



## **IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA**

### **L'INDAGINE TECNOBORSA 2017 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA': INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE**

### **SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE**

#### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat
- Terzo Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Nomisma
- Inversione di tendenza a ottobre: prezzi case su dello 0,5% – Idealista.it
- Tempi di vendita immobiliari – Tecnocasa
- Rapporto sulla stabilità finanziaria n.2/2017 – Banca d'Italia
- Riparte il mercato delle locazioni – Tecnocasa
- Canoni di affitto: nel 2017 + 2,6% – Solo Affitti
- Le giovani coppie non colgono l'occasione di comprare la loro prima casa – Homstate.it

#### **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile – Istat
- Monthly Outlook: novembre 2017 – Abi
- Rapporto sulla stabilità finanziaria n.2/2017 – Banca d'Italia
- Barometro mutui: ottobre 2017 – Crif
- Osservatorio mutui – Facile.it e Mutui.it
- Un prestito per ristrutturare casa: tutto quello che c'è da sapere – PrestitiOnline.it
- Mutui prima casa e tasso fisso ai primi posti – MutuiOnline.it
- Mutui: il 5% delle richieste per case in asta – Facile.it e Mutui.it.

#### **NEWS**

- Classe energetica: il 23,5% degli immobili in vendita ne vanta una media o alta – Immobiliare.it

## **IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA**

Negli ultimi anni sono state adottate una serie di norme rilevanti (sia a livello europeo che nazionale), che hanno inciso sulla qualità e l'intelligibilità delle metodiche di determinazione dei valori immobiliari e sulla riconoscibilità delle competenze specialistiche dei valutatori immobiliari (o periti), nell'applicazione della dottrina estimativa moderna. Tutte le innovazioni trovano riscontro nella nuova edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari promossa da Tecnoborsa congiuntamente agli Enti e alle organizzazioni del relativo Comitato Tecnico Scientifico. L'Opera è stata curata da Giampiero Bambagioni (in qualità di Responsabile Scientifico e coordinatore del Progetto) e da Marco Simonotti (Corresponsabile Scientifico).

Valter Giammaria, Presidente di Tecnoborsa ha dichiarato al riguardo che: «Il risultato conseguito con la nuova edizione consente a Tecnoborsa di pubblicare un'opera di valore internazionale, in linea con la propria mission istituzionale, che contribuisce allo sviluppo dell'intero settore economico-professionale di riferimento».

### **Intervento del Presidente di Tecnoborsa Valter Giammaria**

<http://www.tecnoborsa.it/Codice-delle-Valutazioni-Immobiliari-Quinta-Ed-intervento-VG-stampa>

### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/Codice-delle-Valutazioni-Immobiliari-Quinta-Ed-comunicato-stampa>

## **L'INDAGINE TECNOBORSA 2017 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA': INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE**

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** – Csei torna ad analizzare il ricorso all'intermediazione e alla valutazione degli immobili compravenduti da parte delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova. Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2017 è emerso che più della metà degli acquirenti residenti nelle sei maggiori città italiane ha dichiarato di aver fatto ricorso all'aiuto di un'agenzia immobiliare, anche se la percentuale è leggermente scesa rispetto alle precedenti rilevazioni toccando il suo minimo storico. Andando a indagare sulle motivazioni che spingono le famiglie a non utilizzare questi professionisti del settore è emerso che la ragione principale rimane il costo troppo elevato, motivazione in calo rispetto all'Indagine precedente insieme alla scarsità degli immobili offerti; viceversa, è cresciuta la quota di chi ha indicato come causa del mancato ricorso la scarsità dei servizi. Inoltre, circa un terzo degli acquirenti ha dichiarato di aver fatto tutto da solo senza ricorrere all'aiuto di nessuna figura professionale, fatta eccezione del notaio. Poco meno della metà delle famiglie acquirenti è venuta a conoscenza del bene comprato recandosi direttamente presso un'agenzia o leggendo annunci pubblicati sempre da queste ultime sui diversi canali informativi. Il ricorso all'agenzia immobiliare è più alto tra coloro che hanno venduto, con uno

scarto di 8,2 punti percentuali e, a differenza di quanto rilevato per la domanda, c'è stato un aumento di coloro che vi hanno fatto ricorso. Tuttavia, la motivazione prevalente del mancato ricorso è sempre la stessa, il costo troppo elevato, ma una discreta percentuale ha indicato espressamente anche la scarsità dei servizi offerti. Per quanto concerne le vendite è leggermente più bassa la percentuale di chi ha affermato di aver fatto tutto da solo per portare a buon fine la transazione. Si arresta il trend decrescente delle famiglie che hanno dichiarato di aver valutato o fatto valutare il bene prima di acquistarlo, tuttavia è decisamente alta la quota di chi non è ricorso all'aiuto di un professionista e ha deciso di fare da solo con il supporto di programmi presenti su Internet o consultando fonti varie. Dall'analisi dell'offerta è emerso un lieve decremento di chi ha fatto valutare il bene prima di venderlo e, in questo caso, è molto alta la quota di chi si rivolge a un professionista, in modo particolare a un'agenzia immobiliare, rispetto al fai da te. Infine, dal confronto tra domanda e offerta è emerso che il ricorso alla valutazione è molto più alto tra chi vende e, infatti, c'è un gap di 28,8 punti percentuali; inoltre, chi vende ricorre principalmente all'agenzia immobiliare mentre chi acquista preferisce valutare il bene da solo.

#### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.com/nr185-panorama-economia-immobiliare-novembre-2017-indagine-intermediazione-valutazione>

#### **SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE**

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 25 settembre al 25 ottobre 2017 presso 1.463 agenzie immobiliari, nel III trimestre del 2017 è diminuita la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione gli indicatori segnalano un rafforzamento della domanda: il numero di potenziali acquirenti è aumentato, i margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore e i tempi di vendita hanno registrato un calo. I mutui ipotecari hanno continuato a finanziare una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70 per cento. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato immobiliare sono divenute significativamente più favorevoli, sia rispetto alla rilevazione precedente sia nel confronto con il terzo trimestre del 2016.

#### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.com/nr185-panorama-economia-immobiliare-novembre-2017-sondaggio>

## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

### MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Nel II trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (199.941), crescono dell'1,5% rispetto al trimestre precedente. È il comparto economico a crescere di più (+2,4%), seguito dall'abitativo (+1,4%), mentre il settore degli immobili ad uso speciale e multiproprietà segna una variazione negativa (-5,4%). Per il complesso delle compravendite immobiliari le variazioni congiunturali sono positive su tutto il territorio: Sud +3,3%, Centro +2,1%, Isole +1,3%, Nord-Est e Nord-Ovest +0,7%. Lo stesso andamento si rileva per il settore dell'abitativo: Sud +3,2%, Centro +2,2%, Isole +1,5%, Nord-Est +0,8% e Nord-Ovest +0,6%. Rispetto al I trimestre 2017 nel comparto economico le variazioni sono positive al Sud (+4,9%), nel Nord-Ovest (+4,2%) e nel Nord-Est (+1,9%); nelle Isole e nel Centro, al contrario, si registrano cali pari rispettivamente al 2,1% e allo 0,6%. Anche per i trasferimenti di immobili ad uso speciale e multiproprietà le dinamiche congiunturali sono diversificate, con variazioni positive al Centro (+7,7%) e al Sud (+3,6%) e negative nel Nord-Est (-22,3%), nel Nord-Ovest (-8,6%) e nelle Isole (-2,3%). Su base annua le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari crescono del 2,7%, in un contesto di rallentamento della crescita iniziato nel III trimestre 2016. La crescita tendenziale delle transazioni immobiliari è pari al 2,8% per le unità ad uso abitativo, al 2,5% per i trasferimenti ad uso economico e all'1,4% per quelli ad uso speciale e multiproprietà. Il 93,9% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo e accessori (187.839), il 5,5% quelli ad uso economico (10.994) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.108). La crescita tendenziale del mercato immobiliare coinvolge tutte le ripartizioni geografiche ma gli incrementi più significativi si registrano nel Nord-Ovest (+3,8%) e al Centro (+3,1%); variazioni più contenute si osservano nel Sud (+2,4%), nel Nord-Est (+1,9%) e nelle Isole (+0,1%). Il settore abitativo segue lo stesso andamento di quello generale, con valori sopra la media nazionale nel Nord-Ovest (+3,8%) e al Centro (+3,3%); più modesti nel Sud (+2,3%), nel Nord-Est (+1,8%) e nelle Isole (+0,2%). Il comparto economico cresce nel Nord-Est (+5,7%) e nel Nord-Ovest (+3,7%) e rimane pressoché stazionario nelle altre aree del Paese (Centro e Sud +0,2%; Isole -0,1%). Su base tendenziale le compravendite di unità immobiliari crescono sia nelle città metropolitane che nei piccoli centri per il complesso delle transazioni (rispettivamente +2,6% e +2,8%), per il settore abitativo (+2,6% e +2,9%) e per quello economico (+4,6% e +1,1%). Il settore immobiliare chiude complessivamente in positivo il primo semestre dell'anno (+4,4%, per un totale di 369.468 convenzioni notarili di compravendita, 14.916 in più del I semestre 2016) e la crescita riguarda sia il comparto abitazioni e accessori (+4,4%), sia quello ad uso economico (+3,9%). Nel settore abitazioni e accessori le compravendite crescono maggiormente nel Nord-Ovest (+5,8%) e nel Nord-Est (+4,9%); nel comparto ad uso economico aumentano di più nel Nord-Est (+6,8%), nelle Isole (+4,2%) e nel Nord-Ovest (+4%).

### **TERZO OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE – NOMISMA**

Nel 2017 l'euforia si è leggermente affievolita, lasciando spazio a una maggiore oculatezza nelle scelte che scaturisce dalla valutazione dei fattori di debolezza ancora presenti sul mercato e le compravendite di abitazioni in Italia si attesteranno poco sotto le 545mila; considerando come termine di paragone il 2006 – ultimo anno della fase espansiva – il mercato residenziale si è ridimensionato di circa il 36,6%, pari a oltre 300mila contratti stipulati in meno. Nello specifico, i 13 mercati monitorati riflettono il trend nazionale con un incremento del 5,7% nel 2017 (considerando gli ultimi 11 anni, il calo si attesta in questo caso al 20,4%); più pesante lo scotto per gli immobili per l'impresa (-45,6% al di sotto dei livelli pre-crisi). Passando alle locazioni, si rileva un crescente ottimismo da parte degli agenti interpellati: il settore è trainato dalla domanda di locazioni brevi (temporanee), da parte di lavoratori in mobilità sul territorio oltreché di giovani (per motivi formativi o esigenze lavorative). L'offerta di immobili in vendita e locazione si conferma rilevante e ovunque in crescita, salvo per l'ambito della locazione residenziale dove il quadro appare più stabile e non esclude possibili cali nel prossimo semestre. In caso di aumento della cultura della locazione come scelta di residenzialità si porrebbe il problema di un'offerta esigua e spesso di scarsa qualità, acuito dal perdurante modesto interesse degli investitori istituzionali per il comparto. Considerando i valori immobiliari, la variazione percepita dagli operatori si sta progressivamente avvicinando alla variazione reale e il sentiment degli operatori immobiliari asseconda il trend di prossima ripresa per il segmento abitativo e di difficoltà per gli immobili per l'impresa. Inoltre, per effetto della pressione della domanda i prezzi risultano in media ormai prossimi all'invarianza e per questo i cambiamenti registrati potrebbero indurre la componente d'investimento – pressoché scomparsa dal mercato al dettaglio – a riattivarsi. L'Istituto bolognese evidenzia come il ritorno in territorio positivo della variazione dei prezzi, per ora circoscritto al solo ambito milanese, sia destinato ad ampliarsi conferendo così ulteriore slancio alla ripresa. Rispetto ai canoni, oltre Milano anche Bologna presenta variazioni positive e il mercato dell'affitto ha accusato in misura minore gli effetti della crisi rispetto alla proprietà (la flessione si attesta rispettivamente al -20% per i canoni e al -5% per i prezzi). Per quantificare la perdita di valore capitale degli immobili, fatto 100 il prezzo medio delle abitazioni nuove nel 2008 nella media dei 13 mercati, a fine 2017 tale valore è sceso a 77, con una flessione del 23% (estremi della graduatoria sono Milano con -17% e Firenze con -29%); rispetto agli uffici l'arretramento è giunto a 74, per un arretramento del 26% (con Cagliari che presenta il minore arretramento con -21% e Venezia terraferma che invece registra il gap più pesante, -32%). In ultimo i negozi, la cui riduzione media è stata del 22%, con agli estremi Venezia città con -17% e Venezia terraferma con -30%. Considerando invece i tempi medi di vendita e locazione si stima che occorranza in media 6,5 mesi per alienare un'abitazione e 3 mesi per affittarla; nonostante la riduzione in atto i tempi medi di vendita risultano essere tuttora più elevati di 1,5 mesi rispetto ai livelli pre-crisi. Passando al segmento di uffici e negozi, i tempi medi di assorbimento si attestano

rispettivamente a 9 e 9,5 mesi, ossia nettamente sopra i minimi dello scorso decennio (3,4 mesi per gli uffici e 3,3 per i negozi). Lo sconto praticato si presenta in media superiore di 3-4 punti percentuali rispetto ai minimi pre-crisi e la contrazione dello sconto registrata nell'ultimo semestre ha limitato la caduta dei prezzi che continua, tuttavia, a essere alimentata dal ridimensionamento delle aspettative iniziali dei venditori. Come già indicato, il mercato di Milano si presenta atipico rispetto al quadro appena tracciato, presentando un incremento dei prezzi in tutti i segmenti. Per Nomisma la ritrovata apertura degli Istituti di credito nei confronti del settore non è tanto basata sulla presunta capacità di copertura delle garanzie immobiliari, quanto su un'attenta valutazione delle effettive capacità di rimborso dei richiedenti. Il ritorno a una normalità allocativa è stato favorito dal processo di dismissione dei crediti deteriorati, rivelatosi particolarmente intenso nel corso di quest'anno, che ha portato a 79 miliardi di euro lo stock di sofferenze rilevate da investitori opportunistici. Si segnala anche che un'accelerazione del processo di dismissione degli NPL che comporti un aumento della quota di mercato immobiliare di origine distressed rischia di produrre effetti depressivi più marcati rispetto al prospettato e, per certi versi, temuto esaurimento del programma di immissione di liquidità nel sistema finanziario continentale. Pur a fronte dell'effervescenza del mercato nell'ultimo quadriennio le possibilità di assorbimento di un'ingente parte dell'offerta, soprattutto degli immobili corporate, si mantengono tuttora modeste, con conseguenti inevitabili ricadute sui valori di riferimento.

#### **INVERSIONE DI TENDENZA A OTTOBRE: PREZZI CASE SU DELLO 0,5% – IDEALISTA.IT**

Secondo la ricerca di Idealista il momento positivo si è manifestato a ottobre segna una nuova inversione di marcia sul fronte dei prezzi delle case di seconda mano, il cui valore ha registrato un incremento dello 0,5% rispetto al mese precedente. Il dato annuale però registra una variazione negativa di 4,8 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, a una media di 1.828 euro/mq. In particolare, salgono a 10 le regioni in trend positivo a ottobre, con i rimbalzi di maggiore rilievo in Basilicata (2,2%), Lazio (1,1%) e Friuli Venezia Giulia (1%). All'opposto, i maggiori cali interessano Valle d'Aosta (-1,8%) e Piemonte (-1,6%); flessioni sopra l'1% anche nelle Marche, Campania, Sicilia e Molise. La Liguria resta la più cara, con una media di 2.636 euro/mq, Lazio (2.457 euro/mq) e Valle d'Aosta (2.422 euro/mq). La regione più economica è la Calabria (912 euro/mq), seguita dal Molise (988 euro/mq) e dalla Sicilia (1.151 euro/mq). Inoltre, trend positivo in espansione in 56 delle 107 rilevate in questo report, con oscillazioni sempre meno ampie da zona a zona, segno di un graduale assorbimento degli squilibri nei mercati locali. Le punte maggiori del mese si rilevano in provincia di Vercelli (4,3%), Agrigento (4,2%) e Sud Sardegna (3,2%). Tra le aree in trend negativo, Vicenza (-3,6%) Torino (-3%) e Siracusa (-2,8%) si segnalano per i ribassi più decisi. Il ranking delle province più care vede il dominio di Savona (3.372 euro/mq), davanti a Bolzano (3.129 euro/mq) e Imperia (2.733 euro/mq), mentre, nella parte bassa della scala dei valori immobiliari, stazionano Enna (810 euro/mq), Caltanissetta (806

euro/mq) e Biella (662 euro/mq). In netta diminuzione i segni meno anche a livello dei capoluoghi, con 53 centri in calo sui 105 rilevati a ottobre. I centri di grandi e medie dimensioni si distinguono per una maggiore compattezza intorno ai valori mediani, mentre i piccoli centri sono ancora soggetti a variazioni più ampie come testimoniano le performance negative di Matera (-10,3%), Chieti (-6%) e Campobasso (-5,2%) da un lato, Belluno (3,5%) e Pavia (3%) dall'altro. Tra i grandi mercati bene Roma (0,5%) e Napoli (2,2%), in lieve flessione Milano (-0,2%). Dei principali capoluoghi è sempre Torino (-3,8%) quello che soffre di più, mentre si consolida la ripresa di Firenze (0,1%) e Bologna (0,6%). Nella graduatoria dei prezzi, Venezia (4.346 euro/mq) è sempre la città più cara d'Italia, davanti a Milano (3.394 euro/mq) e Firenze (3.389 euro/mq). Nella parte bassa del ranking stilato dal centro studi idealista c'è sempre Biella, fanalino di coda con i suoi 740 euro, davanti a Caltanissetta (770 euro/mq) e Alessandria (830 euro/mq).

#### **TEMPI DI VENDITA IMMOBILIARI – TECNOCASA**

L'analisi delle tempistiche di vendita ci fornisce un altro importante segnale che il mercato immobiliare si sta riprendendo. Le trattative sono infatti più veloci e questo grazie ad una domanda più vivace e ai prezzi più contenuti. L'indagine realizzata da Tecnocasa ha calcolato i tempi medi di vendita degli immobili registrati a Luglio 2017 e li ha confrontati con quelli dell'anno precedente. Si sono considerate le grandi città, i rispettivi hinterland ed i capoluoghi di provincia. Gli ultimi dati ci dicono che nelle grandi città le tempistiche di vendita sono di 141 giorni contro 159 giorni registrati un anno fa. Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (189 gg), Genova (167 gg) e Palermo (148 gg). Nei capoluoghi di provincia, invece, per vendere casa ci vogliono in media di 167 gg, contro i 170 gg di un anno fa ed infine i comuni dell'hinterland delle grandi città hanno fatto registrare 162 gg, in diminuzione di 18 giorni rispetto ad un anno fa.

#### **RAPPORTO SULLA STABILITÀ FINANZIARIA N.2/2017 – BANCA D'ITALIA**

In Europa i rischi per la stabilità finanziaria derivanti dal mercato degli immobili residenziali rimangono circoscritti, sebbene i prezzi siano in aumento in quasi tutti i Paesi. Nuove misure macroprudenziali sono state annunciate dalle autorità di Finlandia e Belgio, due tra gli otto Paesi ai quali lo scorso novembre erano state inviate dal Comitato europeo per il rischio sistemico (European System Risk Board), segnalazioni relative alle vulnerabilità derivanti dal comparto immobiliare. In più Paesi emergono segnali di una forte ripresa del mercato degli immobili non residenziali, che in prospettiva potrebbe alimentare rischi per alcuni comparti del sistema finanziario. In Italia i prezzi delle case, dopo essersi stabilizzati nel corso del 2016, hanno registrato un lieve rialzo nel II trimestre di quest'anno. Secondo le valutazioni della Banca d'Italia la crescita è rimasta contenuta anche nella seconda parte del 2017 e si rafforzerà gradualmente nel 2018. Il persistere di un elevato numero di abitazioni invendute continua a frenare la crescita delle quotazioni immobiliari e si è attenuato l'aumento delle transazioni, che prosegue dall'inizio del

2014. Anche nel comparto non residenziale continua l'aumento delle compravendite, accompagnato da un contenuto incremento dei prezzi; sia le transazioni sia i prezzi rimangono tuttavia su livelli ampiamente inferiori a quelli pre-crisi. Secondo le valutazioni delle agenzie immobiliari rilevate nel Sondaggio trimestrale condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, le condizioni del mercato residenziale continueranno a migliorare con gradualità. Le imprese di costruzione, intervistate nell'ambito dell'indagine autunnale effettuata da Banca d'Italia sullo stato della congiuntura, si attendono nella seconda metà dell'anno un aumento della spesa per investimenti esteso anche al settore non residenziale. Il miglioramento delle condizioni del mercato immobiliare contribuisce a ridurre i rischi per le banche.

#### **RIPARTE IL MERCATO DELLE LOCAZIONI – TECNOCASA**

Nel I semestre del 2017 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +2% per i monolocali, +1,2 per i bilocali e +1,1% per i trilocali. Su tutte le tipologie, per la prima volta, si vede un segnale positivo, attribuibile prevalentemente ad una diminuzione dell'offerta e ad una migliore qualità della stessa. Abbastanza invariata la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 60% cerca la casa principale, il 36,6% lo fa per motivi legati al lavoro e il 3,4% per motivi legati allo studio. In lieve aumento la componente lavorativa. Quello che è cambiato sensibilmente col tempo è l'utilizzo del *canone concordato* che si è attestato intorno al 28,1%, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini. Anche in questo semestre tra coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede. I potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", ovvero ben arredate, posizionate in zone servite e luminose. Cresce l'interesse per gli immobili arredati o parzialmente arredati. La presenza del riscaldamento autonomo è apprezzata perché consente una riduzione dei costi condominiali. I proprietari stanno recependo questa esigenza e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento. L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 41,2% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 25,4% ha un'età compresa tra 35 e 44 anni; il 40,7% è rappresentato da single. Le tipologie più affittate sono i bilocali (39,6%), a seguire il trilocale (34,7%). Aumenta l'appeal del contratto concordato, passato in un anno dal 22,9% al 28,1%, con percentuali molto più elevate a Genova, Verona e Torino. Il contratto a canone libero resta quello maggiormente stipulato (57,8%).

#### **CANONI DI AFFITTO: NEL 2017 + 2,6% – SOLO AFFITTI**

E' stato reso noto il report sulle locazioni per l'anno 2017, facendo il punto sui valori dei canoni di affitto che, dopo la breve frenata dello scorso anno, tornano a crescere. Si spera che la ripresa dei valori degli affitti faccia da traino alla ripresa, in generale, dell'economia e del potere di acquisto



degli inquilini. Anche nel 2017 la situazione in Italia appare, in ogni caso, molto diversa da città a città, con grandi differenze di valori. Il più grande denominatore comune è rappresentato dal successo della cedolare secca, preferita ormai da 9 proprietari su 10. I valori medi dei canoni di affitto richiesti dai proprietari italiani sono cresciuti al +2,6%: una variazione che passa dallo 0,8% di Milano (con l'aumento che arriva al +8% nel caso di immobili arredati), al +7,7% di Bologna e al +8,3% di Bari, fino al +12% di Cagliari. Una media che contempla anche dei cali: quelli più significativi a Roma con un -4,1% e Firenze a -1,1%. Dal 2009 al 2014 i canoni medi di locazione sono sempre diminuiti, con punte più elevate nel 2012 (-6%) e 2013 (-4,5%). Nel 2015 (+1,7%) è ripartita la crescita dei prezzi che, dopo il rallentamento dello scorso anno, prosegue anche quest'anno. Negli ultimi 9 anni il costo mensile delle abitazioni ha raggiunto il suo minimo nel 2014 (507 euro) e i livelli attuali di 528 euro sono ben lontani dai valori del 2009 di 587 euro. Dando un'occhiata ai valori si nota un allargamento del divario dei canoni medi tra Roma (789 euro) e Milano (938 euro); tra i capoluoghi con i canoni più elevati ci sono anche Firenze (652 euro), Venezia (631 euro), Trento (591 euro), Bologna (589 euro) e Napoli (572 euro). I prezzi più bassi, invece, sono a Catanzaro (327 euro), seguita da Perugia (356 euro), Potenza (367 euro), Campobasso (391 euro) e Palermo (393 euro). Per quanto riguarda la tipologia di contratto nel 2017 si evidenzia un aumento di quello completamente libero tra cui, ad esempio, il contratto di posto letto (che si collega all'aumento dei contratti a studenti e lavoratori fuori sede), ma soprattutto i contratti per affitti brevi, fenomeno in aumento nell'ultimo periodo. Il contratto libero però perde sempre più appeal nei confronti dei proprietari, attratti maggiormente dalle agevolazioni fiscali previste dal contratto concordato (3+2, studenti e, da quest'anno, anche transitorio). È probabilmente destinato a crescere in futuro il transitorio (cosa che quest'anno non è avvenuta), visto che dal 2017 è stata concessa la possibilità di accedere alle agevolazioni fiscali tipiche dei contratti a canone concordato (cedolare al 10% su tutte), anche a questa forma contrattuale. La cedolare secca è ormai scelta da 9 proprietari su 10 per i contratti di affitto abitativi, nel 65% dei casi utilizzata per i contratti a canone concordato, usufruendo così dell'aliquota agevolata al 10%. Chi, per ragioni personali (generalmente legate a forti detrazioni d'imposta disponibili), continua a preferire l'assoggettamento dei redditi da locazione all'Irpef, nella maggior parte dei casi (65%), sceglie di affittare al libero mercato.

#### **LE GIOVANI COPPIE NON COLGONO L'OCCASIONE DI COMPRARE LA LORO PRIMA CASA – HOMSTATE.IT**

Le giovani coppie non colgono l'occasione di comprare la loro prima casa: emerge da questo studio condotto sui prezzi dei piccoli appartamenti in 20 città italiane. L'Italia resta l'unico paese d'Europa al palo per quanto riguarda la ripresa dei prezzi del mattone. I dati emersi confermano che i prezzi sono estremamente interessanti rispetto al passato e anche rispetto alle grandi città del resto d'Europa. Partiamo da Catanzaro dove è possibile acquistare un bilocale con poco più di 60.000 euro passando per Perugia al quarto posto tra i capoluoghi meno cari fino ad arrivare ad

Ancona dove con poco più di 100.000 euro è possibile acquistare la prima casa. In una fascia intermedia compresa tra i 100.000 e i 150.000 euro troviamo molte città tra cui Bari, Genova, Torino, Cagliari, Aosta e Trento dove senza anticipi e con una rata mensile a tasso variabile di circa 500 euro è possibile diventare proprietari di un bilocale senza box auto. Oltre i 150.000 per comprare la prima casa a Bologna, Napoli e Firenze dove l'importo da investire aumenta fino ai 213.000 del capoluogo Toscano e una rata che si avvicina ai 900 euro. Finaliste, scontate, di questa classifica Venezia, Roma e Milano dove per diventare felici proprietari di 60 mq è necessario investire 295.000 per la città dei canali, oltre 300.000 per Roma e quasi 400.000 euro per la capitale economica del nostro paese con una rata di mutuo superiore ai 1.000 euro e un anticipo indispensabile per l'importo dell'investimento. I prezzi sono estremamente interessanti perché nell'ultimo anno il mercato immobiliare è ancora sceso. Comprare oggi è un ottimo affare, ma le giovani coppie sono demotivate dall'instabilità e dai redditi bassi, che costringono a rimandare investimenti di lungo periodo. Anche per quanto riguarda le città più care come Venezia, Roma e Milano rispetto alle altre capitali d'Europa come Parigi e Berlino.

## **MUTUI**

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

In settembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dello 0,8% su base annua (1,1% in agosto). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,6% (2,7% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dello 0,6% (erano calati dello 0,1% in agosto). I depositi del settore privato sono aumentati del 6,2% su base annua (4,8% in agosto); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 14,0%. Le sofferenze sono diminuite del 6,1% su base annua (erano diminuite del 6,6% 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 2,42% (2,51 nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,50%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,39% (1,59 in agosto); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,07%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia allo 0,85%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono rimasti stabili allo 0,39%.

### **MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT**

Nel II trimestre 2017 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulate con banche o soggetti diversi dalle banche (111.235), diminuiscono, rispetto al trimestre precedente, del 2% a livello nazionale. La flessione interessa soprattutto il Nord-Est (-3,7%) e le Isole (-2,6%); più contenuti i decrementi registrati nel Nord-

Ovest (-1,9%) e nel Centro (-1,4%); stazionario il Sud. Su base tendenziale mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche crescono dell'1,3% a livello nazionale; in questo caso il ritmo di crescita rallenta a partire dal I trimestre 2016. L'aumento tendenziale riguarda il Nord-Ovest (+3,6%), il Sud (+2,5%) e il Centro (+0,7%); in flessione Nord-Est (-1,4%) e Isole (-0,6%). Per gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane la variazione è positiva (+3,6%), per quelli con sede nei piccoli centri si registra invece una lieve diminuzione (-0,4%). Il I semestre del 2017 si chiude con una variazione positiva del 5,5%, per un totale di 208.434 convenzioni (+10.612 unità rispetto al I semestre 2016). La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche con gli incrementi più alti nel Nord-Ovest (+7,4%) e al Sud (+5,8%).

#### **MONTHLY OUTLOOK: NOVEMBRE 2017 – ABI**

A fine ottobre 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.764,7 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 42,5 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.722,3 miliardi di euro. Dai dati al 31 ottobre 2017, emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +0,9%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (il tasso di crescita annuo risulta su valori positivi da 21 mesi). 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 a settembre 2017, si conferma la ripresa del mercato dei mutui. L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +3,3% rispetto a settembre 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A ottobre 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 2,74%, nuovo minimo storico (2,75% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Minimo storico, al 2,02%, anche del tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni (2,02% anche a settembre 2017, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Minimo storico anche per il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese risulta pari a 1,35%, era 1,39% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a settembre 2017 si sono attestate a 65,8 miliardi di euro; un valore stabile rispetto ai 65,6 miliardi del mese precedente e in forte calo rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In particolare, la riduzione è di oltre 23 miliardi rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 3,82% a settembre 2017 (era 4,89% a fine 2016). 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, ad ottobre 2017 risulta pari a 183 punti base (181 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).

#### **RAPPORTO SULLA STABILITÀ FINANZIARIA N.2/2017 – BANCA D'ITALIA**

Il basso livello dei tassi di interesse e l'aumento del reddito disponibile rafforzano la solidità finanziaria delle famiglie. La capacità di rimborsare i debiti sarebbe indebolita soltanto da una forte caduta del reddito accompagnata da un rialzo sostenuto dei tassi di interesse. La ricchezza finanziaria lorda è lievemente aumentata nel I semestre del 2017 (di quasi l'1%), soprattutto per effetto della rivalutazione delle attività; in termini reali e pro capite rimane più bassa di circa il 12% rispetto a quella del 2007. I nuovi investimenti in attività finanziarie sono diminuiti e si sono concentrati in strumenti del risparmio gestito, principalmente quote di fondi comuni, la cui espansione è stata favorita dall'avvio dei piani individuali di risparmio a lungo termine. Sono proseguiti i forti disinvestimenti di obbligazioni bancarie. In rapporto al reddito disponibile, i debiti sono stabili su livelli molto contenuti nel confronto internazionale. Il rallentamento delle compravendite di abitazioni si è riflesso sulla domanda di mutui: nei primi nove mesi del 2017 le nuove erogazioni (29 miliardi), sono rimaste invariate rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (erano aumentate del 25% nel 2016). I tassi di interesse sui mutui restano su livelli molto bassi e le famiglie si tutelano dal rischio di futuri aumenti contraendo prevalentemente prestiti a tasso fisso, saliti a circa due terzi delle erogazioni e al 35% delle consistenze (15% nel 2007). Le proiezioni del modello di microsimulazione della Banca d'Italia indicano che alla fine del 2018, in uno scenario di base coerente con le più recenti previsioni macroeconomiche, la quota di famiglie vulnerabili rimarrebbe stabile intorno al 2%, mentre l'incidenza del loro debito sul totale si ridurrebbe al 13,5%. Soltanto nell'eventualità di un rialzo sostenuto dei tassi di interesse e di una simultanea caduta del reddito la vulnerabilità delle famiglie crescerebbe in misura marcata, pur rimanendo inferiore ai valori registrati durante la crisi. Nel caso in cui il tasso di interesse fosse superiore di 100 punti rispetto allo scenario di base, la quota di debito detenuta dalle famiglie vulnerabili aumenterebbe solo lievemente, intorno al 14,5%. In uno scenario avverso, caratterizzato anche da una minore crescita del reddito, l'incidenza del debito di queste famiglie sul totale salirebbe al 15,2%, un valore simile a quello del 2016. Nel caso di variazioni particolarmente sfavorevoli del tasso di interesse e del reddito rispetto allo scenario di base la quota di debito a rischio raggiungerebbe circa il 17%, un valore paragonabile a quello del 2014. Le famiglie maggiormente esposte a shock negativi sono quelle il cui capofamiglia svolge un lavoro autonomo e quelle con un mutuo a tasso variabile o con durata residua superiore ai cinque anni o con un rapporto fra il debito e il valore dell'abitazione superiore al 50%.

## **BAROMETRO MUTUI: OTTOBRE 2017 – CRIF**

Dall'analisi risulta che nel mese di ottobre è evidente l'incidenza del calo delle surroghe sull'andamento complessivo delle richieste di mutui (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), che fanno registrare un'ulteriore flessione pari a -20,4% rispetto allo stesso mese del 2016. È doveroso precisare però che nel 2016, quando i mutui di sostituzione ancora vantavano un peso significativo sull'intero comparto, ottobre era stato un mese record. Decisamente più incoraggiante la dinamica dell'importo medio richiesto, che si conferma in crescita attestandosi a 125.449 euro. Per quanto riguarda il valore dei mutui richiesti, in ottobre si conferma il trend di moderato incremento, con l'importo medio che si attesta a 125.065 euro, in crescita del +1,3% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e sostanzialmente in linea con i primi 9 mesi del 2017. Relativamente alla distribuzione per fasce di importo, nel periodo che va da gennaio a ottobre 2017 le richieste di mutuo hanno visto una preferenza per la classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,3% del totale. Rispetto ai dati rilevati nello stesso periodo del 2016, in generale si nota uno spostamento delle richieste sotto i 100.000 euro (-1 punti percentuali, pur mantenendo un'incidenza pari al 47,3% sul totale), verso quelle superiori ai 150.000 euro. Anche per quanto riguarda la distribuzione delle richieste in base alla durata le preferenze degli italiani sembrano confermate: nella classe compresa tra i 16 e i 20 anni si concentra, infatti, la quota maggiore di richieste, pari al 24,5% del totale (+0,4 punti percentuali rispetto al periodo gennaio-ottobre 2016), seguita dalla fascia tra i 26 e i 30 anni, con il 22,1%. In linea generale, rispetto allo scorso anno si osserva una sempre maggiore propensione verso piani di rimborso più lunghi (+2,9 punti percentuali per le classi di durata superiori ai 15 anni), mentre quelli inferiori ai 10 anni (di sovente associati a surroghe e sostituzioni), sono indicati solamente nell'11,4% delle richieste totali. In merito alla distribuzione di domande per fasce di età del richiedente, la classe compresa tra i 35 e i 44 anni rimane maggioritaria, con una quota pari al 35,1% del totale, seppur in calo di -0,9 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2016. Le altre classi rimangono pressoché stabili, con un leggero aumento (+0,4 punti percentuali), dell'incidenza di quella compresa tra i 45 e i 54 anni.

## **OSSERVATORIO MUTUI – FACILE.IT E MUTUI.IT**

Prosegue il trend di crescita delle somme erogate dalle banche per i mutui; è questo il primo dato che emerge dall'Osservatorio congiunto secondo cui, ad agosto 2017, il valore medio concesso ai mutuatari è stato pari a 121.621 euro, in aumento del 7,5% rispetto a dodici mesi prima. A questo aumento – si legge nell'analisi condotta su oltre 25.000 richieste finanziamento – corrisponde una crescita dell'importo medio richiesto che, ad agosto 2017, ha raggiunto i 127.701 euro (+3,38%). Si riduce così il divario tra quanto gli aspiranti mutuatari cercano di ottenere e quanto viene effettivamente finanziato dalla banca. Sempre ad agosto 2017 il loan to value erogato (rapporto tra il valore dell'immobile da acquistare e l'importo concesso dalla banca), è stato di poco inferiore

al 57%, in aumento di 5 punti percentuali rispetto al 2016, mentre il loan to value richiesto (quanto sperano di ottenere i mutuatari in rapporto al costo dell'abitazione), è stato pari al 59,75%. Altro dato emerso dall'analisi è quello relativo alla durata media dei mutui erogati, che nel corso dei 12 mesi passa da 20 a 22 anni, mentre rimane praticamente invariata l'età dei richiedenti (da 41 anni a 40). Analizzando il tipo di tasso richiesto dagli aspiranti mutuatari che hanno presentato domanda ad agosto 2017, con il 70,42% del totale, il fisso si conferma come il preferito anche se, a ben guardare, si registra una lievissima diminuzione rispetto a quanto non accadeva dodici mesi prima (-0,36 punti percentuali). Scende al 22,21% la percentuale di coloro che chiedono un mutuo a tasso variabile (-4,42 punti percentuali nell'arco dei dodici mesi), mentre raddoppiano i richiedenti che optano per il tasso misto (che passa dal 2,35% al 4,71%) e aumentano significativamente quelli che intendono indicizzare il proprio finanziamento sfruttando il variabile con cap, che sale dallo 0,24% al 2,66%. Focalizzando l'analisi sui mutui prima casa, il trend di crescita si conferma, seppur in maniera leggermente più contenuta: l'importo medio richiesto ad agosto 2017 per acquistare l'abitazione principale è stato pari a 137.537 euro (+5,01% rispetto a 12 mesi prima), mentre la somma media erogata dagli istituti di credito ha raggiunto i 117.308 euro (+3,78%). Sostanzialmente stabili l'età del richiedente, ferma a 38 anni, e la durata del mutuo, che passa da 23 a 24 anni. Per avere una visione più ampia è stato analizzato anche l'andamento dei mutui nel trimestre giugno-agosto 2017, confrontando i risultati con i tre mesi precedenti (marzo-maggio 2017): i numeri mettono in luce una lieve diminuzione dell'importo medio richiesto (pari a 130.247 euro, -1,07% rispetto al trimestre precedente), mentre aumenta l'erogato (127.249 euro, +2,50%). Guardando alla scelta del tasso, nel trimestre giugno-agosto 2017 si registra una diminuzione sia di coloro che scelgono il fisso (sono il 71,11% dei richiedenti, -2,35 punti percentuali rispetto al trimestre precedente), sia di chi preferisce il variabile (23,12%, -0,57 punti percentuali); aumentano invece le richieste di tasso misto (3,95%, +1,40 punti percentuali) e variabile con cap (1,82%, +1,52 punti percentuali).

#### **UN PRESTITO PER RISTRUTTURARE CASA: TUTTO QUELLO CHE C'È DA SAPERE – PRESTITI ONLINE.IT**

La casa è il bene che gli italiani considerano maggiormente redditizio come investimento, anche se le glorie del passato del mercato del mattone faticano a tornare, mentre cresce la consapevolezza nei potenziali acquirenti che i prezzi potrebbero in futuro continuare a scendere. Tuttavia gli esperti dicono che la discesa dei prezzi delle case, iniziata nel 2012, si è quasi arrestata, mentre la ripresa in atto nell'economia ha generato un recupero del reddito disponibile che ha migliorato la capacità di accesso al mercato immobiliare. A riprova che la casa per gli italiani è importante, basta guardare i dati dell'Osservatorio di PrestitiOnline.it e la leadership incontrastata della finalità ristrutturazione, sia per le richieste (23,5% sul totale del campione rilevato) che per le erogazioni (34,7% sul totale dei prestiti concessi in questo II semestre dell'anno).

## **MUTUI PRIMA CASA E TASSO FISSO AI PRIMI POSTI – MUTUIONLINE.IT**

Secondo MutuiOnline.it nel IV trimestre dell'anno, continua la crescita dei mutui per l'acquisto della prima casa, infatti, con il 45,2% degli erogati registrati ad Ottobre si ha un incremento del 33% rispetto al I trimestre dell'anno. Tengono il passo tra gli erogati, i mutui di surroga (45,2%) anche se in calo rispetto al 59,5% dei primi tre mesi del 2017. A ottobre il tasso fisso si conferma la tipologia maggiormente erogata con il 77,7% registrata, anche se in lieve diminuzione rispetto al trimestre precedente che aveva raggiunto l'82,7%; il tasso variabile si attesta invece al 20,2%, in leggero aumento rispetto al trimestre precedente (15,3%). La maggioranza dei mutui erogati è a 20 anni (32,2%), ancora in graduale aumento dall'inizio dell'anno (30,7% erogati nel I trimestre; 31,1% nel III trimestre). In leggero aumento anche l'importo medio degli erogati pari a 123,774 euro. Il 36,6% dei mutui è stato erogato per una classe d'importo compresa tra i 50.001 e i 100.000 euro. Per quanto riguarda l'età del richiedente il 47% dei finanziamenti è stato erogato a coloro che hanno un'età compresa tra i 36 e i 45 anni con classe di reddito per il 36,9% tra 1500 e 2000 euro. Da un punto di vista geografico al primo posto c'è il Nord con il 45,9% dei mutui erogati seguito da Centro (37,6%) Sud (10%) e isole (6,5%). Infine, per quanto riguarda lo storico dei tassi per i mutui a 20 e 30 anni, il fisso si è attestato ad ottobre sul 2,17% (in leggero calo rispetto al 2,22% di settembre) e il variabile ha registrato una lieve flessione (0,94% rispetto allo 0,98% di settembre).

## **MUTUI: IL 5% DELLE RICHIESTE PER CASE IN ASTA – FACILE.IT E MUTUI.IT.**

A settembre 2017 circa il 5% delle richieste di mutuo presentate alle banche tramite il canale online era legato ad un immobile in asta. Questo il primo dato emerso dall'osservatorio congiunto di Facile.it e Mutui.it che ha convinto i due portali ad approfondire l'analisi su un segmento del mercato immobiliare che attira un numero sempre crescente di consumatori. L'asta immobiliare, (secondo dati recenti in Italia ci sono oltre 250.000 esecuzioni immobiliari per anno) si realizza con la vendita forzata di un immobile di proprietà del soggetto che, a causa di debiti non pagati, ne subisce l'espropriazione. Da un punto di vista economico può essere estremamente conveniente e si può diventare proprietari spendendo cifre molto inferiori a quelle di mercato. I numeri dell'analisi di Facile.it e Mutui.it lo confermano. Chi ha richiesto un finanziamento per acquistare un immobile in asta ha cercato di ottenere, in media, appena più di 88.900 euro equivalenti al 63% del valore dell'immobile stesso. Quasi una pratica su tre (30%) arriva dalla Lombardia che, nei preventivi, precede Lazio (15%) e Veneto(10%). Passando dai preventivi alle effettive richieste presentate alla banca la Lombardia è ancora prima fra le regioni (30%), ma ha alle spalle, questa volta l'Emilia Romagna (12%) e il Lazio (10%). Il mercato delle aste immobiliari sta diventando sempre più interessante anche per le banche, tanto è vero che ormai quasi tutti gli istituti hanno prodotti dedicati e alcuni applicano a questo genere di finanziamenti tassi uguali a quelli riservati ai mutui tradizionali. Ma quanto tempo occorre per arrivare al termine di una pratica di finanziamento di mutuo per casa in asta? Molto meno che per un acquisto tradizionale; 3 mesi se l'immobile è in asta, 4,5 nel secondo caso.

## NEWS

### CLASSE ENERGETICA: IL 23,5% DEGLI IMMOBILI IN VENDITA NE VANTA UNA MEDIA O ALTA – IMMOBILIARE.IT

Quella della riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare italiano è una partita ancora aperta, sebbene qualcosa sembra essere cambiato negli ultimi due anni, soprattutto quando si parla del mercato delle compravendite. Analizzando gli annunci di immobili residenziali in vendita in Italia su Immobiliare.it è emerso infatti che il 23,5% delle abitazioni sul mercato vanta una classe energetica alta o media (D e superiori). A una domanda che, in un caso su due (53%), sia per l'acquisto sia per l'affitto si orienta su immobili efficienti, il mondo delle locazioni non risponde allo stesso modo, considerando che solo il 13,7% delle case in affitto è in classe D o superiore. La sensibilità di chi cerca casa verso il valore di una classe energetica efficiente, inoltre, è in crescita: confrontando il dato della domanda con quello della rilevazione del 2015 risultano in aumento le ricerche di immobili in classe A (+3% sia per gli acquisti che per le locazioni). Chi vuole vendere casa ha chiaro il valore della riqualificazione energetica del suo immobile, che porta a concludere le trattative in tempi mediamente più veloci e con un guadagno maggiore. La percezione del valore di questi interventi non è altrettanto forte in chi decide di affittare: a una domanda di locazione sempre più esigente e in aumento non corrisponde ancora un incremento della qualità degli alloggi offerti. A fronte del quadro nazionale appena delineato, fra le regioni sussistono consistenti differenze: per quanto riguarda gli annunci di vendita di immobili in classe energetica A e superiori, vale a dire di nuova costruzione, il Trentino Alto Adige e il Veneto risultano le regioni più virtuose e in entrambe la percentuale di immobili in queste classi rappresenta circa il 10% del totale delle inserzioni; di contro, le regioni dove oltre il 60% degli immobili in vendita è energivoro (dalla classe E alla classe G), sono quattro, nell'ordine, Toscana, Lazio, Liguria e Sicilia.

## Rassegna Stampa

### **Immobiliare: frena discesa dei prezzi**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 28/11/2017

Il Piccolo

### **Migliora il mercato delle case**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 27/11/2017

Corriere della Sera/Economia



### **Aumenta la domanda di case mentre frena il calo dei prezzi**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 25/11/2017

La Provincia

### **Casa: salgono i potenziali acquirenti**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 23/11/2017

FiscoOggi.it

### **Acquisti, si allarga la platea e calano i tempi di vendita**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 23/11/2017

La Stampa/Torino

### **Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova: il 50% degli acquirenti va in agenzia**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Intermediazione e valutazione

Data: 21/11/2017

Tribuna Economica

### **Aumentano i potenziali acquirenti, diminuiscono i margini di sconto sul prezzo**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 21/11/2017

Idealista.it

### **Abitazioni, Bankitalia: nel 3° trimestre si attenuano le pressioni al ribasso**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 20/11/2017

CasaClima.com

### **Immobili: aumenta il numero dei potenziali acquirenti**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 20/11/2017

LaLentePubblica.it

### **Sale la domanda di abitazioni e frenano i prezzi**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 17/11/2017

Homerating.it

### **Crif: mutui giù del 20% a ottobre**

Surroghe in calo

Data: 16/11/2017

Il Sole 24 Ore/Casa Plus24

### **Qui la casa non è un lusso**

Housing sociale

Data: 14/11/2017

Corriere della Sera

### **Il prezzo del mattone, come sono variati i prezzi degli immobili**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 12/11/2017

Lavorincasa.it

### **Valutazioni immobiliari trasparenti come volano della ripresa**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Intermediazione e valutazione

Data: 9/11/2017

LaNuovaRiviera.it

### **Casa, un italiano su due si affida all'agenzia**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Intermediazione e valutazione

Data: 9/11/2017

QuiFinanza.it

### **Immobili, Tecnoborsa: oltre 50% acquirenti di rivolge ad agenzia**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Intermediazione e valutazione

Data: 8/11/2017

YahooFinanza

### **Ecco quanto vale la tua casa per il Fisco**

Banca dati Agenzia delle Entrate

Data: 6/11/2017

Corriere della Sera/Economia

### **Mercato in su, aumentano le agenzie**

Sondaggio Acri/Ipsos

Data: 5/11/2017

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **La casa oggi si compra anche con il leasing**

Immobiliare

Data: 4/11/2017

Il Sole 24 Ore/Casa Plus24

### **Come si giunge a definire il prezzo base**

Aste giudiziarie

Data: 2/11/2017

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **Si allarga la famiglia dei bonus casa**

Legge di Bilancio

Data: 1/11/2017

Il Sole 24 Ore