



**ROMA 7 MARZO 2019**

**ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA**

**COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Compravendite, mercato positivo i primi 9 mesi 2018 – Agenzia delle Entrate
- Continua il divario tra prezzi e compravendite nel residenziale – Banca d'Italia
- Case: calma piatta sui prezzi: -0,1% a gennaio – Idealista.it
- Residenziale, canoni di locazione in rialzo – Tecnocasa
- Residenziale: quanti mq si possono acquistare con 200.000 euro? – Tecnocasa

**MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Barometro mutui – Crif
- Bussola Mutui: IV Trimestre 2018 – Crif e MutuiSupermarket.it
- Mutui, rientrano tassi e surroghe. Si stipula ancora a buone condizioni – MutuiOnline
- Aumenta la disponibilità di spesa per l'acquisto della casa – Tecnocasa

**NEWS**

- La ricchezza non finanziaria in Italia – Istat

## **ROMA 7 MARZO 2019: ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI**

L'esame si terrà il 7 Marzo 2019 presso Tecnoborsa,

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

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

Link: <http://www.tecnoborsa.it/esame-certificazione-valutatore-immobiliare-07-03-19>

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **COMPRAVENDITE, MERCATO POSITIVO I PRIMI 9 MESI 2018 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'agenzia delle Entrate ha diramato i dati sulle compravendite immobiliari dei primi nove mesi del 2018 e la crescita è confermata. Quindi, almeno dal lato delle transazioni, il periodo positivo continua con una crescita del 5,6% a livello nazionale (411.579). Un trend significativo dunque, trainato soprattutto dalla diminuzione dei prezzi e dai mutui ancora accessibili. Le grandi città vedono in testa Bari con un aumento dell'11,3%, a seguire Bologna con +7,1% e il capoluogo emiliano, nel III trimestre del 2018, segnala una crescita del 23,7% rispetto allo stesso trimestre del 2017, confermando così l'ottimo stato di salute del suo mercato. Milano (che dal 2013 non vede un segno negativo davanti alle transazioni), registra una crescita del +1,1% nei primi nove mesi del 2018, in seguito a una frenata registrata nel III trimestre del 2018 (-2,4% rispetto allo stesso trimestre del 2017). Anche i comuni non capoluogo mettono a segno una crescita del 6,2%, a conferma del fatto che anche le piccole realtà stanno riprendendosi sotto l'aspetto dei volumi. Questi dati sembrano confortare la previsione che, per tutto il 2018, le transazioni potrebbero anche aver superato quota 560 mila e i prezzi, già in leggero aumento nella prima parte dell'anno, cresceranno in modo contenuto anche per il 2019.

### **CONTINUA IL DIVARIO TRA PREZZI E COMPRAVENDITE NEL RESIDENZIALE – BANCA D'ITALIA**

Secondo l'indagine periodica sull'economia italiana nel 2018 prosegue l'inversione di proporzionalità tra vendite e prezzi e continua ad ampliarsi la forbice che nel settore residenziale intercorre tra le compravendite e i prezzi. Infatti, secondo il n.142 di febbraio 2019 del periodico "L'economia italiana in breve" di Banca d'Italia, il grafico sul mercato residenziale mostra nel III quadrimestre 2018 un ulteriore rialzo del dato che supera i 130 punti, riavvicinandosi al dato del 2011, prima che l'indice scendesse di 30 punti. Però, è inversamente proporzionale il dato dei prezzi che scendono ancora sotto i 100 punti.

### **CASE, CALMA PIATTA SUI PREZZI: -0,1% A GENNAIO – IDEALISTA.IT**

I prezzi delle abitazioni di seconda mano in Italia hanno registrato un calo dello 0,1% nel corso del mese di gennaio, attestandosi a 1.752 euro/m<sup>2</sup>, secondo l'ultimo indice dei prezzi dell'usato e il mattone segna un ribasso del 3,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Inizio d'anno all'insegna delle riduzioni per 11 delle 20 regioni italiane, con Valle d'Aosta (-4,2%), Liguria (-2,4%) e Puglia (2,2%), che segnano le maggiori battute d'arresto. In cambio, i maggiori incrementi si registrano in Veneto (3%), Basilicata (2,6%) e Friuli Venezia Giulia (1,2%) A livello di

valori nominali la Liguria è la regione con i prezzi delle case più elevati, con una media di 2.506 euro al metro quadro, seguita da Trentino Alto Adige (2.379 euro/m<sup>2</sup>) e Valle D'Aosta (2.347 euro/m<sup>2</sup>). All'opposto del ranking dei valori si trovano Calabria con 874 euro al metro quadro, Molise (1.016 euro/m<sup>2</sup>) e Sicilia (1.087 euro/m<sup>2</sup>). I prezzi in provincia presentano ancora una certa volatilità, come testimoniano le variazioni piuttosto marcate agli estremi della scala, dove si incontrano Viterbo (-5,6%), Savona (-5,2%) e Vercelli (-4,4%) ma anche Alessandria (7,2%), Matera (6,3%) e Belluno (6%), all'estremo opposto. Nonostante una lunga stagione di ribassi Savona (3.209 euro/m<sup>2</sup>), rimane in testa al ranking dei prezzi, seguita da Bolzano (3.190 euro/m<sup>2</sup>) e Firenze (2.697 euro/m<sup>2</sup>). Nella parte bassa della graduatoria passano da 17 a 20 le macroaree con valori che non superano i 1.000 euro al metro quadro, da Crotone (993 euro/m<sup>2</sup>) al fanalino di coda Biella, con 651 euro al metro quadro.

### **RESIDENZIALE, CANONI DI LOCAZIONE IN RIALZO – TECNOCASA**

Il mercato delle locazioni, dal 2008 ad oggi, ha messo in luce trend importanti in seguito al verificarsi della stretta creditizia, iniziata nel 2008, e al delinearsi di nuove tendenze sociali (primo fra tutti il fenomeno degli short rent), che hanno impattato su questo segmento del mercato immobiliare. L'ufficio studi sottolinea come il 2008 segna l'inizio della crisi immobiliare e la difficoltà di accesso al mutuo e sposta la domanda sulla locazione senza tensioni sui canoni, vista l'abbondante offerta esistente. Si va avanti così per otto anni fino al 2016 quando i canoni iniziano a risalire in seguito a una domanda più selettiva che premia gli immobili di qualità e alla contrazione dell'offerta con l'avvento sul mercato degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione residenziale e questa tendenza si conferma anche oggi. Dunque, nel 2008 i canoni di locazione hanno registrato un ribasso generalizzato e si tratta dell'anno in cui la stretta creditizia inizia a rallentare il mercato delle transazioni immobiliari, determinando un aumento di domanda di immobili in affitto. Nonostante questo i canoni diminuiscono, perché c'è ancora tanta offerta sul mercato e perché i proprietari sono propensi a ribassarli. Si intravede anche un altro cambiamento: i potenziali inquilini sono sempre più attenti alla qualità dell'immobile da affittare, prediligendo quelli in buono stato e quelli ben arredati; questo sempre grazie anche all'abbondante offerta immobiliare presente sul mercato. Nel 2009 si confermano le tendenze finora descritte. Nel 2010 in alcune grandi città l'aumento della domanda si fa sentire sui valori, stabilizzandoli: i proprietari delle abitazioni diventano selettivi nella scelta dell'inquilino, temono eventuali morosità. Questa tendenza continuerà anche nel 2011 e nel 2012. Nel 2013 i canoni di locazione si abbassano ulteriormente diminuendo del 4% e le motivazioni si racchiudono in un aumento dell'offerta, nella diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e nella volontà dei proprietari di andare incontro agli inquilini 'affidabili' ribassando i canoni; aumenta la rigidità ad affittare un immobile da parte dei proprietari che vogliono sempre più garanzie. Nel 2014 i canoni di locazione sono ancora in discesa a causa della diminuita disponibilità di spesa dei potenziali inquilini e dall'aumentata offerta sul mercato di immobili in affitto ma il secondo semestre vede un lieve rialzo dei canoni di locazione in alcune aree delle grandi città. La maggioranza di coloro che cerca casa in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale, insieme a chi si trasferisce per lavoro e per motivi di studio; il

contratto più praticato è quello a canone libero ma aumenta l'appeal del contratto a canone concordato, grazie anche alla cedolare secca agevolata, e in alcune città come Verona e Bologna prevale sulle altre tipologie contrattuali. Nel 2015 i canoni di locazione nelle grandi città hanno segnato una diminuzione dello 0,8% per i monolocali, dello 0,5% per i bilocali e un aumento dello 0,3% per i trilocali. Non si riscontrano importanti cambiamenti rispetto all'anno precedente se non un lieve aumento dei canoni di locazione nel secondo semestre del 2015; invece, è importante sottolineare anche per questo anno un incremento del ricorso al canone concordato (20,3% dei contratti stipulati attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa). Nel 2016 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +0,8% per i monolocali, +1,2% per i bilocali e +1,2% per i trilocali. Su tutte le tipologie, per la prima volta, si vede un segnale positivo, attribuibile prevalentemente a una diminuzione dell'offerta immobiliare e a una migliore qualità della stessa. Quello che è cambiato sensibilmente col tempo è l'utilizzo del canone concordato che, a livello nazionale, si è attestato intorno al 27,2%, trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini (in un anno è passato dal 20,3 % del secondo semestre del 2015 al 27,2% dello stesso periodo del 2016). Nel 2017 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +3,6% per i monolocali, +3 per i bilocali e +2,7% per i trilocali. Tra le motivazioni la riduzione dell'offerta sul mercato (soprattutto in quelle realtà dove sta crescendo il fenomeno degli affitti turistici) e la migliore qualità della stessa. Abbastanza invariata, nell'anno, la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 56,8% cerca la casa principale, il 37,2% lo fa per motivi legati al lavoro e il 6% per motivi legati allo studio. In lieve aumento la componente lavorativa e in ribasso la percentuale di chi ricerca la casa in affitto per scelta abitativa e una conseguenza di quanto detto è la crescita del contratto a canone transitorio che passa da 13,7% del 2016 a 16,9% nel 2017; anche il canone concordato è in aumento portandosi a 27,3%. Nel primo semestre del 2018 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +1,1% per i monolocali, +1,4% per i bilocali e +1,2% per i trilocali e su tutte le tipologie si vede un segnale positivo. Tra le città che hanno registrato l'aumento dei canoni più elevato ci sono Bologna (+5,5%, +2,6% e +4,1%) e Milano (+2,7%, +2,5% e +2,6%). Il fenomeno degli affitti turistici continua a far sentire i suoi effetti in alcune realtà come Bologna e Firenze, contribuendo alla riduzione dell'offerta di immobili destinati alla locazione residenziale. Abbastanza invariata la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 61,4% sceglie la locazione perché non può o non vuole comprare, il 36,1% lo fa per motivi legati al lavoro e il 2,5% per motivi legati allo studio. Si segnala l'ulteriore crescita del contratto a canone concordato che è ora al 29,1%, trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini: nel 2014 era al 13,9%. L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 41,4% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 39,7% è rappresentato da single, mentre le tipologie più affittate sono i bilocali (36,7%) e, a seguire, i trilocali (33,1%).

#### **RESIDENZIALE: QUANTI MQ SI POSSONO ACQUISTARE CON 200.000 EURO? – TECNOCASA**

L'Ufficio Studi ha realizzato questa analisi prendendo a riferimento il valore medio della tipologia immobiliare "medio usato" rilevato nel I semestre del 2018 (sono quindi esclusi i top prices). Sono state considerate tutte le dieci grandi città ed è risultato che la metropoli nella quale si compra

l'appartamento più piccolo è Roma, dove con 200.000 mila euro si può acquistare un'abitazione di 67 mq, conseguenza di un prezzo medio che si attesta su 2.966 € al mq; se poi si volesse vivere nel centro della Capitale bisognerebbe accontentarsi di una casa di soli 38 mq; a seguire Milano che, con la stessa cifra a disposizione, offre la possibilità di avere qualche metro quadro in più rispetto alla Capitale, e cioè 70 mq; il terzo posto fra le città più costose spetta a Firenze dove con 200.000 euro si acquista in media un immobile di 76 mq, che diventano 59 mq in centro. Se poi si desiderasse comprare casa a Napoli, la media della città è di 93 mq mentre più economiche in assoluto, quindi con la possibilità di avere un immobile più spazioso, sono Palermo e Genova che, avendo rispettivamente un prezzo medio di 1.160 e 1.200 € al mq, permettono di acquistare ben 172 e 167 metri quadrati.

## **MUTUI**

### **BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA**

In dicembre 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% su base annua (2,3% in novembre). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,7% (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono cresciuti dell'1,3% (1,1% in novembre). I depositi del settore privato sono cresciuti del 2,6% su base annua (3,3% nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 12,5% (era diminuita del 17,2% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 34% su base annua (-25,3% in novembre), 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 2,26% (2,27% in novembre); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,78%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,48% (1,5% in novembre); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,94%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,15%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,36%.

### **BAROMETRO MUTUI – CRIF**

Il 2019 si apre con il rallentamento delle richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane, registrate sul Sistema di Crif, con un calo complessivo del -6,4% rispetto al mese di gennaio 2018. Il dato relativo al primo mese dell'anno dà continuità alla flessione complessivamente rilevata nel 2018 (-0,6%), ascrivibile primariamente al ridimensionamento dei mutui di sostituzione. A mitigare la performance negativa delle richieste si segnala la crescita dell'importo medio, che fa segnare un +1,9% per attestarsi a 128.124 euro. Relativamente alla distribuzione per fasce di importo, a gennaio le richieste di mutuo si sono concentrate prevalentemente nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,1% del totale. Da segnalare come la classe al di sotto dei 75.000 euro, dove tipicamente si

concentrano i mutui di sostituzione, rappresenti una quota pari al 25,6% sul totale. Per quanto riguarda invece la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, anche nel mese di gennaio le preferenze delle famiglie italiane sembrano confermate rispetto alle precedenti rilevazioni: la classe compresa tra i 16 e i 20 anni si aggiudica la quota maggiore, pari al 24,7% del totale (seppur in calo di -0,5 punti percentuali rispetto al gennaio 2018), seguita dalla fascia tra i 26 e i 30 anni, con il 24,1%. Per quanto riguarda i dati relativi alla distribuzione delle richieste in relazione all'età del richiedente, la fascia compresa fra i 35 e i 44 anni rimane maggioritaria, con una quota pari al 34,1% 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 28,6% delle richieste.

#### **BUSSOLA MUTUI: IV TRIMESTRE 2018 – CRIF E MUTUISUPERMARKET.IT**

Continua il progressivo recupero del comparto delle compravendite immobiliari: nel III trimestre 2018 la crescita registrata è pari al +6,7%, in accelerazione rispetto al 5,6% e al 4,3% del II e del I trimestre 2018. Il miglioramento della situazione finanziaria delle famiglie, abbinato a condizioni di mercato ancora molto favorevoli – sia per quanto riguarda il prezzo al mq delle abitazioni sia per gli spread di offerta sui mutui – spingono la progressiva ripresa delle compravendite immobiliari, trainando di conseguenza le nuove erogazioni di mutui. Lo scenario sui prossimi mesi rimane a ogni modo incerto e il delinearsi con maggiore chiarezza di diverse variabili chiave di tipo economico e finanziario potrebbe indurre privati e famiglie a seguire un approccio più cauto e a posticipare decisioni relative a un investimento importante come quello sulla casa. Nel complesso continua a giocare a favore di una accelerazione delle nuove erogazioni di mutuo il livello particolarmente favorevole degli spread di offerta. Dopo una stabilizzazione ai minimi livelli storici durante i primi 9 mesi dell'anno, i migliori spread di offerta nel IV trimestre 2018 e a inizio 2019 crescono mediamente di uno 0,20%, sia per mutui a tasso variabile che fisso. Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread a gennaio 2019 per mutui a tasso variabile si posizionano allo 0,9% e per i mutui a tasso fisso si attestano attorno allo 0,2%. Con riferimento ai mutui a tasso fisso la riduzione degli indici IRS (-0,2% fra ottobre 2018 e gennaio 2019), ha continuato a sostenere la scelta dei consumatori verso il tasso fisso, che nel IV trimestre 2018 ha spiegato circa il 68% del totale preferenze: sicurezza e rischio zero per il cliente e per le banche sono una buona opportunità per fidelizzare i nuovi mutuatari sul lungo termine. Questa situazione di spread particolarmente appetibili tiene alto l'interesse di privati e famiglie nei confronti delle nuove operazioni di surroga che transitano in particolare sul canale Internet. Il peso delle richieste con questa finalità arriva a spiegare circa il 34% del totale delle richieste raccolte su Internet (canale che rappresenta una vera e propria cartina tornasole per questo segmento), leggermente in crescita rispetto a un'incidenza del 33% rilevata nel III trimestre 2018, seppure ancora ben al di sotto dei picchi degli anni precedenti. Sul fronte delle compravendite residenziali i dati dell'Agenzia delle Entrate confermano un comparto immobiliare in progressiva accelerazione, con un aumento trimestre su trimestre: +4,3% nel I trimestre 2018, +5,6% nel II e +6,7% nel III. La crescita del numero delle compravendite

residenziali nei primi tre trimestri si porta quindi a un complessivo +5,6% rispetto ai primi tre trimestri 2017. Si consolida dunque l'espansione del mercato immobiliare, in atto da oltre quattro anni consecutivi, favorita anche da valori di mercato ancora molto attraenti. A questo riguardo, una indicazione particolarmente interessante arriva anche dall'andamento dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia del mutuo, che nel IV trimestre 2018 segnano una lieve contrazione pari al -0,4%. In particolare, gli immobili nuovi registrano una dinamica positiva con un +2% delle loro quotazioni rispetto al IV trimestre 2017, mentre il prezzo/mq degli immobili usati mostra dinamiche meno positive segnando un -0,9%. A livello di anno, nel 2018 il prezzo/mq degli immobili diminuisce complessivamente del -1,4% rispetto al 2017. Più in particolare, il prezzo/mq degli immobili nuovi cresce nel 2018 del +3% rispetto al 2017, mentre il prezzo/mq degli immobili usati cala segnando un -1,5%. Analizzando il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia sul periodo 2010/2018 emerge, dunque, una contrazione media dei prezzi pari al -23,2%. Sul fronte delle nuove erogazioni di mutui le dinamiche di ripresa del settore immobiliare spingono la ripartenza delle operazioni di finanziamento con finalità acquisto casa e, quindi, la crescita del mercato dei mutui nel suo complesso. Gli ultimi dati Banca d'Italia confermano la dinamica positiva di crescita del mercato dei mutui e registrano nel III trimestre 2018 un incremento dei nuovi flussi di mutui erogati pari al +10%, in accelerazione rispetto al +7,6% del II trimestre e -6,2% del I trimestre 2018. Analizzando invece l'andamento delle richieste di mutui e surroghe nel corso del 2018, si registra una leggera flessione rispetto all'anno precedente pari al -0,6%, ascrivibile al rallentamento dei mutui di sostituzione a fronte di una dinamica positiva delle richieste di nuovi mutui con finalità di acquisto.

#### **MUTUI, RIENTRANO TASSI E SURROGHE. SI STIPULA ANCORA A BUONE CONDIZIONI – MUTUI ONLINE**

Torna la calma sul mercato dei mutui, che nei mesi scorsi avevano sofferto la congiuntura di fatti importanti: le tensioni sullo spread, la fine del programma di Quantitative easing e l'atteso aumento del costo del denaro da parte della Bce. Quello che emerge dalle rilevazioni dell'Osservatorio (dati al 31 gennaio), è un quadro con importanti novità su vari fronti. La prima riguarda i tassi fissati dalla Bce ai quali si agganciano i nostri tassi di interesse: l'Euribor, fermo a segnare -0,31% (tasso a 3 mesi) e -0,37% (tasso a 1 mese), e l'Eurirs, che registra il valore più basso dal 2016 (minimo storico 1,01%), 1,30% a gennaio il tasso a 20 anni, contro l'1,51% dell'ottobre scorso. Inoltre, dopo l'accelerazione di fine 2018, la richiesta di surroghe cala al 35,4%. Risale così al 53,8% la domanda di nuovi mutui (era il 42,5% un anno fa) e torna a stabilire un equilibrio importante per la ripresa del mercato. L'effetto non si è ancora riflesso sulle erogazioni, dove l'acquisto prima casa (45,8%), segna un perfetto equilibrio con il 45,9% delle surroghe. Interessante è anche un primo, seppur leggero, ridimensionamento del fenomeno tasso fisso, all'80,9% per la domanda (84,3% lo scorso trimestre) e all'88,2% per le erogazioni (89,3% a fine 2018). E' presto per dire se possa rappresentare un inizio di rimonta per il tasso variabile, ma certamente influisce la prospettiva di allungamento dei tempi di possibili rialzi del costo del denaro. Altro dato rilevante è l'importo medio dei mutui erogati: 133.089 euro contro 126.879 euro del IV trimestre 2018; sostanzialmente stabile, invece, l'importo medio richiesto, ora a 131.397 euro rispetto ai 131.526 euro del trimestre

precedente. Stabili i dati sulle classi di importo, dove prevale ancora la fascia 50.000-100.000 euro con il 36,1% delle richieste, mentre per le erogazioni è la classe oltre i 200.000 euro a registrare un rialzo importante: quasi 4 punti in più rispetto al trimestre precedente, il 13,3% del totale del campione rilevato. Le rilevazioni sui mutui di questa prima parte dell'anno riservano ancora altre novità: è questa volta il caso delle durate dei mutui che – rispetto all'ultimo trimestre 2018 – vedono crescere l'intervallo dei 30-40 anni di quasi 2 punti percentuali (25,5%). Stesso aumento si registra dal lato delle erogazioni, con la classe di durata più lunga che guadagna 2,2 punti percentuali e arriva a coprire il 19,1% dei mutui concessi. Infine, c'è un'evidenza importante sulla percentuale di valore finanziato dell'immobile: le banche hanno concesso in questi primi mesi del 2019 il 34,7% di finanziamenti con Loan-to-value compreso tra il 70 e l'80%, esattamente l'8% in più del trimestre precedente. Quanto costa oggi il mutuo più conveniente? A queste nuove condizioni l'allarme aumento mutui sembra essere rientrato e un nuovo finanziamento a tasso variabile a 20 anni alle migliori condizioni (quelle in cui si chiede entro il 50% del valore dell'immobile), vede una rata mensile di 444 euro al tasso dello 0,65% e Taeg (Tasso annuo effettivo globale, che comprende interessi ed eventuali spese accessorie), dello 0,69%. Il miglior fisso ha invece un Tan dell'1,10% e un Taeg dell'1,44%, con una rata di poco superiore, 464 euro (simulazione del 6 febbraio 2019 su un impiegato di 35 anni residente a Milano, che richiede 100.000 euro per il valore di un immobile di 200.000 euro)

#### **AUMENTA LA DISPONIBILITÀ DI SPESA PER L'ACQUISTO DELLA CASA – TECNO CASA**

Aumenta la disponibilità di spesa per l'acquisto della casa a gennaio 2019. E' quanto emerge da un'analisi che ha evidenziato come rispetto a sei mesi fa è aumentata la percentuale di chi destina un capitale più elevato all'acquisto della casa, anche in seguito alla ripresa dei prezzi che sta interessando alcune grandi città. La maggiore concentrazione della disponibilità di spesa si rileva ancora nella fascia più bassa, fino a 119 mila euro (27,5%). Segue con il 24,3% la fascia tra 120 e 169 mila euro e, infine, quella compresa tra 170 a 249 mila euro con il 21,6%. Rispetto alla media delle grandi città si discostano Roma e Milano, dove la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila euro: 24,4% per Roma e 23% per Milano (inoltre, Milano, rispetto a sei mesi fa, compie un salto in questa fascia di spesa più elevata); Firenze con una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila euro (34,9%); Bologna, dove incide maggiormente la fascia di spesa tra 120 e 169 mila euro con il 33,3%. Nelle altre grandi città, Bari, Genova, Napoli, Palermo, Torino e Verona la disponibilità di spesa resta concentrata nella fascia di spesa inferiore a 120 mila euro.

#### **NEWS**

##### **LA RICCHEZZA NON FINANZIARIA IN ITALIA – ISTAT**

Nel 2017 il valore dello stock di attività non finanziarie possedute dall'insieme dei settori istituzionali in Italia è pari a circa 9.505 miliardi di euro. Lo stock di attività non finanziarie è costituito per il 60% da immobili residenziali e per il 24% da immobili non residenziali. Gli altri beni



di capitale fisso, materiale e immateriale, rappresentano meno del 10%. Le scorte pesano circa il 4%, i terreni coltivati meno del 3% del totale. Continua a crescere la quota del patrimonio residenziale detenuto dalle famiglie, che nel 2017 rappresenta più del 92% del valore residenziale complessivo, di cui 81% relativo alle unità residenziali utilizzate come abitazione principale o seconde case e 11% costituito da unità detenute dalle famiglie prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione.

La discesa dei prezzi sul mercato immobiliare residenziale, che prosegue dal 2012, ha indotto un'ulteriore contrazione del valore della ricchezza abitativa (-1,4% in media annua nel periodo 2011-2017), ma tale dinamica risulta tuttavia in rallentamento: -0,8% nel 2017, da -1,3% nel 2016. Il patrimonio non residenziale è detenuto per circa il 55% dalle Società non finanziarie, per circa il 30% dalle Famiglie produttrici e per l'11% dalle Amministrazioni pubbliche. Nel 2017 lo stock degli altri beni di capitale fisso diversi dagli immobili è detenuto per circa il 76% dalle Società non finanziarie, per quasi il 14% dalle Amministrazioni pubbliche e per il 10% dalle famiglie. Le Società non finanziarie sono anche proprietarie del 93% delle scorte. Lo stock di terreni coltivati è per quasi il 90% di proprietà delle famiglie. Negli ultimi due anni si osserva una leggera ripresa del valore dello stock di beni durevoli delle famiglie, dopo la contrazione registrata nel triennio precedente.

## **Rassegna Stampa**

### **Caro affitto vince Zurigo**

Monolocali in Europa

Data: 15/2/2019

Corriere della Sera

### **Aste: tra i vantaggi la possibilità di comprare col mutuo**

Aste immobiliari

Data: 14/2/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **Mutui casa misti**

Interessi passivi cumulabili a tempo

Data: 13/2/2019

Il Sole 24 Ore

### **Con l'eco-casa**

C'è il mutuo a doppio sconto

Data: 11/2/2019

Corriere della Sera/L'Economia

### **Seconde case**

Aumentano gli stranieri

Data: 11/2/2019

Il Sole 24 Ore

### **Le città che accelerano**

Dati Nomisma

Data: 9/2/2019

Milano Finanza

### **Que doit-on legittiment attendre**

D'un bon agent immobilier?

Data: 9/2/2019

Le Figaro

### **Come sempre pagherà la casa**

Dati Confedilizia

Data: 9/2/2019

Il Giornale

### **Casa, immobili e condominio in pillole**

Linee guida Abi, Tecnoborsa

Data: 9/2/2019

Tempostretto.it

### **Prezzi immobili, altro calo del 5%**

Dati del Notariato

Data: 6/2/2019

Italia Oggi

### **Analisi del mercato immobiliare**

Linee guida UNI/PdR 53:2019

Data: 5/2/2019

Agendatecnica.it

### **Agenti, geometri e consulenti**

Oltre 2.100 offerte nel mattone

Data: 5/2/2019

Corriere della Sera

### **Come farsi pagare la ristrutturazione**

E risparmiare sulla bolletta elettrica

Data: 4/2/2019

La Stampa

### **Case, l'asta non conosce crisi**

Il 76% avviene per esecuzione dovuta a pignoramento

Data: 4/2/2019

Italia Oggi/Sette

### **Colpo di coda nell'immobiliare**

Gap ridotto grazie agli investimenti dell'ultimo trimestre

Data: 4/2/2019

Italia Oggi/Sette

### **Compriamo sempre più case ma valgono sempre di meno**

Costruttori in rivolta

Data: 2/2/2019

Libero

### **Nel cuore di Aosta una nuova sede**

Citazione Tecnoborsa

Data: 31/1/2019

Valledaostaglocal.it