



## **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI DI TECNOBORSA – V EDIZIONE**

### **INDAGINE TECNOBORSA 2017 – LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ: SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI**

### **INDAGINE TECNOBORSA E BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2017 – LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE**

### **INDAGINE TECNOBORSA E BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2017 – LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI**

### **LA PROFESSIONE DI AGENTE IMMOBILIARE – INTERVISTA A GIAN LUIGI SARZANO**

### **DALLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA ARRIVA UNA CONTRATTUALISTICA TRASPARENTE E SENZA SORPRESE**

#### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Indici dei prezzi delle abitazioni: III trimestre – Istat
- Statistiche mercato residenziale: III trimestre 2017 – Agenzia delle Entrate
- Statistiche mercato non residenziale: III trimestre 2017 – Agenzia delle Entrate

#### **MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali
- Rapporto mensile: dicembre 2017 – Abi
- Barometro mutui – Crif
- Mutui a tasso fisso: è ancora tempo di affari – MutuiOnline
- Mutui per bioedilizia: ancora pochi, ma con grande potenziale – Facile.it e Mutui.it

## **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI DI TECNOBORSA – V EDIZIONE**

Tecnoborsa sin dal 1997 svolge una funzione istituzionale, scientifica e culturale nel campo del mercato immobiliare, al fine di contribuire alla trasparenza, alla regolazione e all'informazione nel Real Estate ed è proprio nell'ambito di questa mission che fin dal 2000 ha predisposto la prima edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, di cui è stata presentata la V Edizione: si tratta del punto di riferimento a livello nazionale per l'attività professionale-estimativa e per quella creditizia, per lo sviluppo della manualistica e – sempre più – anche per la didattica, al fine dell'insegnamento delle moderne metodologie estimative, in particolare nelle facoltà di Architettura e Ingegneria. Infatti, il comparto valutativo, anche per le interconnessioni con l'intera industria immobiliare e finanziaria, è stato oggetto di numerose innovazioni normative (sia a livello europeo sia nazionale), che sono intervenute al fine di regolare e qualificare il contesto di riferimento: dall'adozione di standard valutativi affidabili, alla identificazione dei valutatori immobiliari qualificati e in grado di applicare le metodologie estimative moderne. A ciò si affianca l'evoluzione degli standard internazionali di valutazione e, nel caso degli investimenti in opere pubbliche e private, la necessità di assicurare la fattibilità e la sostenibilità economico-finanziaria dei progetti. Il profondo aggiornamento della pubblicazione, rispetto alla precedente edizione del 2011, comprende aree originali oggetto di rilevanti innovazioni normative intervenute successivamente al 2011, riportate principalmente nei capitoli dell'opera dedicati alla "*Valutazione economica dei progetti e Studio di fattibilità*" e al "*Rating immobiliare*", nonché nel nuovo capitolo dedicato alla "*Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie*", che affronta la tematica nell'opera per la prima volta. Inoltre, bisogna tener presente che l'interconnessione delle economie a livello globale, l'interdipendenza tra mercati immobiliari e mercati finanziari e le modalità con cui gli investitori si muovono a livello internazionale sono alla base della forte spinta evolutiva che coinvolge, tra l'altro, la valutazione degli *asset* immobiliari, anche per quanto attiene finalità creditizie, di gestione di crediti deteriorati e i progetti di investimento in opere pubbliche e private – al fine, tra l'altro, della verifica *ex ante* della sostenibilità economica dei progetti. A tutto ciò si aggiunge un importante allegato del Codice, che è costituito dalle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, promosse dall'ABI e condivise, tra gli altri, da Tecnoborsa e dai Consigli nazionali delle professioni ordinistiche. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce, oggi più che mai, lo *standard valutativo* di riferimento per l'intero mondo economico-finanziario, per i professionisti della filiera, per i cittadini e per gli investitori internazionali interessati a sviluppare investimenti e attività *corporate* in Italia. L'opera, che necessita di essere studiata nella sua interezza, identifica con approccio olistico metodiche valutative univoche, intelligibili, agevolmente applicabili, allineate con le norme di riferimento e con le *best practice* nazionali e internazionali. Il risultato conseguito con la nuova edizione consente a Tecnoborsa di pubblicare un'opera che, in linea con la propria *mission* istituzionale, contribuisce allo sviluppo dell'intero settore economico-professionale di riferimento, per questo oggi il Codice è divenuto uno strumento indispensabile per tutti i professionisti che operano nel settore immobiliare, non solo nel nostro Paese ma anche a livello Internazionale.

### **Comunicato stampa**

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

## **INDAGINE 2017 – LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ: SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI**

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa – Csei analizza l'attenzione che le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – dedicano alla sicurezza strutturale degli immobili residenziali di loro proprietà. Dall'Indagine Tecnoborsa 2017 è emerso che una nuova consapevolezza si sta facendo strada tra queste famiglie, cioè la necessità di effettuare o far effettuare verifiche statiche sull'immobile in cui si vive, al fine di conseguire l'apposita certificazione e, infatti, si tratta di circa la metà delle famiglie intervistate. Tuttavia, nonostante lo stock abitativo in Italia sia piuttosto obsoleto, meno di un quarto di queste famiglie ha effettuato lavori per consolidare la prima casa, di cui oltre la metà è intervenuto sull'intero edificio. Va sottolineato che, pur essendo il nostro un Paese dove il rischio sismico è alquanto elevato, nessuna delle sei grandi città si trova nella Zona 1 – quella più pericolosa dove possono verificarsi fortissimi terremoti – e questo può spiegare in parte il dato non proprio elevato, nonostante le numerose campagne di sensibilizzazione a seguito degli eventi drammatici come terremoti e/o dissesti idrogeologici che si verificano periodicamente. A coloro che non hanno ancora effettuato interventi è stato chiesto se vi fosse un'intenzione futura ed effettivamente c'è un ulteriore 6% circa che sarebbe interessato a eseguire lavori e, anche in questo caso, oltre la metà sarebbe propenso a effettuarli sull'intero edificio. Quando si è andati a sondare il rischio sismico, la certificazione e gli interventi sulla seconda casa è emerso che il 2,1% degli intervistati ha subito danni strutturali a seguito di un evento sismico e, inoltre, più del 30% ha affermato di aver richiesto o di voler richiedere a un professionista una certificazione per conoscere la situazione strutturale del proprio immobile. C'è da notare che meno del 20% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa e, anche in questo caso, poco più della metà ha deciso di consolidare l'intero immobile. In generale, l'Indagine ha evidenziato che quasi il 40% delle famiglie intervistate sarebbe favorevole all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria e, inoltre, il 27,4% di chi possiede una prima casa e il 18,5% di chi possiede una seconda casa si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali. Per quanto concerne l'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio per conoscere le condizioni strutturali degli immobili, il 50% degli intervistati si è dichiarato favorevole. Infine, solo 18% delle famiglie italiane è a conoscenza delle detrazioni fiscali per l'adozione di misure antisismiche – Sisma bonus – messe a disposizione dal Governo.

### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-sei-grandi-citta-sicurezza-strutturale-immobili>

## **INDAGINE TECNOBORSA E BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2017 – LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE**

A Roma, nel biennio 2015-2016, il 54,6% di chi ha acquistato un immobile a uso residenziale è ricorso all'aiuto di un'agenzia immobiliare. La percentuale è scesa di 1,9 punti percentuali rispetto

all'Indagine 2015 e di 11,3 punti rispetto a quella 2013. Tuttavia, il valore è allineato a quello medio nazionale. Spostando l'analisi dal lato della vendita è emerso che il 57,7% di coloro che hanno venduto un immobile nel biennio in esame sono ricorsi all'aiuto dell'agenzia immobiliare. A differenza di quanto registrato dal lato della domanda c'è stato un incremento del ricorso alle agenzie rispetto all'Indagine precedente; inoltre, dal confronto con il valore medio rilevato per le sei città maggiori, il valore su Roma rimane più alto di 2,2 punti percentuali. Dall'Indagine su Roma 2017 è emerso che si sono serviti di uno specialista per la valutazione di un bene immobiliare il 49,2% di coloro che hanno acquistato, una cifra più bassa di quella rilevata nelle due Indagini precedenti. Il valore è anche leggermente inferiore rispetto al dato medio sulle maggiori città (54,8%). Infine dall'analisi dell'offerta si è riscontrato che ben l'87% delle famiglie romane ha fatto valutare l'immobile prima di immetterlo sul mercato, valore allineato a quello riscontrato nelle Indagini precedenti e superiore a quello medio delle sei grandi città (83,6%).

### **Comunicato stampa**

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

## **INDAGINE TECNOBORSA E BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2017 – LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI**

I due terzi delle famiglie che risiedono nella Capitale vivono in abitazioni costruite prima del 1974, però c'è da notare che Roma supera la media delle altre grandi città per quanto riguarda le case di recente costruzione. Malgrado ciò, il 52,7%, cioè oltre la metà delle famiglie romane, non ha fatto e non prevede di far fare alcuna verifica sul proprio immobile, valore leggermente al di sotto di quello medio. Tuttavia, il 32,4% dichiara di aver già preso provvedimenti in tal senso, e in questo caso Roma è leggermente sopra la media, mentre il 14,9% prevede di intervenire nel prossimo futuro. Inoltre, nel 18,5% dei casi sono stati fatti interventi per rendere più sicuro l'immobile in cui si vive e in questo caso Roma è stata la meno attiva tra le grandi città. Inoltre, il 15,8% di chi possiede una seconda casa ha affermato di aver richiesto a un professionista una certificazione per conoscere la condizione strutturale del proprio edificio e il 23,2% prevede di farlo fare nel prossimo futuro. C'è da sottolineare che il 15,9% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa contro il 18,1% rilevato nelle grandi città. Dall'Indagine è emerso che il 39% delle famiglie romane intervistate sarebbe favorevole all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria sui rischi derivanti da calamità naturali ed è in linea con le maggiori città italiane. In proposito, è importante sottolineare che, nel caso di chi possiede una prima casa, il 23,7% delle famiglie romane si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali (27,4% è la media), mentre, per quanto riguarda i proprietari di una seconda casa, c'è un ulteriore 17,9% che si è protetto a sua volta (18,5% è la media). Analogamente, è stato chiesto alle famiglie di pronunciarsi nei confronti dell'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio, sia sulla prima che sulla seconda casa, per conoscere le condizioni strutturali degli immobili e qui il valore su Roma è del 50%, mentre il valore medio totale è del 49,2%. Infine, l'Indagine Tecnoborsa

è andata a sondare presso le famiglie romane il livello di conoscenza del Sisma Bonus su edifici di civile abitazione (prima e/o seconda casa), sulle parti condominiali e sugli edifici adibiti ad attività produttive per un importo complessivo pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno: ebbene, il 20,2% a Roma ha risposto affermativamente, contro una media pari al 18%.

### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliare-sicurezza-strutturale-immobili>

### **LA PROFESSIONE DI AGENTE IMMOBILIARE – INTERVISTA A GIAN LUIGI SARZANO**

La professione di Agente Immobiliare soddisfa le aspettative dei clienti? Risulta evoluta ed efficace? A questi quesiti della Borsa Immobiliare di Roma ha risposto il Life and Business Coach Gian Luigi Sarzano

### **Intervista**

<http://www.tecnoborsa.it/professione-agente-immobiliare-soddisfa-aspettative-clienti>

### **DALLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA ARRIVA UNA CONTRATTUALISTICA TRASPARENTE E SENZA SORPRESE**

La Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito della Camera di Commercio di Roma nel 1989 – ha recentemente definito i nuovi modelli contrattuali per l'attività di mediazione immobiliare riservati alle proprie Agenzie Accreditate. Si tratta di un aggiornamento, contenutistico e grafico, che ha origine in un protocollo d'intesa siglato nel 2007 fra la struttura camerale e alcune tra le principali Associazioni dei Consumatori, che hanno così dato vita a un tavolo tecnico permanente finalizzato alla predisposizione, prima, e al costante adeguamento dei modelli alle nuove normative, poi, in un'ottica di tutela equidistante tra tutti i soggetti coinvolti nella trattativa immobiliare: Clienti (Proprietari e Acquirenti/Conduttori) e Agenti Immobiliari. Ogni modello è disciplinato da un regolamento tra Cliente e Agente che ne costituisce parte integrante e che mette al riparo da sorprese e clausole vessatorie, proprio per perseguire la mission della tutela del mercato, attraverso la messa in campo di strumenti volti a favorire la trasparenza delle transazioni e a garantire al cliente finale la professionalità dei propri Accreditati. Presso la struttura è sempre attivo un servizio di Call Center (800116422) per assistere operatori e cittadini in qualsiasi questione legata al mercato immobiliare.

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

#### **INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI: III TRIMESTRE – ISTAT**

Nel III trimestre 2017, sulla base delle stime preliminari, i prezzi delle abitazioni registrano una diminuzione dello 0,5% rispetto al trimestre precedente; il ribasso congiunturale dei prezzi si deve interamente alle abitazioni esistenti che si riducono dello 0,7% mentre quelle nuove registrano un incremento pari a +0,3%. Su base annua persiste la diminuzione dei prezzi (-0,8%), che si

accentua rispetto al trimestre precedente (era -0,2%). La flessione tendenziale e il suo ampliamento sono imputabili esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti (-1,3%, da -0,5% del II trimestre 2017), mentre quelli delle abitazioni nuove salgono dello 0,6% (da +0,3%). Pertanto, il differenziale tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si conferma negativo e si amplia portandosi a -1,9 punti percentuali (da -0,8). Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel III trimestre 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,2% (-2% le abitazioni nuove; -20,5% le esistenti). Il calo dei prezzi delle abitazioni si manifesta contestualmente alla crescita dei volumi di compravendita per il settore residenziale, la cui ampiezza si riduce però per il quinto trimestre consecutivo. Oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il III trimestre 2017 i dati forniscono anche quelle definitive relative al II trimestre; infatti, circa 95 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, non sono ancora disponibili tutti gli atti di compravendita e gli indici sono pertanto provvisori.

#### **STATISTICHE MERCATO RESIDENZIALE: III TRIMESTRE 2017 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Rallenta la crescita del mercato delle abitazioni: nel III trimestre 2017 il tasso tendenziale degli scambi di unità a destinazione residenziale resta positivo, +1,5%, ma risulta significativamente ridimensionato rispetto al risultato dei trimestri precedenti (era +3,8% nel II 2017, era +8,6% nel I 2017). Tuttavia, la serie storica del Ntn dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra il mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014 e, sul piano dei volumi di scambio, gli effetti della pesante contrazione del 2012 appaiono quasi del tutto riassorbiti. L'analisi dei dati, nel dettaglio delle aree geografiche e per Capoluoghi e non Capoluoghi, evidenzia andamenti piuttosto difforni per entità e per segno e i rialzi si rilevano sia per le compravendite di abitazioni nei Capoluoghi, +1,2%, sia nei non Capoluoghi, +1,7%. Il risultato migliora in questo trimestre solo nelle Isole, dove le transazioni guadagnano il 4% (era +0,9% nel precedente trimestre), conseguenza del balzo del +8% nei Comuni non Capoluoghi. Tra le aree la crescita maggiore si registra, ancora in questo trimestre, al Sud, dove il rialzo è del 4,4% con i Comuni minori in crescita del 5,1% e i Capoluoghi del 2,4%. Il tasso di crescita più modesto si registra, invece, al Centro, +0,6%, imputabile all'andamento negativo dei Capoluoghi dell'area che segnano un calo dello 0,4%, valore che, seppur lieve, arresta l'ascesa degli scambi di abitazioni, ininterrotta in questi Comuni da nove trimestri. A finire in campo negativo sono anche i comuni del Nord-Est, per i quali le circa 23.500 Ntn non sono sufficienti a superare i volumi realizzati nell'omologo trimestre del 2016 e sono, quindi, in calo dello 0,9%. Il risultato dipende essenzialmente dall'andamento osservato nei Comuni non capoluoghi dell'area, che flettono dell'1,3% a fronte di una sostanziale stabilità dei Capoluoghi. Infine, il Nord-Ovest risulta in aumento dell'1,4%, con il rialzo dei Capoluoghi che si ferma a +1% e con i Comuni minori che crescono dell'1,6%. I dati delle compravendite di abitazioni, in termini di superficie scambiata, mostrano risultati migliori con tassi tendenziali positivi in tutte le aree; nel III trimestre 2017, infatti, le oltre 122 mila abitazioni compravendute equivalgono a 13,1 milioni di m<sup>2</sup> (superficie delle

transazioni normalizzata – Stn), in crescita del 2,1% rispetto al III trimestre del 2016, tasso più elevato di quello osservato per gli scambi. A contribuire al rialzo è la superficie media delle abitazioni compravendute, pari a circa 107 m<sup>2</sup>, in crescita di circa 0,6 m<sup>2</sup>. Nell'area del Nord-Est, nonostante il calo dei volumi, le maggiori dimensioni delle abitazioni scambiate hanno condotto comunque a un aumento, seppure modesto, delle superfici, +0,4%. La crescita del mercato residenziale rallenta anche nelle maggiori otto città italiane per popolazione: nel III trimestre del 2017 nelle grandi città sono stati complessivamente realizzati 21.472 scambi di abitazioni, in aumento del 2,1%, tasso visibilmente ridimensionato rispetto ai precedenti trimestri (era +4,4% nel II trimestre e +10,8% nel I trimestre dell'anno). Tra le città il risultato migliore si osserva a Palermo, che presenta una crescita dell'11,5%, migliorando così il +8,3% realizzato lo scorso trimestre; mantiene il trend crescente anche la città di Napoli, dove gli acquisti di abitazioni sono aumentati del 7,2%; prosegue la corsa al rialzo per la città di Milano che, migliorando rispetto allo scorso trimestre, registra un balzo del 6,7%. Frena, invece, il rialzo nella Capitale che con poco più di 6.900 abitazioni compravendute resta sostanzialmente stabile ai valori osservati nell'omologo trimestre del 2016; continua a perdere terreno il mercato delle abitazioni a Bologna, dove alla flessione del 4,3% registrata lo scorso trimestre si affianca il calo dell'8,5% di questo III trimestre dell'anno; inoltre, dopo nove trimestri consecutivi di rialzi con tassi di entità variabile, tornano a flettere le transazioni di abitazioni a Genova che realizza, nel III trimestre 2017, una riduzione del 7,4%. Il quadro del mercato residenziale nelle otto metropoli è confermato se l'analisi è svolta in termini di superfici scambiate. La superficie delle abitazioni compravendute nelle grandi città sfiora i 2 milioni di m<sup>2</sup>, in modesto aumento rispetto al III trimestre del 2016, dello 0,8%, oltre un punto percentuale in meno rispetto al dato osservato per il Ntn.

#### **STATISTICHE MERCATO NON RESIDENZIALE: III TRIMESTRE 2017 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Nel III trimestre del 2017 gli scambi di unità immobiliari a destinazione terziario-commerciale si sono attestati a 21.429 Ntn facendo segnare un aumento, rispetto all'omologo trimestre del 2016, del 5,5%, tasso inferiore a quelli osservati nei due precedenti trimestri dell'anno (era +10,8% nel I trimestre e +6,2% nel II trimestre). Seppure con tassi in decelerazione il recupero delle compravendite nel settore terziario-commerciale, che comprende per la maggior parte uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, prosegue quasi ininterrotto dalla fine del 2014. Nel III trimestre 2017 il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra un rialzo degli scambi del 14,4% rispetto al III trimestre del 2016, tasso tendenziale che migliora il risultato del precedente trimestre (era 4,9%). Il settore ha realizzato, in questo trimestre, circa 2.900 unità scambiate, cioè livelli simili, se confrontati con trimestri omologhi, a quelli precedenti il crollo del 2012. La serie storica del Ntn dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra questo settore del mercato immobiliare in recupero solo dal 2016. Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nei precedenti settori analizzati, ammontano nel III trimestre 2017 a 12.661 Ntn.

## MUTUI

### BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI

In novembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,4% su base annua (1% in ottobre). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,8% (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dello 0,3% (erano calati dello 0,5% in ottobre). I depositi del settore privato sono aumentati del 4,6% su base annua (4,8% in ottobre); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 16,3% (-16,7% il mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 6,4% su base annua (erano diminuite del 5,5% 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 2,32% (2,37% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,28%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,49% (1,50% in ottobre); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,03%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,39%.

### RAPPORTO MENSILE: DICEMBRE 2017 – ABI

A fine novembre 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.767,1 miliardi di euro, è nettamente superiore, di oltre 61 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.706 miliardi di euro. Dai dati al 30 novembre 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +1,3%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (il tasso di crescita annuo risulta su valori positivi da 22 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 ottobre 2017, si conferma la crescita del mercato dei mutui: l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +3,4% rispetto a ottobre 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A novembre 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 2,73%, nuovo minimo storico (2,75% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Minimo storico, all'1,95%, anche del tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni (1,98% a ottobre 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 che risulta pari a 1,45%, era 1,50% 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 ottobre 2017 si sono attestate sui 66 miliardi di euro; un valore stabile rispetto ai 65,7 miliardi del



mese precedente e in forte calo rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi); in particolare, la riduzione è di quasi 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 3,79% a ottobre 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 e a novembre 2017 risulta pari a 184 punti base (lo stesso valore del 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).

## **BAROMETRO MUTUI – CRIF**

Neanche a dicembre si inverte la tendenza degli ultimi mesi che vede una flessione delle richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane, che nell'ultimo mese dell'anno fanno segnare un -15,9%. E così il 2017 si chiude complessivamente con un -10,3%. Tale dinamica negativa, rilevata da Crif, non deve però trarre in inganno in quanto è totalmente ascrivibile al rallentamento delle richieste di surroga e sostituzione rispetto all'anno precedente a seguito del progressivo ridimensionamento dei mutuatari per i quali l'operazione potrebbe risultare ancora conveniente. La componente relativa alle nuove erogazioni, invece, ha supportato la ripresa del mercato immobiliare, che risulta essere solido e in crescita. Nel complesso il mercato dei mutui beneficia della progressiva crescita del numero delle compravendite residenziali e del ridimensionamento degli acquisti immobiliari sostenuti interamente in contanti, con risorse proprie della famiglia, che durante gli anni scorsi erano risultati predominanti. Non vanno però dimenticati la migliorata situazione economico-finanziaria delle famiglie, i tassi applicati ancora molto contenuti nonché i prezzi degli immobili residenziali ancora estremamente appetibili. Altro dato positivo che emerge dal Barometro Crif è quello relativo all'andamento dell'importo medio richiesto, che a dicembre ha segnato 127.505 euro, con una crescita pari a +1,7% rispetto allo stesso mese del 2016 ma, soprattutto, ben +6.312 euro da inizio anno. Nel corso del 2017 si è assistito a una ripresa costante dell'importo medio delle richieste di mutuo, anche in virtù del minor peso delle surroghe, che per natura hanno un importo medio più contenuto. A livello di intero anno 2017, il valore medio richiesto si è attestato su 125.600 euro. La distribuzione delle richieste per fasce di importo nel 2017 è rimasta pressoché stabile rispetto all'anno precedente, con la classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro che risulta ancora essere la preferita dalle famiglie italiane e con una quota pari al 29,3% del totale. Rispetto al 2016 si enfatizza il progressivo spostamento dalle fasce d'importo più basso verso quelle più alte (+1 punto percentuale delle classi superiori a 150.000 euro). Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste per classe di durata, nel 2017 la fascia compresa tra i 16 e i 20 anni si conferma al primo posto (con una quota pari al 24,6% del totale), seguita da quella tra i 26 e i 30 anni, con il 22,2%. Inoltre, si segnala un forte spostamento verso piani di rimborso a medio-lungo termine (superiori ai 20 anni), che segnano complessivamente una crescita di +2,6 punti percentuali rispetto al 2016, anche grazie alla minor incidenza di surroghe,

per loro natura di durata più breve. Analizzando la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, anche in questo caso si osserva uno scenario pressoché stabile, con al primo posto la fascia compresa fra i 35 e i 44 anni che nel 2017 spiega il 35,1% del totale; tuttavia, si registra un riduzione di -0,9 punti percentuali rispetto al dato del 2016 di tale fascia, compensata da due incrementi degni di segnalazione (entrambi di +0,4 punti percentuali), relativi alla fascia under 35 e a quella compresa fra i 45 e i 54 anni.

### **MUTUI A TASSO FISSO: È ANCORA TEMPO DI AFFARI – MUTUI ONLINE**

I mutui più gettonati in coda al 2017 sono ancora a tasso fisso e se il III trimestre dell'anno aveva fatto segnare oltre dieci punti in meno rispetto al 2016, ridando vigore al tasso variabile e alla teoria degli esperti secondo cui non bisogna temere di investire su un tasso variabile, in questa ultima parte dell'anno i tassi tornati ai minimi storici hanno nuovamente dato ragione al tasso fisso, che ha conquistato il 73,9% di chi ha stipulato un mutuo, mentre solo il 22,7% – meno di quinto – ha scelto di sostenere all'inizio una rata più bassa, con l'incertezza dei tassi che in futuro potrebbero aumentare sensibilmente. Però, secondo MutuiOnline.it, il tasso fisso ha fatto un balzo indietro di 0,8 punti percentuali, passando dal 2,17% del mese di ottobre al 2,09% di novembre, mentre il variabile avrebbe perso molto meno, segnando in questo penultimo mese dell'anno lo 0,93% (era 0,94% a ottobre). Dal 2012 a oggi il tasso fisso ha perso oltre 3,5 punti percentuali, mentre il tasso variabile ne ha persi oltre 2,5. Le evidenze del mese di novembre sono che il 77,2% dei finanziamenti sono stati erogati a tasso fisso, in calo rispetto al periodo precedente che aveva segnato l'83%, segno che gli istituti di credito continuano a spingere il tasso fisso ma prospettano anche soluzioni interessanti a tasso variabile: un cliente che sceglie la rata fissa in questo momento, con i tassi ai minimi storici, difficilmente in futuro avrà necessità di surrogare, e dunque costituisce con molta probabilità un cliente certo. Le migliori condizioni economiche hanno fatto crescere la prospettiva di spesa dei mutuatari, che hanno richiesto in media in questo ultimo trimestre dell'anno importi per 128.190 euro, contro i 125.976 del trimestre precedente. Coerente il dato dal lato delle erogazioni, con importi concessi in media di 123.597 euro (121.052 nel III trimestre): oltre un terzo degli utenti (il 35,2%) ha domandato tra i 50 e i 100.000 euro ma un buon 31,3% ha richiesto importi più alti, dai 100 ai 150.000 euro. Le banche hanno erogato finanziamenti destinati all'acquisto di abitazioni principalmente per importi compresi tra i 50 e i 100.000 euro (36,4% del campione rilevato), e per un 33,1% dai 100.000 ai 150.000 euro. Quasi un terzo delle richieste di mutuo, il 29,1%, avviene per una durata ventennale e lo stesso dicasi per i finanziamenti concessi, con il 31,7% del totale del campione. Una buona fetta di utenti necessita di piani di ammortamento molto lunghi, dai 30 ai 40 anni, precisamente il 23,7%, ma il dato si contrae sulle erogazioni, concesse solo nel 19,1% dei casi per periodi di tempo lunghi. Altro dato di rilievo che emerge è che quest'anno il 35,95% dei mutui ha finanziato dal 70% all'80% del valore degli immobili, quando solo lo scorso anno lo stesso range aveva riguardato il 29,8% del campione rilevato. Buona parte delle domande di mutuo arriva dal Nord Italia (41%), e ancora più alte sono le erogazioni da parte degli istituti di credito in questo IV trimestre del 2017: il 45,8%. Il 37,1% dei

richiedenti nel nostro Paese ha un reddito dai 1.500 ai 2.000 euro e ancora una volta le banche privilegiano i lavoratori con un impiego a tempo indeterminato (86,3%), concedendo mutui solo nel 10,3% dei casi a lavoratori autonomi. Per quanto la casa perda nella cultura italiana la sua centralità, i dati dicono che rimane un traguardo importante per le famiglie. Nel IV trimestre dell'anno il 46% delle richieste e delle concessioni di mutuo hanno avuto come finalità la prima casa, contro il 42,7% di surroghe e sostituzioni (45,4% le surroghe concesse).

#### **MUTUI PER BIOEDILIZIA: ANCORA POCHI, MA CON GRANDE POTENZIALE – FACILE.IT E MUTUI.IT**

Il mercato dei mutui green, ovvero i prodotti finanziari destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili in legno, stenta a decollare: il dato emerge dall'analisi realizzata da Facile.it e Mutui.it che, monitorando oltre 15.000 richieste di mutuo raccolte nel 2017, hanno evidenziato come appena lo 0,47% delle richieste riguardava un mutuo per bioedilizia. Fino a qualche anno fa era di fatto impossibile comprare una casa in bioedilizia attraverso un mutuo, oggi, invece, le banche non solo sono disposte a erogare finanziamenti per questa tipologia di immobili, ma lo fanno attraverso prodotti del tutto equiparabili – in termini di condizioni – ai mutui tradizionali per l'acquisto di una prima casa. Quindi, pur trattandosi ancora di un mercato di nicchia, la strada percorsa è stata molta, e ancor più grandi sono i margini di crescita del settore. Fra chi ha presentato richiesta di mutuo per bioedilizia attraverso i due portali, l'importo che ha cercato di ottenere è mediamente pari a poco meno di 178.500 euro, equivalenti al 60% del valore dell'immobile. Nell'80% dei casi si è scelto il tasso fisso con un piano di restituzione previsto in 23 anni; l'età media del richiedente, infine, è stata pari a 40 anni. Esaminando più da vicino le richieste sono emerse alcune interessanti differenze a livello territoriale; la Regione da cui proviene il maggior numero di richieste di mutui per bioedilizia è il Veneto, che ha generato il 26% delle domande; seguono in classifica la Lombardia e il Piemonte, entrambe con il 13% delle richieste. I mutui bioedilizia sono prodotti finanziari che possono essere richiesti solo per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di immobili in legno con specifici requisiti e la maggior parte degli istituti di credito richiede che l'edificio sia ancorato al terreno tramite fondamenta, abbia una classe energetica pari o superiore a B, una resistenza al fuoco almeno R30 e sia stato costruito per durare 50 anni o più.

### **Rassegna Stampa**

#### **Calo dei prezzi e mutui convenienti per acquistare casa a Bari**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 14/1/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

#### **Gli incentivi per la casa prorogati a tutto il 2018**

Ristrutturazioni edilizie

Data: 14/1/2018

Famiglia Cristiana

### **Solo in Italia il mattone va a picco**

I balzelli affossano il mercato immobiliare

Data: 12/1/2018

Libero

### **Corsa al mutuo a tasso fisso “da saldo”**

Il finanziamento per la casa

Data: 12/1/2018

Il Sole 24 Ore

### **Casa, prezzi ancora giù: la colpa è dell'enorme carico fiscale**

Dati Confedilizia

Data: 11/1/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **Aste immobiliari in calo nel 2017**

Dati Astasy

Data: 10/1/2018

MF

### **Immobiliare, segni di ripresa. Oltre mille compravendite**

Banca del dato immobiliare Ascoli Piceno con Tecnoborsa

Data: 7/1/2018

Il Resto del Carlino

### **Sicurezza a Roma. Poco interesse per le verifiche**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Focus Roma

Data: 2/1/2018

Il Sole 24 Ore

### **La corsa al mutuo è diventata frenetica**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 31/12/2017

Ville&Casali

### **Mercato immobiliare romano e sicurezza delle abitazioni**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Focus Roma

Data: 21/12/2017

Impresedilnews.it

### **Nella Capitale si vive in stabili ante 1974 e senza verifiche**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Focus Roma

Data: 20/12/2017

Tribuna Economica

### **Sicurezza degli immobili a Roma: poche famiglie fanno verifiche**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Focus Roma

Data: 19/12/2017

Homerating.it

### **Mercato immobiliare Piceno, oltre mille compravendite nei primi 10 mesi dell'anno**

Banca del dato immobiliare Ascoli Piceno con Tecnoborsa

Data: 18/12/2017

La Nuova Riviera

### **Acquisto immobili, l'Indagine di Bankitalia: cresce il numero di potenziali acquirenti**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 16/12/2017

Il Messaggero/Casa

### **Tecnoborsa: Roma poco attiva su sicurezza strutturale degli edifici**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Focus Roma

Data: 15/12/2017

Monitorimmobiliare.it

### **Focus Tecnoborsa su sicurezza strutturale delle case a Roma**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Focus Roma

Data: 15/12/2017

RealEstate.it

### **Immobiliare: a Roma gli acquisti passano dalle agenzie**

Indagine Tecnoborsa 2017 – Focus Roma

Data: 13/12/2017

Yahoo!Finanza

### **Casa: le famiglie cercano la certificazione**

Indagine Tecnoborsa 2017

Data: 13/12/2017

Etribuna.com

**Mercato immobiliare: sicurezza strutturale degli immobili**

Indagine Tecnoborsa 2017

Data: 10/12/2017

Trend online

**Mercato immobiliare: sicurezza strutturale degli immobili**

Indagine Tecnoborsa 2017

Data: 8/12/2017

Yahoo!Finanza

**Tecnoborsa: gli italiani sottostimano il rischio sismico**

Indagine Tecnoborsa 2017

Data: 7/12/2017

Monitorimmobiliare.it

**Nuovo Codice delle Valutazioni immobiliari Tecnoborsa**

Codice Tecnoborsa 2018

Data: 1/12/2017

Monitorimmobiliare.it

**30 anni - Istituzioni**

Tecnoborsa Istituzioni

Data: 1/12/2017

Prima Comunicazione

