



COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Casa: meglio puntare sul nuovo o sull'usato? – Casa.it
- Il rendimento da affitto del box auto supera quello di un appartamento – Idealista.it
- Trend prezzi macroaree grandi città 2007-2015 – Tecnocasa

MUTUI

- Rapporto annuale sul 2015 "L'economia del Lazio" – Banca d'Italia
- Nel I trimestre 2016 si consolida la ripresa del credito alle famiglie – Crif
- Il rilancio dei mutui e la svolta del mercato immobiliare – MutuiOnline
- Acquisti con e senza mutuo – Tecnocasa

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

CASA: MEGLIO PUNTARE SUL NUOVO O SULL'USATO? – CASA.IT

Nelle dieci città italiane maggiormente interessate da nuove costruzioni sono stati messi a confronto i prezzi di vendita medi delle singole abitazioni nuove con quelli degli appartamenti usati. Se in media, a livello nazionale, acquistare un appartamento nuovo costa circa il 25%-30% in più rispetto a uno in buone condizioni, si registrano differenze significative tra le singole città e soprattutto in base alla dinamicità della zona. A livello generale Milano (+67%), Bologna (+50%) e Verona (+43%), sono le città in cui il nuovo ha un prezzo medio decisamente più alto rispetto all'usato, mentre va al contrario Firenze, dove questo incremento è ridotto al +20%. Tra le singole zone delle città analizzate, si va dal gap molto basso delle aree collinari fiorentine del quartiere Bellosguardo (+8% tra usato e nuovo), luogo scelto da molti personaggi illustri come Giuseppe Garibaldi e Ugo Foscolo, sino al 110% in più per vivere, in un appartamento di nuova costruzione, l'atmosfera più internazionale della zona milanese di Porta Nuova. Le nuove costruzioni, che oggi rappresentano circa il 20% delle compravendite totali, garantiscono un livello abitativo di qualità superiore rispetto alle case realizzate negli anni passati e, naturalmente, si sconta in questi casi un valore d'acquisto nettamente superiore al prodotto usato e di qualità inferiore. Nella scelta bisogna tener conto di questa differenza, dato che il costo oscilla sensibilmente in base alle zone, con un divario di prezzo che si allarga soprattutto nelle aree centrali e nei punti più vivaci dal punto di vista immobiliare; in questo caso, per chi non vuole rinunciare a determinate zone restando nei limiti imposti dal proprio budget l'usato rappresenta la soluzione ideale. È Milano, con il 67% in più, la città che registra la percentuale media più alta per abitare in un appartamento di nuova costruzione: un immobile usato costa in media 3.300 €/mq mentre per le nuove abitazioni la richiesta sale a 5.500 €/mq; divario che aumenta ulteriormente per chi sceglie zone come l'area di Porta Nuova, dove è in atto uno dei progetti più importanti a livello internazionale che sta modificando l'assetto urbanistico dell'intera città: seppure i prezzi di partenza siano nettamente superiori rispetto alla media della città, la differenza tra usato (5.250 €/mq) e nuovo (11.050 €/mq) è di ben il 110%. Dopo Milano, tra le città analizzate c'è Bologna: chi opta per una casa nuova (4.200 €/mq) deve ipotizzare un budget medio aggiuntivo del 49% rispetto a chi preferisce un appartamento 'già vissuto' (2.800 €/mq); più marcata la differenza di prezzo in alcune zone. A Verona, al terzo posto in ordine di percentuale, il rapporto tra prezzo medio dell'usato (2.100 €/mq) e del nuovo (3.000 €/mq), è del +43%, con valori che oscillano dal 10% del Centro sino al 59% del quartiere Stadio. Una forbice che si riduce nelle altre città analizzate: a Torino, Roma e Ancona un'abitazione nuova costa in media il 29% in più, anche se nella città della Mole Antoneliana e nella città Eterna si arriva rispettivamente a punte del 62% (Quartiere Santa Rita) e del 60% (Trastevere); sempre a Roma, al contrario, il quartiere Eur Torrinò registra una differenza tra usato e nuovo molto più contenuta (+9%). Stessa situazione a Napoli e Bergamo, con un divario che si

attesta sul 28% ma con notevoli differenze di costo a metro quadro: nella città partenopea il prezzo medio per un appartamento in buono stato è di circa 2.900 €/mq e per uno nuovo di 3.700 (€/mq); a Bergamo, invece, i valori sono decisamente più contenuti, con 1.400 €/mq per l'usato e 1.800 €/mq per il nuovo. Invece, è Firenze la città con il più basso tasso (+20%), con il prezzo medio dell'usato che si attesta a 4.160 euro/mq e del nuovo a 4.830 euro/mq; anche in questo caso i valori oscillano tra le singole zone ma in modo più contenuto: si va dall'8% del quartiere di Bellosguardo al 29% del Centro.

IL RENDIMENTO DA AFFITTO DEL BOX AUTO SUPERA QUELLO DI UN APPARTAMENTO – IDEALISTA.IT

In Italia l'investimento in immobili è sempre più redditizio. Secondo i dati pubblicati appena pubblicati, negli ultimi 12 mesi sono cresciute le performance di tutti i prodotti analizzati a eccezione del commerciale (7,4%), che comunque rimane il segmento più promettente. Buone notizie quindi per i proprietari d'immobili, soprattutto quelli che hanno visto incrementare notevolmente il rendimento dei box fino al 6,3%, dal 3,9% dell'anno scorso; sono in crescita anche uffici (7,3%) e residenziale (5,1%). Più in generale, acquistare un immobile di qualsiasi tipologia per metterlo a reddito frutta rendimenti di almeno tre volte superiori a quelli dei Buoni del Tesoro a 10 anni (1,4%). Lo rileva Idealista.it che mette in relazione i prezzi di vendita e affitto delle diverse tipologie immobiliari per calcolarne il rendimento lordo, ossia al lordo di imposte (Imu e cedolare secca) e le spese di gestione. Rendimenti nel residenziale: tra le città capoluogo italiane, Trapani (7,8%), segna i ritorni maggiori sull'investimento, seguita da Biella (7,5%) e Alessandria (7%). A livello di grandi centri, Milano e Torino sono al top col 5,4%, seguite da Firenze (5,1%) con un saggio pari alla media nazionale; a Roma il rendimento da affitto si ferma al 5%, mentre Napoli segna un 4,1%. I centri con redditività più bassa sono Caserta, Siena, Massa e Pesaro con un indice pari al 3,6%. Rendimenti dei locali commerciali (no capannoni): i locali commerciali sono il prodotto con i maggiori tassi di rendimento nelle città italiane monitorate, anche se accusano un calo dello 0,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. In sostanza, non si registrano variazioni significative a livello generale, mentre a livello di mercati locali Milano (13,3%), diventa la regina del settore retail, sotto la spinta delle location premium; rendimenti a due cifre anche per Rimini (11,7%) e Lecce (11,4%). Le città con meno appeal per gli investitori sono Foggia (6,9%), Ragusa (6,7%) e Caserta (6,4%). I rendimenti degli uffici a Piacenza (11,7%) e Bergamo (10,2%), presentano i maggiori ritorni per chi ha investito in uffici, la cui domanda in acquisto è decisamente più bassa che in passato; sopra la media del periodo si segnala anche Como (8,5%). Tra i grandi centri Milano sale al 7% e Roma al 6,7%, mentre sul fondo della graduatoria si trovano Ferrara (5,1%) e Pesaro (4,3%). Rendimento dei box: i box auto sono il prodotto che ha segnato il maggiore rimbalzo sul fronte dei rendimenti rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, attestandosi al 6,3%. Complici i prezzi in picchiata, vola la redditività a Bergamo (8,3%) e Modena (8%); i box rendono più dell'abitazione anche a Milano (7,3%) e a Roma (6,2%). Invece, Ferrara

(4,8%) è il centro dove il box rende meno, ma anche in questo caso i ritorni sull'investimento restano nettamente superiori ai Btp a 10 anni.

TREND PREZZI MACROAREE GRANDI CITTÀ 2007-2015 – TECNOCASA

Dal II semestre del 2007 al II semestre del 2015 a livello nazionale i valori immobiliari sono diminuiti del 38,7%. Analizzando le grandi città si evidenzia che Firenze, Milano, Palermo, Roma e Verona hanno perso meno rispetto alla media nazionale e, in particolare, Milano dove gli immobili hanno lasciato sul terreno il 27,8% del loro valore; a seguire Firenze con -30%, Roma con -33,3%, Verona con -36,3% e infine Palermo con -38,2%. Il peggior risultato spetta a Genova con -47,2%, diminuzione che è stata abbastanza uniforme in tutte le macroaree della città che in diversi anni hanno riscontrato anche cali di prezzi a due cifre. In generale, il 2012 è stato l'anno peggiore per il mercato immobiliare italiano. L'analisi delle macroaree nelle grandi città rileva che le zone centrali di Milano tengono meglio e, infatti, a partire dal I semestre del 2007 nel capoluogo lombardo il calo delle quotazioni nelle aree centrali è stato solo dell'8,1%, mentre negli anni 2010, 2012 e 2014 si è registrata stabilità o addirittura un leggero aumento dei valori immobiliari; il centro di Firenze ha visto nello stesso arco temporale una contrazione del 18,3%, maggiore di quella di Milano, ma comunque meno importante rispetto ad altre realtà, con ben 4 anni di prezzi stabili e il 2015 con quotazioni in aumento; anche Roma vede le realtà centrali tenere meglio rispetto ad altre metropoli, con una contrazione del 19,6%, seguita dal centro di Verona con il -22,2%. Il 2015 ha visto prezzi in leggera ripresa nel centro di Bologna, Firenze e Verona, mentre il 2016 si è aperto con buoni auspici, soprattutto dal lato delle compravendite, e si ritiene anche che ciò si rifletterà sul trend dei prezzi che già in questa prima parte dell'anno potrebbero dare maggiori segnali di stabilità e, in alcuni casi, di aumento.

MUTUI

RAPPORTO ANNUALE SUL 2015 "L'ECONOMIA DEL LAZIO" – BANCA D'ITALIA

Dopo un andamento positivo nella prima metà del 2015, dall'autunno il credito al settore privato non finanziario (famiglie e imprese), è tornato a diminuire, per il calo dei prestiti alle imprese che hanno risentito della debolezza degli investimenti. Inoltre, la riduzione dei finanziamenti ha riflesso alcune operazioni straordinarie di un numero limitato di grandi imprese dei servizi, al netto delle quali il calo dei prestiti alle aziende si sarebbe pressoché dimezzato; solo nei comparti più dinamici del settore manifatturiero si è registrata un'espansione. Le banche segnalano una domanda di finanziamenti in recupero ma ancora debole per le incertezze sulla ripresa congiunturale. Secondo le valutazioni di banche e imprese le condizioni di accesso al credito sono ulteriormente migliorate ma le politiche di offerta rimangono prudenti. I finanziamenti garantiti dal Fondo centrale di garanzia alle piccole e medie imprese regionali sono rapidamente cresciuti e, tra il 2013 e il 2015, la loro quota sul totale nazionale è raddoppiata. Inoltre, dall'inizio dell'anno sono tornati a crescere

i nuovi mutui per l'acquisto delle abitazioni e, in corrispondenza del calo del differenziale tra tassi fissi e variabili, è aumentato il peso delle nuove erogazioni a tasso fisso. La riduzione dei tassi favorisce il contenimento del servizio del debito delle famiglie indebitate: nel 2015 il valore dei mutui per i quali sono stati ridefiniti i tassi ha superato l'8% delle consistenze in essere all'inizio dell'anno.

NEL I TRIMESTRE 2016 SI CONSOLIDA LA RIPRESA DEL CREDITO ALLE FAMIGLIE – CRIF

Nel corso del 2015 i mutui immobiliari hanno ripreso a crescere e il trend è proseguito anche nella prima parte del 2016. La dinamica ha beneficiato di condizioni di offerta più distese, della maggiore concorrenza tra gli operatori e della vivacità della domanda, attratta dai bassi tassi di interesse. Nel dettaglio, i mutui di acquisto hanno mostrato un'evoluzione nettamente positiva (+24,9%), che si è accentuata nel I trimestre 2016 (+38,3%), confermata dalla ripresa delle compravendite immobiliari residenziali. E' proseguita la tendenza di leggero contenimento degli importi e delle durate contrattuali dei nuovi mutui, che riflette alcuni fattori quali l'aumento dell'incidenza delle surroghe, generalmente di importo più contenuto e con scadenze più brevi rispetto alle altre tipologie di mutuo, il calo dei valori di compravendita degli immobili e la volontà di contenere quanto più possibile l'onere della rata. Incide, inoltre, lo spostamento delle erogazioni verso i mutui a tasso fisso, spinto dai tassi di riferimento ai minimi storici, che hanno indotto le famiglie meno propense al rischio a preferire la certezza di una rata costante per tutta la durata del contratto. L'ultima parte del 2015 e il I trimestre del 2016 mostrano una ulteriore riduzione della rischiosità del credito al consumo. Il tasso di default (ovvero l'indice di rischio di credito di tipo dinamico che misura le nuove sofferenze e i ritardi di 6 o più rate nell'ultimo anno di rilevazione), del credito al dettaglio considerato nel suo complesso (quindi mutui immobiliari + credito al consumo), si è infatti attestato a marzo 2016 sull'1,9%, rispetto al 2,3% del marzo 2015; la contrazione è risultata particolarmente significativa per i prestiti personali, anche per effetto della maggiore conoscenza della clientela affidata e della maggiore partecipazione del canale bancario. La rischiosità per questa forma tecnica è passata dal 3,7% di marzo 2015 al 2,9% di marzo 2016, posizionandosi sui livelli di rischio più contenuti degli ultimi due anni. I prestiti finalizzati stanno invece mostrando andamenti meno marcati ma anch'essi in contrazione, con un calo del tasso di default di 0,3 punti percentuali rispetto a marzo 2015. Infine, per quanto riguarda i mutui immobiliari è continuato il lento ma progressivo calo del tasso di default a 180 giorni che a marzo 2016 si colloca all'1,5%, il livello più basso osservato negli ultimi 4 anni. Le previsioni presentate nell'ultima edizione dell'Osservatorio Assofin-Crif-Prometeia prevedono che il mercato del credito al dettaglio nel corso del triennio 2016-2018 vedrà un consolidamento della ripresa già osservata nei primi tre mesi del 2016; all'origine di questo miglioramento c'è il progressivo miglioramento delle condizioni finanziarie delle famiglie e la graduale distensione dei vincoli di offerta che durante la crisi avevano determinato la riduzione dei crediti concessi alle famiglie. Permarranno, tuttavia, alcuni elementi di incertezza che

continueranno ad alimentare atteggiamenti cauti di offerta e domanda; in particolare, la possibilità di soddisfare la maggiore domanda di credito è condizionata dall'incertezza sugli effetti del processo di revisione della regolamentazione e dalla massa di crediti deteriorati accumulati negli anni di crisi. Gli interventi legislativi attuati dal Governo per ridurre i tempi di recupero dei crediti e la recente costituzione del fondo Atlante potranno favorire la riduzione dello stock di sofferenze, anche attraverso la cessione delle esposizioni non performing. Le erogazioni di mutui per acquisto di abitazione cresceranno ancora nel corso del 2016, pur se a ritmi più contenuti rispetto all'anno precedente, ancora sostenuti dai volumi di surroghe e sostituzioni. Nel biennio 2017-2018 le erogazioni beneficeranno anche della ripresa degli investimenti in costruzioni. Infine, la ripresa del reddito disponibile e i tassi d'interesse che rimarranno ancora bassi favoriranno un'ulteriore riduzione della fragilità finanziaria delle famiglie che si tradurrà ancora in una minore rischiosità del credito; anche in questo scenario, però, il ritmo della ripresa economica non sarà tale da compensare gli effetti della prolungata fase di crisi, mantenendo la rischiosità del portafoglio crediti ancora elevata.

IL RILANCIO DEI MUTUI E LA SVOLTA DEL MERCATO IMMOBILIARE – MUTUI ONLINE

Il punto mensile è ottenuto confrontando i dati relativi alla domanda con quelli dell'offerta degli istituti di credito, secondo parametri definiti che sono le caratteristiche dei finanziamenti e il profilo dei richiedenti. Il dato che ferma maggiormente l'attenzione è la percentuale di richieste di mutui per surroga, ridottasi in questa prima parte dell'anno al 48,5% rispetto al 54,1% dello scorso semestre e, in maniera ancora più sensibile, rispetto al I semestre del 2015, che aveva fatto rilevare il 63,8% delle richieste; invece, se si guarda alle effettive erogazioni, la percentuale sale e arriva al 59,1%, segno che le banche stanno finanziando adesso richieste pregresse. Il 40,2% della domanda ha come finalità il classico acquisto della prima casa; il 5,3% l'acquisto della seconda casa; il 3,4% la ristrutturazione e un piccolo 2,6% il consolidamento di debiti o il bisogno di liquidità. Il mutuo più gettonato nella prima metà dell'anno è stato quello a tasso fisso, con il 64,4% delle richieste; il 30,8% invece ha riguardato il tasso variabile e il 3,4% il variabile con Cap. Di fatto, il 71% dei mutui concessi sono a tasso fisso e solo il 24,2% a tasso variabile, dato comunque in calo rispetto alle erogazioni del II semestre del 2015 che avevano visto ben il 75,7% dei mutui concessi con questo tasso. Riguardo alla durata, vincono i 20 anni con il 26,7%, seguiti dal periodo 30-40 anni che guadagna l'1% rispetto allo scorso semestre e segna il 24%; il 19,6% delle richieste è per una durata di 25 anni, mentre il 18,1% per 15 anni; solo l'11,6% delle richieste è per un periodo uguale o inferiore ai 10 anni. Si alza l'importo medio richiesto, passando dai 123.704 euro dello scorso semestre ai 126.944 euro di questo semestre; di contro, l'importo medio dei mutui erogati è di 116.727 euro, in leggera ripresa rispetto al periodo precedente che aveva segnato i 116.034 euro. La percentuale della somma finanziata va dal 70% all'80% per il 29,6% delle richieste; dal 41% al 50% per il 16,3% delle richieste; dal 60% al 70% per il 16,2% della

domanda; solo il 9,2% richiede una percentuale inferiore al 30% e solo il 5,4% un loan to value maggiore del 90%. Dal lato delle erogazioni, il loan to value che copre dal 70% all'80% è quello più consistente in termini percentuali con il 20,9%, seguito dall'intervallo 40-50%, che riguarda il 20,3% del totale delle concessioni. Invece, riguardo l'area geografica di provenienza delle richieste, si vede crescere il Centro Italia con il 39,4% e aumentare di poco anche il Nord che rileva il 37,5%; solo il 15,9% della domanda proviene dal Sud e il 7,2% dalle Isole. Abbastanza allineati i dati delle effettive erogazioni che segnano, rispettivamente, il 40,1% al Centro, il 39,7% al Nord, il 14,1% al Sud e il 6,1% nelle Isole. La percentuale più alta dei richiedenti, il 45,1%, ha fra i 36 e i 45 anni; il 26,4% ha fra i 26 e i 35 anni; il 20,4% ha tra i 46 e i 55 anni; solo il 6,2% ha più di 55 anni. La percentuale più importante delle erogazioni, il 48,1%, viene fatta a clienti con età compresa fra i 36 e i 45 anni. Infine, un'altissima percentuale di richiedenti, l'82,5%, ha un impiego a tempo indeterminato, mentre una percentuale ancora più alta di erogazioni, l'87,5%, ha richiesto lo stesso tipo di posizione professionale; è notevole il gap tra i richiedenti che hanno un lavoro autonomo e le effettive erogazioni: sono il 9,5% contro il 5,5%.

ACQUISTI CON E SENZA MUTUO – TECNOCASA

Sono state analizzate le compravendite effettuate attraverso le proprie agenzie nel II semestre del 2015 e la ricerca ha evidenziato che, a livello nazionale, il 55,5% delle transazioni immobiliari sono state realizzate grazie all'ausilio di un mutuo bancario, mentre il 44,5% sono state concluse con pagamento in contanti; da notare che, rispetto a un anno fa (II semestre 2014), si registra un leggero aumento della percentuale di coloro che acquistano con il mutuo (+1,1%). Tra le grandi città quella dove si è registrato un maggior ricorso al finanziamento è stata Bologna (61,3% delle compravendite), seguita da Verona (60,9%) e Roma (59,3%); al contrario, Napoli è la città dove risulta la percentuale maggiore di acquisti in contanti (52,2%), mentre al secondo posto c'è Firenze (46,7%). Inoltre, attraverso i dati raccolti dalle agenzie Kiron ed Epicas è stato confrontato l'importo medio erogato nelle principali province italiane: nel II semestre 2015 il mutuo medio è risultato di 112.000 euro; le Province dove il ticket medio risulta più elevato sono Roma e Milano, rispettivamente con 128.400 e 124.800 euro; seguono Firenze e Napoli con 118.500 e 117.400 euro; al contrario, emergono i dati delle Province di Genova, dove in media si erogano 93.800 euro, Bari con 105.000 euro e Bologna con 105.900 euro.

Rassegna Stampa

Compreremo alle aste con l'aiuto degli agenti immobiliari?

Proposta

Data: 30/6/2016

La Gazzetta del Mezzogiorno

Bonus e sconti, ecco le novità

Per chi compra o vende casa

Data: 29/6/2016

La Gazzetta del Mezzogiorno

Mutui, scelta senza incognite

Dal tasso alle rate: i principali nodi da sciogliere

Data: 27/6/2016

Italia Oggi

Leasing, la stipula fa da test

Età e reddito verificati in sede di firma del contratto

Data: 27/6/2016

Italia Oggi

Il mattone batte i Btp: tutte le strade per farlo rendere al meglio

Investimenti

Data: 27/6/2016

Corriere Economia

Rifugiarsi nel mattone all'epoca del denaro a profitto zero

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 27/6/2016

Corriere Economia

Ma quanto mi costi?

Valutazioni

Data: 25/6/2016

Milano Finanza

Mutui, in difficoltà una famiglia su quattro

Dati Nomisma

Data: 24/6/2016

La Stampa

E' possibile comprare alle aste col rent to buy

Tribunale di Bari

Data: 23/6/2016

La Gazzetta del Mezzogiorno

Valutazione degli immobili

Metodiche a confronto

Data: 20/6/2016

Italia Oggi

Fondi immobiliari

La stagione dell'opa aggira le scadenze

Data: 20/6/2016

La Repubblica A&F

Prima casa esente ma il mattone pesa ancora 10,2 miliardi

Fisco sugli immobili

Data: 17/6/2016

Il Sole 24 Ore

Dal riuso 6 miliardi l'anno

Nuove frontiere della riqualificazione

Data: 16/6/2016

Il Sole 24 Ore/Casa 24 Plus