



COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Torna la fiducia nell'immobiliare – Immobiliare.it
- Real Estate italiano: investimenti ancora in crescita – JLL
- 1,7 miliardi di euro investiti nel III trimestre 2016 – Cbre
- Gli italiani e il risparmio – Acri, Ipsos
- L'andamento delle locazioni per gli studenti universitari – Solo Affitti

MUTUI

- Monthly Outlook: ottobre 2016 – Abi
- Osservatorio – PrestitiOnline.it

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

TORNA LA FIDUCIA NELL'IMMOBILIARE – IMMOBILIARE.IT

Torna il sole sul mercato immobiliare italiano, quantomeno se lo si osserva dal punto di vista degli acquirenti che ormai in maniera netta hanno riacquisito la fiducia. Secondo un'indagine condotta su un campione di oltre 1.500 individui che, negli ultimi tre mesi, si sono impegnati nella ricerca di un immobile in vendita o in affitto, per il 70,4% degli intervistati questo è un ottimo momento per comprare casa mentre chi è convinto che non lo sia rappresenta appena l'8,4% del totale. Segmentando il campione per sesso e residenza emerge come alla domanda: «Pensi sia un buon momento per comprare casa?» la maggiore positività è stata riscontrata fra le donne e nel Centro Italia; infatti, considerando il solo campione femminile, la percentuale di chi ritiene quello attuale un momento propizio per acquistare un immobile è pari al 73,6%, dato che scende al 68,7% fra gli uomini; invece, nel Centro Italia sono convinti della positività del periodo il 71,7% degli intervistati, che diventano il 70,2% al Sud e il 69,5% al Nord. Il dato assume una rilevanza ancora maggiore se lo si confronta con l'ultimo disponibile, quello relativo al III trimestre del 2012: all'epoca appena il 45% degli intervistati si dichiarava fiducioso e ottimista per gli acquisti. Però, se si tratta di un buon momento per comprare, chiaramente non lo è per vendere e alla domanda diretta: «Pensi sia un buon momento per vendere casa?» risponde no il 69,4% del campione, percentuale che arriva a superare il 75% se si considerano solo le risposte date dalle donne. Guardando alla residenza di chi ha risposto, i più convinti del fatto che non sia il momento giusto per vendere sono i residenti nel Centro Italia (72,6%), ma questa volta alle loro spalle si trovano i residenti nel Nord (67,8%), che superano di un punto percentuale quelli del Sud (66,8%). Le risposte alle due domande precedenti sono ovviamente molto legate alle convinzioni degli intervistati riguardo al prezzo degli immobili e l'indagine prosegue chiedendo agli intervistati che cosa pensano che accadrà ai prezzi delle case nei prossimi dodici mesi: il 43,2% ha dichiarato di sentirsi ragionevolmente certo del fatto che si manterranno stabili ma il 27,4% è ancora più ottimista e ritiene che continueranno a calare; di parere opposto è il 21,7% degli intervistati e a credere che i prezzi riprenderanno presto a salire sono maggiormente gli uomini (22% vs 21%) e i residenti nel Nord Italia (20,6%).

REAL ESTATE ITALIANO: INVESTIMENTI ANCORA IN CRESCITA – JLL

Continua il trend positivo per il Real Estate italiano che nei primi nove mesi del 2016 ha totalizzato volumi di investimento per 5,7 miliardi di euro, il 14% circa in più rispetto allo stesso periodo del 2015. Il III trimestre 2016 ha visto la chiusura di deal per circa 1,5 miliardi di euro con un contributo rilevante ai volumi totali da parte del settore Uffici e di quello Retail. Più nel dettaglio il settore degli Uffici nel Q3 2016 ha registrato la chiusura di 15 operazioni per circa 580 milioni di euro di investimenti, contribuendo a confermare il direzionale quale prodotto di forte interesse nel panorama italiano in grado di raggiungere circa 2,5 miliardi di euro di volumi nei primi nove mesi

dell'anno e registrando un incremento del 28% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Questo elevato interesse ha determinato un'ulteriore compressione dei rendimenti netti prime sia a Milano che a Roma con valori che nel Q3 2016 hanno raggiunto rispettivamente il 4,30% e il 4,65%. Da evidenziare la ripresa del settore Retail che, con circa 650 milioni di euro registrati nel Q3 2016, ha rappresentato il 43% dei volumi totali del trimestre raggiungendo nei primi nove mesi del 2016 oltre 1,5 miliardi di euro: il doppio di quanto registrato nello stesso periodo del 2015 e il 30% circa in più rispetto al totale del 2015 per il settore Retail. I rendimenti netti prime sono rimasti stabili rispetto al Q2 2016 per tutti i sub-segmenti del Retail. Il settore della logistica nel Q3 2016 ha rallentato rispetto alla notevole dinamicità del Q2 facendo registrare la chiusura di soli due deal per circa 40 milioni di euro. La dinamica per l'anno in corso è comunque positiva per questo settore con livelli YTD 2016 di investimenti pari a circa 340 milioni di euro, il doppio dello stesso periodo del 2015. Risultano inoltre in pipeline per fine anno diverse operazioni. I rendimenti netti prime sono diminuiti nei mercati di Bologna (7,10%), di Torino (8,10%) e del Veneto (7,60%). Da evidenziare la buona performance del settore Hotel che da inizio anno ha visto circa 600 milioni di euro investiti (contro i 690 del totale 2015), raggiunti attraverso la chiusura di 13 operazioni. Anche il mercato occupier per gli Uffici segnala una buona attività nella città di Milano, che ha registrato un assorbimento di circa 60.600 mq, un dato in aumento rispetto al Q3 2015 (+42%). Canoni stabili a 500 euro al metro quadrato all'anno nelle prime location del Centro Storico e del CBD e in aumento nei sottomercati del centro e semicentro. A Roma il Q3 2016 ha visto un assorbimento di circa 41.000 mq un dato superiore del 24% circa rispetto alla media trimestrale degli ultimi 5 anni. Andamento positivo anche per i canoni che sono aumentati nell'E.U.R. e nel CBD. L'interesse per l'Italia continua anche da parte dei retailer: i canoni prime a Roma sono aumentati nel Q3 2016 sia per i parchi commerciali (215 euro al metro quadrato all'anno) che per il prodotto *High Street* (3.900 euro al metro quadrato all'anno). Il mercato leasing per la logistica ha registrato circa 284.000 mq di assorbimento portando il take-up YTD 2016 a 904.000 mq (il 66% in più rispetto all'YTD 2015). La dinamicità nella macroarea di Milano è segnalata anche dall'incremento dei prime rent che hanno raggiunto quelli di Roma al valore di 52 euro al metro quadrato all'anno.

1,7 MILIARDI DI EURO INVESTITI NEL III TRIMESTRE 2016 – CBRE

Nel III trimestre 2016 sono stati investiti poco più di 1,7 mld di euro nel mercato immobiliare italiano, in crescita del 17% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Questi alcuni dati che emergono dalla ricerca di Cbre sull'andamento degli investimenti nel mercato real estate nel III trimestre 2016. Il volume delle transazioni dei primi 9 mesi dell'anno sale a 5,4 mld di euro, superiore del 5% rispetto al dato dello stesso periodo dello scorso anno. A livello europeo invece il volume delle transazioni dei primi 9 mesi è pari a 163 mld di euro, in calo del 16% rispetto al dato dello stesso periodo dello scorso anno. In questo trimestre si registra un'inversione di tendenza per quanto riguarda il capitale domestico che ha pesato per il 51% sul totale degli investimenti, contro

il 21 % nel Q2 2016 (+30%). Nel Q3 il capitale straniero ha rappresentato il 49% degli investimenti totali, con 856 milioni di euro, in calo del 32% rispetto allo stesso trimestre del 2015. Per quanto riguarda i settori, il retail ha registrato la maggior quota di investimenti con circa 830 mln di euro investiti nel trimestre (+176% rispetto al III trimestre 2015), seguiti dal settore uffici che ha raggiunto quota 444 mln di euro (-36% rispetto al III trimestre 2015). Invece, il settore degli Hotel con 285 mln investiti (+8% sul III trimestre 2015), continua ad attrarre una quota significativa di capitali. Roma continua a riscuotere interesse tra gli investitori, con circa 375 mln di euro investiti nel III trimestre del 2016, in crescita rispetto allo stesso trimestre del 2015 e in linea con il dato di Milano che ha registrato 388 mln di euro investiti. Milano, da sempre meta preferita per gli investimenti, nei primi 9 mesi del 2016 ha raggiunto la quota di 1,8 mld di euro, con una prevalenza di investimenti nel settore direzionale che ha pesato per il 74% del totale.

GLI ITALIANI E IL RISPARMIO – ACRI, IPSOS

Dall'indagine emerge chiaramente la distanza tra dati di fatto positivi e la ripresa di timori per le prospettive future. Da una parte ci sono elementi che dovrebbero sostenere una nuova fiducia: il Pil cresce per il secondo anno di fila, gli ottimisti sul proprio tenore di vita sono più numerosi dei pessimisti, aumenta il numero di coloro che riescono a risparmiare, lentamente si rimargina l'emorragia dei consumi e anche l'immobiliare appare in ripresa: dunque, mediamente, gli italiani stanno meglio di 2-3 anni fa. Dall'altra parte questa ripresa è stata contenuta rispetto alle attese di molti e non ha riguardato tutti: più di un quarto delle famiglie soffre in maniera diretta o indiretta della crisi, la cui fine appare a tutti ancora piuttosto lontana. Inoltre, la situazione dell'Ue sembra generare diversi timori per il futuro del Paese. Per il quarto anno consecutivo cresce (di 3 punti percentuali), la quota di italiani che affermano di essere riusciti a risparmiare negli ultimi dodici mesi: passano dal 37% del 2015 al 40% attuale, il dato più alto dal 2003, superando di gran lunga coloro che consumano tutto il reddito (il 34%, erano il 41% nel 2015). Al contempo, però, tornano ad aumentare le famiglie in saldo negativo di risparmio, dal 22% del 2015 al 25% attuale, perché cresce il numero di coloro che intaccano il risparmio accumulato (dal 16% dello scorso anno al 19% attuale) e rimane costante al 6% la percentuale di chi ricorre a prestiti. Riguardo agli investimenti, la preferenza degli italiani per la liquidità è sempre più elevata e riguarda più di 2 italiani su 3 (il 67%): chi investe lo fa solo con una parte minoritaria dei propri risparmi. Rispetto al 2015 la situazione è sostanzialmente costante, anche se si registra un generale aumento dell'orientamento delle famiglie verso gli investimenti ritenuti più sicuri: sale la quota dei possessori di certificati di deposito e di obbligazioni (10%, +1 punto percentuale rispetto al 2015), di assicurazioni sulla vita/fondi pensione (27%, +2 punti), di libretti di risparmio (25%, +2 punti), di buoni postali (14%, +5 punti), di fondi di investimento (14%, +1 punto). Però, rispetto all'investimento ideale, gli italiani si dividono, sembra infatti che l'investimento ideale non esista più: il 32% ritiene che proprio non ci sia (maggioranza relativa, +5 punti percentuali rispetto al

2015), il 30% lo indica negli immobili (+1 punto percentuale), il 30% indica gli investimenti finanziari reputati più sicuri (-5 punti percentuali rispetto al 2015; un calo dovuto probabilmente ai bassi tassi attuali); ultimi, con l'8%, sono coloro che indicano come ideali gli strumenti finanziari più rischiosi (scendono di 1 punto percentuale rispetto al 2015). La dinamica degli investimenti immobiliari segna comunque una crescita per il secondo anno di fila; se nel 2006 la percentuale di coloro che vedevano nel mattone l'investimento ideale era il 70%, percentuale scesa progressivamente fino al 24% nel 2014, nel 2015 risale di ben 5 punti e nel 2016 arriva al 30%. Il risparmiatore italiano è sempre più attento alla (bassa) rischiosità del tipo di investimento (dal 43% al 44%), rispetto alla sola solidità del proponente (dal 28% al 24%): cresce di 5 punti percentuali l'attenzione ad attività che aiutino lo sviluppo dell'Italia (dal 13% al 18%), dunque quello che si delinea è il ritratto di un risparmiatore che rifugge il rischio

L'ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI – SOLO AFFITTI

Gli studenti universitari fuori sede che hanno ripreso la ricerca di una casa in affitto dovranno affrontare un rincaro del costo medio dei posti letto soprattutto a Torino (+25%; 220 euro), Palermo (+22%; 175 euro) e Siena (+10%; 275 euro). Secondo quanto rilevato da Solo Affitti, rete immobiliare specializzata nelle locazioni con 340 agenzie (40 in Spagna), la crescita dei canoni è stata più contenuta a Roma e Perugia (+7%), con prezzi medi rispettivamente di 360 e 190 euro. A Milano i prezzi sono in linea con quelli dell'anno scorso (396 euro), ma il capoluogo lombardo si conferma essere il più caro d'Italia. Nelle principali città universitarie monitorate da Solo Affitti ci sono comunque quasi 430 mila case vuote. L'analisi evidenzia come ai prezzi mediamente alti degli affitti universitari in città come Siena, Pisa e Ferrara corrisponda una grande percentuale di abitazioni non occupate, rispettivamente del 21,7%, 19,6% e 15,6%, che potrebbero essere anche messe a disposizione dagli studenti. Viceversa, a Milano, Napoli e Firenze è molto basso il numero di case vuote (rispettivamente 5,8%, 3,9% e 3%), a riprova dei costi più elevati ma, nonostante tutto, ci sono 37 mila abitazioni vuote a Milano, 14 mila a Napoli e oltre 5 mila a Firenze. Il costo dei posti letto è diminuito in modo più deciso soprattutto a Pescara e Catanzaro (-18%), dove il costo medio delle stanze è rispettivamente di 189 e 164 euro; a Napoli gli studenti alla ricerca di una stanza pagano mediamente 238 euro, il 13,5% in meno rispetto all'anno scorso, mentre a Firenze l'esborso è di 253 euro, il 10% in meno rispetto al 2015. La città con i posti letto più a buon mercato è Catania con una media di 157 euro. Invece, rispetto a Milano (500 euro), a Roma per una singola si pagano quasi 100 euro in meno (404 euro); seguono, con valori analoghi, Firenze (319 euro), Bologna (310 euro), Trento, Pisa e Siena che si attestano attorno ai 300 euro. Le singole più economiche sono state rilevate a Perugia (190 euro) e con qualche euro di spesa in più (200 euro), anche a Ferrara (unica città del Nord), Palermo e Catania. Chi sceglie un posto letto in camera doppia risparmia mediamente il 26% rispetto alla stanza singola: a Genova e Bari si spende mediamente anche il 40% in meno ma il risparmio arriva fino a un terzo rispetto alla

singola a Roma, Firenze (34%) e Pisa (33%). La vicinanza dell'università e la disponibilità di una stanza singola (73%) sono requisiti imprescindibili per gli studenti che cercano una casa in affitto. Non è meno importante la vicinanza ai mezzi pubblici (65%) e la presenza di un arredamento moderno nella casa (53%); favorisce la scelta anche la presenza di una lavatrice (30%) nell'abitazione e disponibilità del wifi (23%). Infine, poca importanza ha la presenza nell'appartamento di inquilini dello stesso sesso (15%).

MUTUI

MONTHLY OUTLOOK: OTTOBRE 2016 – ABI

A settembre 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.807,7 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 151 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.656,9 miliardi di euro. In lieve miglioramento, ancorché su valori prossimi allo zero, lo stock dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese, con una variazione annua pari a -0,01% nei confronti di settembre 2015, valore migliore rispetto al -0,2% di agosto, 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 ad agosto 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di quasi il 2% nei confronti di fine agosto 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 (-0,4%). Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.807,7 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese, invece, sono cresciuti da 1.279 a 1.411 miliardi di euro. A settembre 2016 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 2,97%, toccando il nuovo minimo storico (2,99% il mese precedente; 6,18%, prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato su un nuovo minimo storico di 2,05% (2,16% 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'1,67%, 1,66% il mese precedente, minimo storico (5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse), a fine agosto 2016 sono pari a 84,7 miliardi di euro, un valore prossimo agli 84,4 miliardi di luglio. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,76% ad agosto 2016, 4,73% a luglio 2016 (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 settembre 2016 è

risultato pari a 195 punti base (195 punti base anche il mese precedente), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

OSSERVATORIO – PRESTITIONLINE.IT

Nei primi tre mesi del II semestre i prestiti erogati per la ristrutturazione della casa (35%) e per l'acquisto di un'auto usata (20,4%), seguiti da quelli per l'arredamento (16,1%), si confermano tra quelli maggiormente erogati agli italiani. Dall'analisi emerge che il 19,2% dei prestiti è stato erogato per una durata di 60 mesi mentre il 16% è stato erogato per una durata di 84 mesi. L'importo medio dei prestiti erogati si è attestato sugli 11.128 euro, in calo rispetto a quello del II semestre del 2015 (11.471 euro). Il 28,6% dei prestiti erogati ha riguardato un importo compreso tra i 5.000 e i 10.000 euro. Per quanto riguarda le diverse aree geografiche l'erogazione dei prestiti è risultata stabile, rispetto alle precedenti rilevazioni, e nel Nord Italia si è attestata intorno al 40,6% e al Centro è risultata intorno al 22,7% mentre al Sud e nelle Isole è del 36,7%. Infine, i prestiti maggiormente erogati sono risultati quelli nella fascia d'età 36-45 anni con il 38,3%, seguiti da quelli di fascia d'età 46-55 con il 26,3%, mentre l'86,1% dei prestiti è stato erogato a persone con contratto a tempo indeterminato.

Rassegna Stampa

Protocollo valutazione immobili in garanzia di crediti deteriorati

Siglato a Roma da Fiaip al Tavolo con Abi, Tecnoborsa e operatori professionali

Data: 30/10/2016

Homerating.it

Banche: Abi, valutazione immobili in garanzia di sofferenze

Protocollo d'intesa Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 28/10/2016

Tg Com 24

Più polizze che opere edili dopo il sisma di Amatrice

Triplicate le case assicurate

Data: 28/10/2016

La Repubblica/Roma

Più compravendite con l'agenzia

Indagine 2016 Tecnoborsa Intermediazione e Valutazione

Data: 27/10/2016

Il Sole 24 Ore/Casa 24 Plus

Immobiliare, tornano ad aumentare le compravendite attraverso le agenzie

Indagine 2016 Tecnoborsa Intermediazione e Valutazione

Data: 27/10/2016

Il Sole 24 Ore/Edilizia e Territorio

Valutazione immobiliare

Formazione e certificazione dei professionisti

Data: 27/10/2016

Impresedilnews.it

Calo dei prezzi e surroghe, il mattone esce dal tunnel

Dossier Economia&Finanza

Data: 26/10/2016

QN Economia&Lavoro

I dubbi sul leasing immobiliare

Mutui bassi e a lunga durata frenano gli affitti finanziari

Data: 26/10/2016

QN Economia&Lavoro

Casa: il 64% delle vendite si fa con l'agenzia immobiliare

Indagine 2016 Tecnoborsa Intermediazione e Valutazione

Data: 21/10/2016

QuotidianoCasa.it

Ecobonus fino al 75%

Legge di Bilancio

Data: 20/10/2016

Italia Oggi

Case, il boom di acquisti trainato dai finanziamenti

I mutui fanno da volano alla ripresa del mercato immobiliare

Data: 20/10/2016

La Stampa/Torino

Il mutuo costa meno e in cima ai desideri ora c'è il tasso fisso

Come sta cambiando il mercato

Data: 20/10/2016

La Stampa/Torino

Mutui, dall'Abi le ultime Linee guida per la valutazione degli immobili

Documento di proposte a Bankitalia da Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 19/10/2016

Monitorimmobiliare.it

Abi, massima trasparenza, certezza, economicità e opportunità di una più fluida erogazione creditizia

Nuove Linee Guida Abi con Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 18/10/2016

Etribuna.com

Vendere casa ad acquirenti esteri, il segreto è promuovere la destinazione

Indagine 2016 Tecnoborsa Intermediazione e Valutazione

Data: 17/10/2016

La mia finanza

Valutazioni immobiliari al restyling

Bankitalia e Codice Tecnoborsa

Data: 17/10/2016

Il Sole 24 Ore

Il ruolo cardine di formazione e certificazione dei tecnici

Bankitalia, Linee Guida Abi e Codice Tecnoborsa

Data: 17/10/2016

Il Sole 24 Ore

Tassi bassi, cresce la voglia di casa

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 16/10/2016

Il Sole 24 Ore