



**A OTTOBRE NUOVO CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:
STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – **TECNOBORSA****

E' STATO PUBBLICATO IL QEI N° 28 - QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE **TECNOBORSA**
E' On-line il numero Gennaio/Giugno 2018 dei Quaderni di Economia Immobiliare – QEI
il periodico semestrale di **Tecnoborsa**

L'INDAGINE **TECNOBORSA 2018 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:
TRANSAZIONI E MUTUI**

L'INDAGINE **TECNOBORSA 2018 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:
LA CASA DEGLI ITALIANI**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat
- Prezzi delle Abitazioni – Istat
- Statistiche I trimestre 2018: residenziale – Agenzia delle Entrate
- Statistiche Catastali 2017: Catasto edilizio urbano – Agenzia delle Entrate
- Osservatorio sul mercato immobiliare – Nomisma
- I prezzi delle case toccano il fondo: -0,1% nel II trimestre dell'anno – Idealista.it
- Affitti, i prezzi accelerano nel secondo trimestre – Idealista.it
- Solo nei grandi centri prezzi delle case in risalita: +0,4% nel I semestre 2018 – Immobiliare.it

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile – Istat
- Rapporto Mensile – Abi
- Osservatorio congiunto sui mutui – Facile.it e Mutui.it

NEWS

- 7° Rapporto annuale sull'efficienza energetica – Enea

A OTTOBRE NUOVO CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il Corso si terrà il 24, 25 e 26 ottobre 2018 presso Tecnoborsa,
Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Il Modulo d'iscrizione e il Programma saranno disponibili sul sito Tecnoborsa www.tecnoborsa.it
a partire da lunedì 3 settembre 2018

Per ulteriori informazioni scrivere a certificazione@tecnoborsa.com

E' STATO PUBBLICATO IL QEI N° 28 - QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE **TECNOBORSA**

Per la versione integrale, gratis e stampabile andare a: www.tecnoborsa.it

L'INDAGINE TECNOBORSA 2018 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: TRANSAZIONI E MUTUI

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2018 è emerso che nel biennio 2016-2017 circa il 6% delle famiglie intervistate ha acquistato un'abitazione e le macroaree più attive sono state il Nord-Ovest e il Centro Italia. Come sempre la motivazione principale è il desiderio di risiedere in una casa di proprietà, le altre seguono con un notevole distacco e non presentano differenze rilevanti. Dall'analisi delle caratteristiche dell'immobile acquistato si è riscontrato che i tagli preferiti sono stati quelli medi e medio piccoli; inoltre, gli acquirenti hanno preferito prendere abitazioni già ristrutturate, lasciando come fanalino di coda quelle da ristrutturare. Passando alle vendite, è emerso che il valore è allineato a quello degli acquisti e infatti, anche in questo caso, poco meno del 6% delle famiglie ha affermato di aver venduto un'abitazione; le aree più vivaci sono state il Nord-Ovest e il Centro Italia. Le case più vendute sono state le abitazioni principali, seguite con un notevole distacco (60,2 punti percentuali), dalle case vacanze; con piccole differenze seguono le case per parenti prossimi e per investimento. I tre quarti degli intervistati ha affermato di averlo fatto spinto dalla necessità di sostituire l'abitazione principale; seguono con un notevole distacco (circa 70 punti percentuali), tutte le altre motivazioni. Analizzando il motivo della vendita rispetto al tipo di abitazione venduta è emerso che la quasi la totalità di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'ha fatto per acquistare un'altra prima casa; mentre la motivazione principale che ha spinto le famiglie alla vendita di una seconda casa per le vacanze, per parenti prossimi e/o per investimento è stato il bisogno di liquidità. Per quanto concerne la richiesta di mutuo da parte di chi ha acquistato si è riscontrato che più del 60% degli acquirenti vi ha fatto ricorso e più del 60% delle famiglie hanno acceso mutui che coprono fino al 30% del prezzo del bene acquistato. Andando a sondare le transazioni previste per il biennio 2018-2019 poco più del 2% degli intervistati ha manifestato l'intenzione di acquistare un'abitazione e, anche in questo caso, la motivazione principale rimane di gran lunga il desiderio di comprare una casa in cui vivere. Spostando l'analisi sull'offerta futura anche qui il valore si attesta intorno al 2% e la motivazione principale continua a essere il desiderio di sostituire l'abitazione principale con una più adatta alle esigenze del nucleo familiare; tuttavia, il bisogno di liquidità è al secondo posto con una differenza marginale (8 punti percentuali), mentre, a seguire, si incontrano le altre tre motivazioni.

Comunicato Stampa

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2018-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-transazioni-mutui>

L'INDAGINE TECNOBORSA 2018 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA DEGLI ITALIANI

Secondo l'Indagine **Tecnoborsa** 2018 le famiglie italiane intervistate preferiscono vivere nel semicentro e nelle periferie delle città grandi e medio-grandi per il 72,5% dei casi, a scapito dei centri storici che, però, tengono un po' di più nel Nord-Ovest, Sud e Isole. E' interessante notare che il 77,3% delle abitazioni hanno un taglio che va dai 46 ai 100 mq e le case più piccole prevalgono nel Nord-Est e al Centro, mentre quelle grandi e medio-grandi sono più diffuse nel Sud e Isole. Tra le caratteristiche esaminate, la cucina abitabile resiste nelle nostre case con un 64,8%, specie al Sud dove le abitazioni sono ancora piuttosto ampie, ma cominciano a diffondersi sempre di più il cucinotto, che ormai ha superato il 20% e l'angolo cottura, quasi al 15%, soprattutto al Centro. Sono ancora molti gli appartamenti con un bagno unico, oltre il 60%, ma più di un terzo hanno il doppio servizio mentre solo uno scarso 2% presenta tre o più bagni. Come per la cucina, il numero dei bagni è legato alle dimensioni dell'abitazione e, infatti, al Sud e Isole, dove sono maggiori i metri quadri, è diffusa la presenza di più bagni. Quanto agli accessori, il vecchio ripostiglio resiste ancora al 19%, mentre le cabine armadio di più recente acquisizione sono presenti già al 10,3%. Passando agli spazi esterni, purtroppo quasi un terzo delle famiglie ne lamenta la totale assenza, però più del 40% possiede un terrazzo – specie al Centro – quasi il 40% vanta un balcone – nel Nord-Ovest, Sud e Isole – e poco più del 15% gode di un giardino, in particolare nel Nord- Est, Sud e Isole. Qualitativamente, escluse le ore di sonno, il passare del tempo tra le mura domestiche sembrerebbe essere rivolto per lo più al riposo e al tempo libero per oltre il 70% delle famiglie – in particolare nel Nord-Ovest – ma più della metà si dedica anche alla cura della dimora e dei suoi abitanti – soprattutto al Centro – mentre circa un terzo lavora o studia in casa, specie al Nord. A livello percettivo più della metà degli intervistati definisce ergonomica la propria abitazione, quasi il 40% vive in una casa cablata, un terzo la percepisce come ecologica e un po' più del 10% si è dotato di qualche attrezzatura pro-fitness; le prime due caratteristiche sono diffuse un po' su tutto il territorio mentre le seconde due prevalgono di più al Nord. C'è naturalmente un futuro per le case di quegli italiani che aspirino a migliorare la propria condizione abitativa: quasi il 20% vorrebbe una camera di servizio e/o una camera in più per gli ospiti; circa il 12% un soggiorno più grande e/o uno studio; seguono altre opzioni quali una casa più grande, una camera in più per i figli, un giardino, un bagno in più, un ripostiglio, una cabina armadio e persino una casa più piccola; colpisce la bassa richiesta di balconi, terrazzi e cucine abitabili perché – come visto in precedenza – sono già molto presenti nelle nostre abitazioni. Inoltre, negli anni più recenti gli italiani hanno sviluppato una maggior sensibilità in tema di risparmio energetico, uso di materiali bio e ulteriore tecnologia. Concludendo, un capitolo a parte merita la condizione strutturale del proprio immobile e gli eventuali interventi messi in atto per la sicurezza: per quanto riguarda il fascicolo di fabbricato quasi il 40% sarebbe favorevole a renderlo obbligatorio; quanto alla certificazione circa la condizione strutturale dell'edificio in cui si vive, solo un 30% scarso non l'ha effettuata né prevede di farla; infine, quasi il 50% delle famiglie italiane è intervenuta per la messa in sicurezza del proprio immobile.

Comunicato Stampa

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2018-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-la-casa-degli-italiani>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Nel I trimestre 2018 le convenzioni notarili di compravendite o relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (pari a 176.687), crescono dello 0,6% rispetto al trimestre precedente (+0,5% il settore abitativo e +1,3% l'economico). Per il complesso delle transazioni l'incremento congiunturale interessa le Isole (+8,4%) e, in misura più lieve, il Sud e il Centro (+0,9% entrambi); risulta in flessione il Nord-Ovest (-1%). Il settore abitativo segue sostanzialmente l'andamento generale. Il comparto economico segna valori positivi nelle Isole (+4%), al Centro (+2,5%) e nel Nord-Ovest (+1,9%); resta sostanzialmente stabile nel Nord-Est e nel Sud (-0,1% per entrambi). Su base annua le transazioni immobiliari crescono complessivamente del 4,2% (il settore abitativo +4,4% e l'economico +2,1%). Rispetto al I trimestre 2017 l'incremento registrato nei primi tre mesi del 2018 riguarda tutte le aree geografiche del Paese per l'abitativo: Isole (+10,9%), Sud (+6,9%), Centro (+4,2%), Nord-Est (+3,9%) e Nord-Ovest (+2,1%). Il settore economico cresce al Centro (+5,9%), al Sud (+3,4%), nelle Isole (+2,9%) e nel Nord-Est (+0,8%), eccetto il Nord-Ovest con un lieve calo (-0,2%). C'è un incremento su base annua sia nelle città metropolitane sia nei piccoli centri: per l'abitativo rispettivamente +3,5% e +5,2%; per l'economico +3,4% e +1,2%. Il 94% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo e accessori (166.055), il 5,5% a uso economico (9.733) e lo 0,5% a uso speciale e multiproprietà (899).

PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel I trimestre 2018 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dello 0,4% nei confronti dello stesso periodo del 2017 (era -1,2% nel IV trimestre 2017). La flessione tendenziale dell'Ipab è da attribuire esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che manifestano una variazione negativa pari a -0,8%, in attenuazione rispetto al -1,5% del trimestre precedente. I prezzi delle abitazioni nuove, invece, accelerano su base tendenziale passando dal +0,2% del IV trimestre del 2017 al +1,3% del I trimestre del 2018. Su base congiunturale la diminuzione dell'Ipab è dovuta esclusivamente al calo dei prezzi delle abitazioni nuove (-1,3%), mentre quelli delle abitazioni esistenti registrano un aumento dello 0,2%. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2018 risulta pari a -0,5%. Con i dati del I trimestre 2018 sono stati aggiornati, come sempre, i pesi utilizzati per la sintesi degli indici delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare, il peso delle abitazioni nuove continua a diminuire ed è pari a circa il 19% (era quasi il 35% nel 2010), contro circa l'81% delle abitazioni esistenti.

STATISTICHE I TRIMESTRE 2018: RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel I trimestre del 2018 si conferma il rialzo degli scambi di abitazioni e, tra gennaio e marzo di quest'anno, si sono realizzate, in termini di Ntn, 127.277 compravendite facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 4,3%, seppure inferiore al +6,3% registrato lo scorso trimestre. Come evidenziato nella serie delle variazioni tendenziali si tratta del dodicesimo tasso positivo consecutivo. Il trend crescente, ben evidenziato dalla serie storica di Ntn dal 2011 destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012. Come già accaduto nei tre trimestri precedenti, nei Comuni non capoluogo si osserva il rialzo maggiore e, con poco più di 83 mila Ntn, questi segnano +5,5% a fronte dei Capoluoghi che si fermano a +2,3%. A pesare su questo risultato complessivo è soprattutto la performance dei Capoluoghi del Centro che in questo I trimestre del 2018 esibiscono l'unico dato negativo, -0,7%; tutte le aree del Paese mostrano segni positivi con le Isole che presentano il rialzo maggiore, superando il 6%, e il Nord-Est e il Sud che crescono del 5,8% e del 5,5% rispettivamente. Con circa 43.300 Ntn il mercato delle abitazioni al Nord-Ovest guadagna, rispetto al I trimestre del 2017, il 3,6% e, infine, l'area del Centro realizza un +2,5%. Sono i Comuni non capoluogo a mostrare gli aumenti più elevati rispetto ai Capoluoghi in tutte le aree, con l'unica eccezione del Sud. Oltre al Centro dove, come detto, il segno tra le due ripartizioni è addirittura opposto, il maggior divario si registra nelle due aree del Nord con la crescita dei Comuni minori che supera di oltre 3 punti percentuali quella dei Capoluoghi. In linea con la decelerazione osservata nei Capoluoghi, rallenta anche la crescita del mercato nelle otto maggiori città italiane per popolazione, dove la variazione tendenziale registrata nel I trimestre del 2018 è pari a +0,7% (era +3,4% nel IV trimestre 2017). Il tasso complessivo è il risultato di segni discordi e di entità variabile nel dettaglio delle singole città. Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, si mantiene in rialzo e dopo il +12,2% registrato lo scorso trimestre mostra, in questo I trimestre del 2018 un aumento del 9,9%. La segmentazione per aree territoriali mostra un deciso incremento nel Nord-Est, dove il tasso tendenziale raggiunge quasi il +22%, seguito dall'area del Sud, +16,4%. Rispetto allo scorso trimestre si amplia il divario tra Capoluoghi, in ascesa del 3,5%, e Comuni non capoluogo che segnano invece un aumento a doppia cifra, +13,5%. Rallenta ancora il tasso di crescita dei depositi pertinenziali registrato nelle otto metropoli che si ferma a +2,3% (era +10,4% nel IV trimestre 2017 e +21,2% nel III trimestre 2017).

STATISTICHE CATASTALI 2017: CATASTO EDILIZIO URBANO – AGENZIA DELLE ENTRATE

Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani consiste in quasi 75 milioni di immobili o loro porzioni, di cui circa 65 milioni sono censite nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, poco meno di 3,5 milioni sono censite nelle categorie catastali del gruppo F che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e poco più di 6,5 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito o unità ancora in lavorazione (meno di 100 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità

immobiliari censite sono pari, come detto, a quasi 65 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (circa il 55%) e nel gruppo C (oltre il 40%), dove sono compresi, oltre a immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori), anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto; la restante parte dello stock, il 3%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale. In termini di rendita catastale la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili dei gruppi A e C che corrispondono a circa i 2/3 del totale. Nel 2017 lo stock immobiliare è per circa l'88% di proprietà di persone fisiche, l'11,6% circa è detenuto da persone non fisiche e una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia Bcc. La rendita catastale complessiva attribuita allo stock immobiliare italiano ammonta, nel 2017, a circa 37,3 miliardi di euro, di cui circa il 61% relativo a immobili di proprietà delle persone fisiche (quasi 22,8 miliardi di euro) e il restante 39% (14,5 miliardi di euro), detenuto dalle Pnf. Risulta pari a poco più di 30 milioni di euro (solo lo 0,1% del totale), la rendita catastale dei Beni comuni censibili. Rispetto al 2016, la rendita catastale è cresciuta dello 0,4%.

OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE – NOMISMA

L'Istituto bolognese – riguardo alla locazione – evidenzia una crescita della componente dell'affitto di natura agevolata comune a tutto il territorio nazionale, mentre il contratto transitorio trova maggiore diffusione nei 13 grandi mercati italiani, trainato in particolare dalla presenza di lavoratori temporanei e studenti. Anche le famiglie dimostrano – nell'arco degli ultimi 10 anni – una crescita della propensione a ricorrere all'affitto. In prospettiva sono oltre 2 milioni i nuclei che esprimono l'intenzione di ricorrere alla locazione nei prossimi 12 mesi, di cui 863mila si stanno già muovendo (3,3% del totale delle famiglie), mentre una componente di circa 1,1 milioni (4,5%), dovrebbe attivarsi nei prossimi mesi. Rispetto allo scorso anno la componente "certa" ("sono già alla ricerca"), è più che raddoppiata; nel complesso la domanda potenziale di locazione ("certa" e "probabile"), considera l'affitto un'opzione definitiva nell'85,8% dei casi, per un totale di 1,7 milioni di famiglie, mentre l'opzione di utilizzo temporaneo è circoscritta al 12,6% dei nuclei. In tale quadro una risorsa importante e attualmente non valorizzata è rappresentata dalle abitazioni possedute dai multiproprietari, che considerano il mercato dell'affitto un'opzione secondaria. Passando al segmento della vendita, anche qui sono in crescita le intenzioni di acquisto: da 2,2 milioni del 2017 a 2,6 milioni del 2018 (il 10,2% del totale delle famiglie) e ben 722mila sono quelle che si stanno già muovendo (2,8%), mentre circa 1,9 milioni esprimono un'intenzione di acquisto nel breve termine (7,4%). Nella media dei 13 mercati monitorati i prezzi nel I semestre dell'anno sono variati del -0,5% per abitazioni nuove o usate e per i negozi e del -0,8% per gli uffici. L'inversione di tendenza della variazione dei prezzi – da negativi a positivi – si registra a Milano, Napoli e Bologna nel segmento delle abitazioni nuove, a Venezia città per gli uffici e a Napoli e Milano per i negozi. Gli stessi mercati – con poche eccezioni – presentano tendenze analoghe nel comparto locativo, con una maggiore incidenza delle dinamiche (timidamente), espansive nel settore abitativo. La riduzione dei tempi medi di vendita è un fenomeno iniziato nel 2014, prima per abitazioni e negozi poi, un anno dopo, per uffici.

I PREZZI DELLE CASE TOCCANO IL FONDO: -0,1% NEL II TRIMESTRE DELL'ANNO – IDEALISTA.IT

Nel II trimestre dell'anno rallenta la caduta dei prezzi delle case, che sembrano aver ormai toccato il fondo in vaste aree del Paese e la flessione registrata dai valori da aprile a giugno è stata dello 0,1%, mentre in termini annuali è stata del 2,9%. Dopo i mesi primaverili il prezzo delle abitazioni di seconda mano si è attestato su una media di 1.797 euro/m². L'occupazione è in ripresa e gli affitti crescono ma le condizioni economiche delle famiglie migliorano di poco e lentamente. Per questo motivo, nonostante le compravendite siano tornate a crescere negli ultimi anni e i prezzi abbiano quasi raggiunto il loro livello minimo, ci sono ampie zone del Paese dove i valori continuano a scivolare, perché ancora inadeguati alle capacità reddituali delle famiglie. Via via che il trend negativo dei valori immobiliari va assorbendosi aumentano le Regioni italiane in saldo positivo: adesso sono salite a 10, con Friuli Venezia Giulia (2,9%), Abruzzo e Sardegna (1,4%), a guidare la tendenza positiva. Sul versante dei ribassi Puglia (-2%), Piemonte (-1,7) Marche (-1,5%) sono le più penalizzate su base trimestrale. La Liguria si conferma la Regione con i prezzi più elevati, a una media di 2.566 euro al metro quadro, nonostante il calo di questo trimestre. Alle sue spalle seguono Valle d'Aosta e Lazio, rispettivamente con 2.454 e 2.417 euro/m². La Calabria è la macroarea con i prezzi più convenienti, con 885 euro/m², davanti a Molise (1.006 euro/m²) e Sicilia (1.126 euro/m²). Poco più della metà dei mercati provinciali ha chiuso il II trimestre dell'anno in saldo negativo; inoltre, da questo trimestre sono ben 19 le aree provinciali i cui prezzi sono al di sotto dei mille euro/m². Come quelli provinciali, anche i mercati cittadini rimangono prevalentemente dominati da svalutazioni. Un'elevata instabilità continua a interessare le città medio-piccole (fra 10 e 50.000 abitanti), mentre i grandi mercati si mostrano più stabili.

AFFITTI, I PREZZI ACCELERANO NEL SECONDO TRIMESTRE – IDEALISTA.IT

I prezzi delle case in affitto sono saliti del 3,2% dopo i mesi primaverili, a una media di 8,9 euro mensili e si tratta del maggiore balzo registrato da cinque anni a questa parte, ovvero da quando idealista ha iniziato le sue rilevazioni nel mercato delle locazioni a livello nazionale. Tuttavia, negli ultimi 12 mesi l'incremento è stato modesto (1,1%), rispecchiando l'andamento flat dell'inflazione. Tutte le Regioni registrano prezzi superiori a quelli di tre mesi fa, a eccezione del Friuli Venezia Giulia (-2%). Il Lazio rimane la Regione più cara per gli affitti, con una richiesta media che ammonta a 11,5 euro/m², raggiunta dalla Lombardia che si attesta sullo stesso livello di prezzo e seguita dalla Toscana con i suoi 10,3 euro/m² mensili. Gli affitti più bassi della Penisola si trovano in Calabria (5 euro/m²), Molise (5,2 euro/m²) e Sicilia (5,8 euro/m²). Anche 57 Province sulle 84 monitorate hanno visto incrementare il valore delle locazioni dopo la primavera. Inoltre, il 60% delle città capoluogo analizzate in questo Report (81), hanno evidenziato variazioni positive dopo il II trimestre. Nelle grandi città si osserva un andamento positivo più lineare, anche perché questi mercati si sono dinamizzati prima. Protagoniste degli ultimi tre mesi le piazze del Sud che segnano i maggiori incrementi a Napoli (4,8%), Bari (4,2%), Catania (1,8%) e Palermo (1,5%); prosegue la costante risalita di Bologna (1,5%) e Firenze (1,4%); invece, Roma (-1,8%) e Milano (-0,5%) segnano una battuta d'arresto. Il capoluogo meneghino continua a essere il più caro sul fronte delle locazioni con una media di 17,4 euro mensili nonostante la flessione dell'ultimo periodo,

davanti a Firenze (15,9 euro/m²) e Roma (13,4 euro/m²); chiudono la graduatoria Avellino (4,6 euro/m²), Reggio Calabria (4,5 euro/m²) e Caltanissetta, con 3,9 euro/m².

SOLO NEI GRANDI CENTRI PREZZI DELLE CASE IN RISALITA: +0,4% NEL I SEMESTRE 2018 – IMMOBILIARE.IT

I primi sei mesi del 2018 non lasciano ancora intravedere segni ufficiali di ripresa per i prezzi del mattone in Italia. Sul mercato residenziale nel I semestre dell'anno i valori degli immobili in vendita risultano in calo, a livello nazionale, dello 0,4%. Rispetto a dicembre 2017 perdono ancora di più i piccoli centri (-0,8%), mentre la ripresa risulta ormai consolidata nelle grandi città, dove la percentuale di crescita dei prezzi è pari allo 0,4%. La discesa dei prezzi degli immobili è un trend rilevato in tutte e tre le aree del Paese, guardando ai risultati registrati nei primi sei mesi dell'anno, il Nord è però quella con il calo meno consistente, pari allo 0,2%. Ciò che incoraggia a pensare a un futuro più roseo sono i dati relativi a Centro e Sud, dove la diminuzione semestrale resta inferiore all'1%, fermandosi rispettivamente al -0,4% e al -0,6%. A fronte di queste variazioni, per comprare un immobile in Italia, a giugno 2018, il prezzo medio è stato pari a 1.892 euro/m². Il Sud è l'unica area dove i valori medi, pari a 1.581 euro/m², sono inferiori a quelli nazionali. Resta il Centro Italia la zona più cara per un acquisto immobiliare, con una media di 2.271 euro/m², mentre a Nord il prezzo si è fermato a 1.914 euro/m². La differenza tra la spesa media nei piccoli e nei grandi centri si fa sempre più ampia, alla luce di due andamenti ancora opposti: se nelle piccole città (con meno di 250.000 abitanti), il prezzo medio richiesto per un immobile residenziale è pari a 1.641 euro/m², nelle grandi la cifra ha raggiunto, a giugno, i 2.550 euro/m². Continua a crescere anche la spesa media per l'acquisto di una casa a Milano: da dicembre 2017 si è registrato un aumento dell'1,1%, con un valore medio di 3.270 euro/m². Cifra che è sempre più distante da quella richiesta a Roma, dove un metro quadro vale 3.211 euro, a fronte di un trend ancora in negativo che ha segnato -0,6% nel semestre. Degni di nota anche gli aumenti dei prezzi richiesti rilevati nei sei mesi presi in considerazione ad Aosta e Venezia, dove si è registrato rispettivamente un +1,2% e un +2%; più stabile, ma sempre in territorio positivo, la variazione di Napoli, dove le abitazioni costano lo 0,3% in più rispetto a dicembre (2.651 euro/m²). Il rovescio della medaglia, con mercati ancora in forte sofferenza, è visibile in particolar modo in Capoluoghi come Campobasso, dove la perdita semestrale ha superato il 6%, e ad Ancona e Potenza, in cui in sei mesi i prezzi degli immobili sono scesi di circa il 4%.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

A maggio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,5% su base annua (3% in aprile). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,8% (2,9% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,2% (2,2% in aprile). I depositi del settore privato sono aumentati del 5,7% su base annua (4,3% nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è

diminuita del 17,6% (era diminuita del 17,7% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 10% su base annua (erano diminuite del 10,7% in aprile). I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,18% (2,20% in aprile); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,30%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,43% (1,47% in aprile); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,97%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia allo 0,91%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,40% .

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (94.015), crescono dell'1,5% rispetto al trimestre precedente e diminuiscono del 3,3% su base annua. La crescita congiunturale è maggiore nelle Isole (+10,5%), più contenuta nel Centro (+2,9%), mentre è sostanzialmente stabile nelle altre ripartizioni geografiche. Su base annua la flessione riguarda il Centro (-5,4%), il Nord-Ovest (-4,8%), il Nord-Est (-3%) il Sud (-1,6%); fanno eccezione le Isole (+6,7%). La flessione tendenziale c'è sia nelle città metropolitane (-2,1%) che nei piccoli centri (-4,2%).

RAPPORTO MENSILE – ABI

A giugno 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.773,8 miliardi di euro, è superiore di oltre 37 miliardi all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.736,4 miliardi di euro. Dai dati al 30 giugno 2018 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua del +2,6%, 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 maggio 2018, si conferma la crescita del mercato dei mutui: l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,3% rispetto a maggio 2017 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A giugno 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 2,60%, minimo storico (2,63% 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 1,80% (1,83% a maggio 2018, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Al minimo storico anche il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese che è risultato pari a 1,37% (1,43% 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 maggio 2018 si sono attestate su 49,3 miliardi di euro, un valore in diminuzione di 1,7 miliardi rispetto ai 50,9

miliardi del mese precedente e in forte calo, meno 37,5 miliardi, rispetto a dicembre 2016 (86,8 miliardi); in 17 mesi si sono quindi ridotte di oltre il 43%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di quasi 40 miliardi, cioè diminuisce di oltre il 44,5%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto al 2,84% a maggio 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 e a giugno 2018 risulta pari a 187 punti base (189 punti base il mese precedente), in mercato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

OSSERVATORIO CONGIUNTO SUI MUTUI – FACILE.IT E MUTUI.IT

Risultati in chiaroscuro sul fronte dei mutui nei primi sei mesi dell'anno è questo il bilancio su un campione di oltre 40.000 domande presentate dal 1 gennaio al 30 giugno 2018, secondo cui a giugno 2018 l'importo medio richiesto dagli aspiranti mutuatari ha raggiunto il valore massimo del semestre (134.451 euro), segnando un incremento pari al 3% su base semestrale e al 2,1% su base annuale. All'aumento degli importi che si è cercato di ottenere non ha corrisposto però un incremento delle somme concesse dalle banche: il taglio medio erogato è stato pari a 121.316 euro, il 5,8% in meno rispetto a gennaio 2018 e il 6,4% in meno se si confronta con giugno 2017. Il calo degli importi erogati a giugno è stato evidente ma se si analizzano i mutui concessi nel corso di tutto il I semestre il bilancio è diverso: il taglio medio concesso nei sei mesi è stato pari a 126.511 euro, in crescita dell'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2017. La valutazione complessiva del semestre rimane quindi positiva; bisognerà attendere i prossimi mesi per capire se quanto accaduto a giugno rappresenti solo un'eccezione o un cambio di rotta. Analizzando l'andamento delle domande di mutuo presentate nel 2018, il tasso fisso non solo continua a essere il preferito, ma aumenta notevolmente il suo peso sul totale dei finanziamenti richiesti: a gennaio 2018 sceglievano questo genere di indicizzazione il 77,5% dei richiedenti, a giugno 2018, l'83,5%, valore più alto di tutto il semestre. In caduta libera, di conseguenza, la percentuale di coloro che hanno chiesto un mutuo a tasso variabile, che a giugno 2018 è stata pari al 12,9%, valore più basso dell'intero semestre. Sulla crescita della percentuale di italiani che ha scelto il tasso fisso ha certamente avuto un peso importante il clima di incertezza politica del Paese e il timore che questo, unito all'annunciato termine del Quantitative Easing, potesse influire negativamente sull'Euribor e i tassi ad esso connessi. Se si guarda ai mutui richiesti nel I semestre 2018, l'Ltv (ovvero il rapporto tra il valore del mutuo richiesto e quello dell'immobile da acquistare), è stato pari al 68%, in crescita di 3,5 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2017. Il dato non è dissimile se si analizza invece l'Ltv dei mutui effettivamente erogati: in questo caso il valore del I semestre è stato pari a 64,8%, 3,6 punti percentuali in più rispetto al I semestre 2017. Restringendo l'analisi alle sole domande di mutuo prima casa emerge che, se a giugno 2018 la richiesta media è rimasta sostanzialmente stabile assestandosi su 142.307 euro, l'importo medio effettivamente erogato (127.928 euro), è calato del 9,3% rispetto a gennaio e del 3,5% se confrontato col dato di giugno 2017. Anche in questo caso, però, guardando alla media dell'intero semestre, la fotografia che ne emerge è tutt'altro che negativa, con un importo erogato pari

133.009 euro, in crescita dell'1,8% rispetto al I semestre del 2017. Sul fronte delle surroghe e sostituzioni a giugno 2018 queste rappresentavano il 32% delle richieste totali di mutuo, valore in aumento di 2 punti percentuali su base semestrale e di 3 punti su base annuale.

NEWS

7° RAPPORTO ANNUALE SULL'EFFICIENZA ENERGETICA – ENEA

Grazie all'ecobonus le famiglie italiane hanno investito nel 2017 oltre 3,7 miliardi di euro per realizzare circa 420mila interventi di riqualificazione energetica, con un risparmio di oltre 1.300 GWh/anno. A ciò si aggiunge anche un risparmio di circa 2 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio (Mtep), derivante dall'emissione di 5,8 milioni di Titoli di Efficienza Energetica, i cosiddetti Certificati Bianchi, di cui il 62% nell'industria e il 31% nel civile. Sono questi i dati principali che emergono dal 7° Rapporto Annuale sull'Efficienza Energetica dell'Enea (Raee), che ha evidenziato anche come tutte le misure adottate nel settore dell'efficientamento dal 2011 al 2017 abbiano generato complessivamente risparmi energetici per 8 Mtep/anno di energia finale, pari a due miliardi e mezzo di euro risparmiati per minori importazioni di gas naturale e petrolio e a circa 19 milioni di tonnellate di Co², in meno rilasciate in atmosfera. Tali risparmi equivalgono al 52% dell'obiettivo al 2020 previsto dal Piano d'Azione Nazionale per l'Efficienza Energetica (Pae) e dalla Strategia Energetica Nazionale (Sen) e derivano per circa il 37% dai Certificati Bianchi e per oltre un quarto dalle detrazioni fiscali per interventi di efficientamento energetico. A livello settoriale il residenziale ha sostanzialmente raggiunto l'obiettivo atteso al 2020, l'industria è circa a metà del percorso previsto, mentre risultano ancora indietro trasporti e terziario, settore quest'ultimo in cui rientra la Pa che ha potuto contare quest'anno su 62 milioni di euro per interventi di efficientamento nelle proprie strutture tramite il Conto Termico. Inoltre, in risposta alla normativa Ue sulla riqualificazione energetica del 3% della superficie degli immobili della Pa centrale, nel periodo 2014-2017 risultano conclusi, in fase di realizzazione o programmati interventi su oltre 190 immobili, per una superficie utile complessiva di circa 1,9 milioni di m². Insieme al Raee è stato presentato il Rapporto Enea sulle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio che illustra gli investimenti stimolati dall'ecobonus. Nel periodo 2014-2017 gli interventi di riqualificazione energetica hanno portato a un risparmio medio sulla bolletta annuale dei consumatori compreso tra i 250 euro del 2014 e i 150 euro del 2017, anche per effetto dei differenti livelli dei prezzi del gas; questi interventi equivalgono a un risparmio medio annuo del 15% sul totale della spesa energetica delle famiglie. Dall'avvio dell'ecobonus nel 2007 sono stati realizzati oltre 3,3 milioni di interventi, di cui circa 1,5 milioni nel periodo 2014-2017. La quota principale dell'ultimo quadriennio, pari a oltre 6 miliardi di euro, ha riguardato la sostituzione di 2,6 milioni di serramenti, mentre 2,1 miliardi di euro sono stati destinati a circa 70mila interventi sulle pareti orizzontali e inclinate. Il risparmio di oltre 1.300 GWh/anno per gli interventi eseguiti nel solo 2017 è stato ottenuto grazie a due tipologie che presentano il miglior rapporto costo/efficacia, vale a dire la sostituzione di serramenti (circa il 40% del risparmio) e la coibentazione di solai e pareti (oltre il 25%). Circa l'80% degli investimenti attivati nel 2017 (2,9 miliardi di euro su oltre 3,7 complessivi), riguarda edifici costruiti prima degli anni '80. In particolare, circa il 25% delle risorse

totali (oltre 920 milioni di euro), è stato destinato a edifici costruiti negli anni '60. Circa il 40% degli investimenti (oltre 1,4 miliardi di euro), ha riguardato una costruzione isolata (villette mono o plurifamiliari), mentre il 35% circa delle risorse (circa 1,3 miliardi di euro), ha interessato interventi su edifici in linea e condomini con più di tre piani fuori terra.

Segnalazioni dalla Rassegna Stampa Tecnoborsa

Lavori in casa, presto obbligo di dati all'Enea

Ristrutturazioni

Data: 24/7/2018

Il Sole 24 Ore

Il primo cambiamento serve nell'immobiliare

Confedilizia

Data: 24/7/2018

Italia Oggi

Conveniente far manutenzione in casa: l'Iva è ridotta al 10%

Agenzia delle Entrate

Data: 23/7/2018

Italia Oggi

Student housing

Crescono i progetti ma l'Italia è in coda

Data: 23/7/2018

Il Sole 24 Ore

La casa degli italiani: ecco la fotografia

Indagine Tecnoborsa 2018: La casa degli italiani

Data: 20/7/2018

Msn Notizie

La casa degli italiani: ecco la fotografia

Indagine Tecnoborsa 2018: La casa degli italiani

Data: 20/7/2018

Idealista.it

Gli italiani non rinunciano alla cucina abitabile

Indagine Tecnoborsa 2018: La casa degli italiani

Data: 18/7/2018

Il Sole 24 Ore.com

Il catasto va aggiornato dopo ogni variazione

Appuntamento con il fisco

Data: 18/7/2018

Il Sole 24 Ore

Detrarre le spese dell'agente immobiliare

Fisco

Data: 16/7/2018

La Stampa

Ultima corsa ai mutui in saldo

Tasso fisso all'1,4%

Data: 15/7/2018

Il Sole 24 Ore

Dopo i furbetti del quartierino

Chi comanda nel mattone

Data: 14/7/2018

Milano Finanza

Mercato immobiliare, ripresa più lenta del previsto

Rapporto Nomisma

Data: 12/7/2018

Il Giorno

Carlo Sangalli eletto alla presidenza di Unioncamere

Nomine camerali

Data: 5/7/2018

Il Sole 24 Ore

Rilanciare l'immobiliare per crescere

Proposte Confedilizia

Data: 4/7/2018

Italia Oggi

Ristrutturare la casa prima di venderla

Così aumenta il valore

Data: 2/7/2018

La Stampa

Ecobonus

Benefici a 360 gradi

Data: 25/6/2018

Italia Oggi

Stop alla prelazione per l'immobile messo all'asta

Esecuzioni immobiliari

Data: 24/6/2018

Il Mattino

Ecobonus agganciato alla qualità dei lavori

Bonus in base alle opere

Data: 21/6/2018

Italia Oggi

La riqualificazione energetica resta ancora un optional

Efficienza nei condomini

Data: 19/6/2018

Il Sole 24 Ore

Si chiude l'era del tasso zero

Dati MutuiOnline

Data: 18/6/2018

QN/Economia e Lavoro

Comprare casa, le tasse da pagare

Sportello fisco

Data: 17/6/2018

Il Messaggero

Al comodatario niente rimborsi

Ristrutturazioni

Data: 15/6/2018

Il Sole 24 Ore

Affitti, cedolare secca al 10%

Estensibile in quasi tutta Italia

Data: 14/6/2018

Il Sole 24 Ore

Le banche riducono i grandi rischi

In crescita l'erogazione di credito

Data: 13/6/2018

Il Sole 24 Ore

Valutazioni immobiliari doc, svolta per geometri e architetti

Linee guida Abi

Data: 11/6/2018

Il Sole 24 Ore.com

La casa va ma attenti alla bolla

Dati Agenzia Entrate

Data: 11/6/2018

Corriere della Sera/Milano

Il fenomeno cohousing

Vita nelle comuni 4.0

Data: 11/6/2018

QN

Valutazioni immobiliari doc

Linee guida Abi

Data: 11/6/2018

Il Sole 24 Ore

Imposte sugli immobili

Scadenza da 10 miliardi

Data: 10/6/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

La volata finale per Imu e Tasi

Fisco

Data: 10/6/2018

Il Corriere della Sera/L'Economia

Il ritorno dei prezzi gonfiati

I notai lanciano l'allarme mutuo

Data: 10/6/2018

Corriere della Sera/Milano

Il mattone cresce per case e negozi. Male gli uffici

Dati Omi Agenzia Entrate

Data: 9/6/2018

Libero

Pil in frenata e lo spread risale a 255

Fmi: fiducia nell'Italia ma attenti ai conti

Data: 8/6/2018

Il Messaggero

Aste: i risparmiatori acquistano ma con prudenza

Ultimi due mesi prima delle ferie estive

Data: 7/6/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

Canoni concordati con bollino

Locazioni agevolate

Data: 7/6/2018

Italia Oggi

La patrimoniale c'è

Dati Confedilizia

Data: 6/6/2018

Italia Oggi

Casa, nel 2017 compravendite in aumento

Ma per l'Istat la ripresa rallenta

Data: 6/6/2018

La Stampa

Sondaggio congiunturale

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 5/6/2018

Confedilizia Notizie

Case premiate da bonus verde e videosorveglianza

Le abitazioni

Data: 4/6/2018

La Stampa

Mutui, una forbice pericolosa

Nessun rischio per chi ha già un finanziamento

Data: 4/6/2018

Corriere della Sera/L'Economia

Quando la polizza facilita l'affare immobiliare

Il transactional risk

Data: 2/6/2018

Il Sole 24 Ore/Plus24