



COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2016 – Agenzia delle Entrate
- Case, rialzo dello 0,4% a maggio, ma la ripresa si fa attendere – Idealista.it
- Andamento canoni di locazione residenziale 2007/2015 – Tecnocasa
- Il canone concordato in molte città è ormai la “regola” – Solo Affitti
- Rent to buy: si applicherà il procedimento per convalida di sfratto – Confedilizia
- Sfratti in calo nelle grandi città – Confedilizia

MUTUI

- Monete e banche – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile giugno 2016 – Abi
- Barometro – Crif
- Osservatorio semestrale sui mutui – Facile.it e Mutui.it

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL I TRIMESTRE 2016 – AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel I trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano mostra un inaspettato aumento del tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute nel settore residenziale e in quello commerciale e comunque una crescita generalizzata in tutti i settori; infatti, la ripresa manifestata nel corso del 2015 imprime una netta accelerazione ai primi tre mesi del 2016 e, tra gennaio e marzo 2016, il numero complessivo di Ntn supera le 244mila unità, facendo registrare un +17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La performance positiva riguarda, come si è detto, tutti i comparti del mercato immobiliare e si ripete quanto era già avvenuto nel III trimestre 2015 ma questa volta con tassi di crescita decisamente più elevati in tutti i settori. L'incremento maggiore interessa il segmento residenziale con una variazione percentuale del +20,6%, rialzo che non trova precedenti nella serie storica qui considerata; il mercato delle pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, si colloca poco al di sotto (+17,3%), in linea col dato complessivo. Il momento favorevole coinvolge l'intero settore del non residenziale sebbene con intensità diverse: il commerciale, dopo la flessione dell'ultimo trimestre 2015, fa segnare un +14,5% con 6.774 negozi compravenduti, risultato inferiore soltanto al +20,3% registrato nel III trimestre del 2007; in deciso rialzo anche la compravendita degli immobili a destinazione produttiva (+7%), riduci da tre trimestri negativi su quattro nel 2015; il settore relativo a uffici e istituti di credito, con oltre 2.000 Ntn, si conferma in territorio positivo (+1,3%), per il terzo trimestre consecutivo dopo le pesanti perdite precedenti.

CASE, RIALZO DELLO 0,4% A MAGGIO, MA LA RIPRESA SI FA ATTENDERE – IDEALISTA.IT

I prezzi dell'usato in Italia fanno segnare un lieve recupero dello 0,4% a maggio, dopo il calo superiore alle attese registrato ad aprile (-1,4%), a una media di 1.975 euro/m². Nonostante il dato positivo su base mensile, i valori delle case nel Belpaese evidenziano ancora una certa volatilità, più evidente a livello dei mercati locali, che continuano a cercare stabilità. Rimane negativo il saldo rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (-3,2%). Anche se dal mercato arrivano segnali di un progressivo miglioramento, il quadro generale rimane incerto, come mostrano i recenti dati negativi su occupazione e salari nel nostro Paese e questo dovrebbe determinare lo stallo dei valori delle case nei prossimi mesi, anche per il crollo della fiducia dei consumatori. È abbastanza per affermare che la crescita dei prezzi si farà ancora attendere ma, intanto, i prezzi sono aumentati in 10 delle 20 Regioni italiane: il maggior rialzo è quello del Trentino Alto Adige, dove i proprietari chiedono un 4,5% in più di un mese fa; si sono mossi al rialzo anche i prezzi di Basilicata (1,6%), Liguria e Marche (1,1%), mentre per le altre gli incrementi sono inferiori all'1%; all'opposto si segnalano gli andamenti negativi di Valle D'Aosta (-2,4%), Calabria (-1,8%) e Friuli Venezia Giulia (-1,5%); alla Liguria, con 2.752 euro/m², spetta il primato dei prezzi regionali, seguita da Lazio

(2.610 euro/m²) e Valle d'Aosta (2.512 euro/m²); la Calabria si conferma l'area più economica del Paese, con i suoi 944 euro/m²). Invece, Savona continua saldamente in cima al ranking dei valori provinciali con i suoi 3.434 euro/m², davanti a Bolzano (3.060 euro/m²) e Imperia (2.864 euro/m²) - l'altra Provincia ligure con un mercato prevalentemente di seconde case, dove i prezzi risentono della stagionalità - e scalza Roma dal terzo gradino del podio; dall'altro lato della graduatoria si trovano 16 aree con prezzi inferiori ai 1.000 euro/m², da Rovigo (994 euro/m²), a Biella (703 euro/m²), fanalino di coda tra le aree provinciali italiane. Per quanto riguarda le città, in 53 delle 107 monitorate durante il corso del mese di maggio i prezzi hanno segnato variazioni positive: l'effetto Matera 2019 ha rilanciato le quotazioni nella città dei Sassi, che segna la miglior performance del periodo con un incremento pari al 5,8%; di contro, i cali maggiori si rilevano a Fermo (-8,2%), Vercelli (-8,1%) ed Enna (-7,1%). Ad andamenti altalenanti dei centri capoluogo più piccoli fa da contraltare il profilo più regolare dei principali mercati, con fluttuazioni comprese tra il -2% di Bari e l'1,3% di Cagliari, e i grandi mercati presentano valori pressoché stabili: Milano (-0,4%), Roma (-0,3%) e Napoli (0,2%). La classifica delle città più care d'Italia vede Venezia (4.409 euro/m²) al primo posto; la città lagunare precede Milano (3.445 euro/m²) e Roma (3.377 euro/m²); all'opposto, Biella resta la città dove le quattro mura costano meno, con soli 739 euro/m².

ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALE 2007/2015 – TECNOCASA

Il 2007 chiude con una stabilità dei canoni di locazione ma in svariate grandi città si hanno valori al ribasso: i proprietari iniziano a stabilizzare o ribassare i canoni di locazione per fidelizzare l'inquilino puntuale nei pagamenti. Il 2008 è 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 anche 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. Il 2009 è l'anno della conferma delle tendenze finora descritte. Nel 2010 in alcune grandi città l'aumento della domanda si fa sentire sui valori, stabilizzandoli: i proprietari delle abitazioni diventano selettivi nella scelta dell'inquilino, temono eventuali morosità. Questa tendenza continuerà anche nel 2011 e nel 2012. Nel 2013 i canoni di locazione si abbassano ulteriormente e si segnala una diminuzione dei valori del 2,1%: le motivazioni si racchiudono in un aumento dell'offerta immobiliare, nella diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e nella volontà dei proprietari di andare incontro agli inquilini affidabili ribassando i canoni di locazione; aumenta la rigidità da parte dei proprietari ad affittare l'immobile e si richiedono sempre più garanzie. Nel 2014 i canoni di locazione sono ancora in discesa a causa della diminuita disponibilità di spesa dei potenziali inquilini e dall'aumentata offerta sul mercato di immobili in affitto; il II semestre vede un

lieve rialzo dei canoni di locazione in alcune aree delle grandi città; la maggioranza di coloro che cercano casa in affitto lo fa per l'abitazione principale, insieme a chi si trasferisce per lavoro e per motivi di studio; il contratto più praticato è quello a canone libero ma aumenta l'appeal del contratto a canone concordato, grazie anche alla cedolare secca agevolata che in alcune città come Verona e Bologna prevale sulle altre tipologie immobiliari; le tipologie più affittate sono il bilocale e il trilocale. 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 e 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 II semestre del 2015 ma è importante sottolineare anche per questo anno un incremento del ricorso al canone concordato (20,3% dei contratti stipulati attraverso le agenzie Tecnocasa).

IL CANONE CONCORDATO IN MOLTE CITTÀ È ORMAI LA “REGOLA” – SOLO AFFITTI

Con percentuali vicine al 100% sono Grosseto, Bolzano, Asti e Forlì le città italiane dove si ricorre maggiormente ai contratti di locazione con canone concordato; infatti, nel 2015 è stato quello più utilizzato tra i nuovi contratti d'affitto stipulati nel nostro Paese con una percentuale del 53,5% e si sta facendo sempre più strada, contribuendo a disincentivare i contratti in nero grazie ai risparmi consistenti per inquilini e proprietari: i primi pagano un affitto inferiore a quello di mercato e usufruiscono di detrazioni fiscali ai fini Irpef nel caso in cui l'immobile diventi residenza principale e i proprietari beneficiano di agevolazioni fiscali utilizzando la cedolare secca al 10% anziché quella al 21% prevista per i canoni liberi. Il canone concordato va forte soprattutto nel Centro e Nord Italia, in particolare a Grosseto e Bolzano dove i proprietari di casa ne fanno uso nella quasi totalità dei casi (rispettivamente 98% e 96%), così come ad Asti e Forlì (95% entrambe); alte percentuali d'impiego si registrano anche in altre città dell'Emilia Romagna come Reggio Emilia, Modena e Ferrara (90% ognuna), Ravenna (85%) e Rimini (80%); il dato cala lievemente a Firenze e Pescara (75%), mentre nella Capitale risulta pari al 71%; anche in altri Comuni del Centro Italia molti proprietari ricorrono alle agevolazioni previste dal canone concordato: ad Arezzo, Perugia e Pesaro lo utilizzano per il 70% dei nuovi contratti: al Nord il concordato è frequente a Torino (68%), Bergamo (65%), Pavia (61%), Bologna (58%), Genova e Savona (55% ognuna). Le prime città del Sud Italia per utilizzo del canone concordato sono Barletta (70%) e Catania (68%), mentre a Catanzaro (40%), Bari (30%), Lecce e Trapani (20% ognuna), questa tipologia di contratto stenta ancora a decollare. Inoltre, a Milano, Napoli e Vercelli il recente rinnovo degli accordi territoriali, dopo quasi 20 anni, ha riaperto la possibilità per i locatori di utilizzare il canone concordato: nel capoluogo partenopeo si arriva al 15% dei casi, nel vercellese al 10% ma stenta ancora a Milano dove non si va oltre il 5%, anche perché i canoni concordati su alcune aree si discostano troppo dai prezzi di mercato. Infine, il canone concordato è poco conosciuto a Verbania (5%) e Como (4%), mentre a Palermo è del tutto sconosciuto.

RENT TO BUY: SI APPLICHERA' IL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRATTO – CONFEDILIZIA

La Commissione Finanze del Senato ha approvato un emendamento che prevede l'applicazione, anche per il contratto di Rent to buy, del procedimento per convalida di sfratto. La misura consentirà di risolvere un problema – quello delle garanzie per il proprietario nelle fasi patologiche del rapporto – che Confedilizia aveva segnalato sin dall'introduzione dell'istituto. Si tratta – spiega la Confederazione della proprietà immobiliare – dei casi in cui il proprietario non riceve più il corrispettivo convenuto per il godimento dell'immobile oppure di quelli in cui, al termine del periodo stabilito, non venga rispettato l'impegno all'acquisto e il conduttore permanga nell'immobile. Confedilizia è grata ai relatori del provvedimento, i senatori Marino e Zeller, per aver dato soluzione a un problema che ha contribuito fortemente al mancato avvio di uno strumento di cui il mercato immobiliare ha grande necessità.

SFRATTI IN CALO NELLE GRANDI CITTÀ – CONFEDILIZIA

Quelli per morosità sono scesi del 18% e, dagli ultimi dati del Ministero dell'Interno, risulta che nel 2015 sono diminuiti sia i provvedimenti di sfratto emessi (-16,58% rispetto al 2014, essendosi ridotti di quasi 13.000 unità), sia gli sfratti eseguiti (-10,44%, quasi 4.000 in meno rispetto all'anno precedente). Nelle grandi città, addirittura, i provvedimenti di sfratto emessi sono diminuiti del 23,78% rispetto al 2014. Lo rileva Confedilizia, precisando che a essere in calo sono soprattutto gli sfratti per morosità, che sono scesi di oltre 12.000 unità (-18%), raggiungendo una quota che non si toccava da quattro anni.

MUTUI

MONETE E BANCHE – BANCA D'ITALIA

Ad aprile sono scesi i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni che, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,66% (2,68% nel mese precedente). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 2,57% come nel mese precedente; quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,46% (1,39% a marzo). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,47% (0,49% nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari allo 0,4%, alle famiglie all'1,2% e allo -0,6% alle società non finanziarie (a febbraio erano rispettivamente 0,3%, 1,1% e -0,4%).

RAPPORTO MENSILE GIUGNO 2016 – ABI

A maggio 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.817,6 miliardi di euro, è nettamente superiore, di oltre 138 miliardi, all'ammontare complessivo della

raccolta da clientela, 1.679,4 miliardi di euro. A maggio 2016 è risultata positiva la variazione annua, +0,3%, del totale prestiti all'economia (che include le famiglie, le imprese e la Pubblica amministrazione). Sempre a maggio 2016 il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione prossima allo zero, pari a -0,04% nei confronti di maggio 2015, migliorativa rispetto al -0,5% registrata il 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 ad aprile 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di +1,4% nei confronti di fine aprile 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), confermando, anche sulla base dei dati sui finanziamenti in essere, 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 1.817,6 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.405,5 miliardi di euro. Inoltre, a maggio 2016 i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,24% toccando il nuovo minimo storico (2,29% il mese precedente; 5,72% a fine 2007) e, 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'1,82% (minimo storico), 1,92% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,12%, toccando il minimo storico (3,16% il mese precedente; 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse), a fine aprile 2016 sono pari a 84 miliardi di euro rispetto a 83,1 miliardi di marzo. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,67% ad aprile 2016, 4,58% a marzo 2015 (4,93% a fine 2015; 0,86% prima dell'inizio della crisi). 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 maggio 2016 è risultato pari a 204 punti base (207 punti base il mese precedente); prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

BAROMETRO – CRIF

Nel mese di maggio il numero di richieste di mutui (inclusi quelli di surroga e sostituzione), inoltrate dalle famiglie italiane agli istituti di credito ha visto una crescita del +3,4%, mentre le domande di prestiti (nell'aggregato di prestiti personali e prestiti finalizzati), hanno fatto segnare un +4,1% rispetto al corrispondente mese del 2015. Relativamente ai mutui si consolida il progressivo recupero verso i valori pre-crisi, tanto che nell'aggregato i primi 5 mesi del 2016 fanno segnare un +19,1% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Al contempo, permane la tendenza degli italiani a richiedere valori più contenuti rispetto al passato, che nel mese di maggio si è attestato sui 123.386 euro, nettamente al di sotto dei 135.631 euro del maggio 2009, sia a causa delle favorevoli condizioni di acquisto degli immobili disponibili sul mercato sia della tendenza da parte

delle famiglie a privilegiare soluzioni in cui il peso della rata incida il meno possibile sul reddito disponibile. Senza dimenticare la crescente incidenza delle surroghe, che per natura si caratterizzano per un importo più contenuto rispetto ai nuovi mutui. Per quanto riguarda la distribuzione per classi di durata, è quella compresa tra i 15 e i 20 anni a essere la preferita dagli italiani, con il 23,5% del totale; complessivamente il 66,8% delle richieste di mutuo prevede piani di rimborso superiori ai 15 anni. Infine, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif mette in evidenza come anche nel mese di maggio si riscontri una maggior concentrazione di richiedenti nella fascia di età compresa fra i 35 e i 44 anni (con una quota pari al 36,2% del totale), mentre circa i 2/3 delle richieste totali sono state presentate da under 44.

OSSERVATORIO SEMESTRALE SUI MUTUI – FACILE.IT E MUTUI.IT

Secondo l'Osservatorio sui mutui nello scorso semestre il finanziamento medio concesso è ammontato a circa 118.000 euro, il 3,8% in meno rispetto alla rilevazione precedente, una cifra che fa tornare ai livelli registrati un anno fa. I portali hanno analizzato le domande di mutuo e le relative erogazioni registrate nel periodo compreso tra novembre 2015 e aprile 2016 e i risultati rivelano una leggera frenata tanto negli importi erogati quanto nel Loan to value; questi dati, tuttavia, fanno il paio con un aumento delle erogazioni e una generale tenuta di tutto il mercato dei finanziamenti casa. A fronte di un mercato del lavoro che non offre certo stipendi più alti, le somme che si richiedono restano in linea con i propri livelli di reddito; di conseguenza, il Loan to value medio, vale a dire la percentuale erogata in rapporto al valore dell'immobile da comprare, è sceso al 53,5%, pur saldamente oltre la soglia 'psicologica' del 50%, che solo un anno fa rappresentava un dato di fatto. Inoltre, nel corso del semestre considerato si è nuovamente allargata la forbice tra l'importo richiesto e quello concesso, prima quasi azzerata e siamo tornati al 4,6% (i livelli di un anno fa). Stabili sia l'età media del mutuatario (40 anni), sia la durata del mutuo erogato (21 anni). Si confermano, come nel semestre precedente, la predilezione degli italiani per i mutui a tasso fisso: queste domande di finanziamento sono stabilmente al 64,5% del totale, mentre il variabile raccoglie circa il 28% di tutte le domande (era il 32% sei mesi fa). Un dato alquanto significativo emerge dall'analisi delle finalità di erogazione del finanziamento richiesto: se fino a sei mesi fa le surroghe rappresentavano il 59% della torta, pur mantenendo una generale stabilità in termini di numeri, nell'ultima analisi rappresentano solo il 50% del totale; in crescita, invece, i mutui prima casa (finalità relativa al 39% delle erogazioni). Differisce parzialmente dalla situazione generale il quadro di richieste ed erogazioni di mutui prima casa: restano in crescita tanto la domanda quanto le concessioni dei finanziamenti da parte delle banche. Scende di poco, tuttavia, l'importo medio erogato (123.500 euro, contro i 125.000 euro delle ultime due rilevazioni) e si allarga il divario tra richiesta ed erogazione (che ora divergono del 5%); infine, cala la percentuale finanziata e il Loan to value è del 62,2%.

I Giochi ridisegnano Roma

Olimpiadi 2024

Data: 15/6/2016

Il Messaggero

Imu e Tasi al test delle residenze

Verso il Tax day

Data: 15/6/2016

Il Sole 24 Ore

Banca d'Italia: mercato delle abitazioni in Italia

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 14/6/2016

Abitiamola

Bonus prima casa, più tempo per vendere

Le compravendite

Data: 14/6/2016

Il Sole 24 Ore

Fotovoltaico senza scartoffie

Accatamento

Data: 14/6/2016

Italia Oggi

Ristrutturazioni thrilling

Inibitoria anche con Dia-Scia consolidata

Data: 13/6/2016

Italia Oggi

Giovedì alla cassa per 24 tasse e contributi

Torna il Tax Day

Data: 12/6/2016

Il Sole 24 Ore

Mutuo o affitto? 3 motivi per cui è meglio il mutuo

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa

Data: 10/6/2016

Ediltecnico.it

Aste: assume maggiore rilievo il ruolo del custode

Altri punti della recente riforma delle vendite giudiziarie

Data: 9/6/2016

La Gazzetta del Mezzogiorno

Casa, bonus lavori a +38%

Compravendite in ripresa

Data: 8/6/2016

Il Sole 24 Ore

Le scelte di voto?

Legate al valore delle case

Data: 8/6/2016

Corriere della Sera

Canoni agevolati a vele spiegate

In alcune città sfiorano il 100% dei nuovi contratti

Data: 6/6/2016

Italia Oggi

Mutui in assestamento

La domanda di prestiti casa in aumento a maggio

Data: 4/6/2016

Milano Finanza

I forzati di Imu e Tasi

Le imposte sugli immobili residenziali

Data: 4/6/2016

Milano Finanza

Modulo unico e silenzio-assenso per la Scia

Sarà più facile avviare un'impresa

Data: 3/6/2016

Il Sole 24 Ore

Si rischiano ulteriori manganellate fiscali sulle case

Dal 2012 è già stata triplicata la pressione patrimoniale

Data: 1/6/2016

Italia Oggi

L'obbligo di pagamento scatta quando l'erede accetta il bene

Le proprietà in comune

Data: 1/6/2016

Il Sole 24 Ore