



COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Forum 2016 – Scenari Immobiliari
- Quanto vale l'immobiliare di pregio in Italia – Engel & Völkers
- 2016: ritorno al mattone – Tecnocasa
- Indagine Internazionale "Case e Mutui" – ING Bank

MUTUI

- Rapporto mensile – Abi
- Continua il trend positivo – Kiron

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

FORUM 2016 – SCENARI IMMOBILIARI

Nel settore residenziale il 2016 si dovrebbe chiudere con un incremento delle compravendite del 14,6% rispetto al 2015; inoltre, nel 2017 il trend positivo dovrebbe continuare, con una crescita dell'8%. La ripresa è dovuta alla riduzione dell'imposizione fiscale, all'aumento dell'erogazione di mutui e alla maggiore accessibilità in seguito al calo dei prezzi degli ultimi anni; tuttavia, la ripresa è limitata alle grandi città e ha un effetto modesto sulle quotazioni che sono in una fase di stabilità. Viceversa, per quanto concerne i prezzi, il 2016 farà registrare una lieve diminuzione e il 2017 proseguirà sulla stessa strada. Il mercato però è molto disomogeneo e, infatti, i prodotti di classe energetica elevata in localizzazioni centrali vedranno un lieve rialzo dei valori a seconda delle zone, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni. Per il settore delle costruzioni residenziali si prevede, nel prossimo triennio, una crescita del volume di attività di circa il 10%; tale ripresa è dovuta anche alle novità contenute nella legge di stabilità e alla proroga delle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione edilizia e per il risparmio energetico che dovrebbero dare impulso al settore delle ristrutturazioni.

QUANTO VALE L'IMMOBILIARE DI PREGIO IN ITALIA – ENGEL & VÖLKERS

Nella top five delle città italiane che offrono gli immobili residenziali più esclusivi, Roma è in cima alla classifica con i prezzi delle proprietà di lusso nel centro storico che arrivano fino a 20.000 euro al metro quadro. A seguire c'è Venezia, dove gli immobili di pregio possono costare fino a 15.000 euro al metro quadro; segue Milano con prezzi fino a un massimo di 13.000 euro, a pari merito con Verona; infine Firenze dove gli immobili sul Lungarno costano fino a 8.200 euro a metro quadro. Questa è la panoramica dell'immobiliare di pregio in Italia e i dati utilizzati per stilare la classifica si basano su residenze immobiliari mediate da Engel & Völkers e transazioni registrate sul mercato nella prima metà del 2016. Con una popolazione di circa 2,9 milioni Roma è la più grande città italiana e le zone con i prezzi più alti, al momento, sono Piazza di Spagna, Via dei Condotti e Via del Babuino, dove i prezzi più alti raggiungono addirittura i 20.000 euro al metro quadro; quasi il 90% degli acquirenti interessati sono cittadini italiani e la domanda più alta è per appartamenti di proprietà in edifici storici ma altri criteri di selezione sono: arredi moderni, ascensori, parcheggi e viste sui tetti di Roma. Al secondo posto, dopo la Capitale, c'è Venezia e, nella prima metà del 2016, gli edifici più belli situati sul Canal Grande sono costati fino a 15.000 euro al metro quadro; infatti, gli appartamenti più ricercati sono quelli tipici veneziani che si affacciano sul Canal Grande ovvero quelli con soffitti alti, una terrazza sul tetto o un balcone e, possibilmente, un ascensore; qui il mercato è caratterizzato da un elevato livello di domanda internazionale e si acquistano soprattutto seconde case per investimento: il 70% degli acquirenti è straniero e proviene, per lo più, da Regno Unito, Francia e Germania. Al terzo posto c'è invece Milano, il centro italiano della finanza e della moda, con un paesaggio urbano che riflette un mix d'influenze storiche e moderne

in cui i quartieri più prestigiosi sono situati nel centro della città e con prezzi fino a un massimo di 13.000 euro al metro quadro; in particolare, il quartiere che ruota intorno alla Scala e quello del Quadrilatero della moda sono le zone più costose della città a aree esclusive si trovano anche nel quartiere di Brera (fino a 10.500 euro al metro quadro) e in quello di San Babila (fino a 9.500 euro al metro quadro); qui il 95% degli investitori è autoctono e c'è una grande domanda di edifici risalenti alla fine del XVIII e all'inizio del XIX secolo; in particolare, vanno per la maggiore gli attici moderni con un ampio soggiorno, una terrazza panoramica, un parcheggio e il servizio di portineria. Invece, la zona residenziale più esclusiva di Verona è Piazza Erbe, dove nella prima metà del 2016 i prezzi al metro quadro sono arrivati, come a Milano, a 13.000 euro; i clienti sono molto interessati a immobili antichi, ad esempio ville in stile Liberty; per quanto riguarda gli appartamenti di proprietà la domanda si focalizza soprattutto sugli attici e le proprietà migliori sono quelle caratterizzate da ampie terrazze con belle viste, garage e dettagli storici come affreschi; gli acquirenti italiani dominano il mercato locale, che corrisponde all'80% del totale delle transazioni. Le zone più esclusive di Firenze si trovano lungo le sponde del fiume Arno, dove i prezzi più alti hanno raggiunto un massimo di 8.200 euro al metro quadro; gli appartamenti di proprietà più richiesti sono quelli di circa 200 metri quadrati e oltre con un terrazzo o un giardino e parcheggio privato; gli acquirenti sono particolarmente attratti dai dettagli, in particolare affreschi, soffitti alti con travi in legno e pavimenti in cotto; infatti, dal punto di vista architettonico, sono gli stili classici e i palazzi rinascimentali a essere i più ricercati in un mercato in cui il 40% degli acquirenti è internazionale. Infine, Firenze offre un'elevata qualità di vita e prezzi leggermente più bassi rispetto a città come Roma e Milano e questo la rende più attrattiva agli occhi degli investitori stranieri.

2016: RITORNO AL MATTONE – TECNOCASA

I segnali positivi colti sul mercato immobiliare nel corso del 2015 sembrano confermarsi anche in questa prima parte del 2016. Il mattone torna a interessare gli italiani che, negli ultimi anni, avevano rimandato il sogno della casa di proprietà in attesa dell'evoluzione del mercato. Nel I semestre dell'anno i bassi tassi di interesse sui mutui, i prezzi delle abitazioni ormai a livelli minimi e una rinnovata fiducia hanno determinato un aumento delle compravendite. Infatti, gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite mostrano che nel I semestre del 2016 le transazioni sono state 258.380 con un aumento del 21,9% rispetto al I semestre del 2015. Tra le grandi città il migliore risultato sul semestre spetta a Torino (+29,9%), seguita da Milano (+28,1%). Inoltre, l'offerta sembra assottigliarsi soprattutto sulle tipologie di qualità e i tempi di vendita sono in lieve diminuzione, in particolare se l'immobile è correttamente valutato. I dati rilevati da Tecnocasa sulle quotazioni immobiliari dicono che nelle grandi città sono in ribasso dello 0,9%, la variazione più contenuta finora registrata, a conferma che la stabilità è prossima e la ripartenza non è lontana. Se si esclude Genova, che ha segnalato ancora una perdita di valore del -5,5%, tutte le altre grandi città hanno registrato leggere contrazioni e, per la prima volta, lievi aumenti: Bologna, Firenze e

Verona chiudono il semestre in segno positivo; Milano chiude con -0,1%, Roma con -1%. Le previsioni vedono ancora prezzi in calo tra il -2% e lo 0%, per l'anno in corso e in leggero aumento per il 2017 e anche il sentiment espresso dagli operatori è orientato in tal senso.

INDAGINE INTERNAZIONALE "CASE E MUTUI" – ING BANK

La quinta edizione dell'Indagine Internazionale – svolta su un campione di circa 15.000 individui di 15 paesi tra Europa, Stati Uniti e Australia – ha analizzato le percezioni delle persone rispetto alle case in relazione a tre dimensioni: livello dei prezzi, capacità di far fronte ai bisogni abitativi e soddisfazione rispetto alla propria situazione. In Italia, il 37% degli individui intervistati pensa che nel prossimo anno i prezzi delle case saliranno (erano il 33% nel 2015), valore tuttavia al di sotto della media europea, pari al 56%. Valori più bassi di quelli italiani si sono registrati in Polonia, Francia, Spagna, Repubblica Ceca e Romania; tuttavia, quasi la metà degli intervistati in Italia crede ancora che i prezzi delle case non possano crollare, rispetto a una media europea del 42%. La nazione che ha fatto registrare il decremento più sensibile rispetto al 2015 è la Gran Bretagna, dove la percentuale di coloro che si attendono un rialzo dei prezzi è passata dal 70% del 2015 al 57% del 2016. Inoltre, dall'indagine è emerso che in Italia il 29% degli intervistati afferma di non poter andare a vivere da solo, dato in linea con quello europeo; il 20% dichiara invece di rimandare la decisione di avere figli anche a causa delle condizioni abitative, contro la media europea del 16%. Per quanto concerne i fattori che avrebbero la maggiore incidenza sul prezzo delle abitazioni il 22% indica il fisco e il dato è il doppio di quello europeo. Inoltre, rispetto al 2015, gli italiani sembrano incontrare maggiori difficoltà nel sostenere le rate del mutuo o dell'affitto: il 27% di chi ha un mutuo dichiara di fare fatica a gestire le spese per la rata, mentre è il 38% degli affittuari a dichiarare di avere difficoltà a far fronte al canone di locazione; nel resto d'Europa il 26% dei mutuatari e il 24% degli affittuari segnalano difficoltà nel sostenere i costi. Complessivamente, gli italiani risultano essere tra i meno soddisfatti rispetto alla propria situazione abitativa: solo il 68% dei proprietari di casa (contro una media europea del 77%), e solo il 52% di chi vive in affitto (contro una media del 57%), si dichiara contento della propria situazione abitativa

MUTUI

RAPPORTO MENSILE – ABI

Ad agosto 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.807,6 miliardi di euro è nettamente superiore, di oltre 136 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.671,3 miliardi di euro. Sempre nello stesso mese è in lieve miglioramento, ancorché su valori prossimi allo zero, lo stock dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese, con una variazione annua pari al -0,3% nei confronti di agosto 2015, valore migliore rispetto al -0,6% di luglio e al -4,5% di novembre 2013, quando raggiunse il picco negativo, ritornando ora sui valori di maggio 2012. Sulla base degli ultimi dati ufficiali disponibili, relativi a

luglio 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un variazione positiva di +1,8% nei confronti di fine luglio 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), confermando, anche sulla base dei dati sui finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui, colta inizialmente con l'impennata dei nuovi mutui. Il totale prestiti all'economia (che include le famiglie, le imprese e la Pubblica amministrazione), ha segnato una variazione prossima allo zero (-0,2%,). Dalla fine del 2007, cioè prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.807,6 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese, invece, sono cresciuti da 1.279 a 1.404 miliardi di euro. Ad agosto 2016 i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati, in Italia, su livelli ancora più bassi e il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 2,98%, toccando il nuovo minimo storico (3% il mese precedente; 6,18%, prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato all'1,65%, nuovo minimo storico, 1,71% il mese precedente, (5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,20% (2,09% il mese precedente, minimo storico; 5,72% a fine 2007). Inoltre, sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Invece, le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse), a fine luglio 2016 sono pari a quasi 85 miliardi di euro rispetto a 83,7 miliardi di giugno; il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,76% a luglio 2016 e 4,66% a giugno 2016 (4,93% a fine 2015; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). In Italia i depositi (in conto corrente, certificati di deposito, pronti contro termine), aumentano, a fine agosto 2016, di oltre 58 miliardi di euro rispetto all'anno precedente (su base annua, +4,6%; +5% a luglio), mentre si conferma la diminuzione, sempre su base annua, della raccolta a medio e lungo termine, cioè tramite obbligazioni (ad agosto 2016 -15,5%, segnando una diminuzione su base annua in valore assoluto di quasi 62 miliardi di euro). L'andamento della raccolta complessiva (depositi da clientela residente e obbligazioni), registra ad agosto 2016 una variazione, sempre su base annua, di -0,2% e dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi la raccolta da clientela è passata da 1.513 a 1.671,3 miliardi di euro, segnando un aumento di oltre 158,5 miliardi – in valore assoluto. Ad agosto 2016 il tasso di interesse medio sul totale della raccolta bancaria da clientela (somma di depositi, obbligazioni e pronti contro termine in euro a famiglie e società non finanziarie), in Italia si è collocato all'1,04% (1,06% il mese precedente; 2,89% a fine 2007). Il tasso praticato sui depositi (conti correnti, depositi a risparmio e certificati di deposito) si è attestato allo 0,42% (0,43% il mese precedente), quello sui PCT a 1,36% (1,38% il mese precedente). Il rendimento delle obbligazioni è risultato pari al 2,84%, era 2,86% il mese precedente. Infine, 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: ad agosto 2016 è risultato pari a 194 punti base (194 punti base anche il mese precedente), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

CONTINUA IL TREND POSITIVO – KIRON

Prosegue il trend positivo del mercato del credito: le erogazioni sono in aumento da due anni e per il IV trimestre consecutivo superano i 10 miliardi di euro. Questo trend è suffragato anche dalle performance positive riscontrate mensilmente, che vedono incrementi importanti a partire dalla metà del 2014, nonostante un rallentamento della crescita a partire dal II trimestre. Nel I trimestre 2016 le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 11.003 milioni di euro e, rispetto allo stesso trimestre del 2015, si registra un aumento delle erogazioni pari a +55%, per un controvalore di +3.904,7 mln di euro: è quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico II-2016 pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Luglio 2016 con un incremento delle erogazioni in tutte le macroaree, come avviene ormai da più di un anno. La performance migliore spetta al Sud Italia, dove i quasi 1.600 milioni di euro sono il 70,7% in più rispetto a quanto erogato nel I trimestre 2015; l'aumento è solo leggermente inferiore (+68,7%), nelle Isole, che però hanno il minor volume di erogato, con quasi 700 milioni di euro tra Sardegna e Sicilia; il Nord-Ovest si conferma la macroarea dove si eroga maggiormente, con oltre 3,6 miliardi di euro, pari al 52,1% in più rispetto all'anno scorso; performance migliore, invece, per il Centro Italia, che eroga quasi 2,8 miliardi di euro, ossia il 56,1% rispetto all'anno scorso; il Nord-Est fa segnare un aumento del 45,4% su base annua e in questi primi tre mesi del 2016 eroga 2.305,6 milioni di euro. Inoltre, come avviene da più di un anno, anche nel I trimestre 2016 tutte le Regioni italiane fanno segnare volumi in aumento, tra l'altro con variazioni importanti: la Basilicata raddoppia i propri volumi (+115,8%), subito dietro si posizionano Sardegna e Umbria, Regioni in cui le erogazioni sono aumentate rispettivamente del 94,3% e del 90,8%. Invece, solo 3 delle 110 Province analizzate hanno evidenziato variazioni in diminuzione, comunque contenute: 14 Province raddoppiano i propri volumi e addirittura Potenza li triplica (+201,5%). Nel I trimestre 2016 si registra uno stock di mutui in essere pari a 295.147 mln di euro, in leggera diminuzione rispetto al trimestre precedente (-0,5%), ma in lieve aumento in relazione allo stesso periodo dell'anno scorso (+0,4%). Attraverso questi dati è stata analizzata anche la tendenza rispetto alla quantificazione media dell'importo di mutuo: il ticket medio nazionale si è attestato a circa 109.500 euro, in aumento rispetto a quanto riscontrato nel I trimestre 2015; la ripartizione geografica vede il Nord-Ovest in linea con il dato nazionale, le Isole a un livello leggermente inferiore, mentre il Nord-Est e il Centro Italia si mantengono sopra il dato medio italiano; fa eccezione il Mezzogiorno che, pur superando la barriera dei 100.000 euro, si posiziona nettamente sotto. Quanto alle dinamiche economico-finanziarie che stanno influenzando l'Area euro, queste hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso il tasso di riferimento Bce e, dopo i tagli del 2013 che lo avevano portato a 0,25%, gli interventi sono continuati a breve distanza a giugno e settembre 2014, con una riduzione di 0,10 bps in entrambi i casi; da allora il tasso è rimasto stabile a 0,05%, fino al recente taglio di marzo 2016, che lo ha portato alla sua quotazione minima di sempre (0%). Invece, dai massimi di luglio 2011 (1,60%), il tasso Euribor (3 mesi), ha iniziato una parabola

discendente che lo ha portato rapidamente a quota 0,19% a dicembre 2012, per attestarsi poco sopra lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014, salvo andare addirittura sottozero da maggio 2015 e la quotazione di agosto 2016 è -0,30%. Infine, dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'Eurirs (25 anni), a giugno 2012 è sceso a quota 2,13% ma, contrariamente all'Euribor, è tornato a crescere fino al 2,75% a settembre 2013; da quel momento ha iniziato la fase discendente che lo ha portato allo 0,82% ad aprile 2015, per poi riprendere quota all'1,12% a febbraio e marzo 2016 e toccare il nuovo minimo ad agosto 2016 con lo 0,76%.

Rassegna Stampa

Crediti deteriorati e mutui residenziali

Al via il Tavolo Abi con i professionisti tecnici

Data: 29/9/2016

Casa&Clima

Con servizi e pacchetti ad hoc

L'agenzia spinge l'affitto breve

Data: 29/9/2016

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Agli italiani il risparmio energetico piace

Indagine Tecnoborsa 2016 – Lavori in casa

Data: 29/9/2016

Casa&Clima

Immobile subito alla banca in caso di inadempimento

Decreto banche

Data: 28/9/2016

Il Sole 24 Ore

Mattone – Prezzi e tassi ai minimi

Comprare casa (e scegliere il mutuo)

Data: 26/9/2016

Corriere Economia

Surroga – L'ultima tentazione

Tradire il variabile per il fisso

Data: 26/9/2016

Corriere Economia

Addio mercato immobiliare

Intervento di Achille Colombo Clerici

Data: 24/9/2016

Il Giorno

Questa casa è un albergo

Affitti brevi

Data: 24/9/2016

Milano Finanza

ONU: Stefano Scalera (Mef) nel bureau Politiche abitative

Unece/Rem e Giampiero Bambagioni Tecnoborsa

Data: 20/9/2016

MonitorImmobiliare.it

Le Nazioni Unite promuovono lo sviluppo urbano sostenibile

Unece/Rem e Giampiero Bambagioni Tecnoborsa

Data: 19/9/2016

ILQI.IT VIP

Quali interventi sulle abitazioni?

Indagine Tecnoborsa 2016 – Lavori in casa

Data: 19/9/2016

Voltimum.it

Il mattone vale un quarto della ripresa

Dati Scenari Immobiliari

Data: 19/9/2016

Corriere Economia

Prezzi, è finita la discesa

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 19/9/2016

Corriere Economia

Il box batte la crisi

Dati Casa,it

Data: 17/9/2016

Milano Finanza

La casa è ripartita

Consigli pratici per comprare e vendere

Data: 17/9/2016

Milano Finanza

Bologna e Milano trainano le compravendite di case

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 16/9/2016

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Gli italiani tornano a comprare casa

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 16/9/2016

QN

Case, vendite in volata da aprile a giugno

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 15/9/2016

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus