



ROMA 9 OTTOBRE 2019

ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- I prezzi degli affitti nell'ultimo anno – Idealista
- Caro affitti: ancora aumenti record a Milano. prezzi fermi nel resto d'Italia – Immobiliare.it e Mioaffitto.it
- Mercato immobiliare I semestre 2019 – Tecnocasa

MUTUI

- Banche e moneta – Banca d'Italia
- Decisioni di politica monetaria – Banca Centrale Europea
- Barometro mutui – Crif
- Mutui: adesso il tasso fisso costa quasi quanto il variabile – MutuiOnline

NEWS

- Smart home – Trovaprezzi.it

ROMA 9 OTTOBRE 2019

ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA

L'esame si terrà il 9 Ottobre 2019 presso Tecnoborsa

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Per ulteriori informazioni scrivere a certificazione@tecnoborsa.com

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

I PREZZI DEGLI AFFITTI NELL'ULTIMO ANNO – IDEALISTA

Gli affitti in Italia registrano un +4,6% in un anno e i canoni più cari sono in Lombardia ma il balzo più grande è della Valle d'Aosta. Il prezzo medio di un affitto in Italia, infatti, si attesta a 9,7 euro/m² (a luglio 2019) con una variazione trimestrale di +3,2%. Nell'ultimo anno, la regione che è cresciuta di più è la Valle d'Aosta (+28,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) e la performance peggiore negli ultimi 12 mesi è della Sardegna: -4,9 %, nonostante i balzi di Oristano (+21,2%) e Sassari (28,7%), mentre a Cagliari si registra un +0,1%. I canoni d'affitto più cari si registrano in Lombardia: 13,6 euro/m² e +11,2% in un anno. Come è facile immaginare, Milano è la città più cara con 17,2 euro/m² (+10,3% su base annua); sul secondo gradino del podio delle regioni più care si trovano il Lazio, dove in media per affittare casa si pagano 11,7 euro/m². La città più cara è Roma (12,7 euro/m² e +0,6% rispetto al 2018), la più economica è Frosinone (5,5 euro/m² e +2,7% su base annua). A seguire, la Toscana con 11,3 euro/m² in media per i canoni di locazione e +5,2% rispetto a dodici mesi fa, però la città più cara non è Firenze (13,6 euro/m² e +3,1%) ma Lucca (13,9 euro/m²), i cui prezzi d'affitto sono aumentati del 18,4% rispetto allo stesso periodo del 2018. Le regioni in cui si registrano i canoni d'affitto più bassi, invece, sono Molise (5,7 euro/m² e variazione annuale dell'1,1%) e Calabria (5,7 euro/m² e -2,6% su base annua); I
a Sicilia è la terza regione meno cara d'Italia per quanto riguarda i canoni di locazione (5,9 euro/m² e +2% di variazione annuale).

CARO AFFITTI: ANCORA AUMENTI RECORD A MILANO. PREZZI FERMI NEL RESTO D'ITALIA – IMMOBILIARE.IT E MIOAFFITTO.IT

L'andamento frammentato del mercato immobiliare italiano e le diverse velocità a cui viaggiano le varie aree del Paese è ancora più evidente quando si analizza la situazione delle locazioni, il comparto attualmente più in salute di tutto il settore. L'Osservatorio di Immobiliare.it e Mioaffitto.it sul semestre da marzo a settembre ha confermato il primato assoluto di Milano, sia in termini di crescita sia di costi, la stabilità dei mercati nelle grandi città e la 'non ripresa' dei piccoli centri e della provincia. Nell'analizzare l'andamento dei canoni di locazione il dato che salta maggiormente all'occhio è quello che riguarda Milano: la città continua a registrare record e in soli sei mesi i costi degli appartamenti in affitto sono aumentati del 5,8% e per un bilocale tipo da 65 metri quadri si spendono in media quasi 1.300 euro al mese; numeri che trovano giustificazione in una domanda che continua a crescere e segna +4,2% su base semestrale e a cui non riesce a tenere testa l'offerta poiché rispetto a marzo gli immobili offerti in locazione sono calati del 3,2%. Anche nelle altre grandi città tutti gli indicatori di mercato sono positivi, seppur a livelli meno evidenti rispetto al

capoluogo lombardo e l'indice dei prezzi rivela una situazione stabile (+0,7%), con una domanda in aumento dello 0,8% ma la distanza rispetto a Milano appare più evidente guardando alle cifre richieste per affittare casa: qui per un bilocale tipo si chiedono mediamente 854 euro al mese. Nei capoluoghi di regione più piccoli non ci sono ancora segni di ripresa del mercato, anche se i valori non sono più preoccupanti come quelli che si registravano negli anni della crisi: la domanda, in sei mesi, ha continuato a scendere (-1,4%) mentre i prezzi appaiono fermi (0,6% rispetto a marzo). Si registrano ancora valori in sofferenza nella provincia italiana, dove è sempre l'assenza di domanda a trascinare il mercato degli affitti verso il basso: da marzo a settembre le richieste di immobili in locazione sono calate di oltre il 2%, mentre prezzi e offerta risultano praticamente fermi.

MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2019 – TECNOCASA

Il mattone italiano risale la china e trova nuovi equilibri: si confermano, anche in questi primi mesi del 2019, i segnali di miglioramento sul mercato immobiliare italiano. Il mattone, dunque, risale lentamente la china cercando di andare oltre un'economia che continua a inciampare e una situazione politica incerta. I dati raccolti nel I semestre restituiscono una realtà con prezzi ancora in aumento nelle grandi città, tempi di vendita più brevi, domanda in crescita e offerta in diminuzione, mentre nei primi tre mesi dell'anno in corso l'Agenzia delle Entrate aveva rilevato un aumento delle transazioni. La spinta principale al settore immobiliare arriva soprattutto dal mercato del credito e dai mutui più accessibili oltre che dai prezzi che, nonostante la crescita iniziata ormai da quattro semestri, restano ancora interessanti e appetibili. Sia gli acquirenti di prima casa sia gli investitori sono apparsi più decisi e veloci nell'acquisto come dimostrano i dati sui tempi di vendita che si sono ridotti ulteriormente, portandosi ai livelli pre-crisi: nelle grandi città occorrono mediamente 122 giorni per vendere un immobile contro i 134 giorni che occorre un anno fa; nei capoluoghi di provincia si registra una media di 152 giorni e nell'hinterland delle grandi città siamo intorno ai 158 giorni. Le città più dinamiche si confermano Bologna con 85 giorni e Milano con 87 giorni e se le grandi città hanno segnalato un incremento medio dei valori immobiliari dello 0,9%, Milano e Bologna spiccano con una crescita rispettivamente di +5,7% e +5,6%; meglio della media anche Firenze (+1,8%) e Verona (+1,2%) ma resta in territorio positivo anche il capoluogo partenopeo (+0,3%), mentre le altre metropoli registrano prezzi ancora in lieve ribasso. Analizzando le aree centrali, semicentrali e periferiche delle grandi città si nota, ancora una volta, una migliore performance delle aree centrali anche se le abitazioni dei quartieri periferici di alcune di esse iniziano a guadagnare valore in seguito a uno spostamento di richieste causato dal rialzo dei prezzi nelle zone centrali e semicentrali. I capoluoghi di provincia (-0,4%) e i comuni dell'hinterland delle grandi città (-0,8%), segnalano ancora valori in ribasso anche se il trend, soprattutto per i primi, è in lieve miglioramento. La suddivisione per aree geografiche vede una ripresa dei valori nei capoluoghi del Nord (+0,3%), un calo al Centro (-0,4%) e al Sud (-1,1%). Il trilocale si conferma la tipologia più ambita (40%) ma si segnala un aumento della concentrazione delle richieste sui tagli più grandi, quattro locali e cinque locali, risultato che si spiega con la volontà di realizzare acquisti migliorativi. Milano è l'unica, tra le grandi città, in cui la domanda del bilocale prevale sulle altre tipologie e che registra un aumento della concentrazione sui piccoli tagli, a conferma dunque della

forte attrattività del capoluogo lombardo per gli investitori. Interessanti anche i risultati sulla disponibilità di spesa che vedono una maggiore concentrazione nella fascia di spesa più bassa (fino a 120 mila euro) e, allo stesso tempo, un aumento nella fascia di disponibilità tra 170 e 349 mila euro. L'analisi dell'offerta evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più presente è il trilocale (31,4%), seguito dal quattro locali (25,1%). Continuano a salire anche i canoni di locazione e a ritmi più elevati dei prezzi: nelle grandi città sono in aumento del +2,3% per i monolocali, +1,8% per i bilocali e per i trilocali; inoltre, per la prima volta si segnalano canoni in rialzo su tutte e tre le tipologie analizzate. Milano e Bologna mettono a segno l'aumento dei canoni più importante: Bologna (+5,6%, +4,6% e +6,7%) e Milano (+6,1%, +4,2% e +5,3%) e tra le motivazioni c'è la riduzione dell'offerta sul mercato dovuta, prevalentemente, alla crescita del fenomeno degli affitti turistici; contribuisce, infine, al rialzo dei valori l'aumento di chi cerca casa in affitto perché non vuole o non riesce ad acquistare. Continua a funzionare il contratto a canone concordato scelto dal 29,5% di chi ha affittato, trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini: la percentuale più elevata di contratti a canone concordato si è avuta a Genova (82,3%). La tipologia più affittata è il bilocale (40,9%), a seguire il trilocale (35%). I tempi di locazione sono di 46 giorni nelle grandi città, 53 giorni nel loro hinterland e 50 giorni nei capoluoghi di provincia. Nel 2019 il mercato immobiliare registrerà volumi in linea con quelli del 2018 e un'ulteriore ripresa dei prezzi nelle metropoli (stimata tra +1% e +3%). Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risulteranno dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi città, influenzata dall'andamento di queste ultime. Una valutazione del futuro immobiliare non può prescindere dal settore del credito e dell'economia in generale: i mutui saranno ancora interessanti e il mercato del credito non si discosterà molto dai risultati del 2018. Resta da capire come inciderà il quadro politico, in particolare sugli investitori più sensibili agli orizzonti di lungo periodo, e come evolverà l'occupazione che, al momento, resta una variabile importante per il settore immobiliare incidendo sulla fiducia e sulle decisioni dei potenziali acquirenti di prima casa. Senza dimenticare poi che, mai come in questi anni, il mercato immobiliare ha vissuto su di sé gli effetti di una società sempre più liquida, in continua e veloce trasformazione e in grado di generare nuove esigenze che devono essere ascoltate e interpretate al fine di dare risposte responsabili a chi sta cercando una casa ma anche un nuovo modo di viverla.

MUTUI

BANCHE E MONETA – BANCA D'ITALIA

In luglio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dello 0,8% su base annua (0,4% in giugno). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,5% (2,4% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dello 0,4% (-0,7% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 5,1% su base annua (3,4% nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 2,7% (-4,9% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 23,3% su base annua (-24,1% in giugno), 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 2,09% (2,17% in giugno); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,28%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,37% (1,35% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,92%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,37%.

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BANCA CENTRALE EUROPEA

Nella riunione del 12 settembre 2019 il Consiglio direttivo della Bce ha adottato le seguenti decisioni di politica monetaria. Il tasso di interesse sui depositi presso la banca centrale sarà ridotto di 10 punti base, al -0,50%, mentre i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali e sulle operazioni di rifinanziamento marginale rimarranno invariati sui livelli attuali, rispettivamente dello 0,00% e dello 0,25%. Il Consiglio direttivo si attende ora che i tassi di interesse di riferimento della Bce si mantengano su livelli pari o inferiori a quelli attuali, finché non vedrà le prospettive di inflazione convergere saldamente su un livello sufficientemente prossimo ma inferiore al 2% nel suo orizzonte di proiezione e tale convergenza non si rifletterà coerentemente nelle dinamiche dell'inflazione di fondo.

BAROMETRO MUTUI – CRIF

Ad agosto si conferma il trend negativo delle richieste di mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane (-7%) ma un andamento opposto per le richieste di prestiti (+4,5%). Analizzando le interrogazioni presenti sul Sistema di Informazioni Creditizie gestito da Crif, emergono andamenti divergenti per le richieste di credito da parte delle famiglie italiane: da un lato le richieste di nuovi mutui e surroghe confermano anche ad agosto la costante contrazione che perdura dall'inizio dell'anno, facendo segnare un -7% rispetto allo stesso mese del 2018; dall'altro le richieste di prestiti (nell'aggregato di prestiti personali e prestiti finalizzati), sono cresciute del +4,5%, sostenute principalmente dalla componente dei prestiti finalizzati. Alla base del trend negativo in atto, oltre al costante ridimensionamento dei mutui di sostituzione, si può ipotizzare anche l'incidenza del peggioramento del clima di fiducia dei consumatori che potrebbe aver indotto molte famiglie, in considerazione della situazione di incertezza economica, a rimandare decisioni importanti come quelle sulla casa. Nel mese di agosto l'importo medio richiesto delle richieste di nuovi mutui e surroghe si è attestato a 129.662 euro, in crescita del +1,7% rispetto al corrispondente periodo del 2018. Nel complesso la fascia di importo in cui si concentrano la maggior parte delle richieste è quella compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,4% del totale, mentre oltre il 75% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni. In merito all'età del richiedente, invece, continuano a crescere le richieste da parte della popolazione più giovane; in particolare, la fascia di età compresa tra i 25 e i 34 anni nel mese di agosto ha fatto registrare un incremento del +1,2% rispetto al 2018, arrivando a spiegare il 26,3% delle richieste totali. Relativamente alla crescita delle richieste di prestiti da parte delle famiglie, invece, hanno contribuito entrambe le forme tecniche, con l'incremento più consistente (+7,7%) da

parte dei prestiti finalizzati, a fronte del +1,1% fatto segnare dai prestiti personali. Per quanto riguarda l'importo richiesto, nel complesso dei prestiti personali e finalizzati nel mese di agosto si registra un calo (-1,9% rispetto allo stesso mese del 2018) che fa assestare il valore medio a 8.655 euro. Entrando nel dettaglio, per quanto riguarda i prestiti finalizzati l'importo medio richiesto ha raggiunto il valore di 5.703 euro (-2,8% rispetto all'agosto 2018), mentre per i prestiti personali si è attestato a 12.054 euro (+0,3%). L'analisi della distribuzione delle richieste di prestiti per durata del finanziamento conferma che, anche nel mese di agosto, la classe in cui si sono concentrate le preferenze degli italiani è quella di durata superiore ai 5 anni, con il 27,5% del totale. Osservando, infine, la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, è stata la fascia compresa tra i 45 e i 54 anni a risultare maggioritaria con il 25,4% del totale, seguita da quella fra i 35 e i 44 anni con il 22,3%.

MUTUI: ADESSO IL TASSO FISSO COSTA QUASI QUANTO IL VARIABILE – MUTUI ONLINE

È stato un agosto straordinario per il mercato dei mutui, che ha preparato un'accoglienza da rientro vacanze a dir poco buona per chi avesse intenzione di acquistare casa con un mutuo. Merito del Bund tedesco, il titolo a 10 anni che è calato in picchiata raggiungendo valori negativi, il minimo assoluto di tutti i tempi (al 6 settembre segna -0,61%). E siccome i tassi dei Bund sono strettamente collegati all'indice Eurirs (sulla base del quale si calcola il tasso di interesse dei mutui a tasso fisso), il risultato è che anche questo ha iniziato a scendere (quello a 20 anni è ora a 0,18%). Adesso il migliore mutuo a tasso fisso si porta a casa a meno dell'1% anche sulle durate a 20 anni. Ma quello dei tassi fissi e dell'Eurirs non è stato l'unica novità dell'estate: l'Euribor, che dopo oltre due anni di immobilità aveva perso qualche decimo di punto, non ha voluto far meno e ha iniziato – anche questo – la sua lenta discesa. L'indice a 3 mesi è scivolato a -0,44%, e le attese sono ancora migliori se si considera che la Bce ha annunciato la sua politica di nuovi tagli sul tasso depositi, a cui l'Eurirs si aggancia. In un momento in cui il tasso variabile è ai minimi e continuerà ancora così almeno fino al 2025 (e quando dovesse risalire ci vorrà un po' perché raggiunga valori positivi), anche il tasso fisso, agganciandosi a valori di Eurirs negativi, consente di pagare rate veramente basse.

NEWS

SMART HOME – TROVAPREZZI.IT

Gli italiani aprono le porte di casa all'intelligenza artificiale. La domotica negli anni ha cambiato volto trasformandosi da semplici soluzioni elettroniche per semplificare la vita domestica a vera e propria rete di elettrodomestici interconnessi, grazie all'Internet of things. Analizzando un campione di circa 45 top prodotti, Trovaprezzi.it ha registrato da gennaio 2018 a giugno 2019 oltre 126mila ricerche. Le stime per intenzioni d'acquisto evidenziano un picco massimo negli ultimi due mesi del 2019: oltre 16mila ricerche a novembre e quasi 14mila a dicembre, a conferma del sempre più elevato interesse per il comparto. Ciò significa che il comparto Internet Things è sempre più seguito e lo si evince anche dal giro di affari che nel 2018 è stato di circa 380 milioni e quindi il 52% in più rispetto al 2017. Quindi, dai dati si può dedurre che gli italiani preferiscono

sempre più gli elettrodomestici intelligenti e i prodotti smart pensati per avere una casa sempre più connessa. Contemporaneamente crescono il livello di conoscenza e la diffusione degli oggetti connessi nelle case degli italiani: il 59% dichiara di aver sentito parlare almeno una volta di casa intelligente e il 41% dichiara di possedere almeno un oggetto smart. L'Italia si colloca prima solo della Spagna (300 milioni di euro, +59%), mentre è ancora ampio il distacco con Germania (1,8 miliardi, +39%), Regno Unito (1,7 miliardi, +39%) e Francia (800 milioni, +47%). Tra i prodotti preferiti dagli italiani – oltre alle soluzioni legate alla sicurezza della casa come antifurti, serramenti e videosorveglianza che già negli scorsi anni hanno conquistato una fetta del mercato – nel 2018 troviamo gli smart home speaker. Nel campo degli elettrodomestici a fare da padrone sono le lavatrici intelligenti connesse a Internet e programmabili tramite apposita App ma gli italiani amano anche le Smart Tv di vari modelli, purché siano dotate di funzioni e servizi legati a Internet. Una crescita di ricerche, infine, si è avuta per le soluzioni di illuminazione come gli interruttori wi-fi, le prese intelligenti e le lampadine connesse. Più di nicchia, invece, restano le soluzioni per la gestione del riscaldamento e della climatizzazione: caldaie, termostati e condizionatori connessi agli assistenti vocali e in grado al tempo stesso di garantire un notevole risparmio energetico.

Rassegna Stampa

Casa, compravendite in frenata

Dati Scenari Immobiliari

Data: 14/9/2019

Il Sole 24 Ore

Imu-Tasi controlli accelerati

Decreto crescita

Data: 13/9/2019

Italia Oggi

Consumi giù

La classe media fa la spesa al discount

Data: 12/9/2019

Il Sole 24 Ore

Tassa rifiuti boom

E' aumentata quasi dell'80%

Data: 12/9/2019

Il Messaggero

Prima casa

Sconti ampi

Data: 12/9/2019

Italia Oggi

Amministratori di condominio

Indagine Tecnoborsa condominio 2019

Data: 9/9/2019

Condominioweb.com

Cara casa

Ma quanto mi costi

Data: 9/9/2019

Italia Oggi/Sette

Il mattone in Europa rallenta il ciclo

Italia maglia nera

Data: 9/9/2019

Il Sole 24 Ore/Casa

Case, svolta verde

Giardini sui tetti

Data: 6/9/2019

Il Gazzettino

Milano dice addio

Al solito tram tram

Data: 9/9/2019

La Repubblica/il Venerdì

Immobiliare, lente di ingrandimento

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 5/9/2019

Il Risveglio

L'importanza della visita dell'immobile

Aste immobiliari

Data: 5/9/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

Il canone concordato è a rischio

Sblocco aumenti

Data: 4/9/2019

Italia Oggi

Bonus ristrutturazione

Dalla fine dei lavori

Data: 3/9/2019

Italia Oggi

Comprare casa a tasso zero (o quasi)

Rottamare il mutuo è più conveniente

Data: 2/9/2019

Corriere della Sera/L'Economia