



CORSO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE PER AGENTI IMMOBILIARI

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Gli strumenti di Marketing Digitale: mercoledì 5 giugno 2019

CORSO DI FORMAZIONE STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE A LIVELLO INTERNAZIONALE E NAZIONALE

Roma, 25-26-27 giugno 2019

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE – I TRIMESTRE 2019

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Rapporto sul residenziale – Agenzia delle Entrate
- Rapporto sul non residenziale – Agenzia delle Entrate con la collaborazione di Assilea
- Report immobiliare urbano – Fiaip
- Analisi socio-demografica: locazioni – Tecnocasa

MUTUI

- Monthly Outlook – Abi
- Rapporto sul residenziale: mutui ipotecari e indice di affordability – Agenzia delle Entrate e Abi
- Barometro mutui: aprile 2019 – Crif
- È il momento giusto per scegliere il miglior mutuo – MutuiOnline
- Il capitolo casa in cima alle richieste di prestiti – PrestitiOnline

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Ridurre le tasse per favorire la crescita – Bankitalia, Confedilizia

MERCOLEDÌ 5 GIUGNO 2019 – GLI STRUMENTI DI MARKETING DIGITALE CORSO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE PER AGENTI IMMOBILIARI

La formazione professionale sta assumendo sempre più un'importanza strategica nel mercato del lavoro, per questo la Borsa Immobiliare di Roma organizza, ormai da anni, percorsi formativi e di aggiornamento rivolti agli Agenti Immobiliari e ai loro collaboratori. Questi appuntamenti costituiscono una opportunità di continuo aggiornamento sulle competenze teorico-pratico proprie del mercato immobiliare.

<http://www.tecnoborsa.it/corso-formazione-agenti-immobiliari-03-04-05-2019>

ROMA, 25-26-27 GIUGNO 2019 – CORSO DI FORMAZIONE STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE A LIVELLO INTERNAZIONALE E NAZIONALE

Il Corso è funzionale all'esame per il conseguimento della certificazione quale Valutatore Immobiliare Livello Base ai sensi della norma UNI 11558:2014 (con relativa PdR19:2016) presso gli Organismi di certificazione accreditati Accredia, nonché per l'aggiornamento delle competenze ai fini del mantenimento della certificazione per coloro che sono già certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.

<http://www.tecnoborsa.com/corso-di-formazione-25-06-2019>

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: I TRIMESTRE 2019 – TECNOBORSA, BANCA D'ITALIA E AGENZIA DELLE ENTRATE

Secondo i risultati dell'Indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 1 aprile all'8 maggio 2019 presso 1.476 agenzie, anche nel I trimestre del 2019 non sono emerse pressioni al rialzo delle quotazioni degli immobili: il saldo fra la quota di operatori che segnalano un aumento dei prezzi di vendita e quella di coloro che ne indicano una diminuzione è rimasto negativo, pur in lieve riduzione rispetto ai tre mesi precedenti. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ulteriormente ridotto; rimane ampio il divario tra prezzi offerti e domandati, che resta la principale causa di cessazione dell'incarico a vendere. Nel complesso, la domanda continua a essere moderata; la quota di agenzie che segnala di aver venduto almeno un'abitazione nel trimestre gennaio-marzo 2019 è scesa per il secondo trimestre consecutivo e si è ampliato il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti. Le prospettive del mercato degli immobili per il trimestre in corso sono migliorate e si confermano ampiamente positive le attese nel medio termine.

<http://www.tecnoborsa.com/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-maggio-2019>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

RAPPORTO SUL RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel 2018 il mercato residenziale ha registrato 578.647 transazioni, il dato più alto dal 2010 a oggi. L'incremento delle compravendite è stato più elevato nel Nord-Est (+10,2%); seguono le Isole (+7,7%), il Centro (+6,4%), il Nord-Ovest (+5,6%) e il Sud (+3,8%). In lieve calo le compravendite

di abitazioni in nuda proprietà (-0,4%), soprattutto al Sud, dove il calo è stato più marcato (-6,6%). La stima complessiva del fatturato 2018 è pari a 94,3 miliardi di euro, 53 dei quali (oltre il 56%), riferiti al Nord. La superficie media dell'abitazione acquistata nel 2018 è circa 106 m². L'Emilia Romagna è la Regione con il maggior incremento del numero di compravendite di abitazioni, con quasi 52mila scambi e una crescita dell'11,3%; seguono le Marche (+10,2%) e il Veneto (+10%); l'unica a mostrare il segno meno è la Basilicata, che perde il 5,9%. Tra le grandi città, invece, spicca Bologna (+10,5%), seguita da Palermo (+7,7%), Napoli (+5,9%) e Torino (+4,3%). Bene anche Roma (+3%), Milano (+3,4%), Genova (+3,6%) e Firenze (+3,9%). Nel 2018 sono stati scambiati, a livello nazionale, poco più di 69.600 depositi pertinentziali, in aumento dell'8,4% rispetto al 2017. Anche gli scambi di box e posti auto risultano in crescita con circa 336.800 transazioni e un incremento del 5,2% rispetto al 2017. Nel 2018 il numero di abitazioni locate è stato pari a 1.377.364, lo 0,3% in più rispetto allo scorso anno. Il canone annuo medio pagato per la casa nel 2018 è stato pari a circa 67 €/m² e si conferma un canone medio annuo più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti (76,4 €/m²) e quello più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (65,2 €/m²).

RAPPORTO SUL NON RESIDENZIALE – AGENZIA DELLE ENTRATE CON LA COLLABORAZIONE DI ASSILEA

Crescono le compravendite dei negozi (+4,6%) e dei capannoni (+0,6%) mentre sono in flessione quelle degli uffici (-3,7%), per un valore di scambio stimato per i tre settori pari a 15,6 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2017 (-0,4%). È il quadro che emerge dai trend analizzati nel Rapporto Immobiliare dedicato agli immobili non residenziali. Il volume è stato realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con la collaborazione di Assilea, l'Associazione Italiana Leasing. I dati relativi al 2018 sulle compravendite dei negozi confermano il trend espansivo degli ultimi anni, anche se con tassi rallentati. Nel 2018 sono state registrate 29.463 transazioni, +4,6% rispetto al 2017. La quotazione media a livello nazionale è stata di 1.540 €/mq, in calo dell'1,7%, con valori che oscillano dai quasi mille €/m² della Basilicata e della Calabria agli oltre 2mila €/mq del Lazio. Tra le grandi città, quelle con i maggiori incrementi delle compravendite sono Bologna (+31,2%), Catania (+14,0%) e Palermo (+11,0%); segno meno, invece, a Torino (-1,7%), a Roma (-3,6%) e a Genova (-11,9%). Sostanzialmente stabile nel 2018 il mercato immobiliare produttivo, che segna un leggero incremento degli scambi pari allo 0,6%, raggiungendo quota 12.120 transazioni. A livello geografico, l'unica area che chiude l'anno col segno meno è quella delle Isole, con un -38%: un dato importante ma limitato per effetto delle ridotte dimensioni del relativo mercato (meno del 4% del totale). La quotazione media dei capannoni industriali si attesta sui 484 €/mq, in calo dell'1,9%. Dopo due anni di espansione, le compravendite degli uffici subiscono una battuta di arresto, con 9.988 transazioni (-3,7%). Per acquistare un ufficio si spendono, in media, 1.366 €/mq, quotazione in calo dell'1,1% rispetto al 2017. La Liguria è l'unica regione con una quotazione media superiore a 2mila €/mq (2.025 €/mq), seguita dal Lazio (1.963 €/mq); sono cinque, invece, le regioni che presentano una quotazione media inferiore ai 1.000 €/mq (Friuli Venezia Giulia, Abruzzo, Basilicata, Calabria e Sicilia). Tra le grandi città, crescono le compravendite a Venezia (+25,9%), a Verona (20,9%), a Catania (13,2%)

e a Milano (12,7%). Nel 2018 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 15,6 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2017 (-0,4%), dopo una fase positiva che durava dal 2014. In particolare, la quota del valore di scambio relativa agli uffici è pari a poco più di 3 miliardi di euro, quella dei negozi a circa 6 miliardi di euro e quella degli immobili produttivi a 6,5 miliardi di euro. Nel 2018 il leasing immobiliare non residenziale torna a crescere, infatti, dopo anni di contrazione, il leasing immobiliare segna un +9% nei contratti e un +10% in valore, il più alto degli ultimi sei anni, con oltre 4,1 miliardi di stipulato. La maggiore concentrazione in Lombardia (27%), Emilia Romagna (16%) e Veneto (14%), ma si registra una progressione a doppia cifra in Friuli Venezia Giulia, Lazio, Marche, Puglia e Sicilia. Il primo quadrimestre 2019 mostra invece un dato lievemente positivo per il solo effetto del buon andamento big ticket “da costruire” e soprattutto di una ripresa nel mese di aprile. Nel 2018 si registra una ripresa del settore “costruito” (+13% in valore) e una crescita costante nel segmento “da costruire” (+5,6% in valore). La performance migliore nei big ticket (> 2,5 milioni di euro) del segmento “costruito”, che segnano un +20,3% rispetto all’anno precedente, e nella fascia media del segmento “da costruire” (tra 0,5 e 2,5 milioni di euro), +18% sul 2017. Il leasing di immobili a uso ufficio e commerciali cresce rispettivamente del 34% e del 10%. Il valore medio degli immobili industriali, che rappresentano il 53% dello stipulato, è in lieve flessione a fronte di un aumento dell’8% dei contratti. Gli immobili da vendere sono 14.400 - Sono 5.700 gli immobili rivenienti da NPL in magazzino e 8.800 quelli da recuperare, in diminuzione rispetto ai 10.800 dell’anno precedente. Aumentano le rivendite dei beni e si riduce il delta fra quelli “rientrati” e quelli ricollocati sul mercato. La rivendita diretta a terzi raggiunge il 71%, mentre si riduce dal 14% all’1% il ricorso a fondi immobiliari. Assilea in partnership con il Gruppo Moderari presenta un nuovo strumento predittivo della valutazione dei beni, basato sull’analisi di big data e machine learning, come prima risposta per ridurre i tempi di remarketing degli NPL.

REPORT IMMOBILIARE URBANO – FIAIP

Mentre il 2018 ha visto un aumento delle compravendite del 6,6% e una diminuzione di prezzi del 2,5%, per il 2019 si prevede un incremento del 2% delle transazioni e una progressiva stabilizzazione dei prezzi. Il numero delle compravendite per il quinto anno consecutivo è aumentato e ha raggiunto i livelli del 2008; i prezzi, invece, continuano a scendere e sono tornati ai livelli del ‘97/’98. Esiste ancora un’offerta di gran lunga superiore a quella che è la domanda e questo, di conseguenza, porta a una stagnazione dei prezzi. Le tipologie di immobili più richieste sono state ancora una volta i bilocali e i trilocali, soprattutto se situati in zone centrali e semicentrali. Per quanto riguarda i prezzi, le abitazioni hanno registrato un calo del 2,5% su base annua e il segno meno ha riguardato anche negozi (-4,3%), uffici (-4,7%) e capannoni (-5,3%). In merito al residenziale delle grandi città, la ricerca evidenzia come le percentuali negative abbiano interessato Genova, -1,7%, Roma, -1,5%, e Torino, -1,1%; situazione opposta invece a Bologna, +2,7%, e Firenze, +2,3% ma l’incremento più consistente lo raggiunge Milano, +6,2%, che negli ultimi anni ha messo in atto un vero e proprio piano di riqualificazione urbana. Inoltre, quest’anno si è registrato un aumento del 20% delle compravendite intermedie dagli agenti immobiliari, poiché

il momento particolare del mercato immobiliare, con le compravendite in aumento e i prezzi in calo, fa sì che i clienti necessitino dell'intervento di un professionista. Il piccolo risparmiatore è tornato a investire sull'immobile, anche se in un target piccolo, tra i 100 e i 200mila euro, che però nelle città d'arte riesce a rendere anche il 6%, perchè questo è il momento storico in cui si può acquistare a prezzi bassi. In merito alle previsioni, i primi tre mesi del 2019 sono all'insegna della stabilità, va comunque considerato che è un periodo pre-elettorale, quindi per definizione abbastanza stabile. I due driver che servono al mercato immobiliare sono la fiducia delle famiglie, che sorprendentemente è in campo positivo, e i tassi di interesse unitamente alla disponibilità delle banche a erogare mutui. Per il 2019 si prevedono un leggero aumento delle compravendite e prezzi stabili e continuerà a essere un anno favorevole per chi vuole comprare casa e investire.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: LOCAZIONI – TECNOCASA

Il mercato nazionale delle locazioni vede canoni in aumento, una riduzione dell'offerta e inquilini sempre più attenti alla qualità dell'immobile. Sono stati analizzati i contratti di locazione stipulati attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete per individuare le principali caratteristiche di coloro che, nel II semestre del 2018, hanno affittato un'abitazione. L'analisi evidenzia che nella maggioranza dei casi si opta per l'affitto per scelta abitativa (57%), il 33,6% del campione lo fa per motivi di lavoro e il 9,4% per motivi di studio. Rispetto a un anno fa si registra un aumento della percentuale di affitti legati agli studenti universitari, si passa infatti dal 6% del II semestre 2017 all'attuale 9,4%. Diminuisce invece la percentuale di contratti di locazione stipulati da lavoratori trasfertisti, dal 37,7% della seconda parte del 2017 si scende al 33,6% attuale; nel II semestre del 2018 le città con le percentuali più alte di contratti stipulati da lavoratori trasfertisti sono state Bologna, Milano, Roma, Firenze e Verona. A livello nazionale il contratto di locazione più utilizzato rimane quello a canone libero da 4 anni più 4 (52,3%), a seguire i contratti a canone concordato che si attestano al 27,8%, in leggero aumento rispetto al II semestre del 2017 quando si fermavano al 26,5% e in costante crescita negli ultimi anni. Il taglio più affittato è il bilocale (40,7%), seguito dal trilocale con il 34,7% delle preferenze; anche nel II semestre 2017 le scelte degli inquilini si erano concentrate su bilocali e trilocali. La maggior parte degli inquilini, ben il 45% del totale, ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, si scende poi al 23% per coloro che hanno fra 35 e 44 anni, con percentuali via via più basse all'aumentare delle fasce di età. Coppie e coppie con figli rappresentano il 58,7% degli inquilini, alta comunque la percentuale di single che si attesta al 41,3%. Percentuali molto simili si registravano anche nella seconda parte del 2017.

MUTUI

MONTHLY OUTLOOK – ABI

Dai dati al 30 aprile 2019 emerge che i prestiti a famiglie e imprese registrano una crescita su base annua pari allo 0,5% e 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, a esempio variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o

a riclassificazioni). Sulla base degli ultimi dati relativi a marzo 2019 si conferma la crescita del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,4% su base annua. Ad aprile 2019 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento permangono su livelli particolarmente bassi, sui minimi storici, e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,85% (1,85% anche a marzo 2019, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,42% (1,42% anche il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,58% (2,58% 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 marzo 2019 si sono attestate a 31,7 miliardi di euro, in forte calo rispetto ai 52,8 miliardi di marzo 2018 (-21 miliardi, pari a -39,9%) e ai 77,3 miliardi di marzo 2017 (-45,6 miliardi, pari a -59%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 con 88,8 miliardi, la riduzione è di oltre 57 miliardi (pari a -64,3%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,85% a marzo 2019 (era 3,04% a marzo 2018, 4,40% a marzo 2017 e 4,89% a novembre 2015). 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 aprile 2019 risulta pari a 199 punti base (200 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

RAPPORTO SUL RESIDENZIALE: MUTUI IPOTECARI E INDICE DI AFFORDABILITY – AGENZIA DELLE ENTRATE, ABI

Circa 282mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a un mutuo ipotecario, in aumento dell'8,8% rispetto all'anno precedente. Gli istituti di credito hanno erogato complessivamente 35,7 miliardi di euro, in media circa 126mila euro per ogni compravendita, con una punta di circa 142mila euro al Centro e il capitale erogato rappresenta circa il 71% della spesa di acquisto. Il tasso di interesse medio, applicato alla prima rata, scende ancora di ulteriori 0,22 punti percentuali, portandosi così al 2,17%. La durata media del mutuo è sostanzialmente ferma a 22,9 anni e la rata media, pari a 585 euro mensili, è in calo del 2,1% sul 2017. Per quanto riguarda l'indice di affordability elaborato dall'Ufficio Studi Abi – che sintetizza l'analisi dei vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento e tassi di interesse sui mutui), che influenzano la possibilità per una famiglia media di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato contraendo un mutuo e ne descrive l'andamento – maggiore è il valore dell'indice più è facile acquisire una casa da parte della famiglia finanziandosi con un mutuo. A fine 2018 l'indice risultava pari al 14,6%, 8 decimi in più dell'anno precedente, 10 punti percentuali più del punto di minimo del I semestre 2012 e superiore di quasi 5 punti percentuali alla prima metà del 2004. Secondo le proiezioni mensili, a marzo del 2019 l'indice si sarebbe stabilizzato sugli elevati valori di fine anno scorso. La dinamica crescente dell'indice nel 2018 è riconducibile, equamente, alla riduzione del costo relativo delle case (dato dal rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile) e alla prosecuzione del trend di contrazione dei tassi di interesse sui mutui: in dettaglio, a fine 2018 il

costo relativo delle case è risultato per la prima volta inferiore al dato di avvio della rilevazione (I semestre 2004), mentre il tasso di interesse sui mutui a tasso fisso è risultato pari al 2,02%, inferiore di 3 decimi al dato di un anno prima e di 3 punti percentuali ai massimi di inizio 2012. In miglioramento anche gli aspetti distributivi: nel 2018 sale al 78%, la percentuale delle famiglie italiane per cui risulta accessibile l'acquisto di un'abitazione e si tratta del nuovo valore massimo storico. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione risulta, inoltre, piuttosto omogeneo a livello territoriale; in particolare, la condizione di accessibilità (valore dell'indice di affordability maggiore di zero), si conferma in tutte le Regioni e raggiunge il valore massimo storico per 18 delle 19 Regioni considerate.

BAROMETRO MUTUI: APRILE 2019 – CRIF

Prosegue anche nel mese di aprile il rallentamento delle richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane, che fanno registrare una contrazione del -10,8% rispetto allo stesso mese del 2018, dato che accentua ulteriormente la brusca frenata che aveva caratterizzato il I trimestre dell'anno (-7,9%). Si segnala, tuttavia, la costante crescita dell'importo medio richiesto, che fa segnare un +3,7% per attestarsi a 130.311 euro: a livello di singole rilevazioni mensili si tratta del secondo valore medio più elevato registrato dall'inizio del 2013 a oggi. Relativamente alla distribuzione per fasce di importo, ad aprile le richieste si sono concentrate prevalentemente nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,4% del totale ma va sottolineato come i mutui di importo inferiore ai 75.000 euro rappresentino un quarto del totale. Per quanto riguarda, invece, la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, nel mese di aprile le preferenze delle famiglie italiane vedono uno spostamento verso la classe compresa tra i 26 e i 30 anni, che arriva a spiegare il 25,1% del totale in virtù dell'incremento più consistente (+2,8%), rilevato nel periodo di osservazione. Complessivamente, i piani di rimborso superiori ai 15 anni rappresentano quasi il 75% delle richieste totali, confermando la preferenza degli italiani a privilegiare soluzioni in grado di ridurre il peso della rata mensile. Anche nel mese di aprile i richiedenti di età compresa fra i 35 e i 44 anni rimangono maggioritari, con una quota pari al 33,8% del totale, seppur in leggero calo rispetto al dato del 2018. Le altre classi rimangono pressoché stabili, con gli under 35 che arrivano a spiegare il 29% delle richieste.

È IL MOMENTO GIUSTO PER SCEGLIERE IL MIGLIOR MUTUO – MUTUI ONLINE

Doveva essere questo l'anno dei primi rialzi dei tassi, perché dopo mesi di continui cali il recupero sarebbe stato fisiologico più che atteso. Così alla fine del 2018, quando è scattato l'allarme spread, eravamo pronti anche al peggio, ma sicuramente nessuno si sarebbe aspettato una nuova stagione di tassi straordinariamente bassi. Il fatto è che mentre l'Euribor continua a stazionare sui valori minimi dagli inizi del 2016 (-0,37% quello a 1 mese e -0,31% a tre mesi), l'Eurirs si muove sotto la protezione della Bce che ha adottato una politica cautelativa per le banche con conseguente calo dei valori sui mercati europei. Così lo stesso Eurirs, il tasso deciso dalla Bce sulla base del quale viene calcolato il nostro tasso fisso, il 10 maggio è sceso sotto l'1%, arrivando (quello a 20 anni) a segnare lo 0,99%. Era dal novembre 2016 che non si vedeva un valore così,

cioè dall'epoca in cui i tassi avevano dato inizio a una lenta discesa che li avrebbe portati a toccare i minimi storici. Il mutuo più vantaggioso in questo momento è il tasso fisso, una convenienza che deriva anche dal comprare con una rata fissa una sorta di assicurazione per la vita. E invece la risposta non può essere univoca, perché il mutuo è un prodotto che necessita di essere personalizzato e ritagliato su ogni singolo utente. Una delle prime variabili da prendere in considerazione è la durata, perché la differenza importante tra i due tipi di tassi, fisso e variabile, si decide prima di tutto se ci si impegna per un periodo più o meno lungo. Se il mutuo ha 30 anni, va da sé che mettersi al riparo dai futuri aumenti diventi la priorità, ma se il mutuo dura 15 anni sarà un tasso variabile la soluzione più conveniente, perché i tassi si manterranno stabili almeno fino alla fine dell'anno e, qualora riprendessero a salire, avranno bisogno di un po' di anni per arrivare a segnare valori positivi raggiungendo il tasso fisso. Un mutuo si decide anche in base alle entrate mensili del mutuatario, attuali e previste. Perché, per esempio, la prospettiva di un aumento di stipendio potrà sostenere tranquillamente un futuro aumento della rata, qualora i tassi variabili dovessero subire correzioni verso l'alto. Il costo di un mutuo non dipende solo da quello dei tassi in un determinato momento storico e non bisogna confondere il fatto che il costo del denaro oggi sia ai minimi con il fatto che debba essere ai minimi anche il tasso di interesse sui mutui per tutte le banche. Infatti, tra le varie offerte degli istituti di credito si possono trovare differenze notevoli, a volte anche di un punto percentuale, e su un mutuo di 100.000 euro si rischia di arrivare a spendere anche 600-700 euro in più all'anno. Un mutuo a tasso fisso della durata di 20 anni che finanzia il 50% del valore dell'immobile ha in questo momento un tasso fisso che varia dall'1,20% all'1,55% e un Taeg che oscilla tra l'1,54% e l'1,64% (risultato ricerca MutuiOnline.it prime cinque banche su Milano, richiesta 100.000 euro valore casa 200.000 euro). Un mutuo a tasso variabile della stessa durata ha un'offerta di tassi che vanno dallo 0,34% (Euribor 3 mesi + 0,65%), allo 0,70% e Taeg dallo 0,71% allo 0,84%. La differenza fra tasso fisso e tasso variabile è dunque di circa 38 euro, che in un anno sono 456 euro risparmiati e in 20 anni arrivano a 9.120 euro.

IL CAPITOLO CASA IN CIMA ALLE RICHIESTE DI PRESTITI – PRESTITI ONLINE

Il consumatore italiano conferma di avere al centro dei propri desideri la casa, mentre la sua passione per l'auto ha consolidato il secondo posto nelle priorità durante i primi mesi nel 2019. Tuttavia, gli investimenti immobiliari hanno subito un ripiegamento dal picco storico toccato lo scorso anno, mentre c'è stata una contestuale accelerazione di quelli per i mobili e spunti più vivaci per i due capitoli riferiti all'auto. È quanto emerge dal più recente Osservatorio Prestiti, secondo il quale quest'anno (statistiche a tutto aprile), una grande fetta, 37,3% del totale, dei finanziamenti chiesti è stata orientata all'abitazione, tra ristrutturazione (20,7%) e arredamento (16%), sono dati in sintonia con quelli registrati negli anni passati. Il 2018 ha visto gli italiani investire nella casa il 37,3% dei prestiti chiesti (23,9% nella ristrutturazione e 13,4% nell'arredamento), un record dopo il 36,3% del 2017 (rispettivamente 23,6% e 12,7%). A dare ancora propellente a questo capitolo di spesa è la proroga (a tutto il 2019), dei bonus di vario genere decisi dal Governo, sia per gli interventi di riqualificazione energetica sia per l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici. Nel dettaglio, entro il 31 dicembre 2019 i cittadini potranno

beneficiare delle detrazioni fiscali maggiorate (fino al 65%), per chi effettua manutenzione dell'immobile all'insegna del risparmio energetico. Le agevolazioni fiscali per l'acquisto di mobili e/o di grandi elettrodomestici (almeno di classe A+), arrivano al 50%, fino a un massimo di 5mila euro (spalmabile in dieci anni). Per quanto riguarda le erogazioni dei prestiti lo scenario non cambia nella sostanza, ma appare più chiaro il divergente comportamento del settore casa da quello dell'auto. Quest'anno per il canale abitazione sono stati erogati complessivamente il 46,3% dei prestiti (contro il 49,6% dell'intero 2018), con quelli verso le ristrutturazioni che hanno coperto il 30,4% (34,6% lo scorso anno) e il restante 15,9% destinato al mobilio (15%). L'analisi delle richieste di prestiti per durata mostra un forte calo di quelli a lungo termine (al 3% quelli decennali dal 7,3% del 2018, al 3,4% dal 4% quelli a otto anni); un quadro contrastato quelli di durata media e un diffuso aumento (fino ai cinque anni), di quelli più brevi. Contestualmente, l'importo medio delle richieste è tornato a calare per la prima volta (nelle rilevazioni semestrali), dalla prima parte del 2016, passando in questa frazione del 2019 a 11.469 euro, dai 12.099 registrati durante lo scorso anno. L'Osservatorio evidenzia come il mercato sia stato caratterizzato dalla vivace richiesta proveniente dai consumatori considerati maturi, quelli compresi nelle fasce di età tra 46 e 55 anni (al 27% del totale, dal 24,7% del II semestre 2018) e oltre i 55 anni (al 16,3%, dal 14,6%). Orientamento negativo, invece, per tutte le altre fasce di età e un quadro simile emerge anche se si guarda alle erogazioni.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Dopo l'ampia crescita registrata a febbraio, a marzo 2019 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dello 0,9% rispetto al mese precedente. Nella media del I trimestre del 2019 la produzione nelle costruzioni cresce del 3,9% rispetto al IV trimestre 2018. Su base annua, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 21, contro i 22 di marzo 2018), aumenta sensibilmente, segnando una crescita dell'8,1%. Rispetto a marzo 2018 l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni mostra una variazione tendenziale positiva del 6,3%.

RIDURRE LE TASSE PER FAVORIRE LA CRESCITA – BANKITALIA, CONFEDILIZIA

Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa: "Il Governatore Ignazio Visco invoca un'ampia riforma fiscale che sia in grado di stimolare l'attività economica e dare certezza a chi produce, consuma, investe e risparmia. E' la strada da seguire, e la riduzione del carico tributario sul settore immobiliare è una delle forme più efficaci con cui questi essenziali obiettivi possono essere raggiunti. In attesa della manovra di autunno, il decreto crescita è il primo treno a disposizione per varare le misure più urgenti".

Rassegna Stampa

Mutui casa, frenata (-9%) a sorpresa delle richieste

Dati Crif

Data: 31/5/2019

Il Sole 24 Ore

Seconda casa: conviene comprarla?

Dati Scenari immobiliari

Data: 30/5/2019

Oggi

Mercato abitazioni in Italia, positive le attese nel medio termine

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 29/5/2019

Idealista.it

Mercato abitazioni in Italia: pressioni al ribasso e domanda debole

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 29/5/2019

Impresedilnews.it

Sondaggio sul mercato immobiliare

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 27/5/2019

Lavorofisco.it

L'acquisto della casa diventa possibile per il 78% delle famiglie

Dati Omi – Agenzia delle Entrate

Data: 27/5/2019

Il Sole 24 Ore

Imu e Tasi alla cassa per l'acconto

I rincari 2019 slittano a dicembre

Data: 27/5/2019

Il Sole 24 Ore

Casa, la domanda resta debole nel I trimestre

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 25/5/2019

Notizieoggi.com

Bankitalia: domanda debole

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 24/5/2019

Affaritaliani.it

Bankitalia: migliora la dinamica del mercato immobiliare

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 24/5/2019

Milanofinanza.it

Bankitalia: migliora la dinamica del mercato immobiliare

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 24/5/2019

Tgcom24.mediaset.it

Fiaip Napoli, giovedì 23 maggio presentazione Osservatorio Immobiliare

Gianni Adelfi Vicepresidente Tecnoborsa

Data: 22/5/2019

Retenews24.it

Locazioni, tasse snellite

Dal 2020 stop sui canoni non percepiti

Data: 22/5/2019

Italia Oggi

Ristrutturare: con questi lavori l'abitazione vale di più

Ristrutturazioni

Data: 22/5/2019

La Repubblica

Napoli: giovedì la presentazione dell'Osservatorio Immobiliare

Gianni Adelfi Vicepresidente Tecnoborsa

Data: 21/5/2019

Agenzia Nova Campania

Osservatorio Immobiliare Fiaip – giovedì presentazione valori case Napoli e Provincia

Gianni Adelfi Vicepresidente Tecnoborsa

Data: 20/5/2019

Napolimagazine.com

I proprietari per vendere abbassano le pretese

Dati Fiaip

Data: 20/5/2019

L'Economia del Corriere della Sera

Sconti, promozioni e rate gratis

La guerra dei mutui a prezzi bassi

Data: 20/5/2019

La Stampa

Locazioni e comodati

Al bivio di Codici e sentenze

Data: 17/5/2019

Il Sole 24 Ore

Come valutare una casa da ristrutturare

Citazione Tecnoborsa

Data: 16/5/2019

Laleggepertutti.it

Casa e imprese

Pronto il piano per la tassa unica

Data: 16/5/2019

Il Sole 24 Ore