



## **INDAGINE 2017 - LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: TRANSAZIONI E MUTUI – TECNOBORSA**

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Mercato residenziale e non residenziale nel II trimestre 2017 – Agenzia delle Entrate
- European Outlook 2018 – Scenari Immobiliari
- Prezzi delle stanze singole alle stelle: +11,4% nell'ultimo anno – Idealista.it
- Immobili per l'impresa: quali attività? – Tecnocasa
- L'indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani – Intesa San Paolo e Centro Einaudi

### **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Nel III trimestre crescono i mutui per l'acquisto prima casa – MutuiOnline

## **INDAGINE 2017 - LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:**

### **TRANSAZIONI E MUTUI – TECNOBORSA**

Dall'Indagine Tecnoborsa è emerso che a Roma, nel biennio 2015-2016, il 6,3% ha acquistato un'abitazione, un valore superiore alla media delle sei grandi città – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 5,7%. Per quanto riguarda le vendite avvenute nel biennio 2015-2016 queste hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 72% di coloro che hanno venduto, fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (64,3%); al secondo posto, a parità di valori, si trovano coloro che hanno venduto le seconde case vacanze e quelle per investimento, entrambi al 10%; a seguire vi sono coloro che hanno ceduto le abitazioni destinate ai parenti prossimi per l'8%. Riguardo al mercato delle locazioni, si è riscontrato che l'1,8% degli intervistati romani ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato – è del 2% la media grandi città – mentre, sul lato dell'offerta, nel biennio 2015-2016 il 3,1% ha concesso in affitto un'abitazione per un lungo periodo e si tratta di valori più alti di un punto percentuale rispetto alla media. In merito ai mutui è emerso che tra coloro che hanno acquistato una casa il 65,4% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore superiore alle altre città (56,8%). Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2017-2018 il 2,5% degli intervistati a Roma avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, a fronte di un 1,6% di media per le grandi città. Andando a vedere il mercato delle locazioni future, l'1,8% degli intervistati residenti a Roma pensa di prendere in affitto un immobile nel biennio 2017-2018, valore che si discosta di 0,3 punti percentuali in più rispetto alla media; invece, sul fronte dell'offerta prevista, è emerso che l'1,9% degli intervistati pensa di concedere in locazione un immobile ovvero 0,5 punti percentuali sopra la media di tutte le grandi città.

#### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliare-transazioni-mutui>

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

#### **MERCATO RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE NEL II TRIMESTRE 2017 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Nuovo segno più per il mercato immobiliare italiano. I dati del II trimestre di quest'anno mostrano, infatti, un aumento delle transazioni delle abitazioni pari al 3,8%, mentre le compravendite delle pertinenze (cantine e soffitte), crescono del 10,1%, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; +6,2% per il settore terziario e commerciale che comprende uffici e negozi, mentre il settore produttivo mostra una crescita del 4,9%. I tassi di crescita del mercato immobiliare hanno tuttavia registrato un rallentamento rispetto al I trimestre dell'anno. Il mercato delle abitazioni prosegue nel sentiero di risalita che ha caratterizzato gli ultimi 3 anni. Nel periodo tra aprile e giugno 2017 sono state scambiate 145.529 abitazioni, circa 5.000 in più rispetto al 2016, registrando però una

crescita rallentata rispetto al trimestre precedente. Le compravendite di depositi pertinenziali sono state più accentuate nei Comuni minori (+11,9%), rispetto ai Comuni capoluogo (+6,9%), mentre gli scambi che hanno riguardato i box e i posti auto hanno avuto un andamento positivo (+2,7%) ma abbastanza eterogeneo, con performance molto diverse tra i capoluoghi, che hanno chiuso con segno meno, e i centri minori, in cui il mercato è stato positivo. Il mercato residenziale cresce un po' di più nelle grandi città (+4,4%) e il risultato migliore è stato registrato a Napoli, dove gli acquisti di abitazioni sono aumentati del 13,6%; seguono Palermo (+8,3%) e Torino (+5,7%), mentre Roma e Milano si sono allineate alla media complessiva delle metropoli, facendo segnare valori di poco superiori al 4% (rispettivamente +4,5% e +4,1%); più statico il mercato nelle città di Genova (+1,3%) e Firenze (+0,9%), mentre Bologna è l'unica tra le grandi città a mostrare un dato negativo (-4,3%), con poco più di 1.500 compravendite. Per quanto riguarda, invece, le pertinenze, gli andamenti delle singole città sono molto diversi: gli scambi di cantine e soffitte a Bologna hanno ravvivato il mercato della città con una crescita del 27,3%, mentre Firenze perde il 9,2%. Vario anche il trend di box e posti auto: a Napoli e Firenze il mercato è cresciuto rispettivamente del 23,1% e del 18,3%, mentre Palermo e Bologna hanno subito un calo di circa 10 punti percentuali. Per quanto riguarda il trend del non residenziale aumentano del 6,2% gli scambi del settore terziario e commerciale, trainato dal Nord-Ovest e dalle Isole, aree che segnano il recupero più elevato (rispettivamente +10,9% e +7,6%). Nelle grandi città spiccano i risultati delle compravendite di uffici, in crescita del 18%, e dei negozi, con +10,7% rispetto allo stesso trimestre del 2016. Nel settore produttivo le compravendite di capannoni e industrie crescono del 4,9% e, nonostante il tasso tendenziale sia ridimensionato, i dati del II trimestre 2017 si riavvicinano ai livelli che hanno preceduto il crollo del 2012; il rialzo del settore è sostenuto soprattutto dalla crescita degli scambi nelle aree del Centro e del Nord-Ovest, (rispettivamente +18,7% e +11,3%), mentre sono più timidi i recuperi al Nord-Est (+3,5%) e al Sud (+0,3%); in netta controtendenza le Isole, dove si è invece rilevato un pesante calo delle compravendite (-37,3%).

#### **EUROPEAN OUTLOOK 2018 – SCENARI IMMOBILIARI**

Dal rapporto European Outlook 2018 di Scenari Immobiliari emerge che, dopo dieci anni di crisi, i mercati immobiliari europei sembrano aver ritrovato la strada della ripresa. Infatti, in tutti i comparti si registra un aumento degli scambi, con una risalita delle quotazioni superiore all'inflazione. Nelle cinque principali nazioni europee (Germania, Francia, Italia, Inghilterra e Spagna), il fatturato dei mercati crescerà nel 2017 del 6%, e del 9% nel 2018. Più forte la crescita in Eu28 con il 12,9%, nettamente superiore all'8% degli Usa. Nel prossimo anno i fatturati di Spagna e Francia avranno una crescita superiore al 10%; anche l'Inghilterra dovrebbe recuperare dopo un cattivo biennio; con +6% la Germania crescerà in linea con l'Italia. Dallo studio emerge anche una ripresa dei prezzi in quasi tutti i settori, tranne l'industriale: in Germania e Spagna l'incremento è superiore al 4%; per quanto concerne l'Italia il dato medio

nazionale indica un +0,3% nel residenziale a fine 2017 e un +1,1% nel previsionale 2018 con una media fra dati ancora molto diversi da città a città. Infatti, mentre a Milano, Venezia e in altre città le quotazioni sono in netto rialzo, nella maggior parte dei capoluoghi i prezzi sono ancora fermi o in lieve calo. L'unico Paese ad aver superato indenne la crisi immobiliare è stata la Germania, mentre negli altri Paesi le conseguenze sono state molto negative. Il fatturato europeo, in termini monetari, è sceso in media del 7,3%, ma in quattro Nazioni il calo ha superato il -10%, in Spagna ha raggiunto il -35,6% e in Italia il -15,6%. Milano e Roma hanno resistito alla crisi e ora si trovano con quotazioni medie leggermente superiori a dieci anni fa. Solo le città del Nord Europa hanno registrato incrementi elevati. Tra il 2000 e oggi il mercato immobiliare italiano è aumentato di quasi il 50%, crescendo più della media europea (quasi il 30%). La ripresa si consoliderà nel corso del 2018, con un numero di compravendite attese pari a 630.000 (+6,5%), nel residenziale e in settori in pieno boom come l'alberghiero. Gli spazi di crescita del mercato italiano sono notevoli nella locazione residenziale, nel terziario innovativo (come il co-working) e nell'ampia area dei servizi. Sono necessari investimenti per la messa in sicurezza delle case ma non va dimenticato che c'è quasi un milione di case in corso di costruzione, bloccate dai fallimenti o dai concordati delle imprese edili e la tassazione allontana investitori istituzionali e privati: per tutto questo ci troviamo così marginali in un contesto dove l'immobiliare è uno strumento di cambiamento urbano e di allocazione di grandi risorse.

#### **PREZZI DELLE STANZE SINGOLE ALLE STELLE: +11,4% NELL'ULTIMO ANNO – IDEALISTA.IT**

Cresce la domanda di stanze in affitto (28,5%) e aumentano anche le richieste dei proprietari da 308 euro di media del 2016 ai 343 di quest'anno, per un incremento dell'11,4%, è quanto rileva il rapporto annuale sulle case in condivisione. Il caro-stanze interessa tutte le piazze dove il fenomeno è più diffuso: Roma (5,2%), Napoli (7,2%) e Milano (9,2%). Il primato degli aumenti spetta però a Bologna (17,7%), seguita da Siena (11,7%), entrambe segnano una crescita a due cifre, al di sopra della media nazionale. Affittare una stanza costa meno rispetto all'anno scorso solo a Genova (-7,7%), Trento (-5,7%) e L'Aquila (-5,6%), mentre in tutti gli altri centri analizzati i prezzi sono aumentati. Secondo lo studio è Milano la città più cara con i suoi 450 euro; a seguire Roma (407 euro), Firenze (363 euro) e Bologna (352 euro). Le soluzioni più economiche si trovano invece al Sud, a Lecce e Reggio Calabria, dove le richieste sono, rispettivamente, di 182 e 183 euro al mese. L'età media dei coinquilini è di 29 anni, a dimostrazione che si continua a vivere con amici e colleghi anche dopo la fine degli studi; questi vivono nelle aree semi centrali o centrali delle grandi città, sono fumatori e non hanno animali domestici (77,5% dei casi); l'età dei conviventi va dai 33 anni di Venezia ai 23 di Pavia ma l'età media sale nelle grandi città come Firenze (32), Catania (30), Napoli e Bologna (29), mentre cala nelle città prettamente studentesche come Perugia (26 anni), Pisa (25) e, appunto, Pavia (23 anni), mentre Milano e Roma si attestano su una media di 28 anni. Lo studio rivela che il 74% delle convivenze sono miste (uomini e donne);

la coabitazione tra sole donne ricorre nel 20% dei casi, quella tra uomini nel 6% dei casi. I punti più caldi dell'affitto stanze sono Roma e Milano, dove si concentra rispettivamente il 44,5% e il 13,6% dell'offerta; seguono Napoli (6,7%), Catania (3,3%), Torino e Bologna (entrambe con il 2,5%).

### **IMMOBILI PER L'IMPRESA: QUALI ATTIVITÀ? – TECNOCASA**

Sulla base delle le richieste presenti a giugno 2017 nella banca dati interna al Gruppo, ha condotto un'analisi su capannoni, negozi e uffici per individuare quali sono le tipologie di attività che vi si insediano. Sui capannoni, negli ultimi tempi, si registra un aumento delle richieste di acquisto: i prezzi, ormai a livelli decisamente contenuti (dal I semestre del 2008 i valori sono diminuiti di oltre il 30%), spingono all'acquisto gli imprenditori che hanno capitale a disposizione, una discreta solidità patrimoniale, che sono ben radicati nel territorio e che, allo stesso tempo, hanno sicuri piani di sviluppo e, in molti casi, si tratta di aziende che lavorano per il mercato estero. Dall'analisi risulta che tra coloro che cercano capannoni in acquisto, il 22,3% sono imprese di tipo artigianale, a seguire con il 18% gli investitori mentre il 13% è rappresentato da aziende di produzione. Sul versante delle locazioni, dove si concentra la maggioranza delle richieste (72%), la fa da padrone la ricerca da parte di artigiani, seguiti al secondo posto da chi è interessato a spazi per erogare servizi per automobili, in particolare per aprire autofficine; segue poi la logistica dominata da operatori italiani e con un 10,8% di richieste gli imprenditori del settore del fitness per aprire palestre. Il settore commerciale evidenzia una maggioranza di richieste di immobili in locazione. La percentuale di chi acquista è pari al 15,1% e di questi, poco più della metà, sono acquisti ad uso investimento. Tra le richieste di locazione, invece, il 21,9% riguarda immobili per avviare attività di ristorazione e somministrazione; a seguire con il 12,9% chi vuole aprire un negozio di abbigliamento; il 12,1% avvierebbe un negozio di alimentari e il 10,6% un'attività di servizi. Chi intende aprire un ristorante o una pizzeria cerca soluzioni dotate di canna fumaria, sempre più difficili da trovare sul mercato, e predilige le zone di passaggio pedonale, elemento fondamentale anche per chi vuole lanciarsi nella vendita di abbigliamento. Occorre però dire che chi è in grado di crearsi una vetrina virtuale sugli strumenti social può permettersi una vetrina reale anche in vie non di passaggio: questa tendenza è in atto negli ultimi anni, soprattutto fra gli imprenditori più giovani. Interessante sottolineare che chi svolge erogazione di servizi vede prevalere soprattutto gli studi professionali e gli studi medici che oramai, sempre più spesso, invece di cercare l'ufficio tradizionale preferiscono essere presenti in strada, optando anche per vie non di passaggio, decisamente meno costose. Anche il segmento degli uffici registra prevalentemente richieste di locazione (80,4%) e, in genere, sono studi professionali alla ricerca di sedi di rappresentanza e che prediligono ancora le zone centrali; quando è possibile si associano per abbattere i costi. Le grandi aziende nazionali e multinazionali invece preferiscono i centri direzionali, soprattutto quelli di nuova generazione possibilmente insediati in zone ben collegate e ben servite da mezzi di

trasporto; infatti, in grandi città come Milano e Roma sono diversi gli interventi di nuova costruzione sul direzionale che stanno attirando l'interesse di importanti realtà nazionali e non.

## **L'INDAGINE SUL RISPARMIO E SULLE SCELTE FINANZIARIE DEGLI ITALIANI – INTESA SAN PAOLO E CENTRO EINAUDI**

Per quanto riguarda le famiglie la ripresa si diffonde e dissolve qualche nuvola sull'orizzonte di lungo periodo e, per il secondo anno consecutivo, le risposte migliorano e la crisi si può dire alle spalle. A differenza del 2016 con la nuova edizione la ripresa tocca tutte le classi di reddito intervistate: quelle più basse, il ceto medio e le famiglie con un reddito superiore. Ci sono più risparmiatori e più risparmi: le famiglie in grado di risparmiare crescono dal 40% al 43,4% e si risparmia per far fronte alle incertezze; il risparmio per i figli equivale a quello per la casa e il risparmio precauzionale è particolarmente presente nella fascia di età più giovane, probabilmente riconducibile a una persistente incertezza sul futuro. Il risparmio per la casa (ristrutturazione o acquisto), dopo aver perso nel 2015 e nel 2016, torna quest'anno a superare il 16% ed è particolarmente diffuso nelle fasce d'età fra 35 e 54 anni. Nel 2016 ne ha comprata una il 5% degli intervistati. Inoltre, il 77,6% delle famiglie intervistate vive in un'abitazione di proprietà e il valore medio, per famiglia, del patrimonio immobiliare, auto-stimato al netto dei mutui in corso, approssima i 217 mila euro e corrisponde a una ricchezza immobiliare complessiva pari a circa 3 volte e mezzo il Pil, circa il doppio della ricchezza mobiliare. Se la ricchezza immobiliare media familiare fosse convertita in rendita, a 65 anni si otterrebbe un tasso di sostituzione del reddito di circa il 49% ma solo il 18,5% del campione sarebbe disposto a vendere la casa per vivere meglio (attraverso un prestito ipotecario vitalizio), anche se il 35,5% lo farebbe "in caso di estrema necessità". Le ragioni sono semplici e comprensibili: un immobile è percepito dai risparmiatori non solo come un investimento sicuro ma anche come un investimento che fa risparmiare l'affitto e come un mezzo per trasferire un'eredità, di qui le resistenze a liquidarlo. Dal gennaio 2016 circa il 5% degli intervistati ha comprato un'abitazione e, tra i 45-54enni, il 6,3% ha fatto un acquisto e l'1,2% ha scelto un immobile da investimento. Trasformando le intenzioni di acquisto di case in valori assoluti si trova che potrebbero essere richieste al mercato circa 1,5 milioni di case, tanto da triplicare le transazioni di edilizia residenziale del 2016, che sono state poco più di 500 mila. Dunque, la casa è tornata, anche per gli interessi a zero, un possibile bene di investimento.

## **MUTUI**

### **BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA**

In luglio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,5% su base annua (1,2% in giugno). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,7% (2,6% nel mese precedente), quelli alle società non

finanziarie sono cresciuti dello 0,5% (erano rimasti stabili in giugno). I depositi del settore privato sono aumentati del 3,5% su base annua (4,5% in giugno); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 14,3%. Le sofferenze sono diminuite del 5,1% su base annua (erano cresciute del 4,4% nel mese precedente); quando si corregge per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari le sofferenze risultano cresciute del 10,3% (come nel mese precedente). I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,45% (2,47% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,49%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,55% (1,56% in giugno); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,14%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,08%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,39%.

### **NEL III TRIMESTRE CRESCONO I MUTUI PER L'ACQUISTO PRIMA CASA – MUTUI ONLINE**

Nel III trimestre 2017 sono cresciuti i mutui erogati per l'acquisto della prima casa (45,9% contro il 41,3% del II trimestre 2017). I mutui per la surroga si confermano tra i maggiormente erogati, segnando però un leggero calo rispetto al II trimestre 2017 (43,3% contro il 49,7%). Inoltre, con l'83,1% delle sottoscrizioni il tasso fisso si conferma la forma di mutuo maggiormente erogata, mentre i mutui erogati a tasso variabile si attestano al 14,7%. Per quanto riguarda la durata, la maggioranza dei mutui erogati è a 20 anni (30,7%), per un importo medio pari a 124.067 euro. Il 39,8% dei mutui è stato erogato per una classe di importo compresa tra i 50.001 e i 100.000 euro. Per quanto riguarda le classi di età, il 44,5% dei finanziamenti è stato erogato a persone di età compresa fra i 36 e i 45 anni e il 35,6% per una classe di reddito tra i 1.501 e i 2.000 euro. Infine, il tasso medio fisso per i mutui a 20 e 30 anni si è attestato al 2,19%, in leggero calo rispetto a luglio 2017 (2,36%). Il tasso medio variabile ha registrato una leggera flessione (0,98% rispetto all'1% a luglio 2017).

## **Rassegna Stampa**

### **Mercato immobiliare, crescono gli acquirenti di prime case: Roma in testa alle grandi città**

Indagine 2017 – Focus Roma

Data: 14/9/2017

Roma Today

### **La pressione fiscale sul settore immobiliare non è più sostenibile**

Fisco e famiglie

Data: 13/9/2017

Libero

### **Rogiti più garantiti con il deposito nel conto del notaio**

Compravendite immobiliari

Data: 11/9/2017

Il Sole 24 Ore

### **Il mattone verso la svolta**

Una vista sulla ripresa

Data: 11/9/2017

Corriere della Sera/L'Economia

### **Compri casa?**

C'è il conto del notaio

Data: 9/9/2017

Avvenire

### **Sindaci in bancarotta**

Nel 2017 ogni 12 giorni un Comune in predissesto

Data: 7/9/2017

La Stampa

### **La polizza sul mutuo costa fino al 12% dell'erogato**

Assicurazioni Cpi

Data: 7/9/2017

Il Sole 24 Ore/Casa24 Plus

### **Italia ultima nell'immobiliare**

La ripresa (forse) nel 2018

Data: 7/9/2017

Libero

### **I prezzi delle case pronti a salire**

Outlook di Scenari Immobiliari

Data: 7/9/2017

MF



**Deposito del prezzo anche per le trattative in corso**

Conto del notaio

Data: 6/9/2017

Il Sole 24 Ore

**Casa e rogito, si cambia**

Più tutele al compratore

Data: 5/9/2017

Il Sole 24 Ore

**Abitazioni, agenti immobiliari: mercato verso la stabilizzazione**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 1/9/2017

Ecotevere.eu

**Abitazioni, agenti immobiliari: mercato verso la stabilizzazione**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 1/9/2017

Edilportale

