



L'INDAGINE **TECNOBORSA** 2019

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA' – VITA DI CONDOMINIO

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat
- 2° Osservatorio Immobiliare 2019 – Nomisma
- Prezzi delle case nelle principali città italiane – Idealista.it
- Osservatorio sul mercato residenziale delle nuove costruzioni nelle otto principali città metropolitane – Abitare Co.
- Osservatorio immobiliare turistico 2019 – Fimaa-Confindustria

MUTUI

- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile – Istat
- Rapporto mensile: luglio 2019 – Abi
- Prestiti ristrutturazione casa – PrestitiOnline.it

NEWS

- Famiglie, abitazioni e patrimonio immobiliare – Istat
- Prezzi delle costruzioni – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Istat

L'INDAGINE TECNOBORSA 2019

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

NELLE SEI GRANDI CITTA' – VITA DI CONDOMINIO

Secondo l'Indagine Tecnoborsa 2019 ben l'87,4% delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città risiedono in un'abitazione che si trova all'interno di un condominio; fra le città spiccano Napoli con il suo 90,3%, seguita a ruota da Genova con l'89,6% e Roma con l'88,8%. Le famiglie intervistate partecipano attivamente alla vita condominiale presenziando per lo più personalmente a una o più assemblee che si svolgono nel corso dell'anno, però oltre un quarto afferma di non partecipare affatto. Di queste circa il 60% si dichiara anche soddisfatta del proprio amministratore condominiale ma, pure qui, c'è circa un 15% che non è per niente contento e il picco si verifica soprattutto a Roma e Milano. Per coloro che si sono dichiarati poco o per niente soddisfatti dell'amministratore i motivi principali sono la scarsa trasparenza della gestione contabile e la scarsa attenzione alle problematiche dei condomini e, addirittura, oltre la metà degli scontenti vorrebbe sostituire il proprio amministratore. Il dato positivo è che solo in meno di un terzo dei condomini ci sono contenziosi in corso. In ambito condominiale un tema portante è quello che riguarda le norme sugli aggiornamenti degli impianti, norme a cui la stragrande maggioranza dei condomini si sono adeguati, secondo l'Indagine Tecnoborsa e, infatti, oltre il 90% delle famiglie si dichiara adempiente. A livello più generale circa il 60% delle famiglie intervistate dichiara che nel proprio stabile sono stati eseguiti lavori di varia entità e ai primi tre posti si incontrano ascensore, scale e caldaia. Inoltre, il 10% ha programmato lavori di ristrutturazione nei propri condomini nel prossimo biennio e ai primi tre posti si incontrano facciata, scale e adeguamento dell'impianto elettrico. Nelle grandi città è molto avvertito il problema della sicurezza e sorge quindi la necessità di interventi mirati alla protezione degli stabili e la stipula di polizze assicurative specifiche. Interventi contro le intrusioni nei condomini sono stati effettuati su circa il 40% del totale degli edifici e oltre il 40% di questi ultimi ha fatto installare anche telecamere. Inoltre, circa il 30% delle famiglie ha pure stipulato una polizza assicurativa sulla propria casa, in particolare per coprire eventuali danni al fabbricato, responsabilità civili per danni a terzi e/o danni al contenuto.

Comunicato stampa

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

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Nel I trimestre 2019 sono 190.904 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Depurate della componente stagionale, aumentano del 2% rispetto al trimestre precedente (+2% il settore abitativo e +2,5% l'economico). Per il comparto abitativo l'incremento congiunturale interessa tutte le aree geografiche del Paese (Centro +4,4%, Isole +1,9%, Sud +1,7%, Nord-Ovest +1,3% e Nord-Est +1,2%). Per l'economico la crescita riguarda il Centro (+10,4%) e il Nord-Est (+6,3%), è nulla nelle

Isole (0,0%) mentre si registrano flessioni al Sud (-3,2%) e al Nord-Ovest (-0,9%). Il 94,3% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (179.993), il 5,4% quelle a uso economico (10.221) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (690). Rispetto al I trimestre 2018 le transazioni immobiliari aumentano complessivamente dell'8% ed è la crescita tendenziale più ampia dal I trimestre 2017. L'espansione riguarda sia il settore abitativo (+8,4%) sia l'economico (+5%) e l'incremento tendenziale interessa tutto il territorio nazionale: per l'abitativo – Centro +12%, Nord-Est +10,2%, Nord-Ovest +9,4%, Isole +3,8% e Sud +2,4% – e tutte le tipologie di Comuni – città metropolitane +8,7% e piccoli centri +8,2%; l'economico registra variazioni tendenziali positive al Centro (+13,6%), nel Nord-Est (+7,8%), nel Nord-Ovest (+3,4%), nelle città metropolitane (+8,2%) e nelle altre città (+2,7%); invece, le variazioni sono negative nelle Isole (-2%) e al Sud (-1,7%).

2° OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2019 – NOMISMA

La fragilità del quadro economico domestico non sembra compromettere le capacità di risalita del settore immobiliare che, dopo la pesantissima crisi che lo ha colpito, sta ora faticosamente recuperando le posizioni perse durante la lunga parentesi recessiva. Si tratta di evidenze che è possibile ricavare sia dall'ulteriore espansione dell'attività transattiva che dal graduale miglioramento di tutti i principali indicatori economici del comparto. Tale dinamica sembra essere determinata non solo dall'incremento delle compravendite ma anche dalla contrazione di tempi di vendita e sconti praticati e – per la prima volta – dalla timida risalita dei valori delle abitazioni usate (+0,2% in media su base semestrale) e sarebbe proprio l'inversione di tendenza dei prezzi a rappresentare un elemento di potenziale irrobustimento della congiuntura favorevole che ha caratterizzato il mercato negli ultimi anni. A consuntivo 2018 il mercato immobiliare italiano ha fatto registrare 691mila compravendite e la componente abitativa incide per l'84% del totale (dati del Consiglio Nazionale del Notariato). Ad acquistare un immobile residenziale sono prima di tutto soggetti nella fascia d'età compresa tra i 18 e i 35 anni (29,4% del totale). Inoltre, nel 2018 su 572.732 abitazioni compravendute è stata chiesta l'agevolazione per la prima casa per 367.209 immobili, un dato che conferma il trend secondo cui in Italia ben oltre la metà delle abitazioni viene acquistata per essere destinata ad abitazione principale. La tendenza espansiva del mercato residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche nei primi tre mesi del 2019 con una variazione tendenziale delle quantità scambiate pari al +8,8%, leggermente inferiore a quella registrata nel trimestre precedente (+9,3%), e a trainare la crescita sono stati principalmente i Comuni capoluogo del Nord-Est Italia. Analizzando i tagli dimensionali delle abitazioni interessate dalla vendita si evince come le soluzioni di piccole dimensioni (al di sotto degli 85 mq, con un'accentuazione maggiore per quelli inferiori ai 50 mq), siano quelle ad aver registrato il maggior dinamismo, poiché si tratta di soluzioni che rispondono a un nuovo modello di famiglia legato alla mobilità professionale e al frazionamento dei nuclei. Considerando il numero di compravendite residenziali relative alle otto principali città italiane si evincono dinamiche differenti: i due mercati dimensionalmente più significativi, Roma e Milano, hanno incrementato i volumi di compravendita in modo rilevante (tasso superiore all'11%) ma Bologna e Genova hanno avuto i tassi di

espansione più elevati (+15,2% e +12,9%); per quanto riguarda le altre quattro città analizzate, Torino e Palermo presentano variazioni più contenute (entrambe +2%), mentre negli ultimi due casi – Firenze e Napoli – il segno è negativo (-5,2% e -1,3%). Sul fronte dei prezzi a partire dal 2007 i valori si sono mantenuti in territorio negativo, con il punto di massima intensità della flessione toccato nel 2013; da quella data si è assistito a una contrazione progressiva dei tassi di variazione dei prezzi fino ad arrivare al I semestre dell'anno in corso, quando la variazione semestrale è risultata essere positiva per la prima volta (+0,2%). Si mantiene invece negativa, anche se di intensità minore rispetto allo scorso semestre, la variazione dei prezzi di negozi (-0,3%) e uffici (-0,5%). Analoga tendenza sul fronte dei canoni di locazione, con variazioni semestrali positive nel segmento abitativo (+0,3%) e un'accentuazione positiva nel non residenziale con invarianza dei canoni per uffici e negozi (-0,1% sul semestre), segnali che confermano il tendenziale miglioramento in atto in tutti i comparti. Considerando i tempi medi di vendita delle abitazioni ci sono mercati che presentano tempi di assorbimento piuttosto dilatati, in particolare quelli di Catania, Roma e Venezia Terraferma, mentre sono Milano, Napoli e Venezia Laguna le città che mediamente hanno tempi di assorbimento meno dilatati. In media, nei primi sei mesi del 2019 per vendere e affittare un immobile residenziale sono stati necessari rispettivamente 6,2 e 2,9 mesi. Nel segmento della locazione sono Bologna e Milano a vantare i tempi più contenuti per arrivare alla definizione contrattuale (1,8 mesi). Seppure in un contesto meno favorevole, il settore immobiliare sembra mantenere intatta la vigoria dimostrata negli ultimi anni ma il rischio di un nuovo ripiegamento non può dirsi del tutto scongiurato, soprattutto se la prospettiva economica del prossimo biennio dovesse confermarsi debole come paventato. In tale contesto il contenimento delle tensioni finanziarie rappresenta un elemento imprescindibile per il ripristino di un clima di fiducia idoneo a favorire investimenti nel settore immobiliare, evitando implicazioni sistemiche che avrebbero come effetto un nuovo inaridimento del canale creditizio e la conseguente penalizzazione del massiccio fabbisogno dipendente da esso.

PREZZI DELLE CASE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE – IDEALISTA.IT

Vivere in centro costa davvero tanto di più al metro quadro? Tendenzialmente sì, ma con proporzioni diverse e non dappertutto: come è facile immaginare, i prezzi più alti si registrano a Milano e Roma, dove sia la media cittadina dei prezzi delle case al mq che quella specifica degli appartamenti in centro è tra le più alte d'Italia. Nel capoluogo lombardo un immobile nella zona centrale (8.300 euro/mq), costa il 172% in più rispetto alla media cittadina (3.289 euro/mq) e la zona più cara in assoluto è quella di Brera-Montenapoleone (10.605 euro/mq). A Roma, invece, rispetto alla media (2.865 euro/mq) comprare una casa in centro (6.023 euro/mq), costa il 111% in più (Trastevere e Monti sono i rioni più cari). Il terzo centro più caro, rispetto alla media delle altre zone della stessa città, è quello di Verona: 3.457 euro/mq contro 1.868 euro/mq (+85%). In termini assoluti, però, il secondo centro più caro dopo Milano è quello di Venezia (6.169 euro/mq e +37,3% rispetto alla media). Da segnalare anche i dati di Torino, dove si registra un +76,1% (2.799 euro/mq contro 1.589 euro/mq). Si attestano intorno a una discrepanza di 20 punti percentuali Firenze (+20,7%), Bologna (+26,3%), Bari (+23,7%) e Genova (18,7%). Tendenzialmente, invece,

la situazione cambia nelle città del Sud, su tutte, Napoli: qui vivere in centro (1.957 euro/mq), costa il 19,9% in meno rispetto alla media cittadina (2.443 euro/mq) e la zona più cara in assoluto è quella di Posillipo (5.509 euro/mq), seguita da Chiaia-Mergellina e Vomero. A Catania, invece, i prezzi delle case in centro (1.231 euro/mq), sono meno care del 4,1% rispetto alla media delle altre zone (1.284 euro/mq); infine, a Palermo sostanziale equilibrio: +3,2% per i prezzi delle case in centro (1.377 contro 1.334 euro/mq).

OSSERVATORIO SUL MERCATO RESIDENZIALE DELLE NUOVE COSTRUZIONI NELLE OTTO PRINCIPALI CITTÀ METROPOLITANE – ABITARE Co.

Anche nel I trimestre 2019 il mercato immobiliare residenziale (nuovo e usato), nelle otto principali città metropolitane italiane ha registrato una crescita del +8,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Un dato confermato anche dall'analisi sui primi sei mesi dell'anno: secondo le stime, nelle città metropolitane le vendite di nuove abitazioni nel I semestre 2019 sono aumentate del +4,2% rispetto al I semestre 2018, i prezzi medi hanno registrato un incremento del +2,6% (€ 4.230), i tempi di vendita sono pari a 4,9 mesi e l'offerta è cresciuta del +1,6%. Le nuove abitazioni rappresentano, così, il 12,3% dell'offerta totale presente sul mercato residenziale, ma con quote che vanno dal 5,3% di Palermo al 22,3% della più dinamica Milano. Inoltre, nelle grandi città, al di là dell'abitazione in sé, si fa più attenzione alle soluzioni abitative su misura, personalizzabili, con servizi innovativi, che vanno dal personal architect alla conciergerie, agli spazi condivisi come la storage room, la Spa e l'area fitness, oltre alle zone dedicate al coworking. Sono questi alcuni risultati emersi dall'analisi che ha analizzato l'andamento del mercato immobiliare delle nuove abitazioni nelle principali città metropolitane italiane (Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Firenze, Bologna e Palermo). Tra le singole città metropolitane, nel I semestre 2019 la più dinamica è stata Milano, con un incremento delle vendite di nuove abitazioni del +8,3%, seguita da Bologna (+7,5%), Roma (+5,7%), Genova (+3,8%), Napoli (+3,5%) e le vendite crescono, seppur con valori più contenuti, anche a Torino (+1,6%), Palermo (+1,4%) e Firenze (+1,4%). A crescere non sono solo le vendite ma anche i prezzi che stanno dando segnali di risveglio in tutte le città metropolitane (in media +2,6% sul I semestre 2018), con Bologna (+4,8%) e Milano (+4,5%), le città più vivaci. Il prezzo medio al mq per acquistare un'abitazione nuova è di € 4.230: le città più care sono Milano con € 5.250 (+4,5% sul I semestre 2019) e Roma con € 5.150 (+2,2%); seguono Firenze con € 4.850 (+1,1%), Torino con € 4.550 (+2,4%), Napoli con € 3.900 (+2,6%), Bologna con € 3.850 (+4,8%), Genova con € 3.350 (+1,5%) e Palermo con € 2.950 (+1,3%). Per quanto riguarda l'offerta (in media +2,6% sul I semestre 2018), nel 2019 il tasso di crescita maggiore si evidenzia ancora una volta a Milano (+3,2%), città in cui si registra anche il peso maggiore delle nuove abitazioni sul totale di quelle presenti sul mercato residenziale (22,3%); a Roma l'incidenza sul totale è del 17,2%, a Bologna del 14%, a Torino del 13,1%, a Firenze del 10,2%, a Napoli del 9,8%, a Genova del 6,6% e a Palermo, fanalino di coda, del 5,3%. Per vendere un'abitazione sono necessari in media 4,9 mesi ma si va dai 3,5 mesi di Milano ai 7,1 di Genova. Le previsioni sono positive per tutta la seconda parte dell'anno, anche se restano incognite sul 2020 derivanti soprattutto dalle dinamiche macroeconomiche del Paese; fra le grandi città, Milano probabilmente

amplierà ancora di più il suo distacco, sia in termini di vendite che di crescita dei prezzi, rispetto al resto d'Italia.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO 2019 – FIMAA-CONFCOMMERCIO

Fimaa ha presentato l'Osservatorio nazionale immobiliare turistico 2019, una fotografia del mercato 2019 delle case per vacanza in Italia, attraverso l'analisi dei dati delle compravendite e delle locazioni di 205 località di mare e 112 di montagna e lago. Nel 2018, rispetto all'anno precedente, le transazioni registrate a livello complessivo sono aumentate del 6,1%, in linea col dato nazionale (+6,5%): in particolare, le località marine hanno fatto segnare +6,4%, quelle montane +4%, mentre quelle lacustri +7,6%. Nel 2019 il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.134 euro al metro quadro commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza ancora in contrazione: infatti, il dato medio fa segnare una flessione annua pari a -1,8%. Il Lazio è la Regione che ha registrato il calo più intenso (-3,5%), a seguire Liguria (-3,1%), Valle d'Aosta, Toscana, Campania e Molise (-2,5%), mentre il Friuli Venezia-Giulia è l'unica Regione a registrare un aumento dei prezzi medi (+1,5). Nelle località marine, il calo maggiore dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nel 2019 si registra in Lazio (-3,5% annuo) e Liguria (-3,1%), mentre il Friuli Venezia-Giulia segna un +0,8%. Tra le località di montagna o lago la maggiore variazione negativa è in Valle d'Aosta (-2,5%), mentre in Friuli Venezia-Giulia si è rilevato un aumento dei prezzi medi pari a +1,7%. In cima alla classifica delle principali località turistiche per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi nel 2019 ci sono Capri (Napoli), con valori che raggiungono i 12.700 euro/mq; completano il podio Forte dei Marmi (Lucca) con 12.600 euro/mq e Madonna di Campiglio (Trento) con 12.400 euro/mq. Dal report emerge anche che Santa Margherita Ligure (Ge), dopo parecchi anni in vetta alla classifica, scende al quarto posto, seguita da Courmayeur (Ao), Cortina d'Ampezzo (BI), Selva di Val Gardena (Bz) e Porto Cervo (Ss). Nel 2019, il mercato della locazione delle abitazioni segna un +1,3% su base annua, in miglioramento rispetto al 2018, beneficiando della crescita dei flussi turistici. L'aumento ha interessato maggiormente le località marittime (+1,9% in media) e le località lacustri (+1%), mentre le località di montagna sono in media sugli stessi livelli del 2018. Anche nel 2019 i prezzi di mercato delle abitazioni turistiche sono diminuiti, facendo segnare una flessione annuale del -1,8%, meno intensa della variazione registrata nel 2018 (-2,5%); a far segnare gli arretramenti più marcati sono state le località marine in provincia di Genova (in media -5,7%) e di Roma (-3,8% medio); in particolare, si segnalano il -6,8% di Santa Margherita Ligure, il -6,4% di Rapallo, il -5,3% di Sestri Levante e il -5% di Fregene. Le località che hanno registrato variazioni positive sono solo una decina; tra queste, Senigallia (An) con un aumento del 3,8%, alcune località montane in provincia di Udine (es. Tarvisio, +3,3%), Livigno (So) e Lignano Sabbiadoro (Ud), che hanno registrato un aumento dei prezzi medi del 2%. All'interno dei singoli mercati sono in genere gli immobili usati e localizzati nelle zone periferiche a registrare i segnali di debolezza più accentuati, con cali medi dei prezzi delle abitazioni che vanno dal -2,1% nelle località montane e lacustri al -2,4% nelle località di mare.

MUTUI

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (97.412), diminuiscono dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e crescono del 3,6% su base annua. Su base congiunturale tali convenzioni si riducono al Sud (-3,4%) e, in misura più lieve, nel Nord-Ovest (-0,9%), nel Nord-Est (-0,7%) e nelle Isole (-0,3%); le variazioni sono invece positive al Centro (+0,6%). Su base annua crescono al Centro (+8,5%), nel Nord-Est (+5,1%) e nel Nord-Ovest (+2,6%) e si riducono nelle Isole (-2,6%) e al Sud (-0,5%). Rispetto alla tipologia dei Comuni, l'aumento riguarda in egual misura le città metropolitane e i piccoli centri (entrambe +3,6%).

RAPPORTO MENSILE: LUGLIO 2019 – ABI

Dai dati al 30 giugno 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 a maggio 2019 si conferma la crescita del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva del +2,5% su base annua. Sempre a maggio 2019, a seguito della riduzione della domanda di finanziamenti – nonostante tassi di interesse che permangono su livelli storicamente infimi – per i prestiti alle imprese si registra una riduzione dello 0,2% su base annua. A giugno 2019 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento raggiungono nuovi minimi storici e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,78% (1,85% a maggio 2019, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,36% (1,43% il mese precedente; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,57% (2,58% 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 maggio 2019 si sono attestate a 32,6 miliardi di euro, in forte calo rispetto ai 50,8 miliardi di maggio 2018 (-18 miliardi, pari a -36%) e ai 76,8 miliardi di maggio 2017 (-44,1 miliardi, pari a -57%). 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'1,88% a maggio 2019 (era 2,93% a maggio 2018, 4,39% a maggio 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 giugno 2019 risulta pari a 196 punti base (196 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).

PRESTITI RISTRUTTURAZIONE CASA – PRESTITIONLINE.IT

Nel periodo gennaio - giugno 2019 il prestito ristrutturazione casa ha ricevuto il 16,34% delle richieste a livello nazionale su PrestitiOnline.it, posizionandosi terzo tra le finalità più frequentemente scelte dai richiedenti di un finanziamento attraverso questo sito; inoltre, il 22,33% degli italiani richiede un finanziamento per liquidità e il 19,4% per auto usata. Il 44% delle richieste di prestito ristrutturazione sono state fatte nel Nord Italia, il 28%, a parità di punteggio al Centro e al Sud e Isole. L'importo medio richiesto per un prestito ristrutturazione casa è pari a 13.693 euro, di 2.640 euro superiore rispetto alla media dell'importo di tutte le altre finalità di prestito. La durata più frequentemente scelta da chi richiede un finanziamento ristrutturazione casa è pari a 60 mesi. L'età media di chi richiede un prestito ristrutturazione casa è di 44 anni e la maggioranza dei richiedenti (il 72,46%), sono lavoratori a tempo indeterminato, seguiti dai lavoratori autonomi con l'11,26% e dai liberi professionisti con il 3,99%.

NEWS

FAMIGLIE, ABITAZIONI E PATRIMONIO IMMOBILIARE – ISTAT

Nel 2018 poco più del 70% delle famiglie residenti (quasi 19 milioni di famiglie), vive in una casa di proprietà, mentre poco meno del 20% vive in abitazioni in affitto o sub-affitto, mentre il restante 10% circa vive in abitazioni per le quali risulta avere un titolo di usufrutto o altro titolo. Questa composizione mostra una qualche variabilità territoriale: il titolo di proprietà dell'abitazione è più diffuso nelle Isole (il 75% delle famiglie risulta proprietario), mentre l'usufrutto è più diffuso nel Sud (13,2%), a scapito di valori più bassi della media nella proprietà (68,3%); invece, nelle ripartizioni del Nord si registrano incidenze più basse del titolo di usufrutto in favore di una maggiore diffusione delle famiglie in affitto. L'affitto è relativamente più comune tra le famiglie residenti nel centro delle aree metropolitane (27,7%), a scapito di una diffusione della proprietà immobiliare e dell'usufrutto inferiori alla media (rispettivamente 65% e 7% circa). Nei Comuni cintura delle aree metropolitane o comunque con più di 50mila abitanti la quota di famiglie che vivono in case di proprietà rientra nella media (70% circa), mentre nei restanti Comuni più piccoli la proprietà immobiliare supera la media, arrivando a interessare quasi il 75% delle famiglie. Con una quota pari a quasi il 90% vi sono le famiglie composte da una coppia senza figli e con persona di riferimento con oltre 65 anni, quelle per le quali è in assoluto più diffusa la proprietà dell'immobile adibito ad abitazione, seguite dalle persone sole con più di 65 anni (76,1%) e dalle coppie con uno o due figli (rispettivamente 74,8% e 75,7%); invece, sono le persone sole tra i 18 e i 64 anni, le coppie con più di tre figli e i monogenitori, le tipologie familiari per le quali si registra una minore diffusione della proprietà dell'abitazione (rispettivamente 55,5%, 62,7% e 65,1%). Paga un mutuo il 19,2% delle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà (circa 3,6 milioni): la quota è maggiore nel Nord (24,9% nel Nord-Ovest e 22,3% nel Nord-Est) e nel Centro (20,7%), rispetto al Sud (10,8%) e alle Isole (11,6%). Dal punto di vista economico e contabile questa voce di bilancio è un investimento e non rientra quindi nel computo della spesa per consumi; ciononostante, per le famiglie che lo sostengono rappresenta un esborso consistente e pari, in media, a 565 euro

mensili. La spesa media per le famiglie che pagano un affitto è di 399 euro mensili a livello nazionale, più alta nel Centro (461 euro) e nel Nord (420 euro nel Nord-Ovest e 425 euro nel Nord-Est), rispetto al Sud (316 euro) e alle Isole (309 euro). Nei Comuni centro di area metropolitana si paga mediamente un affitto pari a 487 euro mensili, 83 euro in più della media dei Comuni periferia delle aree metropolitane o con almeno 50mila abitanti, e 142 euro in più dei Comuni fino a 50mila abitanti che non fanno parte della periferia delle aree metropolitane. Nel 2018, al netto degli affitti figurativi, la spesa per consumi sostenuta dalle famiglie in abitazioni di proprietà è pari a 2.074 euro, a 1.855 euro per le famiglie in affitto e a 1.595 per quelle in usufrutto o uso gratuito. Le spese per l'abitazione rappresentano quasi un terzo (32,3%), della spesa complessiva per consumi delle famiglie in affitto. La quota destinata all'abitazione è composta per i due terzi dal pagamento del canone che, in definitiva, pesa per oltre un quinto della spesa complessiva. Infine, la quota di spesa destinata all'abitazione è pari al 12,7% per le famiglie proprietarie e all'11,5% per quelle in usufrutto. Le famiglie in affitto hanno quindi, rispetto al resto delle famiglie, minori risorse da destinare agli altri capitoli di spesa; ciò vale in particolare per le quote destinate a trasporti (11,5% rispetto al 15,4% delle altre famiglie proprietarie, in usufrutto o in uso gratuito), ricreazione, spettacoli e cultura (4,5% contro 6,9%), servizi ricettivi e di ristorazione (5% contro 6,9%), servizi sanitari e per la salute (4,6% contro 6,4%), abbigliamento e calzature (4,8% contro 6,2%) e mobili, articoli e altri servizi per la casa (3,9% contro 5,8%). Il titolo di godimento dell'abitazione è strettamente associato ai livelli di povertà e la situazione risulta particolarmente critica per chi vive in affitto: nel 2018 le circa 850mila famiglie povere in affitto rappresentano quasi la metà (46,6%), di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto del 18,7% sul totale delle famiglie residenti. Le famiglie affittuarie del Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,3% dei casi, a fronte del 15,9% del Nord e del 14,9% del Centro. Tuttavia, tra le famiglie povere del Centro e del Nord quelle affittuarie sono più della metà del totale, mentre nel Mezzogiorno sono il 37,8% (anche a causa di una minore presenza di affittuari tra le famiglie residenti). Tra le famiglie con minori l'incidenza della povertà assoluta è pari al 26,5% tra quelle in affitto, al 5% tra quelle proprietarie e al 15,4% tra le famiglie usufruttuarie o che hanno l'abitazione in uso gratuito. L'affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a 307 euro mensili, oltre 100 euro meno dei 418 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà. Tuttavia, poiché la spesa media mensile complessiva delle prime è molto più bassa di quella delle seconde (865 euro contro 2.065), la voce per l'affitto pesa per il 35,5% sul totale delle spese familiari quando si è poveri (37,5% sia nel Centro sia nel Nord, 31,5% nel Mezzogiorno) e per il 20,3% quando non si è poveri. Tra le famiglie che vivono in casa di proprietà, il 16,1% di quelle in povertà assoluta paga un mutuo rispetto al 19,4% delle famiglie non povere, perché questa voce di bilancio è un investimento e per le famiglie che la sostengono rappresenta un'uscita rilevante; ciò può essere particolarmente gravoso per quelle che scendono sotto la soglia di povertà e, anche a causa di questo esborso, non può essere dedicato a spese per consumi. La rata media effettiva per le famiglie che pagano un mutuo è di 452 euro mensili per quelle povere e di 569 euro per le non povere. Infine, l'Istat stima annualmente, all'interno degli schemi della contabilità nazionale (specificatamente nei conti patrimoniali dei settori istituzionali), il valore dello stock dei fabbricati residenziali presenti sul

territorio nazionale e tale valore è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri), su base regionale e applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro. I dati relativi al valore del patrimonio immobiliare sono attualmente disponibili sino al 2017, con serie storiche che partono dal 2001. Nel periodo 2001-2016, il valore nominale dello stock complessivo di abitazioni è cresciuto del 76%, passando da 3.268 a 5.738 miliardi di euro e la dinamica è stata particolarmente sostenuta sino al 2008, con un incremento medio annuo del 9%; tra il 2008 e il 2011 la crescita è stata molto più contenuta (+1,6% in media d'anno), ma ha portato il valore dello stock abitativo a un picco pari a quasi il doppio rispetto al livello registrato nel 2001. La tendenza alla discesa dei prezzi, registrata sul mercato immobiliare residenziale a partire dal 2012, ha determinato una riduzione del valore medio delle abitazioni e la conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa che, nel 2017, è risultata inferiore di circa il 9% rispetto a quella del 2011, con un calo medio annuo dell'1,4%. Nel 2017 si è registrato un rallentamento della diminuzione del valore dello stock di abitazioni (-0,8% rispetto al -1,3% del 2016), favorito da un primo recupero del mercato residenziale che ha frenato la discesa dei valori medi. Sempre nel 2017, famiglie e ISP¹ detengono il 92% del patrimonio residenziale complessivo del Paese; in particolare, le famiglie consumatrici risultano proprietarie dell'81% del valore del patrimonio residenziale e si tratta di unità residenziali utilizzate come abitazione principale o comunque a disposizione delle famiglie come seconde case (soprattutto case per vacanza); il restante 11% dell'intera quota di famiglie e ISP è costituito da unità detenute prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione che, coerentemente con i criteri di classificazione adottati nei conti nazionali, sono classificate come proprietà delle famiglie produttrici. Le società non finanziarie sono proprietarie di poco più del 6% del valore totale delle abitazioni mentre le Amministrazioni pubbliche ne detengono meno del 2%; la quota di abitazioni posseduta dalle società finanziarie resta al di sotto dell'1%, nonostante il ruolo dei fondi immobiliari. Il patrimonio immobiliare costituisce una parte molto rilevante della ricchezza delle famiglie italiane: il valore dell'insieme delle abitazioni costituiva nel 2017 circa la metà (precisamente il 49,2%), dell'insieme della ricchezza totale di questo settore istituzionale; quote decisamente più contenute riguardano gli immobili non residenziali (quasi il 7% nel 2017) e le altre attività non finanziarie (essenzialmente asset produttivi), che pesano per circa il 3%. La restante parte della ricchezza delle famiglie è costituita dalla componente finanziaria la quale include: il risparmio gestito (quote di fondi comuni, riserve tecniche assicurative e fondi pensione) con un'incidenza del 14% della ricchezza lorda, i depositi (13%) e le azioni e partecipazioni (10%).

PREZZI DELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A giugno 2019 si stima che i prezzi alla produzione delle costruzioni crescano dello 0,1% in termini congiunturali. Su base annua, invece, si registra una flessione dello 0,4%.

¹ Le ISP sono le istituzioni sociali private al servizio delle famiglie; esse comprendono i produttori privati di beni e servizi non destinabili alla vendita quali associazioni culturali, sportive, fondazioni, partiti politici, sindacati ed enti religiosi. Il limitato stock di abitazioni da esse detenuto non può essere separato da quello di proprietà delle Famiglie.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A maggio 2019, rispetto al mese precedente, si stima una lieve flessione (-0,1%), per l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni. Nella media del trimestre marzo-maggio 2019 la produzione nelle costruzioni aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente. Su base annua, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 22, come a maggio 2018), cresce del 2%, mentre l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni registra lo stesso aumento (+20%) rispetto a maggio 2018.

Rassegna Stampa

L'edificio smart

Sostenibile e connesso alle reti urbane

Data: 29/7/2019

Il Sole 24 Ore/Casa

Servizi immobiliari

Confini estesi a tlc, musica e catering

Data: 29/7/2019

Italia Oggi

Imu-Tasi, Italia divisa

Al Sud manca un terzo del gettito

Data: 28/7/2019

Il Sole 24 Ore

Imu-Tasi, premi ai contribuenti

Sconti per chi paga prima le imposte

Data: 26/7/2019

Italia Oggi

Il Mef vuole accorpate Imu e Tasi

Ma vieta i tagli alle tasse sulle case

Data: 25/7/2019

La Verità

La città scommette sul legno

Le principali tecniche costruttive

Data: 25/7/2019

La Repubblica/Scienze

Regime prima casa

Per nuda proprietà

Data: 25/7/2019

Italia Oggi

I valori in città tornano a salire dopo 12 anni

Dati Nomisma

Data: 22/7/2019

Il Sole 24 Ore

La nuova via tedesca

Per avere una casa di proprietà

Data: 22/7/2019

La Repubblica/A&F

Small è la dimensione del futuro

More+Space rivoluziona la casa

Data: 22/7/2019

QN/Economia e Lavoro

Pochi contributi e regole più severe

La generazione della pensione perduta

Data: 21/7/2019

La Repubblica

Il sommerso in Italia vale oltre 118 miliardi

Studio Università della Tuscia

Data: 21/7/2019

Il Messaggero

Nel 2020-2022 la pressione fiscale salirà al 47%

Dati Unipres

Data: 21/7/2019

Il Messaggero

La crisi del mattone

Commento di Bruno Villos

Data: 21/7/2019

QN

Case bancomat del fisco

Riforma tassazione sulla casa

Data: 20/7/2019

Italia Oggi

I megatrend del mattone

Dati Bnp Paribas Re

Data: 20/7/2019

Milano Finanza

Riparte il ballo del mattone

Dati Intesa San Paolo e Centro Einaudi

Data: 20/7/2019

Il Sole 24 Ore/Plus24

Dopo 12 anni i prezzi risalgono

Dati Nomisma

Data: 19/7/2019

MF

Come far fruttare la casa

Senza lasciarla

Data: 18/7/2019

Il Secolo XIX

Risparmio e case

La rivincita del ceto medio

Data: 17/7/2019

La Stampa

Abi, tassi ai minimi

E sofferenze in netto calo

Data: 17/7/2019

Il Messaggero