



COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Gli sfratti in Italia andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo: Anno 2016 – Ministero dell'Interno
- Mercato delle ristrutturazioni – Agentpricing
- Ristrutturare l'immobile ne accresce il valore fino al 19% – Immobiliare.it e ProntoPro.it

MUTUI

- Rapporto mensile: giugno 2017 – Abi
- Osservatorio mutui – Facile.it e Mutui.it
- Osservatorio sul Credito al Dettaglio – Assofin, Crif e Prometeia
- Mutui, adesso conviene il variabile – MutuiOnline.it

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

GLI SFRATTI IN ITALIA ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO: ANNO 2016 – MINISTERO DELL'INTERNO

I provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi nell'anno 2016 ammontano, in totale, a 61.718 di cui: 2.539 per necessità del locatore; 4.350 per finita locazione; 54.829 per morosità e altra causa. Il quadro della ripartizione territoriale del fenomeno evidenzia che i titoli esecutivi emessi nei soli capoluoghi di provincia, pari a 28.705, costituiscono il 46,5% del totale nazionale. Nel periodo in esame, le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario sono 158.720 e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario ammontano a 35.336. Il raffronto con i dati riferiti all'anno 2015 evidenzia per i provvedimenti di sfratto emessi un decremento in Italia del -5,5%. Tale decremento risulta più rilevante in Friuli Venezia Giulia (-42,9%), Puglia (-35,6%), Molise (-26,2%), Abruzzo (-21,2%) e Sicilia (-20,1%). Al contrario, un aumento si è registrato in Basilicata (+81,5%) Piemonte (+65,7%), Trentino Alto Adige (+28,5%) e Sardegna (+16,7%). Per le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario il rapporto con l'anno 2015 fa registrare un lieve incremento, a livello nazionale, del +3,1% e anche gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario mostrano un incremento del +7,9%. Dall'analisi dei dati riferiti ai provvedimenti di sfratto emessi nell'anno 2016 emerge che il maggior numero di questi si concentra in Lombardia con 11.049 provvedimenti che rappresentano il 17,9% del totale nazionale, seguita dal Lazio con 8.499 (pari al 13,8%), dal Piemonte con 6.920 (pari all'11,2%), dall'Emilia Romagna con 6.124 (pari al 9,9%), dalla Campania con 5.714 (pari al 9,3%) e dalla Toscana con 4.613, pari al 7,5% del totale. Per quanto concerne le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario la Regione che in assoluto presenta il valore più elevato nell'anno 2016 è la Lombardia con 59.486 richieste (pari al 37,5% del totale nazionale); seguono, a distanza, l'Emilia Romagna con 15.760 (9,9%), il Piemonte con 13.519 (8,5%), la Toscana con 12.109 (7,6%) e il Lazio con 11.944 (7,5%). La Regione che presenta il maggior numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario è la Lombardia con 5.343 sfratti eseguiti (pari al 15,1% del totale nazionale), seguita dal Piemonte (4.992, pari al 14,1%), dal Lazio (3.990, pari all'11,3%), dalla Toscana (3.431, pari al 9,7%), dall' Emilia Romagna con 3.407 (9,6%), dal Veneto con 2.744 (7,8%) e dalla Campania con 2.504 (7,1%). Il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti in Italia si attesta, per l'anno 2016, a uno sfratto ogni 419 famiglie, a fronte di uno sfratto ogni 395 famiglie nel 2015. Le Regioni che nell'anno in esame presentano il rapporto uno sfratto/famiglie inferiore o uguale a quello nazionale sono: Piemonte (1/291), Liguria (1/295), Lazio (1/310), Emilia Romagna (1/326), Toscana (1/356), Campania (1/378), Lombardia (1/400) e Valle d'Aosta (1/419). A livello provinciale sono ben 46 le Province che presentano il rapporto sfratto/famiglie inferiore o uguale a quello nazionale e, di queste, 7 sono Province dei grandi comuni: al primo posto si colloca Modena (uno sfratto ogni 172 famiglie),

seguono Barletta-Andria-Trani (1/181), Pescara (1/219) e Imperia con uno sfratto ogni 234 famiglie. Analizzando le procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo nel periodo in esame, si nota che i provvedimenti di sfratto emessi mostrano un andamento più o meno costante dal 2005 al 2007, passando da 45.815 a 43.869; dal 2008 al 2014 si evidenzia, al contrario, una tendenza all'aumento decisamente più incisiva, (+47,8%); nell'anno 2015, invece, si registra una significativa flessione rispetto all'anno 2014 (-15,7%) e la flessione si è ripetuta anche nell'anno 2016 rispetto all'anno 2015 (-5,5%). Gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario mostrano nel 2006 una sensibile diminuzione rispetto al 2005 pari a -13,2%; dal 2006 al 2014 la tendenza risulta in aumento, passando da 22.278 a 36.340 (+62%), per diminuire nuovamente nel 2015 con 32.723 sfratti eseguiti (-9,95%) e registrare un aumento nel 2016 passando a 35.336 sfratti eseguiti (+7,9%). Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario mostrano, dal 2005 al 2014 una tendenza altalenante con aumenti e diminuzioni più o meno consistenti: +27,2% nel 2008 rispetto al 2007; -16,3% nel 2009 rispetto al 2008; +11,4% nel 2011 rispetto al 2010; +14,6% nel 2014 rispetto al 2013; +2,4% nel 2015 rispetto al 2014 e +3,09% nel 2016 rispetto al 2015. Nel lungo periodo il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti in Italia mostra un significativo peggioramento, passando da uno sfratto ogni 515 famiglie nel 2005 a uno sfratto ogni 419 famiglie nel 2016. Per quanto riguarda le Province dei grandi Comuni, i provvedimenti di sfratto emessi, nel corso del 2016, nelle Province di Torino, Milano, Venezia, Verona, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania e Palermo sono stati in totale 24.547 (pari al 39,8% del totale nazionale). Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario – pari, in tali aree, a 75.873 – e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario – pari a 14.406 – costituiscono, rispettivamente, il 47,8% e il 40,8% del totale nazionale. Il raffronto con l'anno 2015 evidenzia un lieve aumento dei provvedimenti di sfratto emessi, pari al +1,9% e anche le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario. Prendendo in considerazione il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti si nota come ben 7 delle Province dei 12 grandi Comuni sopra indicati presentino una situazione peggiore di quella nazionale che si attesta a uno sfratto ogni 419 famiglie. La Provincia che denuncia la situazione più grave è Torino con uno sfratto ogni 241 famiglie, seguita da Roma (1/279), Napoli (1/306), Genova (1/331), Firenze (1/360), Verona (1/393) e Bologna con uno sfratto ogni 396 famiglie.

MERCATO DELLE RISTRUTTURAZIONI – AGENTPRICING

In Italia ci sono 16 milioni di metri quadri da ristrutturare, per un giro d'affari potenziale di 6,75 miliardi di euro. Secondo i dati appena pubblicati su oltre 1 milione e 500mila immobili residenziali messi in vendita sui portali di compravendita online circa 235mila necessitano di una ristrutturazione più o meno importante, 72.500 sono classificati come da ristrutturare, mentre i restanti si presentano in buono stato. Le case da ristrutturare costano il 35% in meno di quelle a

nuovo e hanno tempi di vendita più lunghi anche del 60%, corrispondenti a quasi quattro mesi in più. In testa c'è Roma, con una casa su tre da sistemare, seguita da Milano e Torino. In complesso, i metri quadri da ristrutturare sono 4.922.000, mentre quelli da sistemare in modo parziale sono 11.030.000, per un totale di 15,95 milioni di metri quadri. Infine, il costo medio per gli interventi di riqualificazione è di 700 euro al metro quadro per un investimento medio di 20 mila euro, mentre per le unità in buono stato sono sufficienti interventi più leggeri, al costo di circa 300 euro al metro quadro. In conclusione, il mercato delle ristrutturazioni per immobili online vale 6,75 miliardi di euro.

RISTRUTTURARE L'IMMOBILE NE ACCRESCE IL VALORE FINO AL 19% – IMMOBILIARE.IT E PRONTOPRO.IT

Proprio di recente è stata svolta un'analisi sui Millennials, scoprendo come si tratti di un target molto interessante per il mercato immobiliare ma poco sfruttato a causa dell'età degli immobili italiani e del loro essere trascurati. Ristrutturare, però, non è solo la soluzione per attirare maggiormente questo pubblico ma consente anche di aumentare il valore dell'immobile: lo sostiene uno studio realizzato in questi giorni da un sito specializzato nella ricerca di professionisti, anche legati al mondo dei lavori in casa, che ha calcolato i costi di due pacchetti di interventi di ristrutturazione, uno volto a migliorare le condizioni di una casa, l'altro ad aumentarne il confort. Immobiliare.it ha invece calcolato quanto questi lavori impattino sul prezzo di vendita o di affitto, prendendo come riferimento un bilocale da 52 metri quadrati in uno dei grandi centri urbani italiani. Ne è emerso che ristrutturando il bagno, tinteggiando le pareti, riqualificando l'impianto elettrico e installando infissi nuovi, a fronte di una spesa di 5.700 euro l'immobile acquista il 12% in più di valore al momento della vendita e il 14% in più qualora si decidesse di concederlo in locazione. Se il prezzo richiesto aumenta, diminuiscono i tempi di permanenza sul mercato in entrambi i casi. Se ai precedenti lavori, che migliorano la condizione della casa, si aggiunge anche l'installazione delle zanzariere, un impianto antifurto e un sistema di climatizzazione, per un totale di spesa di 2.000 euro, il prezzo richiesto per il bilocale in vendita salirebbe del 7% e il canone d'affitto potrebbe essere maggiorato ancora dell'8%.

MUTUI

RAPPORTO MENSILE: GIUGNO 2017 – ABI

A fine maggio 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, pari a 1.800 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 86 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.714 miliardi di euro. Dai dati di maggio 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di un +0,8%, consolidando il miglioramento della dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia relativi ai finanziamenti a famiglie e

imprese (calcolati 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). Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi ad aprile 2017, si conferma la ripresa del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di un +2,4% rispetto ad aprile 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). Inoltre, a maggio 2017, i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela si collocano su livelli molto bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,79%, minimo storico (2,81% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese risulta pari a 1,56%, era 1,53% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si attesta al 2,12%, (2,13% ad aprile 2017, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse), ad aprile 2017 si posizionano a 77,2 miliardi di euro (valore in flessione rispetto ai 77,8 miliardi del mese precedente e più basso da maggio 2014), in forte diminuzione rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In particolare, rispetto al picco di 89 miliardi toccato a novembre 2015, si registra una riduzione delle sofferenze nette di oltre il 13%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 4,42% ad aprile 2017 (era 4,89% a fine 2016 e 0,86% prima della crisi). Il margine (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 e, a maggio 2017, risulta pari a 184 punti base (186 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (329 punti base a fine 2007). In media, nel 2016 tale differenziale è risultato pari a 1,98 punti percentuali (2,11 p.p. nel 2015).

OSSERVATORIO MUTUI – FACILE.IT E MUTUI.IT

Continua il trend di crescita degli importi richiesti dai mutuatari e quelli erogati loro dalle banche; è questo il primo dato importante che emerge dall'Osservatorio realizzato da Facile.it e Mutui.it che evidenzia come, a maggio 2017, l'importo medio richiesto in Italia sia stato pari a 131.112 euro, in aumento del 2,25% rispetto a dodici mesi prima. L'analisi, realizzata su un campione di oltre 15.000 domande di finanziamento, ha registrato soprattutto un significativo aumento delle somme erogate dalle banche (+11,57%), che ha portato i valori concessi, mediamente, a 125.898 euro. «La crescita dell'erogato medio», ha commentato Ivano Cresto, responsabile mutui di Facile.it, «è un innegabile segnale di maggiore disponibilità da parte degli istituti anche se, a ben guardare, i valori sembrano rallentare nel corso dei mesi; nell'ultimo semestre l'erogato è cresciuto dell'1,91%, nel trimestre dell'1,79%». Il tasso fisso perde terreno ma, con i tassi di interesse ancora su valori piuttosto bassi, rimane di gran lunga quello preferito dagli italiani anche se, complici i segnali di ripresa mostrati dall'Irs – quello a 20 anni è passato dall'1,25 di dicembre 2016 all'1,39 di maggio

2017 – diminuisce la percentuale di italiani che opta per questa formula: se a dicembre 2016 era l'83% dei richiedenti, a maggio 2017 la percentuale è scesa al 70%, valore comunque maggiore rispetto a quello di un anno fa, quando a chiedere il tasso fisso era il 67%. La richiesta di mutui a tasso variabile, aumentando di 12 punti percentuali negli ultimi sei mesi, passa dal 14% di dicembre 2016 al 26% di maggio 2017. Il Loan to Value cresce soprattutto negli erogati e, guardando al rapporto tra valore dell'immobile e importo del mutuo richiesto, la domanda degli italiani a maggio 2017 rimane poco sotto il 60%, in leggero aumento sia nel trimestre (+0,99%), sia nel semestre (+1,07%), sia nell'anno (+1,90%). Incremento più importante, invece, nel rapporto tra il valore dell'immobile e l'importo effettivamente erogato dalle banche: a maggio 2017 gli istituti hanno finanziato in media il 57,22% del valore, in crescita di oltre 6 punti percentuali rispetto all'anno precedente (era 50,77% a maggio 2016), anche se, negli ultimi mesi, l'atteggiamento è stato più cauto, con incrementi meno incisivi (+1,37% nel semestre e +1,86% nel trimestre). Invariate, da oltre un anno, sia la durata media del piano di restituzione (22 anni), sia l'età del richiedente tipo (40 anni. E' stato monitorato anche l'andamento dei mutui prima casa, registrando un aumento dell'importo medio richiesto con questa finalità, che a maggio 2017 è stato di 141.334 euro, il 4,02% in più rispetto a un anno fa. Più importante, invece, è l'aumento delle somme erogate dalle banche per l'acquisto della prima casa; se a maggio 2016 gli istituti di credito hanno concesso importi medi pari a 118.189 euro (loan to value 56,90%), a maggio 2017 l'erogato è cresciuto del 9,76%, toccando quota 129.719 euro (loan to value 62,47%). Anche per i mutui prima casa rimangono sostanzialmente identici l'età media dei richiedenti (38 anni, uno in meno rispetto a maggio 2016) e i tempi di restituzione (24 anni, erano 23). Ultimo dato interessante che emerge dall'Osservatorio è legato alle surroghe erogate che, nel corso dell'anno, hanno avuto un trend altalenante: se rispetto a dodici mesi fa queste sono aumentate del 16,90%, nell'ultimo periodo l'andamento si è invertito, con una diminuzione del 12,63% nel trimestre marzo - maggio 2017.

OSSERVATORIO SUL CREDITO AL DETTAGLIO – ASSOFIN, CRIF E PROMETEIA

Secondo la quarantaduesima edizione dell'Osservatorio nel corso del 2016 i mutui immobiliari hanno continuato a crescere, sebbene a ritmi meno sostenuti rispetto al 2015. Hanno beneficiato di condizioni di offerta favorevoli, di un miglioramento delle prospettive del mercato degli immobili residenziali, dell'aumento della fiducia dei consumatori e, soprattutto, dei bassi tassi di interesse applicati. Nel dettaglio, i mutui di acquisto hanno chiuso il 2016 in netta accelerazione (+31,7%), per poi proseguire nel trend di crescita nel I trimestre 2017, sebbene in leggero rallentamento (+25,8%). Per i mutui di surroga, invece, dopo tre anni di grande vivacità a fine 2016 si registra una frenata (-0,1%), che si accentua in modo netto nel I trimestre 2017 (-27,5%), a causa della riduzione del numero dei mutui in corso per i quali l'operazione potrebbe essere ancora conveniente. Con la ripresa dell'incidenza dei mutui di acquisto, nel 2016 si interrompe il trend di contenimento degli importi e delle durate contrattuali dei nuovi mutui, che aveva

caratterizzato gli ultimi anni a seguito del boom delle surroghe. La ripartizione delle erogazioni per fasce di importo finanziato mostra infatti un lieve incremento della quota di mutui di valore superiore a 200 mila euro e di durata superiore a 25 anni. Nel corso degli ultimi mesi del 2016 è proseguito anche il miglioramento del tasso di default, che si è poi stabilizzato nel I trimestre 2017. Per quanto riguarda il consolidamento della ripresa economica, i bassi tassi di interesse e la maggior cautela di domanda e offerta hanno contribuito al miglioramento della qualità del credito e a erogazioni di nuovi finanziamenti via via meno rischiose sia per il credito al consumo sia per i mutui. In particolare, 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 e credito al consumo), si è attestato a marzo 2017 sull'1,7%, rispetto all'1,9% del marzo 2016: si tratta del valore più contenuto rilevato negli ultimi anni. Nel dettaglio delle forme tecniche, la contrazione è stata particolarmente significativa per i prestiti personali, anche grazie a politiche di offerta prudenti e ad atteggiamenti di estrema cautela dei consumatori, molto attenti alla sostenibilità del debito. La rischiosità per questa forma tecnica è passata dal 2,9% di marzo 2016 al 2,4% di marzo 2017, posizionandosi sui livelli di rischio più contenuti degli ultimi due anni. I prestiti finalizzati stanno invece mostrando una dinamica meno marcata ma anch'essa in contrazione, con un ulteriore calo del tasso di default rispetto alla precedente rilevazione. Per i mutui immobiliari, infine, è continuato il lento ma progressivo calo del tasso di default a 180 giorni, che a marzo 2017 si colloca all'1,3%, livello ormai vicinissimo ai livelli pre-crisi. Le previsioni presentate nell'ultima edizione dell'Osservatorio indicano un consolidamento della crescita dei prestiti alle famiglie per il triennio 2017-2019, anche in considerazione degli ultimi dati congiunturali sul credito che certificano solide basi per una fase positiva del comparto anche per i prossimi anni. Il graduale miglioramento delle condizioni economiche delle famiglie, restituendo fiducia sulle prospettive future, favorirà la riconsiderazione dei piani di acquisto di beni durevoli e investimenti immobiliari rinviati negli anni di crisi, aumentando così il ricorso al credito. Il miglioramento della domanda si accompagnerà a politiche di offerta che rimarranno espansive, anche grazie alle misure della Bce, sebbene ancora attente alla rischiosità dei prenditori. Permangono però dei rischi, legati al contesto macroeconomico e a condizionamenti specifici del sistema finanziario e, sul piano economico, i rischi sono prevalentemente connessi all'incertezza politica per l'esito delle elezioni, che potrebbe rallentare i ritmi della ripresa. Le strategie degli operatori saranno, inoltre, ancora condizionate dalle pressioni regolamentari – che detteranno ancora cautela nelle decisioni di impiego dei fondi – e dalla difficile gestione dello stock di Npl accumulato negli anni di crisi, uno dei temi più urgenti da affrontare. Le nuove operazioni di credito al consumo complessivo aumenteranno ancora nei prossimi anni, sebbene con ritmi di crescita in graduale riduzione. In generale, la dinamica dei flussi tornerà quindi ad essere maggiormente allineata a quella dei consumi finanziabili e nella seconda parte del 2017 le erogazioni di mutui per acquisto di abitazione continueranno a crescere

a doppia cifra, sebbene a ritmi più modesti rispetto al biennio precedente. Il ricorso alle surroghe, che aveva sostenuto la nuova produzione nell'ultimo periodo, rallenterà ulteriormente per il progressivo venir meno delle condizioni di convenienza, rafforzando la crescita delle consistenze. Infine, per quanto riguarda la rischiosità del comparto del credito alle famiglie, il miglioramento del mercato del lavoro e tassi d'interesse che rimarranno bassi avranno effetti positivi sul reddito disponibile, penalizzato solo dall'aumento dell'inflazione, favorendo così la sostenibilità del debito delle famiglie e con essa una progressiva minore emersione di crediti deteriorati. In tale direzione incideranno anche le attente politiche di offerta degli ultimi anni. Nel prossimo triennio questi fattori dovrebbero concorrere a ridurre ulteriormente il tasso di default di quelle famiglie particolarmente esposte a variazioni del reddito.

MUTUI, ADESSO CONVIENE IL VARIABILE – MUTUIONLINE.IT

Lo dicono le leggi dell'economia: se aumenta la domanda, aumenta anche il prezzo e nell'altalena ormai cronica dei tassi di interesse l'ultimo anno dei mutui è stato un continuo avvicinarsi di congiunture favorevoli per chi ha finanziato l'acquisto di un immobile. Nel momento dei minimi storici dei valori gli italiani hanno approfittato per mettersi al riparo dalle oscillazioni del mercato scegliendo un più sicuro tasso fisso, determinando con l'80% della domanda concentrata su questa soluzione gli aumenti che a oggi sono pure trascurabili, ma che cambiano le prospettive di valutazione dei mutui. Scendendo nei tecnicismi, se in maggio l'Eurirs a 20 anni ha segnato un +1,48% contro l'1,35% del mese di aprile, l'Euribor a 1 mese è rimasto stabile a -0,37%, immobile ormai dal dicembre 2016. Sono i dati dell'Osservatorio che al 31 maggio rileva il gap tra i due valori medi dei tassi: 2,34% per il fisso (era 2,30% ad aprile) e 1,07% per il variabile (era 1,23% ad aprile). Immediate le conseguenze sulle stipule, che nel II trimestre dell'anno fanno segnare il 74,8% di finanziamenti per la casa a tasso fisso, contro l'81,3% dei primi tre mesi dell'anno. Guadagna così quasi 5 punti il variabile, attestandosi al 22%. Ancora alta invece la percentuale di erogazioni per il tasso fisso, all'87,1%, mezzo punto in più rispetto alla prima parte dell'anno. Interessanti le rilevazioni dell'Osservatorio del mese di maggio che definiscono l'inversione di rotta della finalità surroga, al 43,5% nel II trimestre dell'anno contro il 48,2% dei primi tre mesi. Il dato è confermato dal lato delle erogazioni, con il 51,9% che arriva dopo il 59,1% del primo periodo del 2017, una svolta importante per il mercato dei mutui, i cui dati e il boom erano sempre in qualche modo inquinati dall'alta percentuale di sostituzioni. I 20 anni sono il periodo di ammortamento più richiesto, con il 29% del totale, ma guadagna qualcosa il periodo breve dei 10 anni, arrivando al 10,3% contro il 9,9% del I trimestre. Lo stesso periodo cresce fino al 13,2% dall'11,9% anche sul lato erogazioni, che mantengono il primato dei 20 anni e il 31,6% di mutui stipulati con questa durata (era il 30,6% il trimestre precedente). Dopo il recupero della prima parte dell'anno scende nuovamente l'importo medio richiesto, arrivando a 126.198 euro (contro i 128.087 precedente), ma lo stesso valore recupera sul lato delle concessioni da parte della banca e arriva a 125.059 euro

(era 123.232 euro). Oltre un terzo delle richieste di mutuo – il 35,5% – sono per somme che coprono dal 70% all'80% del valore dell'immobile. Si chiama loan-to-value ed è il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso e il valore del bene che il mutuatario intende porre a garanzia del prestito: di fatto, solo il 28% dei prestiti arriva a soddisfare questa richiesta, mentre è più alto il valore 60-70% con il 18,1% sul totale del campione rilevato. La distribuzione geografica delle richieste di mutuo vede in testa il Centro Italia, con il 39,3%, seguito a breve distanza dal Nord con il 38,4% e dal Sud e Isole, con rispettivamente il 15,2% e il 7,1%. Le erogazioni vedono invece vincere il Centro Italia con il 41,6%, seguito dal Nord con il 39,3% e dal Sud con il 13,2% dei finanziamenti elargiti dagli istituti di credito; in coda le Isole con il 5,9% delle erogazioni. Non cambia di molto la statistica in relazione alla professione di chi richiede e riceve un mutuo: l'82,5% nel primo caso e l'87,3% nel secondo caso sono lavoratori a tempo indeterminato, segno che le banche si aprono al mercato ma mantengono alta la guardia sulla componente rischio. Ma qual è di fatto lo scarto tra un mutuo a tasso fisso e uno a tasso variabile? Nonostante l'aumento rilevato nel mese di maggio dei valori del fisso, lo stesso Eurirs ha nuovamente perso qualche punto nel mese di giugno. Quanto costa dunque la certezza di una rata costante? Poco più di 75 euro, secondo i parametri di MutuiOnline.it e le migliori soluzioni di mutuo a tasso fisso e variabile.

Rassegna Stampa

Dal 1° luglio tasse catastali

Pagabili elettronicamente

Data: 29/6/2017

Italia Oggi

Aste giudiziarie

C'è chi propone nuove regole

Data: 29/6/2017

La Gazzetta del Mezzogiorno

Serve meno tempo per vendere casa al mare

Dati Scenari Immobiliari

Data: 29/6/2017

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Affitti, per la ritenuta del 21% serve la disciplina attuativa

Le locazioni brevi

Data: 28/6/2017

Il Sole 24 Ore

Valvole, condomini a rischio bis

Entro il 30/6 serve l'installazione. Non basta la delibera

Data: 26/6/2017

Italia Oggi

La manovrina

Confedilizia: altre tasse sulla casa

Data: 25/6/2017

Il Mattino

Design, condivisione e famiglia

Cosa c'è nella casa dei Millennials

Data: 24/6/2017

La Repubblica/Milano

Borsa Immobiliare dell'Umbria

A Perugia il focus su attività, funzioni, programmi e obiettivi

Data: 21/6/2017

Agenparl

Mercato delle abitazioni in Italia 1° trimestre 2017

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 21/6/2017

Tendenzamercati.net

Un immobile presentato bene si vende in modo più rapido

Home staging e Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 21/6/2017

L'Arena

Leasing o affitto

Le responsabilità passano di mano

Data: 19/6/2017

Il Sole 24 Ore

L'utilità dell'arte di comprare e di vendere

Ricorrere a un tecnico per la stima e home staging

Data: 18/6/2017

La Gazzetta del Mezzogiorno

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città

Indagine Tecnoborsa 2017

Data: 16/6/2017

Porteefinestrenews.it

Con l'home staging la casa si vende in un terzo del tempo

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 15/6/2017

Ofnews.tv