



L'INDAGINE TECNOBORSA 2019

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ' INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat
- 3° Osservatorio Immobiliare 2019 – Nomisma
- Mattone: quanto rende? l'analisi nelle zone centrali, semicentrali e periferiche delle grandi città – Tecnocasa
- Le compravendite di uffici, negozi e capannoni hanno superato i 15,6 miliardi di euro ma dal 2013 i prezzi al mq sono diminuiti del 26% – Crif
- Il Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori – Scenari Immobiliari e Camplus
- Mercato immobiliare uffici, i trend del 2019 a Milano e Roma – Idealista.it su dati Gabetti
- Se avessi 1.000 euro al mese... che appartamento potresti affittare a Milano, Madrid o Lisbona? – Idealista.it

MUTUI

- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile – Istat
- 3° Osservatorio Immobiliare 2019: mercato creditizio – Nomisma

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat

L'INDAGINE TECNOBORSA 2019

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA' INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2019 è emerso che più della metà degli acquirenti residenti nelle sei maggiori città italiane ha dichiarato di aver fatto ricorso a un'agenzia immobiliare per comprare una casa; inoltre, la percentuale è leggermente salita rispetto alle precedenti rilevazioni toccando il suo massimo storico. Il canale informativo più efficace rimane il passa parola, seguito da Internet e dai cartelli vendesi, mentre sono pochi coloro che si sono recati direttamente in agenzia. Tuttavia, da un'analisi più approfondita si è rilevato che più del 60% del totale degli annunci diffusi sui diversi canali in realtà sono stati pubblicati da agenzie immobiliari che, quindi, restano i principali attori del mercato. Analizzando l'offerta è emerso che poco meno dei due terzi di coloro che hanno venduto un bene sono ricorsi all'aiuto di un'agenzia immobiliare, valore più elevato di quello riscontrato per la domanda, anche se lievemente in calo rispetto alla rilevazione precedente. Invece, per quanto riguarda la valutazione circa la metà delle persone che hanno dichiarato di avere acquistato un bene nel biennio 2017-2018 ha affermato di aver valutato e/o fatto valutare l'immobile, anche se il valore è decisamente in calo. Tuttavia, è cresciuta la quota di chi non è ricorso all'aiuto di un professionista del settore e ha deciso di fare da solo con il supporto di programmi presenti su Internet o consultando fonti varie. Dall'analisi dell'offerta è emerso un lieve decremento di chi ha fatto valutare il bene prima di venderlo ma, in questo caso, è stata molto alta la quota di chi si è rivolto a un'agenzia immobiliare rispetto al fai da te. Infine, dal confronto tra domanda e offerta è emerso, come in tutte le Indagini precedenti, che il ricorso alla valutazione è stato molto più alto tra chi vende; in generale, chi vende ricorre principalmente all'agenzia immobiliare mentre chi acquista preferisce valutare il bene da solo.

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

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Nel II trimestre 2019 sono 216.483 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Depurate della componente stagionale, diminuiscono dell'1,7% rispetto al trimestre precedente (-1,7% il settore abitativo e -1,4% l'economico). Il comparto abitativo segna variazioni congiunturali negative in tutte le aree geografiche del Paese, seppure con intensità notevolmente diverse (Centro -3,7%, Nord-Est e Nord-Ovest -1,5%, Isole -0,8% e Sud -0,2%). Per il settore economico la flessione riguarda il Centro (-7,4%) e il Nord-Est (-4,4%), mentre risultano in crescita le Isole (+5,7%) e il Sud (+3,5%); sostanzialmente stabile il Nord-Ovest (+0,3%). Il 94,5% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (204.512), il 5,2% quelle a uso economico (11.272) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (699). Rispetto al II trimestre 2018 le transazioni immobiliari aumentano complessivamente del 3,5%. L'espansione riguarda sia

il settore abitativo (+3,6%) sia l'economico (+3,1%). L'incremento tendenziale interessa tutto il territorio nazionale per l'abitativo – Centro +4,5%, Nord-Est +3,8%, Sud e Isole +3,3% e Nord-Ovest +3,2% – e tutte le tipologie di Comuni, piccoli centri +4,9% e città metropolitane +2,1%. L'economico registra variazioni tendenziali positive al Centro (+11,4%), nelle Isole (+10,7%), al Sud (+3,9%) e nel Nord-Est (+0,7%), nelle città metropolitane (+4,8%) e nelle altre città (+1,9%); le variazioni sono negative nel Nord-Ovest (-1,8%).

3° OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2019 – NOMISMA

Dal 3° Osservatorio Immobiliare 2019 di Nomisma è emerso che, per la prima volta in 10 anni, la variazione semestrale dei prezzi delle abitazioni nelle principali città è tornata lievemente in positivo: +0,2%. Questo dimostra che il settore immobiliare ha una capacità di resistenza alla debolezza del contesto economico di riferimento superiore alle attese, anche se emergono segnali di ricomposizione del mercato che potrebbero portare a un indebolimento della crescita in atto. La sostanziale stagnazione che caratterizza il nostro Paese non sembra avere scalfito la propensione proprietaria delle famiglie italiane, tuttavia va segnalato che questo fenomeno ha interessato principalmente le aree caratterizzate da una crescita economica più marcata. Se le performance di Milano non rappresentano un elemento di novità, risultano sorprendenti i progressi registrati a Bologna e Padova, dove tutti gli indicatori tendono a delineare un mercato residenziale in costante recupero. Per gli altri comparti la congiuntura è ancora piuttosto debole, con variazioni semestrali di -0,6% sul valore d'acquisto dei negozi e di -0,7% degli uffici. Per quanto riguarda il tempo medio è emerso che per vendere un'abitazione occorrono circa 6,2 mesi, un valore ancora distante dal punto minimo registrato nel periodo 2000-2019 che è stato di 3,4 mesi ma vi sono mercati nei quali i tempi sono decisamente brevi, come ad esempio a Milano e Bologna, dove rispettivamente si riscontrano 3,9 e 5 mesi. Una domanda sostenuta delle locazioni residenziali sia di breve sia di lungo periodo ha favorito la risalita dei canoni che per il secondo anno consecutivo fanno segnare variazioni positive al di sotto dell'1% annuo. Tuttavia, la percentuale di sconto risulta ancora piuttosto elevata (13,4% in media), rispetto ai livelli pre-crisi, a esclusione di Milano in cui lo sconto si attesta intorno all'8,5%. La quota di coloro che scelgono l'affitto è prossima al 50%. E' in crescita anche l'affitto breve che è passato in un anno dall'11% al 18%; un fenomeno crescente che rischia di avere riflessi sul segmento di domanda interessato alla stipula di contratti di lungo periodo e che si trova a dover fronteggiare un innalzamento dei costi, un rischio più concreto in quei mercati in cui la quota di domanda di locazione per uso transitorio si attesta oltre il 20%, vale a dire a Venezia, Bologna e Firenze. Infine, i tempi medi di locazione di un'abitazione sono tornati sui livelli pre-crisi (in media 2,8 mesi), mentre quelli necessari per locare un ufficio o un negozio si mantengono piuttosto elevati, nell'ordine dei 6 mesi.

MATTONE: QUANTO RENDE? L'ANALISI NELLE ZONE CENTRALI, SEMICENTRALI E PERIFERICHE DELLE GRANDI CITTÀ – TECNOCASA

Nella prima parte del 2019 i segnali positivi del mercato immobiliare sono numerosi: domanda in crescita, tempi di vendita in contrazione, prezzi in ripresa (in alcune realtà) e canoni di locazione

sempre più elevati. Inoltre, dal 2010 per la prima volta i canoni sono in aumento su tutte le tipologie considerate: monolocali (+2,3%), bilocali e trilocali (+1,8%). In alcune città l'incremento è decisamente più elevato a causa della bassa offerta e questo sta portando nuovamente gli investitori sul mattone, sicuramente attratti dalla rivalutazione degli immobili ma soprattutto dai rendimenti annui lordi che si attestano intorno al 5% per i bilocali e al 4,6% per i trilocali. Gli investitori sono sempre più interessati al mattone come forma di investimento perché comprare un immobile per investimento e mantenerlo nel tempo garantisce comunque un capital gain e, allo stesso tempo, permette di ottenere un rendimento annuo lordo interessante, mediamente intorno al 5% per un bilocale. Nelle tre principali metropoli (Milano, Roma e Napoli), il bilocale nelle zone periferiche tocca punte del 7% annuo lordo a Milano, del 10% a Roma e dell'8% a Napoli. Nelle zone centrali non si va oltre il 4% lordo. Prendendo in considerazione le grandi città italiane e simulando tutte le spese a cui può andare incontro un investitore è emerso che mediamente i canoni di locazione si decurtano di un 40%.

LE COMPRAVENDITE DI UFFICI, NEGOZI E CAPANNONI HANNO SUPERATO I 15,6 MILIARDI DI EURO MA DAL 2013 I PREZZI AL MQ SONO DIMINUITI DEL 26% – CRIF

Degli immobili presenti sul territorio nazionale quelli dedicati ad attività direzionali, terziarie e produttive rappresentano il 6,5% sul totale. Si tratta di poco più di 4,1 milioni di unità immobiliari rispetto ai quasi 64 milioni complessivi, dove peraltro la parte del leone è rappresentata dalla destinazione residenziale e pertinenze che, insieme, sfiorano i 59 milioni di unità. Dall'ultima rilevazione prodotta gli immobili destinati alle attività economiche hanno originato oltre 51mila transazioni immobiliari (a fronte delle 578mila riguardanti le sole abitazioni), per un fatturato immobiliare, prodotto del numero di compravendite per il loro valore, di 15,6 miliardi di euro ovvero un sesto di quanto registrato per il comparto residenziale (pari a 94,3 miliardi di euro). Da queste prime evidenze si deduce che il peso effettivo del comparto, pur essendo caratterizzato da un volume di scambi relativamente contenuto, in realtà determina un valore commerciale ben più consistente e pari al 14% del mercato immobiliare italiano nel suo complesso, da cui si ha conferma del fatto che i valori medi per unità compravenduta risultano significativamente più elevati rispetto a quelli rilevati per il residenziale. Nello specifico, delle 51.571 compravendite di immobili non residenziali il 57% è costituito da negozi (circa 30mila transazioni), il 24% da capannoni e il restante 19% da uffici. Complessivamente, il volume delle compravendite è cresciuto del +1,9% rispetto all'anno precedente, dato che sintetizza andamenti diversificati: crescita del +4,6% per il comparto commerciale, flessione del -3,7% per quello direzionale e sostanziale stabilità per quello produttivo. Però, se si parla di fatturato immobiliare i rapporti di forza si presentano diversamente in quanto i capannoni costituiscono ben il 42% del totale, poco al di sopra del settore commerciale che, a sua volta, costituisce il doppio di quello direzionale. Inoltre, a fronte di una sostanziale invarianza del fatturato generato da questi tre mercati (-0,4% nel 2018), si osserva una crescita del +2,9% del mercato dei negozi e una contestuale diminuzione dei capannoni, mentre gli uffici restano pressoché sui livelli dell'anno precedente. Partendo dal database delle valutazioni immobiliari effettuate da Crif Res tra il gennaio 2013 il 30 giugno 2019

relativamente a uffici, negozi/laboratori e capannoni, l'analisi prodotta consente di misurare la quota coperta sul mercato delle transazioni, distinta per tipologia edilizia e per area geografica, oltre a permettere l'osservazione dell'andamento nel tempo dei valori per unità immobiliare, superficie media e prezzo al metro quadrato. Mettendo a confronto la distribuzione delle valutazioni effettuate da Crif Res e quella delle compravendite, la prima evidenza che emerge riguarda l'elevata analogia fra queste ultime. Tale relazione si osserva non solo nel tempo a livello complessivo ma anche a livello territoriale nelle diverse macroaree geografiche. Entrando nel dettaglio, fatte 100 le transazioni relative a immobili non residenziali registrate negli ultimi 6 anni di osservazione, la media di quelle relative a negozi e laboratori è stata pari al 50% del totale contro il 25% degli uffici e il 25% dei capannoni. Rimanendo sul dato nazionale, relativamente al I semestre dell'anno in corso, il valore mediano dei negozi (senza considerare i laboratori), oggetto di compravendita a livello nazionale è stato pari a 182.000 €, sostanzialmente allineato a quello del 2013 ma superiore a quello dello stesso periodo dell'anno scorso. In compenso, risulta in costante crescita la superficie degli immobili in oggetto, che è arrivata ad attestarsi sui 111 mq contro i 76 mq del 2013. La combinazione tra questi indicatori fa sì, però, che il valore al metro quadro risulti in decisa e costante diminuzione, essendosi attestato su 1.577 € al mq, sebbene con un piccolo rimbalzo nell'ultimo semestre (+3%). Invece, per quanto riguarda il mercato degli uffici il valore mediano nella prima metà dell'anno in corso si è assestato sui 264.000 €, contro i 220.000 del 2013. Anche in questo caso, però, la superficie mediana risulta in costante crescita negli ultimi anni e con 143 mq arriva a superare anche il record del 2014. Il valore al mq, però, si conferma in costante contrazione negli ultimi 6 anni e si ferma a 1.727 € con una flessione del -1,5% rispetto al I semestre 2018. Infine, in merito ai capannoni oggetto di compravendita il valore mediano nel I semestre dell'anno si attesta a 972.000 €, sostanzialmente sui livelli dell'inizio del 2013, mentre cambia considerevolmente la superficie, che da poco meno di 1.300 mq ora si porta a quasi 1.900 mq. Ne deriva pertanto una riduzione progressiva del valore al metro quadrato che attualmente si è ridotto a 556 €, l'1% in meno rispetto a quanto osservato nello stesso periodo dell'anno scorso. Però, a livello territoriale e di segmento di mercato si osservano alcune differenze: i negozi del Nord-Est e del Sud sono quelli che hanno subito la diminuzione dei valori più sensibile rispetto alle altre macroaree italiane, con una riduzione del -35% nel periodo di riferimento; la flessione più marcata per gli uffici, invece, è in corrispondenza delle unità ubicate nel Centro Italia con un calo del -40%, mentre sono i capannoni presenti sulle Isole che hanno risentito maggiormente della fase negativa del mercato, avendo perso ben il 48% del valore nominale dal 2013 ad oggi.

II OSSERVATORIO SULLE NUOVE FORME DI RESIDENZA PER STUDENTI, GIOVANI E LAVORATORI – SCENARI IMMOBILIARI E CAMPLUS

In Italia ci sono 54mila posti letto negli enti convenzionati per universitari e giovani lavoratori ma l'offerta copre solo il 7,7% del fabbisogno: città universitarie come Roma, Milano, Napoli e Torino continuano a essere al top per quanto riguarda la scolarizzazione ad alta specializzazione, Firenze, Venezia e Padova risultano quelle più innovative ma l'offerta di posti letto di tipo istituzionale, composta da residenze convenzionate con gli organismi regionali per il Diritto allo studio (Dsu), residenze presso i Collegi universitari di merito (Ccum) e residenze dell'Associazione italiana dei collegi e delle residenze universitarie (Acru), copre circa il 7,7% del fabbisogno del mercato delle abitazioni per studenti, in diminuzione negli ultimi 12 mesi perché i posti letto sono cresciuti meno della domanda. La capacità di intercettare le esigenze della domanda, i mutamenti intergenerazionali e la sovrapposizione di culture stanno modificando il concetto di casa e di nucleo abitativo per il quale la condivisione dei servizi supplementari e la loro capacità di creare valore aggiunto al prodotto immobiliare residenziale sono elementi necessari per garantire competitività fra territori. L'attuale propensione dei player di natura privata a sperimentare nuove forme abitative per soddisfare una domanda potenziale da parte di young professional, giovani che cambiano domicilio per lavori transitori e tutti quegli studenti che non si rivolgono al mercato degli studentati (per un totale di potenziali 800mila persone), rende questo comparto un terreno dinamico, per il quale le modalità di erogazione del servizio e di gestione assumono un ruolo fondamentale. La quantificazione di quest'offerta di tipo professionale è operazione complessa e suscettibile di modifiche e approssimazioni, il numero di operazioni concluse è limitato e il mercato a livello Paese risulta attualmente estremamente frazionato; è possibile, a ogni modo, stimarla in circa 23mila posti letto su scala nazionale, in crescita del 13% in un anno ma comunque ancora limitata rispetto alla domanda potenziale. Una domanda che deve fare i conti con le spese che lo studente fuori sede e il giovane lavoratore devono sostenere in relazione alla scelta abitativa specifica; infatti, il mercato della locazione risulta particolarmente eterogeneo per livelli di canoni rilevati, poiché la residenza libera ha quotazioni medie a livello nazionale che si attestano intorno ai 320 €/camera/mese, con differenze territoriali evidenti in quelle realtà che presentano una maggiore dinamicità rispetto alla domanda sia di studenti che di giovani lavoratori. Inoltre, l'accentuarsi di esigenze legate a un vivere temporaneo aumenta la pressione sui canoni delle singole stanze soprattutto in quelle città che presentano elementi catalizzatori e forze centrifughe rilevanti, è il caso della città di Milano che ha canoni di locazione con punte rilevate di 580 euro/camera/mese, Firenze 360 euro/camera/mese, Roma 430 euro/camera/mese e Bologna 450 euro/camera/mese. In particolare, Bologna ha visto negli ultimi dodici mesi il peggioramento della situazione dell'offerta immobiliare residenziale, dovuta prevalentemente alla sovrapposizione tra offerta residenziale e temporanea a fini turistici. Nelle città con una domanda abitativa meno assimilabile a esigenze contemporanee e maggiormente dipendenti da caratteristiche storiche le quotazioni medie rilevate si attestano al di sotto della media nazionale, è il caso di Bari, Genova e Catania, rispettivamente 240 euro/camera/mese, 300 euro/camera/mese e 210 euro/camera/mese. Ai canoni vanno aggiunte alcune voci di spesa che nell'offerta residenziale

gestita da enti convenzionati e privati specializzati sono normalmente inserite nel canone richiesto per la sistemazione; tali importi, semplificabili in categorie afferenti alle spese condominiali e alle utenze, gravano sul budget mensile per un totale compreso tra i 100 e i 120 euro/mese e, complementare a tali spese, è da considerare anche il costo della vita del singolo individuo quantificabile in 180 euro/mese, importo adeguato per tutto il territorio nazionale. L'Osservatorio ha identificato 30 fra le città più innovative all'interno delle 103 sedi di ateneo e, studiando le dinamiche relative agli studenti universitari in tema di domanda e di offerta strutturata (gestita da enti convenzionati), è stato utilizzato un modello di analisi capace di misurare in maniera quantitativa la qualità e l'innovazione dei singoli territori. Le città di Roma, Milano, Napoli e Torino continuano a essere al top per quanto riguarda la scolarizzazione ad alta specializzazione e, occupando le prime quattro posizioni, gestiscono una massa critica importante di studenti, con Milano e Torino che si ben posizionano anche per quanto riguarda la copertura dei posti letto sui fuori sede, mentre Roma e Napoli hanno una copertura limitata, in particolare la seconda che sconta il divario tipico tra le realtà del Nord e quelle del Sud. Per meglio individuare le capacità innovative del comparto e le sue ricadute in termini di evoluzione e intelligenza del territorio, l'Osservatorio si è focalizzato, in seconda battuta, su nove città ritenute interessanti per localizzazione strategica sul territorio, capacità di attrarre nuova popolazione giovane rispetto al rango della città e, guardando al futuro, portate a ottenere i migliori risultati di crescita della competitività del territorio in riferimento agli investimenti immobiliari: in testa si colloca Firenze, seguita da Venezia e Padova; segue Ferrara che precede Como, Pavia, Parma, Salerno e Macerata. I risultati dell'analisi, nel loro complesso, restituiscono l'immagine di città che creano sinergie con istituzioni e attori differenti. Storicamente le principali sedi universitarie sono collocate nei Capoluoghi di Regione come conseguenza di economie di scala che si riferiscono sia alla massa critica che alla rappresentatività dell'insediamento geografico stesso, mentre centri minori come Padova e Ferrara hanno un appeal storico: la riconoscibilità e la solidità del sistema universitario si interfaccia con le sinergie materiali e con quelle legate all'ambiente sociale e in queste realtà urbane l'azione coordinata tra dati oggettivi ed elementi maggiormente afferenti alla sfera sentimentale gioca un ruolo chiave per determinare la capacità delle realtà di innovarsi e aumentare la loro competitività. La messa a sistema di tali opportunità dona un quadro dei territori maggiormente innovativi e segna la rivincita di quelle realtà universitarie che, parallelamente alla gestione e organizzazione di corsi erogati per una massa rilevante di studenti, hanno saputo cogliere dinamiche anche non strettamente legate alla didattica. A Milano la rigenerazione urbana che caratterizza la trasformazione del territorio in atto e quelle dipendenti da previsioni amministrative future, descrive la volontà delle forze politiche competenti di creare nuovi luoghi a servizio della città destinati sia al vivere che all'abitare. Le azioni sinergiche volte a identificare e valorizzare nuove porzioni di territorio generano ricadute economiche positive e aumentano esponenzialmente la possibilità di nuovi investimenti sposando lo slogan: il valore urbano crea valore economico. Nelle previsioni sviluppate in base all'elaborazione dei dati a oggi disponibili nel prossimo decennio (2020-2029), Milano sarà la metropoli europea che avrà, più di altre città comparabili per dimensione fisica e massa critica, la capacità di attrarre nuovi capitali nel settore

immobiliare, posizionandosi al primo posto per investimenti (13,1 miliardi di euro previsti), con un significativo distacco da Monaco (10,8 miliardi) e Amsterdam (10,8 miliardi). Milano può essere quindi definita come la città italiana maggiormente intelligente, un contesto geografico ampio che è stato capace negli anni di attrarre a sé nuova popolazione – e, di conseguenza, indotto – promuovendo azioni volte alla sostenibilità urbana, sociale ed economica e le sue caratteristiche coincidono con quelle specifiche di una smart city: accessibilità, connessione, internazionalizzazione, attrattività, circolarità e condivisione dei processi, dinamiche reticolari su più scale, qualità urbana e ambientale, mobilità leggera, elevati standard di vita, equilibrio sociale, cultura e conoscenza, ricerca, innovazione e tecnologia, inclusione e tolleranza, percorsi decisionali inclusivi. La smartness di Milano agevola il confronto con le principali economie europee e, di conseguenza, il suo modello è di esempio per quelle realtà nazionali che puntano all'innovazione ma non hanno ancora tutte le carte in regola per ottenere i medesimi risultati. Aumentare il numero delle città italiane che possono competere con realtà internazionali, anche solo in un ambito specifico come quello della formazione terziaria e della conseguente offerta di residenzialità specifica, porta ad accrescere la credibilità dell'intero sistema Paese. Integrazione, accrescimento culturale, sviluppo economico e rigenerazione urbana sono le parole chiave per permettere a realtà secondarie, ma con massa critica rilevante, di competere con le grandi metropoli europee. Gli studenti universitari iscritti all'anno accademico 2017/2018 sono stati 1 milione 725mila, con un incremento del 4,3% accentuando il trend di crescita già registrato lo scorso anno. La stabilizzazione del numero di iscritti è dovuta principalmente alla tipologia di offerta formativa: nonostante non siano ancora stati raggiunti i numeri di una decade fa, quando la quota totale di studenti superava 1,8 milioni, le università e i poli formativi di terzo livello agiscono per mantenere costate sia il numero degli iscritti che la massa critica di nuovi immatricolati. Le città che ospitano le università in cui è avvenuto un incremento significativo del numero di iscritti sono localizzate prevalentemente nella parte settentrionale del Paese, all'interno di realtà territoriali che innescano una rete di relazioni trasversali ed eterogenee con realtà urbane assimilabili: è il caso di Como, Ferrara e Bergamo che hanno visto crescere rispettivamente del 20%, del 26% e del 12% il numero di iscritti. Continua anche il trend positivo delle iscrizioni di studenti con residenza all'estero che ha raggiunto quota 29mila, con un incremento del 16% rispetto all'anno accademico 2016/2017 e la variazione positiva si verifica prevalentemente nelle realtà del Nord e del Centro Italia, in quelle città che, per comparazione, possono essere definite grandi e mega atenei. Sommando il numero complessivo degli studenti con residenza italiana diversa da quella della sede dell'ateneo frequentato, escludendo i pendolari e i non frequentanti, sommando la totalità degli studenti stranieri (sia con residenza diversa da quella italiana che in mobilità) e incrociando le capacità economiche degli stessi e delle famiglie di provenienza, gli studenti universitari che vivono in una località diversa dalla propria residenza e che necessitano di alloggio sono circa 700mila e in questo scenario è possibile ipotizzare il consolidamento degli attuali volumi del numero di iscrizioni nel medio-lungo periodo (2030). La crescita e il lieve aumento di appeal del sistema universitario italiano interesseranno anche quegli atenei ubicati in centri urbani di secondaria importanza per valore assoluto di iscrizioni ma facenti parte di un territorio innovativo,

capace di mettere in atto processi di rigenerazione che oggi interessano le città dei grandi atenei, le quali proseguiranno nel consolidamento della loro reputazione e dei numeri ad essa collegati. Il mercato dell'offerta strutturata di studentati e collegi potrà contare per il prossimo decennio su una domanda annua di oltre 360mila studenti.

MERCATO IMMOBILIARE UFFICI, I TREND DEL 2019 A MILANO E ROMA – IDEALISTA.IT SU DATI GABETTI

Nelle due città l'assorbimento stimato di superficie destinata ad uso uffici è di circa 600.000 mq e particolarmente dinamica è la Capitale, che mostra un volume più che raddoppiato di circa 246.000 mq, mentre il capoluogo lombardo si conferma polo di riferimento in Italia anche per il segmento office, in grado di competere con le metropoli europee. Nel I semestre del 2019 sono state registrate un totale di 827 transazioni, +1,6% rispetto allo stesso periodo del 2018. Inoltre, nei primi 9 mesi del 2019 Milano conferma il trend positivo: l'assorbimento stimato è stato di circa 360.000 mq, in aumento del 13% rispetto allo stesso periodo del 2018; in termini di superficie locata, nei primi tre trimestri i mercati più attivi sono stati l'hinterland e la periferia, registrando complessivamente il 55% della superficie totale assorbita, fermo restando che è il Porta Nuova Business District il vero hub-office dove si concentra una significativa richiesta, con un benefico effetto alone sulle zone circostanti. Nel CBD si segnala un aumento dei canoni prime a circa 580 €/mq annuo; rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi), sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%; la vacancy complessiva stimata nell'area milanese, al Q3 2019, è di circa 1,47 milioni di mq; l'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella zona periferica della città, con il 40%, seguita dall'hinterland, con il 28% della vacancy totale. Invece la Capitale, in significativa ripresa, ha messo a segno una delle migliori performance degli ultimi anni: nel I semestre del 2019 si sono registrate 252 transazioni (-14,1% rispetto allo stesso periodo del 2018); preferite la zona Eur e il Centro ma cresce d'interesse, come nuovo business district vicino agli esempi già collaudati di altre capitali europee, dell'asse Roma-Fiumicino, forte di un elevato livello di infrastrutture: aeroporto, autostrada e treno; il prime rent delle locazioni avvenute al Q3 2019 è di 440 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018 (420 €/mq/anno); i valori dei rendimenti prime (lordi), rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5% circa: il take up stimato nei primi tre trimestri del 2019 è stato di circa 246.000 mq (considerando i principali operatori e una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita a operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano: in termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona Eur (35%), seguita dal CBD (21%), mentre in termini di superficie sono ugualmente in testa a parità di valori l'Eur e il Centro con il 35% del totale della superficie locata.

SE AVESSI 1000 EURO AL MESE... CHE APPARTAMENTO POTRESTI AFFITTARE A MILANO, MADRID O LISBONA? – IDEALISTA.IT

A dare una risposta è uno studio secondo il quale con questa somma ci si potrebbe permettere appena un monolocale a Milano, Barcellona o Madrid, mentre a Genova, Torino o Granada si potrebbe vivere in un'abitazione di oltre 120 m². Secondo lo studio, nelle principali città italiane con 1.000 euro si passa dai 50 m² di Milano (la città con il m² più caro tra quelle analizzate dallo studio), ai 64 m² di Firenze, i 74 di Roma, gli 82 di Viareggio e i 97 di Napoli. Tutt'altro panorama in città come Padova, Livorno, Torino e Genova dove, con lo stesso budget a disposizione, è possibile affittare un appartamento di oltre 100 m². Chi decide invece di emigrare e affittare un appartamento in una città spagnola o portoghese per 1.000 euro al mese potrà affittare un appartamento di 60 m² a Barcellona, 62 a Madrid o 65 m² a Lisbona. Se si esce dal circuito delle capitali, si può affittare una casa di 100 m² a Siviglia, di 111 a Valencia o a Sintra o 124 m² a Granada. Il mercato degli affitti presenta un panorama estremamente vario a seconda della città che si analizza: nel III trimestre dell'anno i canoni d'affitto sono aumentati dell'1,5% nel nostro Paese, a una media di 9,7 euro/ m² e a livello annuale si registra un incremento del 5,9%. Milano è la prima piazza in Italia con un prezzo medio che si attesta ora a 19 euro/ m²: alle spalle si trovano Venezia (16 euro/m²) e Firenze (15,9 euro/m²), che precedono Bologna (13,3 euro/m²), Bolzano (13,2 euro/m²), Roma (13,1 euro/m²), Napoli (10,7 euro/m²) e Torino (8 euro/m²). Invece, in Spagna il prezzo medio dei canoni di affitto nel III trimestre si è attestato su 10,9 euro/m² mensili, con un aumento dello 0,9% negli ultimi tre mesi, mentre a livello annuale l'incremento è stato del 5,2%. Infine, i prezzi nelle principali città variano dai 16,4 euro/m² di Madrid, ai 5 euro/m² di Zamora o ai 5,1 euro/m² di Caceres.

MUTUI

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (106.490), diminuiscono del 5,9% rispetto al trimestre precedente e del 6,4% su base annua. Tali convenzioni registrano un calo su tutto il territorio nazionale, sia su base congiunturale (Centro -8,8%, Isole -6,5, Sud -5,1%, Nord-Ovest e Nord-Est entrambe -4,9%) – sia su base annua (Sud -8,1%, Nord-Ovest e Isole -6,7%, Centro -5,7% e Nord-Est -5,4%). Rispetto alla tipologia dei Comuni, la flessione riguarda sia le città metropolitane (-7,4%) che i piccoli centri (-5,6%).

3° OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2019: MERCATO CREDITIZIO – NOMISMA

Il mercato creditizio continua a essere il motivo principale della ripresa del settore immobiliare; tuttavia, alle condizioni di eccezionale favore dei tassi, si è contrapposta la fragilità reddituale delle famiglie – dovuta alla recessione – che ha portato le banche a mantenere criteri molto rigorosi nell'erogare i finanziamenti. Solo alla luce di questa considerazione è possibile spiegare una dinamica creditizia in tendenziale rallentamento, con la conseguente riduzione nel 2019 delle transazioni sostenute da mutuo, che passano dal 58,2% del 2018 al 51,8%; quindi, a favorire la loro crescita ha contribuito la componente alimentata da capitale proprio.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A settembre 2019 si stima un lieve calo dell'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni rispetto ad agosto (-0,3%). Nella media del III trimestre del 2019 la produzione nelle costruzioni rimane pressoché invariata rispetto al trimestre precedente (+0,1%). Su base annua l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce dello 0,3% (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di settembre 2018), mentre l'indice grezzo aumenta del 3,7%. Infine, nella media dei primi nove mesi del 2019 l'indice corretto per gli effetti di calendario mostra un aumento tendenziale del 2,8%, mentre l'indice grezzo cresce del 2,9%.

Rassegna Stampa

Il genio di Gio Ponti

Mostra al MAXXI di Rma

Data: 30/11/2019

Il Messaggero/Tuttolibri

Il valore sociale ed economico della locazione

Intervento di Achille Colombo Clerici

Data: 30/11/2019

Il Giorno

Si vendono più case ma costano di meno

Dati Notariato

Data: 29/11/2019

Il Tempo

Gli edifici intelligenti

Diventano interfacce digitali

Data: 28/11/2019

Il Sole 24 Ore/Nova.Tech

Nonostante i tassi bassissimi

Ridotti gli acquisti con mutuo

Data: 28/11/2019

Avvenire

Case dopo 10 anni i prezzi tornano a salire

Dati Nomisma

Data: 28/11/2019

Corriere della Sera

Morosi, revocatoria a tappeto

Corte di Cassazione

Data: 27/11/2019

Italia Oggi

L'architettura e le reti cittadine

Riscrivono le nostre periferie

Data: 26/11/2019

Corriere della Sera/Buone Notizie

Le case pignorate perdono metà valore

245.100 esecuzioni immobiliari al 2018

Data: 25/11/2019

Corriere della Sera

Seminario sulle Valutazioni immobiliari

Seminario Geo.Val a Catania

Data: 23/11/2019

247.Libero.it

Tecnoborsa, in salita gli italiani che si appoggiano a un'agenzia immobiliare

Indagine 2019 – Vita di condominio

Data: 23/11/2019

Milano Finanza

Azioni, bond e mattone

Dove guadagnare da qui al 2030

Data: 25/11/2019

Corriere della Sera/L'Economia

Case a effetto leva

Nuda Proprietà

Data: 23/11/2019

Milano Finanza

Dall'equo compenso all'equo ribasso

Indagine 2019 – Vita di condominio

Data: 21/11/2019

Condominioweb.com

Stretta su chi non paga Imu e Tari

I Comuni potranno pignorare i conti correnti in tempi rapidi

Data: 21/11/2019

La Stampa

Sorpresa, il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto del proprio amministratore

Indagine 2019 – Vita di condominio

Data: 19/11/2019

La Città

L'ecobonus spetta anche all'affittuario

Cassazione

Data: 19/11/2019

Italia Oggi

Chi investe e riqualifica il suo condominio

Può risparmiare fino all'80% in bolletta

Data: 19/11/2019

Il Giornale

Mutuo batte affitto

I prestiti sono più generosi

Data: 18/11/2019

QN

Le vendite immobiliari

Ai tempi dei big data

Data: 18/11/2019

La Stampa

Arriva l'autunno caldo dei mutui

E i prezzi delle case convergono

Data: 18/11/2019

La Repubblica/A&F

153 sfratti al giorno

Sfratti per morosità

Data: 18/11/2019

Corriere della Sera/L'Economia