



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

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Compravendite di fonte notarile – Istat
- Grandi città a confronto – Tecnocasa
- Real estate market outlook 2020 Italia – Cbre

MUTUI

- Mutui di fonte notarile – Istat
- Rapporto mensile: febbraio 2020 – Abi

NEWS

- Produzione nelle costruzioni – Istat

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

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 10 gennaio al 7 febbraio 2020 presso 1.343 agenzie, nel IV trimestre del 2019 la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita è diminuita. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto, ma sono pressoché invariati i tempi di vendita, che restano più lunghi nelle aree non urbane. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile è aumentata e il saldo negativo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati si è attenuato. Il divario tra prezzi domandati e offerti resta la causa principale della cessazione dell'incarico a vendere. La quota di compravendite finanziate tramite mutui ipotecari si è ulteriormente ridotta; il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si conferma elevato. Migliorano sia le attese sul proprio mercato di riferimento sia quelle sul mercato nazionale, per queste ultime soprattutto nell'orizzonte di medio termine.

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/04/index.html>

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Nel III trimestre 2019 sono 183.479 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Depurate della componente stagionale, aumentano dell'1,2% rispetto al trimestre precedente (+1,2% il settore abitativo e +1,7% l'economico). Il comparto abitativo segna variazioni congiunturali positive in tutte le aree geografiche del Paese (Nord-Est +2,3%, Nord-Ovest +1,3%, Sud +0,9% e Centro +0,7%) con eccezione delle Isole (-0,5%). Per il settore economico la crescita, seppure con intensità diverse, riguarda il Nord-Est (+8,1%), il Sud (+0,9%) e il Centro (+0,3%); risultano invece in flessione le Isole (-1,1%) e il Nord-Ovest (-0,8%). Il 94,5% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (173.381), il 5,2% quelle a uso economico (9.467) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (631). Rispetto al III trimestre 2018 le transazioni immobiliari aumentano complessivamente del 4,8% (+4,8% per il settore abitativo, +5,8% per quello economico). L'incremento tendenziale interessa tutto il territorio nazionale sia per l'abitativo (Nord-Est +5,9%, Nord-Ovest +5,7%, Sud +4,7%, Centro +3,8% e Isole +1,7%) sia per l'economico (Isole +14,2%, Nord-Est +10,2%, Sud +8,4%, Centro +4,8%, Nord-Ovest +0,2%). A livello di tipologia di Comuni, nel settore abitativo la crescita interessa maggiormente i piccoli centri (+5,7%), rispetto alle città metropolitane (+3,7%); al contrario, nel comparto economico l'incremento riguarda di più le città metropolitane (+6,8% contro +5,2%).

GRANDI CITTÀ A CONFRONTO – TECNOCASA

Nella prima parte del 2019 il mercato immobiliare italiano ha continuato a dare i primi segnali di ripresa dei prezzi, sul versante delle compravendite, e di calo dei tempi di vendita. Sono stati confrontati alcuni indici legati al mondo della casa nelle grandi città, dove i prezzi hanno fatto registrare un aumento dello 0,9%: svetta Milano con un aumento dei valori delle case del +5,7%,

seguita a ruota da Bologna con +5,6% ma crescono anche Firenze, Napoli e Verona, mentre il ribasso più consistente è a Bari (-2,3%) e Genova (-2,2%). Tali risultati sono stati determinati anche dall'andamento delle compravendite che nei primi sei mesi del 2019 sono cresciute maggiormente proprio a Bologna (+12,3%) e Milano (+8,5%). Sui tempi di vendita è Bologna ad avere la meglio con tempistiche di vendita intorno a 85 giorni, seguita da Milano con 87 giorni: ancora una volta queste due metropoli dimostrano la vivacità del loro mercato, visto che si tratta di un indice importante per capire lo stato di salute del mercato immobiliare. Quanto alle tipologie il trilocale è quella più scambiata in sei grandi città con l'eccezione di Milano e Torino dove prevale il bilocale e Genova e Firenze che registrano maggiori transazioni sul quadrilocale. Se, a livello nazionale, la media di chi compra casa si concentra soprattutto nella fascia fra 35 e 44 anni (28,5%), Milano ha la percentuale più elevata nella fascia fra 18 e 34 anni (36,7%), seguita da Verona (30,1%). Questo semestre ha visto anche un incremento dei canoni di locazione in tutte le grandi città e su tutte le tipologie immobiliari e, nel caso di un bilocale – che è la tipologia più locata nelle grandi città – è stato dell'1,8%. Ancora una volta spiccano Milano (+4,2%) e Bologna (+4,6%) città in cui si segnalano anche i tempi di locazione più brevi, rispettivamente con 87 e 85 giorni.

REAL ESTATE MARKET OUTLOOK 2020 ITALIA – CBRE

Il mercato uffici in Italia è certamente ancora in espansione, sostenuto da fondamentali in continuo miglioramento e domanda in buona salute, in particolar modo per il settore della consulenza strategica e degli operatori del flexible space, che nel corso del 2019 hanno consolidato la propria presenza nelle due principali città italiane e dominato i livelli di assorbimento di cui, verosimilmente, rimarranno protagonisti anche nel 2020. Il dato sull'incremento degli impiegati nel settore terziario mantiene il segno positivo e va di pari passo nei due principali mercati italiani: sia per Milano che per Roma il 2019 ha portato un incremento dell'1% della forza lavoro, con previsioni di ulteriore crescita per il 2020 pari a +0,7% (rispetto all'anno precedente), per entrambe (fonte: Oxford Economics). Per quanto riguarda la crescita degli investimenti retail, in Italia nel 2019 è stata ostacolata prevalentemente da una crescente cautela degli investitori esteri nei comparti dell'out-of-town, solo in parte compensato da un contributo dei capitali domestici superiore alla media dell'ultimo quinquennio; un altro elemento di difficoltà per il mercato retail è attualmente costituito dalla scarsità di prodotto nel segmento high street, che continua comunque a ottenere ottimi riscontri da parte degli investitori esteri, attualmente concentrati su operazioni value-added nei mercati primari. Contemporaneamente, si è assistito a una maggiore domanda di investimento verso altre tipologie di asset class, in particolare i factory outlet (responsabili dei maggiori deal dello scorso anno) e retail park (per i quali si riscontra una certa scarsità di prodotto sul mercato italiano). Le high street hanno invece registrato il maggior volume di investimenti tra le varie sottocategorie del retail, concentrando da sole quasi il 40% degli investimenti complessivi, di cui circa il 21% per mano di investitori privati. I deal superiori ai 20 milioni di euro sono pesati per oltre il 70% del totale degli investimenti, in questo caso per la quasi totalità effettuati da investitori esteri. Con 1,9 miliardi di euro di immobili transati nel 2019, il mercato immobiliare retail registra una flessione degli investimenti del 13,2% rispetto allo scorso anno, mantenendosi comunque

sostanzialmente in linea con la media registrata negli ultimi cinque anni. Gli investimenti in high street, includendo anche le transazioni di immobili mixed-use con componente prevalente retail, raggiungono invece il record di 770 milioni di euro, cifra leggermente superiore a quella registrata nel 2018. L'out-of-town (Shopping Center, Retail Warehouse e Factory Outlet), ha subito una contrazione del 9,7% rispetto allo scorso anno, in particolare a causa del ridotto volume di investimenti nel comparto dei centri commerciali; la riduzione degli investimenti in centri commerciali (-59%) è stata comunque in parte compensata da importanti portfolio deal nel comparto delle retail warehouse e dei factory outlet. Rimangono assenti dal 2019 le transazioni di immobili per la GDO, protagonisti invece della pipeline attesa per il 2020. Rimane stabile il contributo dei capitali domestici ai volumi di investimento retail, mentre la momentanea ritirata degli investitori internazionali spinge la quota di capitali esteri al di sotto del 70%, per la prima volta dal 2011. Il mercato immobiliare della logistica vive un momento di grande sviluppo a livello mondiale: il successo di questa asset class è una manifestazione del consolidamento di alcuni degli elementi più iconici della società contemporanea: globalizzazione, tecnologia pervasiva, capillarità delle relazioni; l'e-commerce è in questo momento il principale traino di questo settore, sia grazie alla crescente domanda di spazi per la logistica da parte degli operatori di piattaforme del commercio elettronico, sia per la diffusione di strategie omnichannel da parte dei retailer. In Italia, nel 2019 gli investimenti nel comparto Industrial & Logistics sono stati pari a oltre 1,3 miliardi di euro, superando i volumi dei due anni precedenti e si tratta di un risultato particolarmente positivo, se si considera che il mercato logistico italiano prima del 2016 non aveva mai superato i 500 milioni di euro di transazioni su base annua e che il record degli investimenti raggiunto nel 2017 era stato conseguito in misura rilevante grazie a un singolo portfolio deal (l'acquisto del portfolio paneuropeo di Logikor da parte della China Investment Corporation, che da solo ha pesato poco meno di 700 milioni di euro). Il mercato immobiliare residenziale, negli ultimi anni, ha suscitato un grande interesse da parte degli investitori istituzionali: in area EMEA, nel 2018 è stata superata per la prima volta la cifra record di 53 miliardi di euro di investimenti nell'asset class residenziale, che nel 2006 pesava solo il 6% sugli investimenti complessivi in Europa e nel 2019 è arrivata a rappresentare il 17% del totale con 52 miliardi di euro investiti; l'interesse nei confronti di questa asset class riflette i profondi cambiamenti che sta attraversando la società globale: la rapida urbanizzazione a cui si assiste sia nei paesi in via di sviluppo che nelle economie avanzate intensifica la domanda di abitazioni nei principali hub metropolitani; la maggiore transitorietà delle carriere lavorative e l'aumento dei prezzi delle case spingono verso un maggior ricorso a soluzioni più flessibili e a carattere transitorio, privilegiando l'affitto rispetto all'acquisto di un'abitazione di proprietà. In molti mercati l'intensificazione di questa domanda è sempre più accompagnata da una progressiva erosione dell'offerta e da una diversificazione del settore living attraverso una stratificazione di funzioni specializzate, tra cui co-housing, senior living, co-living, private rented sector e social housing. Il Private Rented Sector (PRS), è in questo momento una delle asset class più interessanti nel panorama del commercial real estat perché riflette la necessità di ampie porzioni di popolazione che, per esigenze di flessibilità, preferenze personali o ridotta disponibilità economica si rivolgono al mercato delle abitazioni in affitto. I mercati più attivi in questo settore

sono quelli in cui si riscontra un'elevata incidenza di famiglie che vivono in affitto e di grandi patrimoni residenziali a reddito. In alcuni Paesi la quota di investimenti nel residenziale supera il 30% dei volumi complessivi del commercial real estate: nel 2019 in Germania, il mercato real estate più grande d'Europa, gli investimenti in residenziale sono stati pari a circa il 24% del totale degli investimenti in commercial real estate; in Italia lo sviluppo del PRS è limitato da alcuni elementi strutturali che ostacolano l'accesso degli investitori in questo settore: un primo elemento di difficoltà consiste nella normativa italiana che non riconosce alle abitazioni il ruolo di beni strumentali, privando quindi l'investimento residenziale degli stessi vantaggi fiscali riconosciuti ad altre attività d'impresa, e privilegiando la proprietà individuale delle abitazioni con l'intento di garantire a ogni cittadino l'accesso a un bene considerato primario; tra gli altri fattori vi sono inoltre la scarsità di prodotto cielo/terra a reddito, riconducibile anche alla progressiva dismissione dei grandi patrimoni immobiliari che ha prodotto, nel tempo, una forte frammentazione e dispersione dello stock a reddito in più condomini; infine, un altro elemento che contribuisce a intensificare la domanda di abitazioni in affitto è la polarizzazione dei trend demografici italiani, che negli ultimi 5 anni ha registrato un declino del numero di abitanti nel 74% delle Province e una crescita nelle sole città metropolitane di Bologna, Roma, Firenze e, in particolare, Milano (+77mila abitanti rispetto al 2013); all'origine di questo trend vi è la ricerca di opportunità lavorative, resa più difficoltosa in un contesto di perdurante stagnazione economica che ha portato alla ridefinizione degli equilibri territoriali del tessuto produttivo italiano. Su scala nazionale, il mercato dell'affitto residenziale nel 2018 è stato interessato da una crescita dello 0,3% dei nuovi contratti di locazione, per un totale di circa 900mila nuove stipule, di cui 219mila a canone concordato, 162mila a carattere transitorio e 31mila contratti per studenti universitari. Il valore complessivo dei canoni annui dichiarati al momento della registrazione del contratto ammonta a oltre 5 miliardi di euro, corrispondenti a un canone medio mensile di circa 450 € per unità locata. Il 69% dei nuovi contratti è stato stipulato nei Comuni ad alta tensione abitativa e Roma rimane la città in cui si registra il maggior numero di contratti di locazione, oltre 58mila nel 2018 (+7% rispetto all'anno precedente), di cui 25mila a canone concordato; segue Milano con 43mila locazioni (+7,6%), di cui 2.400 a canone concordato (+39% sul 2017) e 9.200 transitori (+19,5%). Inoltre, nelle città di Milano, Bologna, Roma e Firenze è stato siglato il 14% dei contratti e a Milano e Roma i canoni medi dei contratti di tipo ordinario di lungo periodo sono cresciuti rispettivamente del 3,6% e del 2,4% rispetto al 2017, mentre le quotazioni prime, escludendo il segmento lusso, in entrambe le città superano i 700 €/mq. Il mercato italiano si appresta a chiudere il quinto anno consecutivo di crescita delle compravendite residenziali: infatti, i dati relativi al III trimestre del 2019 mostrano un aumento del numero delle transazioni sia su base tendenziale (+5%) sia rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente (+5,7%) e, in attesa dei dati definitivi sull'ultimo trimestre dell'anno, si stima che il 2019 si chiuderà con il superamento delle 578mila compravendite registrate nel 2018. La crescita degli acquisti di abitazioni rilevata negli ultimi cinque anni è stata in gran parte sostenuta da un progressivo miglioramento delle condizioni di accesso al credito: il capitale di debito erogato attraverso mutui ipotecari dal 2013 al 2018 è cresciuto di oltre il 54,7%, tornando per la prima volta ai livelli del 2011. Tuttavia, nonostante le dinamiche positive in atto ormai da

qualche anno, l'indice dei prezzi delle abitazioni Istat ha iniziato a mostrare i primi timidi incrementi solo a partire dalla seconda metà del 2019, grazie alle misure a sostegno della riqualificazione edilizia promosse dallo Stato che rendono più competitivo l'acquisto di abitazioni da ristrutturare. L'indice dei prezzi delle abitazioni nuove, invece, mette in luce una crescita costante già dal III trimestre 2017, segnando un primo recupero rispetto al 2015 nel corso del III trimestre del 2019, nonostante il settore stia ancora scontando le conseguenze della crisi dell'edilizia, come mostra l'Indice destagionalizzato Istat della Produzione delle Costruzioni, in costante flessione dal 2008 a fronte di costi di costruzione in costante crescita dal 2010.

MUTUI

MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (94.205), aumentano dell'1,7% rispetto al trimestre precedente e diminuiscono del 4,1% su base annua. Tali convenzioni registrano una crescita su base congiunturale nel Nord-Est (+2,8%), nel Nord-Ovest (+2,6%) e al Centro (+1,2%); sostanzialmente stabili al Sud +0,4% e in calo nelle Isole (-2,4%). Su base annua la flessione interessa tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Isole -9,6%, Sud -7,6%, Centro -5,3%, Nord-Ovest -2,4% e Nord-Est -1,8%) e tutte le tipologie di Comuni (città metropolitane -4,8% e piccoli centri -3,5%).

RAPPORTO MENSILE: FEBBRAIO 2020 – ABI

Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a dicembre 2019 si sono attestate a 27,5 miliardi di euro, in calo rispetto ai 31,9 miliardi di dicembre 2018 (-4,4 miliardi pari a -13,7%) e ai 64,1 miliardi di dicembre 2017 (-36,6 miliardi, pari a -57,1%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 61 miliardi (pari a -67%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,61% a dicembre 2019 (era 1,85% a dicembre 2018, 3,70% a dicembre 2017 e 4,89% a novembre 2015). A gennaio 2020 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento si attestano su livelli particolarmente bassi e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,42% (1,37% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,45% (1,44% a dicembre 2019; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,47% (2,48% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Dai dati al 31 gennaio 2020 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto a un anno prima (+0,1%) 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, a esempio variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). A dicembre 2019 si conferma la crescita del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,4% su base annua. Sempre a dicembre 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'1,9% su base annua. Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane su livelli particolarmente bassi e a gennaio 2020 risulta pari a 190 punti base (191 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

NEWS

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A dicembre si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti in termini congiunturali dell'1,3%, recuperando solo parzialmente il forte calo registrato il mese precedente. Sulla media del IV trimestre 2019, che mostra una contrazione congiunturale dell'1,7%, incide negativamente la marcata flessione di novembre. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 19 di dicembre 2018), diminuisce dell'1,3%, mentre l'indice grezzo aumenta del 2,2%. Nella media complessiva del 2019 l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 2,2% rispetto all'anno precedente, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario (nell'anno 2019 i giorni lavorativi sono stati gli stessi del 2018), registra una variazione positiva del 2%.

Rassegna Stampa

Sondaggio nsul mercato immobiliare, nel 2019 più vendite per gli agenti

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 28/2/2020

Lavorofisco.it

L'immobiliare è in ripresa

Testa a testa tra Roma e Milano

Data: 28/2/2020

Il Tempo

Maggioranza forte in assemblea

Per rifare la facciata dell'edificio

Data: 25/2/2020

Il Sole 24 Ore

Affitti brevi

Ecco dove rendono di più

Data: 24/2/2020

Corriere della Sera/L'Economia

Via al bonus facciate

Il test caso per caso

Data: 24/2/2020

Il Sole 24 Ore

Mutui prima casa

Quasi 20 miliardi con il Fondo Abi

Data: 23/2/2020

QN

Il risveglio di Roma

La Capitale torna ad attirare investimenti

Data: 22/2/2020

Milano Finanza

L'Ostiense è cool

La classifica del Guardian

Data: 22/2/2020

Il Tempo

Niente prima casa

Per acquistare il secondo box

Data: 22/2/2020

Italia Oggi

Domanda e offerta di abitazioni in calo

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 20/2/2020

Money.it

Aste in aumento

Il coinvolgimento delle agenzie immobiliari

Data: 20/2/2020

La Gazzetta del Mezzogiorno

Crisi occupazionale

Citazione Palmieri su Tecnoborsa

Data:20/2/2020

Il Faro

Dieci motivi per vivere in periferia

Indagine Tecnoborsa 2018

Data: 20/2/2020

MitoTomorrow.it

Cambia la legge sui pignoramenti

Beffa per chi compra casa all'asta

Data: 19/2/2020

La Verità

Bella e tecnologica: ecco la casa

Indagine Tecnoborsa 2019

Data: 18/2/2020

ReQuadro.com

Mutui

La scelta giusta

Data: 17/2/2020

Il Secolo XIX

Condomini

Agenti immobiliari

Data: 17/2/2020

Il Giornale

Da Modena a Brindisi

Mercato e prezzi in ripresa

Data: 17/2/2020

Il Sole 24 Ore/Casa