



SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA: II TRIMESTRE 2019 – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Calano ancora i valori immobiliari, in aumento il numero delle compravendite: I semestre 2019 – Fiaip
- Prezzi delle case usate in discesa a luglio – Idealista.it
- 15° Rapporto Immigrati e casa: un mercato in crescita – Scenari Immobiliari
- Quanto è più caro affittare casa in centro nelle principali città italiane – Idealista.it
- Affitti per studenti universitari – SoloAffitti.
- Report sugli investimenti immobiliari corporate – Prelios Group Market Research

MUTUI

- Banche e moneta – Banca d'Italia
- Bussola Mutui: Il trimestre 2019 – Crif e MutuiSupermarket
- Barometro mutui e prestiti – Crif

NEWS

- Aste immobiliari: I semestre 2019 – AstaSy

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA:

II TRIMESTRE 2019 – BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 24 giugno al 19 luglio 2019 presso 1.499 agenzie, nel II trimestre del 2019 è rimasta ampiamente maggioritaria la quota di operatori che segnalano prezzi di vendita stabili. Il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il fattore principale sottostante alla cessazione degli incarichi a vendere. I giudizi sull'andamento della domanda nel II trimestre sono prevalentemente favorevoli: la quota di agenzie che segnalano di aver venduto almeno un'abitazione nel trimestre aprile-giugno è salita; i tempi di vendita hanno continuato a ridursi; resta tuttavia negativo e si è ampliato il divario fra i giudizi di aumento e di diminuzione dei potenziali acquirenti. Dal mercato delle locazioni sono emersi segnali favorevoli: è aumentata significativamente la quota di agenzie che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile. Per il trimestre in corso è invece tornato a prevalere il numero di agenzie che esprimono valutazioni sfavorevoli sulle condizioni del proprio mercato di riferimento; le indicazioni relative al mercato nazionale, pur restando positive, sono divenute più caute.

Comunicato stampa

<http://www.tecnoborsa.it/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-agosto-2019>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

CALANO ANCORA I VALORI IMMOBILIARI, IN AUMENTO IL NUMERO DELLE COMPRAVENDITE: I SEMESTRE 2019 – FIAIP

In un contesto nuovamente imprevedibile in virtù sia delle mutate condizioni economiche internazionali che dello scenario politico nazionale incerto e litigioso, il mercato immobiliare italiano vede un aumento del numero delle compravendite anche nel I semestre del 2019, in particolar modo nelle regioni settentrionali e, in misura più lieve, nel Centro Italia. In tutta Europa nel corso degli ultimi quattro anni i prezzi delle abitazioni hanno continuato a salire a ritmi sostenuti registrando aumenti consistenti, mentre l'Italia è l'unico Paese europeo in cui si registra un calo dei prezzi per l'ottavo anno consecutivo. La fragilità del quadro economico domestico con previsioni di crescita dello 0,1 del Pil e l'incertezza sulle politiche economiche proposte dall'attuale Governo, spinge i cittadini verso l'acquisto immobiliare con lo scopo di mettere al sicuro i propri risparmi. Quindi, il mattone torna a essere il bene rifugio per eccellenza delle famiglie italiane, in netta contrapposizione a un disegno che mira invece a scoraggiare una forma di investimento diffusa: i rendimenti ormai inesistenti dei titoli di stato, le performance negative delle obbligazioni bancarie e la ormai crescente sfiducia del piccolo risparmiatore verso le banche a causa dei recenti scandali, hanno spinto gran parte degli acquirenti a un ritorno quasi forzato all'investimento immobiliare. 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, in particolar modo nel I trimestre 2019, dovuto alla contrazione del bacino di mutuatari che nel tempo hanno già surrogato il proprio mutuo. Da inizio anno si registra un calo in tal senso di mutui per surroghe del -9,4% (fonte: Crif), ma il legame che si è stabilito nell'ultimo decennio tra scelte

bancarie e mercato immobiliare continua a essere determinante, in ragione della precarietà delle prospettive economiche generali; ne consegue che, anche nel I semestre 2019, circa il 63% delle compravendite è stato effettuato con l'intervento di un istituto di credito per la concessione di un mutuo, mediamente di circa 135.000 euro (Fonte: Auxilia Finance). Circa il 40% delle compravendite, trainate dai tassi sui mutui ai minimi storici, sono state effettuate per la sostituzione della prima casa, circa il 35% per acquisto prima casa, circa il 20% per investimento e una quota residuale per acquisto seconda casa. Al rilancio dell'attività transattiva continua a non aver fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure con un'intensità progressivamente decrescente. Su base semestrale l'ultima variazione dei prezzi è contenuta in un range minimo che va da -1,1% a -0,6%. Invece, i valori di locazione hanno fatto registrare negli ultimi sette anni variazioni più contenute rispetto a quelle relative ai prezzi e ciò è avvenuto anche nell'ultimo semestre dell'anno, con canoni di locazione diminuiti su base annua in un range compreso tra il -1,6% dei negozi e il -0,5% delle abitazioni. I tempi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato si è ormai attestato nell'ordine dei 6 mesi, mentre lo sconto sui prezzi richiesti, la cosiddetta forbice, si conferma nell'ordine del 10%. Inoltre, ormai da alcuni semestri si assiste a una riduzione contenuta ma costante di tempi e sconti che descrive una migliorata condizione di liquidità degli immobili che, a sua volta, si traduce in un aumento delle compravendite. In questo quadro di mercato la percentuale di compravendite effettuate attraverso l'intervento dell'agente immobiliare è salita a oltre il 60%, a conferma che la figura professionale dell'agente immobiliare è sempre più centrale e i servizi offerti sono sempre più indispensabili per una corretta compravendita, in special modo nell'attuale contesto di mercato. Il comparto immobiliare rappresenta il 20% del Pil e i motivi della mancata crescita dell'economia del nostro Paese sono da ricercare nella mancata applicazione di politiche volte al rilancio del mercato immobiliare. La tassazione complessiva sugli immobili ha raggiunto i 50 miliardi annui, di cui 21 applicati in forma patrimoniale, e in questi dati sono da ricercare i motivi della mancata crescita dell'economia Italiana.

PREZZI DELLE CASE USATE IN DISCESA A LUGLIO – IDEALISTA.IT

A luglio l'indice dei prezzi delle abitazioni usate in Italia segna una variazione negativa dello 0,6% rispetto a giugno, a 1.727 euro al metro quadro. La variazione tendenziale è negativa e pari al 2,9% rispetto al luglio 2018. Quindi, la stabilizzazione dei valori procede tra alti e bassi dopo un I trimestre in calo e un II trimestre in recupero. Il trend negativo registratosi nel mese appena trascorso si riflette nella maggior parte delle macroaree regionali, 14 delle quali chiudono in terreno negativo, contro 4 in rialzo, mentre Emilia Romagna e Sicilia segnano una variazione nulla rispetto a giugno e il Trentino Alto Adige (-1,8%), ha registrato la performance peggiore del periodo davanti a Lazio e Molise, appaiate con una percentuale di ribasso dell'1,4%. Dal periodo in esame escono bene le regioni del Sud, con Puglia (1,8%), Basilicata (0,8%) e Calabria (0,5%) in terreno positivo; l'altra regione che ha registrato un miglioramento a luglio è la Lombardia (0,2%), la Liguria, con 2.513 euro di media è la regione con i valori immobiliari più elevati, davanti a Valle d'Aosta (2.396 euro/m²) e Trentino Alto Adige (2.349 euro/m²). Le richieste più basse si riscontrano in Calabria,

con 914 euro, seguita da Molise (934 euro/m²) e Sicilia (1.087 euro/m²). Variazioni negative a luglio anche per 57 province su 105: il 70% di queste si collocano in un range compreso tra il -1% e l'1%. L'ultimo mese ha visto ancora una leggera prevalenza dei segni meno nei capoluoghi italiani, con le diminuzioni maggiori a Caltanissetta (-3,1%), Teramo e Isernia, entrambe con prezzi in calo del 2,9%. Dall'altro lato del ranking Rieti (2,6%), guida ai rialzi dei valori davanti a Milano e Macerata che crescono del 2,2%. La panoramica sui grandi mercati vede, oltre alla succitata Milano, i progressi di Bari e Torino che guadagnano l'1% a luglio, davanti a Bologna (0,9%). Invece, continuano a perdere quota Genova (-0,6%), Napoli (-1,1%), Palermo (-1,4%) e Roma (-1,5%). Venezia (4.494 euro/m²), è sempre la piazza più cara davanti a Firenze (3.900 euro/m²) e Bolzano (3.402 euro/m²), con Milano che continua a crescere alle loro spalle toccando quota 3.362 euro questo mese. Nella parte bassa della graduatoria stazionano Ragusa (861 euro/m²), Caltanissetta (776 euro/m²) e, a chiudere, Biella (728 euro/m²).

15° RAPPORTO IMMIGRATI E CASA: UN MERCATO IN CRESCITA – SCENARI IMMOBILIARI

Dal 2006 al 2018 gli scambi di abitazione che hanno avuto come controparte un lavoratore straniero immigrato sono stati 860mila, con un volume d'affari di poco inferiore a cento miliardi di euro. Nel 2019 l'incremento delle compravendite rispetto al 2018 è stato di più del 13,7%, per un ammontare complessivo di 58mila scambi a chiusura d'anno. L'incidenza percentuale delle compravendite perfezionate da immigrati sul totale compravendite nel 2019 è circa il 9%. Le dieci province dove si concentra il maggior numero di acquisti da parte di immigrati sono Milano, Roma, Bari, Torino, Prato, Brescia, Cremona, Vicenza, Ragusa, Modena e Treviso. Oggi un immigrato su cinque (21,5%), vive attualmente in una casa di proprietà; circa il 63,5% è in affitto, mentre il 7,7% abita presso il luogo di lavoro e il 7,3% alloggia presso parenti o altri connazionali. La forbice corrente dei prezzi delle unità abitative va da 70mila a 130mila euro e nel 2007 si è raggiunto il picco degli scambi che coinvolgevano immigrati, poiché le compravendite residenziali a livello nazionale sono state circa 780mila e di queste 135mila (il 17,6%), aveva avuto come attore un lavoratore straniero; da quel momento il numero degli acquisti degli immigrati ha continuato a calare fino al 2014, complice la crisi economica e la difficoltà di accesso al finanziamento bancario, con una discesa più drastica di quella degli acquisti residenziali complessivi. Dunque, a partire dal 2008 gli acquisti degli immigrati hanno perso progressivamente peso sul volume complessivo degli scambi, stabilizzandosi negli ultimi anni attorno all'8% ma dal 2015 si registra un aumento costante delle compravendite da parte degli immigrati e la ripresa è dovuta a una maggiore facilità di accesso al credito e a prezzi delle case più bassi, che rendono più facile comprare, soprattutto nei piccoli centri e nelle periferie. Nella maggior parte dei capoluoghi si riscontra un cambio di zona quando le famiglie straniere mutano situazione abitativa, passando dall'affitto alla proprietà. La maggior parte degli acquirenti immigrati abita in Italia già da diversi anni e la scelta di uscire dalla locazione è sempre per causa di forze oggettive, il calo dei prezzi, e soggettive, come la volontà di stanziarsi e integrarsi; a conferma di quest'ultima esigenza è da notare come nei capoluoghi gli immigrati escano dalle zone ad alta densità di stranieri per comprare in quartieri abitati da italiani. La maggior parte dei residenti stranieri vive in affitto e tende a restare in comunità con i propri

connazionali, almeno finché la permanenza in Italia è di carattere transitorio; non appena si sceglie di confermare con un acquisto di casa la volontà di rimanere in Italia, la tendenza è di spostarsi verso zone più eterogenee e questo favorisce l'integrazione degli stranieri e aiuta a prevenire i forti attriti sociali che si verificano in altre zone d'Europa. La qualità degli immobili è bassa, quasi mai nuove costruzioni, e i pochi stranieri che ottengono il credito bancario cercano l'occasione di potersi sistemare in una casa mediamente grande, dove accogliere tutta la famiglia. Gli stranieri comprano appartamenti ma sono in grado di acquistare anche villette più o meno grandi in campagna, dove poter magari avviare una piccola attività agricola. La dispersione geografica, interna alle varie province, rispecchia la volontà generale di comprare casa dove si trova l'occasione di mercato, anche lontano dalle comunità straniere storicamente ormai insediate. Un terzo (31,1% nel 2018), dei lavoratori immigrati acquista nelle periferie del capoluogo e metà nei piccoli comuni del resto della provincia. Si conferma nel 2018 e anche nelle stime per il 2019 il trend verso l'acquisto abitativo localizzato nel centro (la quota passa dal 5,2% nel 2011 al 8,2% nel 2018) e nel semicentro (dal 5,4% nel 2016 al 9,3% nel 2018), segnale di un miglioramento delle possibilità di acquisto del lavoratore straniero, ed è il lavoratore straniero di lunga data, che ha accumulato risparmi, che preferisce l'acquisto all'affitto. Le case acquistate sono nel 90% dei casi appartamenti in condominio in contesti residenziali di tipo economico, con uno stato di conservazione discreto, specie quando si parla di acquisto di prima casa, mentre la qualità dell'immobile migliora in caso di sostituzione. I tagli più frequenti sono i bilocali e i trilocali, con prevalenza, negli ultimi quattro anni, dei piccoli tagli. Si preferiscono abitazioni di dimensione compresa fra 75 e 100 metri quadrati, ma soltanto un acquisto su cinque rientra in questa fascia. Aumenta gradualmente la dimensione della superficie media acquistata a livello nazionale, passando da 46 m² nel 2012 a 55 m² nel 2018. Relativamente alla distribuzione sul territorio nazionale, al Nord è localizzato il 74% degli acquisti (in testa la Lombardia, che ricopre un quinto del mercato), al Centro il 22% , mentre soltanto il 4% è localizzato al Sud e nelle Isole. Molto bassa la propensione all'acquisto al Sud e nelle Isole, con qualche eccezione, poiché qui gli affitti sono molto più contenuti, il lavoro è più frequentemente precario o di tipo stagionale e l'immigrazione tende complessivamente a essere meno stanziale. Gli agenti immobiliari intervistati riferiscono che nell'ultimo anno la domanda presso di loro è stata in prevalenza orientata alla ricerca di un alloggio in affitto, ma anche questa soluzione comporta problematiche notevoli che vanno dalla difficoltà di reperimento degli alloggi (a causa dei pregiudizi, ma soprattutto a causa della mancanza di tipologie che soddisfino le esigenze della domanda), ai canoni elevati (per gli immigrati spesso ritoccati verso l'alto), ai contratti irregolari, alla scarsa qualità degli immobili e anche alla difficoltà a fornire garanzie come la fidejussione.

QUANTO È PIÙ CARO AFFITTARE CASA IN CENTRO NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE – IDEALISTA.IT

Tendenzialmente, in tutte le principali città italiane gli affitti in centro sono più cari della media delle altre zone: mediamente, la differenza del prezzo al mq è contenuta in una forbice che va dal +10% al +20%. Le due eccezioni più nette sono Roma e Venezia, totalmente agli opposti: infatti, nella Capitale affittare una casa in centro costa l'86% in più, invece nel capoluogo veneto la differenza

tra la media cittadina e la zona centrale è appena dello 0,1%. Il centro più caro d'Italia, però, è quello di Milano: qui il costo di un affitto nel centro storico, in media, è di 24,4 euro/mq, con il picco più alto di 32 euro/mq nella zona di Brera; il capoluogo lombardo, dopo Roma, è anche la città dove si registra la seconda differenza più cara tra locazioni centrali rispetto alla media cittadina (+29,8%). Tornando a Roma, il prezzo medio in città è di 12,2 euro/mq, mentre nell'area del centro storico la media sale a 22,7 euro/mq; sale sul gradino del podio degli affitti centrali più cari anche Firenze con 17,8 euro/mq, +14,1% (la media cittadina è di 15,6 euro/mq); però, in assoluto, spetta a Palermo la terza differenza più marcata: affittare una casa in centro costa 8 euro/mq, il 23% in più rispetto ai 6,5 euro/mq della media cittadina. Situazione molto simile anche in un'altra città simbolo del Mezzogiorno, Napoli, dove un affitto in centro (12 euro/mq), costa il 20% in più rispetto alla media cittadina; anche a Bari la zona più cara non è il centro (8,6 euro/mq mentre il valore medio è di +8,9%); infine, a Bologna il centro costa il 9,1% in più (14,3 euro/mq), il 18,7% in più a Torino (9,5 euro/mq) e il 15,3% in più a Genova (8,3 euro/mq).

AFFITTI PER STUDENTI UNIVERSITARI – SOLOAFFITTI.

La corsa al rialzo dei canoni per le stanze riservate agli studenti universitari non sembra conoscere battute d'arresto: dopo il +4% dello scorso anno, nel 2019 gli affitti delle camere singole sono cresciuti del 6%, con incrementi significativi soprattutto nelle città universitarie principali: Milano (+2%), Roma (+6%), Firenze (+12%) e Torino (+25%). Per una camera singola si pagano mediamente 312 euro al mese, contro i 218 euro a persona richiesti per un posto letto in doppia. I prezzi di queste stanze sono in aumento soprattutto nelle grandi città, dove i canoni medi delle singole sono più alti, inducendo gli studenti a ripiegare sulla condivisione della camera. Con un canone medio di 575 euro mensili, Milano si conferma la città italiana dove si paga di più per affittare una stanza singola; i prezzi diventano più abbordabili a Roma (399 euro/mese), nonostante i canoni siano cresciuti di circa 20 euro. Secondo l'analisi gli universitari a Torino pagano circa 360 euro al mese per una camera, 73 in più rispetto allo scorso anno; a seguire Firenze (358 euro), dove l'esborso mensile è cresciuto di circa 40 euro, e Bologna (350 euro), invariata rispetto allo scorso anno. I canoni di locazione presentano una certa dinamicità anche a Padova (335 euro/mese, con prezzi in crescita di 35 euro), Genova, Pavia (300 euro ciascuna), dove l'aumento è compreso tra i 50 e i 75 euro. Le quotazioni delle singole sono più a misura delle tasche degli studenti a Siena (300 euro), che si conferma sugli stessi livelli dell'anno scorso, Napoli (283 euro), dove i canoni sono calati del 19%, e Parma (275 euro), con prezzi in diminuzione di circa il 12%. Chi vuole avere una camera tutta per sé pagherà in media 250 euro al mese a Cagliari e Catanzaro, dove i prezzi sono cresciuti di 20 euro rispetto al 2018, 230 euro a Bari (-6%), 225 euro a Pescara (-6%) e 200 euro nella più economica Perugia, con canoni stabili rispetto allo scorso anno. I prezzi mensili delle stanze doppie sono cresciuti mediamente di 14 euro (+7%), con il capoluogo meneghino (+11%), che anche in questo caso è in cima alla classifica delle città più care d'Italia: 395 euro/mese a persona per un posto letto in doppia; quotazioni più basse di un terzo a Bologna e Rimini (270 euro ciascuna), dove i canoni per questa tipologia di camere sono più alti che a Roma (258 euro/mese, +5% rispetto al 2018). Prezzi in crescita anche a Torino

(+2%), Firenze (+7%) e Padova (+25%), dove un universitario alla ricerca di un posto letto in stanza doppia paga circa 250 euro. In controtendenza Napoli, dove i canoni medi si sono ridotti di 10 euro (-5%), rispetto allo scorso anno, attestandosi attorno ai 190 euro, poco più che a Parma (180), dove il calo dei prezzi è stato di 20 euro. Le camere doppie sono più a buon mercato a Genova, Bari (150 euro ciascuna) e Pescara (130 euro). I contratti agevolati sono largamente utilizzati nelle diverse forme del canone concordato (3+2), del contratto a studenti universitari fuori sede e del transitorio. Questi strumenti sono scelti nell'83,6% dei casi perché, a fronte dell'applicazione di prezzi di affitto calmierati, i padroni di casa beneficiano di una tassazione più conveniente. I contratti agevolati trovano larga applicazione soprattutto nelle città dove gli accordi territoriali tra comune e associazioni di proprietari e inquilini sono stati aggiornati di recente o risultano comunque sufficientemente allineati ai valori di mercato degli affitti, come ad esempio a Roma, Firenze e Napoli (93% ognuno). Nella ricerca dell'alloggio gli studenti privilegiano la vicinanza alla facoltà (62,3%) e, a pari merito, un'adeguata presenza di mezzi pubblici ma, soprattutto nelle città dove il costo dei posti letto è più elevato, gli studenti sono, ancor più quest'anno rispetto al passato, disposti a rinunciare alla vicinanza alla sede universitaria per una casa meno costosa ma ben collegata alla facoltà con i mezzi pubblici. Restano inoltre molto sostenute le richieste di stanze singole (60,4%). Tra gli optional, oltre a un arredamento moderno e confortevole non sempre presente nelle case affittate agli studenti universitari, viene ormai ritenuta prioritaria la dotazione di wi-fi; poco importante la presenza di aria condizionata, mentre in forte discesa nelle preferenze degli studenti sono lavatrice e lavastoviglie, una scelta indotta dal bisogno di minimizzare le spese. Infine, vista la crescita dei prezzi degli affitti e l'esigenza conseguente di condividere la stanza o l'appartamento con altri studenti, aumenta la richiesta di immobili in cui allogino persone dello stesso sesso (15,1%).

REPORT SUGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE – PRELIOS GROUP MARKET RESEARCH

Nei primi sei mesi del 2019 gli investimenti immobiliari corporate (non residenziali), hanno fatto registrare in Italia transazioni per 4,9 miliardi di euro, in crescita del 54,5% rispetto al dato del I semestre 2018, pari a 3,1 miliardi di euro. Come riportato dall'ultimo report, il mercato di Milano ha confermato la fase di espansione, registrando un volume di investimenti pari a 1,6 miliardi di euro, in aumento del 38,9% rispetto al valore consuntivo nei primi sei mesi del 2018 e il principale driver della crescita immobiliare del capoluogo lombardo è stato il settore direzionale (uffici), che ha totalizzato transazioni per 1,2 miliardi di euro, +75% rispetto a un anno fa. Invece, il mercato immobiliare corporate a Roma ha totalizzato nel I semestre 2019 oltre 700 milioni di euro di investimenti, in crescita del 17,8% rispetto a gennaio-giugno 2018 e ancora una volta il mercato direzionale è stato il settore più performante con investimenti pari a 420 milioni di euro, seguito dal mercato retail (aree commerciali), che a Roma ha visto un leggero incremento nei volumi transati rispetto al I semestre 2018. Negli altri settori, a parte il mercato della logistica in cui il volume di compravendite è stato modesto, non si registrano significative variazioni.. A livello nazionale, dal punto di vista dei settori di investimento nell'immobiliare non residenziale, la prima metà dell'anno si è chiusa con il settore direzionale che ha totalizzato 1,8 miliardi di euro di investimenti, +85,3%

rispetto a un anno fa, guidato dalle città di Milano e Roma. Il mercato del retail ha invece continuato a mostrare segnali di debolezza: le aree commerciali hanno consuntivato investimenti per 500 milioni di euro, in contrazione del 59,9% rispetto al I semestre 2018, mentre il mercato della logistica ha registrato transazioni per circa 325 milioni di euro, in flessione rispetto ai 400 milioni di un anno fa. Importanti segnali di crescita sono arrivati dal settore alberghiero, che ha consuntivato una forte crescita nel II trimestre 2019 registrando 1,5 miliardi di euro di transazioni: da gennaio a giugno 2019 il valore del compravenduto è stato pari a oltre 2 miliardi di euro, considerando anche le acquisizioni di immobili con altre destinazioni d'uso con successiva riconversione. Le rimanenti asset class immobiliari hanno raccolto investimenti per 320 milioni di euro. A livello territoriale, il Nord-Ovest si conferma la macro area con il maggior numero di deal per un totale di quasi 2 miliardi di euro, seguita dal Centro Italia con oltre 900 milioni di euro, mentre le aree del Nord-Est e del Sud e Isole d'Italia hanno complessivamente registrato investimenti per 600 milioni di euro. Il valore degli immobili venduti a portafoglio è stato di 1,4 miliardi di euro, pari al 29,5% del transato nazionale. Da gennaio a giugno 2019 il totale degli investimenti di matrice estera è stato di 3,8 miliardi di euro, pari al 77,9% del valore transato complessivo (in crescita rispetto al 75,8% del I semestre 2018). Il peso degli investitori esteri è ulteriormente aumentato nel II trimestre 2019 raggiungendo la percentuale dell'80,2%, rispetto al 72,5% registrato nel I trimestre dell'anno e gli investitori statunitensi hanno confermato ancora una volta il proprio peso nell'economia immobiliare italiana, seguiti da investitori asiatici e del Medio Oriente. I flussi di investimenti nazionali sono stati pari a 1,1 miliardi di euro, in aumento del 21,7% rispetto a fine giugno 2018. Oltre all'incremento del volume transato, si è registrato negli operatori istituzionali anche il mutamento della strategia di investimento, che ha visto un maggiore interesse verso immobili più rischiosi ma al tempo stesso più remunerativi; infatti, se nella prima metà del 2018 a Milano le compravendite di immobili a uso uffici si concentravano nel centro storico e nel semicentro della città, a fine giugno 2019 l'82,4% degli investimenti si è indirizzato nelle zone della periferia (580 milioni di euro) e nel Central Business District di Porta Nuova (420 milioni di euro); inoltre, a fine giugno 2019 l'ammontare degli investimenti esteri su Milano è stato di oltre 1,3 miliardi di euro, pari all'82,4% del volume complessivo investito, con capitali provenienti principalmente dagli Stati Uniti, dalla Germania e dall'Asia, mentre i capitali nazionali investiti ammontano a circa 300 milioni di euro e hanno interessato investitori corporate e fondi immobiliari. In termini di provenienza dei capitali i flussi di investimento su Roma sono stati prevalentemente nazionali – a differenza di quanto registrato a Milano – e hanno rappresentato l'81% del totale investito, pari a 580 milioni di euro. Il rimanente 19% dei capitali è affluito da investitori esteri, in particolare dagli USA, seguiti da Francia, Germania, Regno Unito e Svizzera.

MUTUI

BANCHE E MONETA – BANCA D'ITALIA

In giugno i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dello 0,3% su base annua (1% in maggio). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,4% (2,5% nel mese precedente), mentre quelli

alle società non finanziarie sono diminuiti dello 0,9% (-0,2% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 3,4% su base annua (3,5% nel mese precedente) e la raccolta obbligazionaria è diminuita del 4,9% (-6,9% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 24,3% su base annua (-37,5% in maggio), 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 2,17% (2,26% in maggio); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,10%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,35% (1,43% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 1,95%, 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%.

BUSSOLA MUTUI: II TRIMESTRE 2019 – CRIF E MUTUISUPERMARKET

La ripresa del mercato immobiliare continua il suo percorso di crescita ma non trova uno speculare riscontro nel trend dei mutui residenziali: nel I trimestre 2019 il numero delle compravendite risulta in crescita del +8,8%, sostanzialmente in linea con il +9,3% registrato nel trimestre precedente. La dinamicità del mercato immobiliare, infatti, non trova piena corrispondenza con l'andamento dei mutui residenziali che soffre una forte contrazione delle erogazioni di mutuo con finalità surroga, cui nell'ultimo periodo di osservazione si associa un rallentamento della componente dei mutui di acquisto. Nonostante l'esigua crescita, i prezzi al mq delle abitazioni restano sempre particolarmente appetibili – segnando una nuova contrazione nel II trimestre 2019 pari al -2% – mentre i tassi di interesse sui mutui rimangono a condizioni di massima convenienza, sia per i mutui a tasso variabile che a tasso fisso, grazie alla marcata riduzione degli indici IRS avvenuta da inizio anno a oggi ma lo scenario sui prossimi mesi resta incerto. Le richieste di nuovi mutui nel I semestre 2019 rallentano, facendo segnare un -9,4% e questa dinamica è in parte spiegata dalla diminuzione della componente di mutui con finalità surroga e in parte è il risultato di un approccio più cauto da parte di privati e famiglie che scelgono di posticipare la decisione chiave di acquisto casa in attesa di segnali maggiormente chiari a riguardo di una potenziale ripresa economica e interventi di sostegno allo sviluppo del reddito delle famiglie. Entrando più in dettaglio, potrebbe giocare a favore di una accelerazione delle nuove erogazioni di mutuo, come detto, il livello particolarmente favorevole dei tassi applicati. In questo contesto i migliori spread di offerta da gennaio a luglio 2019, stabili per i mutui a tasso variabile, mostrano dinamiche di aumento per i mutui a tasso fisso, registrando una crescita degli spread pari allo 0,6% sul periodo; però, tale aumento non risulta visibile per privati e famiglie, in quanto controbilanciato da una marcata riduzione degli indici IRS sul periodo, pari a circa uno -0,7%. Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread a luglio 2019 per i mutui a tasso variabile si posizionano allo 0,9% e per i mutui a tasso fisso si attestano attorno allo 0,6%. Nonostante l'aumento degli spread sui mutui a tasso fisso, la riduzione dell'IRS ha mantenuto una forte convenienza dei mutui a tasso fisso, che passano a spiegare dal 64% delle preferenze sul canale online nel I trimestre 2019 al 68% nel II trimestre 2019, in linea con quanto registrato nel IV trimestre 2018. La competitività dell'offerta sui mutui a tasso fisso ha riaccessato

l'interesse di privati e famiglie nei confronti delle nuove operazioni di surroga che transitano in particolare sul canale Internet, operazioni che per quasi l'80% sono finalizzate con contratti a tasso fisso. Il peso della domanda di surroga, fra il I e il II trimestre 2019, passa a spiegare dal 34% al 39% delle richieste totali sul canale Internet, canale che rappresenta una vera e propria cartina di tornasole per questo segmento. Dunque, si consolida l'espansione del mercato immobiliare in atto da oltre quattro anni consecutivi, favorito anche da valori di mercato ancora estremamente attraenti. A questo riguardo, una indicazione particolarmente interessante arriva anche dall'andamento dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo, che nel II trimestre 2019 segna di nuovo una contrazione pari al -2%. Nel dettaglio, gli immobili nuovi registrano una dinamica positiva ma in rallentamento, con un +0,8% delle loro quotazioni rispetto al II trimestre 2018, mentre il prezzo/mq degli immobili usati mostra un'ulteriore frenata segnando solo un -2,3%. Approfondendo il trend dei prezzi/mq sul II trimestre 2019 a livello geografico, l'unico incremento si registra nel Sud e Isole, con un +0,3% rispetto al II trimestre 2018; al Centro si registra invece la contrazione maggiore del -5,2%.

BAROMETRO MUTUI E PRESTITI – CRIF

Il mese di luglio appena concluso ha messo in evidenza un rallentamento delle richieste di credito da parte degli italiani. Infatti, analizzando le interrogazioni registrate da Crif – che raccoglie i dati relativi a oltre 85 milioni di posizioni – sia per quanto riguarda i mutui sia per i prestiti (nell'aggregato di prestiti personali e prestiti finalizzati), si rileva il numero di interrogazioni più contenuto in termini assoluti dall'inizio dell'anno. Se il confronto con il corrispondente mese del 2018 vede una variazione positiva per i prestiti, dovuto anche allo stallo che il comparto aveva fatto segnare rispetto agli anni precedenti, relativamente alle richieste di mutui e surroghe si rileva, invece, un ulteriore calo del -8%; infatti, dopo alcuni anni caratterizzati da una crescita sostenuta, al mercato ridimensionamento di surroghe e sostituzioni si accompagna un rallentamento delle richieste di nuovi mutui di acquisto ma è paradossale che questo rallentamento della domanda di prestiti e mutui avvenga proprio quando il lungo e faticoso percorso compiuto negli ultimi anni per riportare gli indicatori di rischio sui livelli pre-crisi ha prodotto i suoi effetti. Grazie alle politiche monetarie accomodanti dopo la pesante crisi del decennio scorso, nell'ultima rilevazione relativa al I trimestre 2019 il tasso di default (ovvero l'indice di rischio di credito di tipo dinamico che misura le nuove sofferenze e i ritardi di 3 o più rate nell'ultimo anno di rilevazione), del credito al dettaglio (quindi mutui immobiliari e credito al consumo), è ulteriormente sceso, arrivando ad attestarsi all'1,7%. Nello specifico, per i mutui immobiliari il tasso di default si è attestato all'1,3%, addirittura al di sotto del livello pre-crisi.

NEWS

ASTE IMMOBILIARI: I SEMESTRE 2019 – ASTASY

Aumenta del 24% il numero di aste immobiliari nel I semestre dell'anno rispetto allo stesso periodo 2018. Sono infatti 152.708 i lotti di immobili pubblicati in asta (nel I semestre 2018 erano 128.000), nei 140 Tribunali. Nel 2018 le aste totali sono state 245.100. La fonte valuta che, nel 2019, la

media di immobili che giornalmente hanno questo destino sia di circa 836. È di circa 25,56 miliardi di euro il valore base dei prodotti posti in capo a procedure esecutive (nate da pignoramento immobiliare) e concorsuali (sottoposte a fallimenti e concordati preventivi, crisi da sovraindebitamento e ristrutturazioni del debito). Si stima che il reale valore, come fosse di compravendita a mercato libero, dei cespiti si aggirerebbe in realtà intorno a 33,75 miliardi, e che il ribasso medio di aggiudicazione, in Italia, sia del 56 %. Il 51% dei valori in campo è concentrato in solo il 5,6% degli asset posti in esecuzione e questi sono spesso in situazioni particolari, che necessitano d'interventi strategici più chirurgici e mirati. Il problema dei crediti deteriorati non è finito ma si è solo spostato dalle banche ai cessionari del credito. I debitori non hanno assolutamente risolto il loro problema che si mantiene attivo nelle lungaggini amministrative della giustizia. Nonostante i tempi dei Tribunali siano nettamente migliorati (ben 289 giorni medi in meno rispetto al 2018), resta comunque altissimo il tempo medio della giustizia, stimato in 4 anni con altissimi abbattimenti percentuali sul valore di aggiudicazione degli immobili. Il tutto non sarà certo aiutato dalla riforma dell'articolo 560 del Codice di procedura civile che riporterà, nei prossimi mesi, i tempi della giustizia ad almeno 7 anni fa, stabilendo che l'immobile pignorato può essere liberato solo dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento. Da ultimo i siti che gestiscono le aste telematiche presentano spesso problemi ai sistemi informatici, creando inefficienze e difficoltà nella partecipazione alle aste da parte degli investitori e conseguentemente una perdita di valore per le banche, unitamente a una ricaduta negativa per i proprietari interessati. Resta pressoché invariata la distribuzione geografica delle esecuzioni immobiliari: la Lombardia mantiene il primato della regione con più immobili all'asta (19,05% con 27.680 lotti), seguita da Sicilia (8,85% con 13.515 lotti), Emilia-Romagna (8,53% con 13.026 lotti), Lazio (7,38% con 11.270 lotti) e Toscana (7% con 10.705 lotti).

Rassegna Stampa

La lunga frenata dell'immobiliare

La casa non è più una priorità

Data: 31/8/2019

Il Sole 24 Ore/Plus24

Imu-Tasi verso l'accorpamento

Il fisco riparte dall'Imu-Tasi

Data: 30/8/2019

Italia Oggi

Acquistare all'asta non è immorale

Si aiuta il debitore

Data: 29/8/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

Case all'asta

Perché si vendono a un terzo del vero valore

Data: 28/8/2019

Panorama

Basilicata, mercato immobiliare in discesa

Linee guida Abi Tecnoborsa

Data: 27/8/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

Mercato delle abitazioni

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 27/8/2019

Professionalparquet.it

Immobiliare in continua discesa

Linee guida Abi Tecnoborsa

Data: 27/8/2019

La Gazzetta della Basilicata

Banca d'Italia

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 27/8/2019

Lavoripubblici.it

Mercato delle abitazioni

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 26/8/2019

Casa&Clima.com

Mercato immobiliare

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 16/8/2019

Fiscooggi.it

Mercato immobiliare

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 16/8/2019

Lavorofisco.it

Valore di mercato immobili, criteri di calcolo

Codice Tecnoborsa

Data: 9/8/2019

Pmi.it

Immobiliare, le case più vendute

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 8/8/2019

Passionedesign.it

Il 60% dei condomini promuove il professionista

Indagine Tecnoborsa 2019

Data: 6/8/2019

Il Sole 24 Ore

Cerco casa ad Arese ma con un consulente di fiducia

Indagine Tecnoborsa 2019

Data: 5/8/2019

Nordmilano24.it

Imu-Tasi

Aliquote su in 2015 Comuni

Data: 2/8/2019

Italia Oggi

Lo sconto in fattura parte subito

Lavori in casa

Data: 2/8/2019

Il Sole 24 Ore