



**SESSIONI AUTUNNALE D'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**

19-20 OTTOBRE 2018

**MEETIN | Meeting Immobiliare di Napoli
Consulenze, incontri e seminari sul Mercato Immobiliare**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- I prezzi delle abitazioni nei mercati immobiliari locali in Italia: dinamiche, livelli e rilevanza delle agglomerazioni urbane – Banca d'Italia
- Prezzi delle abitazioni – Istat
- Cresce il settore delle residenze di pregio – Santandrea, Doxa
- Prezzi case nel II trimestre 2018 per la Zona Euro – Eurostat
- In costante aumento la percentuale dei contratti a canone concordato più che raddoppiata in 5 anni – Tecnocasa
- Affitti case, canoni in calo dell'1,2% nel III trimestre dell'anno – Idealista
- Gli investimenti immobiliari in Italia nei primi nove mesi del 2018 – Cbre

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Mutui e surroghe: a settembre crescono sia le richieste sia l'importo medio – Crif
- Mutui: erogato in aumento per chi compra nelle grandi città – Facile.it e Mutui.it
- Corsa al tasso fisso, ma il variabile continua a essere molto conveniente – MutuiOnline.it

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

L'esame 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-sessioni-di-esame>

Per ulteriori informazioni scrivere a 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

MEETIN | MEETING IMMOBILIARE DI NAPOLI

Presentato alla Camera di Commercio il MeetIN, il Meeting Immobiliare di Napoli
organizzato dalla Borsa Immobiliare di Napoli nei giorni 19 e 20 ottobre

Valutazioni, consulenze ed opportunità dal mondo del mattone per privati ed operatori del settore

Il più importante focus sulla filiera immobiliare del centro sud, organizzato dalla Borsa Immobiliare di Napoli con al vertice l'amministratore unico Giovanni Adelfi. Un evento rivolto ai cittadini alla ricerca di consigli, consulenze ed opportunità legate a qualsiasi tipo di immobili esistenti sul mercato: residenziali, negozi, uffici, box, capannoni industriali.

Indispensabile per gli addetti ai lavori, a cominciare dagli agenti immobiliari professionisti che hanno la necessità di essere aggiornati su tutto quello che accade nel mondo del mattone.

In tale occasione, la Borsa Immobiliare di Napoli ha proposto un accordo fra la Regione Campania e le altre forze in campo.

Un importante accordo fra pubblico e privato per uscire dall'immobilismo e puntare decisi verso la riqualificazione del patrimonio immobiliare napoletano, pubblico e privato. Questa la proposta finale emersa dal MeetIN.

La proposta arriva dall'amministratore unico Giovanni Adelfi che affida a Vincenzo Landi della fondazione Ordine degli Ingegneri l'onore dei dettagli da avanzare al responsabile all'Urbanistica della Regione Campania, l'assessore Bruno Discepolo intervenuto al grande evento sul mondo del mattone.

“E' finita la stagione –ha spiegato Discepolo a margine del suo intervento- nella quale si pensava solo a consumare suolo e crescere, oggi abbiamo un tema centrale che è recuperare il patrimonio

esistente. Esistono strumenti e anche una cultura che ha fatto molti passi in avanti sia nell'attenzione che nella sensibilità a comprendere come il recupero, la riqualificazione e l'economia sostenibile sono un tutt'uno per un prospettiva di crescita non invasiva. Sicuramente oggi è centrale il rapporto tra pubblico e privato. C'è bisogno di nuove forme di partenariato e buone pratiche in questa direzione che intervengano sia sul recupero sia sulla messa in sicurezza, sull'efficientamento energetico del patrimonio”.

Fra gli intervenuti, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio il dottor Luigi Di Cristo che ha sottolineato: “Come Demanio stiamo cercando di valorizzare il patrimonio non utilizzato dall'amministrazione centrale per rilanciare gli investimenti e lo sviluppo sul territorio. Nella città di Napoli esistono molti spazi pubblici in disuso o dismessi che possono essere riutilizzati e quindi rigenerati”.

Il presidente dell'Ordine degli Ingegneri, il professore Edoardo Cosenza della Federico II ha spiegato l'impegno dell'Ateneo: “La Federico II si muove da tempo nel senso della riqualificazione di aree trascurate della città: siamo partiti da Fuorigrotta per poi spostarci verso il Policlinico e ora stiamo puntando ad Est con il Polo tecnico scientifico. Una nuova edilizia è possibile realizzarla oggi anche grazie a due strumenti importanti come il “sisma-bonus e l'eco –bonus” per riqualificare una unità immobiliare. Si può fare sempre e ancora tanto nell'edilizia come per esempio sfruttare di più la geotermia”.

Dalla Federico II anche il professore Vincenzo Del Giudice: “Come Federico II abbiamo in cantiere tutta una serie di iniziative sia con la Borsa immobiliare che con la Camera di Commercio e tanti altri soggetti pubblici. Recentemente abbiamo siglato un protocollo di intesa con la Regione Campania riguardo le stime e le altre attività tecniche per l'alienazione del patrimonio regionale. La nostra martoriata città ha delle opportunità di sviluppo indubbie che passano per la riqualificazione di due aree urbane: una ad est e l'altra a ovest”.

Al MeetIN ha preso parte anche **Tecnoborsa** con il suo direttore generale **Ettore Troiani**: “ Il nostro obiettivo è quello di dare una sferza al mercato e svilupparlo. Principalmente le Camere di commercio hanno anche l'obiettivo e la necessità di regolamentare questo mercato attraverso l'istituzione dei listini territoriali, strumenti di trasparenza. Dopo la presentazione ieri del listino di Napoli possiamo rilevare che il mercato immobiliare è in movimento e i prezzi si sono stabilizzati ad un livello basso ma il numero delle compravendite è in movimento. Una situazione che riflette quella del Paese”.

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

I PREZZI DELLE ABITAZIONI NEI MERCATI IMMOBILIARI LOCALI IN ITALIA: DINAMICHE, LIVELLI E RILEVANZA DELLE AGGLOMERAZIONI URBANE – BANCA D'ITALIA

L'andamento medio dei prezzi delle abitazioni a livello nazionale nasconde una elevata eterogeneità tra aree e mercati locali; le disparità sono ancora più evidenti quando si considerano le quotazioni al metro quadro. Il lavoro analizza la dinamica e il livello dei prezzi delle abitazioni

nelle macroaree italiane negli ultimi 50 anni, con particolare riferimento al ruolo delle aggregazioni urbane. I risultati evidenziano che la durata e l'ampiezza dei cicli immobiliari differiscono in misura rilevante sia tra le diverse aree sia tra le agglomerazioni urbane e non. Le caratteristiche dei cicli sono correlate alla dinamica dei prezzi delle metropoli in tutte le aree, a eccezione del Mezzogiorno. Anche i livelli dei prezzi mostrano divari elevati tra città e aree, ascrivibili sia alla diversa rilevanza delle metropoli sia a differenze strutturali in termini di reddito e di mercato del lavoro.

PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2018 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento, aumenta dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,2% nei confronti dello stesso periodo del 2017 (nel I trimestre 2018 era -0,5%). La lieve flessione tendenziale dell'Ipab è da attribuire esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa pari a -0,7%, in attenuazione dal -1% del trimestre precedente. I prezzi delle abitazioni nuove, invece, accelerano su base tendenziale passando dal +1% del I trimestre del 2018 al +1,6% del II trimestre del 2018. Questi andamenti si manifestano in presenza della conferma di una fase di crescita dei volumi di compravendita (+5,6% è l'incremento tendenziale registrato per il II trimestre del 2018 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale). Su base congiunturale l'aumento dell'Ipab è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono dell'1,7% (annullando il calo dell'1,6% registrato nel trimestre precedente), sia a quelli delle abitazioni esistenti, che registrano un aumento dello 0,7% dopo la stabilità rilevata nel trimestre precedente. In media, nel I semestre del 2018, rispetto allo stesso periodo del 2017, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,4%, sintesi di dinamiche di prezzo di segno opposto in quanto i prezzi delle abitazioni nuove, il cui peso sull'indice generale è di poco più di un quinto, aumentano dell'1,3%, mentre quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono dello 0,9%. Rispetto al livello medio del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel II trimestre 2018 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,8%, calo dovuto esclusivamente alle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 22,1%, mentre per le abitazioni nuove si registra un lieve aumento (+0,8%). Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2018 risulta nullo.

CRESCE IL SETTORE DELLE RESIDENZE DI PREGIO – SANTANDREA, DOXA

Nel corso del I semestre del 2018 il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma ha confermato la ripresa osservata nel 2017; in particolare, è il segmento della compravendita a Milano ad aver mostrato la maggiore dinamicità con una domanda in crescita, mentre a Roma la domanda di acquisto risulta in aumento ma, nonostante il ritorno di interesse da parte dei potenziali acquirenti, l'offerta di immobili rimane esigua con l'eccezione della zona del Centro storico, in cui il numero di compravendite è risultato in aumento, proseguendo il trend del 2017. I tempi medi di vendita a Milano si confermano intorno ai 5-6 mesi, mentre a Roma, le tempistiche necessarie a concludere una trattativa si attestano sui 7 mesi, in crescita rispetto al II semestre del

2017 (6,3%). A Milano lo sconto medio è diminuito, seppur di poco, fino al 10%, mentre a Roma la situazione appare invariata con uno sconto medio intorno al 13-14%. I prezzi si sono confermati sostanzialmente stabili, rispetto al semestre precedente, in entrambe le città: in particolare, hanno mostrato ancora una lieve crescita per Milano (+0,2%), mentre a Roma si è registrata una lieve flessione (-0,2%). Il mercato della locazione di pregio a Milano e Roma ha mostrato andamenti divergenti: a Milano la domanda è risultata in crescita soprattutto nelle zone del Centro storico e Brera dove la disponibilità di abitazioni è ampia e, pertanto, il numero di contratti conclusi è risultato in aumento; a Roma la situazione appare pressoché invariata rispetto al II semestre 2017 con una domanda stabile, a eccezione di un calo per la zona Salario-Trieste. I tempi medi di locazione riflettono il mercato degli ultimi anni con una parziale contrazione sia a Milano che a Roma, in entrambi i casi di poco al di sotto dei 3 mesi. A Milano lo sconto medio tra canone richiesto e canone effettivo è intorno al 9-10%, mentre a Roma si è ridotto fino al 7-8%. I canoni medi, infine, continuano a ridursi sia a Roma (-0,6%), che a Milano (-1%). Per la seconda parte del 2018 si prevede un aumento del numero di compravendite sia a Roma che a Milano, al netto di una sostanziale stabilità dei prezzi. Per quanto riguarda, invece, il mercato della locazione, a Milano si prevede una crescita del numero di contratti sostenuta da una domanda in ripresa; al contrario, a Roma il mercato della locazione risulterà stabile con canoni in diminuzione. Inoltre, Doxa e Santandrea hanno realizzato un'indagine qualitativa che si propone di identificare i bisogni e le esigenze della domanda degli immobili di pregio, grazie alla raccolta di dati e informazioni attinte direttamente dai protagonisti del mercato stesso, ovvero i clienti e gli stakeholder (operatori professionali). Gli immobili di lusso costituiscono un mercato a sé, dove tutti gli elementi che ruotano intorno alla casa sono al top di gamma, estremizzati, o presentano peculiarità; per lusso non si intende semplicemente costoso ma si declina come esclusività accessibile a pochi e va al di là del semplice criterio di bellezza e qualità, non è neppure una semplice affermazione di status: lusso è il piacere pieno dell'abitare come leisure, entertainment, wellness e, infatti, nelle case di pregio la componente emozionale va ad arricchire e completare il benessere psico-fisico di chi abita questi spazi. Le interviste hanno delineato un segmento del lusso che presenta importanti peculiarità all'interno del mercato e che sembra offrire opportunità interessanti rispetto al comparto immobiliare pesantemente segnato dalla crisi. Emerge tra gli operatori l'impressione di una crescente polarizzazione del mercato tra abitazioni normali e abitazioni di pregio dove, però, queste ultime possono diventare trainanti per l'intero settore: la casa di lusso è ancora considerata un investimento e il lusso di nuova costruzione sta spingendo la riqualificazione anche dell'usato; inoltre, l'edilizia di pregio stimola il policentrismo urbano e rappresenta un volano per il recupero di interi quartieri. L'abitazione continua a mantenere una valenza emotiva nella vita degli italiani, la casa rappresenta un traguardo della vita, il nido riservato al proprio essere e alla propria famiglia, in cui dimenticare lo stress quotidiano e dove poter esprimere la propria personalità; nel caso della casa di lusso si è anche di fronte a uno status symbol. Si può quindi dire che la casa è sempre più rifugio personale - status symbol ma anche luogo dove esprimere il sé, luogo di condivisione, polifunzionale - in cui l'outdoor diventa estensione naturale dell'indoor e viceversa - tecnologica ed ecosostenibile; pertanto, la casa del futuro dovrà combinare elementi funzionali e aspetti

emozionali, per coinvolgere l'utente in un'esperienza abitativa che deve tenere conto di entrambe le componenti. A maggior ragione nel lusso, dove non si acquista solo una casa ma si compra il piacere dell'abitare nella sua massima espressione di comfort, eleganza e leisure. Milano, rispetto Roma, è la prima che ha intercettato la domanda di immobili nuovi di pregio dando vita a progetti come City Life e Porta Nuova, le nuove aree di sviluppo edilizio che hanno permesso di cogliere le esigenze di un target top che guarda contesto, tecnologie e classe energetica; Roma, di contro, rimane più indietro nei nuovi sviluppi urbanistici, il lusso è ancora cercato nelle classiche zone del Centro storico, in stabili meno interessati dall'innovazione e dalla tecnologia. Inoltre, nell'ultimo decennio si è consolidata la tendenza a creare un unico ambiente soggiorno e cucina, una rivoluzione degli spazi conseguente alla riduzione delle metrature degli appartamenti e la stessa tendenza si manifesta anche nelle case di lusso, dove la cucina non è più un ambiente da nascondere ma un luogo aperto e accessibile, uno spazio di aggregazione sociale. Per questo la cucina è diventata la parte più costosa della casa: superattrezzata, di design e tecnologica. Però, il bagno è la stanza che è mutata maggiormente in questi anni perché si è trasformato in una stanza del relax, uno spazio personale dove concedersi del tempo prezioso e, soprattutto nelle case di lusso, il bagno è un ambiente ricco di dotazioni improntate al massimo comfort e impreziosito da materiali di alta qualità estetica e tecnologica; inoltre, è aumentato il numero di bagni per abitazione e anche le case più piccole tendono ormai ad averne due. Da segnalare poi come sia entrata sempre più tecnologia, ma meno visibile, nelle case: la tecnologia di oggi è impalpabile e easy e le app consentono ormai di controllare ogni dotazione anche da remoto. Le caratteristiche che avrà la casa del futuro, soprattutto nel segmento lusso saranno: la sicurezza, che è il fattore che acquisterà sempre più importanza nella scelta della casa e assumerà particolare rilievo per le case di lusso per la crescente polarizzazione del mercato in cui i quartieri residenziali di pregio tendono a configurarsi come enclaves protette; quindi, si guarderà sempre più alla zona, al quartiere vivibile e tranquillo, ai collegamenti comodi, ai dispositivi di sorveglianza e di alert connessi alla casa. Anche il risparmio energetico sarà sempre più una necessità e non un lusso, un investimento e l'acquirente sarà sempre più interessato alla classe energetica dell'immobile, non solo per la sua sensibilità ecologica o per risparmiare grazie a materiali di costruzione e impianti efficienti, ma perché l'efficienza energetica della casa diventerà un fattore irrinunciabile di modernità. Invece, la domotica non convince molto gli operatori del settore, poiché ritengono che diversi clienti sembrano averla lasciata dopo un innamoramento iniziale e anche perché la domotica appare ormai già soppiantata dalle app, più facili da usare e aggiornare rispetto ai costosi software di controllo degli impianti domotici. Le vite sempre più dinamiche sono destinate a riflettersi anche nel modo di vivere la casa, che sempre più dovrà strutturarsi per essere uno spazio in continuo cambiamento; ad esempio, lo smart working porta alla condivisione dello spazio quotidiano con quello di lavoro e l'invecchiamento della popolazione comporta la necessità di adeguare le soluzioni abitative alle diverse fasi della vita; quindi, la casa multitasking dovrà prevedere configurazioni adattabili e modulari, arredamento e mobilio trasformabili e oggetti con più funzioni d'uso. Infine, lo stock edilizio italiano è in rapido invecchiamento e da recuperare e a questo si collega l'aspettativa di uno sviluppo policentrico delle città che sta favorendo l'estensione

delle zone abitative di pregio al di fuori dei tradizionali centri storici (es. City Life a Milano); dunque, diventerà sempre più importante che la casa, sia essa nuova o usata, sia inserita in un ecosistema sociale e urbanistico, con servizi e collegamenti. Cresce anche il mercato delle locazioni come conseguenza dell'aumentata mobilità sociale e della sharing economy e alcuni operatori immaginano un mercato non più gestito da tanti singoli proprietari ma da grandi gruppi immobiliari. Tuttavia, si prevede che nel segmento lusso e in città come Milano e Roma l'acquisto della casa resterà un asset allocation importante e il cliente darà sempre più importanza allo stabile, all'involucro e allo stile architettonico dell'immobile; soprattutto nel lusso la tendenza si manifesta già oggi nella ricerca dell'immobile firmato dal grande architetto. Inoltre, soprattutto nel lusso si prefigurano soluzioni in cui i contratti di servizi/utenze sono già integrati nella proposta immobiliare (connessione fibra, assicurazione, pulizia, lavanderia, ecc.), un'evoluzione che va incontro all'esigenza del cliente di semplificazione e di avere tutto a portata di mano. Il mercato immobiliare di lusso sembra richiedere agli operatori un approccio maggiormente consulenziale e proattivo nei confronti di un cliente molto esigente, esperto e attento al mercato e alle nuove tecnologie; dunque, il vero lusso si valuterà non solo in base ai metri quadrati o alla zona ma anche in base ad asset quali la qualità, la personalità spiccata dell'immobile, il contesto circostante, i servizi annessi.

PREZZI CASE NEL II TRIMESTRE 2018 PER LA ZONA EURO – EUROSTAT

I prezzi delle case sono cresciuti nel II trimestre del 4,3% rispetto allo stesso trimestre del 2017 e dell'1,4% rispetto al I trimestre 2018, sia nell'Eurozona che nell'intera Unione europea. In Italia, invece, è stato registrato un calo dello 0,2% su base annua, mentre su trimestre è stato registrato un +0,8%. In particolare, tra gli Stati membri per i quali sono disponibili i dati, nel II trimestre del 2018 i più elevati aumenti annuali dei prezzi delle case sono stati registrati in Slovenia (+13,4%), Irlanda (+12,6%), Portogallo (+11,2%) e Ungheria (+10,4%), mentre il calo peggiore è stato in Svezia (-1,7%) e in Italia (-0,2%). Rispetto al trimestre precedente i più forti aumenti si sono avuti in Slovenia (+4,2%), Malta (+3,2%), Lettonia e Romania (+3,1%) e l'unico calo in Croazia (-0,2%).

IN COSTANTE AUMENTO LA PERCENTUALE DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO PIÙ CHE RADDOPPIATA IN 5 ANNI – TECNOCASA

L'analisi condotta sui contratti di locazione stipulati attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete nel I semestre del 2018 sul territorio nazionale evidenzia che nella maggioranza dei casi si opta per l'affitto per scelta abitativa (61,4%), mentre il 36,1% del campione lo fa per motivi di lavoro e il 2,5% lo fa per motivi di studio e la stessa analisi, condotta nel I semestre del 2017, aveva evidenziato risultati simili. Tra le grandi città spicca Milano per la percentuale di affitti legati al lavoro che nel capoluogo lombardo si attesta al 62,3%. Il contratto di locazione più utilizzato rimane quello a canone libero da 4 anni più 4 (54,9%), da segnalare però un aumento delle percentuali nelle stipule di contratti a canone concordato (29,1%). I contratti a canone concordato evidenziano un utilizzo in costante crescita e si passa, infatti, dal 13,9% del 2014 all'attuale 29,1%. Questa tendenza è spinta anche dalle agevolazioni fiscali tra cui la cedolare secca al 10%. Il taglio più affittato è il bilocale (40%), seguito dal trilocale con il 36% delle preferenze e anche nel I

semestre del 2017 le scelte degli inquilini si erano concentrate su bilocali e trilocali. Coppie e coppie con figli rappresentano il 60,3% degli inquilini ma è comunque alta la percentuale di single che si attestano al 39,7%.

AFFITTI CASE, CANONI IN CALO DELL'1,2% NEL III TRIMESTRE DELL'ANNO – IDEALISTA

Dopo i mesi estivi calano dell'1,2% i prezzi degli affitti nel settore residenziale italiano. Secondo il rapporto sulle locazioni del marketplace immobiliare Idealista, a settembre i valori si sono attestati su una media di 8,8 euro/m². Dopo il deciso rimbalzo del II trimestre arriva la contrazione, ma l'andamento degli ultimi 12 mesi rimane positivo (3,5%), rispecchiando il momento particolarmente caldo del settore, in particolare nei grandi mercati cittadini. Il mercato degli affitti osserva una battuta d'arresto dopo alcuni mesi di incrementi dei canoni di locazione ma dopo l'estate si affitta sempre molto rapidamente, soprattutto tagli piccoli nelle grandi città, dove l'offerta peraltro inizia a scarseggiare e le richieste dei proprietari continuano a crescere, come avviene a Milano, Bologna, Torino e Napoli. Roma è pressoché stabile nell'ultimo anno ma non così si può dire per gli altri capoluoghi e centri minori, dove i proprietari sembrano più propensi ai ribassi. A livello regionale i prezzi sono tornati in terreno negativo in 13 delle 21 regioni italiane (Trentino Alto Adige non rilevato), con i maggiori decrementi in Calabria (-3,6%), Toscana (-3,2%) e Liguria (-2,9%). Con ribassi superiori al 2% spiccano Valle d'Aosta (-2,9%), Emilia Romagna (-2,4%) e Veneto (-2,1%). Le macroaree che hanno segnato le performance migliori sono Abruzzo (3,6%), Sicilia (3,1%) e Basilicata (3%). La Lombardia raggiunge il Lazio in testa alle regioni con i canoni più pesanti, a 11,4 euro/m², e insegue la Toscana con i suoi 9,9 euro mensili al m². Dalla parte opposta della graduatoria vi sono Calabria (4,8 euro/m²), Molise (5,2 euro/m²) e Sicilia (5,6 euro/m²), le macroaree più economiche. Nel corso del trimestre si è registrata ancora una leggera prevalenza di aree provinciali con variazioni positive (43 su 80 province monitorate) e le fluttuazioni sono ancora molto ampie, mediamente in 1 mercato su 4; Catania (9,4%), Benevento (9,3%) e Siena (9,2%), hanno segnato i rimbalzi più consistenti; invece Sassari (-13,2%), Latina (-11,2%) e Livorno (-11%), hanno registrato i cali maggiori. Milano (15,8 euro/m²), continua a guidare la graduatoria provinciale dei prezzi, su Firenze (13,5 euro/m²) e Roma (12,2 euro/m²); nella parte più bassa del ranking Caltanissetta (3,9 euro/m²), è la provincia più economica per chi prende casa in affitto, seguita da Reggio Calabria e Avellino (4,4 euro al metro quadro in entrambi i casi). In confronto a tre mesi fa aumentano del 4% le città con variazioni negative (ora sono 36), rispetto a quelle che hanno evidenziato variazioni positive (45); fra le prime spiccano i cali a due cifre di Chieti (-14,3%), Venezia (-12%) – dove il mercato è sempre caratterizzato da alta volatilità – e Sassari (-11,6%), seguite da altri 13 capoluoghi con cali superiori al 4%, mentre Siena (9,7%), Verona (9,5%) e Catania (8,6%), segnano i rimbalzi maggiori del trimestre. Le grandi città osservano un andamento più lineare e generalmente positivo: Milano (3,4%), Torino (2,9%), Bologna (2,8%) e Napoli (1,2%), si mostrano tra i mercati più dinamici; anche Roma (0,3%), segna un timido progresso dopo vari trimestri in rosso. Milano è sicuramente il mercato più effervescente sul fronte della domanda di case in affitto e questo continua a spingere verso l'alto i prezzi che hanno toccato i 18 euro di media; la seguono Firenze (15,9 euro/m²), Venezia (15,1 euro/m²) e

Roma, ferma però a 13,5 euro come nel trimestre precedente; chiudono la graduatoria Caltanissetta (3,8 euro/m²), Chieti (4,2 euro/m²) e Reggio Calabria (4,6 euro/m²).

GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2018 – CBRE

Gli investimenti immobiliari in Italia nei primi nove mesi dell'anno in corso risultano essere nettamente in calo: si parla di 5,4 miliardi di euro, con una flessione del 25% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno ma emerge che, ad oggi, il punto di forza del mercato italiano è il retail, comparto che ha attirato 1,7 miliardi di euro di investimenti ed è cresciuto del 22% nei primi nove mesi del 2018 rispetto all'analogo periodo del 2017. I proprietari di centri commerciali in Italia sono principalmente internazionali e hanno deciso, in un momento di forti cambiamenti nel settore, di ridurre l'allocazione dei loro investimenti in questo comparto, abbassando i prezzi richiesti e consentendo così un più facile incontro tra domanda e offerta. Un altro settore che attira molto gli investitori è quello degli uffici, 1,6 miliardi ma con un calo del 40%, e gli hotel, 814 milioni (+9%). Decrementi significativi anche per il settore logistica e industriale che raggiunge i 578 milioni di euro di investimenti, -37% rispetto ai primi nove mesi del 2017. Dunque, sebbene si sia leggermente ridotto il gap creatosi nella prima metà dell'anno in termini di volume di transazioni, i primi 9 mesi sembrano confermare che il 2018 sarà un anno di investimenti in calo rispetto al 2017, principalmente a causa della mancanza di prodotto e, a dimostrazione del fatto che ciò non è un segnale di difficoltà della domanda quanto dell'offerta, si rileva che gli investitori sono maggiormente disposti a investimenti dai ticket più piccoli: il numero degli investimenti è cresciuto del 23% rispetto allo stesso periodo del 2017 ma i volumi sono diminuiti. Concludendo, il 2018 potrebbe plausibilmente chiudersi in linea con quanto successo nel 2015 e nel 2016, con un volume, quindi, che potrebbe raggiungere gli 8-9 miliardi di euro.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In agosto i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,6% su base annua (2,5% in luglio); i prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,7% (2,8% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,2% (1,1% in luglio). Inoltre, i depositi del settore privato sono aumentati del 4,3% su base annua (4,7% nel mese precedente) e la raccolta obbligazionaria è diminuita del 18,2% (era diminuita del 19,3% nel mese precedente). Infine, le sofferenze sono diminuite del 20,8% su base annua (-20,9% in luglio), per effetto di alcune operazioni di cartolarizzazione. Per quanto riguarda i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,21% (2,15% in luglio); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,37%, mentre i tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,55% (1,48% in luglio); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,98%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,19%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,40%.

MUTUI E SURROGHE: A SETTEMBRE CRESCONO SIA LE RICHIESTE SIA L'IMPORTO MEDIO – CRIF

Le interrogazioni registrate nel mese di settembre sul Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), confermano il trend in ripresa, facendo segnare un +5,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Un altro dato importante che emerge dalla rilevazione di settembre è rappresentato dalla crescita dell'importo medio richiesto, che si è attestato su 127.359 euro, con un +3,1% rispetto al corrispondente mese del 2017, confermando la ripresa in atto nell'ultimo trimestre dell'anno, dopo i primi 6 mesi sostanzialmente piatti. Nel periodo di osservazione il numero maggiore di richieste si concentra ancora nella fascia di importo compreso tra 100.001 e 150.000 euro, con il 29,6% del totale delle richieste (+0,2 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo del 2017). Nel complesso, meno di un quarto delle richieste di mutuo supera i 150.000 euro, coerentemente con l'attuale scenario di mercato in cui i prezzi di compravendita degli immobili residenziali stentano a riprendere vigore. Per quanto riguarda la distribuzione per classe di durata dei mutui richiesti si conferma la preferenza degli italiani per piani di rimborso compresi tra i 16 e i 20 anni, che arrivano al 26,1% del totale delle richieste, in crescita di ben +1,7 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo del 2017. Complessivamente, oltre il 70% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni (in crescita di +2,3 punti percentuali), mentre quelli con durata inferiore ai 5 anni, perlopiù relativi ai mutui di sostituzione, hanno un peso pari allo 0,6% del totale, valore dimezzato rispetto al 2017. In merito all'età del richiedente, la fascia d'età compresa fra 35 e 44 anni rimane maggioritaria, con una quota pari al 34,5% del totale, seppur in leggero calo rispetto al 2017 (-0,7 punti percentuali). Le altre classi di età non mostrano variazioni sostanziali a eccezione di quella compresa tra 25 e 34 anni che cresce di +0,5 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, arrivando a pesare il 25% del totale. Sebbene il numero delle richieste da parte delle fasce di popolazione più giovane stia progressivamente crescendo rispetto al passato, complessivamente solo il 27,4% delle richieste è stato presentato da persone con meno di 35 anni.

MUTUI: EROGATO IN AUMENTO PER CHI COMPRA NELLE GRANDI CITTÀ – FACILE.IT E MUTUI.IT

Il mercato immobiliare italiano sta vivendo un momento molto particolare: in alcuni Comuni i prezzi hanno ripreso salire, in altri sono ancora stabili e in tutti, complici i tassi favorevoli applicati dalle banche, gli italiani cercano di comprare casa. Ma come si differenzia il settore dei mutui fra grandi e piccoli centri? Per rispondere alla domanda sono state analizzate oltre 25.000 richieste di finanziamento e relative erogazioni presentate fra il 1 gennaio 2017 e il 30 giugno 2018, evidenziando come nei Comuni con più di 250.000 abitanti gli importi medi erogati siano aumentati del 7% arrivando, nel I semestre 2018, a 150.923 euro, ma nei piccoli centri siano diminuiti dell'1,5% (importo medio 116.388 euro). L'analisi è partita dalle richieste di finanziamento e ha potuto mettere in luce come, sia in provincia sia in città, nel corso dell'ultimo anno il desiderio di acquistare casa non sia cambiato: nel I semestre del 2017 la richiesta media presentata agli istituti da chi voleva comprare un immobile sito in un Comune con meno di 250.000 abitanti era pari a

poco più di 120.000 euro, 146.000 nei grandi centri; importi rimasti pressoché identici anche nel I semestre dell'anno in corso. Complice la riduzione media dei valori immobiliari, pari a circa 10.000 euro tanto in provincia quanto in città, ad aumentare in entrambi i casi è l'LTV, ovvero la percentuale di valore della casa che si è provato a finanziare tramite il mutuo: nei piccoli Comuni è passata dal 65% al 68% e dal 65% al 67% nei grandi. Da notare, però, come cambi sostanzialmente la proporzione grandi – piccoli centri sul totale mutui quando si passa dalle richieste agli erogati: nel primo caso, fatto 100 l'insieme delle domande di finanziamento, quelle legate a immobili che si trovano in piccoli centri rappresentano il 74% del totale, ma quando dalle domande si passa alle erogazioni la percentuale scende notevolmente e si ferma poco sopra al 68%. I valori degli immobili in molti Comuni hanno smesso di scendere e in alcuni stanno addirittura tornando a crescere, sia pur lentamente, e questa è una buona notizia, anche se gli incrementi odierni saranno riscontrabili nelle perizie solo l'anno prossimo, in quanto le tabelle in uso oggi fanno riferimento al II semestre 2017. Tutto ciò trova riscontro nelle cifre delle erogazioni: se per immobili siti in Comuni con meno di 250.000 abitanti, a fronte di una richiesta pari a 120.189 euro, nel I semestre del 2017 le banche hanno erogato mediamente 118.107 euro, nel I semestre del 2018 la cifra è scesa a 116.388 euro (richiesta media 120.009 euro); di contro, a fronte di una domanda pari a 146.792 euro, nelle grandi città sono stati erogati 140.955 euro nel I semestre 2017 e 150.923 euro nei primi sei mesi del 2018 (richiesta media pari a 146.540 euro).

CORSA AL TASSO FISSO, MA IL VARIABILE CONTINUA A ESSERE MOLTO CONVENIENTE – MUTUIONLINE.IT

È quasi un plebiscito a favore dei mutui a tasso fisso nel III trimestre dell'anno, scelto dall'83,6% dei richiedenti, oltre l'1% in più rispetto al II trimestre dell'anno in corso. Ancora più rilevante è il dato sulle erogazioni che arrivano all'87,2%, oltre 2 punti percentuali in più del precedente valore. Quella dei tassi è stata negli ultimi mesi una lotta continua al ribasso, quasi anomala se si pensa che invece il clima economico e politico non è così favorevole per pensare di indebitarsi alle condizioni migliori di sempre e invece, contravvenendo a ogni regola, i mutui sono diventati l'investimento migliore per un popolo di risparmiatori nati, con una propensione al rischio molto vicina allo zero. A giocare a favore del mercato c'è anche una situazione favorevole dettata dall'alta competizione tra gli istituti di credito, che si accontentano di ricarichi minori, ma lavorano piuttosto sulla fidelizzazione. I dati nel III trimestre rilevano il primo lieve aumento del tasso fisso medio per i mutui a 20 e 30 anni, dall'1,80% all'1,90%, mentre quello variabile recupera un irrilevante 0,01%, arrivando a segnare lo 0,80% e se, nel primo caso, l'aumento è da imputarsi all'Eurirs (il tasso interbancario di riferimento usato per valutare l'andamento delle operazioni finanziarie a tasso fisso sottoscritte con banche e istituti finanziari), passato quello a 10 anni a segnare 0,96% da 0,91% e quello a 20 anni da 1,43% a 1,47%, nel caso del tasso variabile l'Euribor continua a restare immobile ormai da due anni a questa parte. Si deduce facilmente che a risentire maggiormente delle ultime settimane di vulnerabilità sia proprio il tasso fisso, senza però che questo tolga nulla alla sua popolarità, alimentata anche dalle condizioni vantaggiose proposte dalle banche che lo spingono quasi fosse un'assicurazione sui clienti. Un mercato che continua a performare brillantemente, registrando un aumento dell'importo medio richiesto ora a 128.981 euro

(era 128.604 nel II trimestre) e dell'erogato da 123.839 euro a 124.795 euro, mentre calano le surroghe richieste di oltre 2 punti percentuali e, arrivando al 48,1%, lasciano spazio ai mutui prima casa, cresciuti di 2 punti netti e ora al 41,7% sul totale del campione rilevato dall'Osservatorio. Si distribuiscono diversamente i valori dal lato delle erogazioni, perché i punti persi dalle surroghe (un piccolo 0,2%), li guadagna la finalità ristrutturazione, che passa dall'1,5% dello scorso trimestre all'1,9% di quest'ultimo e le classi medie di importi richiesti ed erogati sono su valori molto simili a quelli del trimestre scorso, con l'intervallo dai 50.000 ai 100.000 euro che prevale sia dal lato delle offerte che da quello delle concessioni (36,1% per entrambi i valori). Per la domanda, recupera quasi due punti la durata più lunga, dai 30 ai 40 anni (22,4%), mentre a prevalere sono i 20 anni con il 32,8% delle richieste. Spostandosi sui mutui effettivamente erogati, a recuperare ben 8 punti percentuali sono i 20 anni, adesso al 38,6% sul totale del campione. Si chiedono finanziamenti che coprano prevalentemente dal 70% all'80% del valore dell'immobile (il 35,6% del campione) e lo stesso intervallo è anche quello maggiormente concesso ma con percentuali più basse, il 26,8%. Vince il Nord Italia per richieste di mutui (41,5%) ed erogazioni (50,5%) e la classe di 36-45enni (43,3% per la domanda e 44,7% per le erogazioni delle banche). Inoltre, aumentano le richieste di mutuo da parte dei lavoratori autonomi, che sono adesso il 9,6% contro una maggioranza schiacciante dell'82,9% di soggetti con un impiego a tempo indeterminato; di fatto, nelle erogazioni degli istituti di credito l'85,3% ha un impiego fisso, ma aumentano anche in questo caso le concessioni fatte a lavoratori autonomi (7,8%) e liberi professionisti (4,3%).

Rassegna Stampa

Borsino immobiliare di Napoli e Provincia

MeetIn 2018 Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 24/10/2018

Terranostranews.it

Pubblico e privato in sinergia per rimettere in moto il mondo del mattone

MeetIn 2018 Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 23/10/2018

Gazzettadinapoli.it

Un accordo fra pubblico e privato per uscire dall'immobilismo

MeetIn 2018 Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 23/10/2018

Julienews.it

Patrimonio immobiliare di Napoli. La Borsa propone un accordo alla Regione

MeetIn 2018 Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 23/10/2018

Napoliday.it

Mercato del mattone in Campania

MeetIn 2018 Borsa Immobiliare di Napoli

Data: 23/10/2018

Ottopagine.it

La sicurezza del magazzino passa attraverso l'analisi delle scaffalature

Indagine Tecnoborsa 2018

Data: 19/10/2018

Tuttocarrellielevatori.it

La casa divisa in più appartamenti

Si rivaluta del 10%

Data: 15/10/2018

Il Sole 24 ore

Finalmente il governo sposa la mozione degli affitti

Dati Confedilizia

Data: 14/10/2018

Il Tempo

Doppia prima casa, vale solo per un anno

Fisco

Data 14/10/2018

Il Messaggero

Nuovo Fisco

Ecco le cifre

Data: 14/10/2018

Corriere della Sera

Trasferimento di immobili

Dati Agenzia Entrate

Data: 13/10/2018

Il Sole 24 ore

E' il momento giusto per comprare

Dati Fimaa

Data: 11/10/2018

Corriere della Sera/7

Brilla il mercato delle case di pregio

Dati Engel&Volkers

Data: 8/10/2018

La Repubblica/A&F

Mattone, meno crisi e più sharing

Il mercato immobiliare si muove

Data: 8/10/2018

Corriere della Sera – Economia

Case all'asta

Il versamento del saldo del prezzo

Data: 7/10/2018

Il Mattino

Mercato immobiliare, Italia in affanno

Dati Istat

Data: 5/10/2018

La Stampa

Rendita catastale, vale destinazione

Una decisione della Cassazione

Data: 4/10/2018

Italia Oggi

Valutazioni immobiliari con bollino

Il più richiesto è il Piemonte

Data 4/10/2018

Italia Oggi

Casa, fisco da cambiare

Confedilizia/Uipi a Bruxelles

Data: 3/10/2018

Italia Oggi

Cresce il mercato dei casali

Il più richiesto è il Piemonte

Data: 1/10/2018

Il Sole 24 Ore

L'immobile con il certificato Leed

Si affitta in fretta vale di più

Data: 1/10/2018

Il Sole 24 Ore

La prima casa e le promesse notarili

Fisco

Data: 1/10/2018

La Stampa