



29 GENNAIO 2019

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

6/8 FEBBRAIO 2019

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

**E' APPENA USCITO IL LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2/2018
DOVE SONO STATI PUBBLICATI I VALORI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI
ROMA CAPITALE DEL I SEMESTRE 2018**

**INDAGINE 2018 BORSA IMMOBILIARE DI ROMA
LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:
TRANSAZIONI E MUTUI – INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mercato delle abitazioni nel III trimestre 2018 – Agenzia delle Entrate
- Prezzi delle case: lieve flessione a novembre – Idealista.it
- Report sul mercato immobiliare Q3 2018 – IPI Intermediazione
- Confronto mercato degli affitti grandi città – Tecnocasa

MUTUI

- Banche e monete: ottobre 2018 – Banca d'Italia
- L'economia delle Regioni italiane: la domanda e l'offerta di credito a livello territoriale – Banca d'Italia
- Economia e Mercati Finanziario-Creditizi: Dicembre 2018 – Abi
- Barometro mutui – Crif
- Indagine sul mercato del credito e dei mutui – Fimaa, Confcommercio
- L'Osservatorio Mutui – MutuiOnline.it

NEWS

- Convegno sulle esecuzioni immobiliari – Associazione Tsei

CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICO:

LA RICERCA DEL DATO COMPARABILE – TECNOBORSA

Il Corso si terrà il 29 gennaio 2019 presso Tecnoborsa,

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Il Modulo d'iscrizione e il Programma sono disponibili sul sito Tecnoborsa

(<http://www.tecnoborsa.com/corso-di-formazione-dato-comparabile>)

Per ulteriori informazioni scrivere a formazione@tecnoborsa.com

CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICO: STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il Corso si terrà il 6, 7 e 8 febbraio 2019 presso Tecnoborsa,

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Il Modulo d'iscrizione e il Programma sono disponibili sul sito Tecnoborsa

(<http://www.tecnoborsa.com/corso-di-formazione-06-02-2019>)

Per ulteriori informazioni scrivere a formazione@tecnoborsa.com

SONO STATI PUBBLICATI I VALORI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE DEL I SEMESTRE 2018

E' appena uscito il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2/2018 che, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, presenta un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della BIR in cui analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento.

In particolare, l'Osservatorio ha al suo interno una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati BIR – sugli immobili transati dagli stessi.

Comunicato stampa

<http://www.tecnoborsa.it/valori-immobiliari-roma-capitale-i-semester-2018>

INDAGINE 2018 BORSA IMMOBILIARE DI ROMA: LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE – TRANSAZIONI E MUTUI

Nell'Indagine viene analizzato l'andamento delle transazioni immobiliari effettuate e previste dalle famiglie residenti nel Comune di Roma e i mutui sottoscritti.

Comunicato stampa

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

INDAGINE 2018 BORSA IMMOBILIARE DI ROMA: LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE – INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

L'agente immobiliare rimane la figura cruciale nel favorire l'incontro tra domanda e offerta nell'intermediazione e nella valutazione. Infatti, la gestione autonoma di una transazione

immobiliare comporta dei rischi e dei costi che vanno dall'incompletezza della documentazione necessaria alla non corretta valutazione del bene.

Comunicato stampa

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2018-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliare-intermediazione-valutazione>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

MERCATO DELLE ABITAZIONI NEL III TRIMESTRE 2018 – AGENZIA DELLE ENTRATE

Sono state 130.609 le abitazioni acquistate in Italia nel periodo luglio-settembre 2018, in rialzo del 6,7% rispetto allo stesso trimestre del 2017. Bene anche gli scambi dei depositi pertinenziali (cantine e soffitte), che consolidano la crescita con un +9,2%, e di box e posti auto (+5,3%). Stabile il mercato dei negozi (+0,8%), mentre sono in calo quello degli uffici (-20,8%) e degli immobili del settore produttivo (-6,5%). Questi i principali dati che emergono dalle Statistiche trimestrali che analizzano il trend del real estate basandosi sulle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociati con le informazioni presenti negli archivi del Catasto. Il mercato delle abitazioni continua la sua fase espansiva e con un recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite registrate nel 2012. La crescita risulta più marcata nei Comuni minori e nelle aree del Nord-Est. Tra le grandi città l'unica con tasso negativo è Milano (-2,4%), che interrompe la serie di rialzi dal 2013 mentre tutte le altre città sono positive: Palermo (+8,5%), Torino (+4,5%), Napoli (+3,6%), Firenze e Genova (+7,2%). Roma è la città con il maggior volume di compravendite (7.151 scambi), in crescita del 3,4% rispetto allo stesso trimestre del 2017, ma è Bologna quella che mostra il rialzo più importante: infatti, con 1.415 transazioni incrementa il suo mercato del 23,7%. Il settore terziario-commerciale torna a registrare un dato in flessione, seppur lieve, e si tratta del primo calo dopo tredici trimestri di crescita ininterrotta: il comparto, costituito prevalentemente da uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, ha realizzato 21.368 scambi (-0,3%) e, in particolare, a pesare di più è stato il calo di compravendite di uffici e studi privati, che si fermano a quota 2.047. Negozi e laboratori crescono, invece, dello 0,8%, registrando 6.389 transazioni, mentre i depositi commerciali e le autorimesse incrementano le compravendite del 2,9%, con 11.753 scambi. Dopo dodici trimestri consecutivi con il segno più, anche il settore produttivo si riporta in negativo: con poco più 2.700 transazioni, il mercato di capannoni e industrie perde il 6,5%. Torna a crescere, invece, il settore produttivo-agricolo (+3%) dopo la flessione registrata lo scorso trimestre.

PREZZI DELLE CASE: LIEVE FLESSIONE A NOVEMBRE – IDEALISTA.IT

I prezzi delle case di seconda mano accusano ancora una lieve flessione a novembre (-0,3%), attestandosi su una media di 1.754 euro/mq e le quotazioni in Italia sono più basse del 3,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Il calo marginale dei prezzi evidenzia una tendenza alla stabilizzazione piuttosto diffusa in buona parte del Paese, dove le oscillazioni sono contenute tra il -1% e il +1% nella maggior parte delle aree regionali, provinciali e cittadine. Dieci macrozone

sono interessate dai ribassi questo mese e altrettante registrano aumenti dei prezzi. I cali maggiori si segnalano al Sud, in Basilicata (-1,6%), Calabria (-1,3%) e Abruzzo (-0,8%). All'opposto, Valle d'Aosta (0,9%), Emilia Romagna (0,6%) e Campania (0,5%) sono le Regioni che hanno avuto gli incrementi maggiori. La Regione più cara d'Italia è la Liguria con i suoi 2.535 euro al metro quadro, seguita dalla Valle d'Aosta (2.440 euro/m²) e il Trentino Alto Adige (2.355 euro/m²). Sul fondo della graduatoria c'è la Calabria (876 euro/m²), fanalino di coda davanti a Molise (1.032 euro/m²) e Sicilia (1.086 euro/m²). Il trend negativo dei valori immobiliari a livello nazionale trascina a ribasso 56 mercati provinciali sui 107 monitorati: i cali maggiori si registrano in Provincia di Reggio Calabria (-5,6%), Matera (-4,4%) e Vibo Valentia (-3,5%); i rincari maggiori spettano alle Province di Brindisi (4,2%), Cuneo (2,8%), Caserta (2,2%) e Belluno (2%) mentre tutte le altre aree segnano aumenti inferiori al 2%. Savona (3.280 euro/m²), domina il ranking dei valori provinciali davanti a Bolzano (3.197 euro/m²) e Firenze (2.669 euro/m²); invece, Biella con 655 euro al metro quadro si conferma la più economica davanti a Caltanissetta (719 euro/m²) e Agrigento (768 euro/m²). Nel corso del mese di novembre le città in terreno negativo sono salite a 55 dalle 50 della scorsa rilevazione ma più della metà dei centri capoluogo segnano variazioni marginali confermando la tendenza alla stabilizzazione dei prezzi. Tale andamento trova riscontro anche nelle performance dei principali mercati italiani che segnano deboli variazioni a Milano (-0,7%), Roma (-0,5%) e Napoli (-0,1%). Agli estremi dei risultati del mese Terni (-6,8%), Cuneo (-5,3%) e Cosenza (-3,8%) sono i centri con i maggiori ribassi. Rieti (4,4%), Lecco (4,2%) e Vercelli (3,4%), sono le città che hanno evidenziato una maggiore propensione agli aumenti da parte dei proprietari. Con i suoi 4.410 euro al metro quadro Venezia risulta la città più cara del Paese su Firenze (3.685 euro/m²) e Milano (3.554 euro/m²). Biella (716 euro/m²) torna a essere il Capoluogo più economico davanti a Caltanissetta (720 euro/m²) e Agrigento (851 euro/m²).

REPORT SUL MERCATO IMMOBILIARE Q3 2018 – IPI INTERMEDIAZIONE

I volumi complessivi registrati nel corso del III trimestre confermano il rallentamento degli investimenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (-23% circa). Seppur in flessione la dimensione del mercato italiano risulta sostanzialmente in linea con la media quinquennale dei primi nove mesi dell'anno. Spicca la componente internazionale di capitale investito pari a circa il 75% del volume totale, in leggero aumento rispetto al periodo precedente. I volumi del III trimestre 2018, di poco superiori a 1,7 miliardi di euro, evidenziano, con una quota pari al 40%, le preferenze degli investitori verso il retail (in aumento di quasi il 14% rispetto al Q2 2018). Il segmento si conferma un asset fondamentale e strategico per gli investimenti e la transazione più importante ha riguardato un centro commerciale a Torino. Il 32% dei volumi ha riguardato il comparto uffici, con il mercato milanese che concentra ancora la quasi totalità degli investimenti. Si segnala il crescente interesse verso tipologie di asset alternativi quali residenze sanitarie, student housing, cinema, etc. che stanno acquisendo quote percentuali sempre più importanti rispetto al volume totale investito. In generale, il mercato milanese si conferma il più liquido fra quelli italiani e gli investimenti a Milano si mantengono sostanzialmente stabili mentre si riduce notevolmente la quota di capitale investito su Roma. Ottime performance per la piazza di Torino: il capoluogo

piemontese conferma la propria attrattività per il comparto retail. In generale la contrazione del III trimestre è dovuta soprattutto alla mancanza di prodotto: l'outlook per la fine si prevede in ripresa, anche se destinato a non raggiungere i livelli record del 2017.

CONFRONTO MERCATO DEGLI AFFITTI GRANDI CITTÀ – TECNOCASA

Sono stati confrontati alcuni indici legati al mondo degli affitti di Milano, Roma e Napoli e le grandi città hanno registrato un aumento generalizzato dei canoni di locazione: +1,1% per i monolocali, +1,4% per i bilocali e +1,2% per i trilocali. Fra le tre metropoli esaminate Milano è quella che ha avuto l'aumento più elevato (+2,7%, +2,5% e +2,6%), seguita da Napoli (0%, +1,9% e +0,7%), mentre Roma mostra un segno negativo sulla tipologia monolocale (-0,3%) e lievi incrementi su bilocali e trilocali (0,2%). Tempi di locazione molto simili a Milano e a Napoli, in cui sono necessari rispettivamente 44 e 45 giorni per locare un immobile; si distacca invece la Capitale con 50 giorni. Il bilocale è la tipologia più affittata e, in particolare, a Milano supera il 60%. Quanto alle motivazioni della locazione, a Napoli la domanda di immobili in affitto è alimentata prevalentemente da coloro che hanno fatto una scelta abitativa (82,2%), percentuale che a Roma costituisce il 48,4%, mentre è completamente differente il quadro di Milano, in cui spicca la concentrazione di lavoratori non residenti che costituiscono il 62,3% di coloro che prendono in affitto un'abitazione, attestandosi tra le più alte fra le grandi città. A Milano e a Napoli vince il canone libero (rispettivamente 91,3% e 73,7%), mentre a Roma si assiste a un'ascesa del contratto di locazione a canone concordato (58,9%).

MUTUI

BANCHE E MONETE: OTTOBRE 2018 – BANCA D'ITALIA

In ottobre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,7% su base annua (2,9% in settembre). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,8% (2,7% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono cresciuti dell'1,5% (1,9% in settembre). I depositi del settore privato sono cresciuti del 3,7% su base annua (erano il 4,6% nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 17,2% (era diminuita del 17,4% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 24,3% su base annua (-23% in settembre), per effetto di alcune operazioni di cartolarizzazione. I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,24% (2,16% in settembre); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,13%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,52% (1,45% in settembre); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,96%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,12%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,39%.

L'ECONOMIA DELLE REGIONI ITALIANE: LA DOMANDA E L'OFFERTA DI CREDITO A LIVELLO TERRITORIALE – BANCA D'ITALIA

Il credito delle famiglie è tornato a espandersi, dopo la sostanziale stabilità del semestre precedente: le richieste di mutui per l'acquisto di abitazioni sono aumentate in tutte le aree del Paese, con l'eccezione del Mezzogiorno, e l'incremento ha interessato sia le banche appartenenti ai primi cinque gruppi, sia gli altri intermediari. La ripresa della domanda di credito al consumo è stata diffusa a tutte le Regioni italiane ma è stata più vivace in quelle settentrionali. L'orientamento delle politiche di offerta dei mutui è rimasto invariato su criteri ancora accomodanti in tutto il Paese, sia per le banche appartenenti ai primi cinque gruppi sia per le altre. Segnali di ulteriore allentamento si sono manifestati attraverso una riduzione dei margini applicati, riflettendo la pressione concorrenziale tra gli intermediari. Con riferimento al credito al consumo, nel I semestre del 2018 i termini di finanziamento praticati dalle banche sono rimasti invariati. Per la seconda parte del 2018 le banche si attendono un rafforzamento della domanda di credito in tutte le aree, che riguarderebbe in particolare le richieste di mutui nel Mezzogiorno; non si dovrebbero invece osservare variazioni sostanziali nelle condizioni di offerta.

ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI: DICEMBRE 2018 – ABI

A novembre 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.727 miliardi di euro, è superiore, di circa 25 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.702 miliardi di euro. Dai dati al 30 novembre 2018 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +1,5%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere. 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 ottobre 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 novembre 2018 si registra, per il secondo mese consecutivo, 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 1,91% (1,88% a ottobre 2018, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,54% (1,52% il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,57% (2,58% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a ottobre 2018 si sono attestate su 38,3 miliardi di euro, un valore inferiore rispetto ai 40,2 miliardi del mese precedente e in forte calo, -48,6 miliardi, rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi), dunque, in 22 mesi si sono ridotte di quasi il 56%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 50 miliardi, pari a circa il 57%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato sul 2,26% a ottobre 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, a novembre 2018 risulta pari a 187 punti base (188 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

BAROMETRO MUTUI – CRIF

A novembre si conferma un trend positivo (+3,3% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente), delle interrogazioni registrate da 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). Un altro dato che caratterizza positivamente la rilevazione di novembre è rappresentato dal consolidamento del trend di crescita dell'importo medio richiesto, che si è attestato su 129.618 euro (+1% rispetto al corrispondente mese del 2017, in ripresa da agosto dopo i primi sei mesi dell'anno sostanzialmente piatti). Da inizio anno il numero maggiore di richieste si concentra ancora nella fascia di importo compreso tra 100.001 e 150.000 euro, che arriva a spiegare il 29,6% del totale, in crescita di +0,3 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo del 2017. Per quanto riguarda la distribuzione dei mutui richiesti per classe di durata, invece, si conferma la preferenza degli italiani per piani di rimborso compresi tra i 16 e i 20 anni, che arrivano al 26,0% del totale, in crescita di +1,4 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo del 2017. Complessivamente, oltre il 70% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni (+2,1 punti percentuali) mentre quelle con durata inferiore ai 5 anni, dove tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione, hanno un peso pari allo 0,6% del totale, con una incidenza pressoché dimezzata rispetto alle rilevazioni del 2017. In merito all'età del richiedente, infine, la fascia d'età compresa tra i 35 e i 44 anni rimane maggioritaria, con una quota pari al 34,5% del totale, seppur in leggero calo rispetto al 2017 (-0,6 punti percentuali). Le altre classi di età non mostrano variazioni sostanziali, a eccezione di quella compresa fra i 25 e i 34 anni che cresce di +0,4 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, arrivando al 25% sul totale. Nel complesso cresce ancora il peso delle fasce di popolazione più giovani, con il 27,3% delle richieste che risulta presentato da persone con meno di 35 anni.

INDAGINE SUL MERCATO DEL CREDITO E DEI MUTUI – FIMAA, CONFCOMMERCIO

Soddisfatto l'82% degli italiani che hanno acceso un mutuo tramite un mediatore creditizio, è quanto emerge dallo studio sul mercato del credito e dei mutui: il 29% di chi ha sottoscritto un mutuo negli ultimi 4/5 anni dichiara di essere a conoscenza della possibilità di rivolgersi a una società di mediazione creditizia per mutui e finanziamenti. Tra i dati salienti emerge un 76% degli intervistati che assicura che potrebbe essere interessato al supporto consulenziale della mediazione creditizia nel caso di una prossima richiesta di mutuo, a fronte di un 24% che ammette il proprio disinteresse. Chi sottoscrive un mutuo vorrebbe volentieri delegare a un mediatore del credito la ricerca di un buon numero di offerte di finanziamento da comparare e tra cui individuare la proposta più vantaggiosa (ambito segnalato dal 34% di chi ha fatto in tempi recenti una sottoscrizione di mutuo). Anche l'attività di supporto nella scelta delle caratteristiche più adatte del

mutuo rappresenta un fattore di forte interesse (26%), oltre all'affiancamento nelle fasi di predisposizione della documentazione necessaria (25%). La principale motivazione del ricorso a una società di mediazione creditizia (28%), è legato al supporto consulenziale garantito lungo tutte le fasi decisionali fino alla sottoscrizione del mutuo, oltre alla possibilità di ottenere condizioni più vantaggiose (22% delle citazioni) e di beneficiare di una semplificazione del processo di sottoscrizione del mutuo (20%). Per l'82% della clientela retail l'assenza del supporto del mediatore creditizio avrebbe reso più complesso il processo di sottoscrizione del mutuo mentre il 24% degli intervistati attribuisce al mediatore il merito di aver aiutato il cliente a ottenere l'intero importo del mutuo richiesto, il 13% il valore aggiunto per la consulenza professionale e il 14% per aver valutato le condizioni di offerta migliori. Riguardo alla soddisfazione sulla consulenza ricevuta da un mediatore creditizio, emerge che il 65% ha assegnato una valutazione ottimale per quanto riguarda i servizi, mentre per quanto riguarda la professionalità la percentuale raggiunge il 74% dei giudizi molto positivi. In riferimento alle commissioni, il 67% degli intervistati le ha valutate completamente adeguate alla consulenza ricevuta. Inoltre, il 72% ha un'alta propensione a consigliare ad amici/colleghi i servizi ottenuti dal mediatore creditizio e, infine, a fronte di esigenze future il 63% sceglierebbe molto probabilmente la medesima società di mediazione. Un ulteriore elemento di valutazione ha riguardato la comparazione dell'esperienza di sottoscrizione di un mutuo tra banca e mediazione creditizia: il 47% di chi ha sottoscritto in precedenza un mutuo direttamente con la banca si ritiene più soddisfatto dell'esperienza fatta con la società di mediazione (a fronte del 37% di utenti che dichiara di essere egualmente soddisfatto). Allargando lo sguardo ai canali di informazione per la richiesta di mutuo gli italiani che hanno avuto necessità di questo strumento negli ultimi 4/5 anni dichiara di aver ricercato informazioni consultando il personale della filiale della propria banca (48%); gli altri (15%), hanno acquisito direttamente e in autonomia informazioni sui siti dei principali istituti di credito; inoltre, un 13% degli intervistati ha raccolto informazioni tramite appuntamento in altre banche diverse dalla propria e il 13% ha consultato i siti comparatori; infine, il 10% dichiara di aver chiesto informazioni tramite una società di mediazione creditizia. Tra chi ha sottoscritto un mutuo il 48% ha valutato più di due preventivi prima di scegliere il mutuo, il 28% solo due e il 24% dice di aver sottoscritto a fronte di una sola offerta raccolta. Rispetto ai criteri di scelta, il 26% dichiara che il primo driver è la fiducia nell'istituto di credito, il 18% la comodità/vicinanza della filiale/ufficio del gestore, il 16% la capacità di presentare differenti soluzioni/proposte di mutuo, il 14% la disponibilità e competenza del personale così come il consiglio di amici/parenti e l'11% le esperienze passate con lo stesso soggetto. Il 59% di chi ha sottoscritto un mutuo dichiara che nella scelta si è lasciato guidare in prima istanza dalle condizioni dell'offerta, il 24% dalla facilità nell'ottenere il mutuo e il 17% dalla consulenza ricevuta per trovare la soluzione più idonea. Riguardo alla sottoscrizione del mutuo, la propria banca è l'interlocutore principale (63% ha utilizzato questo canale), il 28% ha sottoscritto con un'altra banca e l'8% tramite una società di mediazione creditizia.

L'OSSERVATORIO MUTUI – MUTUIONLINE.IT

Se si cercava una risposta riguardo alla ormai lungamente dibattuta influenza dello spread sui mutui, quello che sta accadendo in questo momento ai tassi di interesse è qualcosa di veramente esemplare. A rilevare lo stato di salute dei nostri finanziamenti e l'insolito andamento dei tassi in questo clima non proprio favorevole, è l'Osservatorio relativo all'ultimo trimestre dell'anno. Come è stato sottolineato recentemente, le dinamiche dei mutui dipendono dagli indici Eurirs ed Euribor, il cui trend è strettamente correlato alle decisioni prese in materia di politica dei tassi applicata dalla Bce. Non c'è alcun legame diretto invece con lo spread, inteso come differenza di rendimento tra i nostri Btp e i Bund tedeschi, ma questo non vuol dire che si debba escludere una ripercussione delle tensioni dei mercati finanziari sui mutui, perché le stesse banche con molta probabilità a lungo andare riverseranno sui maggiori costi alla clientela la perdita di valore del loro patrimonio. In controtendenza rispetto a quanto si potesse prevedere, in Europa gli indici Euribor ed Eurirs perdono valore, regalando nuovi ribassi. Nello specifico, a ridursi è l'Eurirs: quello a 20 anni a novembre passa all'1,45%, dall'1,51% di ottobre, invertendo la tendenza all'aumento ormai in atto dal mese di luglio. L'Euribor a 1 mese, invece, non batte ciglio e rimane stabile a -0,37%, mentre il tasso a 3 mesi non si muove dal segnare -0,32%. Riguardo alle richieste di mutuo, l'Osservatorio registra il valore più alto dal 2014, pari a 132.173 euro, contro i 128.974 del trimestre precedente. Anche dal lato delle erogazioni si assiste all'importo maggiore mai rilevato dal 2014: 125.450 euro rispetto ai 124.223 del trimestre precedente. Il 35,2% degli italiani richiede una somma tra i 50.000 e i 100.000 euro, il 31,6% tra i 100.000 e i 150.000 euro. Stessa proporzione per le erogazioni, che vedono il 37,6% nel primo intervallo di importo e il 33,8% nel secondo. Sono il 42,1% le richieste di mutuo surroga, contro il 48,2% del trimestre scorso, mentre dal lato delle concessioni le banche hanno ancora molto da smaltire e fanno registrare il 52,6% di sostituzioni e surroghe. Interessante, da parte della domanda, la crescita dei mutui per acquistare una seconda casa (ora al 5,9%), a testimonianza di una tendenza che vede impiegare i risparmi nell'acquisto di una casa da mettere a reddito, magari con la formula dell'affitto breve. Nonostante a risentire meno delle turbolenze dei mercati sia stato negli ultimi tempi proprio il tasso variabile, non si ferma la corsa al tasso fisso, che nel IV trimestre riguarda l'84,7% del campione rilevato, percentuale mai realizzata in precedenza nello storico dell'Osservatorio; a decretare il successo della sicurezza del fisso ci si mettono anche le banche, che lo hanno concesso all'88,8% dei richiedenti, sicure di garantirsi con le condizioni attuali clienti fedeli anche per il futuro. Si richiedono durate più lunghe, ma le banche faticano a concederle: infatti, da parte della domanda aumentano i mutui sui 20 anni (ora al 33,6% verso il 32,8% del trimestre precedente) e 30-40 anni (23,3% contro 22,4% del III trimestre). In risposta, gli istituti di credito fanno crescere i mutui a 20 anni (43,9% contro 39,1%) e quella a 15 anni (16,3% verso 15,6% precedente). Recupera quasi un punto e mezzo il loan-to-value (percentuale di valore dell'immobile finanziata dal mutuo), nella fascia 70-80%, rilevando nel IV trimestre 2018 il 37% delle richieste, mentre dalla parte delle concessioni gli aumenti si distribuiscono sostanzialmente su due fasce: ancora quella 70-80% con il 26,4% delle erogazioni (prima al 25,9%) e la fascia 40-50% con il 17,5% dei mutui concessi (prima al 15,8%). I nuovi mutuatari sono prevalentemente del Nord Italia (42,1%), di età compresa fra i 36 e i 45 anni

(43,1%), con un impiego a tempo indeterminato (82,4%) e un reddito tra i 1.500 e i 2.000 euro (35,7%): questo il profilo più comune di chi ha richiesto un mutuo. Le erogazioni avvengono ancora una volta prevalentemente nel Nord Italia (48,8%), a soggetti che hanno fra i 36 e i 45 anni (46,2%) e un impiego stabile (86,3%), oltre che uno stipendio tra i 1.500 e i 2.000 euro nel 40,4% dei casi.

NEWS

CONVEGNO SULLE ESECUZIONI IMMOBILIARI – ASSOCIAZIONE TSEI

Nel 2017, evidenzia lo studio, sono state concluse oltre 64mila esecuzioni immobiliari, con un incremento dell'11,3% rispetto al 2016 e per la prima volta i fascicoli definiti hanno superato di circa 4 mila unità quelli iscritti: un dato che indica il recupero dell'arretrato e il miglioramento della produttività degli uffici giudiziari. La durata media nazionale dell'intera procedura è passata dai 5,11 anni del 2016 ai 5 anni del 2017. Per quanto riguarda l'area geografica, i tribunali del Nord-Est e del Nord-Ovest sono i più rapidi nelle esecuzioni immobiliari (con una durata media complessiva, nel 2017, di rispettivamente 3,99 e 4,16 anni), seguiti da quelli del Centro (4,76), del Sud (6,25) e delle Isole (7,41). Per le diverse fasi della procedura, quella della vendita è la più lunga: le Isole, con una durata media di 4,57 anni, sono sensibilmente al di sopra della media nazionale (2,75 anni), mentre il Nord-Est è di poco inferiore (2,16). Il report riporta anche i primi sei mesi del 2018: rispetto al 2017 è stata chiusa la metà dei fascicoli con una durata media annua esattamente uguale, a conferma del trend dell'anno precedente. I cinque tribunali più virtuosi del semestre sono Bolzano (1,5 anni), Trieste (1,69), Ferrara (1,94), Lodi (2,13) e Gorizia (2,17), tutti con una durata media inferiore rispetto ai tribunali più efficienti del 2017. I cinque tribunali in coda alla classifica sono invece Palmi (13,41), Locri (12,66), Palermo (12,61), Matera (10,93) e Patti (10,70). Prosegue anche nel I semestre 2018 il recupero dell'arretrato, con un saldo positivo di circa 3.000 posizioni chiuse rispetto a quelle iscritte.

Rassegna Stampa

Cedolare secca, acconto del 100%

DDL Bilancio 2019

Data: 19/12/2018

Italia Oggi

Case e agenzie immobiliari: un forte connubio a Roma

Indagine Bir: Le famiglie romane – Intermediazione e valutazione

Data: 18/12/2018

Yahoo! Finanza

Comprare terreni da coltivare rende più di mattone e Borsa

Investimenti sicuri

Data: 13/12/2018

Libero

Valutazione degli immobili, dall'Abi le Linee guida

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 12/12/2018

Ingegneri.info

Roma capitale per l'acquisto dell'abitazione principale

Indagine Bir: Le famiglie romane – Transazioni e mutui

Data: 12/12/2018

Monitorimmobiliare.it

Roma al top per l'acquisto della prima casa

Indagine Bir: Le famiglie romane – Transazioni e mutui

Data: 12/12/2018

Radiocolonna.it

Compravendite ancora su ma il 2019 si annuncia difficile

Dati Agenzia Entrate/Omi

Data: 12/12/2018

Il Secolo XIX

Usufrutto, tassa fissa sulla rinuncia

Giurisprudenza casa

Data: 12/12/2018

Il Sole 24 Ore

Garanzia per i vizi della cosa venduta

Giurisprudenza casa

Data: 12/12/2018

Italia Oggi

Meglio nuova o da risistemare?

Il risparmio medio è del 22%

Data: 10/12/2018

Il Giornale

Chi ristruttura la casa recupera il 50% della spesa

Ma attenzione all'Enea

Data: 10/12/2018

Il Giornale

Ristrutturare la casa

Come sfruttare tutte le agevolazioni

Data: 10/12/2018

Il Giornale

Investire nel mattone

E usare le detrazioni per alzare il rendimento

Data: 10/12/2018

Il Giornale

Sorprese, in periferia il mattone rende di più

Rapporto Nomisma

Data: 10/12/2018

Corriere della Sera/L'Economia

Lo sfratto per le spese insolute

Condominio

Data: 10/12/2018

La Stampa

Case, vendite in aumento tra luglio e settembre

Dati Agenzia Entrate/Omi

Data: 8/12/2018

Il Sole 24 Ore

Perizie immobiliari: Italia sempre più all'avanguardia

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 7/12/2018

Guidaedilizia.it

Valutatori immobiliari

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 6/12/2018

Agendatecnica.it

Valutazioni immobiliari con equo compenso ai periti

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 5/12/2018

Italia Oggi

Le nuove Linee guida per la valutazione degli immobili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 4/12/2018

Dirittobancario.it

Perizie immobiliari ed efficienza energetica

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 3/12/2018

Homerating.it

Abi, aggiornate le Linee guida

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 3/12/2018

Simplybiz.eu

78.9% case acquistate col mutuo

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 3/12/2018

Corriere della Sera/L'Economia

Valutazione degli immobili

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 3/12/2018

Lavoripubblici.it

Immobili, la stima si fa in tre

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 1/12/2018

Tgcom.24

Immobili, la stima si fa in tre

Linee guida Abi, Tecnoborsa e Ordini professionali

Data: 1/12/2018

Italia Oggi

Casa, fisco e lavoro oggi alla Convention Confabitare

Giampiero Bambagioni per Tecnoborsa

Data: 30/11/2018

Il Sole 24 Ore.com