



## **ESAME DI CERTIFICAZIONE DELLE PROFESSIONI PER LA FIGURA DEL “VALUTATORE IMMOBILIARE” – **TECNOBORSA****

## **SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: I TRIMESTRE 2018 – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE**

## **SONO STATI PUBBLICATI I VALORI IMMOBILIARI DI NAPOLI E PROVINCIA: II SEMESTRE 2017 – BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI**

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Rapporto immobiliare residenziale 2018 – Agenzia delle Entrate e Abi
- Rapporto immobiliare non residenziale 2018 – Agenzia delle Entrate e Assilea
- Valori immobiliari ancora giù – Confedilizia
- Rendimenti: boom degli immobili commerciali – Idealista.it
- Nuda proprietà: leggera crescita – Tecnocasa

### **MUTUI**

- Rapporto mensile – Abi
- Rapporto immobiliare residenziale 2018 – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Abi
- Barometro mutui – Crif
- Andamento del mercato immobiliare in Italia: I trimestre 2018 Bnp – Paribas Real Estate

### **NEWS**

- Produzione nelle costruzioni e costi di costruzioni – Istat
- Le spese iniziali per chi decide di affittare o comprare casa – Immobiliare.it

## **ESAME DI CERTIFICAZIONE DELLE PROFESSIONI PER LA FIGURA DEL “VALUTATORE IMMOBILIARE” – TECNOBORSA**

**Tecnoborsa** ha attivato l'esame di certificazione delle professioni per la figura del “Valutatore Immobiliare” in accordo alla norma UNI 11558:2014 e alla prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016.

Gli esami saranno erogati da un ente certificatore accreditato ad Accredia.

La prima data utile per sostenere l'esame sarà il **21 giugno 2018 alle ore 10.00**, (termine iscrizioni venerdì 8 giugno 2018).

Gli esami si terranno presso la sede **Tecnoborsa** in Viale delle Terme di Caracalla 69/71 – Roma.

Le prove d'esame possono prevedere fino a un massimo di 10 partecipanti e le iscrizioni seguiranno l'ordine della presentazione dei moduli completi della documentazione richiesta.

Per ulteriori informazioni scrivere a [certificazione@tecnoborsa.com](mailto:certificazione@tecnoborsa.com)

## **SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: I TRIMESTRE 2018 – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE**

I principali risultati: secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 3 al 27 aprile 2018 presso 1.534 agenzie immobiliari, nel I trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è lievemente scesa, mentre è aumentata l'incidenza (già nettamente prevalente), dei giudizi di stabilità dei prezzi. Nel confronto con la precedente rilevazione il numero dei potenziali acquirenti è salito, segnalando un nuovo rafforzamento della domanda, mentre i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta assai elevata, stabilizzandosi intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si è attestato su valori elevati, intorno al 75%. La quota di agenti immobiliari che ascrive la causa della decadenza degli incarichi a vendere alle difficoltà di ottenere un mutuo rimane molto contenuta, dopo aver toccato nella scorsa rilevazione il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009. Infine, le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli – su un orizzonte sia di breve sia di medio termine – seppure in misura lievemente inferiore rispetto al trimestre precedente.

### **Comunicato Stampa**

<http://www.tecnoborsa.com/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-maggio-2018>

## **SONO STATI PUBBLICATI I VALORI IMMOBILIARI DI NAPOLI E PROVINCIA: II SEMESTRE 2017 – BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI**

La Borsa Immobiliare di Napoli ha pubblicato il nuovo Listino ufficiale dei valori del mercato immobiliare di Napoli con i dati relativi all'andamento del II semestre dell'anno 2017.

### **Comunicato Stampa**

<http://www.tecnoborsa.com/listino-ufficiale-borsa-immobiliare-napoli-1-2018>

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE 2018 – AGENZIA DELLE ENTRATE E ABI**

Nel 2017 il mercato immobiliare residenziale ha registrato 542.480 transazioni, in crescita del 4,9% rispetto all'anno precedente. I rialzi più accentuati hanno interessato le aree del Nord Ovest (dove si concentra oltre un terzo del mercato nazionale), con un incremento del 5,3% e quelle del Sud, con un +5,8%; una crescita minore ha, invece, caratterizzato l'area del Centro (+3,5%). Si stima che nel 2017 siano stati spesi 89,6 miliardi di euro per gli acquisti di case in Italia, 500 milioni in più rispetto al 2016. A livello nazionale la superficie media di un'abitazione compravenduta è stata di 105,8 m<sup>2</sup>. A livello regionale la Campania incrementa le compravendite di oltre 8 punti percentuali, seguita dalla Calabria, dalla Toscana e dalla Sardegna, dove il rialzo delle compravendite supera il 6%; lievemente negativo, invece, il trend nell'Umbria e nelle Marche, due regioni che sono state interessate da importanti eventi sismici. Tra le grandi città i rialzi più elevati si sono registrati a Milano (8,1%), Palermo (+7,9%), Firenze (+7,8%), Napoli (+7,4%) e Torino (+4,9%). Seguono Genova e Roma, cresciute rispettivamente del 3,3% e del 3%, mentre Bologna è stata l'unica, tra le grandi città, a chiudere il 2017 in calo (-3,3%). Nel 2017 sono stati circa 1,7 milioni i nuovi contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate, per un totale di oltre 2 milioni di immobili. Complessivamente, le abitazioni locate nel 2017 hanno rappresentato circa il 6% dello stock potenzialmente disponibile. La superficie media dell'abitazione locata è stata di circa 86 metri quadrati, con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 65,4 €/m<sup>2</sup>.

### **RAPPORTO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE 2018 – AGENZIA DELLE ENTRATE E ASSILEA**

Il mercato immobiliare non residenziale continua il suo periodo di espansione e, per il secondo anno consecutivo, nel 2017 la crescita riguarda tutti e tre i comparti: il mercato degli uffici cresce del 6,5%, quello di negozi e laboratori del 6,9% e quello produttivo del 7,6%; c'è una lieve flessione per i contratti di leasing, che però aumentano del 7,2% nel I quadrimestre 2018. Inoltre, seppure con un tasso più che dimezzato rispetto allo scorso anno, il mercato dei negozi continua a crescere (+6,9%), facendo registrare 28.115 unità immobiliari scambiate; l'aumento riguarda tutte le macro aree territoriali, a partire dal Centro, che cresce del 9,1%, fino alle Isole, che incrementano le compravendite del 3,2%. Tra le grandi città Torino (+22,2%), Napoli (+19,5%) e Milano (+16,6%), sono quelle che hanno registrato i rialzi più marcati, mentre Catania, Bologna e

Bari hanno chiuso il 2017 con il segno meno. Sul fronte delle quotazioni prosegue la tendenza al ribasso: la quotazione media nazionale è stata di 1.566 €/m<sup>2</sup>, in diminuzione del 2,1% rispetto al 2016, e il calo più importante ha riguardato le regioni Marche (-7,8%) e Lazio (-4,3%). Si conferma la tendenza positiva anche per il mercato degli uffici che, con 10.354 transazioni registrate, cresce del 6,5% e il segno positivo interessa tutte le aree del Paese dal Centro, che presenta il tasso più alto (+15,1%), al Nord Ovest, che registra un aumento più contenuto (+2,8%). Milano, Genova e Firenze sono, tra le grandi città, quelle caratterizzate da un mercato più dinamico rispetto allo stock, mentre quelle che hanno segnato una crescita maggiore delle compravendite sono Torino (+35,5%), Bari (+31,3%), Genova (+30,7%) e Napoli (+15,9%); invece, c'è un forte segno negativo per Verona, in calo di quasi un terzo delle transazioni. La quotazione media di vendita è stata pari a 1.380 €/m<sup>2</sup>, in ulteriore diminuzione (-1,6%), dopo il calo già registrato nel 2016 (-3,6%); il valore medio più alto è stato quello della Liguria (2.063 €/m<sup>2</sup>), mentre quello più basso si è registrato in Calabria (874 €/m<sup>2</sup>). Continua anche il trend positivo del mercato di capannoni e industrie che cresce del +7,6%, per un totale di 12.038 compravendite, però si tratta di una crescita più lenta rispetto al 2016, quando gli aumenti erano stati del 22,1%; oltre i due terzi del totale delle transazioni hanno interessato le regioni settentrionali, con un rialzo particolarmente significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%); degno di nota il +27,4% della Sicilia, una delle poche regioni del Sud (assieme a Basilicata e Campania), a registrare un tasso di crescita positivo. La quotazione media è stata pari a 493 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 2,4% rispetto al 2016, dopo il 2% già perso l'anno precedente. Nel 2017 si stima che il valore di scambio per i tre settori (negozi, uffici e capannoni), ammonta complessivamente a 15,7 miliardi di euro, in crescita rispetto all'anno precedente del 3,4% circa, un incremento che prosegue dal 2014, nonostante il risultato sia ancora lontano dai valori osservati nel 2008, quando erano stati stimati quasi 26 miliardi di euro; dei 15,7 miliardi, in particolare, 6,8 riguardano gli immobili produttivi, 5,9 i negozi e poco più di 3 miliardi sono quelli relativi agli uffici. Nel 2017 il leasing immobiliare non residenziale ha chiuso in lieve calo, mostrando però già segnali di ripresa, specie nel segmento "da costruire" (+6,1%), nel segmento "costruito" si è registrata una dinamica positiva nella fascia di valore fra 0,5 e 2,5 milioni di euro, mentre ha sofferto il taglio di valore superiore. Buon andamento per gli immobili industriali, che rappresentano il 58,9% dello stipulato, con un taglio medio che supera gli 1,8 milioni di euro, seguiti dagli immobili commerciali, con il 23,7%. La penetrazione del leasing nelle compravendite sfiora il 16%.

#### **VALORI IMMOBILIARI ANCORA GIÙ – CONFEDILIZIA**

I dati diffusi da Agenzia delle entrate, Abi e Istat dimostrano che il mercato delle abitazioni in Italia è ancora in estrema difficoltà. In termini di numero di compravendite, il lento recupero delle perdite registratesi negli anni scorsi non ha ancora portato a raggiungere i livelli del 2011, mentre le principali cause che sono a fondamento di questo recupero (calo dei prezzi, diminuzione dei tassi

di interesse, maggiore credito da parte delle banche, accresciute necessità di acquisto), avrebbero dovuto produrre ben altri risultati. Quanto ai prezzi, e quindi al valore del risparmio delle famiglie italiane, la situazione è ancora più grave. L'Istat, infatti, conferma che l'Italia è l'unico Paese europeo in cui i prezzi delle case calano ininterrottamente dal 2012. Che cosa sia accaduto a partire da quell'anno in tanti continuano a sottovalutarlo, ma chi vive nella realtà lo sa bene: è stata quasi triplicata la tassazione patrimoniale sugli immobili, con tutte le ulteriori conseguenze negative sull'economia.

#### **RENDIMENTI: BOOM DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI – IDEALISTA.IT**

In Italia crescono le performance degli immobili da investimento e le buone condizioni del mercato del credito e i prezzi ancora in contrazione spingono i rendimenti degli immobili. Tutti i segmenti di mercato sono cresciuti negli ultimi 12 mesi, garantendo ritorni di gran lunga superiori ai titoli di Stato a 10 anni. Secondo questo studio, che mette in relazione i prezzi di vendita e di affitto delle diverse tipologie immobiliari per calcolare il loro rendimento lordo, i locali commerciali si confermano il prodotto più redditizio, con un rendimento pari all'9,7%, seguiti da box (8,7%), uffici (7,5%) e abitazioni (5,7%). Crescono, anche se di poco, i rendimenti nel residenziale, passati dal 5,4% del I trimestre del 2017 al 5,7% attuale. Nella fotografia generale, però, si evidenziano due opposte tendenze, con i rendimenti dei grandi mercati stabili o in calo a causa dei primi aumenti dei prezzi di vendita, mentre negli altri mercati si registra l'effetto contrario dovuto agli aumenti dei canoni di locazione rispetto ai prezzi degli immobili. Un andamento che si riflette, a livello di grandi mercati, a Milano e Torino, stabili al 5,4%, mentre Roma si scende al 4,6% e Napoli addirittura al 3%; tra i capoluoghi italiani Biella è la più redditizia con un ritorno medio dell'8,2%, seguita da Taranto e Belluno, entrambe al 7,8%; Napoli e Venezia, chiudono la graduatoria con un rendimento medio del 3%. Per quanto riguarda i rendimenti dei locali commerciali (no capannoni), acquistare un locale commerciale per affittarlo offre sempre il beneficio maggiore per i proprietari anche se, quando si parla di Retail e non di logistica, la posizione della location nelle vie di passaggio impatta non poco sul rendimento dell'investimento. Un'ampia disponibilità di prodotto ha visto un netto calo dei valori di vendita a fronte dell'incremento delle richieste per la locazione, in particolare sulle location top. Nella graduatoria della redditività, Piacenza (18,6%), precede Padova (18,5%) e Milano (16,2%); l'andamento è sostenuto in tutti i centri del Nord e in Toscana; i ritorni più bassi sono a Forlì (6,1%) e Terni (6,5%). Anche il settore degli uffici è all'insegna degli incrementi negli ultimi 12 mesi con i centri dell'Emilia Romagna al top della graduatoria guidata da Ferrara (10,4%), davanti a Modena (8,3%) e Bologna (8,1%); a Milano i rendimenti si attestano al 7,1%, a Roma al 6,2%, mentre Napoli balza al 6,3%. Invece, i rendimenti più bassi tra i centri rilevati si registrano a Rimini, fanalino di coda con un rendimento medio pari al 5,2%, seguita da Pescara (5,3%) e Monza 5,8%. I box auto sono quelli che hanno segnato il balzo maggiore nell'ultimo anno, portandosi dal 5% all'8,7% di rendimento medio, una variazione determinata dal

crollo dei prezzi che ha interessato questo segmento, complice la crisi e una serie di altri fattori che hanno modificato l'atteggiamento degli investitori. Analizzando 9 grandi città italiane si vede Genova (11,9%), leader incontrastata di questo mercato, davanti a Torino e Milano, entrambe ferme a un rendimento del 5,6%; nella Capitale affittare un box frutta il 4,8%, come a Napoli, mentre Catania (4,1%), è la città con la redditività più bassa.

#### **NUDA PROPRIETÀ: LEGGERA CRESCITA – TECNOCASA**

L'analisi effettuata sulle compravendite di nuda proprietà effettuate nel 2017 dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete rileva che gli acquirenti hanno un'età compresa fra 35 e 54 anni nel 56,9% dei casi, mentre i proprietari hanno un'età superiore a 64 anni nel 73,8% dei casi. L'analisi punta poi l'obiettivo sulle motivazioni che spingono i proprietari a vendere con la formula della nuda proprietà: la maggior parte dei venditori (80%) lo fa per reperire liquidità e, quindi, mantenere un certo tenore di vita, oppure per far fronte a esigenze legate all'avanzare dell'età e a volte per sostenere i figli nell'acquisto della casa; nel 16,9% dei casi si cerca di migliorare la propria qualità abitativa.

#### **MUTUI**

##### **RAPPORTO MENSILE – ABI**

Ad aprile 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.777,1 miliardi di euro, è superiore di oltre 53 miliardi all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.723,9 miliardi di euro. Dai dati al 30 aprile 2018 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua del +2,5%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (il tasso di crescita annuo risulta su valori positivi da oltre 2 anni). 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 marzo 2018, si conferma la crescita del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva del +2,7% rispetto a marzo 2017 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). Inoltre, ad aprile 2018 i tassi di interesse applicati ai prestiti alla clientela si collocano sui minimi storici: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,66%, minimo storico (2,67% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Al minimo storico anche il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni che è risultato pari a 1,85% (1,88% a marzo 2018, minimo storico, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,51% (1,51% anche il mese precedente, valore prossimo al minimo

storico di 1,42% segnato a gennaio 2018; 5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a marzo 2018 si sono attestate a 53,9 miliardi di euro; un valore in diminuzione di 655 milioni rispetto ai 54,5 miliardi del mese precedente e in forte calo, meno 32,9 miliardi, rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi), in 15 mesi si sono quindi ridotte di quasi il 38%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di quasi 35 miliardi, cioè diminuisce di oltre il 39%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 3,11% a marzo 2018 (era 4,89% a fine 2016). Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, ad aprile 2018 risulta pari a 193 punti base (192 punti base il mese precedente), in mercato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

#### **RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE 2018 – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E ABI**

Nel 2017 le abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario sono state 259.095, in crescita del 7,8%. Nelle aree del Nord e del Centro più della metà degli acquisti avviene con l'ausilio del mutuo, mentre al Sud e nelle Isole si ricorre al finanziamento ipotecario solo in 4 casi su 10. Il capitale complessivo erogato ha toccato quota 32,7 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2016 (+9,1%). In media, per l'acquisto di un'abitazione sono stati erogati 126mila euro, una somma che rappresenta circa il 71% della spesa di acquisto. Il tasso medio applicato dalle banche è rimasto sostanzialmente invariato (2,38%), come stabile è rimasta la durata media del mutuo, quasi 23 anni. I tassi medi sono più elevati nelle regioni del Sud (2,59%) e nelle Isole (2,53%) e più bassi nelle aree del Nord (2,25% al Nord Est e 2,26% al Nord Ovest). Nel 2017 l'indice di affordability è aumentato per il quinto anno consecutivo, segnalando quindi una maggiore possibilità per le famiglie di acquistare un'abitazione; in dettaglio, nel II semestre del 2017 l'indice è risultato pari al 13,5%, valore che rappresenta il nuovo massimo storico e si colloca 2 decimi sopra rispetto al 2016 e 9 punti percentuali oltre il minimo toccato nel I semestre del 2012. In termini congiunturali il miglioramento dell'ultimo anno è prevalentemente riconducibile alla riduzione del prezzo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile. In termini di livelli rispetto al 2004, inizio periodo della rilevazione, va tuttavia notato come prevale il ruolo della componente finanziaria – espressione del tasso di interesse sui mutui residenziali per le famiglie – che risulta positiva da otto anni, mentre la componente reale – espressione del prezzo delle abitazioni rispetto al reddito disponibile – è ancora in territorio negativo, anche se in progresso da 13 semestri. In miglioramento anche gli aspetti distributivi: nel II semestre del 2017 la quota di famiglie che dispone di reddito sufficiente a coprire il costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è pari al 75%, nuovo massimo storico, superiore di 2 punti percentuali rispetto a fine 2016. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione è risultato piuttosto omogeneo sia per diversi segmenti di famiglie

che a livello territoriale: riguardo le prime, nel 2017 sia le famiglie giovani non proprietarie di case che le famiglie che abitano nelle grandi città hanno confermato, migliorandola ulteriormente, la propria condizione di accessibilità; per quanto riguarda l'indice disaggregato a livello territoriale, tutte le regioni hanno migliorato nel corso del 2017 il livello del proprio indice di affordability e 17 delle 19 regioni considerate hanno stabilito un nuovo massimo storico dello stesso.

#### **BAROMETRO MUTUI – CRIF**

Le interrogazioni registrate sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relative alla richiesta di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), ad aprile hanno visto un calo molto più contenuto rispetto ai mesi precedenti, segnale di una dinamica che ormai ha quasi definitivamente scontato il drastico ridimensionamento delle rottamazioni dei vecchi finanziamenti, in coerenza con la progressiva saturazione del bacino dei consumatori per i quali le rinegoziazioni possono ancora risultare convenienti; nello specifico, rispetto al corrispondente mese del 2017 la flessione è risultata pari a -2%. In compenso, continua la crescita dell'importo medio richiesto (+0,5% rispetto all'aprile 2017) e, per quanto riguarda l'importo richiesto, l'ultima rilevazione fornisce una conferma del trend di progressivo recupero, con il valore medio che si è attestato a 125.662 euro. Peraltro, nel periodo di osservazione il numero maggiore di richieste si concentra ancora nella fascia di importo compreso tra 100.001 e 150.000 euro, con il 29,5% del totale delle richieste, senza sostanziali variazioni rispetto al corrispondente periodo del 2017. Per quanto riguarda la distribuzione per classe di durata si conferma la preferenza delle famiglie italiane per piani di rimborso compresi tra i 16 e i 20 anni, che arrivano al 25,8% del totale delle richieste, in crescita di +1,6 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo 2017. A conferma del costante ripiegamento dei mutui di sostituzione, invece, va sottolineato il peso sempre più marginale delle richieste di mutui con durata inferiore ai 5 anni, dove principalmente si concentrano le surroghe, che arrivano a spiegare solamente lo 0,7% del totale, peraltro in ulteriore contrazione rispetto all'anno precedente. In merito all'età del richiedente, infine, la fascia d'età compresa fra i 35 e i 44 anni rimane maggioritaria, con una quota pari al 34,5% del totale, seppur in leggero calo rispetto al 2017 (-1,1 punti percentuali). Le altre classi di età non mostrano variazioni sostanziali, a eccezione di quella compresa tra i 25 e i 34 anni che cresce di +0,9 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, arrivando a pesare un 25,4% sul totale.

#### **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA: I TRIMESTRE 2018 BNP – PARIBAS REAL ESTATE**

In Italia il 2018 si è aperto con un livello di investimenti commerciali immobiliari pari a 1,5 miliardi di euro, in decremento del 25% rispetto al dato che è stato registrato nel Q1 2017 (corrispondente a 1,9 miliardi di euro), ma in aumento del 18% rispetto alla media di lungo periodo dei primi trimestri dell'anno (pari a 1,2 miliardi di euro). Da ricordare che il 2017 è stato un anno eccezionalmente



dinamico con un picco di investimenti pari a circa 11,1 miliardi di euro, livello mai raggiunto prima nella storia del real estate commerciale italiano. Nel Q1 2018 le tradizionali gerarchie relative fra i diversi asset class non sono state rispettate: infatti, diversamente dal solito il maggior contributore ai volumi totali non è stato il settore uffici (20% del totale), ma il settore Retail (50% del totale). Più nel dettaglio il prodotto uffici ha registrato investimenti per 294 milioni di euro (di cui il 70% localizzato nella città di Milano), con un decremento del 70% circa rispetto al Q1 2017; questo sottodimensionamento della performance è conseguenza di una scarsità di prodotto core uffici che, sia a Milano che a Roma, si protrae ormai da tempo, a fronte di un interesse da parte degli investitori internazionali che si sta rafforzando sempre di più, anche grazie all'abbondanza di liquidità sui mercati globali e a migliori fondamentali osservati per il nostro Paese. Sul fronte dei rendimenti questa scarsità di prodotto uffici si riflette a Milano nella stabilità, ormai da un anno, dei livelli dei rendimenti netti prime al 3,50% nel Cbd Duomo e al 3,75% nel Cbd Porta Nuova. Da sottolineare invece la compressione osservata nel Centro (da 4,25% 2017 all'attuale 4,15%), nel Semicentro (da 4,75% a 4,50%) e in Maciachini (da 5,25% a 5%), zone dove gli investitori stanno indirizzando la loro domanda data la suddetta limitata disponibilità di prodotto nelle aree più centrali della città. Invece, a Roma, dove sono stati investiti 62 milioni di euro negli uffici nel Q1 2018 (-60% rispetto al Q1 2017), si osserva stabilità dei rendimenti netti prime nel Cbd (4,15%), nell'Eur Core (4,75%), nel Semicentro (6%) e nella Periferia & fuori GRA (7,50%); l'unica compressione in città è stata registrata nel Centro, i cui rendimenti netti prime sono passati dal 5,50% 2017 all'attuale 5,25%. In questi primi tre mesi del 2018 c'è stata una prevalenza degli investimenti nel settore Retail: con 741 milioni di euro (il 50% del totale in Italia), questo settore risulta in crescita rispetto alla relativa media di lungo periodo (+80%) e ai volumi registrati nello stesso periodo dell'anno precedente (+40%). I capitali investiti in questo prodotto nel Q1 2018 si sono concentrati in location secondarie rispetto a Milano e Roma (per il 70% circa del totale volumi Retail); più nel dettaglio, l'unica transazione che ha interessato le due città è stata quella del portafoglio di due asset High Street acquistati per un totale di 210 milioni di euro da investitori francesi. Rispetto all'andamento degli ultimi anni, nel Q1 2018 è cresciuta l'importanza dei Centri Commerciali in termini di volumi investiti: la quota relativa è stata pari al 57% del totale investimenti nel Retail grazie anche alla chiusura di due operazioni rilevanti (un'operazione di portafoglio in varie location del valore di circa 200 milioni di euro e l'acquisto di un asset singolo a Bari per circa 140 milioni di euro). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime osservati per il settore Retail, da segnalare la compressione per l'High Street a Milano che passa dal 3,15% 2017 all'attuale livello del 3%; al contrario, stabilità dei valori per i Centri Commerciali (4,90%) e per l'High Street a Roma (3,50%). Buona performance in questo I trimestre dell'anno anche per la Logistica: +80% rispetto al Q1 2017; più nello specifico, i volumi registrati in questo settore nel Q1 2018 sono stati pari a 215 milioni di euro (il 15% del totale Italia); in particolare, quasi il 70% dei capitali investiti nella Logistica hanno riguardato la zona del Nord Italia (144 milioni di euro); tuttavia, è da sottolineare la

chiusura di un portafoglio di sei asset nei pressi di Roma (per circa 70 milioni di euro), dopo che nel 2017 non si erano registrate transazioni nel Centro Italia. In termini di rendimenti netti prime si è registrata una compressione per il prodotto logistico no al valore attuale di 5,50% a Milano (dal 5,75% 2017) e di 6,25% a Roma (dal 6,40%).

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI E COSTI DI COSTRUZIONI – ISTAT**

A marzo 2018 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,2% rispetto al mese precedente. Nello stesso mese la stima degli indici di costo del settore fa registrare una variazione congiunturale nulla per il fabbricato residenziale. Nella media del I trimestre di quest'anno l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cala dell'1% rispetto al trimestre precedente e, su base annua, a marzo 2018 si registra una flessione del 4,7% per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 22 contro i 23 di marzo 2017), mentre si osserva una contrazione dell'8% per l'indice grezzo. Sempre su base annua, gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,8% per il fabbricato residenziale.

### **LE SPESE INIZIALI PER CHI DECIDE DI AFFITTARE O COMPRARE CASA – IMMOBILIARE.IT**

Decidere di trovare un tetto comune costa caro: secondo questa analisi la spesa iniziale per l'affitto di un bilocale ammobiliato arriva a 4.700 euro, mentre per chi al grande passo della convivenza vuole abbinare anche quello di un acquisto la somma di cui disporre è superiore a 64.000 euro. Questo è il quadro medio per l'Italia, ma le coppie che si trovano a cercare casa nelle grandi città devono tenere in considerazione cifre ben più alte perché qui, per la locazione, la liquidità necessaria all'inizio è di poco più di 7.000 euro, mentre per l'acquisto servono oltre 90.000 euro. I costi maggiori da sostenere per la locazione sono quelli legati al pagamento della caparra: prendendo in considerazione un bilocale con un canone di locazione da 600 euro al mese, la caparra sarà quindi pari a 1.800 euro (tre mensilità), mentre per la consulenza dell'agente immobiliare andrà corrisposto in media il 10% del canone annuo, in questo caso poco più di 700 euro; inoltre, nella maggior parte dei casi viene richiesto il primo mese di affitto anticipato, altro costo che si somma a quelli da sostenere nell'immediato. Se la cedolare secca, ormai ampiamente utilizzata dai locatori, ha permesso di azzerare i costi di registrazione dei contratti, le volture di luce e gas rappresentano un'altra voce di spesa: mediamente si richiedono circa 100 euro per il cambio dell'intestazione sulle bollette. Nel conteggio, infine, sono state inserite altre due possibili voci, quelle relative al trasloco con una ditta specializzata e quella legata all'acquisto di biancheria e oggetti per la casa, complessivamente stimate a 1.500 euro. Ciò che fa lievitare le spese di chi vive nelle grandi città è senz'altro il canone di locazione maggiorato: considerando un affitto medio

da 1.000 euro al mese, tra caparra, agenzia immobiliare e primo mese anticipato le coppie devono mettere in conto una liquidità iniziale che supera i 5.000 euro; a questa si sommano le spese per volture, trasloco e primi acquisti, che fanno arrivare la somma necessaria a 6.800 euro. Chi, oltre che per la convivenza, si sente pronto anche per il grande passo di un acquisto immobiliare deve avere a disposizione una liquidità ben più elevata: considerando un immobile da 65 metri quadri e dal valore di 125.000 euro, la spesa maggiore è legata all'anticipo da corrispondere al rogito e alla liquidità necessaria all'accensione di un mutuo, mediamente pari al 30% del prezzo totale della casa (37.000 euro); a questo si somma la provvigione da corrispondere per la consulenza di un'agenzia immobiliare che, in questo caso, è pari a 3.700 euro (3% del valore); si aggiunge la spesa per il notaio, pari mediamente a 2.000 euro, e quella per la perizia e le spese di istruttoria per aprire le pratiche di mutuo, corrispondenti a una media di 900 euro. Se a tutto questo si aggiunge il costo del trasloco, quello per l'acquisto di mobili e arredamento, piccoli lavori di ristrutturazione e le volture, la cifra di cui le coppie devono disporre nell'immediato supera i 64.000 euro. Anche in questo caso chi decide di vivere nelle grandi città deve avere a disposizione una liquidità più alta: un bilocale costa mediamente 200.000 euro e questo fa schizzare i costi iniziali legati al valore dell'immobile a oltre 70.000 euro che, con l'aggiunta delle spese legate alla burocrazia e all'acquisto dei mobili, arriva a superare i 90.000 euro.

## **Rassegna Stampa**

### **La città sostenibile rivaluta l'immobile**

Scelte urbanistiche eco

Data: 31/5/2018

Il Sole 24 Ore/Casa 24 Plus

### **Ecobonus e bassi consumi, che convenienza**

Efficienza energetica

Data: 31/5/2018

La Repubblica - Cronaca di Roma

### **Cosa succede agli italiani se lasciano l'euro?**

Lo scenario

Data: 30/5/2018

Corriere della Sera

### **Mutui bloccati nel breve**

Il conto fra qualche mese

Data: 30/5/2018

Il Sole 24 Ore

### **Meno mandati per agenzie**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 28/5/2018

L'Economia/Corriere della Sera

### **Ok, quel prezzo è giusto**

Niente valutazioni immobiliari opache in Italia

Data: 26/5/2018

Milano Finanza

### **Sondaggio sul mercato immobiliare: per gli agenti i prezzi restano stabili**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 23/5/2018

Fiscooggi.it

### **Ripresa zoppa per le vendite di case**

Dati Tecnocasa

Data: 22/5/2018

LaVerità

### **Banca d'Italia: Sondaggio congiunturale**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 21/5/2018

Fibonacci.it/Blog

### **Allarme stipendi**

Gli italiani guadagnano poco

Data: 21/5/2018

La Stampa

### **Banca d'Italia: Sondaggio congiunturale**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 21/5/2018

Lavoripubblici.it

### **Mercato abitazioni nel primo trimestre 2018**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 19/5/2018

A-realestate.it

### **Bankitalia: prezzi del mattone stabili, cresce la domanda**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 19/5/2018

Il Piccolo

### **Sondaggio sul mercato immobiliare**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 18/5/2018

Lavorofisco.it

### **Calano i prezzi delle case a Napoli e provincia**

Il mercato immobiliare secondo la Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 18/5/2018

La Repubblica/Napoli

### **Cresce il mercato delle case, boom per uso turistico**

Dati Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 18/5/2018

Il Mattino

### **Case, prezzi in calo: ripresa a macchia di leopardo**

Dati Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 18/5/2018

Roma

### **Puntare su località non lontane dalle città**

Realtà minori

Data: 17/5/2018

Il Sole 24 Ore/Casa 24 Plus

### **Un indicatore europeo di efficienza energetica degli edifici**

Edilizia

Data: 17/5/2018

Italia Oggi

### **Mercato immobiliare di Napoli e provincia**

Arriva il nuovo Listino dei prezzi BIN

Data: 16/5/2018

Monitorimmobiliare.it

## **Il deposito del prezzo presso il notaio tutela gli acquirenti**

Transazioni immobiliari

Data: 16/5/2018

Italia Oggi