



**6/8 FEBBRAIO 2019**

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

**E' STATO PUBBLICATO IL QEI N° 29 - LUGLIO/DICEMBRE 2018  
DELLA COLLANA DEI QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE DI TECNOBORSA**

**COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Prezzi delle abitazioni – Istat
- I prezzi delle case nel III trimestre 2018 – Eurostat
- Osservatorio sul Mercato immobiliare residenziale nel 2018 e i trend da monitorare per il 2019 – Immobiliare.it
- Indagine sulle compravendite residenziali – Fimaa, Confcommercio
- Affitti, canoni in moderato aumento nel 2018 – Idealista.it

**MUTUI**

- Banche e moneta – Banca d'Italia
- Bollettino Economico – Banca d'Italia
- Rapporto mensile – Abi
- L'andamento delle richieste di mutui e surroghe nell'anno 2018 – Crif
- Andamento dei mutui nel 2018 – Facile.it e Mutui.it

**NEWS**

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Permessi a costruire – Istat
- Bonus ristrutturazioni e mercato immobiliare – Tecnocasa e Tecnorete
- Rapporto semestrale sulle aste immobiliari – Sogeea

## **CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:**

### **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](mailto:formazione@tecnoborsa.com)

## **E' STATO PUBBLICATO IL QEI N° 29 - LUGLIO/DICEMBRE 2018**

### **DELLA COLLANA DEI QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE DI TECNOBORSA**

**Linee guida Edizione 2018**

**Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali**

**Analisi del valore**

**Sistemi ambientali, territoriali e urbani**

**Indagine Tecnoborsa 2018**

**Intermediazione e valutazione**

**Il settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019**

**Confedilizia**

**Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/qei-nr29-luglio-dicembre-2018-comunicato-stampa>

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT**

Secondo le stime preliminari nel III trimestre 2018 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,8% sia rispetto al trimestre precedente sia nei confronti dello stesso periodo del 2017 (era -0,4% nel II trimestre 2018). La flessione tendenziale dell'Ipab è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa pari a -1,3% (era -0,8% nel trimestre precedente). I prezzi delle abitazioni nuove, invece, accelerano su base tendenziale passando dal +1,2% del II trimestre del 2018 al +1,4% del III trimestre. Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita persistente dei volumi di compravendita (+6,7% l'incremento tendenziale registrato per il III trimestre del 2018 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale). Su base congiunturale la diminuzione dell'Ipab è dovuta soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano un calo pari al -1%; anche i prezzi delle abitazioni nuove flettono rispetto al II trimestre ma in misura contenuta (-0,2%). In media, nei primi tre trimestri del 2018, rispetto allo stesso periodo del 2017, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,6%, sintetizzando dinamiche di prezzo di segno opposto tra i prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sul dato complessivo), in diminuzione dell'1% e quelli delle abitazioni nuove che aumentano dell'1,2%. Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel III trimestre 2018 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 16,7%, esclusivamente a causa alle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 22,9%, mentre per

quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento, seppur debole (+0,2%). Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2018 è negativo e pari al -0,5%.

### **I PREZZI DELLE CASE NEL III TRIMESTRE 2018 – EUROSTAT**

Nel III trimestre 2018 i valori delle abitazioni su base annua sono aumentati del 4,3% nella zona euro e nella Ue e rispetto al II trimestre 2018 sono saliti dell'1,6% nella zona euro e dell'1,5% nella Ue. Diversa la situazione dell'Italia, dove invece si è registrato un calo del -0,8% dell'indice sia rispetto allo stesso periodo del 2017 sia rispetto al trimestre precedente: queste le cifre di Eurostat. Secondo quanto emerso, i maggiori aumenti nel III trimestre 2018 su base annua sono stati registrati in Slovenia (+15,1%), in Olanda (+10,2%) e in Irlanda (+9,1%). I cali maggiori in Svezia (-2,1%) e in Italia (-0,8%). Rispetto al trimestre precedente, gli aumenti più importanti sono stati registrati in Olanda (+3,3%), Malta (+3,1%) e Croazia (+2,8%). I cali maggiori sono stati registrati in Italia (-0,8%), Romania (-0,7%), Finlandia (-0,4%), Slovacchia (-0,3%) e Ungheria (-0,2%).

### **OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE NEL 2018 E I TREND DA MONITORARE PER IL 2019 – IMMOBILIARE.IT**

Il mercato immobiliare italiano viaggia a due velocità: da un lato le grandi città in buono stato di salute che si traduce in prezzi tornati a salire, dall'altro le province ancora in sofferenza, soprattutto sul fronte della domanda. Lo scenario è confermato dai dati dell'ultimo Osservatorio di Immobiliare.it sul mercato residenziale in Italia nel 2018. Se a livello nazionale dicembre si è concluso con un calo dei prezzi dello 0,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, le città con più di 250mila abitanti vedono crescere le cifre richieste per le abitazioni dello 0,4% contro una perdita di oltre l'1% per i centri più piccoli. La differenza fra grandi e piccole città non è l'unica che caratterizza il mercato immobiliare italiano. L'auspicata ripresa si intravede solo in un'area del Paese, il Nord, in cui i costi richiesti sono rimasti praticamente stabili (-0,1% su base annuale). Al Sud e al Centro prosegue invece il trend al ribasso, con costi scesi rispettivamente dell'1,5% e dell'1,4% in un anno. Con i suoi 3.705 euro al metro quadrato, cifra cresciuta del 5,2% in un anno, Firenze si conferma la città più cara d'Italia per chi vuole comprare casa; segue Milano, con 3.322 euro/mq, cifre che a dicembre 2018 risultano cresciute del 2,7% rispetto allo stesso mese del 2017; Roma rimane medaglia di bronzo (3.173 euro/mq) ma non segue ancora il trend di ripresa delle grandi città e, in un anno, i prezzi della Capitale sono scesi ancora dell'1,8%. C'è da sottolineare che, nel caso delle due grandi metropoli del Paese, va chiaramente distinto l'andamento dei vari quartieri, laddove alcune zone sono sempre più richieste e vedono i prezzi aumentare costantemente rispetto ad altre in cui la domanda, e di conseguenza i costi, non decollano. Risultano in deciso aumento i costi richiesti a Venezia, dove nel giro di un anno per comprare casa i prezzi sono aumentati del 5%; sfiorano il +4% le oscillazioni rilevate a Bologna e Trento, dove per un acquisto la cifra media richiesta è pari rispettivamente a 2.754 e 2.612 euro/mq; sono positivi anche gli andamenti di Trieste e Aosta mentre sono rimasti invariati, su base annuale, i costi delle abitazioni a Napoli e Cagliari. Il risvolto della medaglia si rivela nei capoluoghi più piccoli del Centro e del Sud: a Campobasso la discesa dei prezzi ha raggiunto il -

9,3% in un anno, mentre sfiora il 7% in negativo il ribasso registrato a L'Aquila, Potenza e Ancona; non riparte ancora il mercato di Genova, che chiude il 2018 con un calo dei prezzi di quasi il 5% (1.673 euro/mq). Cosa ci aspetta nel 2019? Il 2019 offre ancora ottime possibilità per chi vuole comprare casa, soprattutto nelle grandi città, vero motore di traino del mattone nostrano: i costi, seppur in aumento, non hanno ancora raggiunto i livelli pre-crisi e i tassi dei mutui restano convenienti. L'incertezza sulle sorti dello spread e dell'economia, sommata ai costi che continueranno a salire, rende questo 2019 l'anno da sfruttare per gli acquisti immobiliari perché, selezionando le città e poi le zone con più mercato, si può avere la sicurezza di un investimento che renda nel tempo. Inoltre, una recente ricerca condotta tra utenti del portale ha rivelato che in un caso su quattro chi vuole comprare casa per sostituzione prende in considerazione solo le nuove costruzioni e, considerando che una fetta sempre più ampia delle compravendite ha per oggetto proprio una sostituzione, è prevedibile che il settore del nuovo possa beneficiare di questa congiuntura e portare a segno dei buoni risultati. Infine, a Milano e Roma la domanda di affitti ha superato quella degli acquisti e per la prima volta la domanda di immobili in locazione nelle nostre due metropoli ha superato quella relativa alle abitazioni in vendita. Lo stesso non è successo all'offerta, non ancora pronta a soddisfare il forte interesse che si sta polarizzando verso gli affitti nelle due città. Il trend che vede la domanda di locazioni in salita non è mosso solo da necessità economiche ma sempre più da una scelta consapevole che porta la ricerca verso immobili di qualità: per il 2019 è pertanto prevedibile un ulteriore aumento dei costi dei canoni di locazione.

#### **INDAGINE SULLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI – FIMAA, CONFCOMMERCIO**

Crescono in media del 5% nel 2018 le compravendite immobiliari residenziali nelle grandi città, nei capoluoghi di provincia e nei comuni minori italiani, rispetto all'anno precedente. Ma l'andamento di compravendite e prezzi degli immobili non va ancora di pari passo: il dato medio nazionale segna infatti un calo dei valori dell'1,4%, con ribassi fino al 2,4% se si considerano le città minori (non capoluogo di provincia): è quanto emerge dai dati preconsuntivi del mercato immobiliare residenziale, relativo all'anno 2018, raccolti dall'Ufficio Studi Nazionale Fimaa; l'indagine, che riporta anche le previsioni del mercato per il 2019, è riferito per l'86,9% ad abitazioni usate e per il 13,1% ad abitazioni nuove. I dati rivelano, per il 2018, uno sconto fino al 12,5% rispetto al prezzo di vendita richiesto e un tempo medio di 7 mesi per collocare un'abitazione sul mercato. La tipologia di immobile più richiesta è il trilocale nei capoluoghi di provincia o residenze con superfici maggiori nei comuni minori (non capoluogo di provincia). A patto che le aspettative per il Pil non risultino disattese e rimangano positive anche per il 2020, per il 2019 si prevede una crescita media del numero delle compravendite residenziali di circa il 9% rispetto all'anno 2018, trainate da un aumento dei consumi delle famiglie e delle esportazioni. Gli scambi cresceranno maggiormente nelle grandi e medie città, saranno invece stabili nei capoluoghi con popolazione al di sotto dei 100mila abitanti e nelle città non capoluogo. I prezzi degli immobili resteranno stabili nelle grandi aree urbane del Paese, a eccezione della città di Milano che registrerà valori in leggera risalita, mentre saranno in calo sulle restanti aree minori.

## **AFFITTI, CANONI IN MODERATO AUMENTO NEL 2018 – IDEALISTA.IT**

I canoni di locazione delle abitazioni si sono mantenuti stabili nel corso 2018, attestandosi su una media di 8,6 euro al metro quadro, dopo il calo dell'ultimo trimestre (-2%). Anche se l'andamento generale dei prezzi si caratterizza per un profilo pressoché piatto (0,6%), persiste una netta prevalenza di aree in terreno positivo, con le città capoluogo a trainare le richieste sotto l'impulso di una domanda di locazioni residenziali vivace, soprattutto nei centri più attivi dal punto di vista lavorativo e universitario. Inoltre, sempre più coppie e giovani single si rivolgono al mercato dell'affitto, soprattutto nelle grandi città, dove il prezzo delle abitazioni è troppo elevato rispetto alle loro possibilità economiche ma, con l'aumento della domanda, i canoni sono cresciuti a ritmi da record in molte città capoluogo. Il 2019 sarà sulla stessa falsariga, perché la richiesta di mobilità da parte delle persone va aumentando. Gli affitti brevi nei quartieri centrali delle principali città potrebbero causare un effetto di tensione sui prezzi, per via di una forte domanda, che si scontra con un'offerta scarsa; i quartieri periferici, quelli meglio collegati e meglio serviti, rappresenteranno una valida alternativa per chi vive e lavora nelle grandi città, ma sarà necessario rendere coerente l'offerta alle caratteristiche della domanda residenziale che oltre alla riduzione dei costi chiede servizi. Inoltre, 14 regioni sulle 20 monitorate hanno chiuso l'anno in saldo positivo con gli incrementi più sensibili in Valle d'Aosta (9,8%), Molise (8,1%) e Basilicata (7,9%); da segnalare anche i balzi di Lombardia (6,1%) e Toscana (5%). Tra le macroaree che hanno segnato variazioni negative spiccano Lazio (-2,2%), Liguria (-2,3%) e Umbria (-6,6%). Sul fronte dei prezzi la Lombardia (11,5 euro/m<sup>2</sup>), supera il Lazio (11,2 euro/m<sup>2</sup>), terza la Toscana con 10 euro/m<sup>2</sup>. I valori più bassi della Penisola si trovano in Sicilia (5,7 euro/m<sup>2</sup>), Molise (5,2 euro/m<sup>2</sup>) e Calabria (4,7 euro/m<sup>2</sup>). Il 70% delle aree provinciali analizzate presentano valori positivi, con i balzi maggiori a Lecce (14,3%), Bologna (12,8%) e Brescia (12,7%); recuperi a due cifre anche a Venezia (11,7%) e Verona (10,8%). I decrementi maggiori spettano invece a Perugia (-6,7%), Genova (-8,7%) e Foggia (-10,1%). Milano (16,3 euro/m<sup>2</sup>) continua a guidare il ranking provinciale dei prezzi, aumentando le distanze su Firenze (13,4 euro/m<sup>2</sup>) e Roma (12,1 euro/m<sup>2</sup>). Dal lato opposto della graduatoria si trovano Reggio Calabria (4,4 euro/m<sup>2</sup>), Avellino (4,2 euro/m<sup>2</sup>) e, a chiudere, Caltanissetta con 3,9 euro/m<sup>2</sup>. Per quanto concerne le città 53 comuni capoluogo sugli 80 rilevati hanno evidenziato incrementi delle richieste dei canoni di locazione negli ultimi dodici mesi e i maggiori aumenti spettano a Verona (14,9%), Crotone (12,3%) e Treviso (10,8%); dall'altro lato, i decrementi maggiori si registrano a Chieti (-14,9%), Grosseto (-12,2%) e Sassari (-11,3%). I grandi mercati segnano un andamento chiaramente rialzista, con le sole eccezioni di Roma (-0,9%) e Genova (-8,3%). I prezzi hanno accelerato ulteriormente a rialzo a Bologna (10,6%), Venezia (10,1%), Napoli (8,6%), Firenze (8,1%) e Milano (7,8%), segnando un anno all'insegna dei rincari sul fronte delle richieste dei proprietari. In virtù degli ultimi incrementi, Milano è sempre più cara per gli affittuari con una media di 18,8 euro/m<sup>2</sup> mensili; seguono Firenze (16,5 euro/m<sup>2</sup>) e Venezia (15,5 euro/m<sup>2</sup>), davanti a Roma, con 13,5 euro/m<sup>2</sup>. Chiudono la graduatoria Cosenza (4,4 euro/m<sup>2</sup>), Chieti (4,3 euro/m<sup>2</sup>) e Caltanissetta (3,8 euro/m<sup>2</sup>).

## **MUTUI**

### **BANCHE E MONETA – BANCA D'ITALIA**

In novembre i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti del 2,3% su base annua (2,7% in ottobre). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,7% (2,8% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono cresciuti dell'1,1% (1,5% in ottobre). I depositi del settore privato sono cresciuti del 3,3% su base annua (3,6% nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 17,2% (era diminuita del 17,3% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 25,3% su base annua (-24,3% in ottobre), 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 2,27% (2,24% in ottobre); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,98%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,50% (1,52% in ottobre); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,98%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,06%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,38%.

### **BOLLETTINO ECONOMICO – BANCA D'ITALIA**

Nel III trimestre del 2018 il debito delle famiglie italiane in rapporto al reddito disponibile è rimasto sostanzialmente invariato (61,3%), un livello ben al di sotto di quello medio dell'area dell'euro (94,8%). In rapporto al Pil il debito si è mantenuto pari al 41% (57,7% nell'area dell'euro). L'incidenza sul reddito disponibile degli oneri sostenuti per il servizio del debito (spesa per interessi e restituzione del capitale), è stata pari al 9,8%, come nel trimestre precedente. Il costo medio dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è rimasto su valori contenuti (1,9% in ottobre), pur essendo salito di circa dieci punti base rispetto al livello minimo osservato a luglio. Da parte delle banche le condizioni di offerta del credito rimangono nel complesso distese, anche se dai sondaggi presso le imprese provengono alcuni segnali di irrigidimento. Il costo del credito resta contenuto: la trasmissione dei maggiori oneri della raccolta all'ingrosso ai tassi sui prestiti è stata finora rallentata dalle buone condizioni di patrimonializzazione delle banche e dall'elevata stabilità delle loro fonti di finanziamento, ma potrebbe rafforzarsi se il più alto livello dei rendimenti sovrani si mostrasse persistente. Inoltre, è proseguita la riduzione dei crediti deteriorati. Nel mese di novembre la crescita del credito al settore privato non finanziario è proseguita a un ritmo moderato (1,8% sia sui dodici sia sui tre mesi, correggendo per i fattori stagionali e in ragione d'anno). La dinamica dei finanziamenti alle famiglie è rimasta solida nel comparto dei mutui come in quello del credito al consumo. I prestiti alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,1% sui dodici mesi. La crescita ha interessato il credito alle imprese manifatturiere (2,1%) e quello alle società dei servizi (2,3%); è continuata la flessione dei finanziamenti alle imprese di costruzioni (-2,4%). In tutti i settori i prestiti alle società di minore dimensione si sono ulteriormente contratti (-3,2%). Secondo le banche italiane intervistate nell'ambito dell'indagine sul credito bancario nell'area dell'euro (Bank Lending Survey), nel III trimestre del 2018 i criteri di offerta applicati ai nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono rimasti invariati; quelli relativi ai nuovi finanziamenti alle imprese

sono stati lievemente allentati, beneficiando sia dell'impatto della pressione concorrenziale tra gli intermediari sia di una minore percezione del rischio. Nel complesso è proseguita la riduzione dei margini applicati alla media dei prestiti. Il peggioramento delle condizioni di finanziamento delle banche, connesso con le tensioni sul mercato del debito sovrano, si è tuttavia riflesso in un lieve inasprimento dei termini e delle condizioni generali dei prestiti erogati. Nei giudizi degli intermediari la domanda di credito da parte delle imprese ha continuato a crescere moderatamente, sostenuta in prevalenza dal livello contenuto dei tassi di interesse. Le favorevoli prospettive del mercato immobiliare hanno sospinto la domanda di mutui da parte delle famiglie.

#### **RAPPORTO MENSILE – ABI**

A dicembre 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.732 miliardi di euro, è superiore, di circa 15 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.717 miliardi di euro. Dai dati al 31 dicembre 2018 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua del +2,2%, 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 novembre 2018 si conferma la crescita del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva del +2,3% su base annua. A dicembre 2018 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,94% (1,91% a novembre 2018, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,39% (1,50% il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,55% (2,57% 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 novembre 2018 si sono attestate a 37,5 miliardi di euro; un valore inferiore rispetto ai 38,3 miliardi del mese precedente e in forte calo, -49,3 miliardi, rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In 23 mesi si sono quindi ridotte di quasi il 57%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 51 miliardi, pari a circa il 57,7%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato al 2,18% a novembre 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 dicembre 2018 risulta pari a 189 punti base (190 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007) e, in media, nel 2018 tale differenziale è risultato pari a 190 punti base (202 punti nel 2017).

## **L'ANDAMENTO DELLE RICHIESTE DI MUTUI E SURROGHE NELL'ANNO 2018 – CRIF**

Per quanto riguarda i mutui, dopo 6 mesi consecutivi di crescita a dicembre 2018 si segnala il ritorno in territorio negativo delle richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), che fanno segnare un -0,7% rispetto al corrispondente mese del 2017. Con questo dato si chiude così il 2018 che, nel suo complesso, riflette valori sostanzialmente in linea con l'anno precedente, evidenziando una lieve contrazione, pari a -0,6% rispetto all'anno precedente, ascrivibile fondamentalmente al ridimensionamento dei mutui di sostituzione. In particolare, si evidenzia una significativa contrazione del numero di richieste nel confronto con il 2016, anno in cui l'incidenza dei mutui di sostituzione era risultata particolarmente rilevante, a fronte di un netto miglioramento rispetto agli anni segnati dalla crisi. Nel corso del 2018 si è assistito a una ripresa costante dell'importo medio delle richieste di mutuo, anche in virtù del minor peso delle surroghe, che per natura hanno un importo medio più contenuto; nello specifico, a dicembre il valore medio è risultato pari a 130.154 euro, con una crescita pari a +2% rispetto allo stesso mese del 2017, mentre a livello di intero anno si è attestato a 127.502 euro. La distribuzione delle richieste di mutuo per fasce di importo nel 2018 è rimasta pressoché stabile rispetto all'anno precedente, con la classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro che risulta ancora essere la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 29,3% del totale. Rispetto al 2016 si enfatizza il progressivo spostamento verso le classi di importo più elevato (+1 punto percentuale delle classi superiori ai 150.000 €), anche in questo caso per la minor incidenza dei mutui di sostituzione. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste per classe di durata, nel 2018 la fascia compresa tra i 16 e i 20 anni si conferma in vetta alle preferenze degli italiani (con una quota pari a 25,9% del totale), seguita da quella tra i 26 e i 30 anni, con il 22,4%. Si segnala rispetto al 2017 una crescita del peso dei piani di rimborso tra i 16 e i 20 anni (+1,4 punti percentuali), a differenza di un quasi equivalente calo di quelli tra 10 e 15 anni (-1,8 punti percentuali), anche grazie alla minor incidenza di surroghe che per natura hanno durata più breve. Analizzando la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, anche in questo caso si osserva uno scenario pressoché stabile rispetto all'anno precedente, con al primo posto la fascia compresa fra i 35 e i 44 anni che nel 2018 spiega il 35,1% del totale, malgrado una riduzione di -0,9 punti percentuali rispetto al precedente periodo di osservazione. Da rimarcare, invece, il progressivo aumento delle richieste di mutuo presentate dagli under 35, la cui incidenza cresce di +0,4 punti percentuali arrivando a spiegare il 27,5% del totale.

## **ANDAMENTO DEI MUTUI NEL 2018 – FACILE.IT E MUTUI.IT**

Il 2018 è stato un anno positivo sul fronte dei mutui, con tassi ancora su valori estremamente bassi e tutti i principali indicatori in crescita; è questo il quadro complessivo emerso dall'osservatorio che, analizzando un campione di oltre 40.000 domande di mutuo raccolte da gennaio a dicembre 2018, ha tracciato un bilancio dell'anno appena trascorso. Il primo dato positivo è quello relativo alle somme richieste, che nel 2018 sono aumentate: gli aspiranti mutuatari hanno cercato di ottenere, in media, 132.453 euro, vale a dire il 3,3% in più rispetto al 2017. All'aumento dell'importo medio richiesto ha corrisposto, seppur in misura più limitata, una crescita delle somme effettivamente

concesse; il taglio medio erogato dagli istituti di credito nel corso dello scorso anno è stato pari a 128.886 euro (+0,5% rispetto al 2017). Altro dato positivo è quello relativo al Loan To Value (LTV), vale a dire la percentuale del valore dell'immobile che si cerca di finanziare tramite mutuo: questo parametro è passato dal 61% del 2017 al 69% del 2018 per ciò che riguarda le richieste e dal 60% al 65% per quanto concerne gli erogati. Segnale di una politica meno rigida da parte delle banche su cui ha senza dubbio avuto un ruolo importante anche il Fondo Garanzia Prima Casa, che ha permesso lo scorso anno a numerosi istituti di credito di finanziare operazioni di acquisto con LTV elevato, anche fino al 100%; da capire quali saranno, nel 2019, gli effetti dell'assenza di questo importante strumento di accesso al credito. Leggermente maggiore è anche l'età media dei richiedenti (passata da 40 a 41 anni), mentre è rimasta stabile la durata media dei piani di ammortamento richiesti (poco più di 22 anni). Dal punto di vista dei tassi gran parte del 2018 è stato caratterizzato da un livello estremamente basso degli indici, sia fissi che variabili, condizione garantita dalla sostanziale stabilità di Eurirs ed Euribor (i parametri che guidano l'andamento, rispettivamente, dei mutui fissi e variabili). A partire dal mese di ottobre, però, per quanto riguarda le nuove richieste di mutui a tasso fisso di lunga durata, qualcosa è cambiato e alcuni istituti di credito hanno iniziato a ritoccare verso l'alto i loro spread (e quindi il tasso finale per il cliente) con incrementi nell'ordine dei 20 punti base. Anche i nuovi mutui erogati a tasso variabile, in alcuni casi, hanno visto un lieve rialzo degli spread bancari applicati, ma su queste operazioni di finanziamento l'incremento è stato più limitato e, quando presente, comunque inferiore ai 10 punti base. Il trend registrato negli ultimi mesi del 2018 si è confermato anche nel 2019: durante i primi giorni del nuovo anno alcuni istituti di credito hanno nuovamente ritoccato verso l'alto, con aumenti sempre nell'ordine dei 10-20 punti base, gli spread applicati ancora una volta ai nuovi mutui a tasso fisso di lunga durata, aumenti che, però, sono stati mitigati, almeno in parte, dal calo dell'Eurirs. Importante notare come alcuni istituti di credito, in controtendenza, abbiano invece approfittato del contesto per adottare strategie commerciali più espansive, scegliendo di mantenere inalterati i loro spread. Secondo l'analisi anche per il 2018 il tasso fisso si conferma re indiscusso del mercato italiano dei mutui, con ben otto aspiranti mutuatari su dieci che si sono orientati verso questa tipologia di finanziamento (erano il 73% nel 2017). Interessante notare, inoltre, come nei mesi compresi tra luglio e dicembre la percentuale di richiedenti mutuo a tasso fisso sia ulteriormente salita, sfondando il muro dell'80% e raggiungendo il suo picco a novembre (87%). Dati che riflettono con chiarezza come le note vicende legate all'aumento dello spread Btp-Bund e le tensioni dei mercati abbiano spinto molti aspiranti mutuatari a rifugiarsi nel tasso fisso. Una scelta che però, almeno nel breve periodo, potrebbe rivelarsi poco premiante se si considera che, dati alla mano, il tasso variabile consente, a parità di cifra erogata, ancora importanti risparmi sulla rata. Anche per il 2018 le surroghe hanno avuto un peso importante sul totale delle richieste: dai dati raccolti emerge che circa un mutuo su quattro (sia considerando i richiesti, sia gli erogati), erano legati a questa finalità, con un picco registrato nei mesi di maggio e giugno (27%). Il dato più significativo, però, emerge analizzando i valori relativi alle richieste degli ultimi mesi dello scorso anno, caratterizzati da un calo sensibile delle surroghe: a novembre la percentuale è scesa al

19,5% mentre a dicembre si è toccato il valore minimo del 2018, 16,6%, percentuale confermata anche dai primi dati parziali registrati nel 2019.

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

Dopo la flessione registrata a ottobre, a novembre 2018 si stima un contenuto aumento (+0,2%), rispetto al mese precedente per l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni. Nella media del trimestre settembre-novembre la produzione nelle costruzioni diminuisce dello 0,7% rispetto al trimestre giugno-agosto. Sia l'indice grezzo, sia l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 21 come a novembre 2017), mostrano una flessione dello 0,1% rispetto a novembre 2017. Una moderata crescita si osserva nella media dei primi undici mesi del 2018 nel confronto con lo stesso periodo del 2017, con un aumento dell'1,6% per l'indice grezzo e dell'1% per l'indice corretto per gli effetti di calendario.

### **PERMESSI A COSTRUIRE – ISTAT**

Nel II trimestre del 2018 si stima che i permessi a costruire relativi al comparto residenziale registrino, al netto della stagionalità, una diminuzione congiunturale del 2% per il numero di abitazioni e un lieve incremento per la superficie utile abitabile (+0,4%). La superficie in fabbricati non residenziali cala in misura rilevante (-18,6%), confrontandosi tuttavia con il livello destagionalizzato particolarmente elevato raggiunto nel I trimestre dello scorso anno. I risultati negativi registrati nel II trimestre del 2018 collocano la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, poco al di sotto della soglia delle 13mila unità, mentre la superficie non residenziale, pur perdendo quasi 0,8 milioni di mq nel trimestre, rimane su livelli relativamente elevati. La superficie utile abitabile, con 1,17 milioni di metri quadri, mantiene nel II trimestre 2018 un livello quasi invariato rispetto a quello del trimestre precedente. In termini tendenziali, nel II trimestre del 2018 continua la dinamica positiva del numero di abitazioni rilevata per i nuovi fabbricati (+1,3%), anche se in forte rallentamento rispetto al trimestre precedente; un analogo andamento caratterizza la superficie utile abitabile (+5,1%). L'edilizia non residenziale continua, nel II trimestre 2018, ad essere caratterizzata da una crescita tendenziale molto robusta (+24,9%), ma in decelerazione rispetto a quella del I trimestre.

### **BONUS RISTRUTTURAZIONI E MERCATO IMMOBILIARE – TECNO CASA E TECNORETE**

I bonus fiscali per la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione energetica sono stati prorogati anche per il 2019. Da quando sono stati introdotti hanno dato una mano al mercato immobiliare, soprattutto negli anni della crisi: le tipologie usate hanno subito un importante ribasso dei prezzi (dal 2008 si parla di una perdita di valore del 38,6%), che le ha rese appetibili grazie proprio agli incentivi fiscali che hanno consentito la personalizzazione dell'investimento immobiliare. La detrazione è pari al 50% per gli interventi di ristrutturazione e al 65% per quelli di riqualificazione energetica. Interessanti, a questo proposito, i dati del Cresme pubblicati recentemente, secondo cui la crescita degli investimenti veicolati dai bonus edilizia sono cresciuti del 170%. E tra le regioni

che hanno fatto maggiore ricorso agli incentivi fiscali per la ristrutturazione e la riqualificazione edilizia c'è la Lombardia, seguita da Emilia Romagna e Veneto. Questi dati non fanno altro che confermare la crescita dell'attenzione dei potenziali acquirenti allo stato manutentivo e all'efficienza energetica dell'immobile. L'analisi delle compravendite, realizzate attraverso le agenzie del gruppo Tecnocasa e Tecnorete, ha evidenziato che il 79,3% di esse ha interessato tipologie usate, la restante parte le nuove costruzioni. Con il mercato in ripartenza anche le nuove costruzioni, che dalla crisi sono state penalizzate, hanno iniziato lentamente a essere riconsiderate, visti i prezzi più bassi, soprattutto nell'hinterland delle grandi città dove si era tanto costruito negli anni del boom. Infatti, l'analisi delle compravendite per queste ultime realtà evidenzia che il 22,5% delle operazioni ha interessato il nuovo; la percentuale scende nei capoluoghi di provincia dove si porta al 19% e nelle grandi città dove si attesta intorno al 18,6%. Rispetto al semestre precedente le percentuali relative al nuovo sono in leggero aumento in tutte le realtà, infatti anche le soluzioni nuove o ristrutturate di recente hanno comunque subito un ribasso dei prezzi che dal 2008 si aggira intorno al 31,6%, sette punti percentuali in meno rispetto all'usato. In diverse realtà poi, metropoli e non, si segnala una ripartenza prudente dei nuovi cantieri.

#### **RAPPORTO SEMESTRALE SULLE ASTE IMMOBILIARI – SOGEEA**

Torna a salire il numero delle case all'asta in Italia, aumentato del 21,8% in sei mesi. Stando al Rapporto semestrale sulle aste immobiliari diffuso dal Centro Studi Sogeea, le procedure attualmente in corso nel nostro Paese sono infatti 17.899 a fronte delle 14.701 rilevate a luglio 2018. Si tratta del primo incremento dopo un biennio di costante calo e il valore assoluto si mantiene comunque assai distante dal picco registrato all'inizio del 2017, quando gli immobili residenziali in vendita forzata ammontavano a 33.304 unità. Confermando il trend delle precedenti rilevazioni, la maggioranza delle abitazioni all'asta ha un prezzo iniziale di vendita assai contenuto: il 68% di esse non supera i 100.000 euro, quota che sale addirittura fino all'89,3% se si prendono in esame anche quelle comprese nell'intervallo tra 100.000 e 200.000 euro. Considerato che si tratta nella stragrande maggioranza di immobili appartenenti a cittadini che non sono riusciti a fare fronte a un impegno finanziario, di solito il mutuo per l'acquisto della prima casa, si conferma come gli anni della crisi abbiano colpito con particolare severità le fasce di reddito medio-basse, costrette in molti casi a sacrificare il bene-rifugio per eccellenza. Un quinto del totale delle case si trova in Lombardia (3.721), regione che ne conta di più con ampio margine rispetto a Sicilia (1.815), Lazio (1.671), Veneto (1.669) e Piemonte (1.562); si attestano al di sopra delle mille unità anche la Campania (1.096) e la Toscana (1.007); spiccano le 1.047 abitazioni in vendita a Catania, che precede Roma (935), Bergamo (856), Brescia (677), Torino (660), Pavia (645) e Padova (547).

### **Rassegna Stampa**

#### **Casa al restyling, il fisco è light**

Risparmio energetico

Data: 28/1/2019

Italia Oggi

### **Il mattone che verrà**

Cresce il mercato nelle città

Data: 26/1/2019

Milano Finanza

### **Mutui, ultima chiamata**

Il tasso fisso parte dall'1%

Data: 21/1/2019

Il Giornale

### **Previsioni Nomisma**

Mercato immobiliare 2019

Data: 21/1/2019

Homerating.It

### **Immobili all'asta**

La documentazione ipo-catastale

Data: 20/1/2019

Il Mattino

### **Casa, è il motore dello sviluppo**

Dati Confedilizia

Data: 18/1/2019

Italia Oggi

### **Crescono in media del 5%**

Dati Fimaa

Data: 17/1/2019

Italia Oggi

### **Stretta sullo sconto Imu per le locazioni**

Immobili e fisco

Data: 15/1/2019

Il Sole 24 Ore

### **Prima casa, a rischio gli aiuti sui mutui**

Le misure per le famiglie

Data: 14/1/2019

Il Sole 24 Ore

### **Nelle grandi città il 'nuovo' costa fino al 28% in più**

Statistiche grandi città

Data: 14/1/2019

Corriere della Sera/L'Economia

### **Aste, l'immobile trasferito 'libero' da gravami**

Aste immobiliari

Data: 13/1/2019

Il Mattino

### **Casa, prezzi ancora in calo**

Ma solo per l'usato

Data: 11/1/2019

MF

### **Case Peep**

Sanatoria sulle cessioni

Data: 11/1/2019

Il Sole 24 Ore

### **La ristrutturazione delle case usate vale un tesoro**

Di oltre 8 miliardi

Data: 10/1/2019

Il Giorno

### **Indagine 2018 sulle famiglie romane e il mercato immobiliare**

Indagine Bir

Data: 8/1/2019

Specchio Economico

### **Risparmio, facciamo le carte al mattone**

Immobili 2019

Data: 7/1/2019

Corriere della Sera/L'Economia

### **I consigli del 2019**

Per comprare casa

Data: 6/1/2019

Corriere della Sera

### **Immobiliare, in Italia ripresa delle vendite**

Ma prezzi fermi al palo

Data: 6/1/2019

Il Sole 24 Ore

### **Bonus verde e bus**

Nel nuovo 730

Data: 5/1/2019

Corriere della Sera

### **Gravi gli aumenti di Imu e Tasi**

Dati Confedilizia

Data: 3/1/2019

Italia Oggi

### **Casa bene rifugio, cifre da record per il mercato in Lombardia**

Dati Scenari Immobiliari

Data: 31/12/2018

Repubblica/Milano