



## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Il prezzo delle abitazioni di seconda mano cala dello 0,6% nel mese di gennaio – Idealista.it
- Ancora in aumento il numero di chi offre la propria casa in nuda proprietà – Immobiliare.it
- Trend locazioni residenziali – Tecnocasa
- Rendimenti: volano i locali commerciali (8,6%), cresce il residenziale (5,7%) – Idealista.it

## MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Bussola Mutui: IV Trimestre 2017 – Crif e MutuiSupermarket
- Barometro mutui – Crif
- Mutui: in 4 anni aumentano gli Under 30 e i lavoratori a tempo indeterminato – Facile.it e Mutui.it
- Tasso variabile al minimo storico, ma vince ancora il fisso – MutuiOnline.it

## NEWS

- La ricchezza non finanziaria in Italia – Istat

## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

### IL PREZZO DELLE ABITAZIONI DI SECONDA MANO CALA DELLO 0,6% NEL MESE DI GENNAIO – IDEALISTA.IT

I prezzi delle abitazioni di seconda mano in Italia sono calati dello 0,6% a gennaio, a una media di 1.810 euro/m<sup>2</sup>, dunque un quadro ancora tendenzialmente negativo e, se si considera il dato di gennaio 2017 (1.895 euro/m<sup>2</sup>), il calo interannuale è di 4,4 punti percentuali. Le Regioni in saldo positivo nel mese di gennaio sono 8, con il balzo più significativo in Piemonte (2%), seguito da Emilia Romagna (0,7%) e Sardegna (0,6%); prezzi stabili in Liguria, mentre tutte le altre Regioni segnano battute d'arresto con i cali più significativi nel Lazio (-3%), seguito da Umbria (-2,4%) e Puglia (-1,6%). A livello di valori nominali la Liguria si consolida come Regione più cara per chi acquista casa con una media di 2.614 euro/m<sup>2</sup>, seguita da Valle d'Aosta 2.438 euro/m<sup>2</sup> e Lazio 2.377 euro/m<sup>2</sup>; in fondo alla graduatoria dei valori stazionano Calabria (897 euro/m<sup>2</sup>), Molise (1.012 euro/m<sup>2</sup>) e Sicilia (1.138 euro/m<sup>2</sup>). Invece, la situazione in Provincia è sempre a macchia di leopardo, con variazioni negative in 55 Province su 107: i cali più marcati a gennaio spettano a Terni (-6%) e Fermo (-4,8%), seguite da Frosinone e Viterbo, entrambe giù del 3,8%; i rimbalzi maggiori si sono registrati ad Alessandria (8,6%), Lodi (6,8%) e Benevento (5,8%). Il ranking delle Province più care vede in testa Savona (3.369 euro/m<sup>2</sup>), seguita da Bolzano (3.149 euro/m<sup>2</sup>) e Imperia (2.691 euro/m<sup>2</sup>); invece, nella parte bassa della graduatoria ci sono 17 aree con valori che non superano i 1.000 euro/m<sup>2</sup>, da Ragusa (991 euro/m<sup>2</sup>), al fanalino di coda Biella, con i suoi 649 euro/m<sup>2</sup>. Nonostante il calo tendenziale di gennaio, i Capoluoghi che hanno invertito la tendenza sono 62 su 104 monitorati: Alessandria (7,2%), Fermo (5,9%) e Cuneo (5%), segnano gli incrementi maggiori, ma l'anno si è aperto all'insegna dei recuperi anche per i principali mercati cittadini, come attestano le performance positive di Torino (4,3%), Napoli (3,1%), Milano (1,5%), Bologna (1,1%) e Firenze (0,6%); Roma e Venezia restano in terreno negativo, con un calo dello 0,7%; in forte calo Frosinone (-5%), Viterbo (-4,7%) e Belluno (-4%), le città dove i proprietari hanno maggiormente dovuto rivedere le proprie pretese. Nella graduatoria dei prezzi Venezia (4.347 euro/m<sup>2</sup>) è la città più cara davanti a Firenze (3.459 euro/m<sup>2</sup>) e Bolzano (3.423 euro/m<sup>2</sup>); ultima nella graduatoria è Biella con 725 euro/m<sup>2</sup> davanti a Caltanissetta (747 euro/m<sup>2</sup>) e Alessandria (847 euro/m<sup>2</sup>).

### ANCORA IN AUMENTO IL NUMERO DI CHI OFFRE LA PROPRIA CASA IN NUDA PROPRIETÀ – IMMOBILIARE.IT

Nonostante un migliore clima di fiducia tra i cittadini e l'introduzione di nuove formule di credito agli anziani, come il prestito vitalizio ipotecario, in Italia continua ad aumentare l'offerta di immobili in nuda proprietà e, secondo questa analisi, il numero di annunci con questa formula è anche cresciuto del 3,2% negli ultimi cinque anni. Tra le città campione dell'analisi Napoli è l'esempio di come la vendita di nuda proprietà si sia diffusa anche nel Meridione: l'offerta è aumentata del 2,4%

rispetto al 2013 e si tratta di una delle poche città in cui anche la domanda risulta cresciuta (+0,9%); è però Genova la città in cui il numero di annunci di vendita in nuda proprietà cresce a ritmi più sostenuti: un mercato immobiliare e un'economia che ancora stentano a ripartire hanno portato a un aumento dell'offerta del 6,7% in cinque anni, a fronte di un calo del prezzo medio delle case cedute in nuda proprietà pari al 29%; anche a Torino gli annunci sono cresciuti maggiormente rispetto alla media e, rispetto al 2013, si è rilevato un aumento dell'offerta del 5,6% e una diminuzione del prezzo medio richiesto del 27%. I prezzi degli immobili in vendita in nuda proprietà, che si trovano per lo più in stabili economici dislocati nelle periferie, variano dai 131.800 euro di Napoli ai 214.600 euro di Roma. Lo sconto medio rispetto al valore di mercato è mediamente pari al 22% ma a Napoli le proprietà cedute con questa formula consentono di risparmiare quasi il 40% rispetto ad abitazioni di pari valore. Chi compra una casa in nuda proprietà a Firenze riesce a tagliare la spesa del 34%; seguono per entità gli sconti che si possono ottenere a Milano (-23%), Roma (-19%) e Torino (-11%). A fronte di prezzi più bassi, lo scarto a Genova è il più ridotto, pari all'8% rispetto a una vendita comune. La domanda, concentrata nei grandi centri in quanto mossa da intenzioni di investimento, rimane stabile (-0,3% rispetto al 2013) e solo a Torino si è registrato un incremento evidente, pari al 5,3%.

#### **TREND LOCAZIONI RESIDENZIALI – TECNOCASA**

Nel 2008 i canoni di locazione hanno registrato un ribasso generalizzato; si tratta dell'anno in cui la stretta creditizia inizia a rallentare il mercato delle transazioni immobiliari, determinando un aumento di domanda di immobili in affitto ma, nonostante questo, i canoni diminuiscono perché c'è ancora tanta offerta sul mercato e perché i proprietari sono propensi a ribassarli. Inoltre, si intravede un altro cambiamento: i potenziali inquilini sono sempre più attenti alla qualità dell'immobile da affittare, prediligendo quelli in buono stato e quelli ben arredati; questo anche grazie all'abbondante offerta immobiliare presente sul mercato. Nel 2009 si confermano le tendenze finora descritte. Nel 2010 in alcune grandi città l'aumento della domanda si fa sentire sui valori, stabilizzandoli; i proprietari delle abitazioni diventano selettivi nella scelta dell'inquilino, temendo eventuali morosità. Questa tendenza continua anche nel 2011 e nel 2012. Nel 2013 i canoni di locazione si abbassano ulteriormente diminuendo del 4% e le motivazioni si racchiudono in un aumento dell'offerta, nella diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e nella volontà dei proprietari di andare incontro agli inquilini 'affidabili' ribassando i canoni; infatti, aumenta la rigidità da parte dei proprietari che vogliono sempre più garanzie per affittare un immobile. Nel 2014 i canoni di locazione sono ancora in discesa a causa della diminuita disponibilità di spesa dei potenziali inquilini e dall'aumentata offerta sul mercato di immobili in affitto ma il II semestre vede un lieve rialzo dei canoni di locazione in alcune aree delle grandi città; la maggioranza di coloro che cerca casa in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale, insieme a chi si trasferisce per lavoro e per motivi di studio; il contratto più praticato è quello a canone libero

ma aumenta l'appeal del contratto a canone concordato, grazie anche alla cedolare secca agevolata che in alcune città come Verona e Bologna prevale sulle altre tipologie contrattuali. Nel 2015 i canoni di locazione nelle grandi città hanno segnato una diminuzione dello 0,8% per i monolocali, dello 0,5% per i bilocali e un aumento dello 0,3% per i trilocali; non si riscontrano importanti cambiamenti rispetto all'anno precedente se non un lieve aumento dei canoni di locazione nel II semestre del 2015; invece, è importante sottolineare anche per questo anno un incremento del ricorso al canone concordato (20,3% dei contratti stipulati attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa). Nel 2016 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +0,8% per i monolocali, +1,2% per i bilocali e +1,2% per i trilocali; su tutte le tipologie, per la prima volta, si vede un segnale positivo, attribuibile prevalentemente a una diminuzione dell'offerta immobiliare e a una migliore qualità della stessa; quello che è cambiato sensibilmente col tempo è l'utilizzo del canone concordato che, a livello nazionale, si è attestato intorno al 27,2%, trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini (e in un anno è passato dal 20,3 % del II semestre del 2015 al 27,2% dello stesso periodo del 2016). 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; i segnali positivi continuano e sono attribuibili prevalentemente a una diminuzione dell'offerta e a una migliore qualità della stessa. Il 60% della domanda è rappresentata da coloro che cercano l'abitazione principale e il canone concordato si è attestato intorno al 28,1%, trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini ma il contratto a canone libero resta quello maggiormente stipulato (57,8%); le tipologie più affittate sono i bilocali (39,6%) e, a seguire, il trilocale (34,7%).

#### **RENDIMENTI: VOLANO I LOCALI COMMERCIALI (8,6%), CRESCE IL RESIDENZIALE (5,7%) – IDEALISTA.IT**

Il rendimento dei prodotti immobiliari è aumentato in tutti i segmenti di mercato negli ultimi 12 mesi, superando almeno di due volte e mezzo i ritorni garantiti dai titoli di Stato a 10 anni. Secondo l'analisi – che mette in relazione i prezzi di vendita e di affitto delle diverse tipologie immobiliari per calcolare il loro rendimento lordo – l'investimento più redditizio è quello nel segmento commerciale, con un ritorno pari all'8,8% rispetto al 7,6% di 12 mesi fa; sono in crescita anche uffici (7,2%) e box (5,6%). L'aumento della domanda di affitti ha incrementato i rendimenti nel residenziale, passati dal 5,3% del IV trimestre del 2016 al 5,7% dello stesso periodo del 2017. Per quanto riguarda i rendimenti nel residenziale, tra i capoluoghi italiani Biella è la più redditizia con un ritorno medio dell'8,7%, seguita da Trapani e Alessandria, entrambe al 7,9%; all'opposto vi sono Siena (3,7%), fanalino di coda davanti a Venezia (3,9%) e Pesaro (4%); tra i grandi mercati Milano e Torino crescono al ritmo del 6,4%, Roma si ferma al 5,2% e Napoli al 4,2%. Acquistare un locale commerciale per affittarlo offre il beneficio maggiore di tutti i prodotti immobiliari analizzati: Milano (12,9%), occupa il primo posto del ranking dei rendimenti nel settore retail, seguita da Parma e Como con una redditività del 12,8%; a Roma la redditività è del 10,7% e a Napoli si scende al 9,3%; dal lato opposto, i rendimenti meno attrattivi per gli investitori si registrano a Forlì (5,3%),

Arezzo (4,9%) e Ferrara (3,8%). Nel settore degli uffici Modena (9%) è al top della graduatoria che vede al secondo posto Verona (7,8%), quindi Livorno (7,6%); a Milano i rendimenti si fermano al 6,9%, a Roma al 5,9% ma i rendimenti più bassi tra i centri rilevati si registrano a Genova, fanalino di coda con un rendimento medio pari al 4,5%, seguita da Ferrara e Bologna, entrambe al 5,1%. I box auto rimangono il prodotto meno profittevole per gli investitori in quasi tutti i mercati monitorati, con rendimenti lordi comunque nettamente superiori ai buoni a 10 anni: in questo report è stato possibile monitorare i dati di 9 delle maggiori città italiane con una graduatoria che vede Palermo (7,2%), leader e Catania (3,9%) fanalino di coda; Milano (5,6%) si situa esattamente sulla media nazionale, a Roma si sale al 6,1%. Il rendimento da affitto viene inteso al lordo di imposte (Imu, cedolare secca) e le spese di gestione

## **MUTUI**

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

In dicembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,9% su base annua (1,4% in novembre). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,8% (2,9% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dello 0,2% (0,4% in novembre). I depositi del settore privato sono aumentati del 4,4% su base annua (4,6% in novembre); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 16,1% (-16,3% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 10,4% su base annua (erano diminuite del 6,4% 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 2,27% (2,32% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,03%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,50% (1,49% in novembre); 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'1,16%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati dello 0,38%.

---

### **BUSSOLA MUTUI: IV TRIMESTRE 2017 – CRIF E MUTUISUPERMARKET**

Anche nel IV trimestre 2017 continua il rallentamento della domanda di mutui con finalità surroga: questa, infatti, diminuisce il suo peso passando dal 47% del totale rilevato sul canale online (che rappresenta una vera e propria cartina di tornasole per questo segmento), nel IV trimestre 2016 al 28% del IV trimestre 2017. Allo stesso tempo la domanda di mutui con finalità acquisto sullo stesso periodo passa dal 41% del totale al 62%, trainata da un mercato delle compravendite sempre in crescita, seppur a ritmi inferiori rispetto agli ultimi trimestri. La sensibile riduzione del numero di richieste con finalità surroga impatta positivamente l'importo medio del mutuo richiesto che nel IV trimestre 2017 a livello di sistema raggiunge i 126.973 euro, in crescita rispetto ai 125.449 euro del

trimestre precedente. Sempre da correlarsi alle dinamiche di richiesta mutuo da parte di privati e famiglie, il forte calo della domanda con finalità surroga registrato nel corso degli ultimi trimestri, non sufficientemente compensato da un proporzionale aumento della domanda con finalità acquisto, risulta in un rallentamento dei nuovi flussi di mutui erogati: nel III trimestre 2017 i dati Banca d'Italia evidenziano una contrazione dei nuovi flussi pari al -6,4% rispetto al III trimestre 2016. Per i primi 9 mesi del 2017 la dinamica delle nuove erogazioni rimane a ogni modo positiva, con flussi in aumento del +0,3% rispetto ai primi 9 mesi del 2016. Anche nel IV trimestre 2017 si rileva una situazione di sostanziale stabilità degli spread medi di offerta per mutui a tasso variabile e mutui a tasso fisso rispetto a quanto registrato durante il III trimestre dell'anno. Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, la media trimestrale dei migliori spread per mutui a tasso variabile si assesta attorno all'1% mentre la media dei migliori spread per mutui a tasso fisso si stabilizza attorno allo 0,3%. La crescita del numero di compravendite residenziali risulta a ogni modo in decelerazione a partire dal II trimestre 2016. Questo rallentamento del ritmo di crescita delle compravendite residenziali si accompagna a un'ulteriore riduzione dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo, prezzi che registrano nel IV trimestre 2017 una contrazione pari al -3,5%. Approfondendo il trend dei prezzi/mq sul IV trimestre 2017 a livello geografico, la contrazione maggiore si registra nel Centro Italia, con un -7% rispetto al IV trimestre 2016, mentre nelle macro aree Nord-Est e Sud e Isole si registrano riduzioni rispettive del -2,5% e -2,7%; l'area Nord-Ovest, infine, registra un -0,5%. A valle di questo ultimo calo delle quotazioni, il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario nel 2017 risulta in calo del -4,1% rispetto al 2016 mentre il prezzo/mq sul periodo 2010/2017 segna un decremento medio a livello nazionale pari addirittura al -22,2%. In particolare, a trainare il calo del prezzo/mq degli immobili sul 2017 sono gli immobili usati, con un -5,4% delle loro quotazioni rispetto al 2016, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili resta pressoché invariato, segnando un +0,2%.

#### **BAROMETRO MUTUI – CRIF**

Dopo un 2017 interamente caratterizzato da variazioni negative, il 2018 si apre con un rallentamento delle interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relative alla richiesta di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane. Nello specifico, il fenomeno delle surroghe risulta in significativa contrazione e incide negativamente sulla performance dell'intero comparto, che nel mese di gennaio fa complessivamente registrare un -10,8% rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente. A mitigare l'andamento negativo delle richieste si segnala nel primo mese dell'anno una nuova crescita dell'importo medio, che si attesta su 125.724 euro (+3,7% rispetto a gennaio 2017), confermando il trend di costante incremento rispetto al 2017. Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, a gennaio le preferenze degli italiani si sono

orientate primariamente verso la classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,3% del totale ma, complessivamente, si segnala il progressivo spostamento verso le fasce di importo più contenuto. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe in base alla durata, invece, nel mese di gennaio appena concluso è la classe compresa tra i 16 e i 20 anni di durata quella in cui si concentra la quota maggioritaria di richieste, con il 25,2% del totale, seguita dalla fascia tra i 26 e i 30 anni, con il 23%. A fronte del quasi azzeramento delle richieste di durata inferiore ai 5 anni, fascia in cui tipicamente si concentrano le surroghe, continua lo spostamento delle richieste verso piani di rimborso sempre più lunghi, con oltre i 2/3 delle pratiche che prevede una durata superiore ai 25 anni.

#### **MUTUI: IN 4 ANNI AUMENTANO GLI UNDER 30 E I LAVORATORI A TEMPO INDETERMINATO – FACILE.IT E MUTUI.IT**

Negli ultimi anni la percentuale di lavoratori con contratto a tempo indeterminato e di Under 30 che si sono rivolti a un istituto di credito per richiedere un mutuo è aumentata, così come l'attenzione data loro dalle banche: è questa una delle principali evidenze emerse dall'approfondita analisi che ha voluto fotografare l'evoluzione del settore mutui attraverso l'esame di un campione di 50.000 domande di finanziamento per l'acquisto di un immobile (sia esso prima o seconda casa), presentate tramite i due portali tra il 1 gennaio 2013 e il 31 dicembre 2017. Il primo dato che emerge dall'analisi è quello legato ai lavoratori con contratto a tempo indeterminato, che nel corso dei quattro anni hanno visto incrementare notevolmente la loro quota percentuale sul totale dei richiedenti; se si guarda alle domande di finanziamento la percentuale di aspiranti mutuatari con contratto di lavoro a tempo indeterminato è passata dal 77% del 2013 all'81% del 2017. Invece, se si guarda ai mutui erogati, nel 2013 quelli concessi a lavoratori con contratto a tempo indeterminato erano l'81% del totale mentre nel 2017 sono diventati l'86%. Nello stesso periodo è diminuita la quota percentuale di lavoratori a tempo determinato che si sono rivolti alle banche; se si guarda al totale richieste di mutuo, il valore è passato dal 3% del 2013 al 2% del 2017, se invece si guarda ai mutui erogati è calato dal 2,4% all'1,9%. Altro importante cambiamento nella domanda di mutui è stato fotografato nel segmento degli Under 30 che si rivolgono a una banca e, in particolare, di quelli con contratto a tempo indeterminato, categoria che nel corso dei 4 anni è cresciuta erodendo sempre di più la fetta di giovani con contratto a tempo determinato e liberi professionisti: analizzando le richieste di mutuo, la percentuale di aspiranti mutuatari con meno di trent'anni è aumentata sensibilmente, passando dal 3% del 2013 ad addirittura il 31% di fine 2017. C'è da sottolineare che per questa categoria di richiedenti sono cambiate anche le condizioni lavorative dichiarate nel momento in cui è stata presentata domanda; se nel 2013 solo il 75,55% aveva un contratto a tempo indeterminato, nel 2017 la percentuale è salita di oltre 9 punti, arrivando all'84,66%. Trend analogo emerge dall'analisi dei mutui erogati; la percentuale di Under 30 che è riuscita a ottenere il finanziamento è passata dal 2% del totale nel 2013 al 12% nel 2017

e, tra questi, la percentuale di giovani con contratto a tempo indeterminato è cresciuta dal 70% del 2013 all'87,29% del 2017. Il miglioramento delle condizioni generali insieme ai tassi di interesse da tempo ai minimi storici hanno determinato non solo un aumento percentuale dei lavoratori a tempo indeterminato e degli Under 30 che si sono rivolti alle banche, ma anche una crescita di quanto questi hanno richiesto e ottenuto. L'importo medio richiesto dai lavoratori a tempo indeterminato è passato dai 122.600 euro del 2013 ai 130.237 euro del 2017 (+6,2%); l'erogato, invece, è aumentato da 117.700 euro del 2013 ai 128.770 euro del 2017 (+9,4%). Anche gli Under 30 hanno chiesto e ottenuto importi più elevati; la richiesta media è passata da 104.623 euro del 2013 a 122.900 euro del 2017 (+17,5%), l'erogato da 101.900 euro a 121.460 euro (+19,2%). Il progressivo aumento della quota di Under 30 ha determinato, inoltre, una diminuzione dell'età media dei lavoratori con contratto a tempo indeterminato che si sono rivolti a un istituto di credito e, tra coloro che hanno ottenuto il mutuo, l'età media è passata da 42 a 39 anni (- 7%), mentre se ci si limita ai richiedenti la riduzione è stata del 9%.

#### **TASSO VARIABILE AL MINIMO STORICO, MA VINCE ANCORA IL FISSO – MUTUIONLINE.IT**

Il mutuo a tasso fisso è ancora il più amato dagli italiani, ma a segnare il record di ribassi nel mese di gennaio c'è ancora il tasso variabile. L'ultimo Osservatorio rende noti i dati delle rilevazioni di inizio anno e a sorprendere c'è ancora un minimo storico del tasso variabile: 0,92% contro 0,93% del mese di dicembre, un valore mai segnato dal 2006, quando era partito con un 4,28%, arrivando a misurare nel 2008, periodo di massima auge del mercato immobiliare, il 5,48%. Eppure gli italiani continuano ad acquistare la loro assicurazione sul futuro con un mutuo a tasso fisso, invogliati dalla battaglia che ormai da qualche tempo le banche conducono sul mercato a colpi di offerte e spread al ribasso. Dal IV trimestre del 2017 a questo primo periodo del nuovo anno le richieste di mutui a tasso fisso sono aumentate del 3,6%, portando al 79,6% la percentuale rilevata sul totale del campione. Il tasso variabile riduce ancora la sua fetta di domanda e scende al 17,8% (era 20,8%), e così anche il variabile con Cap che diventa l'1,7% contro il 2,3% di fine 2017. Più equilibrato invece il dato sulle erogazioni, che vedono ridursi la percentuale di inizio anno al 72,2% (76,6% prima), segno che le banche accondiscendono alle richieste e si garantiscono clienti a lungo termine ma cercano di proporre anche altre soluzioni di mutuo comunque convenienti. Altro dato interessante riguarda il valore in percentuale dell'immobile in garanzia sul finanziamento: perde quasi due punti percentuali il range 70-80%, segnando il 37,3% delle richieste e guadagna invece il 2,5% l'intervallo di loan-to-value minore o uguale al 50%. Acquistare casa adesso con un mutuo diventa molto conveniente quando si dispone di un gruzzolo che permette di ridurre al 50% o più il loan-to-value, perché a queste condizioni le banche rischiano meno e riescono a praticare condizioni decisamente più vantaggiose: l'inversione di tendenza si ripercuote inevitabilmente sulle banche che fanno rilevare dal lato delle erogazioni un incremento del 2,3% della fascia di loan-to-value 50-70%, valore all'interno del quale riescono ancora a mantenere condizioni buone e spread



convenienti. Calano gli importi medi richiesti ed erogati dopo l'entusiasmo di fine anno scorso: 127.930 euro per la domanda (era 128.581 l'ultimo trimestre 2017) e 123.028 euro per le concessioni (123.616 prima); entrambi i valori sono comunque più alti rispetto alla media rilevata lo scorso anno. Fa specie, dopo il ridimensionamento straordinario dei valori durante la seconda metà del 2017, la risalita delle surroghe sia dal lato della domanda che dell'offerta: l'Osservatorio segna in questo primo periodo dell'anno rispettivamente il 48,5% (44,6% le richieste nel IV trimestre del 2017) e il 47,4% (41,3% i mutui con finalità surroga erogati dalle banche nel periodo precedente). Come si spiega questo fenomeno? Probabilmente, anche coloro che non pensavano a una sostituzione del mutuo hanno voluto cercare un risparmio maggiore approfittando delle condizioni attuali di convenienza dei finanziamenti. Per quanto riguarda il profilo del mutuatario-tipo emerge che chi stipula un mutuo ha per lo più fra i 36 e i 45 anni, è del Nord e ha un impiego a tempo indeterminato, basti pensare che dal 2006 a oggi gli istituti di credito hanno concesso mutui in più di 8 casi su 10 a chi presentasse la garanzia di un impiego fisso, presupposto essenziale per ridurre l'esposizione al rischio per il periodo di durata del finanziamento.

## **NEWS**

### **LA RICCHEZZA NON FINANZIARIA IN ITALIA – ISTAT**

L'Istat diffonde i dati riguardanti il valore delle principali attività non finanziarie detenute da Famiglie, Società e Amministrazioni pubbliche per gli anni 2005-2016. Per la prima volta è fornito anche il valore del livello delle scorte, disponibile dal 2012. Nel 2016 il valore dello stock di attività non finanziarie possedute dall'insieme dei settori istituzionali in Italia è pari a 9.561 miliardi di euro. Oltre l'84% dello stock di attività non finanziarie è costituito da immobili; quelli residenziali pesano per il 60% e quelli non residenziali per più del 24%. Gli altri beni di capitale fisso, materiale e immateriale rappresentano più del 9%; le scorte pesano circa il 4%, i terreni agricoli meno del 3% del totale. Le Famiglie detengono il 92% del valore del patrimonio residenziale complessivo e lo stock abitativo è cresciuto in valore del 76% tra il 2001 e il 2016 ma la discesa dei prezzi sul mercato immobiliare residenziale che si registra dal 2012 ha indotto una riduzione del valore medio delle abitazioni, con una conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa (-1,7% in media annua); dal 2016 la tendenza negativa è rallentata (-1,3%). Le Società non finanziarie possiedono più del 55% degli immobili non residenziali, le Famiglie produttrici circa il 30% e le Amministrazioni pubbliche circa l'11% del totale. Nel 2016 lo stock degli altri beni di capitale fisso diversi dagli immobili è detenuto per circa il 76% dalle Società non finanziarie, per il 14% dalle Amministrazioni pubbliche e per circa il 10% dalle Famiglie; nello stesso anno, il 92% delle scorte è in possesso delle Società non finanziarie. Lo stock di terreni agricoli è per quasi il 90% di proprietà delle Famiglie. Nel 2016 prosegue la contrazione, iniziata nel 2013, del valore dello stock di beni durevoli delle Famiglie.

## Rassegna Stampa

### **Un bel mestiere: l'home stager**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 15/2/2018

Corriere della Sera.it/Blog

### **Stazioni appaltanti certificate**

Nuovo Codice Appalti

Data: 13/2/2018

Italia Oggi

### **Il mattone rende di più**

Dati Idealista.it

Data: 12/2/2018

L'Economia del Corriere della Sera

### **In dieci anni di crollo continuo dei prezzi**

Il peso del mattone sul Pil si è dimezzato

Data: 12/2/2018

La Repubblica/A&F

### **Acquistare all'asta con il mutuo**

Convenzione Abi e Tribunali

Data: 11/2/2018

Il Mattino

### **Ristagna il mercato del mattone**

Dati Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia

Data: 10/2/2018

Corriere dell'Umbria

### **Restano stazionari i prezzi degli affitti**

Dati Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia

Data: 10/2/2018

Corriere dell'Umbria

### **Sulla casa 50 miliardi di tasse.Troppe**

Dati Confedilizia

Data: 8/2/2018

Il Tempo

### **Tornano a salire i prezzi delle case**

Dati Agenzia S&P

Data: 8/2/2018

Libero

### **La city milanese nell'area dell'Expo**

Riassetto urbanistico

Data: 7/2/2018

Sole 24 Ore

### **Bonus arredi ritoccato**

Poker di provvedimenti con le modifiche ai dati del modello 730

Data: 7/2/2018

Italia Oggi

### **Immobili, tributi a 50 mld l'anno**

Dati Confedilizia

Data: 7/2/2018

Italia Oggi

### **Ora il mattone torna a ballare**

Oltre 3mila chance per gli agenti

Data: 6/2/2018

Corriere della Sera/ Trovalavoro

### **Bonus mobili, ma solo per pochi**

Sportello fisco

Data: 4/2/2018

Il Messaggero

### **Sgravi e detrazioni fiscali valgono 142 miliardi**

Indagine Cgia Mestre

Data: 4/2/2018

Il Gazzettino

## **Nel 2018 sarà ripresa**

Dati Pwc

Data: 3/2/2018

Milano Finanza

## **Tassi ai minimi, la fine di un'era?**

In Italia gli interessi variabili più convenienti d'Europa

Data: 3/2/2018

Milano Finanza