



**5 DICEMBRE 2018**

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

**GENNAIO 2019**

**NUOVO CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:  
LA RICERCA DEL DATO COMPARABILE – TECNOBORSA**

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

**LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI  
CREDITIZIE. NOVITÀ PER HOTEL, CENTRI COMMERCIALI E AGROINDUSTRIE – ABI,  
TECNOBORSA...**

#### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Compravendite in aumento dell'1,6% nel II trimestre – Istat
- Immobili non residenziali, prezzi in caduta libera – Agenzia delle Entrate
- Report del Notariato sul mercato immobiliare – Consiglio Nazionale del Notariato
- Mercato Immobiliare dal 1998 al 2017: Confronto prezzi e compravendite – Tecnocasa
- Crescono le compravendite ma fiducia in calo – Nomisma
- Rapporto sulle locazioni – Solo Affitti
- Riparte il mercato degli affitti – Tecnocasa

#### **MUTUI**

- Mutui: prospettive serene per il futuro – MutuiOnline
- Rapporto sui mutui ipotecari – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Rapporto mensile: Novembre 2018 – Abi
- Prestiti alle famiglie in aumento a ottobre. Boom importi richiesti – Crif

## **5 DICEMBRE 2018 - 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 il 5 dicembre 2018 e sarà svolto dall'ente accreditato Accredia presso la sede di Tecnoborsa in Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma.

Modalità d'iscrizione al seguente link:

<http://www.tecnoborsa.com/esame-certificazione-valutatore-immobiliare-05-12-18>

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

## **GENNAIO 2019 - NUOVO CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA: LA RICERCA DEL DATO COMPARABILE – TECNOBORSA**

Il Corso si terrà nel mese di gennaio 2019 presso la sede di Tecnoborsa in Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

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

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

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dall'1 al 31 ottobre 2018 presso 1.441 agenzie immobiliari, nel III 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 degli agenti che segnalano condizioni invariate della domanda ha continuato a crescere, ma a discapito dei giudizi di miglioramento; sono aumentati i tempi di vendita mentre il margine medio di sconto si è ricollocato sui valori medi dell'ultimo anno.

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 domandati; resta 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 tutti gli orizzonti, con un miglioramento per quelle di breve periodo.

### **Comunicato stampa**

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

## **LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE. NOVITÀ PER HOTEL, CENTRI COMMERCIALI E AGROINDUSTRIE – ABI, TECNOBORSA...**

### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/italia-avanguardia-Europa-perizie-immobiliari>

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **COMPRAVENDITE IN AUMENTO DELL'1,6% NEL II TRIMESTRE – ISTAT**

Nel II trimestre 2018 le compravendite di unità immobiliari sono state pari a 209.243, in aumento dell'1,6% rispetto al trimestre precedente (+1,7% il settore abitativo e +0,7% l'economico). Lo rende noto l'Istat precisando che l'incremento congiunturale interessa soprattutto il Nord-Ovest (+3,0%), il Nord-Est (+2,7%) e, in misura minore, il Centro (+0,4%). Al Sud le transazioni sono stabili rispetto al trimestre precedente (0,0%) mentre risultano in flessione nelle Isole (-1,3%). Il settore abitativo segue l'andamento generale, il comparto economico segna invece variazioni positive nel Nord-Ovest (+6,9%) e nel Nord-Est (+0,6%), negative nel Centro (-6,5%), nelle Isole (-3%) e al Sud (-1,5%). Su base annua le transazioni immobiliari aumentano complessivamente del 4,7%. Anche nel II trimestre dell'anno in corso – spiega l'Istat – l'andamento dell'indice destagionalizzato delle compravendite conferma una tendenza al recupero del mercato immobiliare, che ha iniziato la sua ripresa in modo più regolare dal II trimestre del 2015 con un incremento di circa il 39% rispetto ai valori minimi di fine 2013. Tuttavia, rimane ancora un gap, quasi il 4%, nei confronti dei livelli medi del 2010. Unica eccezione è il Nord dove si è tornati ai livelli precedenti il 2010. Su base annua le transazioni immobiliari sono aumentate complessivamente del 4,7% e il settore abitativo riflette l'andamento generale (+5,1%). Al contrario, il comparto economico registra un lieve calo (-0,6%). Rispetto al II trimestre del 2017 l'incremento registrato per l'abitativo nel periodo aprile-giugno riguarda tutte le aree geografiche del Paese – Nord-Est +7,2%, Isole +6,7%, Nord-Ovest +5,4%, Sud +3,4% e Centro +3,0% – e tutte le tipologie di Comuni (città metropolitane +5,1% e piccoli centri +5%). Per il settore economico le transazioni risultano in crescita su base annua nel Nord-Ovest (+2,9%), sono sostanzialmente stabili nel Nord-Est (+0,4%) e diminuiscono al Centro (-4,5%), nel Sud (-3,4%) e nelle Isole (-1,4%). Variazioni tendenziali di segno negativo si registrano anche nelle città metropolitane (-0,7%) e nei piccoli centri (-0,4%). Il 94,3% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo e accessori (197.362), il 5,2% ad uso economico (10.933) e lo 0,5% ad uso speciale e multiproprietà (948).

### **IMMOBILI NON RESIDENZIALI, PREZZI IN CADUTA LIBERA – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Nell'ultimo quinquennio i prezzi al mq degli immobili non residenziali calano a due cifre: uffici più resilienti, con riduzioni del -10%, mentre negozi e capannoni diminuiscono rispettivamente del -15 e del -20%. Il valore delle compravendite di uffici, negozi e capannoni nel 2017 ha superato i 15,7 miliardi di euro, arrivando a rappresentare il 15% del mercato immobiliare italiano nel suo complesso. La metà delle transazioni di immobili non residenziali riguarda negozi e laboratori. In Italia il patrimonio immobiliare residenziale, secondo i più recenti dati sulle statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate, ammonta a circa 35 milioni di unità, mentre gli immobili nel loro complesso raggiungono quota 65 milioni. Invece, il comparto degli immobili non residenziali, che ospitano le principali funzioni economiche del Paese, conta nel suo complesso circa 3,5 milioni di unità. Per approfondire le caratteristiche del segmento costituito da uffici, negozi e capannoni, uno

studio prodotto da Crif Res ha messo in luce come nell'ultimo anno gli immobili non residenziali abbiano generato circa 50 mila compravendite. Si tratta, quindi, di una fetta di mercato sicuramente più ridotta rispetto a quella afferente al mondo residenziale (segmento in cui il volume di compravendite è circa 10 volte quello degli immobili d'impresa) ma che muove un volume di affari – inteso come valore medio delle unità compravendute moltiplicato per il numero di transazioni effettuate – che nel solo anno 2017 è stato pari a 15,7 miliardi di euro. Da queste prime evidenze si deduce che il peso effettivo del comparto, pur essendo caratterizzato da un volume di scambi relativamente contenuto, in realtà determini un valore commerciale di tutto rispetto, pari al 15% del mercato immobiliare italiano, anche in virtù del fatto che i valori medi per unità compravenduta risultano significativamente più elevati rispetto a quelli rilevati per il residenziale. Pertanto, partendo dal database delle valutazioni immobiliari effettuate da Crif Res tra gennaio 2013 e giugno 2018 relativamente a uffici, negozi/laboratori e capannoni, l'analisi elaborata dal Dipartimento Real Estate Analytics and Data (Read), di Crif consente di misurare la quota coperta sul mercato delle transazioni, distinta per tipologia edilizia e per area geografica, oltre a permettere l'osservazione dell'andamento dei valori per unità immobiliare, la superficie media e il prezzo al metro quadrato nel tempo. La prima evidenza che emerge mettendo a confronto la distribuzione delle valutazioni effettuate da Crif Res e quella delle compravendite riguarda l'elevata analogia fra queste ultime. Tale relazione si osserva non solo nel tempo a livello complessivo ma anche a livello territoriale nelle diverse macro aree geografiche. Entrando nel dettaglio, fatte 100 le transazioni relative a immobili non residenziali registrate negli ultimi 10 semestri di osservazione, la media di quelle relative a negozi e laboratori è stata pari al 50% del totale contro il 26% degli uffici e al 24% dei capannoni. Se nello specifico ci si riferisce all'ultimo triennio e si confronta il numero di valutazioni effettuate per singolo segmento con il numero di compravendite concluse, si evince una copertura che va dal 9% circa nel settore dei negozi/laboratori e dei capannoni sino a oltre il 12% per il comparto direzionale. Rimanendo sul dato nazionale, relativamente al I semestre dell'anno in corso il valore mediano dei negozi (senza considerare i laboratori), oggetto di compravendita a livello nazionale è stato pari a 165.000 €, valore ben al di sotto del dato di 5 anni fa e inferiore anche all'anno precedente. In compenso, risulta in costante crescita la superficie degli immobili in oggetto, che è arrivata ad assestarsi a 98 mq contro i 75 mq del 2013. La combinazione tra questi indicatori fa sì, però, che il valore al metro quadro risulti in decisa e costante diminuzione, essendosi attestato a 1.558 al mq. Per quanto riguarda, invece, il mercato degli uffici, il valore mediano nella prima metà dell'anno si è assestato a 212.000 €, contro i 242.000 del 2014. Anche in questo caso, però, la superficie mediana risulta in costante crescita negli ultimi anni e con 122 mq arriva a superare anche il record del 2014. Il valore al mq, però si conferma in costante contrazione negli ultimi 6 anni e si ferma a 1.748 €. In merito ai capannoni oggetto di compravendita, infine, la dinamica che emerge osservando i dati relativi al I semestre 2018 mostrano elementi di discontinuità, con un calo sia del valore rilevato rispetto a quello dell'anno 2017 (823.000 € contro 853.000 €), sia della superficie (1.504 mq contro 1.516). Ancor più evidente, poi, la differenza rispetto ai valori del 2014, quando il valore dei capannoni era risultato pari a 1.467.500 € a fronte di una superficie pari a 2.139 mq. Nel I semestre 2018 il valore

al mq per i capannoni si è assestato a 559 € contro i 744 € del 2013. Per altro, se si confrontano gli andamenti dei prezzi nel tempo dei tre segmenti immobiliari considerati, si osserva una diminuzione in termini nominali più accentuata per negozi e capannoni, in calo fra il 15 e il 20% negli ultimi 4 anni, mentre il comparto degli uffici si è rivelato più resiliente, avendo perso circa il 10% nello stesso periodo di osservazione. L'attuale fase di tensione sui mercati finanziari e di peggioramento delle previsioni macroeconomiche da parte dei principali osservatori internazionali potrebbero spostare ancora in avanti la ripresa dei valori immobiliari che, al contrario, nel comparto residenziale e in alcune localizzazioni specifiche, si è già timidamente ravvisata. Di certo, il rincaro dei finanziamenti dovuti all'innalzamento dello spread rappresenta un fattore sfavorevole per le prospettive di ripresa del comparto. Anche gli investitori istituzionali che tradizionalmente investono nel non residenziale hanno rallentato il ritmo di investimenti con una flessione del -25% nei primi 9 mesi del 2018 rispetto allo stesso periodo del 2017.

#### **REPORT DEL NOTARIATO SUL MERCATO IMMOBILIARE – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO**

Si riducono le compravendite immobiliari ma il gettito sale. L'agevolazione muove oltre metà degli acquisti. Nonostante si sia verificato un calo di compravendite di prime case dal 2016 al 2017, pari al 4,5%, delle imposte incassate dall'erario attraverso gli atti dei notai, queste abitazioni hanno generato nello stesso periodo un aumento di gettito pari al 10,5%, passando dai 383.274.036 euro del 2016 ai 424.411.523 euro del 2017. Gli immobili per cui c'è stata maggiore richiesta di agevolazioni prima casa sono quelli di tipo civile, A/2 (il 50% del campione) e le abitazioni di tipo economico, A/3 (il 30%); invece, i villini A/7 rappresentano solo il 10% del campione. Non solo: su 246.539 abitazioni acquistate nel I semestre 2018 è stata chiesta l'agevolazione prima casa per 177.212 immobili e questo significa che oltre metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con agevolazioni prima casa. Inoltre, le compravendite dei privati sono il vero motore del mercato (90,78% delle abitazioni vendute nel I semestre 2018), mentre le vendite gestite da imprese sono in stallo (solo il 9,23% degli atti). Infine, tornando al maggior gettito assicurato alle casse dello Stato dal 2016 al 2017, a motivare il surplus è probabilmente anche un valore catastale maggiore degli immobili acquistati nel corso dello scorso anno, a causa dell'aggiornamento delle rendite catastali che i Comuni stanno via via procedendo a effettuare: a rivelare il tutto è un circostanziato studio del Consiglio Nazionale del Notariato, elaborato tramite Notartel Spa (società informatica dei notai), che traccia i dati forniti dal 98% dei notai in esercizio; dati che vanno ad alimentare un più ampio monitoraggio su compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società, relativo al I semestre dell'anno in corso e che contengono anche un focus appositamente dedicato alle agevolazioni erogate nel biennio 2016/17. Dal report emerge anche che, in controcanto rispetto al trend negativo nazionale, tre Regioni hanno fatto registrare un aumento di compravendite tra il 2016 e il 2017: la Campania, con un +15%, a cui è corrisposto un aumento di imposta di registro incassata pari al +14,73%, le Marche, con un +11,09% e un aumento di incassi da imposta di registro del 12,16%, infine la Val d'Aosta, con un +18,40% e una crescita monstre di incassi da imposta di registro (+23,12%). L'Abruzzo, invece, è l'unica Regione a esibire in negativo sia il dato delle transazioni immobiliari avvenute (-12,50%), sia il gettito incassato dall'imposta di

registro (-9,95%). Infine, il focus del Notariato sul biennio 2016/17 rivela che l'incidenza dell'incentivo immobiliare sulla piccola proprietà contadina e, quindi, sul totale delle compravendite di terreni agricoli, è stata del 22,88% nel 2016 e del 20,84% nel 2017. La maggior parte degli atti agevolati degli agricoltori è in Piemonte, Veneto e Puglia. Invece, per quanto riguarda le fasce d'età che più attingono all'agevolazione, il report evidenzia come sia molto gettonata tra agricoltori di età compresa fra 36 e 55 anni; i giovani (18-35 anni), mettono a segno un 16,88% del totale degli incentivi richiesti, mentre per i cittadini tra 56 e 65 anni si tratta del 18,52% del totale.

### **MERCATO IMMOBILIARE DAL 1998 AL 2017: CONFRONTO PREZZI E COMPRVENDITE – TECNO CASA**

In questi primi mesi del 2018 il mercato immobiliare ha dato segnali di ripresa, confermati dal trend in aumento delle transazioni, dai prezzi e dalle tempistiche di vendita in diminuzione, mettendo a confronto l'andamento dei prezzi e quello delle compravendite a partire dal 1998. Si può notare una certa correlazione tra le due serie storiche che evidenziano andamenti simili: tra il 1998 ed il 2007 le quotazioni immobiliari hanno registrato una crescita più decisa rispetto a quella delle compravendite. Dal 1998, anno in cui inizia il boom immobiliare, le compravendite crescono più dei prezzi, fino ad arrivare al 2001 quando anche questi ultimi decollano per raggiungere il picco nel 2006, anno in cui termina la crescita del mercato in termini di volumi e di valori. Segue poi la crisi immobiliare: tra il 2007 ed il 2013 infatti diminuiscono sia i prezzi sia il numero di compravendite anche in seguito ad una decisa stretta sull'erogazione del credito da parte delle banche e ad un clima generale di incertezza. Il 2012 in particolare è l'anno più difficile per il mercato immobiliare italiano: si registra la contrazione più importante dei prezzi (-10,2% in un solo anno) e delle compravendite (-25,8% rispetto al 2011). Nel 2013 queste ultime raggiungono il picco minimo (403.124), ritornando ai livelli degli anni '80. Nel 2014 l'immissione di liquidità da parte della Bce rende più facile l'accesso al credito ad imprese e consumatori che riprendono fiducia. Questo insieme ai prezzi convenienti presenti sul mercato determinerà, nel 2016, un rialzo delle transazioni del 18,6%, crescita che continuerà negli anni successivi ma a ritmi inferiori. I prezzi continuano la loro discesa raggiungendo la stabilità nel 2017. Per una leggera ripresa di questi ultimi occorre aspettare i primi mesi del 2018 con un aumento medio dei valori pari a +0,9%. Le previsioni per il secondo semestre del 2018 confermano il trend della prima parte dell'anno, con prezzi che dovrebbero aumentare ancora di 1 o 2 punti percentuali e le compravendite che continueranno a salire più lentamente rispetto agli ultimi semestri.

### **CRESCONO LE COMPRVENDITE MA FIDUCIA IN CALO – NOMISMA**

Il 2018 si chiuderà con un aumento delle compravendite immobiliari, con i prezzi che fanno segnare una lieve correzione al ribasso. A contribuire alla stagnazione dei prezzi è la maggiore vitalità del comparto degli affitti, soprattutto nelle grandi città. Il mercato rimane in territorio positivo, ma i segnali di rallentamento degli ultimi mesi mostrano le ricadute reali delle strategie di politica economica attualmente in discussione. Il rallentamento della crescita economica, associato alle incertezze politiche, ha indebolito il presupposto fiduciario che aveva alimentato la ripresa del mercato a partire dal 2015. Queste le principali evidenze del terzo Osservatorio Immobiliare 2018,

presentato da Nomisma a Milano. L'evento ha costituito un'occasione per fare il punto sul mercato del credito e del real estate, con focus sui diversi settori grazie agli interventi di operatori specializzati nel co-working, senior e student housing, hospitality.

#### **RAPPORTO SULLE LOCAZIONI – SOLO AFFITTI**

Affitti, nel 2018 i canoni tornano quasi ai livelli pre-crisi: Secondo l'ultimo Rapporto sulle locazioni di Solo Affitti, i canoni di locazione nel 2018 sono cresciuti in media del 3,1% grazie all'elevata domanda da parte di giovani coppie e lavoratori trasfertisti. Mentre i prezzi di acquisto delle case scendono ancora, i canoni di locazione proseguono, per il quarto anno consecutivo, la risalita (+3,1%) verso i livelli pre-crisi di 10 anni fa, con prezzi medi mensili inferiori del 5,8% rispetto ai valori del 2009 (641 euro). Nel giro di un paio d'anni i canoni d'affitto potrebbero anche superare i livelli del 2009 quando è cominciata la crisi. L'incremento della domanda è favorito da una società sempre 'più liquida', aumentano le giovani coppie conviventi, così come divorzi e separazioni. Inoltre, la mobilità lavorativa contraddistingue sempre di più il nostro Paese, con trasferte di medio-lungo periodo verso le principali città. Gli stranieri cercano soprattutto soluzioni in affitto, rinviando al futuro l'eventuale acquisto dell'immobile. Parallelamente, la ripresa delle compravendite e lo spostamento di parte dell'offerta di abitazioni sul mercato dell'affitto breve stanno determinando una riduzione della disponibilità di immobili destinati alla locazione residenziale, spingendo verso l'alto i canoni di affitto. L'anno 'nero' è stato il 2014, quando i prezzi medi mensili hanno toccato il minimo di 545 euro, il 15% in meno rispetto al 2009. Da qui è iniziata una lenta ripresa che ha subito un'accelerazione nel 2017 (586 euro, +4,1% rispetto all'anno precedente) e appunto anche quest'anno (604 euro, +3,1%). Giovani coppie e lavoratori muovono le locazioni: sono sempre di più le giovani coppie senza figli a muovere il mercato: rappresentano il 41,4% dei locatari, in buona crescita rispetto al 2017 (36,6%). In aumento anche le persone che vivono da sole 22,3% (21,3% nel 2017), mentre rallenta il fenomeno della condivisione (14,3% rispetto al precedente 16,3%) e diminuiscono le coppie con figli, dal 25,8% dello scorso anno al 22% di quest'anno. Le famiglie con uno o più figli tornano a poter aspirare all'acquisto di un immobile. È quindi fisiologico che l'aumento dei mutui e delle compravendite faccia tornare su valori normali questa tipologia di inquilini. Infine, aumenta dal 30,3% del 2017 al 33% di quest'anno il numero di contratti di affitto sottoscritti dai lavoratori in trasferta mentre rimane invece stabile la quota di inquilini studenti (19,5%). E' stato rilevato anche un lieve calo delle locazioni dovute a motivazioni residenziali classiche (45,8% rispetto al 47,8% dello scorso anno) e questo avviene proprio perché un maggiore numero di famiglie riesce ad acquistare casa in questo periodo.

#### **RIPARTE IL MERCATO DEGLI AFFITTI – TECNOCASA**

Nel primo semestre del 2018 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +1,1% per i monolocali, +1,4% per i bilocali e +1,2% per i trilocali. E' quanto emerge da una analisi del centro studi del Gruppo Tecnocasa che sottolinea come su tutte le tipologie si vede un segnale positivo. Tra le città che hanno registrato l'aumento dei canoni più elevato ci sono Bologna (+5,2%, +2,6% e +4,1%) e Milano (+2,7%, +2,5% e +2,6%). Tra le motivazioni la riduzione dell'offerta sul mercato

(soprattutto in quelle realtà dove sta crescendo il fenomeno degli affitti turistici) e la migliore qualità della stessa. Infatti, i potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", ben arredate, posizionate in zone servite e luminose. La presenza del riscaldamento autonomo è apprezzata perché consente una riduzione dei costi condominiali. I proprietari stanno recependo questa esigenza e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento. Abbastanza invariata, nell'anno, la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 61,4% sceglie la locazione perché non può o non vuole comprare, il 36,1% lo fa per motivi legati al lavoro e il 2,5% per motivi legati allo studio. Anche in questo anno tra coloro che hanno alimentato la domanda di immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede. Il ribasso dei prezzi immobiliari e i mutui più vantaggiosi stanno spingendo coloro che hanno la possibilità verso l'acquisto della casa. Si segnala l'ulteriore crescita del contratto a canone concordato che è ora al 29,1%, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini. Nel 2014 era al 13,9%. L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 41,4% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 39,7% è rappresentato da single. Le tipologie più affittate sono i bilocali (36,7%), a seguire il trilocale (33,1%).

## **MUTUI**

### **MUTUI ANCORA CONVENIENTI MA SOLO PER CHI SA SCEGLIERE – MUTUI ONLINE**

La notizia degli aumenti dei tassi in conseguenza alla salita dello spread rischia di creare allarmismi dannosi per il mercato dei mutui e soprattutto per chi adesso si trova nella condizione di dover decidere quale finanziamento stipulare per l'acquisto della casa. Cosa significa in termini quantitativi un aumento dei valori come quello annunciato dalle principali banche nelle ultime settimane? Spread e tassi, gli aumenti in cifre a partire dallo spread, la differenza tra il rendimento offerto dai nostri Btp a 10 anni e quello dei Bund tedeschi, che in questi giorni continua a superare i 300 punti: nel 2012 quello stesso valore aveva toccato i 500 punti, portando i tassi dei mutui a guadagnare fino a 2 punti percentuali. Attualmente gli aumenti messi in atto dagli istituti di credito rispetto al periodo giugno-luglio arrivano fino a un massimo di 30 punti base: questo vuol dire che sulle migliori offerte a tasso fisso con scadenza 20 anni si è passati da un tasso finito attorno all'1,40-1,60%, all'1,70-1,80% e fino a oltre il 2% per le durate più lunghe. Tradotto in cifre, un mutuo a tasso fisso di 130.000 euro avrà una rata più alta dai 13 ai 18 euro al mese, quindi dai 160 ai 220 euro all'anno. Altro timore sono le minacce alla convenienza dei mutui: dopo un lungo periodo di tassi ai minimi storici, il recupero dei valori non deve cogliere impreparati. Oltre al rialzo dello spread, che è stato forse l'evento meno atteso, c'è infatti da considerare anche la fine del Quantitative easing, con la chiusura degli aiuti della Bce alle nostre Banche e la conseguente difficoltà da parte di queste a finanziarsi. Tuttavia, la Bce ha comunicato che non toccherà i tassi d'interesse di sua competenza dai livelli minimi di oggi almeno fino all'estate del 2019 e reinvestirà il capitale rimborsato sui titoli in scadenza ancora a lungo. Una politica cautelativa dunque, che vedrà tassi bassi ancora per qualche tempo. Ma come muoversi in una situazione di incertezza?



Innanzitutto, accelerando le pratiche e tentando di concludere le trattative prima che un eventuale rialzo futuro dello spread possa condizionare le scelte delle banche in fatto di tassi e di concessione del credito. Per quanto riguarda poi la scelta tra tasso fisso e tasso variabile, il primo offre condizioni ancora molto interessanti, visto che gli aumenti di cui sopra sono ancora molto contenuti. Il tasso variabile si rivela invece una scelta vincente per le durate brevi e per chi valuta che in futuro potrà sostenere un rialzo dei tassi, seppur contenuto, visto che attualmente il livello dell'Euribor è troppo basso per riservare sorprese a breve e medio termine. La soluzione per individuare l'offerta migliore sul mercato è sempre quella di mettere a confronto le proposte delle banche.

## **RAPPORTO SUI MUTUI IPOTECARI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Una nuova pubblicazione statistica a periodicità annuale, il Rapporto sui mutui ipotecari, a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è da oggi disponibile sul sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it). Il Rapporto è un ulteriore tassello in attuazione di quanto previsto dal Testo unico bancario, che richiede all'Osservatorio di assicurare *il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* e di effettuare *le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale*.

Nel Rapporto sono dettagliate le statistiche sui mutui ipotecari (n. immobili ipotecati, capitale erogato, tasso di interesse applicato alla prima rata), mediante una classificazione per tipo di atto e per aree geografiche. Inoltre sono rese disponibili statistiche sulla destinazione del finanziamento erogato, in modo da comprendere, in particolare, quanta parte del capitale di debito "estratto" dal patrimonio immobiliare ipotecato torna sul mercato immobiliare e quanto va a finanziare il resto dell'economia, con ulteriori aggregazioni per tener conto di situazioni miste.

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

A ottobre 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.732 miliardi di euro è superiore, di circa 13 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.719 miliardi di euro. Dai dati al 31 ottobre 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 variazione annuo risulta positivo 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 settembre 2018, si conferma la crescita del mercato dei mutui. L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,3% su base annua. A ottobre 2018 si registra un incremento dei tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento, risentendo dell'aumento dello spread nei rendimenti dei titoli sovrani: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a

1,87% (1,80% a settembre 2018, 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,60% (1,45% il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,57% (2,57% anche il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a settembre 2018 si sono attestate a 39,8 miliardi di euro; un valore inferiore rispetto ai 40,5 miliardi del mese precedente e in forte calo, -47 miliardi, rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In 21 mesi si sono quindi ridotte di oltre il 54%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di 49 miliardi, oltre il 55%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato al 2,32% a settembre 2018 (era 4,89% a fine 2016). In Italia i depositi (in conto corrente, certificati di deposito, pronti contro termine), sono aumentati, a ottobre 2018, di circa 49,2 miliardi di euro rispetto a un anno prima (variazione pari a +3,5% su base annuale), mentre si conferma la diminuzione della raccolta a medio e lungo termine, cioè tramite obbligazioni, per oltre 43 miliardi di euro in valore assoluto negli ultimi 12 mesi (pari a -15%). La dinamica della raccolta complessiva (depositi da clientela residente e obbligazioni), registra a ottobre 2018 una variazione su base annua di +0,3%. A ottobre 2018 il tasso di interesse medio sul totale della raccolta bancaria da clientela (somma di depositi, obbligazioni e pronti contro termine in euro a famiglie e società non finanziarie), in Italia è pari a 0,69%, (0,70% nel mese precedente), ad effetto: del tasso praticato sui depositi (conti correnti, depositi a risparmio e certificati di deposito), pari a 0,39% (0,39% anche a settembre 2018); del tasso sui PCT, che si colloca a 1,23% (1,19% a settembre 2018); del rendimento delle obbligazioni in essere, pari a 2,36% (2,43% a settembre 2018). Il rendimento delle nuove emissioni di obbligazioni è risultato in sensibile aumento nel corso degli ultimi mesi, risentendo dell'aumento dello spread nei rendimenti dei titoli sovrani, toccando a settembre 2018 un valore pari a 1,71% rispetto al valore minimo di 0,56% registrato a maggio 2018. 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 ottobre 2018 risulta pari a 188 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).

#### **PRESTITI ALLE FAMIGLIE IN AUMENTO A OTTOBRE. BOOM IMPORTI RICHIESTI – CRIF**

Riprendono vigore a ottobre le richieste di prestiti da parte degli italiani. L'ultimo barometro Crif segnala un incremento del 9,5% rispetto al corrispondente periodo del 2017, grazie alla componente dei prestiti personali (+17,2%), che registrano la seconda miglior performance quanto a numero di richieste degli ultimi 10 anni. I prestiti finalizzati hanno mostrato invece un incremento del 3,7% risultando in ripresa dopo un primo trimestre dell'anno leggermente negativo. Da rilevare il boom del valore dell'importo medio richiesto: è infatti pari a 9.666 euro e segna un nuovo record, il 4,1% in più rispetto a ottobre dello scorso anno, che tra l'altro già aveva avuto un'ottima performance. Relativamente alla distribuzione delle richieste, la rilevazione di ottobre vede uno spostamento verso i valori più elevati: +2,3 punti percentuali per le classi superiori ai 10.000 euro a discapito delle richieste per importi inferiori ai 5.000 euro (in calo di -2,7 punti

percentuali), benché quest'ultima classe rimanga la classe preferita dagli italiani, con il 43,2% del totale. L'analisi della distribuzione delle richieste di prestiti per durata del finanziamento conferma che anche in questa porzione d'anno i piani di rimborso superiori ai 5 anni sono i preferiti dagli italiani, con una quota pari al 27,5% del totale (+2,6 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2017). Nei primi 10 mesi dell'anno è stata la fascia compresa tra i 45 e i 54 anni ad essere quella maggioritaria, con una quota pari al 25,6% del totale, seguita da quella tra i 35 e i 44 anni, con il 22,8%.

## **Rassegna Stampa**

### **Agenti immobiliari a 360°**

Un emendamento alla legge europea amplia il campo di azione della categoria

Data: 29/11/2018

Italia Oggi

### **Casa, fisco e lavoro**

Convention nazionale di Confabitare

Data: 28/11/2018

Il Sole 24 Ore/Condominio

### **Le agenzie immobiliari sono un punto di riferimento**

Indagine Tecnoborsa 2018 - Intermediazione e Valutazione

Data: 28/11/2018

L'Arena

### **Mercato delle abitazioni nel III trimestre: tempi di vendita più lunghi**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

Data: 27/11/2018

Homerating.it

### **La prima casa? Dà più gettito**

Report del Notariato sul mercato immobiliare

Data: 27/11/2018

Italia Oggi

### **Il risparmio senza fiducia si rifugia nei conti bancari**

La grande corsa ai depositi in banca

Data: 26/11/2018

Il Sole 24 Ore

### **Bonus lavori, investimenti in crescita (+1,7%)**

Dati Camera-Cresme ad agosto

Data: 25/11/2018

Il Sole 24 Ore

### **Torna il caro affitti**

I prezzi risalgono ai livelli prima della crisi

Data: 24/11/2018

La Stampa

### **Roma: il mercato immobiliare**

Indagine Tecnoborsa 2018

Data: 23/11/2018

Virgilio.it

### **Prezzi stabili, tempi di vendita più lunghi**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

Data: 23/11/2018

Msn Notizie

### **Mercato delle case**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

Data: 23/11/2018

Idealista.it

### **L'allarme su spread e mutui**

Manovra e Governo

Data: 23/11/2018

Corriere della Sera

### **Casa, riparte il trend delle compravendite**

Dati Istat

Data: 23/11/2018

Il Messaggero

### **Mattone sul lago: il mercato tiene**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

Data: 22/11/2018

Verona Fedele

### **Mercato immobiliare: prezzi stabili e tempi di vendita più lunghi**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

Data: 22/11/2018

Lavorofisco.it

### **Aste: procedure più veloci**

L'andamento 2017 rispetto al 2016

Data: 22/11/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **E' tempo di tassi fissi anche se non per tutti**

Mutui

Data: 22/11/2018

Il Messaggero

### **I soldi sotto il materasso**

Gli italiani non investono

Data: 21/11/2018

Corriere della Sera

### **Dodicimila famiglie senza una casa**

Dati Acer su Roma

Data: 20/11/2018

Il Tempo

### **Compravendite tramite agenzia immobiliare**

Indagine Tecnoborsa: il 54,2% delle famiglie lo fa

Data: 19/11/2018

Homerating.it

### **Finestre e caldaie**

L'ecobonus fa i conti con i tagli nel 2019

Data: 19/11/2018

Il Sole 24 Ore

### **Indagine Tecnoborsa 2018**

Acquisto o vendita casa? Si ricorre all'agenzia immobiliare

Data: 16/11/2018

Idealista.it