



L'INDAGINE 2019 SULLE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA': TRANSAZIONI E MUTUI — CSEI **TECNOBORSA**

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Rapporto mercato non residenziale: I trimestre 2019 – Agenzia delle Entrate (**OMI**)

MUTUI

- Monthly Outlook – Abi
- Andamento mutui immobiliari nel I trimestre 2019 – Crif
- L'andamento delle richieste di mutui e surroghe a maggio – Crif
- Rapporto Mutui: maggio 2019 – MutuiOnline.it

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Tecnologie, app, format e servizi per innovare l'esperienza abitativa – Cdv Conference Management

L'INDAGINE 2019 SULLE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA': TRANSAZIONI E MUTUI — CSEI **TECNOBORSA**

Dall'Indagine biennale 2019 sulle sei maggiori città italiane effettuata dal Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** è emerso che nel biennio 2017-2018 ben il 6,7% delle famiglie intervistate ha acquistato un'abitazione e la città più attiva è stata Roma – come già nell'Indagine 2017. Come sempre la motivazione principale è il desiderio di risiedere in una casa di proprietà – e anche questo valore è sostanzialmente allineato con quello del 2017 – con Roma e Napoli ai primi posti. Dall'analisi delle caratteristiche dell'immobile acquistato è risultato che i tagli preferiti sono stati quelli che vanno dai 71 ai 100 mq, pur se in discesa rispetto alle due rilevazioni precedenti, mentre quelli fra i 36 e i 70 mq continuano a registrare un trend crescente. Inoltre, gli acquirenti hanno preferito prendere abitazioni già ristrutturate o abitabili, lasciando come fanalino di coda quelle da ristrutturare. Passando alle vendite, è emerso che il valore è allineato a quello degli acquisti poichè il 6% delle famiglie ha affermato di aver venduto una casa, valore che conferma il trend positivo superando il massimo storico della rilevazione precedente – con Torino e Milano in testa. Le case più vendute sono state le abitazioni principali, fenomeno in crescita dopo essere sceso nell'analisi svolta sulle sei grandi città nel 2017 – e anche questa volta sono guidate da Roma – ma è leggermente in rialzo la quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità – con Milano in testa – mentre a Torino le famiglie hanno pensato maggiormente a una seconda casa vacanze. Per quanto concerne la richiesta di mutuo da parte di chi ha acquistato si è riscontrato che il 57,7% degli acquirenti vi ha fatto ricorso e nel 66% dei casi si è trattato di famiglie residenti a Roma, seguite dal 65,5% di Palermo, mentre le altre città seguono con un po' più di distacco. Infine, andando a sondare le transazioni previste per il biennio in corso 2019-2020 il 2,2% degli intervistati ha manifestato l'intenzione di acquistare un'abitazione, il che fa ben sperare per il proseguimento del trend positivo del mercato. Anche in questo caso la motivazione principale rimane di gran lunga il desiderio di comprare una casa in cui vivere e la città più attiva dovrebbe essere Genova col 3,1%, seguita a pari merito da Roma e Milano col 2,8%. Spostando l'analisi sull'offerta futura qui il valore sale al 3% ma Roma si distacca nettamente da questa media col suo 4,9% e la motivazione principale è quella di vendere per ricomprare una prima casa più confortevole mentre nelle altre città sembra essere prevalente l'esigenza di smobilitare denaro, anche se il valore è più basso rispetto a quello delle due Indagini precedenti.

<http://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2019-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-sei-grandi-citta-transazioni-mutui>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

RAPPORTO MERCATO NON RESIDENZIALE: I TRIMESTRE 2019 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

È ancora in crescita il mercato del settore terziario-commerciale, con un tasso tendenziale nel I trimestre del 2019 pari a +5,9% che sostanzialmente replica il buon risultato rilevato nell'ultimo trimestre del 2018. In questo trimestre sono state circa 23 mila le unità compravendute (in termini di NTN) e il dato destagionalizzato del NTN ha oramai raggiunto il livello di fine 2011. Disaggregando l'analisi per macroaree territoriali si evidenzia una dinamica espansiva diffusa, con

tassi tendenziali che oscillano tra il +0,7% delle Isole e il +12,1% del Nord-Est. Il Nord-Ovest, macroarea che da sola rappresenta circa il 30% del mercato nazionale, si mantiene in campo positivo realizzando come nel precedente trimestre una crescita del 5,3%. L'espansione continua a essere più marcata nei Comuni minori che crescono in tutte le macroaree, raggiungendo un tasso aggregato nazionale di +6,4%; i capoluoghi di provincia rimangono in campo positivo, +4,8%, e consolidano la crescita riavviata nel precedente trimestre. Per i Comuni capoluogo l'unica area in calo, anche più marcata del precedente trimestre, è il Sud, -3,9% (era -1,9% nel IV trimestre del 2018). Entrando nello specifico il settore produttivo, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con 2.529 unità compravendute nel I trimestre del 2019 raggiunge sostanzialmente gli stessi volumi scambiati nel I trimestre del 2018, quando si osservarono 2.521 NTN (+0,3%). Sviluppando l'analisi sulla base delle macroaree territoriali, si può osservare un andamento ancora decisamente positivo nel Nord-Est (+7,5%), nuovamente positivo nelle Isole (+71,9%) e negativo nelle altre aree, con il picco delle perdite nell'area del Centro (-12,5%).

Disaggregando poi il settore per classi di rendita, si osserva un'espansione che supera il 10% per le due classi con rendita minore (fino a 500 euro), contrapposta alla flessione dei volumi di scambio delle unità con rendita oltre 500 euro (più accentuata al crescere della classe di rendita) che coinvolgono oltre il 75% del totale delle compravendite. Nel I trimestre 2019 risulta in calo il numero di scambi per il settore produttivo agricolo (AGR), corrispondente alla categoria catastale D/10. Il calo è interamente dovuto al risultato decisamente negativo registrato nell'area del Nord-Ovest (-24,3%) che da sola rappresenta circa il 20% del mercato nazionale; ad esso si contrappongono i tassi positivi rilevati in tutte le altre aree. Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato un volume di compravendite pari a 13.491 NTN, confermando la dinamica tendenziale positiva del semestre precedente, +4,3% (era +7,8%); quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartiene alle categorie catastali del gruppo F.

MUTUI

MONTHLY OUTLOOK – ABI

Dai dati al 31 maggio 2019, emerge che i prestiti a famiglie e imprese registrano una crescita su base annua pari all'1%. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti 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 ad aprile 2019, si conferma la crescita del mercato dei mutui. L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,5% su base annua. Sempre ad aprile 2019, a seguito della riduzione della domanda di finanziamenti – nonostante tassi di interesse che permangono su livelli storicamente bassi – per i prestiti alle imprese si registra una riduzione dello 0,6% su base annua. A maggio 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 1,84% (1,86% ad aprile 2019, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,46% (1,46% anche il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,58% (2,59% 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), ad aprile 2019 si sono attestate a 32,7 miliardi di euro, in forte calo rispetto ai 50,9 miliardi di aprile 2018 (-18 miliardi pari a -36%) e ai 77,4 miliardi di aprile 2017 (-44,8 miliardi pari a -58%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 56 miliardi (pari a -63,3%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,87% ad aprile 2019 (era 2,96% ad aprile 2018, 4,43% ad aprile 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, a maggio 2019 risulta pari a 201 punti base (201 punti base anche nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

ANDAMENTO MUTUI IMMOBILIARI NEL I TRIMESTRE 2019 – CRIF

Le erogazioni di prestiti per acquisto abitazioni alle famiglie consumatrici, dopo la chiusura positiva del 2018, si sono ridotte nel I trimestre 2019 e tale trend accomuna sia i mutui di acquisto sia quelli di surroga. Nel dettaglio, i mutui di acquisto ovvero la componente che esprime oltre i tre quarti delle erogazioni, nei primi tre mesi del 2019 hanno registrato una frenata del -2% dopo cinque anni di crescita sostenuta. I mutui di surroga, invece, tornano a contrarsi a ritmi sostenuti (-27,3% nel I trimestre 2019), essendo ormai esiguo il numero di contratti in corso per i quali l'operazione potrebbe risultare ancora conveniente. Anche per i mutui immobiliari, infine, è continuato il progressivo calo del tasso di default a 90 giorni, che a marzo 2019 si colloca all'1,3%, al di sotto del livello pre-crisi. Nel 2019 le erogazioni di mutui sono attese in aumento, mentre quelle delle surroghe e sostituzioni si ridurrà ancora; complessivamente, i ritmi di crescita delle erogazioni rallenteranno per tutto il periodo di previsione, pur rimanendo positivi. Relativamente alla rischiosità del credito alle famiglie, le prospettive di crescita economica, anche se moderata, favoriranno un ulteriore miglioramento della qualità del credito, anche grazie alla prosecuzione delle cessioni di NPL sul mercato. Inoltre, il livello dei tassi di interesse di mercato monetario, che rimarrà in territorio negativo ancora per tutto il 2020, contribuirà a contenere gli oneri sul debito a carico delle famiglie favorendo, quindi, la sostenibilità delle rate.

L'ANDAMENTO DELLE RICHIESTE DI MUTUI E SURROGHE A MAGGIO – CRIF

Differente il trend dei finanziamenti per la casa: se da un lato la dinamica delle richieste di nuovi mutui mostra una sostanziale tenuta, in parallelo alla ripresa delle compravendite immobiliari, l'andamento complessivo del comparto è pesantemente condizionato dal progressivo ridimensionamento di surroghe e sostituzioni. Al contempo, però, si segnala la crescita dell'importo medio dei mutui richiesti, che a maggio fa segnare un +2,4% rispetto al corrispondente mese dello scorso anno, per attestarsi su 128.307 euro; anche in questo caso il trend può essere ascritto alla

diminuzione dell'incidenza delle surroghe, che per natura si caratterizzano per importi più contenuti. Invece, per quanto riguarda la distribuzione per classe di durata, nel mese di maggio le preferenze degli italiani vedono un ulteriore spostamento verso i piani di rimborso più lunghi, con la classe compresa tra i 26 e i 30 anni che arriva a spiegare il 25,3% del totale; complessivamente, le richieste con durata superiore ai 15 anni rappresentano quasi il 75% del totale.

RAPPORTO MUTUI: MAGGIO 2019 – MUTUIONLINE.IT

Le erogazioni di mutui per l'acquisto della prima casa – nei primi cinque mesi di quest'anno – hanno toccato il loro massimo degli ultimi cinque anni, a conferma del buon momento attraversato dal mercato immobiliare. È il dato più significativo che emerge dal recente rapporto MutuiOnline.it relativo al mese di maggio, che mette in luce un rinnovato interesse degli italiani per l'acquisto dell'abitazione dove andare a vivere. Tra gli altri aspetti spicca la prudenza che i risparmiatori mantengono nei confronti dei finanziamenti a tasso indicizzato e, comunque, la maggior fiducia che traspare dall'allungamento della durata dei mutui ipotecari. Nel dettaglio, quest'anno – a tutto maggio – le richieste di mutui ipotecari per l'acquisto della prima casa sono state pari al 54,5% del totale, in aumento dal 43,2% registrato nell'intero 2018: siamo ai massimi dal 2013. Contestualmente, le richieste di sostituzione e surroghe sono scese al 34,6% (dal 46,8% dello scorso anno), mentre sono salite quelle per la ristrutturazione e/o costruzione (al 3,3% dal 2,9%) e per l'acquisto della seconda casa (al 6,2% dal 5,3%). Nelle rilevazioni trimestrali è evidente un piccolo rallentamento delle richieste per i mutui prima casa nel bimestre aprile-maggio (al 53,2%), rispetto a quanto visto nel I trimestre (55,4%) ma è comunque poco significativo, visto che l'indicatore viaggia sempre sui massimi. Per quanto riguarda le erogazioni, nei primi cinque mesi dell'anno quelle relative all'acquisto della prima casa sono state pari al 53,4% del totale (46,1% nell'intero 2018) e quelle per le surroghe/sostituzione hanno rappresentato il 38,3% (46,1%). A conferma del buon momento registrato dalle compravendite immobiliari spicca il 59,2% del totale delle erogazioni registrate nel bimestre aprile-maggio: nuovo massimo assoluto che si confronta con il 51,3% registrato nel periodo gennaio-marzo e il 44,4% dell'ultimo scorcio del 2018. Per quanto riguarda le seconde case nel bimestre aprile-maggio le erogazioni per le surroghe/sostituzioni hanno rappresentato il 31,9% (40,7% nei primi tre mesi dell'anno) ed è da sottolineare, poiché viaggia sui massimi assoluti anch'essa, la quota di erogazioni che le banche hanno accordato a chi ha acquistato una seconda casa, salita al 6,4% dal 5,3% di gennaio-marzo. Forse potrebbe essere un segnale sul ritorno della fiducia tra i risparmiatori in termini più diffusi, tendendo conto che quest'ultima quota è in costante crescita dalla fine del 2018 ed è più che raddoppiata dalla fine del 2016. La statistica dei tassi di interesse è dominata come sempre dalle richieste di mutui a tasso fisso (81,3% nel 2019, contro l'82,1% dello scorso anno). Molto distante, seppure in salita, la quota di chi richiede il saggio indicizzato (al 16,5%, dal 15,9% del totale). Dalle rilevazioni trimestrali emerge, inoltre, un raffreddamento delle richieste degli italiani per i mutui a tasso variabile (al 15,8% dal 17% dei primi tre mesi). Per i mutui erogati la fotografia non cambia di molto: quest'anno il tasso fisso ha riguardato l'89% del totale (86,3% nel 2018), mentre la percentuale delle erogazioni a tasso variabile è scesa al 9,8% dall'11,9%, in

sintonia con le rilevazioni trimestrali. Un altro segnale di fiducia verso la propria situazione economica e le prospettive più in generali è rappresentato dall'allungamento della durata dei mutui richiesti: quest'anno le domande per quelli a 30-40 anni sono state pari al 25,9% del totale (22% nel 2018) e quelle per i finanziamenti a 25 anni sono salite al 18% (dal 17,5%), mentre sono in calo tutte le altre fasce di durata, con quella principale (20 anni), assestata al 31,1% dal 33% ma comunque sempre sui massimi dal 2006. Per quanto riguarda l'importo medio richiesto, nelle rilevazioni annuali ha toccato il nuovo massimo da fine 2013 con 130.449 euro, mentre l'importo minimo erogato è stato di 127.406 euro, in aumento dai 124.778 del 2018. Per quanto concerne l'importo medio dei mutui, nelle rilevazioni trimestrali, a tutto maggio è stato toccato un nuovo tetto con 129.879 euro, in aumento dai 127.223 del I trimestre a marzo e dai 126.493 degli ultimi tre mesi dello scorso anno. Per quanto riguarda i tassi di interesse, è continuata la discesa del tasso fisso: all'1,72% a tutto maggio, dall'1,80% di aprile (1,9% a gennaio). Il tasso variabile continua invece a flirtare con quota 0,9%, seppur indicato in assestamento allo 0,88%.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

Ad aprile 2019 si stima un marcato calo congiunturale dell'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni (-3,1%). Nella media del trimestre febbraio-aprile 2019, la dinamica della produzione nelle costruzioni rimane comunque ampiamente positiva (+3,1% rispetto al trimestre precedente). Su base annua, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 20, contro i 19 di aprile 2018), cresce del 2,7%. Infine, rispetto ad aprile 2018 l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 4,2%.

TECNOLOGIE, APP, FORMAT E SERVIZI PER INNOVARE L'ESPERIENZA ABITATIVA – CDV CONFERENCE MANAGEMENT

L'affermazione di nuove forme di consumo immobiliare ha profondamente modificato il mercato residenziale e ridefinito i criteri di scelta e valutazione dell'abitazione. Nelle grandi città, Milano in testa, la ricerca di immobili residenziali è sempre più indirizzata verso superfici ridotte e un uso modulare e funzionale degli spazi abitativi, una tendenza che soddisfa la domanda abitativa espressa dalle nuove famiglie, che preferiscono l'affitto all'acquisto, soluzioni smart e flessibili rispetto a sistemazioni definitive e privilegiano comfort e design rispetto alle dimensioni. Parallelamente, anche la ricerca di case in acquisto evidenzia, da un lato, una maggiore propensione all'investimento (il 24,3% delle compravendite nel 2018 rispetto al 13,8% del 2014), e una crescente attenzione per esperienze abitative inedite, in grado di accostare alla funzione residenziale servizi di natura alberghiera, forme di coworking, spazi destinati a benessere e tempo libero. Un'ibridazione resa possibile dalla creazione di spazi condivisi nel condominio che alleggeriscono il carico funzionale delle superfici domestiche e che garantiscono comfort ed efficienza grazie all'introduzione delle tecnologie e alla progettazione integrata di spazi privati e aree comuni.

Rassegna Stampa

Fisco, pensioni e affitti

Il decreto crescita è legge

Data: 28/6/2019

Il Messaggero

Andamento mercato immobiliare, cosa è successo nelle grandi città e le previsioni

Indagine Tecnoborsa 2019 grandi città

Data: 24/6/2019

Idealista News

Andamento mercato immobiliare, cosa è successo nelle grandi città e le previsioni

Indagine Tecnoborsa 2019 grandi città

Data: 24/6/2019

Msn Notizie

La casa in montagna d'estate può rendere tra il 5 e il 6%

Investire nell'immobiliare

Data: 24/6/2019

Il Sole 24 Ore

Mercato immobiliare nelle sei grandi città italiane

Indagine Tecnoborsa 2019 grandi città

Data: 21/6/2019

Homerating.it

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Indagine Tecnoborsa 2019 grandi città

Data: 21/6/2019

A-Realestate.it

Vendo casa con un clic

L'agente è un algoritmo

Data: 21/6/2019

Il Venerdì/La Repubblica

Il mutuo? No, grazie

La metà degli italiani compra casa in contanti

Data: 21/6/2019

Il Giornale

Tecnoborsa 2019: compravendite, Roma la città più attiva

Indagine Tecnoborsa 2019 grandi città

Data: 20/6/2019

Monitorimmobiliare.it

Tecnoborsa 2019: compravendite, Roma la città più attiva

Indagine Tecnoborsa 2019 grandi città

Data: 20/6/2019

Newslocker.com/it-it

Sempre più aste on line

Conosciamole meglio

Data: 20/6/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

Cinque milioni in povertà assoluta

La vera ripresa resta un miraggio

Data: 19/6/2019

La Stampa

Compro casa all'istante

Mattone in movimento

Data: 19/6/2019

Panorama

Sul lungo periodo

Azioni, fondi, case e tfr rivalutano il capitale

Data: 17/6/2019

Il Giornale

Quanto costa cambiare casa

Dossier

Data: 17/6/2019

L'Economia del Corriere della Sera

Esecuzioni immobiliari veloci

Un anno in meno

Data: 17/6/2019

Italia Oggi

Agenzie web

La giungla immobiliare

Data: 16/6/2019

Corriere della Sera/Milano

Comprare?

In Italia è più facile

Data: 15/6/2019

Milano Finanza