



## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- **Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat**
- **I prezzi delle case: IV trimestre 2017 – Eurostat**
- **Case, prezzi nel I trimestre 2018 – Idealista.it**
- **Nei primi tre mesi del 2018 il calo dei prezzi si è arrestato solo al Nord Italia – Immobiliare.it**

## MUTUI

- **Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia**
- **Barometro: marzo 2018 – Crif**
- **Osservatorio mutui – MutuiOnline.it**

## NEWS

- **Sentiment del mercato immobiliare: III quadrimestre 2017 – Università degli Studi di Parma, Sorgente Group e Federimmobiliare**

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT**

Nel IV trimestre 2017, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,3% nei confronti dello stesso periodo del 2016 (-0,8% nel III trimestre). La flessione tendenziale è dovuta al calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,5%, in attenuazione da -1,3% del trimestre precedente), mentre quelli delle abitazioni nuove rallentano, registrando una variazione nulla (da +0,5% del III trimestre). Il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si conferma negativo seppure in riduzione (-0,5%, da -1,8% del trimestre precedente). Su base congiunturale il lieve incremento dell'IPAB è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni nuove (+0,7%), mentre quelli delle abitazioni esistenti risultano stabili. In media, nel 2017 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,4% rispetto al 2016 (quando la variazione sul 2015 era stata pari a -0,8%), sintesi di un aumento dei prezzi per le abitazioni nuove (+0,1%) e di una diminuzione per quelle esistenti (-0,6%). Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2018 risulta invece pari a -0,1%. Pur trattandosi del sesto anno consecutivo di flessione dei prezzi delle abitazioni, la diminuzione del 2017 è la più contenuta dal 2012 e si è manifestata in presenza della conferma dei segnali di ripresa dei volumi di compravendita. Rispetto al 2010, nel 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-1,4% per le abitazioni nuove, -20,5% per le esistenti).

### **I PREZZI DELLE CASE: IV TRIMESTRE 2017 – EUROSTAT**

Secondo i dati dell'ufficio europeo di statistica in Europa i prezzi delle case continuano ad aumentare e nel IV trimestre del 2017, rispetto allo stesso trimestre del 2016, l'aumento è stato del 4,2% nell'Area euro e del 4,5% nell'Unione europea a 28. A trainare il mercato continentale sono Irlanda (+11,8%), Portogallo (+10,5%) e Slovenia (+10%), mentre l'unica in campo negativo è l'Italia con il -0,38%.

### **CASE, PREZZI NEL I TRIMESTRE 2018 – IDEALISTA.IT**

Continua a cadere il valore nominale delle case di seconda mano in Italia, che segna un decremento dell'1,2% nel I trimestre dell'anno. Secondo i dati, il prezzo delle abitazioni è sceso fino a una media di 1.799 euro/mq dopo i mesi invernali e non si attenua la tendenza ribassista del mattone che fa registrare un -3,8% su base annua. E' un dato che fotografa fedelmente l'andamento contrastato del mercato, con segnali di recupero nei grandi centri e nelle aree cittadine più richieste, mentre nei mercati provinciali si assiste alla svalutazione costante del mattone. La ripresa selettiva dei valori immobiliari è dovuta solo in parte a motivi economici e fa i conti con una fase di profonda trasformazione della società italiana, dove i nuclei familiari si sono

ridotti, la popolazione invecchia e c'è un surplus di immobili di ampia metratura difficili da piazzare e concentrati nelle aree metropolitane e in provincia, tutti fattori che finiscono per pesare sull'andamento generale dei prezzi. Il trend negativo dei valori immobiliari investe tutte le regioni italiane, a eccezione del Piemonte (0,9%) e del Trentino Alto Adige (0,1%). Tutte le altre regioni chiudono il trimestre in saldo negativo con i ribassi maggiori nelle Marche (-2,9%) e in Umbria (-2,3%); cali superiori all'1% in altre 9 regioni, guidate dal -1,9% di Lazio e Abruzzo. La Liguria si conferma la regione con i prezzi più elevati, a una media di 2.594 euro/m<sup>2</sup>, seguita dalla Valle d'Aosta (2.426 euro/m<sup>2</sup>) e dal Trentino Alto Adige (2.406 euro/m<sup>2</sup>). La regione più economica è la Calabria, con 889 euro/m<sup>2</sup>, davanti al Molise (1.009 euro/m<sup>2</sup>) e alla Sicilia (1.122 euro/m<sup>2</sup>).

### **NEI PRIMI TRE MESI DEL 2018 IL CALO DEI PREZZI SI È ARRESTATO SOLO AL NORD ITALIA – IMMOBILIARE.IT**

In un quadro di compravendite in costante aumento e di un ritrovato senso di fiducia verso il mattone, i prezzi degli immobili residenziali non sembrano ancora giovare di questo trend e le oscillazioni rimangono in territorio negativo. Secondo l'Osservatorio sul mercato residenziale, relativo al I trimestre 2018, a livello nazionale i valori sono scesi dello 0,2% e il Nord Italia è l'unica area del Paese dove il calo sembra essersi arrestato, mentre nelle tre macro-aree i prezzi hanno perso lo 0,5% nei primi tre mesi dell'anno e, invece, il calo al Centro è più contenuto, con valori in discesa dello 0,3%. Se a livello nazionale il prezzo medio per l'acquisto di un immobile residenziale, a marzo 2018, è stato pari a 1.895 euro/mq, questo valore sale a 2.275 euro/mq al Centro e a 1.918 euro/mq al Nord; al Sud i prezzi sono più bassi e si spendono mediamente 1.583 euro/mq. Prosegue a inizio anno il cammino verso la ripresa dei prezzi immobiliari cominciato nelle grandi città già a fine 2017: i centri con oltre 250mila abitanti hanno visto infatti salire i valori delle abitazioni dello 0,3% in tre mesi; al contrario, continua la discesa dei prezzi nei capoluoghi con meno di 250mila abitanti, dove in un trimestre si è perso lo 0,7%. Le due diverse tendenze hanno ampliato la forbice dei prezzi medi rilevati in queste due realtà: nei grandi centri si spendono in media 2.547 euro/mq contro i 1.643 euro/mq delle città più piccole. Il 2018 è partito positivamente per quasi la metà dei capoluoghi italiani, che hanno chiuso il I trimestre con un aumento dei prezzi richiesti per le compravendite. Sono Venezia, Firenze e Bologna le tre città dove la risalita dei valori immobiliari è più evidente: nella Laguna i 2.861 euro/mq sono frutto di un aumento trimestrale dell'1,7%; nel capoluogo toscano, che con i suoi 3.580 euro/mq rimane quello più caro in assoluto, i prezzi sono cresciuti dell'1,6%; a Bologna l'oscillazione ha registrato il +1,5% (con una richiesta media di 2.697 euro/mq). Positivo anche l'andamento dei prezzi a Milano dove, a fronte di un aumento dello 0,6% in tre mesi, si è consolidato il sorpasso sui costi del mattone a Roma, città in cui si spendono in media 3.224 euro/mq (-0,2%) contro i 3.256 euro del capoluogo meneghino. Gli altri capoluoghi di regione in cui il 2018 è partito con oscillazioni dei prezzi in positivo sono Napoli (+0,3%), Trento (+0,6%), Aosta (+0,7%) e Trieste (+0,8%). Dall'altra parte, nei

primi tre mesi del 2018 i valori sono scesi di oltre l'1% a Campobasso (-1,9%), Genova (-1,1%) e Torino (-1%). Più contenute le oscillazioni dei restanti capoluoghi di regione.

## **MUTUI**

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

In febbraio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,4% su base annua (2,7% in gennaio). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,8% (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,2% (2% in gennaio); i depositi del settore privato sono aumentati del 5,5% su base annua (come nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 19% (-16,7% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 10,8% su base annua (erano diminuite del 9,2% in gennaio). I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,25% (2,27% in gennaio) e quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,44%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,54% (1,42% in gennaio); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,99%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,08%, mentre i tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,39%.

### **BAROMETRO: MARZO 2018 – CRIF**

Il mese di marzo vede una nuova contrazione (-8,4%), del numero di richiesta di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane, dato che porta la performance cumulata nel I trimestre dell'anno a un calo complessivo del -8,9% rispetto allo stesso periodo del 2017. Tuttavia, tale flessione è più contenuta rispetto a quanto rilevato nei tre trimestri precedenti, essendosi ormai consolidata la frenata delle surroghe, fenomeno iniziato oltre un anno fa a seguito del progressivo ridursi del bacino potenziale di mutuatari per i quali l'operazione di rottamazione del finanziamento è ancora economicamente conveniente. Alla flessione del numero di richieste si contrappone, però, una crescita dell'importo medio richiesto, che nei primi tre mesi del 2018 fa segnare un confortante +1,7%, portando il valore medio a 126.025 euro. Anche in questo caso il dato è influenzato dalla minor incidenza delle surroghe, che per natura presentano un importo medio inferiore a quello dei nuovi mutui. Nello specifico, l'importo richiesto nel mese di marzo si è attestato a 126.256 euro, leggermente al di sopra del valore rilevato nel corrispondente mese del 2017 (+0,5%). Andando ad analizzare la distribuzione delle richieste, nei primi tre mesi dell'anno si osserva uno spostamento graduale dalla classe di importo inferiore ai 75.000 euro verso quelle al di sopra dei 150.00 euro. Per quanto riguarda invece la distribuzione delle richieste di nuovi mutui

e surroghe per classe di durata, nel I trimestre si registra uno slittamento verso le fasce comprese tra i 16 e i 30 anni (+3,3 punti percentuali), a cui corrisponde una parallela contrazione della classe compresa tra i 10 e i 15 anni (-3,1 punti percentuali rispetto al 2017). Le richieste di mutuo di durata inferiore ai 5 anni (tipicamente associate alle surroghe), mantengono una posizione marginale e in ulteriore riduzione di -0,8 punti percentuali rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. L'analisi prodotta da Crif sulla distribuzione per età del richiedente, infine, conferma che ancora una volta è la fascia d'età compresa fra i 35 e i 44 anni ad essere quella maggiormente rappresentata, con una quota pari al 34,5% del totale. Si osserva, però, un aumento delle richieste da parte delle fasce di età più giovani della popolazione, con quella compresa tra i 25 e i 34 anni che cresce di +1,2 punti percentuali rispetto al I trimestre 2017.

### **OSSERVATORIO MUTUI – MUTUIONLINE.IT**

Chi si aspettava che con il nuovo anno il trend dei mutui avrebbe preso un altro corso rispetto alle glorie degli ultimi due anni, ha dovuto ricredersi. Perché non solo i primi mesi del 2018 hanno confermato le condizioni favorevoli dei finanziamenti per la casa e il vantaggio di acquistare ricorrendo a un mutuo, ma hanno anche visto un superamento dei numeri da record registrati nei mesi precedenti. Uno dei fenomeni più interessanti che contribuisce ad accrescere la popolarità dei mutui è sicuramente quello dei tassi di interesse che non accennano ad alzarsi e, anzi, continuano a segnare nuovi minimi storici. Lo conferma il tasso fisso a 20 anni la cui migliore offerta, dopo essersi fermata per l'intero 2017 all'1,50%, ora ha toccato un nuovo record storico al ribasso portandosi all'1,40%. Ovvio quindi che, dando uno sguardo alle rilevazioni dell'Osservatorio, sembra di assistere a un vero e proprio déjà vu: le richieste di mutui a tasso fisso segnano nel I trimestre di questo anno il 78,6%, contro il 76% degli ultimi tre mesi del 2017. I tassi ai minimi si portano dietro la volontà da parte delle famiglie di approfittare della congiuntura positiva e garantirsi una sorta di assicurazione per il futuro: basti dire che il valore medio del tasso fisso sui mutui a 20 e 30 anni rilevato nel mese di marzo è pari all'1,92% (era 2,11% il mese di febbraio), l'ennesimo calo da un anno a questa parte. Da parte loro, le banche spingono sul tasso fisso per fidelizzare il cliente tagliando gli spread e riducendosi i margini di profitto, sicure tuttavia che a queste condizioni niente in futuro potrà essere offerto di meglio e indurre a cambiare banca. E così, dal lato delle erogazioni il dato rimane coerente, segnando i mutui a tasso fisso il 78% dell'offerta (era 76,8% nel IV trimestre 2017).

## NEWS

### **SENTIMENT DEL MERCATO IMMOBILIARE: III QUADRIMESTRE 2017 – UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PARMA, SORGENTE GROUP E FEDERIMMOBILIARE**

A differenza della precedente rilevazione si riscontra un aumento significativo di quanti percepiscono un miglioramento dell'economia in generale negli ultimi mesi, pari al 64,49% del campione. In particolare, nel II quadrimestre del 2017 è nulla la percezione di un trend negativo dell'economia, mentre uno 0,93% ritiene che l'economia sia molto migliorata. Con riferimento alla prospettiva futura (orizzonte temporale a 12 mesi), le risposte fornite dagli operatori intervistati indicano un sentiment di stabilità pari al 44,86% del campione, mentre il 48,60% prevede una situazione in miglioramento ma solo il 3,74% un evidente miglioramento. E' importante evidenziare che nessuno degli intervistati prevede un netto peggioramento e che solo il 2,80% del panel percepisce un andamento negativo dell'economica nei prossimi mesi. Si riscontra omogeneità di risposte tra l'analisi della situazione passata (ultimo anno) e le prospettive future (prossimo anno). Nella valutazione del III quadrimestre 2017, con specifico riferimento al settore immobiliare, il panel mostra un incremento tra gli operatori che ritengono di essere in una fase di miglioramento e coloro che invece percepiscono una situazione di stabilità; tuttavia, una piccola quota degli intervistati, pari al 3,74%, ritiene che l'attività complessiva del settore immobiliare sia peggiorata. L'aumento di intervistati che abbiano percepito una situazione di miglioramento del settore determina, di fatto, come la maggioranza del campione negli ultimi 12 mesi abbia riscontrato uno scenario di ottimismo. Il sentiment riscontrato nel settore immobiliare per i futuri 12 mesi prospetta una situazione migliore rispetto a quanto rilevato negli ultimi 12 mesi: il 63,55% (contro il 55,56% degli intervistati della rilevazione precedente), prevede un miglioramento dell'economia, mentre il 33,64% percepisce una situazione di stabilità; le due opzioni estreme, divise tra chi prevede un decisivo miglioramento dell'economia, 1,87%, e chi riscontra invece un altrettanto decisivo peggioramento, 0,93%, rende trascurabile queste fattispecie nell'analisi globale del sentiment. Quanto rilevato con riferimento al settore immobiliare tende a riflettersi sull'attività degli operatori: come per il settore nel suo complesso, anche per le singole attività il sentiment prevalente indica una stabilità (54,81%) o un miglioramento (36,54%) e solo il 5,77% degli intervistati segnala, con riferimento agli ultimi 12 mesi, una diminuzione delle proprie attività, mentre il 2,88% degli operatori segnala forti crescite. Nessun operatore indica, invece, gravi diminuzioni. Le aspettative sulle attività (aziendale o professionale), degli intervistati per i prossimi 12 mesi si dividono fra chi prevede una stabilità (32,38%) e chi un aumento (56,19%), chi addirittura un forte incremento (3,81%); solo una piccola quota degli intervistati presagisce una situazione in diminuzione (7,62%). Anche in questo caso nessuno degli intervistati pronostica una drastica diminuzione della propria attività. Le aspettative positive riferite alle singole attività si traducono nell'individuazione delle seguenti strategie di intervento: (i) effettuare nuovi investimenti, (ii) aumentare la visibilità e (iii)

sviluppare nuove linee di business. Nel complesso, come rilevato nel I quadrimestre, emerge nel panel degli intervistati la volontà di imprimere una decisa accelerazione alle proprie attività, mediante una pluralità di interventi. Elementi a comprova di queste percezioni sono il crescente numero di convegni di settore, la differenziazione delle asset class di investimento e la comparsa di nuovi strumenti tecnologici a supporto del real estate. Anche per questa rilevazione il sentiment dei prezzi di mercato degli immobili segnala indicazioni positive per tutte le asset class e tutti i comparti si muovono su un sentiero di crescita o di stabilità, anche alla luce delle importanti diminuzioni di prezzo riscontrate nel recente passato. Tuttavia, vanno messi in evidenza segnali di una moderata riduzione dei prezzi, soprattutto per il comparto uffici, e, rispetto ai precedenti quadrimestri del 2017, si percepisce una forte diminuzione di pochi punti percentuali per tutti i comparti. La terza rilevazione del 2017 conferma, di fatto, la stabilità del tempo medio di vendita nella percezione degli operatori e si segnala che gli unici settori per cui è prevista una forte crescita sono quello commerciale e il comparto uffici, anche se la percentuale associata a tale percezione risulta del tutto trascurabile (1,67% per ciascuno). Diversamente dalle precedenti rilevazioni di quest'anno, per tutti i comparti il panel degli intervistati percepisce una forte riduzione dei tempi medi di vendita e quanto evidenziato per i tempi medi di vendita emerge anche con riguardo allo sconto medio praticato. Come nella precedente rilevazione il comparto maggiormente attrattivo appare quello commerciale, per il quale si prevede un discostamento tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo, basso o molto basso. Segue il comparto alberghiero, per il quale l'11,86% degli operatori intervistati percepisce uno sconto nullo, il 23,73% molto basso e il 42,37% basso. Anche in questa rilevazione rimane problematico il comparto industriale, segno di un processo di ristrutturazione delle aziende nonché della contestuale mancanza di immobili dal contenuto tecnologico e dal posizionamento favorevole rispetto alle principali infrastrutture non in linea con le nuove esigenze quali, per esempio, quelle dei magazzini dell'e-commerce. Il III quadrimestre conferma le rilevazioni dei trimestri precedenti, seppure con minimi scostamenti e, in particolare, il Sud si conferma attraente solo per il settore commerciale, a pari merito con le Isole (6,45%); queste ultime risultano attraenti per il solo comparto alberghi con una quota pari al 12,90%. Invece, il Nord e il Centro, al cui interno è compresa Roma, mostrano diverse opportunità di investimento per i vari comparti e, in particolare, si registra un lieve miglioramento per le opportunità relative al settore commerciale per il Centro Italia.

## **Rassegna Stampa**

### **Dal Sentiment immobiliare ok alla ripresa**

Dati Università di Parma

Data: 14/4/2018

Milano Finanza

### **Affitti per studenti**

Un mercato sempre più globale

Data: 14/4/2018

Milano Finanza

### **Solo in Italia calano ancora le quotazioni delle case**

Effetto tasse

Data: 12/4/2018

Il Giornale

### **L'avvocatura Ue – Causa da 5 miliardi**

L'Italia deve recuperare l'Ici della Chiesa

Data: 12/4/2018

La Stampa

### **Scattata la trappola del Def**

Confermati gli aumenti Iva

Data: 11/4/2018

Il Giornale

### **Linee guida Cndcec per la valutazione degli immobili**

Codice Tecnoborsa 2018

Data: 10/4/2018

Pratica fiscale e professionale

### **Il boom dell'affitto agevolato**

Canone concordato

Data: 9/4/2018

Il Sole 24 Ore

### **Casa nuova a costo fisso**

Servizi digitali

Data: 9/4/2018

Corriere della Sera/L'Economia

### **Lavori in corso**

Milano batte Roma 3 a 1

Data: 9/4/2018

Corriere della Sera/L'Economia



### **Prezzo valore a maglie larghe**

Sentenze di trasferimento: registro sul valore catastale

Data: 9/4/2018

Italia Oggi

### **Immobili trasformati in perdita dal fisco**

Dati Confedilizia

Data: 8/4/2018

Il Sole 24 Ore

### **Case, prezzi giù per il sesto anno consecutivo: -0.4% nel 2017**

Dati Omi

Data: 7/4/2018

Corriere della Sera

### **Pil, ripresa avanti ma a rilento**

E scendono i prezzi delle case – Dati Istat

Data: 7/4/2018

Il Tempo

### **Napoli da comprare**

Case a reddito, meglio a Napoli o a Milano?

Data: 7/4/2018

Milano Finanza

### **Cohousing**

Confronto di città europee

Data: 5/4/2018

La Stampa/Settimanale

### **Case online col timbro notarile**

In una piattaforma immobili già controllati e validati

Data: 5/4/2018

Italia Oggi

### **Se il Fisco moltiplica il valore (e le tasse)**

Riforme difficili

Data: 3/4/2018

Corriere della Sera/L'Economia

**Per il governo ho un decalogo con cui risollevere l'immobiliare**

Dati Confedilizia

Data: 1/4/2018

La Verità