



LE LINEE GUIDA SULLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI DELL'ABI E IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI 2018 DI TECNOBORSA

E' USCITO IL QEI N° 27 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE IL PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Prezzi quasi stabili per gli immobili in vendita ma nei piccoli centri è ancora crisi – Immobiliare.it
- Indice dei prezzi delle abitazioni in affitto nel 2017 – Idealista.it
- Il mercato immobiliare commerciale italiano – JLL
- Rapporto semestrale sulle aste immobiliari – Sogeea

MUTUI

- Rapporto mensile: gennaio 2018 – Abi
- Alle soglie delle elezioni ecco a confronto i tassi italiani ed europei – Facile.it e Mutui.it
- Prestiti: numeri e trend dell'ennesima stagione fortunata – PrestitiOnline.it

NEWS

- Bollettino Economico: gennaio 2018 – Banca d'Italia
- Indicatori dei permessi di costruire – Istat
- Manifesto per il rilancio del settore immobiliare – Confedilizia

LE LINEE GUIDA SULLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI DELL'ABI E IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI 2018 DI TECNOBORSA

Le “*Linee Guida sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*” promosse dall'ABI seguono i principi indicati nella nuova edizione del “*Codice delle Valutazioni Immobiliari*” (2018) di **Tecnoborsa** al capitolo 15 – Valutazione degli Immobili a garanzia dei crediti deteriorati (NPL) e, pertanto, possono ritenersi applicative delle disposizioni del medesimo *Codice* che costituisce uno strumento per favorire la trasparenza e la correttezza delle valutazioni degli immobili oggetto di procedure esecutive giudiziali e stragiudiziali. Le *Linee Guida* sono state appena presentate nel corso del convegno “*La gestione efficiente delle procedure di recupero del credito*” e, in questa occasione, l'ABI ha evidenziato come la stesura sia stata raggiunta a partire dal protocollo d'intesa sul tema, sottoscritto insieme ai principali operatori del mercato, tra cui **Tecnoborsa** e i Consigli nazionali delle professioni tecniche. Ora il documento verrà inviato alle Autorità di Vigilanza, al Consiglio superiore della magistratura (Csm) e ai dicasteri competenti. Queste *Linee Guida*, spiega l'ABI, sono giunte “*a maturazione anche sulla scia di recenti normative adottate per fronteggiare la gestione dei crediti inesigibili; predisposte sulla base degli standard di valutazione internazionali e nazionali (in particolare, come ricordato, con il Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018) e in aderenza ai principi riportati nelle linee guida del Csm sulle buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari e destinato a Giudici, Periti e Consulenti tecnici di ufficio (Ctu), hanno anche l'obiettivo di contribuire a facilitare l'attuazione della disciplina sugli inadempimenti nei crediti immobiliari, introdotta dalla Direttiva Europea sui mutui ipotecari*”. Tra gli aspetti di maggiore rilevanza contenuti nel documento si segnalano, in particolare: l'attenzione alla figura del perito; la definizione di “*valore di mercato*” dell'immobile in esecuzione; l'attività di analisi per l'individuazione dei potenziali rischi della transazione immobiliare; l'elaborazione di un certificato di valutazione per la piena accessibilità alle informazioni. Le *Linee Guida* promosse dall'Abi mirano, quindi, a valorizzare la garanzia immobiliare con un impatto positivo in termini di efficienza nel recupero del credito erogato, favorendo la massimizzazione del valore del residuo patrimonio eventualmente destinato al debitore.

E' USCITO IL QEI N° 27 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE IL PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

E' stato pubblicato on-line – in versione sfogliabile e stampabile gratuitamente – il numero di Luglio/Dicembre 2017 dei *Quaderni di Economia Immobiliare – QEI*, il periodico semestrale di **Tecnoborsa**. Il secondo *Quaderno* 2017 propone in apertura due importanti capitoli che riguardano il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di **Tecnoborsa**, giunto alla sua quinta edizione e presentato in convegno il 1 dicembre 2017 presso la Camera di Commercio di Roma, nella Sala del Tempio di Adriano. Valori e valutazioni immobiliari: dottrina, standard affidabili e norme di

riferimento è il titolo del primo capitolo di questo *Quaderno*, poiché la nuova edizione del *Codice* recepisce le innovazioni più rilevanti intervenute negli ultimi anni a livello normativo europeo e nazionale, a livello metodologico in conseguenza dell'evoluzione della dottrina estimativa e delle *best practice* internazionali di valutazione, nonché le norme di riferimento ai fini della riconoscibilità delle competenze specialistiche dei valutatori immobiliari. Il secondo capitolo è invece incentrato sulle indicazioni per la stima degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, gli NPL – *Non Performing Loans* e per la stima del valore degli immobili in funzione di procedure giudiziali e stragiudiziali, argomento cui il *Codice Tecnoborsa* dedica per la prima volta ampio spazio. Infine – a completamento dell'Indagine *Tecnoborsa* 2017 – nei capitoli finali vengono pubblicate le ultime due parti dell'Indagine 2017; infatti, a cadenza biennale il Centro Studi sull'Economia Immobiliare - Csei di *Tecnoborsa* analizza i *trend* delle famiglie che vivono nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – nel loro rapporto con il mercato immobiliare. Dunque, il terzo capitolo del *QEI* N° 27 presenta i dati dell'Indagine 2017 su intermediazione e valutazione ovvero i canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate, quindi l'utilizzo o meno dell'agenzia immobiliare e le motivazioni delle famiglie e l'utilizzo o meno di uno specialista per la valutazione degli immobili transati, sia nel caso di acquisto che di vendita. Il quarto capitolo pubblica in chiusura i risultati dell'Indagine 2017 sulla sicurezza strutturale degli immobili così come affrontata dalle famiglie che vivono nelle più grandi città italiane: certificazione, interventi, regole di autoprotezione, assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus. Si ricorda che, a partire dal 2016, i *Quaderni di Economia Immobiliare* non vengono più stampati in versione cartacea ma sono disponibili gratuitamente on-line in versione sfogliabile e stampabile sul portale di *Tecnoborsa* www.tecnoborsa.it, dove è inoltre possibile consultare e scaricare tutti i numeri arretrati dell'intera collana, nata nel 2003.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

PREZZI QUASI STABILI PER GLI IMMOBILI IN VENDITA (-0,5%) MA NEI PICCOLI CENTRI È ANCORA CRISI – IMMOBILIARE.IT

Sul mercato residenziale italiano, relativamente ai valori registrati a dicembre 2017, a livello nazionale il prezzo medio degli immobili in vendita è stato pari a 1.898 euro al metro quadro. Questa cifra sancisce la quasi raggiunta stabilità, con una variazione annuale pari al -0,5%. Quello del nostro Paese però rimane uno scenario frammentato in cui, negli oltre 8mila Comuni, le situazioni sono molto differenti fra loro. per oltre 1.000 comuni italiani il 2017 si è concluso con zero transazioni, segno di una totale assenza di mercato in territori che non offrono opportunità lavorative e stanno vivendo una condizione di abbandono, mentre nelle grandi città, e ancor più nelle metropoli, si sta finalmente realizzando la ripresa. Guardando a ciò che sta accadendo nei maggiori centri si riesce a individuare quelli che saranno i trend del mercato nel 2018, vale a dire

una risalita dei prezzi, della domanda e del numero di compravendite e locazioni. Fra le tre metropoli italiane, Milano è l'unica che ha concluso il 2017 con prezzi in aumento e per comprare casa nel capoluogo meneghino si richiedono mediamente 3.236 euro al metro quadro, cifra che, rispetto al 2016, è cresciuta dello 0,6% e sancisce il sorpasso rispetto a Roma; infatti, nella Capitale l'anno si è chiuso con un -2,9% e una richiesta media di 3.231 euro al metro quadrato; a sua volta, con un costo medio di 2.644 €/mq anche Napoli chiude il 2017 in negativo (-2,2%). In entrambe le città l'ultimo trimestre del 2017 ha visto ridursi il trend al ribasso dei valori immobiliari: tra settembre e dicembre 2017 a Roma si è rilevata un'oscillazione in negativo dell'1%, mentre a Napoli il segno è già positivo (+0,6%). Se questo è il quadro dei prezzi, guardando alla domanda di abitazioni nelle tre metropoli italiane si evidenzia un trend di crescita pari all'8,7% in un anno, segno di un forte interesse che nel prossimo anno porterà anche i costi delle abitazioni ad aumentare e, stando alle stime, la domanda di case nelle metropoli continuerà a crescere e a fine 2018 raggiungerà il +10%. L'attesa di un prossimo aumento dei prezzi nelle metropoli italiane va letta anche da un'altra angolazione: la fetta maggiore degli acquisti in questi centri sta avvenendo per sostituzione e la ricerca di un immobile che migliori le condizioni abitative della famiglia porta quindi le transazioni a concentrarsi su prodotti di qualità. Nelle grandi città (con oltre 300mila abitanti), la domanda è cresciuta del 5,8% in un anno e si prevede che raggiungerà il +7% nel corso del 2018. Invece, p

er quanto riguarda i prezzi vanno fatte le dovute distinzioni: Firenze rimane in assoluto il capoluogo di regione più caro, con una richiesta media di 3.522 euro/mq, cresciuta del 2,8% nel 2017.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN AFFITTO NEL 2017 – IDEALISTA.IT

Nel corso del 2017 i canoni di locazione hanno segnato un andamento tendenziale rialzista, con un incremento dei prezzi pari all'1,9% rispetto a 12 mesi fa, a una media di 8,6 euro mensili. Una ripresa determinata da una domanda vivace nel mercato degli affitti soprattutto nel Nord Italia, trainata dai centri di maggior richiamo sul fronte lavorativo. E' stato rilevato un aumento crescente degli indici delle pigioni in tutte le macroaree del Paese a eccezione di Basilicata (-7,3%), Calabria (-4,5%), Campania (-2,7%) e Lazio (-1,1%) e la tendenza verso l'alto dei prezzi si è delineata soprattutto nell'ultimo trimestre con un incremento dello 0,8%. Nel quadro generale la spinta maggiore è partita dalle Regioni del Nord Italia con gli incrementi di Trentino Alto Adige (9,7%), Valle d'Aosta (8%) e Veneto (7%); rimbalzi in tutte le altre Regioni del Nord dal Piemonte (4,4%), alla Liguria (1,2%), passando per il +2,5% della Lombardia. Variazioni positive si registrano in prevalenza sia a livello provinciale che a livello cittadino dove troviamo il 70% dei capoluoghi in terreno positivo nell'anno appena trascorso: gli incrementi maggiori a Reggio nell'Emilia (13%), Foggia e Verona, che salgono al ritmo del 12,2% di aumento annuo, e Forlì (11,8%); tra i grandi centri si evidenziano le performance positive di Bologna (9,3%), seguita da Cagliari (6,7%), Milano

(5%) e Torino (4,6%) e vi sono aumenti sopra la media del periodo per Firenze (2,4%) e Genova (2,1%). Invece, Napoli è pressochè stabile con un timido aumento dello 0,4%, mentre scende Roma che vede le richieste dei proprietari in calo del 2,1%. Rispetto ai valori, Milano rappresenta il top delle locazioni italiane con 17,5 euro/ m² mensili, seguita da Firenze (15,2 euro/m²) e Roma (13,6 euro/m²). Le città più economiche per gli affittuari sono Cosenza (4,7 euro/m²), Reggio Calabria e Agrigento, entrambe con 4,3 euro/m².

IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE ITALIANO – JLL

Il mercato immobiliare commerciale italiano dovrebbe confermare il trend di crescita anche nel 2018 – secondo la previsione elaborata dal Research Department di JLL – e nel 2018 si dovrebbe confermare il ruolo primario degli uffici, anche se la logistica rappresenta un trend emergente. Milano continuerà a essere un polo attrattivo per gli investimenti real estate ma Roma vedrà progressivamente crescere il proprio peso percentuale, grazie a nuove opportunità di riqualificazione e rilancio. Il 2017 si è rivelato un nuovo anno record per il mercato immobiliare commerciale italiano con un volume degli investimenti che è stato pari a 11 miliardi di euro, in crescita del 15% rispetto al 2016 e il ruolo dell'estero si conferma decisivo per la resilienza e la crescita del mercato nazionale. L'affluenza di capitali di origine internazionale ha rappresentato nel 2017 il 74% del volume totale contro il 24% del 2012, anno di punto minimo assoluto per gli investimenti. Il 49% degli investimenti proviene da Paesi europei, il 26% ha il passaporto italiano e la restante quota è ripartita tra Asia e America. Inoltre, il mercato sta registrando una crescente polarizzazione del profilo degli investimenti e una forte pressione sui prezzi dei prodotti secondari in tutti i settori e la maggioranza dei deal ha avuto un profilo core o value add-opportunistico data la carenza di capitale core plus. Per quanto riguarda la tipologia di immobili, gli uffici si confermano come l'asset class preferita dagli investitori, che crescono del 21% rispetto al 2016, registrando 4,5 miliardi di euro di investimenti; insieme agli uffici anche gli immobili con finalità retail e commerciali, in particolare in location strategiche, rappresentano asset fondamentali per preservare la stabilità dei rendimenti. Significativo anche il ruolo di segmenti meno tradizionali quali le RSA, il settore sanitario, lo student housing, il residenziale classico e nelle sue forme più alternative che, in ragione di livelli di rischio contenuti e rendimenti costanti, si sono ormai consolidati e costituiscono interessanti opportunità: tali alternative investments hanno registrato nel 2017 una crescita del 27% per un volume di 1,9 miliardi di euro. Ma è la logistica a fare la parte del leone e ad aver mostrato una maggiore espansione: il volume degli investimenti, al netto della vendita della società pan-europea Logisor di Blackstone a China Investment Corporation, ha toccato la cifra record di 800 milioni di euro (+28% rispetto al 2016), grazie a un mercato delle locazioni più dinamico e al supporto dell'attività dell'e-commerce. In controtendenza invece il retail: da inizio 2017 tale comparto ha registrato volumi di investimento inferiori ai livelli raggiunti l'anno precedente (-23%); ciò è dovuto anche al ciclo di rinnovamento attraversato da tale asset class, in favore di strutture

flessibili e del food&beverage, che sta progressivamente ricoprendo un ruolo sempre più significativo. Pierre Marin, ceo di JLL Italia ha dichiarato che: “In un’ottica europea, la crescita degli investimenti nel segmento Commercial Real Estate in Italia riposiziona favorevolmente il nostro Paese nella mappa degli investimenti internazionali. Quello italiano è un mercato sempre più maturo e sofisticato dove la distinzione tra mercato primario e secondario è declinata in un numero sempre maggiore di sfumature in tutte le varie destinazioni d’uso. Nonostante si consolidi con ritmi di crescita inferiori rispetto al 2015 e al 2016, il trend positivo del mercato italiano prosegue stabilmente e a doppia cifra ormai dal 2012. Questo positivo andamento e il portafoglio di operazioni che confidiamo di sviluppare nei prossimi mesi ci proietta con fiducia nel nuovo anno”.

RAPPORTO SEMESTRALE SULLE ASTE IMMOBILIARI – SOGEEA

Il numero delle case all’asta in Italia nel II semestre 2017 è diminuito del 14%; infatti, le procedure in corso sono 19.650, a fronte delle 22.969 rilevate lo scorso luglio. Si tratta, inoltre, del secondo calo consecutivo del comparto che, all’inizio del 2017, aveva raggiunto le 33.304 unità; quindi, il totale delle abitazioni in vendita forzata è sceso del 41%. A livello geografico la situazione è abbastanza disomogenea, in particolare è il Nord a far registrare il calo più consistente, passando da 8.817 a 6.558 procedure (-26%); a seguire ci sono le Isole con 3.716 immobili attualmente interessati (-17%), mentre sia il Centro (4.822 abitazioni), che il Mezzogiorno peninsulare (4.554), hanno sostanzialmente confermato i livelli dello scorso luglio (erano rispettivamente 4.883 e 4.766). Rispetto alla tipologia del bene, come in passato, la quota maggiore riguarda gli immobili non di pregio: infatti, il 66% delle case in vendita ha un prezzo inferiore ai 100.000 euro, quota che sale addirittura fino all’88% se si prendono in esame anche le abitazioni della fascia compresa tra 100.000 e 200.000 euro

MUTUI

RAPPORTO MENSILE: GENNAIO 2018 – ABI

A fine 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.785,9 miliardi di euro, è superiore, di oltre 58 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.727,9 miliardi di euro. Dai dati al 31 dicembre 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +2,3%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (il tasso di crescita annuo risulta su valori positivi da 23 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 novembre 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 novembre 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A dicembre 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 2,69%, nuovo minimo storico (2,73% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Minimo storico, all'1,90%, anche del tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni (1,97% a novembre 2017, 5,72% a fine 2007). Da notare che 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 1,49% 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 novembre 2017 si sono attestate a 66,3 miliardi di euro, un valore stabile rispetto ai 65,9 miliardi del mese precedente e in forte calo rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi); in particolare, la riduzione è di oltre 22,5 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 3,74% a novembre 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 dicembre 2017 risulta pari a 180 punti base (182 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 2017 tale differenziale è risultato pari a 1,84 punti percentuali (1,98 p.p. nel 2016).

ALLE SOGLIE DELLE ELEZIONI ECCO A CONFRONTO I TASSI ITALIANI ED EUROPEI – FACILE.IT E MUTUI.IT

Il mercato dei mutui per l'acquisto della casa è arrivato alle soglie di un importante periodo che, con ottima probabilità, segnerà una svolta rilevante. Dopo mesi e mesi di tassi calmierati, anche e principalmente per effetto della politica economica della Bce, indipendentemente dalla riconferma o meno del Quantitative Easing voluto da Mario Draghi, gli Istituti di credito (così come i consumatori), stanno prendendo le loro contro misure. Rispetto alla stessa analisi svolta lo scorso settembre, in Italia si è ridotto in maniera importante sia il valore del tasso fisso sia di quello variabile: alla fine dell'estate le migliori offerte, per il fisso, si muovevano nel range compreso fra il 2,01% ed il 2,08%, mentre oggi chi decide di indicizzare in questa maniera il proprio mutuo ottiene senza troppe difficoltà fino all'1,85%. Discorso analogo per il tasso variabile che a settembre 2017 era generalmente compreso tra l'1,03% e l'1,10% e, a gennaio 2018, ha sul mercato offerte pari allo 0,94%. I Paesi dell'Eurozona stanno vivendo da tempo un periodo di relativa tranquillità tanto politica quanto monetaria e questo ha fatto in modo che i tassi di interesse siano rimasti bassi e l'esito delle urne italiane e le conseguenze del voto italiano su base europea saranno importanti per capire se questa pax economica potrà continuare tranquillamente o meno. Allargando l'orizzonte dell'analisi anche agli altri mercati europei si vede come le indicizzazioni del tasso fisso vadano dall'1,5% della Spagna al 4,68% della Grecia, mentre per il variabile nessuna nazione ha

tassi migliori di quelli italiani e le offerte variano fra lo 0,95% francese e l'1,45% austriaco; uscendo dall'area euro, l'analisi ha considerato anche i valori di Regno Unito e Stati Uniti d'America: nel primo caso il tasso fisso è oggi offerto a 4,50% (era 4,20% a settembre 2017), mentre il variabile è passato, nello stesso periodo, dal 3,30% al 3,60%; negli USA le migliori offerte per il tasso fisso sono salite dal 3,38% al 3,67%; quelle per il variabile, invece, rimangono più favorevoli anche in questo caso e si attestano al 3,15%

PRESTITI: NUMERI E TREND DELL'ENNESIMA STAGIONE FORTUNATA – PRESTITI ONLINE.IT

Tassi in discesa, importi più elevati e durate più lunghe: queste le evidenze emerse dall'Osservatorio di PrestitiOnline.it nel III trimestre dell'anno. Il dato è coerente con le rilevazioni di Bankitalia, che quantifica il trend positivo in un +2,8% dei prestiti alle famiglie nel mese di novembre e un +0,3% quelli alle società non finanziarie (che in ottobre avevano subito un calo dello 0,5%). Il 2017 si è chiuso con la migliore performance dell'anno: 10,23% per i prestiti personali (era 10,25% il trimestre precedente) e 9,40% per i prestiti finalizzati (prima 9,64%). Ancora migliore la prestazione dei tassi delle migliori offerte dei prestiti online, che si confermano i più bassi dal I trimestre del 2011, quando PrestitiOnline.it aveva rilevato un tasso di interesse medio del 5,88%: a titolo di esempio, un prestito per ristrutturare casa di 20.000 euro della durata di 5 anni richiesto da un 35enne che risiede a Milano ha come offerta migliore in rete un prestito personale con un Tan del 5,45%, un Taeg del 5,64% e una rata mensile da corrispondere di 382 euro. Che la casa sia un patrimonio prezioso per le famiglie italiane lo confermano i dati della finalità ristrutturazione, in pole position nella classifica dei prestiti richiesti ed erogati dell'ultimo trimestre del 2017: il 23,6% dei finanziamenti è stato domandato per ristrutturare casa, anche alla luce delle conferme arrivate dalla Legge di bilancio 2018 che ha rinnovato per il 2018 le detrazioni fiscali al 50% per i lavori sugli immobili di proprietà, mentre le banche hanno erogato il 34,8% dei finanziamenti con la stessa finalità. Al terzo posto delle concessioni c'è la finalità arredamento, con il 15,1% sul totale del campione ma il bonus mobili ed elettrodomestici potrebbe essere al suo ultimo anno, vista la manifesta volontà del Governo di eliminarlo e la smentita poi che si è resa necessaria dopo la richiesta a gran voce di prolungamento da parte delle Associazioni dei consumatori. Rimane sostanzialmente invariata la ripartizione delle durate richieste, con i 60 mesi che si confermano periodo maggiormente domandato (21,1% del campione rilevato) e il periodo di 72 mesi che guadagna il 2,5% della domanda, arrivando al 12,2%. Per le concessioni guadagnano le durate dai 60 agli 84 mesi, coprendo in totale quasi la metà dell'intero campione, il 45,8%. Per quanto concerne gli importi richiesti più elevati dal 2013, era da quell'anno che non si registravano ammontari così alti: 11.060 euro l'importo medio richiesto dalle famiglie italiane (era 10.959 il I semestre dell'anno 2017). In leggero calo invece l'importo erogato, 11.383 euro contro gli 11.495 euro della prima parte dell'anno appena concluso. Il 63,3% delle richieste di prestito è per somme entro i 10.000 euro, segno di cautela negli italiani che tornano a prendere confidenza con il

mercato del credito ma lo fanno in maniera cauta, incontrando così la volontà delle banche che, in oltre la metà dei casi (50,7%), hanno elargito prestiti della stessa entità.

NEWS

BOLLETTINO ECONOMICO: GENNAIO 2018 – BANCA D'ITALIA

L'espansione dell'attività economica mondiale resta solida e diffusa e nell'area dell'euro le prospettive di crescita sono ancora migliorate, ma l'inflazione rimane debole, frenata dalla dinamica salariale che si conferma moderata in molte economie dell'area. Il Consiglio direttivo della Bce ha ricalibrato gli strumenti di politica monetaria, riducendo il ritmo degli acquisti di titoli ma preservando, anche in prospettiva, condizioni monetarie molto espansive. In Italia, secondo le stime della Banca d'Italia, nel IV trimestre dello scorso anno il Pil sarebbe cresciuto attorno allo 0,4%, confermando la tendenza favorevole degli ultimi trimestri. I sondaggi segnalano un ritorno della fiducia delle imprese ai livelli precedenti la recessione; inoltre, indicano condizioni favorevoli per l'accumulazione di capitale, confermate dall'accelerazione della spesa per investimenti osservata nella seconda parte del 2017. L'avanzo di conto corrente si è mantenuto elevato, contribuendo a un ulteriore miglioramento della posizione debitoria netta dell'Italia verso l'estero. Il numero di persone occupate è aumentato sia durante l'estate sia, secondo le indicazioni congiunturali più recenti, negli ultimi mesi dello scorso anno; le ore lavorate per occupato sono tuttavia ancora al di sotto dei livelli precedenti la crisi. La dinamica salariale rimane moderata anche se, sulla base dei contratti di lavoro rinnovati di recente, mostra alcuni segnali di ripresa. La crescita dei prestiti alle famiglie è rimasta vivace e sono aumentati anche quelli alle imprese. La qualità del credito bancario ha continuato a migliorare; il flusso di nuovi crediti deteriorati in proporzione ai finanziamenti è ora inferiore ai livelli registrati prima della crisi finanziaria globale. Secondo le proiezioni presentate in questo Bollettino, il Pil dell'Italia, che nel 2017 sarebbe aumentato dell'1,5%, crescerebbe dell'1,4 nell'anno in corso e dell'1,2 nel biennio 2019-2020 e l'attività economica sarebbe sospinta principalmente dalla domanda interna; l'inflazione scenderebbe lievemente quest'anno (all'1,1% in media d'anno, dall'1,3% del 2017) e tornerebbe poi a salire in modo graduale. Questo quadro presuppone il permanere di condizioni finanziarie accomodanti. L'andamento del prodotto continuerebbe a dipendere dal sostegno delle politiche economiche espansive, ma in misura minore rispetto al passato. Tra i rischi restano rilevanti quelli che provengono dal contesto internazionale e dall'andamento dei mercati finanziari; rispetto agli ultimi scenari di previsione si sono ridotti i rischi connessi con le condizioni del sistema creditizio e con un possibile acuirsi dell'incertezza di famiglie e imprese sull'intensità della ripresa in atto.

INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE – ISTAT

A partire da questa edizione, vengono diffuse dall'Istat le serie storiche destagionalizzate degli indicatori dei permessi di costruire; inoltre, la cadenza di pubblicazione dei dati passa da

semestrale a trimestrale. Nel II trimestre del 2017 si rileva un significativo incremento congiunturale del numero di abitazioni in nuovi fabbricati residenziali (+7,8%), che rafforza i segnali di crescita già rilevati nei primi tre mesi (+3,5%). La superficie in fabbricati non residenziali, dopo il forte aumento registrato nel I trimestre (+20,2%), nel II subisce invece una flessione (-4,7%). Il numero di abitazioni rilevato per i nuovi fabbricati aumenta, in termini tendenziali, del 9,5% nel I trimestre 2017 e del 13,6% nel II. Una dinamica sostanzialmente analoga contraddistingue la superficie utile (rispettivamente +12,3% e +11,4%). Dopo la fase di contrazione rilevata, in media, nel 2016, anche l'edilizia non residenziale torna, nel 2017, a crescere con variazioni tendenziali molto elevate: +49,8% nel I trimestre (dato influenzato dal valore particolarmente basso dell'indicatore nel I trimestre 2016) e +28,1% nel II. Nel complesso del I semestre del 2017 si registra una crescita tendenziale diffusa che interessa sia la parte residenziale (+11,7% sui primi sei mesi del 2016 per le abitazioni in nuovi fabbricati residenziali; +11,8% la superficie utile abitabile), che quella non residenziale (+37,7% la superficie non residenziale).

MANIFESTO PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE – CONFEDILIZIA

Ovvero 10 proposte di Confedilizia per il rilancio del settore immobiliare: il mondo immobiliare necessita di interventi che siano in grado di restituire fiducia a un comparto che soffre ormai da troppo tempo, come testimoniano tutti gli indicatori disponibili. L'Istat rileva che l'edilizia è l'unico settore che in Italia non sta registrando segnali di ripresa. Eurostat, dal canto suo, evidenzia che il nostro Paese è il solo in Europa in cui i prezzi delle abitazioni (e cioè il valore dei risparmi delle famiglie e delle imprese), continuano a scendere. Occorrono azioni forti finalizzate a rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere quella funzione di motore di sviluppo dell'economia che da sempre lo ha caratterizzato. In questo quadro, si indicano alcune possibili linee direttrici: riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare; sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati; estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione; attribuzione al contratto di locazione dell'efficacia di titolo esecutivo per il ripristino della legalità; liberalizzazione delle locazioni commerciali; stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi; misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana; incentivi fiscali per le permutate immobiliari; sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata; istituzione del Ministero dello sviluppo immobiliare, della casa e dell'edilizia.

Rassegna Stampa

Aste immobiliari con valutazioni standard

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 31/1/2018

Il Sole 24 Ore.com

Immobili, ecco le Linee guida per la valutazione a garanzia dei crediti inesigibili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 31/1/2018

Fiscal-focus.it

Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia di crediti inesigibili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 31/1/2018

Pltv.it

Il mattone ritrova fiducia. Investimenti su del 22%

Dati Colliers International

Data: 29/1/2018

L'Economia del Corriere della Sera

Spaziani Testa propone al governo che verrà il Ministero dello sviluppo immobiliare

Dati Confedilizia

Data: 28/1/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

E la casa va

Dati Scenari Immobiliari

Data: 28/1/2018

QN

Vendite all'asta, vantaggi e garanzie per chi acquista

La perizia di stima

Data: 28/1/2018

Il Mattino

Regole più severe per gli amministratori di condominio

Anaci lancia il censimento degli amministratori di condominio

Data: 27/1/2018

Libero Milano

Chi vince nel Real Estate Ue

Gli investimenti immobiliari nel settore commerciale

Data: 27/1/2018

Milano Finanza

Nuove Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 25/1/2018

Lavoripubblici.it

Abi, pronte le Linee guida sugli immobili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 24/1/2018

MF

Valutazione di immobili a garanzia: le Linee guida Abi

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 24/1/2018

Casa&Clima.com

Abi e le Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 24/1/2018

Tribuna Economica

Abi, pronte Linee guida immobili a garanzia crediti inesigibili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 23/1/2018

Milano Finanza

Abi, disponibili le Linee guida per la valutazione di immobili a garanzia di crediti inesigibili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 23/1/2018

Simplybiz.eu

Abi, pronte Linee guida immobili a garanzia crediti inesigibili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 23/1/2018

TGCOM24

Mattone senza incanto

Sempre meno aste

Data: 22/1/2018

L'Economia del Corriere della Sera

Casa, Bot, arte, non profit

Tutti gli sconti del Fisco

Data: 22/1/2018

Il Sole 24 Ore

Fisco e oneri più leggeri con i benefici prima casa

Agevolazioni

Data: 17/1/2018

Il Messaggero/Casa