



SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – III trimestre 2019

LA CEDOLARE SECCA 2019 PER I NEGOZI NON SARA' CONFERMATA PER IL 2020

E' USCITO IL QEI N° 31 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE IL PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Dati statistici mercato immobiliare: I semestre 2019 – Consiglio Nazionale del Notariato
- Prezzi delle abitazioni – Istat
- I prezzi al metro quadro del mercato immobiliare italiano – Crif Res
- A novembre lieve riduzione dei prezzi delle case – Idealista.it
- Osservatorio sul mercato residenziale delle nuove costruzioni nelle 8 principali città metropolitane – Abitare Co.
- Aumento dei prezzi degli affitti – Idealista.it

MUTUI

- Banche e monete: serie nazionale – Banca d'Italia
- Decisioni di politica monetaria – Bce
- Rapporto mensile – Abi
- Dati statistici sui mutui immobiliari: I semestre 2019 – Consiglio Nazionale del Notariato

- **NEWS**
- Produzione nelle costruzioni – Istat

SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – III trimestre 2019

Secondo i risultati dell'Indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel III trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che ne attendono la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; invece, il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane. La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre 2019 è rimasta su valori elevati, emergono tuttavia segnali di rallentamento del mercato. Il saldo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati è sceso, indicando una riduzione dell'offerta di abitazioni; dal lato della domanda il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti si è ampliato, in modo più marcato nelle aree non urbane. Le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a breve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni.

<http://www.tecnoborsa.com/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-dicembre-2019>

LA CEDOLARE SECCA 2019 PER I NEGOZI NON SARA' CONFERMATA PER IL 2020

Valter Giammaria, Presidente di Tecnoborsa, ha dichiarato che: “Così il Governo, invece di disincentivare la concorrenza sleale e far emergere il sommerso, incentiva la chiusura dei piccoli esercizi”. Infatti, la cedolare secca introdotta nel 2019 sugli affitti di immobili a uso commerciale non è stata confermata per il 2020 e senza il forfait al 21% sull'affitto la pressione fiscale potrà arrivare al 48%. Dunque, la norma introdotta un anno fa con la legge di Bilancio per limitare la gravissima crisi dei locali commerciali è stata revocata piuttosto che perfezionata, dal momento che era stata costruita soprattutto per i proprietari dei locali mentre si sarebbe dovuto correggerla subordinandola alla concessione di un canone concordato al locatario. **Tecnoborsa** esprime dunque preoccupazione per questa cancellazione e per il conseguente rischio chiusura di molti esercizi commerciali, specie i piccoli, invece di cercare di recuperare il mezzo milione circa di negozi sfitti; inoltre, senza la cedolare secca i proprietari saranno nuovamente soggetti all'Irpef, all'addizionale regionale, all'addizionale comunale e all'imposta di registro, per un carico fiscale che – come da più fonti sottolineato – potrà arrivare a superare il 48% del canone, cui vanno aggiunti l'Imu-Tasi, le spese di manutenzione dell'immobile e il rischio morosità.

E' USCITO IL QEI N° 31 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE IL PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

E' stato pubblicato on-line – in versione sfogliabile e stampabile gratuitamente – il numero di Luglio/Dicembre 2019 dei *Quaderni di Economia Immobiliare – QEI*, il periodico semestrale di **Tecnoborsa**. Il secondo *Quaderno* 2019 si apre con un nuovo contributo di Pier Luigi Maffei – già

apprezzatissimo Autore su queste pagine di precedenti interventi sul tema dell'Analisi del Valore e sul Codice degli Appalti Pubblici – questa volta, però, il testo è stato scritto a quattro mani con il Presidente dell'Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore - Aiav, Paolo A. Cecati, per un'ulteriore approfondimento sul Valore nel patrimonio storico e culturale, affinché ogni sforzo in materia sia volto a fondere i multiformi apporti disciplinari per dar luogo a progettazioni e realizzazioni globalmente valide. Invece, il secondo e il terzo Capitolo di questo numero pubblicano gli ultimi risultati delle elaborazioni dell'Indagine 2019 di **Tecnoborsa** condotta su oltre 2.000 famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città italiane. In particolare, Vita di condominio tratta delle problematiche che caratterizzano oggi la convivenza condominiale – altamente diffusa proprio nelle grandi città – assemblea, amministratore di condominio, livello di soddisfazione o meno, contenzioso, impianti e ristrutturazioni, lavori effettuati o previsti, nonché le misure di protezione, la videosorveglianza e le eventuali coperture assicurative di uno stabile.

<http://www.tecnoborsa.com/gei-nr31-luglio-dicembre-2019-comunicato-stampa>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

DATI STATISTICI MERCATO IMMOBILIARE: I SEMESTRE 2019 - CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Continua in Italia la ripresa del mercato immobiliare che nel I semestre 2019 segna un + 5,91% che fa seguito al +10,72% registrato nel I semestre 2018 rispetto al 2017. E' quanto emerge dal nuovo Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN) pubblicato sul sito www.notariato.it e contenente i dati sulle compravendite di beni immobili per il I semestre 2019. La rilevazione sull'attività notarile è stata condotta attraverso un'applicazione dedicata realizzata da Notartel, la società informatica del Notariato italiano, presso tutti i notai in esercizio. Nel I semestre 2019 le compravendite di fabbricati sono state 344.249 rispetto alle 325.047 del I semestre 2018, corrispondente a un aumento del 5,91% e ben l'88,63% dei fabbricati abitativi è stata venduto da privati, con un incremento del 4,53% per le prime case e dell'8,68% per le seconde case, mentre dalle imprese costruttrici è stato venduto il restante 11,37% ma con una crescita rilevante +7,70% per le prime case e +6,12% per le seconde. Le agevolazioni prima casa sono state chieste per il 60% degli acquisti: nel I semestre 2019 su 254.806 fabbricati abitativi è stata chiesta l'agevolazione prima casa per 154.455, confermando il trend secondo cui oltre la metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con le agevolazioni prima casa. Quanto alle compravendite di fabbricati strumentali, gli scambi effettuati da imprese rappresentano il 17,06% del totale, riportando un +4,84% rispetto al I semestre 2018, mentre quelli effettuati tra privati riguardano l'82,94% con un +4,80%. Il 56,28% delle compravendite è stato effettuato al Nord e la Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, che con 93.641 immobili venduti nel I semestre 2019 registra un aumento del 5,93% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, pari al 20,69% del totale delle contrattazioni sull'intero territorio nazionale, seguita dal Veneto con il 9,43% e dal Piemonte con il 9,24%. Invece, la Valle d'Aosta svetta come Regione con il più alto tasso di compravendite per abitanti ma la Regione che vanta un aumento a doppia cifra rispetto al I semestre dello scorso anno è l'Abruzzo con +14,52%, seguita dalla Calabria con +9,97%. Le uniche Regioni ad aver fatto registrare segno meno sono la Basilicata (-9,97%), la Puglia (-2,57%)

e l'Umbria (-0,47). Anche nel I semestre 2019 si conferma un maggior mercato per la vendita di terreni agricoli (55.647), rispetto ai terreni edificabili (13.887), anche se questi ultimi fanno registrare un aumento del 5,34%, contro un aumento di appena lo 0,17% dei terreni agricoli. Aumentano solo i prezzi delle abitazioni nuove e nel I semestre 2019 l'aumento dei prezzi riguarda solo gli immobili venduti da imprese (200.000 euro rispetto ai 185.288 precedenti) e si assiste a una lieve diminuzione dei prezzi degli immobili venduti da privati (110.001 euro rispetto a 113.000) e dei fabbricati strumentali (74.000 euro rispetto a 75.500). La maggior parte degli scambi riguarda immobili che rientrano nella fascia di prezzo tra 0 e 99.999 euro (pari al 43,15%, cui corrisponde un +6,51% rispetto al I semestre 2018) e tra 100.000 e 199.999 euro (pari al 38,88% cui corrisponde un aumento del +2,80% rispetto al I semestre 2018). Solo lo 0,20% delle compravendite ha per oggetto fabbricati di valore superiore al milione di euro, con una diminuzione del -2,71% rispetto al I semestre 2018. Nelle fasce di prezzo inferiori a 200.000 euro rientrano l'82,03% degli acquisti di fabbricati e il 49,85% degli acquisti di terreni agricoli, mentre per i terreni edificabili il 68,26% del totale delle transazioni è inferiore a 40.000 euro.

PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel III trimestre 2019 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e aumenta dello 0,4% nei confronti dello stesso periodo del 2018 (era -0,1% nel II trimestre 2019). L'aumento tendenziale dell'Ipab, il primo dal IV trimestre 2016, è da attribuirsi soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che accelerano, su base tendenziale, passando da +0,5% del II trimestre a +1,3% del III trimestre. Anche i prezzi delle abitazioni esistenti, dopo dieci trimestri di cali consecutivi registrano una lieve variazione positiva pari a +0,1% (era -0,4% nel trimestre precedente). Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita persistente dei volumi di compravendita (+5% l'incremento tendenziale registrato per il III trimestre 2019 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale). Su base congiunturale la diminuzione dell'Ipab è dovuta unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano un calo pari a -0,5%, dopo la crescita rilevata nel II trimestre, mentre i prezzi delle abitazioni nuove continuano a crescere (+0,8% dal +0,3% del trimestre precedente). In media, nei primi tre trimestri del 2019, rispetto allo stesso periodo del 2018, i prezzi delle abitazioni subiscono una leggera flessione (-0,2%), sintetizzando dinamiche di prezzo di segno opposto tra i prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sul dato complessivo), in diminuzione dello 0,5% e quelli delle abitazioni nuove che aumentano dell'1,1%. Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel III trimestre 2019 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 16,3%, a causa esclusivamente alle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 22,9% mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento dell'1,7%. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2019 è prossima allo zero (-0,3% per le abitazioni esistenti, +0,9% per le abitazioni nuove).

I PREZZI AL METRO QUADRO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO – CRIF RES

Crif Real Estate Services ha prodotto uno studio che fornisce un'evidenza quantitativa della complessità del mercato immobiliare italiano. Nello specifico, è stata svolta una comparazione dei dati corrispondenti ai valori di mercato provenienti dall'attività valutativa peritale con quelli ottenuti da valutazioni monoparametriche riconducibili a range di valori al metro quadro forniti dalle banche dati statistiche più utilizzate in sede nazionale. Sono state quindi analizzate circa 10mila valutazioni di immobili non residenziali (uffici, negozi e capannoni), effettuate fra il 2014 e il 2018 e sono state agganciate alle banche dati statistiche che producono range di prezzi al metro quadro. E' emerso che solo il 39% dei valori di mercato rientra all'interno degli intervalli, mentre il restante 61% non vi è ricompreso, con il 17% che presenta valori inferiori all'estremo minimo del range e ben il 44% con valori che superano l'estremo superiore della forchetta; un ulteriore elemento di riflessione è inoltre rappresentato dall'ampiezza dell'intervallo di riferimento, ben il 46% in media: se ne deduce che il tasso di copertura di tali indicatori statistici è piuttosto basso e, laddove la valutazione monoparametrica possa essere considerata attendibile, il campo di oscillazione è così ampio che perde di accuratezza. Inoltre, andando più in dettaglio nell'analisi di questi dati, risulta che per i capannoni industriali i dati provenienti dai database prezzo/mq sono utilizzabili solo nel 36% dei casi (poco più di un terzo), esprimendo quindi una notevole dispersione dei valori; per gli uffici il tasso di copertura sale al 38%, mentre per i negozi si arriva al 41% del totale. Altra osservazione è che, per quanto riguarda il segmento commerciale, le città di Milano e Roma presentano una dispersione maggiore rispetto al dato nazionale, tanto che in entrambe le città solo nel 33% dei casi i valori di mercato rientrano nell'intervallo di riferimento e, se ci si sposta al comparto direzionale, il mercato milanese ricade nel range dato solo nel 18% dei casi, ridotto alla metà se si fa riferimento agli uffici del centro meneghino.

A NOVEMBRE LIEVE RIDUZIONE DEI PREZZI DELLE CASE – IDEALISTA.IT

A novembre nuova flessione dei prezzi delle case usate, pari allo 0,1% rispetto al mese precedente, una correzione che fissa il prezzo del mattone in Italia a 1.710 euro/m², con un saldo negativo del 2,6% in confronto a 12 mesi fa. Dodici le aree regionali in calo a novembre trascinate a ribasso da Veneto (-1,8%), Umbria e Campania, entrambe in calo al ritmo dell'1,1%. Lazio e Lombardia restano invariate, mentre tra le Regioni in terreno positivo è la Valle d'Aosta (3,2%), a segnare il recupero maggiore, seguita da Trentino Alto Adige (2,8%) e Basilicata (0,9%). In virtù di quest'ultimo rialzo la Valle d'Aosta (2.543 euro/m²) diventa la Regione con i prezzi più elevati d'Italia davanti a Liguria (2.461 euro/m²) e Trentino Alto Adige (2.408 euro/m²). Le richieste più basse si riscontrano in Calabria, con 904 euro/m², seguita da Molise (935 euro/m²) e Sicilia (1.074 euro/m²). I mercati provinciali marcano un trend prevalentemente ribassista questo mese, con il 64% delle macrozone in terreno negativo e le oscillazioni di prezzo comprese tra il -1% e l'1% in 68 delle 106 Province italiane. I cali più sensibili del periodo sono quelli registrati in Provincia di Enna (-3%), seguita da Padova, Brescia e Gorizia, tutte in calo del 2,5%. All'opposto, Sassari (3,9%), Vercelli (3,6%) e Aosta (3,2%), segnano la migliore performance del mese. Bolzano (3.516

euro/m²), si conferma la Provincia più cara d'Italia, davanti a Savona (3.042 euro/m²) e Firenze (2.847 euro/m²). Nella parte opposta del ranking, Biella è il fanalino di coda con 658 euro/m², davanti a Caltanissetta (734 euro/m²) e Isernia (810 euro/m²). Novembre ha visto prevalere i segni meno in ben 69 su 111 Capoluoghi italiani: le variazioni di maggiore entità spettano ai piccoli Capoluoghi come Alessandria (-2,7%), Benevento (-2,2%) e Latina (-2,1%). Dall'altro lato del ranking i rimbalzi maggiori spettano a Cuneo (3,9%), Frosinone (3,7%) e Potenza (2,5%). I grandi centri vedono valori in altalena, con Napoli (-2%), Torino (-1,9%) e Milano (-0,7%) in trend negativo e Firenze (0,6%), Palermo (0,4%) e Roma (0,2%) in leggero recupero, con Bologna stabile a 2.991 euro/m². Sempre per quanto riguarda i prezzi, Venezia (4.483 euro/m²), esclusa Mestre per ragioni di rilevanza statistica, guida la graduatoria dei metri quadri più cari, davanti a Firenze (3.920 euro/m²) e Bolzano (3.622 euro/m²). Nella parte bassa della graduatoria stazionano Caltanissetta (782 euro/m²), Ragusa (833 euro/m²) e Biella (720 euro/m²).

OSSERVATORIO SUL MERCATO RESIDENZIALE DELLE NUOVE COSTRUZIONI NELLE 8 PRINCIPALI CITTÀ METROPOLITANE – ABITARE Co.

Prosegue il buon momento del mercato immobiliare residenziale nelle otto principali città metropolitane italiane (Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Firenze, Bologna e Palermo), alla fine del 2019, con una crescita delle compravendite del +4,8 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (settembre 2018). Un incremento che riguarda non solo le abitazioni usate ma anche il nuovo. Secondo le stime, nelle città metropolitane le vendite di nuove abitazioni nel 2019 sono aumentate del +5,9% rispetto al 2018, i prezzi medi hanno registrato un incremento del +2,2% (4.470 euro/m²), i tempi di vendita sono pari a 5,4 mesi e l'offerta è cresciuta del +0,7%. Le nuove abitazioni rappresentano, così, il 9,8% dell'offerta totale presente sul mercato residenziale, ma con quote che vanno dal 3,6% di Genova al 17,3% della più dinamica Milano. Tutti gli indicatori (crescita, offerta, prezzi, tempi di vendita, ecc.), assegnano così alla città meneghina il ruolo di driver nel mercato residenziale del nuovo. Sono questi alcuni risultati emersi dalla ricerca che ha analizzato l'andamento del mercato immobiliare delle nuove abitazioni nel 2019 nelle principali città metropolitane italiane. Analizzando le singole città metropolitane nel 2019 le vendite di nuove abitazioni crescono in tutte le città (+9,8% sul 2018): ai primi posti vi sono Milano (+12,4%) e Roma (+9,7%), seguite, seppur con valori più contenuti, da Bologna (+5,4%), Napoli (+4,8%), Genova (+4,8%), Firenze (+4,5%), Torino (+3,5%) e Palermo (+1,8%). I prezzi di vendita crescono in tutte le città ma a ritmi differenti: le più dinamiche sono Milano (+6,6%) e Bologna (+3,5%), mentre Genova, Napoli e Roma risultano le meno vivaci con variazioni annue minori dell'1%. Ma quanto costa oggi acquistare un'abitazione nuova in queste città? Il prezzo medio è di 4.470 euro/m²: le città più care sono Milano con 5.600 euro/m² (+6,6% sul 2019) e Roma con 5.160 euro/m² (+0,9%); seguono Firenze con 4.950 euro/m² (+2,1%), Torino con 4.600 euro/m² (+1,4%), Genova con 4.480 euro/m² (+0,6%), Bologna con 4.000 euro/m² (+3,5%), Napoli con 3.950 euro/m² (+0,5%) e la più economica Palermo con 3.030 euro/m² (+2,1%); questi sono i valori medi ma in ogni capoluogo i prezzi possono variare molto a seconda della tipologia di intervento edilizio e di localizzazione. I valori top a Milano nella zona di Porta Nuova superano i 15.000 euro/m²,

mentre a Roma si superano di poco i 13.000 euro/m², mentre in tutte le altre città le case più costose sono vendute a un prezzo compreso fra i 9.000 e i 9.500 euro/m². Le nuove abitazioni rappresentano solo il 9,8% dell'offerta totale del mercato residenziale, con Milano (17,3%), che ha, ancora una volta, il peso maggiore, seppur in discesa rispetto alla fine del 2018 quando la quota dell'offerta era di ben 8 punti più alta; valori simili si registrano solo a Roma (16,8%), seguita da Torino (11,7%), Bologna (10,2%), Palermo (6,8%), Firenze (6,5%), Napoli (5,5%) e Genova (3,6%) ma è evidente che l'offerta oggi è ancora molto deficitaria rispetto allo stock totale delle abitazioni in vendita (oltre un milione). Le tempistiche per vendere una casa nuova sono più basse rispetto al mercato dell'usato e in media occorrono 5,4 mesi ma a Milano bastano 2,5 mesi e oltre il 75% dell'offerta viene assorbita dalla domanda nelle prime cinque settimane dall'avvio della commercializzazione dell'operazione; dal lato opposto si trova Genova, dove occorrono oltre 7 mesi, sempre meno rispetto ai 10,6 del segmento dell'usato. Si conferma la tendenza a offrire un prodotto sempre più attento alle tematiche legate alla sostenibilità ambientale, al risparmio energetico e alla tecnologia digitale: oggi realizzare smart building è più semplice e meno costoso rispetto alla vecchia domotica e la domanda dimostra di apprezzare molto tutti i nuovi servizi legati sia all'edificio che alla persona; si fa più attenzione alle soluzioni abitative su misura e personalizzabili, con spazi interni all'edificio utili e sfruttabili da tutti i condomini come la storage room, la SPA e l'area fitness, l'area giochi per i bambini e le sale prenotabili per riunioni di lavoro, attrezzate per lavorarci come in ufficio. Quali sono le prospettive per i prossimi mesi? Le previsioni continuano a essere positive per il mercato in generale e anche per il comparto delle nuove residenze ma resta evidente il divario fra il ritmo tenuto da Milano, rispetto alle altre aree metropolitane, un ritmo che si differenzia non solo sulla crescita dei prezzi ma anche su quella dell'offerta; d'altra parte, il sistema congiunturale dell'area metropolitana milanese resta ben al di sopra dei livelli degli altri sistemi locali; inoltre, la domanda di chi vuole oggi investire nelle nuove residenze è al 90% concentrata solo su questa città, una domanda che, fra l'altro, proviene da varie parti d'Italia oltre che dall'estero.

AUMENTO DEI PREZZI DEGLI AFFITTI – IDEALISTA.IT

Prosegue l'inarrestabile ascesa di Milano nel settore immobiliare: dopo l'ottima performance registrata per la crescita dei prezzi delle case, il capoluogo meneghino cannibalizza anche la classifica dei quartieri italiani che sono cresciuti maggiormente nell'ultimo anno. Secondo i dati del marketplace, infatti, nella top 20 delle zone che hanno avuto gli aumenti più rilevanti, ben 15 sono nel capoluogo lombardo e le altre sono Firenze, Roma e Catania. Nello specifico, il podio è occupato da Quarto Oggiato-Euromilano (+31,6%), Affori (+28,4) e Mecenate (+26,9). La prima città del resto d'Italia, in quarta posizione, è Roma: la Capitale, oltre a Colli Aniene (+24,9%), è presente anche con Corviale-Casetta Mattei (+21,5%) in sesta posizione. Anche Firenze entra nella top ten con due quartieri: Novoli Baracca (+21,4%) e Leopoldo-Viesseux (+18,7%). Appena fuori, in undicesima posizione, c'è Picanello a Catania (+18,5). Poi, fino alla ventesima posizione, è un monologo milanese. Infine, sbirciando al resto d'Italia, tra le principali città i quartieri in ascesa

per il prezzo degli affitti sono Rebaudengo a Torino (+11,6%), Mercato-Pendino a Napoli (+11,2%), Malpighi a Bologna (+8,4%), Quinto-Nervi a Genova (+8,2%), Murat a Bari (+2,8%).

MUTUI

BANCHE E MONETE: SERIE NAZIONALE – BANCA D'ITALIA

In ottobre 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% sui dodici mesi (0,5 nel mese precedente). I tassi di crescita dei prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,4% (2,5% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dell'1,4% (-1% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti del 5,7% sui dodici mesi (contro il 4,0 in settembre); il ritmo di crescita sui dodici mesi della raccolta obbligazionaria è tornato positivo (1,1%, contro -0,6 in settembre) per la prima volta dall'inizio del 2012. Le sofferenze sono diminuite del 21,4% sui dodici mesi (in settembre la riduzione era stata del 21,7%); il calo risente di alcune operazioni di cartolarizzazioni avvenute nell'ultimo anno. In ottobre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,74% (1,82 in settembre); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,99%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,31% (1,26 in settembre); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,86%, mentre quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,91%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,37%.

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

Nella riunione del 12 dicembre il Consiglio direttivo della Banca centrale europea (Bce), ha deciso che i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale rimarranno invariati rispettivamente allo 0,00%, allo 0,25% e al -0,50%. Il Consiglio direttivo si attende 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.

RAPPORTO MENSILE – ABI

Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a ottobre 2019 si sono attestate a 31,4 miliardi di euro, in calo rispetto ai 38,3 miliardi di ottobre 2018 (-6,9 miliardi, pari a -17,9%) e ai 65,9 miliardi di ottobre 2017 (-34,5 miliardi pari a -52,3%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 57 miliardi (pari a -64,7%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,80% a ottobre 2019 (era 2,26% a ottobre 2018, 3,78% a ottobre 2017 e 4,89% a novembre 2015). A novembre 2019 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento si attestano sui minimi storici e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,20% (1,31% il mese precedente,

5,48% a fine 2007), il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,44% (1,40% a ottobre 2019, 5,72% a fine 2007), il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,50% (2,51% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). A ottobre 2019, a seguito della riduzione della domanda di finanziamenti – nonostante tassi di interesse che permangono su livelli storicamente infimi – per i prestiti alle imprese si registra una riduzione dell'1,4% su base annua. Sempre a ottobre 2019, si conferma la crescita del mercato dei mutui: l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,4% su base annua. Dai dati al 30 novembre 2019 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto a un anno prima (+0,1% a/a) e tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi e a novembre 2019 risulta pari a 192 punti base (193 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

DATI STATISTICI SUI MUTUI IMMOBILIARI: I SEMESTRE 2019 - CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Nel I semestre del 2019 i mutui registrano una battuta d'arresto rispetto alla crescita degli anni precedenti: in particolare, i finanziamenti sui fabbricati (numericamente più significativi), risultano in calo (-0,61%) per più di 1.000 operazioni su base semestrale e segno negativo anche per i finanziamenti relativi a terreni edificabili (-1,59%). A livello regionale si assiste a un rimbalzo della Valle d'Aosta che, dopo il trend negativo degli anni scorsi, fa registrare un +37,58%; segno positivo anche per il Friuli Venezia Giulia (+8,41%), per l'Abruzzo (+8,47%) e la Calabria (+8,58%). Di contro, trend particolarmente negativi si segnalano per il Molise (-12,74%) e la Basilicata (-16,74%). Sostanzialmente invariate Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna, mentre si registrano leggeri scostamenti, tuttavia prevalentemente di segno negativo, per le altre Regioni. In calo le surroghe (-25,98%), che ormai incidono meno del 10% sulle complessive operazioni di finanziamento, dato per il quale è prevista un'inversione di tendenza nell'ultima parte dell'anno. In generale, prevalgono i finanziamenti di importo fino a 150.000 euro ma è significativo anche l'aumento dei mutui di importo compreso tra i 200.000 e i 300.000 euro.

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A ottobre l'Istat stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,4% rispetto a settembre 2019. Nella media del trimestre agosto-ottobre 2019 la produzione nelle costruzioni cresce dello 0,3%. Su base annua, l'indice grezzo e l'indice corretto per gli effetti di calendario crescono entrambi del 2,7% (i giorni lavorativi sono stati 23, come a ottobre 2018). Nella media dei primi dieci mesi del 2019 l'indice corretto per gli effetti di calendario registra un aumento del 2,9%, mentre l'indice grezzo mostra una crescita del 3%.

Rassegna Stampa

Casa, prezzi in aumento nel III trimestre

Dati Istat

Data: 20/12/2019

Il Messaggero

Svolta il mercato Capitale

Dati Scenari Immobiliari su Roma

Data: 19/12/2019

MF

Affitti, la morosità non si paga

Dal 1° gennaio niente tasse per canoni non percepiti

Data: 17/12/2019

Italia Oggi

Imu e Tasi

Oggi la scadenza

Data: 16/12/2019

Il Fatto Quotidiano

I quattro requisiti

Per gli sconti del Fisco

Data: 16/12/2019

Il Sole 24 Ore

Fisco e casa

Il 2020 parte dal bonus facciate

Data: 15/12/2019

Il Sole 24 Ore

Risanamento Messina

Codice Valutazioni Tecnoborsa

Data: 14/12/2019

Tempostretto.it

Mutui, la selezione è severa

Dati Mutuonline

Data: 14/12/2019

Milano Finanza

Tecnoborsa, cedolare secca non confermata

Si incentiva la chiusura dei piccoli esercizi - VG

Data: 12/12/2019

Monitorimmobiliare.it

Segnali di rallentamento del mercato delle abitazioni

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 12/12/2019

Impreseedili.it

Comprare casa per investire

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 11/12/2019

Corriere della Sera/L'Economia

Comprare casa per investire

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 11/12/2019

Le-ultime-notizie.eu

Comprare casa per investire

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 11/12/2019

Twnews.it

Puniti i negozianti

Via la cedolare secca

Data: 11/12/2019

Libero

Comprare sì, ma senza mutuo

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 9/12/2019

Corriere della Sera/L'Economia

Catasto contro mercato

Dove si paga di più

Data: 9/12/2019

Corriere della Sera/L'Economia

Andamento mercato immobiliare

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 7/12/2019

Zazoom.it

Andamento mercato immobiliare

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 7/12/2019

Termometropolitico.it

Immobiliare

Ora anche l'Italia ha la sua proptech

Data: 7/12/2019

Economy

Dagli italiani addio a mattone e BoT

Rapporto Censis

Data: 7/12/2019

Il Sole 24 Ore

Bankitalia rileva quotazioni in calo per il residenziale

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 5/12/2019

Requadro.com

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 4/12/2019

Agenparl

Immobiliare, calo dei prezzi in vista

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 4/12/2019

Lavorofisco.it

Immobiliare, calo dei prezzi in vista

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa Agenzia Entrate

Data: 4/12/2019

FiscoOggi.it

Nel 2021 mercato oltre 600mila compravendite

Dati Nomisma

Data: 2/12/2019

Il Sole 24 Ore