



**MARTEDÌ 16 OTTOBRE 2018 PRIMA SESSIONE AUTUNNALE  
ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI  
– AI SENSI DELLA NORMA UNI 11558:2014 E PDR 19:2016 – TECNOBORSA**

**24-25-26 OTTOBRE 2018**

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

**INDAGINE 2018 | TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA  
LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:  
COME I ROMANI VIVONO LA PROPRIA CASA**

**COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Residenziale: statistiche II trimestre 2018 – Agenzia delle Entrate
- Non residenziale: statistiche II trimestre 2018 – Agenzia delle Entrate
- Andamento di mercato – Gabetti Property Solutions
- Comprare una casa ai piani alti costa il 23% in più rispetto alla media – Immobiliare.it
- Market Report Residential – Engel & Völkers, Nomisma
- Affitto breve, i rendimenti premiano il centro; in periferia meglio il 4+4 – Sole 24 Ore su dati di Sweetguest

**MUTUI**

- Rapporto mensile: settembre 2018 – Abi
- Mutui, i tassi sfidano le leggi del mercato – MutuiOnline.it

**NEWS**

- Produzione nelle costruzioni – Istat

## **PRIMA SESSIONE AUTUNNALE D'ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – AI SENSI DELLA NORMA UNI 11558:2014 E PDR 19:2016 – TECNOBORSA**

L'esame si terrà martedì 16 ottobre 2018 e sarà svolto dall'ente accreditato Accredia presso la sede di Tecnoborsa

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Modalità d'iscrizione al seguente link:

<http://www.tecnoborsa.com/esame-certificazione-valutatore-immobiliare-16-10-18>

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

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

Il Corso si terrà il 24, 25 e 26 ottobre 2018 presso la sede di 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.com/corso-di-formazione-24-10-2018>

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

## **INDAGINE 2018 SULLE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:**

### **COME I ROMANI VIVONO LA PROPRIA CASA**

### **TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA**

Comunicato Stampa:

<http://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2018-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliare-romani-casa>

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **RESIDENZIALE: STATISTICHE II TRIMESTRE 2018 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Nel II trimestre del 2018 si conferma il rialzo degli scambi di abitazioni. Tra aprile e giugno di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 153.693 compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 5,6%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre. La dinamica positiva dura ormai da oltre tre anni; tale andamento, ben evidenziato anche 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. La crescita, su scala nazionale, continua a risultare più marcata nei comuni minori, per quanto con una differenza meno evidente rispetto al trimestre precedente (+5,9%, contro il +5,1% dei capoluoghi di provincia); nonostante ciò, in ben tre macroaree su cinque (Nord-Est, Sud e Isole), sono i capoluoghi a crescere di più (rilevante il +10,4% dei capoluoghi del Nord-Est). In ogni caso, sia in termini aggregati sia disaggregati, nessun tasso tendenziale risulta negativo, con il Nord che spicca sia in termini di volumi (quasi il 55% del totale delle compravendite si concentra in quelle aree del Paese), sia come dinamica (il Nord segna un +7%, rispetto al +3,3% del Centro-Sud). I volumi, come prevedibile, rispecchiano

sostanzialmente le dinamiche analizzate finora: nel Nord-Ovest si registra esattamente lo stesso tasso di crescita (+5,7%), nelle altre macroaree il tasso relativo alle superfici risulta leggermente superiore (anche di oltre 1 punto percentuale, come nel Centro). Di conseguenza, risulta inevitabilmente in incremento ovunque il dato relativo alla superficie media, con l'unica eccezione della macroarea Nord-Ovest (che esprime la superficie media più bassa, 101,4 mq); la media nazionale sale a 105,9 mq, mentre il valore più alto è nel Nord-Est (113,4 mq). La tendenza positiva si distribuisce in modo relativamente omogeneo tra le cinque classi analizzate: divergono la classe 50-85 mq, che mostra tassi di crescita più bassi (+3,5%), rappresentando peraltro la classe più consistente in termini assoluti (oltre il 30% delle unità immobiliari compravendute), nonché la classe oltre 145 mq che mostra la percentuale di crescita più elevata e pari al +9,1%. Analizzando i tassi in forma disaggregata si può osservare che l'unico dato negativo nel trimestre in oggetto emerge al Sud, area complessivamente meno dinamica, limitatamente alla fascia dimensionale minore (-1,4%). Dei quattro tassi a doppia cifra, invece, ben tre sono concentrati nella macroarea Nord-Est che, come visto, risulta anche quella con il tasso aggregato più alto: rispettivamente +14,3 % nella classe fino a 50 mq, +12,3% nella classe oltre 145 mq e +11,8% in quella 115-145 mq.

#### **NON RESIDENZIALE: STATISTICHE II TRIMESTRE 2018 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Anche nel II trimestre 2018 prosegue la crescita delle compravendite relative agli immobili del settore terziario-commerciale (TCO), costituito prevalentemente da uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse. Il tasso tendenziale registrato tra aprile e giugno di quest'anno è stato pari a +8,5%, in aumento rispetto al dato che aveva segnato il trimestre precedente (+5,9%), portando così a tredici il numero di trimestri consecutivi caratterizzati da segno positivo. Le recenti dinamiche di mercato, iniziate nel I trimestre 2015 e segnate da picchi di crescita anche del 20%, hanno consentito al settore terziario-commerciale di recuperare, in termini assoluti, i livelli precedenti la crisi del 2012. Come già accaduto nei trimestri più recenti, la crescita ha interessato l'intero territorio nazionale ma con tassi differenziati secondo le macroaree geografiche. Ancora una volta, a fare da traino è stato il Nord-Est che ha incrementato ulteriormente il dato tendenziale rispetto al trimestre precedente (era +10,9%), portandolo a +19,3%. Hanno migliorato le loro performance rispetto a inizio 2018 anche il Sud con +7,7% (era +2,3%) e il Nord-Ovest con +7,5% (era +5,4%). Una crescita più modesta e in frenata sul trimestre precedente (era +4,6%), si è invece registrata al Centro con +3,6% e nelle Isole, queste ultime passate dal +9,8% dei primi tre mesi dell'anno al +4,5% in questo trimestre. Nella maggior parte delle macroaree i comuni minori hanno ottenuto risultati superiori rispetto ai capoluoghi con l'eccezione del Nord-Ovest e del Sud in cui le dinamiche di mercato si sono invertite rispetto al trimestre precedente; invece, nel Nord-Est il differenziale di crescita tra le due categorie di comuni è stato minimo (+19% i capoluoghi, +19,4% i non capoluoghi), mentre in altre macroaree il divario è ben più evidente: ad esempio, il rallentamento delle regioni insulari è quasi esclusivamente imputabile ai capoluoghi che hanno chiuso il I trimestre con una perdita del 3,1% a fronte del +7,5% registrato dai comuni minori. Il segmento Uffici e studi privati ha mostrato un

rialzo significativo delle compravendite, +6,7% su scala nazionale, soprattutto se messo a confronto con il risultato negativo del trimestre precedente (-9,5%) ma sia le regioni meridionali sia il Nord-Ovest hanno ottenuto performance intorno al +10%; l'unico dato con segno meno riguarda il Centro in cui il numero delle compravendite si è ridotto del 2,4%. In termini di superficie scambiata (STN), la riduzione è stata di oltre il 13%; nelle altre aree il tasso di crescita tendenziale di STN è risultato superiore a quello delle NTN con conseguente incremento della superficie media. Fa eccezione il Nord-Est, in cui la dimensione media degli immobili compravenduti è diminuita di 2,6 mq. Il segmento Negozi e laboratori ha registrato un tasso di crescita positivo (+5,4%) ma in calo rispetto ai trimestri precedenti (+9,2% nel I trimestre 2018, +13,2% nel IV trimestre 2017). A livello territoriale i risultati sono stati ancora meno omogenei che in altri settori: Centro, Sud e Isole, che insieme totalizzano circa la metà delle compravendite, hanno chiuso il trimestre con perdite sia pure modeste, mentre le regioni settentrionali hanno evidenziato performance largamente positive con il Nord-Ovest, principale mercato nazionale, che è cresciuto dell'8,4% e il Nord-Est che si è spinto fino al +20%. Va sottolineato, tuttavia, come i dati in termini di superficie scambiata non siano del tutto allineati ai precedenti; in particolare, si può osservare come al Sud si siano venduti meno immobili ma con superficie più ampia, al punto che la dimensione media è aumentata di 6,6 mq pur rimanendo, con 92,7 mq, ben al di sotto del dato medio nazionale (125,4 mq). Il terzo dei segmenti esaminati, Depositi commerciali e autorimesse, ha registrato un +10,7% consolidando la tendenza dei trimestri precedenti (+9,2% nel I 2018, +10,4% nel IV 2017). Anche in questo caso è stato il Nord-Est ad accelerare rispetto alle altre macroaree facendo registrare un ritmo di crescita quasi doppio (+20,7%), rispetto alla media nazionale. I tassi più bassi nella variazione delle NTN si sono registrati al Centro e nelle Isole con valori scivolati in territorio negativo per quanto riguarda le superfici scambiate e cioè, rispettivamente -1,9% e -3,5%. La superficie media degli immobili compravenduti va da poco meno di 96 mq del Sud a quasi 123 mq del Nord-Est. Il quarto e ultimo segmento, che aggrega quattro categorie relativamente eterogenee di immobili, ha rappresentato in questo trimestre meno del 5% del totale del settore terziario-commerciale, in gran parte (circa il 78%), concentrato in una sola delle quattro componenti (edifici commerciali, D/8). Fatta questa premessa, il II trimestre 2018 ha evidenziato, a livello nazionale, un aumento complessivo del 7,7%, trainato ancora una volta dal Nord-Est con una crescita di oltre il 30%, seguito dal Sud con un dato di poco inferiore (+28,8%).

#### **ANDAMENTO DI MERCATO – GABETTI PROPERTY SOLUTIONS**

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel I semestre 2018 si è registrata una variazione dei prezzi intorno al -0,2%, rispetto al II semestre 2017. Questo dato, che segue quello del 2017 (-1%), del 2016 (-1,5%), del 2015 (-4%) e del 2014 (-6,5%), rispetto al 2013 mostra una progressiva attenuazione della diminuzione delle quotazioni, che sono giunte a una sostanziale stabilità. I capoluoghi secondari hanno mostrato maggiore volatilità, presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate lievi flessioni. La ripresa delle transazioni, che non è uniforme per tutte le aree, è stata caratterizzata da una divaricazione dei tempi di vendita a seconda delle specificità

dell'offerta: la media delle grandi città prese in esame è rimasta stabile rispetto al semestre precedente, attestandosi nel 1° semestre 2018 a 4,7 mesi. Anche per quanto riguarda gli sconti medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, nel I semestre 2018 la media è rimasta intorno al 12% per le grandi città, ma anche in questo caso vi sono forti differenze a seconda dello specifico immobile. Nei casi in cui i prezzi sono già stati riallineati in fase di richiesta la percentuale si riduce sotto il 10%, mentre salgono oltre il 20% quando le richieste non sono adeguate ai parametri attuali. La nuova crescita che sta caratterizzando il mercato immobiliare, soprattutto quello residenziale, si sta dimostrando costante e duratura nel tempo, senza segnali di arresto. Questo porta a ipotizzare un II semestre dell'anno ancora in crescita, con valori intorno al +5-6%, con prezzi che stanno ormai entrando in una fase di stabilizzazione e potrebbero iniziare a crescere in modo più diffuso il prossimo anno. In aumento anche le compravendite con ricorso a mutui, particolarmente favorevoli dati i bassi tassi d'interesse, che insieme alle basse quotazioni rendono l'acquisto di una casa particolarmente appetibile ma il 2019 potrebbe essere il reale anno di svolta. Per il II semestre 2018 si prevede continui la stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite, nell'ordine del +5/+6%. Si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio 2018, relativi all'estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico, in particolare l'incentivo all'acquisto di immobili da ristrutturare, con la proroga fino al 31 dicembre 2018 delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio e la conferma della detrazione delle spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, nella misura maggiorata del 65%. Si segnala, inoltre, la particolare attenzione rivolta alle misure antisismiche, per cui la detrazione è elevata al 70% fino al 2021. Da valutare invece l'impatto di eventuali riforme fiscali che incidano sull'immobiliare, che potranno essere messe a punto dal nuovo Governo. A livello generale ci si trova nel momento in cui, grazie alla continua riduzione dei prezzi, le transazioni hanno ricominciato a crescere, avvicinandosi così alla fase in cui i prezzi tendono a stabilizzarsi. Da segnalare, tuttavia, che alcune città, tra cui Milano e Bologna, hanno già attraversato la fase di stabilizzazione e stanno proseguendo verso quella in cui i prezzi iniziano a crescere, seppure in maniera lieve.

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel I semestre 2018 si sono registrate 50.459 transazioni, +1,7% rispetto allo stesso semestre del 2017. Contestualmente, le restanti province hanno registrato una variazione del +6,5%. A livello semestrale, Napoli ha registrato la variazione maggiore (+6,7%), seguita da Torino (+4%); variazioni simili per Palermo (+3,1%) e Milano (+2,8%); seguono con variazioni positive più contenute Firenze (+2%) e Genova (+1,1%); sostanzialmente stabile Bologna (+0,3%), mentre Roma ha mostrato una variazione lievemente negativa (-1,3%). A livello di prezzi, il I semestre del 2018 ha visto una variazione media intorno al -0,2%, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano (+1%) e Bologna (+0,2%), hanno mostrato variazioni positive; Roma è rimasta sostanzialmente stabile; Torino (-0,3%) e Napoli (-0,4%), hanno mostrato un leggero calo dei valori, seguite da Genova e Palermo (-0,9%).

I tempi medi di vendita nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 6 mesi nel 2014 a circa 5,5 mesi nel 2015 fino a 5 mesi nel 2016. Nel I semestre 2017 la media si è attestata a 4,8 mesi, per poi passare a 4,7 nel II semestre 2017 e nel I semestre 2018. La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato. Nel I semestre 2018 gli sconti medi tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città si sono mantenuti su una media del 12% per le soluzioni usate; anche questa media vede una sensibile differenza tra immobili a prezzo, che vedono ridursi la percentuale indicata anche sotto il 10%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi.

### **COMPRARE UNA CASA AI PIANI ALTI COSTA IL 23% IN PIÙ RISPETTO ALLA MEDIA – IMMOBILIARE.IT**

I piani alti, soprattutto nelle grandi città, sono molto ambiti per questioni principalmente relative alla sicurezza, alla luminosità e alla silenziosità. Certo, chi vuole acquistare casa ad alta quota deve mettere in conto una spesa più elevata del 23% rispetto alla media: è quanto emerge da un'analisi che ha studiato i costi delle abitazioni residenziali in base al piano in cui si trovano. Al contrario, chi si accontenta di non salire oltre il primo livello dell'edificio può risparmiare approssimativamente il 10% sul prezzo medio di vendita della città. La regione in cui una casa con vista richiede un budget più alto rispetto alla media dei prezzi è il Lazio, dove si arriva a una maggiorazione del 35%; a seguire si trova la Lombardia, in cui le abitazioni ai livelli più alti dei palazzi costano in media il 28% in più in confronto ai prezzi della regione; spendono molto anche gli acquirenti dei piani alti in Puglia, con un +20% rispetto alla media regionale e seguono a stretto giro la Campania (+19%), il Friuli Venezia Giulia e l'Abruzzo (+18%). Guardando invece alle principali città italiane, chi cerca casa a Milano e vuole vivere con vista sullo skyline cittadino deve mettere in conto una spesa media più elevata del 22%; vivere con la testa fra le nuvole è un benefit molto costoso anche a Roma e Firenze, dove gli appartamenti alti costano circa il 20% in più rispetto al prezzo medio; registrano valori più cari dell'8% le case poste ai piani più alti di Bologna, mentre a Palermo i rincari ammontano al 13%; subiscono variazioni più contenute rispetto alla media anche i tetti di Torino, dove si registrano prezzi più elevati dell'11% mentre risultano più economiche fino al 6% le abitazioni poste ai piani alti di Napoli, Venezia e Genova, città in cui gli edifici con più piani sono concentrati in zone più popolari, con prezzi medi di partenza più bassi della media. Per chi fosse interessato a comprare casa nelle città più care d'Italia, una soluzione di risparmio potrebbe essere quella di puntare a un piano basso: a Firenze, Milano e Roma, infatti, il costo medio di queste abitazioni può essere scontato fino al 15% rispetto alla media richiesta in città.

### **MARKET REPORT RESIDENTIAL – ENGEL & VÖLKERS, NOMISMA**

I mercati immobiliari di Milano e Roma hanno fatto registrare nel I semestre 2018 andamenti divergenti delle compravendite, ma nel segmento del pregio prosegue il trend al rialzo in tutte le zone delle città. I prezzi top toccano quota 15 mila euro al mq a Milano in zona Quadrilatero e 12 mila euro al mq a Roma nel Centro storico. Milano si conferma un contesto molto dinamico, con tempi medi di collocamento degli immobili estremamente liquidi, sia per la compravendita sia per la

locazione; Roma sconta la situazione attendista dei primi mesi dell'anno, legati all'incertezza politica pre e post elettorale. In generale, ci si può aspettare una stabilizzazione dei prezzi che ha il risvolto positivo di costituire un elemento di sicurezza per gli investitori, il che potrebbe a sua volta aumentare le compravendite aumentando in maniera indiretta i valori. Nel 2019 si prevedono i valori di Milano in crescita, mentre Roma va verso la stabilità; crescita per entrambe, invece, dal 2020, mentre Sud e Isole mostrano al contrario un ritardo marcato sui mercati principali. Per quanto riguarda i rendimenti netti, a Milano i canoni di locazione hanno fatto meglio rispetto ai prezzi: il fenomeno delle locazioni brevi ha contribuito a farne salire il livello, incidendo sulla redditività lorda, intorno al 5,1% (lordo); nello specifico, nel 2017 le transazioni su base annua sono aumentate dell'8,1%, raggiungendo circa le 23.700 e a trascinare la ripresa non sono più solo le localizzazioni centrali e di pregio, ma il ciclo espansivo sembra interessare tutte le zone urbane. Considerando le dimensioni degli immobili, quelli di taglio compreso tra i 50 e gli 85 mq registrano un aumento delle compravendite del 9% annuo arrivando a rappresentare il 43% del mercato milanese (10.285 transazioni). Nel I trimestre 2018, il risultato di 5.496 transazioni evidenzia un modesto incremento (+0,9%) rispetto al I trimestre 2017. Inoltre, Milano si conferma la città con la più bassa superficie media residenziale compravenduta e locata: 84 mq nel 2017 contro i 91 mq delle otto maggiori città italiane e i 109 mq medi dell'Italia nel complesso. Le locazioni più diffuse a Milano sono comprese tra 18 e 36 mesi, meno utilizzate le lunghe scadenze, ragion per cui bisognerebbe riuscire a pensare a una formula diversa dal tradizionale 4+4. La locazione breve, collegata a eventi particolari, prende sempre più piede, e ciò spinge ulteriormente gli investimenti facendo da driver anche all'acquisto di immobili da mettere a reddito come asset di investimento. I canoni di affitto sono in aumento a causa della crescita della domanda che non incontra una pari offerta di qualità, il che spinge anche le zone non centralissime a mettere sul mercato immobili di maggiore qualità per venire incontro all'aumento di richiesta. Invece, a Roma le zone di maggior pregio restano quelle di Centro storico, Parioli, Prati e quartiere Eur. Il concetto di pregio si basa su alcuni parametri come posizione e affacci importanti, presenza di terrazzo, presenza di box e posti auto, piano alto. Roma è il primo mercato italiano per numero di compravendite: nel I trimestre 2018 le transazioni (7.077), hanno subito una leggera battuta d'arresto (-1,9% annuo), a livello di mercato, che si può definire fisiologica a seguito del volume di scambi del 2017 (31mila transazioni), in crescita del 3% annuo. Il maggior incremento delle compravendite ha riguardato gli immobili di piccola dimensione (+8%), con circa 2.900 transazioni e, a seguire, il taglio dimensionale 50-85 mq (+4%), che – con 12.890 transazioni – rappresenta da solo oltre il 41% del mercato romano. In particolare, il segmento del pregio registra una domanda stazionaria con aumento in Centro storico, a San Giovanni e all'Eur. Nel Centro storico della Capitale, il range dei prezzi medi è particolarmente ampio e per le abitazioni ristrutturate si conferma compreso tra 5mila e 12mila euro/mq in relazione alla posizione, allo stato di manutenzione dell'immobile e agli affacci su monumenti storici.

**AFFITTO BREVE, I RENDIMENTI PREMIANO IL CENTRO; IN PERIFERIA MEGLIO IL 4+4 – SOLE 24 ORE SU DATI DI SWEETGUEST**

Stile ricercato, dimensione giusta e zona centrale o ben servita dai mezzi pubblici. Sono le tre variabili che spingono la redditività degli affitti brevi nelle grandi città italiane. Fino a raddoppiare o triplicare quella delle locazioni “lunghe” (il classico 4+4). Un monolocale a Roma, vicino alla stazione Termini, si può affittare a 85 euro a notte, contro un canone mensile di 800 euro. Considerando il tasso di occupazione dell'appartamento, le imposte e le altre spese a carico del proprietario, si arriva a un rendimento di 469 euro con la formula lunga e 1.059 euro con la breve. Per un bilocale all'interno delle mura fiorentine, con vista sull'Arno, il divario è ancora più netto: da 521 a 1.818 euro al mese. È il risultato di un'elaborazione del Sole 24 Ore su dati di mercato forniti da Sweetguest, società specializzata nella gestione degli affitti brevi. I numeri, però, dimostrano anche che la bilancia non pende sempre dalla stessa parte. Restiamo a Firenze: per un bilocale nei pressi dello stadio vince chiaramente l'affitto “4+4” (523 euro al mese contro 325). Perché? A parità di canone “lungo” rispetto all'abitazione in centro, qui a crollare è la redditività del “breve”: sia come prezzo a notte (da 130 a 65 euro), sia come occupazione (dal 90 al 50% delle notti). Lo dimostra il confronto sui due appartamenti milanesi. Se in un prestigioso quadrilocale di zona Indipendenza, non lontano da piazza San Babila, conviene il breve termine (2.880 euro al mese contro i 1.437 del lungo), l'inverso avviene in zona Fiera. Dove, per un tipico bilocale, un contratto di 12 mesi è preferibile a tante micro-locazioni di poche notti (e comunque inferiori per legge ai 30 giorni): 673 anziché 501 euro. Anzi, in questo caso il divario è tutto sommato contenuto dalla vicinanza della metro (che aiuta il breve). Quanto alle altre caratteristiche vincenti un alloggio, per “vendere bene”, deve avere uno stile ricercato ed essere stato rinnovato di recente. Dopotutto, ai turisti si vende la foto su internet. E anche se i più presenti sui siti specializzati come Airbnb sono i mono e i bilocali, i migliori rendimenti si ottengono con metrature maggiori: Contrariamente a ciò che si pensa gli alloggi medio-grandi performano meglio, a patto di non affittarne le singole stanze.

## **MUTUI**

### **RAPPORTO MENSILE: SETTEMBRE 2018 – ABI**

Ad agosto 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.734 miliardi di euro, è superiore, di circa 21 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.713 miliardi di euro. Dai dati al 31 agosto 2018, emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +1,9%, 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 relativi a luglio 2018, si conferma la crescita del mercato dei mutui. L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,2% su base annua. Ad agosto 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 2,59%, minimo storico (2,60% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle



nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,88% (1,79% a luglio 2018, 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% (1,49% 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 luglio 2018 si sono attestate a 40,1 miliardi di euro; un valore in diminuzione di oltre 2,6 miliardi rispetto ai 42,8 miliardi del mese precedente e in forte calo, meno 46,7 miliardi, rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In 19 mesi si sono quindi ridotte di quasi il 54%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di 48,7 miliardi, cioè diminuisce di oltre il 54,8%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto al 2,32% a luglio 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 agosto 2018 risulta pari a 186 punti base (187 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

#### **MUTUI, I TASSI SFIDANO LE LEGGI DEL MERCATO – MUTUIONLINE.IT**

Tornano a crescere i mutui per l'acquisto della prima casa nel III trimestre dell'anno, mentre le surroghe perdono terreno sia dal lato della domanda (48,7% contro il 50,7% del trimestre precedente), sia da quello dell'offerta (42,8% adesso contro 45,1% precedente). Una svolta necessaria, che in più occasioni era stata auspicata in favore di una crescita organica del mercato dei mutui, dominato negli ultimi due anni da una percentuale di sostituzioni di finanziamenti che ne avevano alterato il naturale corso. Sono i dati dell'ultimo Osservatorio di MutuiOnline.it, che fanno il punto sulla situazione dei mutui nel III trimestre dell'anno, fornendone una comparazione con i periodi precedenti e i cambiamenti in atto di un mercato che sembra ultimamente riservare continui colpi di scena. Come quello dei tassi di interesse, che sfidano ancora una volta le leggi del mercato segnando l'ennesimo ribasso: 1,80% il tasso medio fisso (era 1,82% il II trimestre) e 0,79% quello variabile (stabile dal maggio scorso). Questa volta però il calo non è da imputarsi a una riduzione dell'Eurirs, che si sposta in avanti di un leggero 0,01% stabilendosi all'1,43% (Irs a 20 anni), ma alle condizioni praticate delle banche, che hanno azzerato lo spread, cioè il guadagno applicato sul tasso fisso di riferimento del mercato. Una situazione favorevole dettata dall'alta competizione tra gli istituti di credito, che si accontentano di ricarichi minori, specialmente per i clienti più solidi e gli importi richiesti più contenuti, ma lavorano piuttosto sulla fidelizzazione, sicuri che difficilmente in futuro tassi più bassi di quelli attuali indurranno i mutuatari a "tradire" la propria banca trasferendo il mutuo alla ricerca di condizioni migliori. A segnare un nuovo primato nelle rilevazioni di questo III trimestre del 2018 c'è ancora una volta la domanda di mutui a tasso fisso, cresciuta di quasi un punto percentuale e arrivata a occupare l'83,4% del campione rilevato. Recupera invece ben due punti percentuali il dato dell'offerta, con le erogazioni che raggiungono l'86,9%. Con un differenziale tra tasso fisso e variabile sotto l'1%, il mutuo a tasso fisso non solo mette al riparo dai futuri aumenti specialmente quando il periodo di ammortamento è lungo, ma consente di pagare comunque una rata contenuta e solo leggermente più alta rispetto al tasso

variabile: una sorta di quota assicurativa che offre in cambio la tranquillità per l'intera durata del finanziamento. Un terzo delle richieste di mutui (33,2%) sono per piani di ammortamento di 20 anni, una durata che consente di ottenere condizioni ancora vantaggiose sul finanziamento. Più alta la percentuale dal lato delle erogazioni (38,1%), che guadagna quasi otto punti percentuali rispetto al trimestre precedente. Un buon 21,8% della domanda è per durate tra i 30 e i 40 anni (21,8%), mentre le concessioni si limitano a soddisfarne solo il 17,9%. L'importo prevalente, sia dal lato della domanda che da quello dell'offerta, è l'intervallo 50.000-100.000 euro (36,5% e 36,4%), ma un buon 34,2% di concessioni sono per somme comprese tra i 100.000 e i 150.000 euro, quando lo stesso valore segna per la domanda il 31,8%. Cresce leggermente la richiesta di somme inferiori ai 50.000 euro (6,3% contro 5,8% precedente), preferendo in questo caso probabilmente il mutuo al prestito personale per le condizioni di gran lunga più favorevoli. Riguardo al loan-to-value, la percentuale di finanziamento rispetto al valore della casa, il 35,1% richiede dal 70 all'80% (percentuale che si riduce al 27,5% per le concessioni), seguita dal 17,4% della percentuale 60-70%, che per le erogazioni diventa il 22,3%. Il terzo intervallo più richiesto ed erogato è per una somma che corrisponde a un valore tra il 40 e il 50% del valore dell'immobile (14,8% e 15,1% rispettivamente). Le domande di mutuo arrivano principalmente da soggetti che risiedono nel nord Italia (41,4%), hanno dai 36 ai 45 anni (43,3%), un impiego fisso (82,9%) e un reddito tra i 1.500 e i 2.000 euro (36,9%). Abbastanza allineati i dati dal lato delle erogazioni, con qualche scostamento sulle percentuali. Il 50,0% è del Nord, ha un'età tra i 36 e i 40 anni (44,1%) e un lavoro a tempo indeterminato (85,0%). Coincide quasi completamente il dato sulla classe di reddito di chi riceve un mutuo, che nel 36,7% dei casi ha uno stipendio tra i 1.500 e i 2.000 euro.

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

A luglio 2018 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dello 0,6% rispetto al mese precedente, dopo l'aumento congiunturale rilevato a giugno (+1,7%). Nella media del trimestre maggio-luglio, per l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni si osserva una crescita dell'1,7% rispetto al trimestre precedente. Su base annua, a luglio 2018 sia l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 22 contro i 21 di luglio 2017), sia l'indice grezzo registrano un aumento, rispettivamente del 2,6% e del 6,2%. Nel confronto con i primi sette mesi del 2017, l'indice della produzione nelle costruzioni mostra una crescita tendenziale dell' 1,3%.

## **Rassegna Stampa**

### **Si scrive balcone si legge ripostiglio all'aperto**

Edilizia

Data: 29/9/2018

La Repubblica

### **Luce e gas**

Da ottobre scattano gli aumenti

Data: 28/9/2018

Il Messaggero

### **Corso sugli standard di valutazione immobiliare Tecnoborsa**

Roma, 24-26 ottobre 2018

Data: 26/9/2018

MonitorImmobiliare.it

### **Interessi sui mutui e spese mediche**

Il taglio delle detrazioni

Data: 26/9/2018

Corriere della Sera

### **Per i lavori in casa**

La messa in sicurezza pesa sul committente

Data: 26/9/2018

Il Sole 24 Ore

### **Agenti immobiliari nella legge europea**

Meno incompatibilità

Data: 24/9/2018

Il Sole 24 Ore

### **La grande crisi non ha rotto il mattone**

Il crac Lehman e il mercato

Data: 24/9/2018

Corriere della Sera/L'Economia

### **Ascensore, spese divise tra tutti**

Deroghe solo regolamentari

Data: 24/9/2018

Italia Oggi

### **Il paradosso dell'e-commerce**

Tornano anche i negozi sotto casa

Data: 23/9/2018

Corriere della Sera

### **Tasso fisso, ultima chiamata**

Come scegliere il mutuo

Data: 22/9/2018

Il Sole 24 Ore/Plus24

### **A chi andrà la pensione di cittadinanza**

La previdenza

Data: 22/9/2018

Il Messaggero

### **La casa degli italiani è un asset illiquido**

Ci sono sempre meno acquirenti

Data: 22/9/2018

Il Sole 24 Ore/Plus24

### **Il condominio non può vietare B&B e affitti brevi**

Codici&Mattoni

Data: 22/9/2018

Milano Finanza

### **Case vacanze**

Il 50% affittato in nero

Data: 22/9/2018

Italia Oggi

### **Niente detrazione sul box auto**

Dati Agenzia delle Entrate

Data: 20/9/2018

Italia Oggi

### **Tecnoborsa: a Roma il residenziale va verso la periferia**

Indagine 2018: Come i romani vivono la propria casa

Data: 20/9/2018

MonitorImmobiliare.it

### **Elegante e sostenibile anche l'armadio segue l'onda verde**

Indagine Tecnoborsa 2018: La casa degli italiani

Data: 19/9/2018

La Repubblica/Album

### **Home staging a Treviso**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 18/9/2018

TrevisoToday.it

### **Casa, quanto rende investire e affittarla**

La Guida

Data: 17/9/2018

Corriere della Sera/L'Economia

### **Compravendite, crescita più lenta nelle grandi città**

Dati Agenzia Entrate

Data: 17/9/2018

Il Sole 24 Ore

### **Pil in frenata, allarme tasse**

Dati Cgia: rischio stangata su reddito e casa

Data: 16/9/2018

QN