



**24-25-26 OTTOBRE 2018 - NUOVO CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:  
STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – TECNOBORSA**

**SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – BANCA  
D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRARE**

**COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Rapporto Dati Statistici Notarili – Consiglio Nazionale del Notariato
- Indice Fiups – Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group S.p.A.
- Case, prezzi in lieve flessione a luglio – Idealista.it
- Osservatorio Immobiliare Turistico 2018 sul mercato delle case per vacanza – Fimaa e Nomisma

**MUTUI**

- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Dati Statistici Notarili – Consiglio Nazionale del Notariato
- Bussola Mutui: Il Trimestre 2018 – Crif e MutuiSupermarket
- Indice Fiups – Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group S.p.A.

## **A OTTOBRE NUOVO CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:**

### **STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE - TECNOBORSA**

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 sono disponibili sul sito Tecnoborsa

al seguente link: <http://www.tecnoborsa.it/corso-di-formazione-24-10-2018>

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

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

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 25 giugno al 20 luglio 2018 presso 1.478 agenzie immobiliari, nel II trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire mentre è aumentata quella di coloro che evidenziano una stabilità dei prezzi. L'incidenza di agenti che segnalano condizioni invariate della domanda è salita a circa due terzi, mentre si è ridotta la quota di giudizi di miglioramento; inoltre, il margine medio di sconto sui prezzi di offerta è tornato a diminuire. Sia la quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari sia il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si confermano su valori elevati. Il motivo principale di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi offerti e richiesti, invece resta molto contenuta l'incidenza di agenti immobiliari che ne attribuisce la causa alle difficoltà di ottenere un mutuo. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli su un orizzonte sia di breve che di medio termine, seppure in misura inferiore rispetto alla precedente rilevazione.

#### **Sintesi per la Stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-agosto-2018>

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

#### **RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO**

Il Rapporto offre un'analisi comparativa degli anni 2017 e 2016 sull'andamento del mercato immobiliare, mobiliare, mutui, atti di donazione e costituzione di imprese. Il rapporto è ottenuto attraverso il riscontro delle operazioni eseguite negli studi dei notai, distribuiti su tutto il territorio nazionale. La rilevazione sull'attività notarile è stata condotta in modalità informatica dal Consiglio Nazionale del Notariato tramite Notartel S.p.A., Società Informatica del Notariato, che ha elaborato i dati del 98% dei notai in esercizio. Di assoluta novità sono le tabelle costruite in base ai tassi demografici con riferimento territoriale (regione, area geografica, Italia) e per classe di età dei contraenti, calcolata sulla popolazione residente secondo il bilancio demografico comunale mensile e la popolazione residente in base ai dati Istat. Nel comparto immobiliare aumentano del 6,79% le compravendite di beni immobili assoggettate a registrazione fiscale nel 2017 (862.939), rispetto al 2016 (808.0679); in particolare, si segnala un +6,96% se si osserva la compravendita

dei fabbricati in generale e un +9,33% rispetto al 2016 delle compravendite dei fabbricati abitativi che si attestano su 553.654 unità vendute rispetto alle 506.398 del 2016. Anche il mercato dei terreni agricoli vede un segno positivo nella comparazione anno su anno con un +4,27%, così come la crescita dei terreni edificabili vede una crescita a doppia cifra (+12,93%). La ripartizione per zone in Italia del totale delle compravendite immobiliari vede il Nord assorbire il 55,39% del mercato (con una punta del 33,59% nel Nord Ovest con ben 1.800,32 compravendite ogni 100.000 abitanti), il Centro attestarsi su una percentuale del 18,23%, sostanzialmente identica al Sud dove è avvenuto il 18,50% delle compravendite, mentre nelle Isole la percentuale è stata del 7,88%. Analizzando la distribuzione regionale risulta di particolare interesse la crescita delle compravendite rispetto al 2016 in Molise (+12,03%), nelle Marche (+11,59%), in Sicilia (+11,69%), in Puglia (+11,32%) e Campania (+10,44%); unica regione italiana ad aver fatto registrare un segno meno è l'Abruzzo, dove le compravendite hanno avuto un calo del -4,56% rispetto al 2016. Oltre la metà degli immobili abitativi è stata acquistata con le agevolazioni prima casa: su 553.654 compravendite di fabbricati abitativi effettuate nel 2017 per ben 310.880 è stata richiesta l'agevolazione prima casa, che viene maggiormente richiesta nella fascia di età 18-35 (con il 39,66%); rispetto al 2016 le agevolazioni prima casa tra privati sono aumentate del 10,51% mentre si sono ridotte del 3,55% quelle prima casa tra impresa. Continua la stasi del settore immobiliare gestito dalle imprese e, infatti, gli immobili abitativi continuano a essere venduti più da privati che da imprese: nel 2017 ben il 75,16% dei fabbricati abitativi è stato venduto da privati, mentre le imprese hanno venduto il restante 24,84% di immobili abitativi, con un calo del -3,55% di acquisti prima casa da impresa. Inoltre, si registra un calo anche nella vendita di fabbricati non abitativi (cd. strumentali), che nel 2017 ha registrato -1,44%; da segnalare in particolare il dato negativo dei fabbricati strumentali ceduti da imprese, che ha fatto registrare rispetto al 2016 un calo di -15,21%. Quanto al credito di imposta, la fascia d'età privilegiata per alienare la prima casa e sostituirla con un'altra prima casa è quella 36-45 anni (che riscontra una percentuale pari al 39,27%, in linea con il 2016). I mesi in cui vengono effettuate più compravendite di beni immobili in Italia si confermano luglio e dicembre. Anche sul fronte degli indici economici generali il raffronto tra 2017 e 2016 offre alcuni spunti degni di essere sottolineati e un primo dato, forse un po' preoccupante, emerge dalla rilevazione dei valori medi relativi alle compravendite immobiliari di fabbricato: se il 2016 aveva registrato un valore medio delle compravendite superiore ai 148.000 euro, il 2017 fa registrare un netto calo, portando il valore medio delle compravendite a una cifra di poco superiore ai 126.000; ciò che tuttavia fa più riflettere è il confronto tra i due anni ristretto ai rispettivi semestri, infatti il I semestre 2017 presenta valori esattamente identici rispetto al 2016 e il calo di valore medio annuo sopra riscontrato si registra interamente nella seconda metà dell'anno. Sempre sul fronte prezzi, comunque, notizie positive arrivano dall'esame del numero di operazioni per fasce di prezzo; infatti, accanto a un aumento pressoché omogeneo di compravendite di fabbricati su tutte le varie fasce di prezzo, il dato più interessante appare un aumento significativo (dell'ordine del +40/+70%), delle compravendite di terreni edificabili di valore compreso tra 700.000,00 e 1.000.000,00 di euro, segno evidente di un aumento di fiducia nel settore dell'edilizia e, in particolare, delle nuove costruzioni. Nel 2017 calano del 2,25% le donazioni immobiliari che

passano da 138.794 del 2016 a 135.674 nel 2017; in calo, ma con un dato inferiore rispetto al mercato, le donazioni di fabbricati (-1,23% rispetto al 2016), che continuano a pesare per oltre il 50% rispetto al totale delle donazioni immobiliari effettuate; infine, sono in calo del 2,63% rispetto al 2016 le donazioni di terreni agricoli che continuano però a pesare circa il 14% del totale delle donazioni immobiliari. Stabile la distribuzione territoriale delle donazioni rispetto al 2016, ove viene confermata la tendenza a utilizzare maggiormente al Sud la donazione immobiliare come strumento di pianificazione familiare anche in vista della successione del donante; uniche eccezioni del Nord sono la Valle d'Aosta e il Trentino-Alto Adige (donazioni in relazione al numero di abitanti), seguite da Abruzzo, Molise, Basilicata, Campania, Puglia e Calabria; in quasi tutte le regioni d'Italia il saldo delle donazioni immobiliari è negativo nel 2017 rispetto al 2016, tranne che in Trentino-Alto Adige – ove c'è un incremento confermato anche con riferimento al numero degli abitanti – in Molise, Campania, Puglia e Sicilia. Nelle donazioni di immobili le differenze di genere sono minime; prevale, al contrario, l'elemento maschile – in modo costante tra 2016 e 2017 – fra i donatari di terreni agricoli confermando che, come per le aziende o le partecipazioni societarie, i terreni agricoli vengono visti come beni produttivi, piuttosto che come beni rifugio e, di conseguenza, in Italia destinati più agli uomini che alle donne. La maggior parte delle donazioni avviene a favore di soggetti che vanno dai 18 ai 55 anni e rimane altrettanto diffusa la donazione dell'usufrutto a favore degli ultra cinquantacinquenni, mentre nel 2017 calano del 4,5% le donazioni di usufrutto a favore degli over 76. La percentuale dei donanti cresce dopo i 55 anni, soprattutto quando a essere donata è la sola nuda proprietà ma, anche in questo caso, nel 2017 si registra una diminuzione vistosa di circa il 3% delle donazioni da parte degli over 76. Nel complesso le donazioni mobiliari diminuiscono del 3,08% passando da 29.068 nel 2016 a 28.172 nel 2017 e le regioni dove il calo è più sensibile sono Piemonte (-13,83%), Veneto (-12,19%) e Basilicata (-13,14%); in controtendenza invece Valle d'Aosta con un +36,62%, Sardegna con +8,77%, Lazio +7,61%, Marche +6,99%, Trentino-Alto Adige +6,93%, Puglia +5,88% e Sicilia con un +4,06%. Anche nel 2017 è confermato che le donazioni mobiliari si concentrano al Nord al contrario di quelle immobiliari più comuni al Sud; inoltre, tra i valori mobiliari, quelli maggiormente donati rimangono il denaro (35,03% del totale), le azioni o quote e le aziende (41,01% del totale), poco significative sia nel 2016 che nel 2017, invece, le donazioni di titoli e/o obbligazioni (1,42% del totale), segno di una certa disaffezione per questo tipo di investimento o di come il diverso trattamento fiscale delle donazioni di titoli di stato (ora soggette a tassazione), rispetto al loro trasferimento in sede di successione (completamente esente da imposta), renda poco conveniente l'attribuzione in vita di tali beni. Le donazioni di azienda calano nel 2017 del 10,95%, attestandosi su 3.522 rispetto alle 3.955 donazioni del 2016. Inoltre, con riferimento al mese di stipula risulta confermato che quasi il 20% delle donazioni mobiliari avviene in dicembre. E' costante nelle donazioni di aziende, azioni o quote la netta prevalenza tra i donatari degli uomini sulle donne; al contrario, sono le donne a ricevere più donazioni in denaro rispetto agli uomini. Il dato anagrafico conferma che la gran parte dei soggetti che ricevono donazioni mobiliari si concentrano nelle due prime fasce d'età da 18 a 35 anni (32,42% nel 2016, 33,12% nel 2017) e da 36 a 45 anni (27,34% nel 2016, 26,29% nel 2017). Si conferma la progressione contraria dell'età di chi effettua la

donazione di beni mobili: si dona dai 56 anni in poi in maniera costante nelle tre ultime fasce d'età (56-65; 66-75 e dai 76 anni in poi).

#### **INDICE FIUPS – FEDERIMMOBILIARE, UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA E SORGENTE GROUP S.P.A.**

L'indice elaborato, seppure con un lieve decremento rispetto al quadrimestre precedente, mette in evidenza un trend che, soprattutto nell'ultimo biennio, è comunque in crescita, seppure a fronte di alcune fluttuazioni periodiche, dal 2011 a oggi. Come nella precedente rilevazione, si riscontra un aumento significativo di quanti percepiscono un miglioramento dell'economia in generale negli ultimi mesi, pari al 62,50% del campione. Rimane pressoché nulla, nel I quadrimestre del 2018, la percezione di un trend negativo dell'economia. Risulta in aumento la quota di coloro che ritengono che l'economia sia molto migliorata (9,72% contro lo 0,93% della precedente rilevazione). Con riferimento alla prospettiva futura (orizzonte temporale dei prossimi 12 mesi), le risposte fornite dagli operatori intervistati indicano un sentiment di stabilità per il 30,56% del campione, in calo rispetto al 44,86% del quadrimestre precedente. Rimane invece stabile la percezione di un miglioramento ed è importante evidenziare che è in forte aumento la previsione di un netto miglioramento (13,89% contro un 3,74% del quadrimestre precedente). Inoltre, si segnala un incremento della quota di coloro che percepiscono un andamento negativo dell'economia nei prossimi mesi (9,72% contro il 2,80% del panel nel III quadrimestre 2017). Nella valutazione del I quadrimestre 2018, con specifico riferimento al settore immobiliare, il panel mostra un incremento tra gli operatori che ritengono di essere in una fase di netto miglioramento (+11% circa rispetto alla precedente rilevazione) e un decremento di coloro che invece percepiscono una situazione di stabilità (-25%). Tuttavia, una piccola quota degli intervistati, pari al 5,26% del campione, (era 3,74%), ritiene che l'attività complessiva del settore immobiliare sia peggiorata. L'aumento di intervistati che hanno percepito una situazione di miglioramento del settore contribuisce a rafforzare, di fatto, la percezione di un marcato quanto diffuso scenario generale 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: l'11,11% (contro 1,87% degli intervistati della rilevazione precedente), prevede un netto miglioramento dell'economia, mentre il 5,56% (contro lo 0,93% del quadrimestre precedente), percepisce una situazione di peggioramento. Quanto rilevato con riferimento al settore immobiliare tende a riflettersi direttamente sull'attività degli operatori. Come per il settore nel suo complesso, anche per le singole attività il sentiment prevalente indica una situazione di miglioramento (41,89%) o, perlomeno, di stabilità (43,24%). Solo il 5,41% degli intervistati segnala, con riferimento agli ultimi 12 mesi, una diminuzione delle proprie attività. In crescita col 9,46% la quota di coloro che dichiarano molto aumentata la propria attività professionale. Nessun operatore rileva ingenti diminuzioni. Le aspettative sulle attività (aziendale o professionale), degli intervistati per i prossimi 12 mesi si dividono fra chi prevede una stabilità (47,89%) e chi un aumento (40,85% rispetto al 56,19% del quadrimestre precedente). La quota di coloro che prevedono un forte incremento passa dal 3,81% all'8,45%, mentre solo una piccola quota degli intervistati presagisce una situazione in diminuzione (2,82%). Anche in questo caso nessuno degli intervistati prevede una drastica diminuzione del proprio giro d'affari. Le aspettative

positive riferite alle singole attività si traducono nell'individuazione delle seguenti strategie di intervento: (1) sviluppare nuove linee di *business*, (2) aumentare la visibilità e (3) effettuare nuovi investimenti. Nel complesso, esattamente come riscontrato nella precedente rilevazione, emerge tra gli intervistati la volontà di imprimere una decisa accelerazione alle proprie attività mediante l'adozione di una pluralità di modalità di intervento. 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. Tutti i comparti si muovono su di un sentiero di stabilità (con quote dal 54% al 67% circa) e di moderata crescita (con quote dal 20% al 35%), da confrontare con le importanti diminuzioni di prezzo riscontrate nel recente passato. Rispetto alla precedente rilevazione si segnala il permanere di una percezione di forte crescita del settore commerciale affiancato, diversamente da quanto rilevato nell'ultimo quadrimestre del 2017, dal settore alberghiero. Per gli stessi comparti vanno messi in evidenza segnali di una forte riduzione dei prezzi. La prima rilevazione del 2018 conferma, di fatto, la stabilità del tempo medio di vendita nella percezione degli operatori. Diversamente dalle precedenti rilevazioni, per tutti i comparti il panel degli intervistati percepisce, seppure in modo moderato, un forte aumento dei tempi medi di vendita; al contempo, sempre per tutti i comparti, si annulla la percezione di una forte riduzione. Con riferimento allo sconto medio praticato diminuisce per tutti i comparti, a esclusione di quello residenziale, la percentuale di coloro che prevedono uno sconto nullo, soprattutto per il settore alberghiero, la cui quota passa da un 12% circa della precedente rilevazione a un 4% attuale; diminuisce, sempre per tutti i comparti seppur con differente intensità, la percentuale di coloro che presagiscono uno sconto molto basso. Come nella precedente rilevazione del 2017 la maggior parte degli intervistati prevede una scontistica bassa per ogni comparto; nello specifico, la quota di coloro che prevedono uno sconto basso aumenta di circa 25 punti percentuali per i comparti residenziale e ufficio, del 10% per il commerciale, del 16% per l'industriale e del 7% per il comparto alberghiero; diminuisce per tutti i comparti, seppur in modo moderato, la percentuale di coloro che prevedono uno sconto alto o molto alto. Per quanto riguarda il mercato della locazione, si conferma la tendenza alla stabilità, con una percezione di crescita dei rendimenti immobiliari da locazione per quasi tutti i comparti e migliora il comparto commerciale. Per questo, seppure prevalga la percezione di stabilità dei rendimenti da parte della metà del campione intervistato, una discreta percentuale di intervistati percepisce una moderata riduzione (15,63%), in parte bilanciata da coloro (25% circa), che vedono una crescita dei rendimenti; anche per il comparto industriale è prevista una moderata riduzione, per il 22% degli intervistati; per i rendimenti da capital gain la maggioranza degli intervistati individua una situazione di crescente stabilità per tutti i comparti, con quote che variano dal 63% al 78% circa. Non va sottovalutata la moderata crescita attesa per i comparti uffici, alberghiero e commerciale, rispettivamente pari a 22,22%, 18,52% e 18,52% e la tenue riduzione attesa per il comparto industriale da parte del 25,93% degli intervistati. Una forte crescita è prevista per il solo comparto commerciale da parte del 3,70% del panel degli intervistati. Come per le precedenti rilevazioni, il rischio locatario, quale componente del rischio complessivo dell'investimento

immobiliare più sensibile al ciclo economico e al rischio vacancy, mostra segni di stabilità per tutti i comparti, con quote superiori rispetto ai precedenti trimestri. Si segnala infine una forte crescita per i comparti residenziale, commerciale e industriale e un moderato incremento per il comparto commerciale. Nessuna categoria tra i rispondenti prevede forti riduzioni.

#### **CASE, PREZZI IN LIEVE FLESSIONE A LUGLIO – IDEALISTA.IT**

I prezzi delle abitazioni di seconda mano in Italia registrano a luglio un lieve calo dello 0,2% rispetto al mese precedente, attestandosi su una media di 1.793 euro/m<sup>2</sup>. Il prezzo richiesto nel nostro Paese è sceso del 2,5% rispetto a un anno fa (46 euro in meno), evidenziando valori immobiliari sempre in calo, anche se la tendenza va attenuandosi. In un mese tradizionalmente fiacco per le compravendite le richieste dei proprietari si sono ulteriormente appiattite – su questo hanno pesato le distrazioni di un evento sportivo come i mondiali di calcio – con 14 regioni su 20 caratterizzate da deboli oscillazioni: si va dallo 0,8% dell'Emilia Romagna al -0,9% della Puglia; Basilicata (6,6%), Molise (2%) e Trentino Alto Adige (1,2%) segnano le performance migliori, mentre le contrazioni più decise riguardano Valle d'Aosta (-2,1%), Liguria (-1,2%) e Friuli Venezia Giulia (-1%). La Liguria resta la regione più cara a livello di valori nominali con 2.536 euro al metro quadro, seguita da Lazio (2.406 euro/m<sup>2</sup>) e Valle d'Aosta (2.403 euro/m<sup>2</sup>); in fondo alla graduatoria si trovano la Calabria, ancorata ai suoi 880 euro al metro quadro, davanti ad altre 2 regioni del Sud, Molise (1.025 euro/m<sup>2</sup>) e Sicilia (1.124 euro/m<sup>2</sup>). I mercati provinciali in terreno negativo (57), superano di poco i territori con variazioni positive questo mese (50). Oscillazioni comprese tra -1% e 1% interessano il 55% delle aree, mentre agli estremi spiccano i rimbalzi di Matera (7,4%), Rimini (4,7%) e Benevento (4%), insieme ai ribassi di Catanzaro (-3,9%), Brindisi (-5,1%) e soprattutto Agrigento (-5,4%). Savona (3.220 euro/m<sup>2</sup>), rimane al top dei prezzi provinciali, davanti a Bolzano (3.170 euro/m<sup>2</sup>) e Imperia (2.671 euro/m<sup>2</sup>), mentre le aree dove i proprietari pretendono di meno sono Biella (644 euro/m<sup>2</sup>) e Caltanissetta (751 euro/m<sup>2</sup>). I prezzi a livello di grandi mercati sono sempre più stabili. Le variazioni maggiori questo mese sono a Trapani (-2,6%), Matera (-4,2%) e Catanzaro (-5,5%); correzioni verso l'alto per Pavia (5,3%), Vicenza (5,4%) e Napoli (5,4%), che guida la ripresa delle grandi piazze immobiliari insieme a Bologna (1%) e Milano (0,6%); Roma (-0,5%), Firenze (-0,5%), Palermo (-0,4%) e Torino (-0,2%), segnano ancora variazioni negative anche se marginali e i prezzi sono sostanzialmente stabili. Nella graduatoria dei prezzi il podio resta invariato con Venezia (4.387 euro/m<sup>2</sup>), sempre in prima fila davanti a Firenze (3.581 euro/m<sup>2</sup>) e Bolzano (3.448 euro/m<sup>2</sup>); Biella con 720 euro al metro è la più economica davanti a Caltanissetta (729 euro/m<sup>2</sup>) e Agrigento (861 euro/m<sup>2</sup>).

#### **Osservatorio Immobiliare Turistico 2018 sul mercato delle case per vacanza – Fimaa e Nomisma.**

I dati dell'Osservatorio indicano una leggera crescita delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche. Rispetto al 2016, infatti, nel 2017 le transazioni registrate a livello complessivo sono aumentate del 3,5%: in particolare, le località marine hanno fatto segnare +4,8%, quelle lacuali +8%, mentre quelle montane sono diminuite del -4,3%. Nel 2018 il prezzo medio per l'acquisto di

un'abitazione turistica in Italia si attesta su 2.173 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in ulteriore contrazione: il dato medio fa segnare una flessione annua pari a -2,5%. Per quello che riguarda l'analisi territoriale l'Umbria è la regione che ha registrato il calo più intenso (-4,5%), a seguire Abruzzo e Lazio (-4%) e Sardegna (-3,5%). Nelle località marine il calo maggiore dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nel 2018 si registra in Abruzzo e Lazio (-4,1%), quello più contenuto in Puglia (-0,4%); tra le località di montagna o lago la maggiore variazione negativa è in Umbria (-4,5%) e, a seguire, in Abruzzo (-3,9%), mentre in Friuli Venezia Giulia si è rilevata una sostanziale stabilità (-0,1%). Santa Margherita Ligure (Genova), si conferma ancora una volta in cima alla classifica delle principali località turistiche per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, con valori pari a 13.000 €/mq; completano il podio Capri (Na) con 12.800 €/mq e Forte dei Marmi (Lu) con 12.700 €/mq. A seguire, si trovano le più rinomate località montane italiane: Madonna di Campiglio (Tn), Courmayeur (Ao) e Cortina d'Ampezzo (Bl). Cresce nel 2018 il mercato della locazione delle abitazioni che segna un +1,1% su base annua, in miglioramento rispetto al 2017, beneficiando della crescita dei flussi turistici. L'aumento ha interessato tutte le zone turistiche: +1,5% nelle località lacuali, +1,1% le località marittime e +0,9% la montagna.

## **MUTUI**

### **DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE**

Nella riunione del 26 luglio 2018 il Consiglio direttivo della Bce ha deciso che i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale rimarranno invariati rispettivamente allo 0,00%, allo 0,25% e al -0,40%. Il Consiglio direttivo si attende che i tassi di interesse di riferimento della Bce si mantengano su livelli pari a quelli attuali almeno fino all'estate del 2019 e in ogni caso finché sarà necessario per assicurare che l'inflazione continui stabilmente a convergere su livelli inferiori ma prossimi al 2% nel medio termine.

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

In giugno 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 (2,5% in maggio); i prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,8% come nel mese precedente, mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dello 0,6% (1,2% in maggio). I depositi del settore privato sono aumentati del 6,8% su base annua (5,7% nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 19% (era diminuita del 17,6% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 26,1% su base annua (-10% in maggio), per effetto di alcune operazioni di cartolarizzazione di elevato ammontare (32 miliardi di euro). I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,17% (2,18% in maggio); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,03%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,48% (1,43% in maggio), quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,93%, quelli



sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,12%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,40%.

#### **RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO**

Il confronto tra il 2016 e 2017 in tema di mutui ipotecari erogati dagli Istituti di Credito evidenzia un tendenziale lineare aumento dei finanziamenti erogati (+6,68%), che si attesta su +6,77% per i finanziamenti sui fabbricati (numericamente più significativi: 360.377 mutui su fabbricati su un totale di 372.517 mutui ipotecari erogati in generale). A livello regionale si registra una controtendenza da parte delle regioni Abruzzo e Valle d'Aosta, le uniche ad aver registrato una diminuzione del numero dei finanziamenti erogati nel 2017 rispetto all'anno precedente, rispettivamente del -7,92% e -1,28%. Finanziamenti in forte aumento invece in Molise (+28,09%), in Sardegna (+18,28%), in Campania (+12,47%), in Puglia (+11,65%) e in Piemonte (+10%). Si conferma anche per il 2016 e 2017 la prevalenza dei finanziamenti di importo fino a 150.000 euro (il 71,6% del totale); significativo incremento dei finanziamenti di importo compreso tra i 450.000 e i 500.000 euro che passano da 1.044 mutui erogati nel 2016 a 1.410 nel 2017 (+35,06%), segno di una ripresa degli investimenti. Pochi scostamenti tra il 2017 e il 2016, invece, in relazione all'età e al genere dei mutuatari, mentre le età maggiormente finanziate rimangono quelle 18-35 e 36-45.

#### **BUSSOLA MUTUI: II TRIMESTRE 2018 – CRIF E MUTUISUPERMARKET**

Complice una ulteriore riduzione degli spread medi di offerta sui mutui, nel corso del II trimestre 2018 si ravviva l'interesse quanto meno sul canale online per le operazioni di mutuo con finalità surroga. Il peso delle richieste con questa finalità arriva infatti a spiegare circa il 31% del totale delle richieste raccolte sul canale Internet nel trimestre (canale che rappresenta una vera e propria cartina tornasole per questo segmento), in crescita rispetto a una incidenza del 28% rilevato nel I trimestre 2018 seppure ancora ben al di sotto dei picchi degli anni precedenti. Il ritorno di interesse da parte di privati e famiglie per mutui con finalità surroga rilevato sul canale online – dove il fenomeno è storicamente sovra rappresentato rispetto a quanto si osserva sul mercato nel complesso – è da mettersi in relazione, da un lato a tassi di riferimento Irs per i mutui a tasso fisso stabili e a livelli sempre molto contenuti, dall'altro all'introduzione sin da inizio 2018 da parte di numerosi Istituti di nuove offerte di mutuo surroga a tasso fisso a condizioni particolarmente vantaggiose e allettanti. Da ultimo, si segnala una incidenza sempre maggiore nel trimestre di privati e famiglie che, a valle di una prima surroga del mutuo in essere effettuata nel corso degli anni precedenti, avanzano richiesta di un nuovo mutuo di surroga che permette, per una seconda volta nel corso del piano di rimborso del mutuo, di ridurre ulteriormente il peso della rata, approfittando di offerte di tassi fissi sugli ultimi trimestri competitive rispetto a uno o due anni fa. Va ricordato, infatti, che le dinamiche della domanda di mutui con finalità surroga sono profondamente legate all'andamento dei tassi fissi di offerta degli Istituti di credito che dipendono a loro volta da tassi di riferimento Irs, stabili nel II trimestre, e dagli spread applicati dalle banche, nel trimestre prossimi allo zero per la categoria di mutui a tasso fisso. Questo trova conferma nel fatto che nel II trimestre 2018 i richiedenti sul canale internet di mutui con finalità surroga abbiano scelto mutui a

tasso fisso nell'82% dei casi. Guardando più in dettaglio l'andamento dei prezzi, nel II trimestre 2018 si rileva una ulteriore riduzione degli spread medi di offerta per mutui a tasso variabile e mutui a tasso fisso: per un'operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, la media trimestrale dei migliori spread per mutui a tasso variabile si riduce dallo 0,8% del I trimestre 2018 allo 0,7% del II trimestre 2018. Sullo stesso periodo, la media dei migliori spread per mutui a tasso fisso si riduce di qualche ulteriore punto base avvicinandosi a valori prossimi allo zero. Questa riduzione è da mettersi in relazione anche a un ritardo di revisione dei tassi finiti di offerta sui mutui a tasso fisso da parte delle banche a fronte di una sensibile volatilità degli indici Irs nel trimestre. A livello complessivo, però, l'andamento delle istruttorie attivate per la richiesta di mutui e surroghe da parte di privati e famiglie rimane ancora debole, facendo segnare nei primi 6 mesi dell'anno un -4,4%, malgrado il ritorno in territorio positivo rilevato nel mese di giugno (+3,6%). Le nuove dinamiche che stanno caratterizzando il mercato dei mutui viaggiano in parallelo all'evoluzione del mercato immobiliare che, stando ai dati dell'Agenzia delle Entrate, vedono sul I trimestre 2018 una crescita del numero delle compravendite pari a +4,3% rispetto al I trimestre 2017. Si conferma, quindi, il definitivo consolidamento dell'espansione del mercato immobiliare, in atto da oltre quattro anni consecutivi, favorito anche da valori di mercato ancora appetibili. A questo riguardo, un'indicazione interessante arriva dall'andamento dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo, che nel II trimestre 2018 fanno segnare una nuova contrazione pari al -1,4%. Va però sottolineato come questa flessione rappresenti la variazione negativa più contenuta registrata dal 2011. In particolare, a trainare il calo del prezzo/mq sul trimestre sono stati ancora gli immobili usati, con un -1,6% delle loro quotazioni rispetto al I trimestre 2017, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili mostra dinamiche positive segnando un incoraggiante +4,1%. Approfondendo il trend dei prezzi/mq sul II trimestre 2018 a livello geografico, la contrazione maggiore si registra nel Centro, con un -4,8% rispetto al II trimestre 2017, mentre nelle macro aree Nord-Est e Sud e Isole si registrano rispettivamente riduzioni del -2,1% e del -3%; l'area Nord-Ovest, infine, registra un minore -1,1%.

#### **INDICE FIUPS – FEDERIMMOBILIARE, UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA E SORGENTE GROUP S.P.A.**

Per tutte le tipologie di operatori si delinea un sentiment di maggiore difficoltà di accesso al credito. In particolare, per gli investitori retail questo quadrimestre rileva un incremento del 16% del panel degli intervistati mentre, per gli investitori istituzionali, questo è del 12% rispetto allo scorso quadrimestre. Di contro, per entrambe le tipologie di investitori diminuisce la percentuale di coloro che ritiene vi sia una maggiore facilità di accesso al credito. Il rapporto tra finanziamento erogato e valore dell'immobile si dimostra per lo più stabile, come in passato. Diminuiscono, seppur di pochi punti percentuali, le quote di coloro che percepiscono un incremento di tale indice per tutti i comparti. Di contro aumenta, sempre per tutti i comparti, la quota dei rispondenti che si attende una riduzione di tale rapporto.

## **Segnalazioni dalla Rassegna Stampa Tecnoborsa**

### **Immagine del giorno: mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 27/8/2018

MSN Notizie

### **Come si svolgono le vendite in Tribunale**

Aste giudiziarie

Data: 23/8/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **Come fare un'analisi semplificata del rischio sismico**

Indagine Tecnoborsa sulle Imprese

Data: 21/8/2018

Ingenio-Web.it

### **Immagine del giorno: andamento dei tempi di vendita**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 17/8/2018

Idealista.it

### **Cedimenti da Nord a Sud**

Ecco la mappa dei rischi per chi si mette in auto

Data: 15/8/2018

La Stampa

### **Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate**

Ecco l'andamento di compravendite e quotazioni

Data: 13/8/2018

Idealista.it

### **Immagine del giorno: i giudizi degli operatori**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 13/8/2018

MSN Notizie

### **Valore di mercato immobili, criteri di calcolo**

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Data: 13/8/2018

PMI.it

### **Casa vacanze, dove conviene**

La seconda casa

Data: 13/8/2018

L'Economia del Corriere della Sera

### **In vent'anni risparmi delle famiglie raddoppiati**

Dati Cgia

Data: 12/8/2018

Il Messaggero

### **Pace fiscale in 4 mosse**

Sulle liti sconti fino all'80%

Data: 12/8/2018

Il Sole 24 Ore

### **Un Codice appalti concertato**

Riforma del Codice appalti

Data: 10/8/2018

Italia Oggi

### **Ecobonus in cerca di rilancio**

Solo il 10% approfitta dello sconto

Data: 6/8/2018

Il Sole 24 Ore

### **Mare e montagna**

I prezzi delle case

Data: 3/8/2018

La Repubblica