



COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2016 – Agenzia delle Entrate
- I prezzi delle abitazioni calano dello 0,8% a novembre – Idealista.it
- Investimento immobiliare dal 1998 al I semestre 2016: +35% la rivalutazione dei prezzi nelle grandi città – Tecnocasa

MUTUI

- Principali voci dei bilanci bancari: ottobre 2016 – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: dicembre 2016 – Abi
- Barometro Mutui: novembre 2016 – Crif
- Tasso di interesse allo 0,1% dal 2017 – Confedilizia
- Le offerte di mutuo rilevate il 2 dicembre 2016 – MutuiOnline.it
- Mutui per l'acquisto della prima casa – MutuiOnline.it

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

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

Il III trimestre del 2016 conferma la tendenza a un deciso rialzo già evidenziata nei due trimestri precedenti, con tassi stabilmente a doppia cifra. Tra i fattori alla base del consolidamento di questa tendenza al rialzo possono essere annoverati il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, fattori che accrescono l'attrattività relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia (grazie anche alla discesa dei prezzi nominali registrata dall'Istat negli ultimi trimestri). La crescita coinvolge tutti i segmenti del mercato con il terziario (+31,1%, oltre il doppio rispetto al tasso di crescita del trimestre precedente) e il commerciale (da +12,9% a +23,3%) che registrano delle forti accelerazioni; gli altri settori presentano invece una crescita in decelerazione, a partire dal residenziale che passa dal +22,9% del semestre precedente, che rappresentava il massimo incremento percentuale nella serie storica considerata, a un comunque significativo +17,4%, che consente al settore di raggiungere il volume di compravendite più alto dal 2012. Limitando l'analisi ai soli tre trimestri di ciascun anno, si evidenzia una serie storica caratterizzata da ripetute cadute del mercato in atto dal 2006, interrotte da una fase di stabilizzazione tra 2009 e 2011 e, a partire dal 2013, l'intensità dei cali si attenua per lasciare spazio, nel corso del 2014, a un percorso di risalita che si consolida nel 2015 e nel 2016. Risulta evidente anche da questa elaborazione un prolungato andamento mediamente negativo che parte dal III trimestre 2006, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010 – ma solo per le abitazioni – e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, come osservato in termini di volumi, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri, raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre (quasi un terzo degli scambi). Nel 2013 le variazioni negative hanno rallentato d'intensità; il 2014 si è aperto con un tasso tendenziale positivo, interrotto da un secondo trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto del nuovo regime dell'imposta di registro che ha influenzato il risultato del I trimestre, il mercato ha mostrato variazioni tendenziali positive in tutti i restanti trimestri per abitazioni e pertinenze e la sola eccezione, per il non residenziale, del IV trimestre 2015. Infine, il 2016 ha consolidato in tutti i settori i segnali di ripresa.

I PREZZI DELLE ABITAZIONI CALANO DELLO 0,8% A NOVEMBRE – IDEALISTA.IT

Secondo lo studio il prezzo delle abitazioni a novembre è calato dello 0,8% rispetto al mese precedente, mentre il dato annuale registra una variazione negativa di 4,8 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, a una media di 1.904 euro/m². Le Regioni in trend negativo passano da 11 a 13 questo mese, con i maggiori cali nelle Regioni del Nord-Est, che ancora non ha smaltito il notevole stock di immobili sul mercato: la maglia nera spetta al Friuli Venezia Giulia (-4,5%), seguita dal Trentino Alto Adige (-1,7%) e Campania (-1,5%). Sul versante opposto, si

registrano i rimbalzi più significativi in Basilicata (5,7%), Molise (2,6%) e Valle d'Aosta (1,2%). La Liguria resta la più cara, con una media di 2.672 euro al metro quadro, seguita dalla Valle d'Aosta (2.554 euro/m²), che supera il Lazio a 2.549 euro al metro quadro. La Regione più economica è la Calabria (940 euro/m²), seguita dal Molise (1.081 euro/m²) e dalla Sicilia (1.215 euro/m²). Salgono da 44 a 60 le Province in negativo sulle 107 pervenute, con variazioni ancora piuttosto ampie in alcune macroaree, anche se la tendenza è in graduale assorbimento. Le maggiori rivalutazioni del mese si rilevano a Matera (6,8%), Belluno (6,7%) e Rovigo (6,5%). Tra le aree in trend negativo, Udine (-7,2%), sopravanza Caltanissetta (-6,1%) e Vicenza (-5,2%), nella graduatoria dei ribassi di novembre. Il ranking delle Province più care vede in testa Savona (3.352 euro/m²), Bolzano (3.098 euro/m²) e Imperia (2.863 euro/m²), mentre, nella parte bassa della scala dei valori immobiliari, stazionano Caltanissetta (838 euro/m²), Isernia (836 euro/m²) e Biella (689 euro/m²). A livello di città capoluogo diminuiscono i segni meno a novembre, con 58 centri in calo su 105 rilevati, contro i 64 di ottobre. Tra due opposte tendenze spiccano le performance negative di Milano (-1%) e Roma (-0,5%), mentre Napoli (0,2%), tiene tra i grandi mercati. Dei principali capoluoghi è Genova (-2,5%) quella che soffre di più, seguita da Torino (-1,8%), mentre Firenze (0,8%) e Bologna (0,5%) danno segnali di risveglio. Pavia (5,2%), Cremona (4%) e Rieti (3,3%) fanno segnare le migliori performance questo mese; all'opposto, i cali più decisi spettano a Caltanissetta (-9%), Matera (-7,2%) e Vercelli (-5,8%). Nella graduatoria dei prezzi Venezia (4.378 euro/m²), è sempre la città più cara, davanti a Firenze (3.381 euro/m²) e Bolzano (3.354 euro/m²), invece Milano (3.343 euro/m²) e Roma (3.280 euro/m²) scivolano nella quarta e quinta posizione del ranking. Ultima nella graduatoria è sempre Biella, stabile con i suoi 726 euro al metro quadro.

INVESTIMENTO IMMOBILIARE DAL 1998 AL I SEMESTRE 2016: +35% LA RIVALUTAZIONE DEI PREZZI NELLE GRANDI CITTÀ – TECNOCASA

Gli ultimi dati sulle compravendite realizzate delle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete delineano un aumento dell'acquisto di immobili da mettere a reddito e destinati a case vacanza. Chi investe nel mattone è attento sia ai rendimenti da locazione sia alla rivalutazione del capitale investito. L'ultima indagine del Centro Einaudi di Luglio 2016 vede un incremento della quota di intervistati disposti a considerare il mattone l'investimento più sicuro (60%, dal 55% del 2015) o il migliore possibile (dal 33,2% al 40,6%). E' stato analizzato di quanto si sono rivalutati i prezzi delle case nelle grandi città partendo dal 1998 e arrivando al I semestre 2016 ed è emerso che si è rivalutata maggiormente Roma con il 65,3%, seguita da Napoli con il 61,3% e poi da Milano con il 56,3%. Dal 2007 a oggi la fase discendente del mercato a livello nazionale registra una diminuzione dei valori del 39,7% e le città dove gli immobili hanno perso maggiormente valore sono state Genova con -49% e Bari con -46,5%. Gli immobili hanno ceduto meno a Milano (-27,9%) e Firenze (-29,3%). Per quanto riguarda capoluoghi e hinterland è emerso che dal 1998 la rivalutazione delle abitazioni nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città è stata

rispettivamente del 5,2% e del 14,3%, quindi meno forte di quella che si è avuta nelle grandi città. In queste realtà, sull'onda del boom immobiliare verificatosi tra la fine degli anni '90 e gli inizi del 2000, sono state messe in vendita molte nuove costruzioni (più difficile che ciò si realizzasse nelle grandi città) e questo ha contribuito a calmierare i prezzi di mercato. Inoltre, dal 1998 a oggi l'analisi delle rivalutazioni di tutti i capoluoghi di provincia per realtà geografiche vede un maggior incremento di valore nei capoluoghi del Sud (+24,8%) e del Centro (+2,5%). Dal 2007 a oggi la perdita di valore nelle diverse realtà territoriali è stata abbastanza vicina: -39,7% per le grandi città, -41,5% per i capoluoghi di provincia e -40,9% per l'hinterland delle grandi città. La diminuzione di valore dal II semestre del 2007 è stata più forte per le località del Centro Italia e del Sud Italia, rispettivamente con -44,1% e -41,2%, seguite dal Nord con -40,5%.

MUTUI

PRINCIPALI VOCI DEI BILANCI BANCARI: OTTOBRE 2016 – BANCA D'ITALIA

A ottobre i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,34% (2,33% 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 2,31% (erano al 2,26% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,08% (1,02% a settembre). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,41% (0,42% nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari all'1%, alle famiglie all'1,6% e allo 0,5% alle società non finanziarie (a settembre erano rispettivamente 0,9%, 1,6% e -0,2%). Le sofferenze lorde del sistema bancario a fine ottobre ammontano a 198,602 miliardi di euro rispetto ai 198,922 miliardi di settembre, mentre quelle nette si sono attestate su 85,471 miliardi dagli 85,162 del mese precedente; su base annua le sofferenze segnano una flessione dell'1%, dopo il calo dell'1,7% di settembre. Correggendo il dato per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, le sofferenze a ottobre mostrano un tasso di crescita sui dodici mesi dell'11,7%, erano il 12,1% a settembre.

RAPPORTO MENSILE: DICEMBRE 2016 – ABI

A novembre 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.814,5 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 151 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.663,8 miliardi di euro. Questi dati confermano la prosecuzione in miglioramento della dinamica dello stock dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese e, sulla base di stime Abi fondate sui dati Banca d'Italia, a novembre 2016 la variazione annua dei finanziamenti a famiglie e imprese ricalcolata includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni (ad

esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni), risulta in crescita di +1,1%, in accelerazione rispetto al +1% del mese precedente. Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi a ottobre 2016, si conferma, anche per i finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui, inizialmente colta con l'impennata dei nuovi mutui. L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di +1,7% rispetto a ottobre 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A novembre 2016 si sono ridotti ulteriormente i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela e il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 2,9%, toccando il nuovo minimo storico (era pari a 2,94% il mese precedente e a 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,06%, in prossimità del minimo storico di 2,02% toccato a settembre 2016 (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 posizionato all'1,67%, era pari a 1,57% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse), a fine ottobre 2016 si collocano a 85,5 miliardi di euro, un valore sostanzialmente stabile rispetto al dato di settembre. Si conferma quindi la riduzione del 4% delle sofferenze nette rispetto al picco di 89 miliardi di fine dicembre 2015. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,8% a ottobre 2016, lo stesso valore di settembre 2016 (era il 4,94% a fine 2015 e 0,86% prima dell'inizio della crisi). Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane su livelli particolarmente bassi, a novembre 2016 risultava pari a 190 punti base (194 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (329 punti base a fine 2007).

BAROMETRO MUTUI: NOVEMBRE 2016 – CRIF

Il mese di novembre ha fatto registrare un nuovo incremento, pari al +13,2% rispetto allo stesso mese del 2015, del numero di interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF relative a richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane. Il risultato di novembre porta a una crescita nell'aggregato dei primi 11 mesi del 2016 pari a +12,7% rispetto al pari periodo del 2015, consolidando il progressivo recupero verso i volumi pre-crisi; tuttavia, allargando il confronto agli anni precedenti, emerge ancora un saldo negativo rispetto al biennio 2009-2010. Ulteriore segnale positivo emerge anche dall'analisi dell'importo medio richiesto, che nel mese di novembre ha fatto segnare il valore più elevato dall'inizio del 2016 con 125.517 euro, superiore ai 121.051 euro rilevati nel corrispondente mese del 2015; nello specifico si tratta dell'ottavo mese consecutivo di incremento (mese anno corrente su stesso mese anno precedente), che porta il valore medio nell'aggregato dei primi 11 mesi dell'anno a 123.164 euro. In generale, si sta progressivamente consolidando il recupero degli importi medi richiesti anche se nel breve periodo

appare evidente come sia difficile il ritorno ai valori registrati a cavallo del biennio 2009-2011 quando l'importo medio si aggirava intorno ai 136.000 euro; va però ricordato come oggi sia decisamente maggiore la quota dei mutui di sostituzione che, per natura, presentano un importo inferiore rispetto a quello dei nuovi mutui. Relativamente alla distribuzione per fascia di importo non emergono elementi di discontinuità rispetto ai mesi precedenti: la classe prevalente nei primi 11 mesi dell'anno in corso si conferma essere quella compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,5% del totale. Nel complesso quasi 4 domande su 5 (il 77,8% del totale per la precisione), presentano un importo inferiore ai 150.000 euro. Per quanto riguarda la distribuzione delle interrogazioni al SIC relative alla richiesta di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, è ancora una volta quella compresa tra i 16 e i 20 anni la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 24,2% del totale; più nel dettaglio, si segnala come nei primi 11 mesi del 2016 sia aumentata la classe tra i 6 e i 10 anni (+0,7 punti percentuali), a fronte di una pari diminuzione di (-0,7 punti percentuali), di quella tra i 26 e i 30 anni. Osservando infine la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif mette in evidenza una maggior concentrazione nella fascia compresa fra i 35 e i 44 anni, con una quota pari al 36% del totale e, come prevedibile, complessivamente circa i 2/3 delle richieste sono state presentate da under 44. Altro dato degno di nota è rappresentato dall'incremento, seppur ancora marginale (+0,2 punti percentuali), della quota di mutui richiesti dai giovani al di sotto dei 24 anni.

TASSO DI INTERESSE ALLO 0,1% DAL 2017 – CONFEDILIZIA

È fissata allo 0,1% – a decorrere dall'1 gennaio 2017 – la misura del saggio degli interessi legali che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale “sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno”.

LE OFFERTE DI MUTUO RILEVATE IL 2 DICEMBRE 2016 – MUTUIONLINE.IT

Le migliori proposte di mutuo a tasso fisso di dicembre registrano una situazione di stabilità rispetto a novembre e, per il secondo mese di fila, lo scenario è pressoché immutato. Le uniche variazioni da annotare sono quelle per i mutui a 10 anni: il Taeg, infatti, è sceso dall'1,41% all'1,34% senza però incidere sulla rata mensile. Stesso discorso anche per i mutui a 20 anni: il Taeg diminuisce dall'1,72% di novembre all'1,65% di questo mese e per le restanti durate non si registrano novità. Per le proposte di mutuo a tasso variabile, che presentano tassi davvero ridottissimi, l'Euribor resta sempre abbondantemente sotto zero e la situazione a dicembre è identica a quella registrata a novembre. Si attendono le prossime mosse, che dovrebbero arrivare nella riunione di questo mese della Bce, per vedere cosa succederà ai tassi d'interesse. Lo

scenario è immutato per le proposte di mutuo a tasso variabile con Cap: stazionari i tassi su tutte le offerte, tranne le quasi impercettibili diminuzioni sul costo della rata da rimborsare per i mutui a 15 e 20 anni e sul Taeg per i mutui a 30 anni. Il tetto massimo (Cap) è fissato a 3,90% per tutte le durate, eccetto per i mutui a 10 anni (2,55%).

MUTUI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA – MUTUIONLINE.IT

Nel II semestre 2016 continuano ad aumentare le erogazioni di mutui per l'acquisto della prima casa (37,8%), rispetto al semestre precedente (34%). Prosegue, inoltre, la crescita dei mutui di surroga che raggiungono il 53,6% delle erogazioni totali. Nei primi cinque mesi dell'anno il più richiesto continua a essere il tasso fisso con il 74,7% delle sottoscrizioni rispetto al tasso variabile, per il quale si è registrato il 22,4%. Per quanto riguarda la durata, invece, il 29,2% dei mutui erogati ha una durata di 20 anni e il 21,2% di 15 anni. L'importo medio dei mutui erogati è stato pari a 122.649 euro, in aumento rispetto al I semestre del 2016 (115.605 euro). Da un'analisi geografica è emerso che il 40,3% dei mutui sono stati erogati nel Nord Italia, il 40,8% nel Centro, il 13,1% nel Sud e il restante 5,8% nelle Isole.

Rassegna Stampa

Mercato della casa: si rinnova la fiducia per le agenzie immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2016 – Intermediazione e Valutazione

Data: 21/12/2016

QuotidianoCasa.it

Quaderni di Economia immobiliare: il QEI Tecnoborsa

QEI n° 25 Tecnoborsa

Data: 21/12/2016

Homerating.it

Accertamenti catastali nulli se non adeguatamente motivati

Classificazione immobili e stime OMI

Data: 21/12/2016

Il Sole 24 Ore

E ora riqualifichiamo i condomini

Indagine Tecnoborsa 2016 - Condominio

Data: 15/12/2016

Porte&Finestre

Chi punisce il settore immobiliare colpisce l'intera economia italiana

Confedilizia e Governo Gentiloni

Data: 15/12/2016

Italia Oggi

Ultima chiamata per il mattone

Il derby-tassi: fisso o variabile?

Data: 14/12/2016

Il Giornale

Affitti, la proroga dimenticata

Non cancella la cedolare secca

Data: 14/12/2016

Il Sole 24 Ore

Mercato della casa: migliorano le aspettative sul breve termine

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 14/12/2016

QuotidianoCasa.it

Comprare casa all'asta

Manuale per un acquisto che fa risparmiare almeno il 25%

Data: 12/12/2016

Libero

Mercato della casa 2016

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 9/12/2016

Homerating.it

Mercato della casa: aumentano gli acquisti fatti con mutuo

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 7/12/2016

Casa.it

Un tavolo tecnico per gli immobili in garanzia dei crediti anomali

Protocollo d'intesa: Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 7/12/2016

Italia Oggi

E ora riqualifichiamo i condomini

Indagine Tecnoborsa 2016 - Condominio

Data: 6/12/2016

Il Commercio Edile

Valvole, la metà dei condomini non le ha ancora installate

Manca meno di un mese all'entrata in vigore delle sanzioni

Data: 5/12/2016

Italia Oggi

I mutui degli italiani secondo Mutuonline

Newsletter Tecnoborsa

Data: 4/12/2016

Homerating.it

Mutui da costruire

Residenziale

Data: 3/12/2016

Milano Finanza

Agenzie in declino? Tutto il contrario

Indagine Tecnoborsa 2016 – Intermediazione e Valutazione

Data: 2/12/2016

Corriere della Sera/Sette

Nell'incertezza economica investire nella casa si fa più redditizio

Newsletter Tecnoborsa

Data: 2/12/2016

QuotidianoCasa.it

Mercato della casa ancora incerto

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 30/11/2016

QuotidianoCasa.it