



SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: II TRIMESTRE 2015 - BANCA D'ITALIA, TECNOBorsa E AGENZIA DELLE ENTRATE

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Prevista una lenta ripresa grazie al calo consistente dei prezzi e alla ritrovata disponibilità delle banche - Fiaip
- Case, crollano i prezzi dell'usato, -2,1% a luglio - Idealista.it
- Case, prezzi degli affitti in aumento nel II trimestre 2015 - Idealista.it

MUTUI

- Moneta e banche - Banca d'Italia
- Crescono i nuovi prestiti per famiglie e imprese - Abi
- Barometro sui mutui - Crif

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: II TRIMESTRE 2015 - BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel II trimestre del 2015 ha continuato a ridursi, seppur lievemente, la percentuale di agenti che riportano un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni. Le condizioni della domanda di immobili sono peggiorate rispetto al I trimestre, riflettendo però con tutta probabilità la diminuzione del numero di potenziali acquirenti in vista dell'approssimarsi del trimestre estivo; tuttavia, esse rimangono più favorevoli rispetto a un anno prima. Di contro, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui ha continuato a salire. Valutandole rispetto alla scorsa estate per eliminare gli effetti della stagionalità, le prospettive sono in miglioramento sia sul breve termine - per il mercato immobiliare nazionale e per il proprio mercato di riferimento - sia sull'orizzonte di medio termine (due anni). Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra il 23 giugno e il 14 luglio 2015 e vi hanno partecipato 1.343 agenzie immobiliari. Le informazioni fornite riguardano l'attività di compravendita, quella di locazione e i relativi prezzi, per il trimestre di riferimento – aprile-giugno 2015 – e in prospettiva.

Comunicato Stampa:

<http://www.tecnoborsa.com/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-luglio-2015>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

PREVISTA UNA LENTA RIPRESA GRAZIE AL CALO CONSISTENTE DEI PREZZI E ALLA RITROVATA DISPONIBILITÀ DELLE BANCHE – FIAIP

La lenta ripresa potrà far breccia nel comparto immobiliare non prima del 2016. L'andamento attuale dei prezzi è più debole rispetto al fatturato e al numero complessivo delle compravendite registrate nel II semestre 2015. Ciò riflette il clima perdurante d'incertezza economica, oltre a evidenziare i timori degli italiani legati all'evoluzione dello scenario politico ed economico nell'Eurozona, anche per i segnali contrastanti legati al salvataggio della Grecia. Ancora oggi, nonostante l'inversione del trend psicologico, i potenziali acquirenti rimangono alla finestra a causa dell'enorme tassazione immobiliare e del timore di un'instabilità finanziaria, sempre alle porte per il nostro Paese che ancora non ha sciolto il nodo dell'insostenibilità del debito. Nuovi motivi di preoccupazione per gli italiani, dopo lo spauracchio Grexit (l'uscita ellenica paventata dalla moneta unica), sono la svalutazione dei valori immobiliari e l'assoluta impossibilità a pianificare investimenti a medio lungo termine, visto il susseguirsi dell'inasprimento fiscale sulla casa negli ultimi anni e una normativa sempre più penalizzante nei confronti degli spostamenti di capitale connessi soprattutto al mercato immobiliare. A sostenerlo è la **Fiaip** che nella sua nota congiunturale semestrale fotografa l'andamento altalenante del mercato immobiliare urbano italiano che ancora una volta stenta a ripartire, nonostante gli ottimi segnali di una crescita

complessiva della domanda +5%, e un incremento record nell'ultimo trimestre della stessa domanda di mutui che spinge all'acquisto. Il mattone non ha ancora imboccato la via della ripresa stabile, nonostante sia sempre più conveniente l'acquisto immobiliare vista la continua riduzione dei prezzi degli immobili residenziali e il ritrovato interesse da parte delle banche a erogare mutui. Il clima di maggior fiducia e di propensione al risparmio e all'investimento nel mattone viene confermato dagli investitori stranieri che in Italia sono in netto aumento, anche favoriti dalla perdita di valore dell'euro: circa il 18% del suo valore contro il dollaro e circa il 10% contro la sterlina. Nei primi sei mesi di quest'anno si è registrato di fatto un aumento del 35% delle richieste rispetto allo stesso periodo del 2014 da parte di acquirenti internazionali. Di contro, la voglia di case degli italiani è stata confermata dagli oltre 41mila acquisti effettuati all'estero negli ultimi 12 mesi. Tuttavia, in Italia non si può ancora parlare di ripresa di un mercato che, sebbene sostenuto da una serie di fattori congiunturali positivi (svalutazione dell'euro, petrolio ai minimi storici e azzeramento del costo del denaro), registra trimestri positivi alternati a trimestri negativi: i prezzi continuano a differenza degli altri paesi europei a calare dello 0,8 % su base trimestrale e del 5% circa su base annua, registrando un arretramento del valore dell'abitazione più consistente tra tutti i paesi Ue, fatta eccezione per la Grecia. Torna in area positiva il numero delle compravendite +3% a fronte di una lenta stabilizzazione dei prezzi. Con l'ulteriore forte crescita registrata nel mese di giugno per i mutui si irrobustisce il recupero verso i livelli pre-crisi, tanto che la variazione complessivamente registrata nel I semestre 2015 ha fatto segnare un significativo incremento rispetto al corrispondente periodo 2014. Inoltre, sempre più giovani coppie si trovano in difficoltà economica e non riescono a far fronte a tutte le spese per la casa (mutuo, imposte sulla casa, sulla successione e spese di manutenzione degli immobili). Inoltre, spesso chi ha comperato un primo immobile con un mutuo e magari ha ereditato un secondo immobile, cerca disperatamente di collocare sul mercato la casa ereditata, viste le scarse risorse economiche di cui dispone oggi un nucleo familiare. Attualmente, potrebbero esserci già tutti i presupposti perché il mercato possa ripartire e la maggior parte delle domande sospese potrebbero concretizzarsi, se solo vi fosse una situazione fiscale favorevole per tutti coloro che vogliono investire nel mattone e vendere o acquistare un immobile. Fiaip ricorda come il mattone ha sinora garantito una tenuta in Italia superiore rispetto ad altre forme di investimento (3,5%) e come i prezzi medi sono previsti ancora in calo, sebbene si stiano stabilizzando in molte città italiane nel corso dell'anno.

CASE, CROLLANO I PREZZI DELL'USATO, -2,1% A LUGLIO - IDEALISTA.IT

In base ai dati resi noti da **Idealista.it** il prezzo delle abitazioni già esistenti ha fatto registrare una brusca battuta d'arresto durante il mese di luglio, con un calo del 2,1% che ne fissa il valore medio a 2.006 euro/mq. È il maggior calo mensile sperimentato quest'anno dagli immobili italiani, un dato che smorza le speranze di una imminente ripresa dei prezzi. Rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso il calo accumulato dagli immobili italiani è pari al 2,2%. Inoltre, il trend è negativo questo

mese per 8 regioni italiane su 20: la maggiore caduta si è verificata in Campania (-4,9%) , seguita da Piemonte (-3,1%) e Lombardia (-2,7 %); all'opposto vi sono variazioni positive più ampie, in termini tendenziali, e si sono registrate in Valle d'Aosta col 2,1%, Friuli Venezia Giulia e Toscana, allo stesso ritmo di crescita dell'1,4%. La Liguria è, invece, la regione più cara dall'alto dei suoi 2.779 euro al metro quadro, seguita da Lazio (2.679 euro/mq) e Valle d'Aosta (2.434 euro/mq); all'opposto vi sono Calabria (978 euro/mq), Molise (1.143 euro/mq) e Basilicata (1.231 euro/mq), le regioni più economiche. La situazione a livello provinciale vede le variazioni negative di 53 aree e le variazioni positive in altre 49 ma con un quadro molto meno netto di quanto dicano le variazioni chiaramente negative riscontrate in ambito nazionale. Infine, per quanto riguarda le 103 città capoluogo di regione e provincia, sempre nel mese di luglio, scendono a 44 quelle in terreno positivo, allontanando l'inversione di tendenza auspicata nei mesi scorsi.

CASE, PREZZI DEGLI AFFITTI IN AUMENTO NEL II TRIMESTRE 2015 – IDEALISTA.IT

Si registra ancora un lieve aumento dei canoni di locazione in Italia nel II trimestre del 2015, con un incremento dell'1% del prezzo degli affitti che salgono a una media di 8,5 euro al mese, mentre a livello annuale si registra una variazione positiva pari all'1,6%. **Idealista.it**, che ha condotto lo studio su un campione di 64.321 case in affitto presenti sul portale, monitorando l'andamento di 139 Comuni italiani, ha rilevato ancora una leggera prevalenza di segni meno a livello regionale (calano i prezzi in 11 regioni su 20). Vi sono state ampie oscillazioni durante i mesi primaverili a livello provinciale, dove le quotazioni hanno risentito delle fluttuazioni stagionali in vista del periodo estivo, e incrementi nella maggior parte delle città capoluogo, con prezzi più stabili nelle grandi città. A dispetto del trend nazionale, le regioni in terreno positivo sono meno di quelle che chiudono il trimestre in negativo (9 su 20): la performance migliore spetta al Veneto (9%), seguita da Sardegna (4,7%) e Lombardia (3,5%); all'opposto si trovano Valle d'Aosta (-4,7%), Calabria (-4%) e Friuli Venezia Giulia (-3,5%). Sul fronte dei prezzi regionali il Lazio è stabile al top dei rendimenti da locazione con 11,5 euro/mq, seguito da Lombardia (11 euro/mq) e Valle d'Aosta (9,4 euro/mq), mentre i valori di locazione più bassi d'Italia si trovano nel Molise e in Calabria, solo 4,7 euro al mq. Prezzi delle locazioni a livello di aree provinciali mostrano, invece, un andamento contrastante con 37 mercati su 71 - per i quali è stato rilevato il trend - in terreno positivo; 39 su 73 centri capoluogo monitorati in questo rapporto hanno incrementato il loro valore dopo gli ultimi 3 mesi ma, al contrario dei dati provinciali, 3 città su 4 si muovono all'interno di una forbice fisiologica di variazioni comprese tra -3% e +3%.

MUTUI

MONETA E BANCHE - BANCA D'ITALIA

A giugno sono saliti i tassi d'interesse al 3,01% (2,91% del mese precedente), comprensivi delle spese accessorie, sui mutui casa erogati alle famiglie. I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 2,88% (3% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,69% (1,61% a maggio). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere - conclude il rapporto della Banca d'Italia - sono stati pari allo 0,61% (0,67% nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari al -1%, alle famiglie allo 0,1% e al -1,6% alle società non finanziarie (a maggio erano rispettivamente -1,2%, -0,1% e -1,9%).

CRESCONO I NUOVI PRESTITI PER FAMIGLIE E IMPRESE - ABI

I finanziamenti alle imprese hanno segnato nei primi sette mesi del 2015 un incremento del +16% sul corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio-luglio 2014). Per le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili, sempre nello stesso periodo, si è registrato un incremento annuo del +82,2% rispetto al medesimo arco temporale dello scorso anno. Nell'analogo periodo, le nuove operazioni di credito al consumo hanno segnato un incremento del +24,3%. A luglio 2015 il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione prossima allo zero (-0,1%) nei confronti di luglio 2014, stesso valore del mese precedente e migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo. Questo di luglio 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da aprile 2012. Con riferimento specifico ai mutui alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni i dati relativi al periodo gennaio-luglio del 2015 evidenziano la forte ripresa del mercato dei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Nel periodo gennaio-luglio 2015 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 26.603 miliardi di euro rispetto ai 14.605 miliardi dello stesso periodo del 2014. L'incremento su base annua è, quindi, dell'82,2%. L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2015 è anche superiore sia al dato dello stesso periodo del 2013, quando si attestarono sugli 11.383 miliardi di euro, sia al valore dei primi sette mesi del 2012 (13.045 miliardi di euro). I mutui a tasso variabile rappresentano, nei primi sette mesi del 2015, il 49,4% delle nuove erogazioni complessive; nei mesi più recenti sono in forte incremento i mutui a tasso fisso che hanno superato a luglio 2015 il 60% delle nuove erogazioni, erano meno del 20% dodici mesi prima.

BAROMETRO SUI MUTUI – CRIF

Domanda di credito da parte delle famiglie: nel mese di luglio corre la richiesta di mutui (+63,2%) e prestiti finalizzati (+22,7%). Dopo una prolungata fase di difficoltà, coincisa con la crisi economica degli ultimi anni e, soprattutto, con la debolezza e le incertezze che hanno caratterizzato il mercato

del lavoro, gli italiani stanno mostrando un rinnovato interesse per il credito richiesto per finanziare l'acquisto della casa o per sostenere i consumi. Nel mese di luglio si conferma in forte aumento la propensione da parte delle famiglie italiane a richiedere mutui e prestiti, come evidenziato dall'ultimo aggiornamento del Barometro **Crif**, e la domanda di mutui da parte delle famiglie italiane continua a mantenersi su livelli record anche nel mese appena concluso, con un +63,2% rispetto allo stesso mese dello scorso anno (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi), sebbene in attenuazione rispetto ai valori registrati nei mesi di maggio e giugno dell'anno in corso, quando la domanda ha fatto segnare rispettivamente +84,5% e +81,1%. Si conferma pertanto l'andamento positivo che si registra ormai da due anni a questa parte, dopo il crollo nel biennio 2011-2012. Le evidenze dell'analisi Crif mostrano anche come l'importo medio richiesto rimanga ancora contenuto, frutto sia del prezzo delle abitazioni in costante calo sia dell'atteggiamento prudente da parte dei richiedenti: nel mese di luglio appena concluso, infatti, si è attestato sui 122.319 euro, al di sotto dei valori registrati nel corrispondente mese degli anni precedenti e ben distante dal picco del 2010, quando era risultato superiore a 140.000 euro. La tendenza a richiedere un mutuo il più contenuto possibile trova conferma anche nella distribuzione per fascia di importo: nei primi sette mesi del 2015, infatti, le preferenze degli italiani si sono concentrate nuovamente nella classe compresa tra 100.000 e 150.000 euro, con una quota pari al 30,6% sul totale, in crescita di 2 punti percentuali rispetto al 2014. La perdurante cautela da parte delle famiglie, nel tentativo di individuare soluzioni che pesino il meno possibile sul reddito disponibile, trova riscontro anche nell'orientamento verso piani di rimborso più lunghi. A questo riguardo, la distribuzione della domanda di mutui per durata mostra, ancora una volta, come più di 2 richieste di mutuo su 3 abbiano scadenza superiore ai 15 anni. Nello specifico, è la classe compresa tra i 15 e i 20 anni a essere risultata la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 24% del totale, seguita a ruota dalla fascia tra i 25 e i 30 anni, con il 21,9%, e da quella tra i 20 e i 25 anni, con il 20,3%.

Rassegna Stampa

Bonus casa: spesa +11%

Riforma per la proroga

Data: 30/8/2015

Il Sole 24 Ore

Boom dei mutui, +82% nel 2015

Ma un terzo sono surroghe

Data: 28/8/2015

La Stampa

Dalla local tax l'occasione per salvare gli affitti

Intervento Confedilizia

Data: 27/8/2015

Il Sole 24 Ore

Casa, decontribuzione Ires e Irpef

Il piano per alleggerire il fisco

Data: 27/8/2015

Il Messaggero

Furti in casa: cresce l'angoscia

Indagine Tecnoborsa 2015 – Sicurezza nelle abitazioni

Data: 25/8/2015

Il Piccolo

Immagine del giorno: La variazione dei prezzi delle case secondo i giudizi delle agenzie

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 17/8/2015

Idealista.it

Dai prezzi delle case alle prospettive del settore

Cosa dice il Sondaggio congiunturale sulle abitazioni in Italia di Bankitalia

Data: 12/8/2015

Idealista.it

In lieve ripresa il mercato immobiliare secondo Tecnoborsa

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 12/8/2015

Tribuna Economica

Per gli immobili all'asta il prezzo è il valore di mercato

Le garanzie sui crediti

Data: 7/8/2015

Il Sole 24 Ore

Equitalia, stretta sulla pignorabilità della casa

Si punta a rafforzare lo scudo sulla prima abitazione

Data: 6/8/2015

Il Mattino

Acquisti e mutui

Dossier

Data: 4/8/2015

Il Sole 24 Ore

Italiani sempre più preoccupati per la sicurezza in casa

Indagine Tecnoborsa 2015 – Sicurezza nelle abitazioni

Data: 3/8/2015

Quotidiano Casa.it