



**E' STATO PUBBLICATO IL QEI N° 30 - GENNAIO/GIUGNO 2019
DELLA COLLANA DEI QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE DI **TECNOBORSA****

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Prezzi delle abitazioni – Istat
- I prezzi delle abitazioni nell'area euro e nell'Ue – Eurostat
- Aumentano gli stranieri che acquistano la casa vacanza – Tecnocasa
- Investimenti in crescita per il I semestre 2019 – Cbre
- In Italia un giro d'affari di oltre 5 mld di euro – AirBnb

MUTUI

- Banche e moneta – Banca d'Italia
- Barometro – Crif
- Mutui: richiesta in aumento del 4% nel I semestre – Facile.it e Mutui.it
- Adesso anche il tasso variabile è un affare – MutuiOnline

NEWS

- Sentiment del mercato immobiliare: I quadrimestre 2019 – Sorgente Group, Federimmobiliare e il Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università degli Studi di Parma
- Energia: con ecobonus 3,3 miliardi di investimenti nel 2018, 39 miliardi dal 2007 – Enea

E' STATO PUBBLICATO IL QEI N° 30 - GENNAIO/GIUGNO 2019
DELLA COLLANA DEI QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE DI **TECNOBORSA**

Analisi del Valore

Per un'aggiornata programmazione

Codice degli Appalti Pubblici

Concessioni di lavori, servizi e forniture

Indagine Tecnoborsa 2019

Transazioni e mutui

Valore di credito ipotecario

Long Term Sustainable Value

Comunicato stampa

<http://www.tecnoborsa.it/qei-nr30-gennaio-giugno-2019-comunicato-stampa>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel I trimestre 2019 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2018 (era -0,5% nel IV 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 -0,7% nel trimestre precedente). I prezzi delle abitazioni nuove, invece, aumentano su base tendenziale dell'1,7% mostrando un'accelerazione rispetto al +0,6% del IV trimestre del 2018. Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita persistente dei volumi di compravendita (+8,8% l'incremento tendenziale registrato per il I trimestre del 2019 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale). Su base congiunturale la lieve diminuzione dell'Ipab (-0,5%), è dovuta sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle abitazioni esistenti che diminuiscono rispettivamente dello 0,5% e dello 0,6%. Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel I trimestre 2019 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 17,2%, a causa esclusivamente delle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 23,7%, mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento, seppur debole (+0,8%). Con i dati del I trimestre 2019 sono stati aggiornati anche i pesi utilizzati per la sintesi degli indici delle abitazioni nuove e di quelle esistenti ed è risultato che il peso delle abitazioni nuove continua a diminuire ed è pari a 16,6% (era quasi il 35% nel 2010), contro l'83,4% delle abitazioni esistenti. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2019 è negativo ed è pari a -0,8%.

I PREZZI DELLE ABITAZIONI NELL'AREA EURO E NELL'UE – EUROSTAT

Nel I trimestre del 2019, rispetto al I trimestre del 2018, i prezzi delle case sono aumentati del 4,0%; questo è avvenuto sia nei 19 Paesi dell'Eurozona che nel complesso dei 28 Stati membri

dell'Unione; i maggiori aumenti su base annua dei prezzi delle abitazioni nel I trimestre del 2019 sono stati registrati in Ungheria (+11,3%), in Cecenia (+9,4%) e in Portogallo (+9,2%), mentre i prezzi in Italia sono diminuiti (-0,8%). Riguardo al IV trimestre del 2018 – sia nei 19 Paesi dell'Eurozona che nel complesso dei 28 Stati membri dell'Unione – i prezzi sono aumentati dello 0,3%; i maggiori incrementi sono stati registrati in Ungheria (+3,7%), Portogallo (+3,6%) e Croazia (+3,5%), mentre sono state osservate riduzioni a Malta (-4,2%), Regno Unito (-1,3%), Irlanda (-1%), Finlandia (-0,8%), Italia (-0,5%) e Germania (-0,3%).

AUMENTANO GLI STRANIERI CHE ACQUISTANO LA CASA VACANZA – TECNOCASA

Il mercato della casa vacanza suscita ancora interesse tra i potenziali acquirenti, italiani e stranieri. Come risulta anche dall'analisi delle motivazioni di acquisto di chi si è rivolto alle agenzie del Gruppo Tecnocasa, il 6,2% dei potenziali acquirenti ha comprato una casa vacanza. Si segnala un aumento della quota di stranieri che ha acquistato una casa vacanza e che è passata dal 7,9% del 2017 al 9,3% del 2018. Sono particolarmente attratti dai borghi e dalle case tipiche oppure dalle soluzioni indipendenti perché contano, in particolare, la tranquillità e la privacy. Si riscontra la loro presenza sulle località del lago di Garda, sul lago di Iseo e nei borghi di mare come Amalfi, Positano o Scopello ma iniziano a vedersi anche nell'Imperiese. Invece, gli acquirenti italiani sono maggiormente interessati a piccoli trilocali e bilocali, in aree da cui è facile raggiungere mari o laghi.

INVESTIMENTI IN CRESCITA PER IL I SEMESTRE 2019 – CBRE

Il volume degli investimenti nel campo immobiliare in Italia, nel I semestre del 2019, è in crescita rispetto allo stesso periodo del 2018 e si attesta a quota 5,2 miliardi di euro. Con 3,5 miliardi di euro investiti, infatti, il Q2 2019 è secondo, negli ultimi 20 anni, solo a quello dell'anno record 2017. Il settore Uffici continua a registrare ottimi risultati: dopo la forte crescita del I trimestre (oltre 1 miliardo di investimenti contro i 300 milioni del Q1 2018), l'asset class raggiunge adesso un volume pari a 1,790 miliardi, mentre nello stesso periodo del 2018 superava appena il miliardo. Ancora una volta è Milano a detenere la maggior quota di mercato, con 20 operazioni e per un totale di 1,15 miliardi investiti (contro i 724 milioni del I semestre dell'anno precedente); nel capoluogo lombardo cresce sempre più l'interesse per gli investimenti value added, grazie ai molteplici progetti di trasformazione e ai nuovi sviluppi da cui è interessata la città. Il volume di investimenti che ha interessato la Capitale, invece, è pari a 367 milioni (contro i 272 milioni del I semestre 2018). Non si ferma l'importante crescita del settore Hotels, con un volume di investimenti di 2,3 miliardi di euro nei primi sei mesi dell'anno, contro i 500 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente e i dati confermano, quindi, il forte interesse già previsto da parte degli investitori; l'asset class beneficia anche del notevole incremento delle performance alberghiere previste in crescita anche nel prossimo futuro, in particolare nei mercati primari dove si concentra il massimo interesse degli investitori. La Logistica riprende la sua corsa, dopo un I trimestre leggermente a rilento: il volume di investimenti del II trimestre è stabile rispetto allo stesso periodo del 2018 e le previsioni per la fine dell'anno restano positive, con valori

probabilmente vicini a quelli del 2017. Il settore si sta consolidando e trasformando per venire incontro a consumatori sempre più esigenti: fra i trend dell'asset class vanno di certo segnalati i magazzini multipiano (che occupano quindi sempre meno spazio), la sempre più alta vicinanza ai consumatori (il fenomeno ormai noto del "last mile") e soprattutto l'importanza di location che abbiano la capacità di attrarre risorse e forze lavoro specializzate, che porta alla creazione, negli asset logistici, di spazi riservati al benessere del dipendente; non più, quindi, semplici contenitori, ma edifici sempre più strutturati, il cui valore al mq si alzerà sempre di più nei prossimi anni. Lieve ripresa per il settore Retail, che vede per il II trimestre una leggera contrazione del 10% rispetto allo stesso periodo del 2018; il volume di investimenti nel settore è pari a 675 milioni, di cui oltre la metà investita nell'High Street. Nel 2019, il volume degli investimenti sui centri commerciali ha subito una contrazione in tutta Europa rispetto agli anni precedenti e per l'Italia, la causa principale del rallentamento del settore è da rintracciare nella predominanza di capitali esteri nel mercato: gli investitori americani e inglesi, nello specifico, sono molto restii agli investimenti sul Retail perché preoccupati dall'impatto che l'e-commerce avrà sui centri commerciali, quindi sarà necessario lavorare sulla percezione di un rischio il cui impatto, nella realtà, è meno significativo di quanto possa sembrare: l'e-commerce va considerato un tutt'uno col negozio fisico e sono infatti moltissimi gli operatori che stanno sempre più adottando una strategia di vendita omnicanale. Date le operazioni ancora in corso, si prevede comunque una continuità nell'attività di investimento sui centri commerciali, soprattutto da parte di fondi opportunistici, ma è credibile che l'asset class chiuda l'anno con numeri inferiori al 2018 e in linea con questo I semestre. Per quanto riguarda i rendimenti, per il settore Uffici a Milano si sono confermati stabili rispetto al Q1, con prime e good secondary yield rispettivamente al 3,4% e 5%, mentre i rendimenti dei Business District Semicentrali sono al 4,25%; tuttavia, si intravedono gli estremi per una potenziale riduzione del gap tra i rendimenti nel Semicentro/good secondary location e le prime location e ciò è spiegabile, in parte, grazie alla pressione esercitata da investitori di tipo core, che prima erano strettamente legati al Cbd e che adesso si muovono in cerca di affari su un'area più ampia. Anche su Roma il rendimento netto prime è stabile al 3,75% e l'outlook per i prossimi mesi si conferma positivo. Stabili anche i rendimenti prime High Street, ai minimi storici da oltre diciotto mesi, mentre i rendimenti centri commerciali prime sono stati interessati da un moderato incremento, proseguendo un trend iniziato già alla fine dello scorso anno. Dopo un calo dei rendimenti prime del settore logistico iniziato nel 2013, si assiste oggi a un assestamento dei valori, rimasti invariati a 5,3% rispetto al trimestre precedente. Le locazioni hanno registrato ancora una volta ottime performance per gli uffici, toccando valori record sia a Milano che a Roma.

IN ITALIA UN GIRO D'AFFARI DI OLTRE 5 MLD DI EURO – AIRBNB

La società californiana Airbnb ha diffuso attraverso una stima dell'impatto economico generato in Italia calcolata, nel 2018, in oltre 5 miliardi di euro e il nostro Paese è al quarto posto tra quelli che hanno ricevuto i maggiori benefici dal flusso turistico generato da questa piattaforma – dopo Usa Francia e Spagna, e seguito dal Regno Unito. Entrando nel dettaglio regionale è il Lazio ad aver ottenuto i benefici maggiori, con oltre 1 miliardo di euro di ricavi, seguito da Toscana (961 mln) e

Lombardia (760 mln) che detiene anche il primato in Italia per spesa media giornaliera da parte dei visitatori (153 euro a fronte della media nazionale che si attesta a 125 euro). Per quanto riguarda invece le singole città Roma si posiziona al primo posto per quanto riguarda l'impatto economico diretto con 961 mln di euro, seguita da Firenze (445 mln), Milano (382 mln), Venezia (300 mln) e Napoli (160 mln).

MUTUI

BANCHE E MONETA – BANCA D'ITALIA

In maggio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1% su base annua (0,8% in aprile). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,6% (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dello 0,2% (-0,6% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 3,5% su base annua (come nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 6,9% (-7,7% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 37,5% su base annua (-37,6% in aprile), 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% (come in aprile); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,15%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,43% (1,46% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,02%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia allo 0,92%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,38%.

BAROMETRO – CRIF

La prima metà dell'anno in corso ha messo in evidenza un andamento contrastato delle interrogazioni registrate sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relativamente alle richieste di credito da parte degli italiani. Per quanto riguarda i prestiti (nell'aggregato di prestiti personali e prestiti finalizzati), si conferma una dinamica estremamente vivace, che si concretizza in una crescita del +8,1% rispetto al corrispondente periodo del 2018. In termini assoluti, si tratta del volume di richieste più elevato da quando Crif ha iniziato a rilevare sistematicamente l'andamento del comparto. Relativamente al comparto dei mutui e surroghe, invece, si rileva un calo complessivo pari a -9,4%. Dopo alcuni anni caratterizzati da una crescita sostenuta, il rallentamento delle richieste di nuovi mutui di acquisto si accompagna al costante ridimensionamento di surroghe e sostituzioni dovuto alla contrazione del bacino di mutuatari per i quali la rottamazione dei vecchi contratti potrebbe risultare ancora conveniente. Alla buona performance del comparto hanno contribuito entrambe le componenti, con le richieste di prestiti finalizzati che hanno visto l'incremento più consistente, pari a +9,8%, a fronte del +6,3% dei prestiti personali. Analizzando le interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe, invece, si registra una costante contrazione a partire dalla fine dello scorso anno, che si concretizza con una flessione del -11,6% nel mese di giugno. Questo porta il comparto a un calo complessivo quasi a doppia cifra nel I semestre dell'anno; va però sottolineato come, nel periodo di osservazione, si

confermi un andamento positivo per l'importo medio richiesto, che si è attestato a 129.383 euro (+2,6% rispetto al corrispondente semestre del 2018) e, anche in questo caso, la crescita del valore medio delle richieste è ascrivibile al minor peso delle surroghe, che per natura si caratterizzano per un importo più contenuto.

MUTUI: RICHIESTA IN AUMENTO DEL 4% NEL I SEMESTRE – FACILE.IT E MUTUI.IT

Aumenta l'importo medio richiesto dagli aspiranti mutuatari, cresce quello effettivamente erogato dagli istituti di credito e calano i tassi di interesse; sono queste alcune delle evidenze emerse dall'osservatorio congiunto che ha tracciato un bilancio sull'andamento del mercato dei mutui nel I semestre dell'anno analizzando un campione di oltre 60.000 richieste raccolte dai due portali tra l'1 gennaio e il 30 giugno 2019. Il primo segnale positivo è quello relativo agli importi: nei primi sei mesi del 2019 la richiesta media presentata agli istituti di credito è cresciuta del 4,2% rispetto allo stesso periodo del 2018, stabilizzandosi a 132.603 euro. In aumento, anche seppur in misura più contenuta, l'importo medio erogato dalle banche, pari a 128.681 euro, vale a dire l'1% in più rispetto al I semestre 2018. Stabile, invece, la durata media dei mutui richiesti: chi ha presentato domanda di finanziamento in questa prima parte del 2019 ha puntato a un piano di ammortamento in 22 anni. Dal punto di vista dell'offerta di nuovi mutui il I semestre dell'anno è stato caratterizzato da un calo dei tassi di interesse, soprattutto quelli fissi; determinante, da questo punto di vista, è stata la caduta dell'indice europeo IRS: prendendo in esame l'andamento di quello a 20 anni, da gennaio a giugno il suo valore si è quasi dimezzato passando da 1.30 a 0.73 e toccando nei primi giorni di luglio il suo minimo storico, 0.64. Calo mitigato in parte dalle politiche delle banche che, al contrario, hanno ritoccato al rialzo i loro spread: se si guarda alle migliori proposte a tasso fisso, da gennaio a giugno gli spread bancari sono cresciuti, in media, in una forbice compresa tra i 10 e i 40 punti base; al netto delle politiche bancarie, i Taeg offerti alla clientela sulle nuove erogazioni a tasso fisso sono comunque diminuiti nel corso del I semestre: a giugno 2019, per un mutuo fisso da 124.000 euro da restituire in 25 anni, il Tasso Annuo Effettivo Globale è risultato più basso tra i 25 e i 55 punti base rispetto a gennaio, vale a dire un risparmio mensile compreso tra i 15 e i 30 euro. Anche sul fronte dell'offerta di nuovi mutui a tasso variabile il I semestre del 2019 è stato caratterizzato da un nuovo record storico per l'indice Euribor che è tornato a calare dopo 3 anni di stabilità: a giugno 2019 l'Euribor a 1 mese è sceso a -0.39. Sui mutui a tasso variabile la politica in termini di spread applicato dalle banche è stata meno uniforme e non tutte hanno ritoccato il valore e anzi, in alcuni casi, è stato ridotto, mentre per chi è intervenuto al rialzo, l'aumento è stato più morbido, compreso tra i 10 e i 20 punti base. Continua a crescere la percentuale di italiani che sceglie il tasso fisso: guardando alle richieste di mutuo presentate nel I semestre dell'anno, l'85% di chi ha fatto domanda di finanziamento ha puntato a ottenere una rata costante nel tempo ed erano il 75% nel I semestre del 2018; la percentuale è ancor più alta se si guarda ai mutui effettivamente erogati: in questo caso il 90% di coloro che hanno ottenuto il finanziamento nel I semestre ha optato per un tasso fisso, erano l'80% lo scorso anno. Guardando alle richieste di mutuo emerge che, nel I semestre, chi ha presentato domanda di mutuo aveva in media poco meno di 41 anni, valore in lieve calo rispetto al I semestre 2018, quando l'età media era pari a 41

anni e 4 mesi; determinante nella riduzione di questo parametro è stato l'aumento del peso percentuale degli aspiranti mutuatari under 30, passati dal 13,6% al 14,4%.

ADESSO ANCHE IL TASSO VARIABILE È UN AFFARE – MUTUIONLINE

Sono due le novità importanti che segnano il mercato dei mutui a chiusura della prima metà dell'anno: la prima riguarda il calo dei tassi di interesse che hanno toccato livelli senza precedenti ed è sceso anche l'Euribor, che da agosto 2016 giaceva immutato allo 0,37% (Euribor a 1 mese) e per la prima volta dopo 3 anni si è mosso per regalare un -0,39%; la seconda buona notizia è stata data qualche giorno fa dal presidente della Bce Mario Draghi in occasione dell'incontro delle Banche centrali in Portogallo: "Il programma di acquisto di asset ha ancora uno spazio considerevole. In assenza di un miglioramento, al punto che sia minacciato il ritorno di un'inflazione sostenibile ai livelli desiderati, sarà necessario un ulteriore stimolo". Dunque, dopo quattro anni di Quantitative easing e 2.600 miliardi elargiti al sistema bancario, si preannunciano nuove misure espansive per supportare la nostra economia e quella di tutta Europa. Quindi, in una situazione di mercati alternativi poco redditizi, il mattone conferma la sua centralità anche per il futuro, mentre i mutui diventano strumenti strategici a disposizione delle banche per allocare liquidità in eccesso e fidelizzare i clienti. Le migliori offerte a tasso variabile sono di gran lunga inferiori al punto, mentre il fisso è sceso intorno al punto e mezzo per le durate lunghe, tra i 25 e i 30 anni. Inoltre, la differenza tra tasso fisso e tasso variabile è ai minimi storici e da una simulazione sul comparatore MutuiOnline.it su un mutuo di 150.000 euro a 20 anni richiesto a Milano da un quarantenne, il miglior Tasso Fisso a 1,15% (Irs 20°+0,55%), con Taeg all'1,31%, emerge che la rata mensile da corrispondere per i 20 anni di durata del mutuo è di 699,93 euro, mentre tenendo ferme le stesse condizioni ma con un Tasso Variabile 0,81% (Euribor 1M+1,20%) e Taeg 0,95% la rata mensile da corrispondere nei 20 anni sarebbe pari a 677,20 euro: dunque c'è una differenza mensile di soli 20 euro e la differenza con un tasso variabile è ai minimi di sempre.

NEWS

SENTIMENT DEL MERCATO IMMOBILIARE: I QUADRIMESTRE 2019 – SORGENTE GROUP, FEDERIMMOBILIARE E IL DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE E AZIENDALI DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PARMA

Il panel, composto da operatori della finanza immobiliare, si suddivide tra chi ritiene che la situazione economica degli ultimi 12 mesi sia rimasta stabile (pari al 47,19% del campione), chi pensa che la situazione sia peggiorata (pari al 34,83%) e chi, invece, ha il sentiment che la situazione sia migliorata (pari al 12,36%), mentre sono trascurabili le quote di coloro che hanno percepito una situazione fortemente positiva o negativa. Con riferimento alla prospettiva futura (orizzonte temporale a 12 mesi), il sentiment delineato rispecchia quanto emerso nella risposta precedente. La situazione si prevede stabile da parte del 47,19% del campione, in peggioramento da parte del 42,70% e in miglioramento da parte del 10,11% del campione e sono nulle le quote di coloro che presagiscono una situazione fortemente positiva o negativa. Nella valutazione del I quadrimestre 2019, con specifico riferimento al settore immobiliare, il panel mostra segni di

ottimismo; infatti, seppure in lieve calo rispetto alla precedente rilevazione, resta elevata la quota degli operatori che ritengono di essere in una fase di stabilità (si passa da un 60,34% a un 58,43%) e più di un terzo dei rispondenti ritiene che l'attività complessiva del settore immobiliare negli ultimi dodici mesi sia migliorata mentre sono nulle le quote dei rispondenti che prevedono forti miglioramenti o peggioramenti. Il sentiment riscontrato nel settore immobiliare per i futuri 12 mesi prospetta una stable situation, con una quota pari al 68,54% (in calo di 2 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione). Inoltre, il 22,47% degli operatori prevede una situazione in miglioramento, mentre solo l'8,99% degli intervistati presuppone per il settore immobiliare una situazione in peggioramento e oltre la metà degli intervistati indica un sentiment di stabilità (66% circa). Quasi un terzo dei rispondenti segnala, con riferimento agli ultimi 12 mesi, un aumento della propria attività e sono nulle e trascurabili le quote di coloro che segnalano un decremento della propria attività. Le aspettative sulle attività (aziendale o professionale), degli intervistati per i prossimi 12 mesi si dividono fra chi prevede una stabilità (49,43%) e chi presagisce un incremento (37,93%) mentre sono nulle le quote di coloro che prevedono forti diminuzioni o aumenti e lievi diminuzioni. Guardando alle previsioni fatte nelle varie rilevazioni si può affermare che il campione considerato tende a mantenere un orientamento costante verso una situazione stabile o in miglioramento. Le aspettative positive riferite alle singole attività si traducono nell'individuazione delle seguenti strategie di intervento: effettuare nuovi investimenti, aumentare la visibilità e sviluppare nuove linee di business. Con riferimento ai prossimi 12 mesi, gli intervistati prevedono che i prezzi degli immobili resteranno per lo più stabili, con quote che variano dal 35,63% del comparto industriale al 61,80% del comparto uffici. Vanno evidenziati segnali di una moderata riduzione dei prezzi, soprattutto per il comparto industriale (45,98%) e commerciale (37,08%) e indicazioni di una moderata crescita per il comparto alberghiero (34,12%). La prima rilevazione del 2019, nella percezione degli operatori, prevede per il futuro una situazione di stabilità del tempo medio di vendita per tutti i comparti mentre, come nel precedente quadrimestre, è significativa la quota di coloro che prevedono una moderata crescita per il comparto industriale (43,68%) e una moderata riduzione per il comparto alberghiero (14,94%) e residenziale (15,73%) e sono trascurabili le percentuali di coloro che prevedono forte crescita o forte riduzione. Anche in questo quadrimestre il comparto maggiormente richiesto appare nel complesso quello alberghiero, per il quale si prevede uno scostamento tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo basso (42,17%), molto basso (12,05%) o nullo (20,48%). I comparti maggiormente interessanti, che permettono all'investitore un risparmio dovuto al maggior sconto applicato sul prezzo di vendita, secondo il panel degli intervistati, risultano quello commerciale e quello industriale; anche nelle rilevazioni precedenti per questi due comparti si prevedeva un forte gap tra il prezzo di realizzo e quello di vendita: ciò significa che la situazione è rimasta pressoché invariata nel tempo.

ENERGIA: CON ECOBONUS 3,3 MILIARDI DI INVESTIMENTI NEL 2018, 39 MILIARDI DAL 2007 – ENEA

Oltre 39 miliardi di investimenti per interventi di riqualificazione energetica, di cui 3,3 miliardi solo nel 2018, con un risparmio cumulato di circa 100 milioni di Megawattora (MWh): è questo in estrema sintesi il bilancio al 2018 di 12 anni di ecobonus, il meccanismo per incentivare l'efficienza

energetica negli usi finali introdotto nel 2007. Il dato emerge dall'8° Rapporto annuale sull'efficienza energetica dell'Enea presentato insieme al Rapporto annuale sulle detrazioni fiscali per interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti di energia rinnovabili negli edifici esistenti. Nel solo 2018 l'ecobonus ha consentito un risparmio complessivo di 16 milioni di MWh, pari al consumo medio annuo di energia elettrica e termica delle famiglie di una città di 2,5 milioni di abitanti. Risultati molto positivi si riscontrano anche per altre tipologie di incentivi: sempre nel 2018, il conto termico destinato principalmente a iniziative per l'efficienza e per le rinnovabili nella PA ha registrato un balzo in avanti del 115% con 93 mila richieste totali e un incremento del 90% delle incentivazioni ottenute a 190 milioni di euro; il Programma di Riqualificazione Energetica della PA Centrale Prepac ha raccolto 100 proposte progettuali per oltre 177 milioni di euro e i cosiddetti certificati bianchi per incentivare l'efficienza nelle imprese hanno comportato minori importazioni di energia elettrica e gas naturale per 14 milioni di MWh, con un risparmio di 400 milioni di euro sulla fattura energetica nazionale. Nel 2018 i tre quarti delle domande di ecobonus per interventi nelle parti comuni dei condomini hanno riguardato la riqualificazione energetica dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda (detrazione del 70%) e circa un quarto il miglioramento delle prestazioni energetiche invernali ed estive (detrazione del 75%). Inoltre, sono stati avviati i primi interventi per accrescere la sicurezza sismica che prevedono detrazioni dell'80% o dell'85% a seconda della riduzione della classe di rischio e, al 2018, l'obiettivo è stato centrato al 67%: a livello settoriale, il residenziale ha già superato il target indicato, l'industria è oltre la metà del percorso (54%), mentre devono recuperare terreno i trasporti (41,6%) e il terziario, PA compresa (25,6%). Dai dati sull'ecobonus 2018 emerge che lo scorso anno le famiglie italiane hanno effettuato oltre 300mila interventi di efficienza energetica, prevalentemente per sostituire i serramenti (1,2 miliardi di spesa), per coibentare solai e pareti (circa 1 miliardo) e per installare caldaie a condensazione e pompe di calore per il riscaldamento invernale (circa 800 milioni). Circa il 77% degli investimenti (2,56 miliardi di euro su oltre 3,3), riguarda edifici costruiti prima degli anni '80; in particolare, circa il 35% delle risorse (oltre 1,1 miliardi di euro), è stato destinato all'edilizia anni '60; il 36% degli investimenti (oltre 1,2 miliardi di euro), ha riguardato una costruzione isolata (ad esempio, una villetta mono o plurifamiliare), mentre più del 50% delle risorse (pari a oltre 1,7 miliardi di euro) ha interessato interventi su edifici in linea e condomini con più di tre piani fuori terra. Sempre nel 2018, primo anno di monitoraggio del bonus casa (detrazione al 50%), sono stati effettuati 500 mila interventi con un risparmio complessivo di 700 mila MWh.

Rassegna Stampa

Immobiliare Boom degli edifici commerciali

Investiti 5,1 miliardi

Data: 15/7/2019

Qn/Economia&lavoro

La bomba mutui

Le banche cedono i fidi a finanziarie

Data: 15/7/2019

La Verità

La casa che verrà

Residenziale

Data: 13/7/2019

Milano Finanza

Avanza la tassa unica

Niente Imu sulle case occupate

Data: 12/7/2019

Il Messaggero

Aste telematiche

I procedimenti per le iscrizioni

Data: 11/7/2019

Gazzetta del Mezzogiorno

Dal 2011 a oggi il carico fiscale sugli immobili

Più che raddoppiato

Data: 11/7/2019

La Verità

Il numero del giorno

1.879

Data: 11/7/2019

La Stampa

Prima casa acquistata all'asta

La volontà dichiarata per tempo

Data: 10/7/2019

Il Sole 24 Ore

Locazioni, la rinuncia al rinnovo

Allunga il contratto

Data: 9/7/2019

Italia Oggi

La polizia fa il record di sfratti

A Milano +600% in un anno

Data: 9/7/2019

Libero/Milano

Scia, 18 mesi per contestare le opere

Opere edilizie

Data: 8/7/2019

Italia Oggi

Sei bonus fiscali

Per riconquistare gli italiani in fuga all'estero

Data: 8/7/2019

Il Sole 24 Ore

Case da ristrutturare

Il muro più resistente è quello delle scartoffie

Data: 7/7/2019

La Repubblica

Quando non c'è soltanto un'abitazione principale

Esenzione per abitazione principale

Data: 6/7/2019

Milano Finanza

Immobiliare, prezzi ancora in flessione

Dati Scenari Immobiliari

Data: 4/7/2019

Avvenire

Crisi abitativa

In aumento nelle famiglie

Data: 3/7/2019

Avvenire

Case, la ripresa si fa ancora attendere

Dati Istat

Data: 3/7/2019

La Stampa

La patrimoniale abbatte le case

Crollano i prezzi in 10 anni

Data: 3/7/2019

Il Giornale

Ecco risorse e misure straordinarie

Ristrutturazioni edilizie

Data: 2/7/2019

Italia Oggi

Affitti brevi, mutui e manutenzione

Entrano in agenzia

Data: 1/7/2019

Il Sole 24 Ore