

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **1° OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2016 – NOMISMA**

Le tendenze dei mercati cosiddetti 'intermedi' mostrano segnali più positivi rispetto a quelli delle grandi città – a esclusione di Milano e Roma che sembrano anticipare tali inclinazioni – e si assiste all'aumento degli scambi, alla riduzione degli sconti praticati sui prezzi richiesti e allo stabilizzarsi dei tempi necessari alla vendita. Inoltre, l'esiguità dell'offerta di qualità disponibile nei mercati maggiori (si consideri che il 52,8% delle abitazioni italiane ha più di 40 anni), ha contribuito al parziale spostamento degli investitori verso i mercati di secondo livello, mentre nei primi mesi del 2016 i segnali di ripresa non sono più circoscritti solo al settore residenziale. Per il secondo anno consecutivo le transazioni si sono confermate in territorio positivo: a crescere con intensità maggiore sono le compravendite di abitazioni che hanno fatto registrare un +3,6% nel 2015 e +6,5% nel 2016 (444.636 compravendite secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate). Nel segmento degli immobili destinati alle attività economiche all'incremento del 2014 ha fatto seguito la stabilità del numero di contratti stipulati nell'anno successivo (44.319 compravendite). Le componenti che contribuiscono a un'inversione di rotta nel non residenziale sono i negozi, e in parte – limitatamente al 2014 – i capannoni per l'industria. Il segmento terziario soffre ancora di scarso interesse, sia nei mercati maggiori che in quelli minori, oltre a essere caratterizzato da una domanda molto selettiva interessata quasi esclusivamente ad alcuni mercati metropolitani, in particolare Milano, Roma e, in misura minore, Torino e Firenze. Ritorna l'interesse per la proprietà dell'abitazione, che continua a essere favorito da una minore selettività da parte del settore bancario riscontrabile nella quota di mercato assistita da mutuo. I mercati intermedi detengono il primato in termini di incidenza delle compravendite intermedie sostenute da credito che si attestano intorno al 70% rispetto al 60% dei mercati metropolitani. La tendenziale ripresa del mercato è stata sostenuta dall'ulteriore calo dei prezzi, seppure in progressiva riduzione rispetto al passato; a questo proposito, i valori dei mercati intermedi presentano una minore resistenza all'innescarsi della ripresa. L'ultima variazione annuale dei prezzi (2016/2015), è risultata compresa fra il -3,5% dei capannoni e il -1,5% delle abitazioni nuove; le abitazioni usate, gli uffici e i negozi hanno fatto registrare flessioni del 2%, 2,1% e 2,3%. In un confronto fra i 13 mercati intermedi e quelli maggiori si segnalano tempi di vendita più lunghi (8,7 mesi in media per le abitazioni) e sconti più sostenuti nel primo gruppo di mercati e, anche in questo caso, non si ravvisa un'intensificazione del miglioramento in atto. L'altra componente del mercato immobiliare è rappresentata dal segmento della locazione che, a consuntivo della fase recessiva, offre rendimenti piuttosto bassi e compressi in termini di variabilità tra i diversi mercati, nell'arco di un paio di punti percentuali in tutti i principali segmenti. La locazione dell'abitazione risponde a una domanda legata soprattutto alle nuove generazioni che, oltre a ricercare nuove soluzioni abitative per emancipazione dal nucleo di origine, nell'ultimo anno si sono spostate per motivi di studio o lavoro lungo la direttrice Mezzogiorno/Centro Nord (di 41.000 unità, il 70% è rappresentato da

giovani). La componente di domanda che si rivolge all'opzione dell'affitto continua quindi a essere consistente e pari a circa il 50%. Fra le tipologie di contratti stipulati si segnala la maggiore diffusione nell'ultimo biennio delle locazioni a canone concordato (che rappresentano oggi il 44,1% del totale). Negli ultimi dieci anni i prezzi di mercato e i canoni degli immobili locati hanno fatto segnare andamenti simili: in entrambi i casi la crescita si è interrotta attorno al 2007 e da lì è iniziata una fase di declino non ancora conclusa; l'adeguamento al ribasso dei canoni è stata la risposta di mercato alla debolezza economica della maggior parte della domanda che si rivolge a tale segmento. La variazione annuale dei canoni per gli immobili dei mercati intermedi si è attestata nell'ordine del -1,4% per le abitazioni usate, -1,7% per gli uffici e -1,9% per i negozi. In ultima analisi, benchè la ripresa in atto mostra evidenze di consolidamento, non mancano i fattori potenzialmente critici: l'ulteriore indebolimento del quadro macro-economico, l'ampliamento dell'eccesso di offerta derivante da un'accelerazione nel processo di cessione delle garanzie immobiliari alla base dei non performing loans e un'attenuazione di interesse degli investitori corporate stranieri per il nostro Paese sono i fronti da cui potrebbe scaturire un rallentamento – anche significativo – del processo di graduale risalita.

#### **AFFITTI: CANONI IN AUMENTO, DOMANDA E OFFERTA IN CALO – IMMOBILIARE.IT**

Se l'anno appena trascorso è stato contraddistinto da numeri positivi per il mercato delle compravendite immobiliari, cosa è successo nel mondo degli affitti? L'Ufficio Studi di Immobiliare.it ha monitorato la domanda, l'offerta e i prezzi degli immobili residenziali in locazione a febbraio 2016, confrontandoli con la situazione di un anno prima e scoprendo che i canoni di locazione sono tornati a crescere (+1,7%), mentre sono calati domanda (-1,8%) e offerta (-2,2%). Molti immobili che prima pur di mettere a reddito si sceglieva di affittare, oggi hanno più opportunità di essere venduti che negli anni passati; di conseguenza, l'offerta di immobili in locazione è diminuita e, rispetto a febbraio 2015, gli immobili residenziali disponibili per affitto sono calati del 2,2%, un calo, questo, che si aggiunge a quello anche più forte registrato nella precedente rilevazione (-7%). Anche la domanda di immobili in affitto è fortemente influenzata dalla ripresa delle compravendite immobiliari: l'analisi rivela che, rispetto a febbraio 2015, le richieste di immobili in affitto sono calate dell'1,8%; è soprattutto nel Nord Italia che la domanda di locazione scende (-3,7%, segno che è qui che si preferisce maggiormente puntare all'acquisto), mentre al Centro (-1,9%) e soprattutto al Sud (-0,2%) sembra ancora mancare, perlomeno nella percezione degli italiani, la giusta spinta (o le opportunità economiche), per comprare casa. Interessante è l'emergere di un maggiore interesse nei confronti della locazione nelle grandi città: tra le località con oltre 250mila abitanti la domanda di affitto cresce, seppur di poco (+0,38%) e il dato è dimostrazione di una maggiore mobilità degli abitanti dei grandi centri, che sembrano assimilare almeno in parte le dinamiche abitative delle altre città europee (solitamente più propense all'affitto che alla vendita); nelle città più piccole, invece, la domanda di locazione è calata, rispetto a un anno fa, dell'1,6%. Complice la

contrazione della disponibilità degli immobili, i prezzi richiesti salgono leggermente e, rispetto a febbraio 2015, si registra un incremento dell'1,7%; non tutta Italia, però, registra lo stesso andamento: in molte Regioni si rilevano variazioni minime, mentre i numeri crescono maggiormente in Regioni con canoni medi più bassi della media nazionale e, quindi, più sensibili alle oscillazioni: tra queste si segnala il +5,9% in Molise, il +5,1% in Sicilia e il +4,4% di Calabria e Marche; le uniche Regioni con prezzi in calo sono la Campania (-2,9%), la Valle d'Aosta (-2,3%) e l'Umbria (-1,7%). In Italia, il canone d'affitto mensile medio per un bilocale di 65 mq è pari a circa 560 euro; a livello regionale, a febbraio 2016, il quadro degli affitti medi più cari è lo stesso dello scorso anno: è il Lazio la Regione con i prezzi più alti, perchè prendere in locazione un bilocale (65 mq), costa 770 euro; segue a stretto giro il Trentino Alto Adige, con 740 euro e, in terza posizione, la Lombardia (685 euro); tutte e tre le Regioni mostrano, oltretutto, prezzi più elevati dello scorso anno, mentre fanalino di coda resta la Calabria, con poco più di 325 euro. Se per i prezzi di vendita è Firenze a guidare la classifica, in questo caso Milano si prende la rivincita: servono circa 620 euro al mese per affittare un monolocale e fino a 1.200 euro per un trilocale; Firenze e Roma occupano gli altri due posti del podio con prezzi simili tra loro, mediamente, 550 euro per un monolocale e tra 900 e 1.040 euro per un trilocale; molto distanti Torino e Genova dove affittare un monolocale costa, rispettivamente, 330 e 315 euro; a seguire, nella top ten si trovano Bolzano – che stacca di molto i prezzi di città ben più grandi, con 520 euro richiesti al mese per un monolocale – e infine, con prezzi allineati, Siena, Venezia, Napoli, Bologna, Pisa e Como.

#### **OSSERVATORIO SULLE RESIDENZE ESCLUSIVE II SEMESTRE 2015 – TIRELLI & PARTNER**

Nel corso dell'ultimo semestre del 2015, sia a Milano che a Roma, si è assistito a una fase di timido miglioramento con riferimento al segmento della compravendita: nel capoluogo lombardo la parziale ripresa della domanda per acquisto, a fronte di un'offerta pressoché stazionaria, ha favorito una ripresa del numero di transazioni; nella Capitale, analogamente, si segnala nuovamente una domanda in ripresa in tutte le localizzazioni, mentre l'offerta e i contratti conclusi si sono mantenuti sostanzialmente stabili. A Milano i tempi medi di vendita continuano, tuttavia, ad allungarsi, andando in media oltre i 30 mesi, così come a Roma, anche se su livelli completamente differenti rispetto al capoluogo lombardo: i divari medi tra prezzo richiesto e prezzo effettivo arretrano nel capoluogo lombardo mentre crescono nella Capitale attestandosi, comunque, su livelli elevati in entrambe le città. Sul fronte dei prezzi medi, i valori tornano a crescere con intensità simili sia a Roma (0,8%) che a Milano (0,9%) e tale omogeneità si registra anche con riferimento ai top prices: infatti, nel caso di Milano i prezzi top, sono aumentati, raggiungendo i 15.600 €/mq, mentre quelli relativi alle residenze esclusive di Roma si confermano nell'ordine dei 15.100 €/mq. Per quanto riguarda il segmento della locazione romano, nel corso della seconda parte del 2015 una domanda piuttosto vivace ha favorito un parziale aumento dei contratti in quasi tutte le zone cittadine, mentre a Milano si è registrato un assestamento del numero di locazioni,

seppure con differenze non trascurabili tra le varie zone e nonostante la dinamicità osservata sia sul fronte della domanda che dell'offerta. Le differenze nei tempi medi di locazione di Milano e Roma risultano ancora piuttosto marcate, con valori circa doppi nella prima rispetto alla seconda. I canoni medi annui risultano, invece, non dissimili tra le due realtà, anche se i valori più elevati si registrano ancora una volta a Milano. Per quanto concerne la redditività media lorda da locazione, la minore dinamicità dei canoni rispetto ai prezzi ha determinato una lieve flessione dei rendimenti medi: se a Milano ci si è attestati nell'ordine del 3,12%, a Roma la dinamica è stata simile, con un arretramento dei rendimenti medi passati dal 3,07% di metà 2015 al 3,01% attuale. Infine, per la prima parte del 2016 le previsioni segnalano una sostanziale tenuta dei livelli attualmente raggiunti; in particolare, con riferimento al segmento della compravendita, a Milano la situazione potrebbe ulteriormente evolvere in senso positivo, mentre a Roma l'attesa è di una maggiore vivacità della domanda e di un'ulteriore crescita dei valori. Sul versante della locazione, se all'interno del mercato romano non si esclude un incremento del numero di contratti in corrispondenza delle localizzazioni più ricercate, favorito dall'attuale livello dei canoni e dal rilevante stock in offerta, a Milano, al contrario, la prospettiva è di sostanziale invarianza, in larga parte imputabile alla minore disponibilità di residenze appetibili per la domanda.

#### **NUOVO O USATO: MERCATI A CONFRONTO – TECNOCASA**

Nel II semestre del 2015 l'82% delle compravendite ha riguardato le abitazioni usate e il 18% le tipologie di nuova costruzione. A livello nazionale, considerando solo le compravendite di tipologie nuove, quella più acquistata è stata il trilocale, seguita dal bilocale, dal 4 locali, dalle soluzioni semindipendenti e, infine, dalle tipologie indipendenti. La stessa analisi, condotta sulle tipologie usate, restituisce un risultato analogo: nelle grandi metropoli la percentuale delle compravendite di tipologie usate sale al 91,3% e quella delle costruzioni nuove all'8,7%. Nei capoluoghi di provincia la percentuale delle compravendite che ha per oggetto un immobile usato è scesa all'85,4% e il nuovo è salito al 14,6%. Nell'hinterland delle grandi città, invece, la percentuale degli scambi che hanno per oggetto un immobile nuovo è stata ancora più elevata (19,4%), mentre l'usato si è attestato sull'80,6%. Questi dati confermano che le soluzioni nuove sono state scambiate maggiormente nell'hinterland, dove negli anni del boom immobiliare sono stati fatti tanti interventi di nuove costruzioni all'epoca acquistati perché meno costosi rispetto ai prezzi delle grandi città. In questo momento, invece, i potenziali acquirenti prediligono, in linea di massima, le abitazioni usate e in buono stato perché temono di dover fare lavori di ristrutturazione. Ciò non toglie che l'esistenza degli incentivi fiscali stia portando ad acquistare immobili da ristrutturare, ma solo se il prezzo è particolarmente conveniente e tale da giustificare il sostenimento dei costi per i lavori.

#### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

Nel mese di gennaio 2016 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato, rispetto al mese precedente, un calo dell'1,5%. Nella media del trimestre novembre 2015 - gennaio 2016 l'indice è aumentato dell'1,9% rispetto al trimestre precedente. L'indice corretto per gli effetti di calendario a gennaio 2016 è diminuito dell'1,6% in termini tendenziali (i giorni lavorativi sono stati 19 contro i 20 di gennaio 2015). Infine, a gennaio 2016 l'indice grezzo ha segnato una diminuzione tendenziale del 5% rispetto allo stesso mese del 2015.

## **MUTUI**

### **RAPPORTO MENSILE: MARZO 2016 – ABI**

A febbraio 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.826,8 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 150 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.678,2 miliardi di euro. Sempre nello stesso mese è risultata positiva la variazione annua del totale prestiti all'economia (che include anche la Pubblica amministrazione), +0,6%, in crescita rispetto al -0,2% del mese precedente. Inoltre, anche il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione lievemente positiva (+0,04%), nei confronti di febbraio 2015, in aumento rispetto al -0,6% del mese precedente e assai migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo ed è tornato sui valori di aprile 2012. Sulla base degli ultimi dati ufficiali disponibili, relativi a gennaio 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva dello 0,8% nei confronti di fine gennaio 2015 confermando, pertanto, la ripresa del mercato dei mutui. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.826,8 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.414 miliardi di euro. I tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi e il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,40%, toccando il minimo storico (2,49% il mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso e il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato all'1,90%, 2,03% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,20%, toccando il minimo storico (3,25% il mese precedente; 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche), a fine gennaio 2016 sono pari a 83,6 miliardi di euro rispetto agli 89 miliardi di dicembre, in diminuzione di oltre 5 miliardi di euro. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,64% a gennaio 2016, dal 4,94% di dicembre 2015 (4,50% a gennaio 2015; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Nel mese di febbraio 2016 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 febbraio 2016 è risultato pari a 206 punti base (209 punti base il mese precedente), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

## **OSSERVATORIO SUL MERCATO DEI MUTUI – MUTUIONLINE.IT**

Durante i primi due mesi del 2016 è proseguito il trend dei mutui di surroga che si sono attestati sul 65,3% delle erogazioni totali, seguiti con il 28,6% dai mutui per acquisto della prima casa, in diminuzione rispetto al I semestre del 2015. Tra le forme di mutuo maggiormente erogate nel mese di febbraio 2016 si è confermato il tasso fisso con il 74,3% delle sottoscrizioni rispetto al tasso variabile per il quale si è registrato il 22%. Per quanto riguarda la durata, invece, la maggioranza dei mutui erogati ha avuto una durata di 20 anni (il 26,3%) e di 15 anni (il 23,9%). Inoltre, ammonta al 29,3% la richiesta di mutui per le classi di Loan-to-Value (LTV) tra il 71% e l'80% del valore dell'immobile, con il 20,9% dei mutui effettivamente erogati che conferma un tale LTV. L'importo medio dei mutui erogati è stato pari a 116.319 euro, in lieve calo rispetto al I semestre del 2015 (116.872 euro). A livello di localizzazione geografica i mutui erogati si sono distribuiti per il 41,7% nel Centro, seguiti dal Nord Italia con il 37,2%, dal Sud (15%) e dalle Isole (6,2%).

### **Rassegna Stampa**

#### **E' anche un ottimo investimento**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 31/3/2016

Cose di casa

#### **Come trasformare la casa in un bancomat**

Nuove formule

Data: 31/3/2016

Panorama

#### **Mutui, tassi negativi senza fisco**

Mutui a tasso variabile

Data: 30/3/2016

Il Sole 24 Ore

#### **Imu e Tasi, sconti ai ritardatari**

Sanzione ridotta

Data: 27/3/2016

Il Tempo

#### **Esistono ancora i beni rifugio?**

Dossier

Data: 25/3/2016

Patrimoni

### **Risveglio in riva al mare**

Cenni di ripresa per il mattone balneare

Data: 25/3/2016

Milano Finanza

### **Imposta di registro a 200 euro anche per la prima casa**

Aste immobiliari

Data: 24/3/2016

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **Prima casa, leasing batte mutui**

Ristretta la platea di chi accede all'agevolazione fiscale

Data: 21/3/2016

Italia Oggi

### **Oltre 1,7 milioni le famiglie a rischio sfratto**

Emergenza casa

Data: 18/3/2016

Avvenire

### **Orizzonte casa**

Dossier immobiliare

Data: 17/3/2016

Il Secolo XIX

### **Aste: così l'agevolazione (da richiedere) della tassa di acquisto**

Chiarimenti sul pagamento del diritto fisso di 200 euro

Data: 17/3/2016

La Gazzetta del Mezzogiorno