

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## In questo numero

- ❖ **Introduzione**
- ❖ **Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia**
  - Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
- ❖ **Indagine 2017: le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città – Sicurezza in casa**
  - Tecnoborsa
- ❖ **Le compravendite e le locazioni**
  - Istat
  - Consiglio Nazionale del Notariato
  - Nomisma
  - Immobiliare.it
  - Idealista.it
  - Sogeea
  - Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group
- ❖ **I mutui**
  - Banca d'Italia
  - Consiglio Nazionale del Notariato
  - Abi
  - Crif



## 1. Introduzione

Nel II trimestre del 2017 è diminuita la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari e, nel confronto con la precedente rilevazione, il quadro della domanda mostra segnali di stabilizzazione. Inoltre, nel confronto con il II trimestre del 2016 gli operatori hanno formulato attese più favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine.

Tecnoborsa, a distanza di sei anni è tornata a esaminare gli aspetti che riguardano la sicurezza in casa delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – e i provvedimenti da queste adottate, in particolare per quanto riguarda il rischio di intrusioni dall'esterno. Tra i principali risultati è emerso che le famiglie che vivono nelle sei grandi città si sentono più sicure del passato riguardo ai possibili pericoli che potrebbero verificarsi nelle zone in cui risiedono. Da notare che, rispetto al 2015, quel che preoccupa maggiormente, è il furto mentre la rapina, una volta al primo posto, ora è passata in secondo piano; infine, i danneggiamenti restano al terzo posto.

Infine, c'è da rilevare che, dal confronto dell'Indagine 2017 con quella 2015, la quota di coloro che hanno dichiarato di aver adottato misure di protezione per la propria casa è scesa di circa 37 punti percentuali e la motivazione di gran lunga dominante per cui le famiglie non hanno ritenuto necessario effettuare interventi protettivi è stata la mancanza di bisogno, dettata da una relativa tranquillità. Invece, per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, circa un quinto degli intervistati ha risposto affermativamente, valore che si è quasi raddoppiato rispetto all'Indagine 2015, riavvicinandosi approssimativamente ai valori del 2009. In effetti, un quinto delle famiglie italiane che vivono nelle sei grandi città dichiarano di aver subito un furto in casa e, tra i danni maggiori, denunciano ad ampia maggioranza i beni asportati, seguiti dai danneggiamenti veri e propri. Infine, andando a indagare sulle famiglie che vivono in appartamenti condominiali, sono stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza antintrusione dello stabile e si è trattato sia di lavori rilevanti così come di piccoli interventi.

Quanto ai prezzi di mercato, confrontando lo scorso giugno con lo stesso mese del 2016 risultano scesi del 2,3% ma, rispetto a marzo 2017, il valore, in calo di appena lo 0,6%, rivela una solidità del mercato sempre più vicina. Infatti, la prima parte del 2017 ha confermato quello che ci si aspettava dall'andamento del mercato immobiliare residenziale, con un aumento costante delle compravendite e i prezzi delle abitazioni lentamente si stanno avvicinando alla stabilità.

Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi a maggio 2017, si conferma la ripresa del mercato dei mutui e l'ammontare totale di questi per le famiglie registra una variazione positiva del +2,5% rispetto a maggio 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A giugno 2017 i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela si collocano su livelli molto bassi e il tasso medio sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni si attesta al 2,10%. Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso.



**Banca d'Italia,  
Tecnoborsa e  
Agenzia delle Entrate**

## 2. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 26 giugno al 21 luglio 2017 presso 1.300 agenzie immobiliari, nel II trimestre del 2017 è diminuita la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione il quadro della domanda mostra segnali di stabilizzazione, con riferimento sia al numero di potenziali acquirenti sia ai margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore, mentre i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento. I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70%. Nel confronto con il II trimestre del 2016 gli operatori hanno formulato attese più favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale.

### Testo integrale

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/02/statistiche\\_SAB\\_20170811.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/02/statistiche_SAB_20170811.pdf)

## 3. Indagine 2017 – Le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città: Sicurezza in casa

**Tecnoborsa**

**Le famiglie  
che vivono  
nelle sei principali  
città italiane  
si sentono  
più sicure  
del passato riguardo  
ai possibili pericoli  
che potrebbero  
verificarsi nelle zone  
in cui risiedono**

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa – Csei, a distanza di sei anni torna a esaminare gli aspetti che riguardano la sicurezza in casa delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – e i provvedimenti da queste adottate, in particolare per quanto riguarda il rischio di intrusioni dall'esterno. Secondo l'Indagine Tecnoborsa le famiglie che vivono nelle sei principali città italiane si sentono più sicure del passato riguardo ai possibili pericoli che potrebbero verificarsi nelle zone in cui risiedono rispetto al rischio di intrusioni dall'esterno e, infatti, il valore è decisamente in crescita rispetto alla precedente Indagine 2015. In particolare, chi vive in centro, semi-periferia o fuori città sembra avvertire una maggiore tranquillità. Sempre rispetto al 2015 quel che preoccupa maggiormente, contrariamente al passato, è il furto, mentre la rapina, che una volta era al primo posto, ora è passata in secondo piano; infine, i danneggiamenti restano al terzo posto.

Inoltre, c'è da rilevare che, dal confronto dell'Indagine 2017 con quella 2015, la quota di coloro che hanno dichiarato di aver adottato misure di protezione per la propria casa è scesa di circa 37 punti percentuali. La motivazione di gran lunga dominante per cui le famiglie non hanno ritenuto necessario effettuare interventi protettivi è stata la mancanza di bisogno, dettata da una relativa tranquillità; al secondo posto, ma con uno stacco notevolissimo, è stata dichiarata un'intenzione futura; infine, i costi troppo elevati hanno frenato una piccola percentuale degli intervistati. Quanto alla tipologia degli immobili di residenza, chi vive in una villa con più appartamenti e chi vive in una villa a schiera sono coloro che hanno adottato maggiori misure di protezione antintrusione di terzi nella propria abitazione, a fronte di chi vive in una villa singola o in un appartamento all'interno di una palazzina, dove si può segnalare che i valori più bassi sono dovuti anche ai forti interventi effettuati in passato; infatti, l'Indagine 2015 riferita al biennio 2013-2014 rilevava lavori in appartamenti per un 59,1%.

Invece, per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, circa un quinto degli intervistati ha risposto affermativamente, valore che si è quasi raddoppiato

rispetto all'Indagine 2015, riavvicinandosi approssimativamente ai valori del 2009. In effetti, un quinto delle famiglie italiane che vivono nelle sei grandi città dichiarano di aver subito un furto in casa e, tra i danni maggiori, denunciano ad ampia maggioranza i beni asportati, seguiti dai danneggiamenti veri e propri. Infine, andando a indagare sulle famiglie che vivono in appartamenti condominiali è emerso che, nel proprio condominio, sono stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza antintrusione dello stabile e si è trattato sia di lavori rilevanti e significativi così come di piccoli interventi.

#### **Comunicato stampa**

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-sei-grandi-citta-sicurezza-in-casa>

### **4. Le compravendite e le locazioni**

**Istat**

**Il dato del 2017 conferma una tendenza già in atto negli anni passati che ha visto il progressivo ridimensionamento del peso delle abitazioni nuove passate dal 33,99% al 19,15% dell'anno in corso**

Nel I trimestre 2017, sulla base delle stime preliminari, i prezzi delle abitazioni registrano una variazione nulla rispetto al trimestre precedente; la stabilità dei prezzi a livello congiunturale si deve all'incremento di quelli delle abitazioni esistenti (+0,2%) che, avendo un peso preponderante nel calcolo dell'Ipab, compensano la diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-1,2%). Su base annua si registra un lieve calo dei prezzi (-0,1%), in attenuazione dal -0,3% del trimestre precedente. A spiegare questo andamento contribuisce unicamente la dinamica dei prezzi delle abitazioni nuove che si riducono dello 0,4%, registrando un'inversione di tendenza rispetto al trimestre precedente quando erano risultati in crescita (+0,5%), mentre quelli delle abitazioni esistenti rimangono stabili (da -0,5% del trimestre precedente), dopo più di cinque anni di variazioni trimestrali tendenziali negative. Pertanto, il differenziale tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove torna a essere nuovamente positivo, attestandosi a +0,4 punti percentuali (da -1). Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel I trimestre 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 14,9% (-2,6% le abitazioni nuove; -19,9% le esistenti). Sebbene appaia ormai terminata la fase di calo iniziata nel 2012, i prezzi delle abitazioni continuano a non manifestare segnali di ripresa. Il lieve calo dei prezzi delle abitazioni si manifesta contestualmente alla crescita dei volumi di compravendita per il settore residenziale: secondo i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel I trimestre 2017 il numero di unità immobiliari residenziali scambiate aumenta dell'8,6% rispetto allo stesso trimestre del 2016 (dopo il +12,8% registrato nel trimestre precedente). Come ogni anno, in occasione del rilascio degli indici del I trimestre sono aggiornati, sulla base delle abitazioni compravendute, i pesi con i quali le abitazioni nuove e quelle esistenti contribuiscono al calcolo dell'Ipab. Il dato del 2017 (basato sui valori 2016), conferma una tendenza già in atto negli anni passati, che ha visto il progressivo ridimensionamento del peso delle abitazioni nuove passate dal 33,99% al 19,15% dell'anno in corso. Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il I trimestre 2017, fornisce quelle definitive relative al IV trimestre 2016. Infatti, al momento della prima diffusione, circa 95 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, non sono ancora disponibili tutti gli atti di compravendita del trimestre e gli indici sono pertanto provvisori. Con riferimento al IV trimestre 2016 va tenuto conto che gli indici definitivi sono in base di riferimento 2015, mentre quelli provvisori erano in base di riferimento 2010. Dal momento che le variazioni percentuali sono elaborate a partire da indici arrotondati alla prima cifra decimale, il passaggio alla nuova base di riferimento può avere contribuito, per ragioni algebriche, alla loro revisione.



## Consiglio Nazionale del Notariato

**Nel 2016 circa il 50%  
delle compravendite  
ha riguardato abitazioni  
con richiesta di  
agevolazioni I<sup>A</sup> casa**

## Nomisma

**Il tasso di crescita  
delle  
compravendite  
sarà più contenuto  
rispetto al risultato  
a doppia cifra  
registrato nel 2016**

Nel 2016 sul totale delle compravendite di fabbricati analizzate pari a 632.513, circa il 50% ha riguardato abitazioni con richiesta di agevolazioni prima casa. Di tali compravendite, solo circa il 3% dei fabbricati sono stati trasferiti in nuda proprietà e la concessione del diritto di usufrutto ha riguardato l'1,4%. La ripartizione geografica predilige il Nord, dove si effettuano il 56% del totale delle compravendite in Italia, segue il Centro con il 18,2% e il Sud e Isole con il 25,8%. In particolare, la Lombardia è la regione in cui sono stati scambiati più immobili nel 2016, seguita da Lazio, Veneto e Piemonte, mentre regioni con numeri minori di atti per numero di abitanti risultano essere la Calabria, la Sicilia e il Molise. Il 51,4% di fabbricati è acquistato da uomini e il 48,6 % da donne, con oltre il 50% degli acquisti di immobile effettuati nella fascia di età 18-45 anni.

Secondo l'Osservatorio nel 2017 il tasso di crescita delle compravendite sarà più contenuto (+6,2%), rispetto al risultato a doppia cifra registrato nel 2016 (+18,4%). I prezzi andranno verso la stabilità, mentre la debolezza reddituale di buona parte delle famiglie italiane (quasi il 40% di chi intende chiedere un mutuo vanta un reddito familiare netto inferiore a 1.800 euro mensili), rende impossibile il concretizzarsi di una quota significativa del mercato potenziale. Inoltre, i crediti deteriorati rappresentano un elemento di criticità nella tenuta complessiva del Paese e il processo di dismissione degli Npl non sarà privo di conseguenze rispetto alla percezione di ricchezza dei proprietari, in particolare se l'urgenza imponesse svalutazioni via via più consistenti; infatti, l'arrivo sul mercato al dettaglio di un'ingente mole di cespiti rivenenti da contenzioso deprimerebbe le prospettive di risalita dei valori immobiliari. La ritrovata vigoria sul fronte transattivo rilevata anche nei primi mesi del 2017 non pare sufficiente a conferire alla ripresa in atto quei connotati di robustezza necessari a scongiurare brusche battute d'arresto o improvvisi rovesci. Alla risalita del mercato ha senz'altro concorso il ridimensionamento dei prezzi: i valori hanno segnato una flessione del 23,8% nel settore residenziale, del 25,8% nel comparto direzionale e del 21,4% in quello commerciale. Una situazione più articolata si presenta sul fronte corporate, dove alle difficoltà degli immobili secondari fa riscontro l'ottima performance di quelli prime, resa possibile anche dalle cospicue disponibilità finanziarie degli investitori istituzionali stranieri; inoltre, la movimentazione degli immobili secondari risulta tuttora del tutto insufficiente a garantire il pieno assorbimento dell'offerta di molti dei veicoli finanziari ormai prossimi a scadenza. A fronte di una fragilità della domanda sul fronte residenziale e di una inadeguatezza di una quota consistente dell'offerta sul fronte corporate non deve stupire la prospettiva di sostanziale stagnazione dei prezzi che scaturisce a esito di spinte contrapposte. Nel dettaglio, il mercato immobiliare italiano nel 2016 ha visto il perfezionamento di poco più di 2,3 milioni di contratti di acquisto e locazione sottoscritti da famiglie e imprese e la famiglia è il soggetto economico che più ha contribuito ad alimentare il mercato: ad essa sono riconducibili 1,9 milioni contratti, con un'incidenza dell'82% sul totale. Sul versante locativo, i contratti hanno riguardato 1,7 milioni di immobili, di cui il 79% ad uso abitativo; le abitazioni oggetto di contratto d'affitto nel 2016 sono state 1,3 milioni, con un'incidenza del 5,6% sullo stock potenzialmente locabile. È Bologna la città che presenta la maggiore vivacità in termini di turnover dello stock abitativo in affitto, seguita da Firenze, Milano e Torino; all'opposto si collocano Napoli e poco sopra Palermo e Genova; infine, Roma si presenta allineata rispetto alla media degli 8 mercati maggiori (10%). Sul fronte del mercato della proprietà, nel 2016 si è registrata un'impennata delle transazioni del 18,8%, che va così a rafforzare la crescita dei due anni precedenti (+5,9% nel 2015 e +3,5% nel 2014); nel 2016 le compravendite sono state 516.294 per le abitazioni (escluse le pertinenze) e 51.919 per gli immobili destinati alle attività terziarie, commerciali e produttive. Rispetto agli anni pre-crisi il segmento degli immobili d'impresa fatica maggiormente a rilanciarsi. Nei primi mesi del 2017 si riscontra un rallentamento della ripresa delle



**Circa i tempi  
medi di locazione  
il recupero  
dei livelli pre-crisi  
è un fatto spesso  
acquisito**

compravendite sia di abitazioni (variazione tendenziale annua +8,6%), che di immobili d'impresa (variazione tendenziale annua +13,4%), nonostante l'exploit del settore terziario (19,2%), soprattutto in corrispondenza degli 8 maggiori mercati monitorati dall'Agenzia delle Entrate (incremento medio 23,3%). Se si osservano le performance delle sole compravendite residenziali, i mercati urbani più dinamici, a consuntivo del 2016 e del successivo I trimestre dell'anno in corso, sono Genova e Milano, mentre Torino e Bologna vedono un rallentamento. Sul fronte commerciale si conferma la vivacità di Genova e Milano mentre Bologna manifesta una lenta ripresa. A seguito di un'indagine condotta da Nomisma su un campione rappresentativo di famiglie italiane, si evidenzia un sostanziale congelamento delle intenzioni d'acquisto di abitazioni sugli stessi livelli dello scorso anno e si stima per il 2017 un tasso di crescita delle compravendite più contenuto (+6,2%), rispetto al risultato a doppia cifra registrato nel 2016 (+18,4%). Passando ai tempi medi di vendita, la contrazione in atto rappresenta un fenomeno iniziato debolmente nel 2014 per le abitazioni e nel 2015 per negozi e uffici, poi consolidatosi; tra i mercati nei quali la velocità di assorbimento è migliorata in misura più marcata e trasversale – residenziale e non – si segnalano Bologna, Milano e Venezia. Passando ai tempi medi di locazione, il recupero dei livelli pre-crisi è un fatto spesso acquisito. Inoltre, la riduzione dello sconto praticato in fase di trattativa, a partire dal 2014, delinea un quadro di maggiore favore per la ripresa in atto nel mercato immobiliare, nonostante il divario dei valori tra inizio e fine trattativa si attesti ancora su livelli piuttosto elevati (in media superiori di 3,5-4,5 punti percentuali rispetto al periodo pre-crisi). Nel 2017 è proseguita anche la tendenza alla correzione delle attese al momento dell'immissione sul mercato, mentre si è contestualmente ridotta la capacità della domanda di spuntare un prezzo più basso in fase negoziale. Nel segmento delle abitazioni nuove si registrano variazioni positive dei prezzi – seppur modeste – nelle zone di pregio e nei centri di Bologna, Firenze e Milano; per le abitazioni usate i prodromi di una timida fase espansiva si sono registrati nelle zone di pregio di Milano e Napoli; per gli uffici l'unica inversione di segno si riscontra nei prezzi registrati in centro a Firenze, mentre per i negozi analoghe tendenze si segnalano in corrispondenza dei mercati centrali di Cagliari, Milano, Roma e Venezia Laguna. I canoni medi di locazione presentano un'evoluzione positiva in corrispondenza del residenziale di Milano e Roma (con variazioni nell'ultimo semestre pressoché nulle) e del commerciale di Torino. Infine, considerando l'indice di performance immobiliare dei maggiori mercati italiani, nella prima metà del 2017 l'indice medio ha continuato a recuperare posizioni, facendo segnare per le abitazioni valori ormai prossimi allo zero. Le differenze rispetto all'andamento medio, visibili tra i mercati monitorati, sono espressione dell'attuale fase di transizione ciclica che vede accentuarsi le differenze tra mercati e quelle interne ad essi.

**Immobiliare.it**

**Per la seconda  
rilevazione  
consecutiva  
il calo dei prezzi  
degli immobili  
residenziali in Italia  
è da record:  
-1,1% registrato  
nei primi sei mesi  
del 2017**

Per la seconda rilevazione consecutiva il calo dei prezzi degli immobili residenziali in Italia è da record: il -1,1% registrato nei primi sei mesi del 2017 è la nuova riduzione più contenuta degli ultimi tre anni. Confrontando lo scorso giugno allo stesso mese del 2016 i prezzi risultano scesi del 2,3% ma, rispetto a marzo 2017, il valore, in calo di appena lo 0,6%, rivela una solidità del mercato sempre più vicina. A giugno 2017 il prezzo delle abitazioni italiane è stato pari a 1.918 euro al metro quadro, valore che però varia nelle tre diverse aree del Paese: nonostante un'oscillazione semestrale più ampia (-1,5%), rispetto alla media nazionale, il Centro è sempre la zona più cara con prezzi medi pari a 2.305 euro al metro quadro; al Nord la stabilità del mercato è più vicina che altrove e qui la cifra di 1.938 euro al metro quadro è il risultato di un calo di appena lo 0,7% nell'ultimo semestre ed è stato ancora più ridotto quello degli ultimi tre mesi (-0,4%); il I semestre si chiude per il Sud con un -1,4% dei prezzi immobiliari e la cifra media richiesta è stata di 1.606 euro al metro quadro. Se per i costi rimane molto ampia la forbice dei valori nei piccoli e grandi centri del Paese, osservando l'andamento dei prezzi delle abitazioni le oscillazioni sono molto vicine



fra loro: nelle città italiane con più di 250mila abitanti il prezzo medio, a giugno, è stato pari a 2.549 euro al metro quadro, contro i 1.671 dei centri più piccoli e negli ultimi sei mesi l'oscillazione dei valori è stata pari rispettivamente al -1,2% e al -1,3%. La prima parte del 2017 ha confermato quello che ci si aspettava dall'andamento del mercato immobiliare residenziale, con un aumento costante delle compravendite e i prezzi delle abitazioni che lentamente si stanno avvicinando alla stabilità. Il ritorno di interesse da parte degli investitori del mattone verso l'Italia ha portato a un'accelerata della ripresa nelle città più ambite come Firenze, Milano, Venezia e Bologna, dove i costi per gli acquisti di abitazioni risultano già in crescita; Firenze rimane il capoluogo di regione più caro in Italia con una media dei prezzi richiesti pari a 3.447 euro al metro quadro e, come nell'Osservatorio relativo al 2016, anche nella prima parte del 2017 i prezzi delle case fiorentine risultano in aumento (+0,6% su base semestrale); i costi del residenziale tornano a crescere anche a Milano, seppur di poco (+0,2% nei primi sei mesi del 2017) e il capoluogo lombardo rimane ancora terzo con i suoi 3.221 euro al metro quadro ma accorcia le distanze nei confronti della seconda in classifica che è Roma, con una media di 3.265 euro al metro quadro, infatti nella Capitale i prezzi degli immobili residenziali sono ancora in calo e hanno perso l'1,9% nel I semestre 2017 e il 3,4% nell'ultimo anno. Di contro, nonostante i valori siano mediamente stabili e abbiano perso solo lo 0,6% nell'ultimo semestre, Catanzaro è ancora il capoluogo di regione più economico, con una media di 1.123 euro al metro quadro; ancora più prossimi alla stabilità i costi medi necessari per l'acquisto di un immobile a Campobasso, dove si pagano mediamente 1.179 euro al metro quadro, cifra in calo dello 0,1% nel I semestre 2017; scendono in modo evidente i prezzi delle case a Perugia e, dopo un calo del 3,3% nei primi sei mesi dell'anno, la cifra media richiesta nel capoluogo umbro, pari a 1.247 euro al metro quadro, è la terza più economica fra i capoluoghi di regione. Le migliori performance del mercato residenziale, oltre che nelle già citate Firenze e Milano, si sono registrate a sorpresa anche a Potenza, dove negli ultimi sei mesi i valori risultano in aumento del 5,6%; infine, confrontando giugno 2017 con dicembre 2016, i prezzi delle abitazioni sono saliti dell'1,9% a Venezia e dell'1,6% a Bologna.

[Idealista.it](http://Idealista.it)

**Come già ravvisato nei trimestri precedenti il settore accusa ancora un calo dei prezzi richiesti perché per buona parte dei potenziali acquirenti è diminuita la disponibilità di spesa**

Secondo l'indice dei prezzi delle abitazioni di seconda mano, i valori hanno segnato un calo dello 0,6% rispetto a giugno, a una media di 1.839 euro/m<sup>2</sup> e la contrazione accumulata rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso ora è del 5,2%. Come già ravvisato nei trimestri precedenti, il settore accusa ancora un calo dei prezzi richiesti perché per buona parte dei potenziali acquirenti è diminuita la disponibilità di spesa. Questa dinamica si avverte un po' in tutte le regioni italiane nonostante la domanda sia in costante crescita e 13 regioni su 20 chiudono il mese con un saldo negativo, trascinate dalla tendenza ribassista del mercato. Le variazioni più accentuate ai due opposti vedono il balzo più significativo in Trentino Alto Adige (2%), seguito da Liguria (1,3%) e Piemonte (1%); al contrario, spetta alla Campania (-2,2%) la performance peggiore del periodo, seguita da Veneto (-1,5%) e Lombardia (-1,3%). La Liguria (2.657 euro/m<sup>2</sup>) resta la regione con i metri quadri più cari, davanti alla Valle d'Aosta (2.496 euro/m<sup>2</sup>) e al Lazio (2.460 euro/m<sup>2</sup>); all'opposto, la Calabria (920 euro/m<sup>2</sup>) è la più economica davanti a Molise (1.028 euro/m<sup>2</sup>) e Sicilia (1.173 euro/m<sup>2</sup>). A livello provinciale le variazioni negative investono 2 province su 3: i cali più marcati nel vercellese (-4,4%), in provincia di Udine (-4%) e di Lodi (-3,9%), mentre all'opposto Savona (4,8%), Gorizia (3,8%) e Frosinone (3,6%) sono le macroaree che crescono di più; Savona con 3.497 euro/m<sup>2</sup> e Bolzano con 3.187 euro/m<sup>2</sup> sono le uniche due province italiane dove il mattone supera i 3mila euro al metro quadro. Nella parte bassa del ranking dei valori residenziali Biella è sempre fanalino di coda con 660 euro/m<sup>2</sup>, davanti ad altre 14 province dove le quotazioni non superano i 1.000 euro al metro quadro racchiuse tra i 796 euro di Caltanissetta e i 981 euro di Catanzaro. Questo mese i capoluoghi che presentano variazioni positive sono solo 34 su 105 monitorati: i rimbalzi maggiori



riguardano Agrigento (4,7%), Cuneo (4,5%) e Chieti (3,3%), mentre i ribassi più forti si registrano a Viterbo (-5,5%), Benevento (-5,4%), Rieti e Teramo alla pari (-5,2%). I grandi mercati segnano variazioni tra il -1% e il +1% e in sostanza vanno verso la stabilizzazione: se Bologna (0,9%) e Milano (0,3%), confermano i progressi evidenziati nel corso di quest'anno, Roma (0,3%) e Bari (0,4%) lanciano timidi segnali di recupero, mentre Venezia (-1,4%) e Napoli (-3,4%) accentuano la caduta dei prezzi. Sulla mappa dei valori al metro Venezia domina con i suoi 4.295 euro; il capoluogo veneto precede Bolzano (3.450 euro/m<sup>2</sup>) e Milano (3.403 euro/m<sup>2</sup>), nel ranking dei metri quadri più esclusivi; in fondo a questa graduatoria c'è Biella (733 euro/m<sup>2</sup>), davanti a Caltanissetta (788 euro/m<sup>2</sup>) e Alessandria (855 euro/m<sup>2</sup>).

## Sogeea

Secondo il Rapporto il numero delle case all'asta in Italia è diminuito del 31% in sei mesi e le procedure in corso sono infatti 22.969, a fronte delle 33.304 rilevate lo scorso gennaio, un'inversione di tendenza inattesa che interrompe la crescita registrata nelle due precedenti rilevazioni: +5% nel luglio 2016, +10% a inizio 2017. Il calo ha riguardato tutte le fasce di prezzo degli immobili: -33% di quelli fino a 100.000 euro; -15% di quelli compresi tra 500.000 e 1 milione di euro e -41% di quelli con un valore oltre i 3 milioni di euro. A trascinare il crollo del dato sulle abitazioni finite in vendita forzata è stato il Nord del Paese, passato da 15.749 a 8.817 procedure (-44%) e l'Italia settentrionale, che solitamente rappresentava poco meno della metà degli immobili in vendita, vede la sua quota scendere fino al 38% ma conserva comunque una preminenza rispetto alle altre macroregioni. Assai consistente anche la riduzione verificatasi nel Mezzogiorno (4.766 gli immobili attualmente interessati, -34%), mentre più contenuta è stata la flessione delle regioni centrali (-17%). Maggiori sofferenze, invece, permangono nelle Isole: in Sicilia e Sardegna il fenomeno si è addirittura accentuato, seppur in modeste proporzioni (4.503 case all'asta contro le 4.483 di sei mesi fa). Circa un quinto degli immobili, pari a 4.438 unità, è situato in Lombardia, a seguire ci sono Sicilia (3.875) e Lazio (2.578), entrambe in controtendenza rispetto al dato complessivo avendo fatto registrare una crescita rispettivamente dell'8% e del 6%. A livello di province, invece, spiccano le 1.464 abitazioni in vendita forzata a Roma, seguita da Bergamo (1.336), Catania (1.111), Palermo (1.076) e Brescia (1.000). Il quadro è meno preoccupante rispetto a quello di sei mesi fa, anche se il numero delle persone che vive il dramma di una casa posta in vendita forzata rimane consistente. Sulla drastica diminuzione del dato possono avere inciso almeno un paio di fattori: da una parte, il recepimento delle agevolazioni fiscali per le compravendite di questo tipo che hanno fatto in modo che le operazioni con esito positivo siano evidentemente aumentate in numero assoluto e si siano svolte con maggiore rapidità; dall'altra, il consolidamento della tendenza da parte degli istituti di credito ad attenuare l'irruenza nei confronti di chi si trova in una situazione di sofferenza finanziaria e questo è dovuto a considerazioni di tipo strettamente contabile, visto che in media il valore delle abitazioni è nettamente calato rispetto all'anno di concessione del mutuo e, di conseguenza, un'asta non consentirebbe comunque al creditore di rientrare dei capitali erogati. Più rischioso spingersi sul terreno di previsioni ottimistiche riguardo alla situazione macroeconomica del Paese, soprattutto perché, essendo il mercato delle aste la fotografia di una situazione di precarietà venutasi a creare negli anni, non è azzardato ipotizzare che la perdurante stagnazione di medio-lungo periodo possa tornare ad accentuare il fenomeno nel prossimo futuro, tornando ancora una volta a numeri più alti. Tra l'altro, non può passare sotto silenzio che realtà storicamente più solide nel panorama economico nazionale viaggino in controtendenza rispetto al dato complessivo: il +49% della Valle d'Aosta o il +16% del Friuli-Venezia Giulia rispetto allo scorso gennaio non possono non far riflettere. Altro dato assai indicativo è quello che conferma, ancora una volta, come sia sempre la fascia di reddito medio-basso a pagare il tributo più rilevante alla crisi decennale del Paese: il 66% delle case in vendita ha un prezzo

**Il numero delle case all'asta in Italia è diminuito del 31% in sei mesi: un'inversione di tendenza inattesa che interrompe la crescita registrata nelle due precedenti rilevazioni**



inferiore ai 100.000 euro, quota che sale addirittura fino all'88% se si prendono in esame anche gli immobili della fascia tra i 100.000 e i 200.000 euro. Nella stragrande maggioranza dei casi, insomma, non si tratta certo di abitazioni di particolare pregio e tanti impiegati, piccoli imprenditori, artigiani, commercianti, per anni capaci di fare fronte alle crescenti difficoltà, sul lungo periodo si sono trovati a pagare un conto salatissimo, arrivando a intaccare anche il patrimonio più prezioso, la propria casa. Di contro, considerando il punto di vista di chi è interessato ad acquistare, la presenza sul mercato di tante case offre notevoli opportunità d'investimento e molti istituti bancari mettono a disposizione strumenti finanziari ad hoc per procedere all'acquisto e i meccanismi di vendita all'asta sono trasparenti e tutto sommato semplici: chi ha disponibilità di denaro può realizzare dei veri e propri affari e c'è sempre la possibilità di farsi seguire da un tecnico o da un professionista del settore per avere la sicurezza di non commettere passi falsi.

**Federimmobiliare,  
Università degli Studi  
di Parma e  
Sorgente Group**

Fiups è un acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group ed è la sintetizzazione del Sentiment. L'indice elaborato, seppure con un lieve decremento rispetto al quadrimestre precedente, mette in evidenza un trend che, soprattutto nell'ultimo biennio, è comunque in crescita, come risulta dalla linea di tendenza ottenuta per interpolazione dei valori riscontrati dal 2011 a oggi. Il panel indica un netto miglioramento della percezione della congiuntura economica nel I quadrimestre 2017 e, in particolare, emerge come sia diminuita la percezione di un trend negativo dell'economia, a favore del miglioramento e della stabilità. Le risposte fornite dagli operatori intervistati indicano come, con riferimento alla prospettiva futura (orizzonte temporale a 12 mesi), si stia pienamente consolidando un sentiment in miglioramento. E' importante sottolineare che nessuno degli intervistati prevede un netto peggioramento e meno del 3% ha una percezione negativa sull'andamento dell'economica nei prossimi mesi. Inoltre, si evidenzia come ci sia una sostanziale omogeneità di risposte tra l'analisi della situazione passata (ultimo anno) e le prospettive future (prossimo anno). Nella valutazione del I quadrimestre 2017 gli operatori ritengono, con specifico riferimento al settore immobiliare, di essere in una fase di miglioramento, infatti solo meno del 4% degli intervistati ritiene che l'attività complessiva del settore immobiliare sia peggiorata. Inoltre, il sentiment immobiliare riscontrato per i futuri 12 mesi prevede una situazione migliore rispetto agli scorsi 12 mesi: quasi due terzi degli intervistati prevede un miglioramento dell'economia e quasi un terzo percepisce una situazione di stabilità; del tutto residuale (in totale 4%), la quota del campione che ha scelto le altre opzioni. Quanto rilevato con riferimento al settore immobiliare si riflette anche sull'attività degli operatori e, come per il settore nel suo complesso, anche per le singole attività il sentiment prevalente indica un miglioramento o una stabilità e solo il 6% degli intervistati segnala, con riferimento agli ultimi 12 mesi, una diminuzione delle proprie attività. Le aspettative sulle attività (aziendale o professionale), degli intervistati per i prossimi 12 mesi si dividono, quasi equamente, fra chi prevede una stabilità (48%) e chi un aumento (43%), sono del tutto trascurabili le altre opzioni e tale risultato rispecchia quanto rilevato nelle precedenti domande e conferma un trend positivo del settore. Le aspettative positive riferite alle singole attività si traducono nell'individuazione delle seguenti strategie di intervento: sviluppare nuove linee di business, aumentare la visibilità ed effettuare nuovi investimenti; nel complesso, appare un comparto che intende imprimere una decisa accelerazione alle proprie attività. Anche il sentiment dei prezzi di mercato degli immobili segnala indicazioni decisamente positive per tutte le asset class, eccezion fatta per il comparto industriale che continua a destare ancora perplessità nel settore; tutti gli altri comparti si muovono su un sentiero di crescita o di stabilità. Il tempo medio di vendita rimane ancora stabile, nelle percezioni degli operatori, con una tendenza a crescere per il residenziale e una a diminuire per il commerciale che rappresenta il comparto più dinamico. Quanto evidenziato per i tempi medi di vendita emerge

**Netto  
miglioramento  
della percezione  
della congiuntura  
economica nel  
I quadrimestre 2017**





anche con riguardo allo sconto medio praticato: il comparto più attraente appare quello commerciale, mentre il settore residenziale sembra ancora in lieve affanno, indice che domanda e offerta non sono ancora perfettamente allineate; rimane problematico il settore industriale, segno di un processo di ristrutturazione delle aziende e della mancanza di immobili dal contenuto tecnologico e dal posizionamento rispetto alle principali infrastrutture non in linea con le nuove esigenze quali, ad esempio, quelle dei magazzini dell'e-commerce. Come nelle precedenti rilevazioni è confermato il divario tra le migliori opportunità di investimento nel settore immobiliare che vengono percepite provenire dal Nord Italia e dal Centro rispetto a quelle del Sud e delle Isole; in particolare, il Nord-Est sembra presenti le migliori aspettative per la totalità dei comparti considerati, seguito dal Nord-Ovest. Un discorso a parte merita il settore alberghiero, per il quale si vedono buone prospettive nel Centro Italia e nelle Isole.

## 5. I Mutui

### Banca d'Italia

**A giugno i prestiti al settore privato sono cresciuti dell'1,2%**

A giugno i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,2% su base annua (1% a maggio). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,6% (2,5% nel mese precedente), quelli alle società non finanziarie sono rimasti stabili (0,3% a maggio). I depositi del settore privato sono aumentati del 5,1% su base annua (4% in maggio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 15,8%. Il tasso di crescita delle sofferenze è stato pari al 4,4% su base annua (5,5% nel mese precedente); quando si corregge tale tasso di crescita per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari risulta pari al 10,4% (10% nel mese precedente). I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,47% (2,5% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,49%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,56% (1,6% in maggio); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,08%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,15%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono rimasti stabili allo 0,4%.

### Consiglio Nazionale del Notariato

**Il 65% dei finanziamenti sono compresi tra 50.000 e 150.000 euro**

Il rapporto si concentra prevalentemente sui mutui concessi con garanzia immobiliare, in quanto statisticamente i più significativi e vengono analizzati solo i nuovi finanziamenti e non le surroghe. Nel I semestre del 2016 emerge un capitale erogato (rilevato dalle note di iscrizione ipotecarie), di complessivi 26.730.468.291 euro per 157.432 nuove operazioni, che scendono a 155.220 a fronte però di un aumento dell'erogato complessivo di 27.654.246.851 euro. Il 65% dei finanziamenti sono compresi tra i 50.000 e 150.000 euro, le fasce di età maggiormente finanziate risultano le più giovani, quelle comprese tra i 18-35 anni (33,3% del totale) e tra i 36-45 anni (32,4% del totale); infine, il 55% dei finanziamenti è stato concesso agli uomini e il 45% alle donne.

### Abi

**I prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +1,5%**

A fine giugno 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.805,5 miliardi di euro, è nettamente superiore, di oltre 97 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.708,3 miliardi di euro. Dai dati di giugno 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +1,5%, rafforzando ulteriormente la dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto 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). Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi a maggio 2017, si conferma la ripresa del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,5% rispetto a maggio 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A giugno 2017 i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela si collocano su livelli molto bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,76%, minimo storico (2,79% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si attesta al 2,10%, (2,12% a maggio 2017, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese risulta pari a 1,61%, era 1,60% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a maggio 2017 sono scese a 76,5 miliardi di euro, un valore in riduzione sia rispetto ai 77,4 miliardi del mese precedente (e toccando il valore più basso da maggio 2014), sia rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In particolare, rispetto al picco di 89 miliardi toccato a novembre 2015 si registra una riduzione delle sofferenze nette di quasi il 14%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 4,38% a maggio 2017 (era 4,89% a fine 2016). 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, a giugno 2017 risulta pari a 181 punti base (183 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (329 punti base a fine 2007), in media nel 2016 tale differenziale è risultato pari a 1,98 punti percentuali (2,11 p.p. nel 2015).

## Crif

**Nei primi sei mesi dell'anno in corso sembra consolidarsi il trend di costante incremento del valore**

Analizzando le interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relative a richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane, il I semestre dell'anno in corso ha registrato una decisa crescita dell'importo medio richiesto che ha quasi raggiunto quota 125.000 euro con un incremento del +2% rispetto al dato del 2016. In flessione del -5,7% il numero di richieste che però si confrontano con un I semestre 2016 che aveva riportato picchi di volumi. Il mese di giugno appena concluso, in particolare, si è caratterizzato per una contrazione pari a -7,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi), probabilmente anche a causa del rallentamento delle surroghe in atto da inizio anno. Per quanto riguarda l'importo medio richiesto, l'ultima rilevazione del Barometro Crif registra segnali incoraggianti; nello specifico, nel mese di giugno appena concluso il valore medio richiesto si è attestato a 127.282 euro, decisamente superiore a quello registrato nel corrispondente mese dell'anno precedente (quando era risultato pari a 122.992 euro). Più in generale, quindi, nei primi sei mesi dell'anno in corso sembra consolidarsi il trend di costante incremento del valore: l'importo medio richiesto è infatti risultato pari a 124.997 euro, in crescita del +2% rispetto al dato del corrispondente periodo dell'anno precedente. Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, nel I semestre 2017 le preferenze degli italiani si sono concentrate nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,5% del totale. Rispetto ai dati rilevati nello stesso periodo del 2016 si nota uno spostamento delle richieste verso le classi di importo maggiori (+1,4 punti percentuali per le classi di importo superiore ai 150.000 euro), a cui corrisponde un calo equivalente della classe di importo al di sotto dei 100.000 euro. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, ancora una volta è quella compresa tra i 16 e i 20 anni ad essere risultata la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 24,2% del totale, seguita dalla fascia tra i 26 e i 30 anni, con il 21,7%. Rispetto all'anno precedente si registra una crescita delle richieste con piani di rimborso



sempre più lunghi (+2 punti percentuali per le classi di durata maggiori di 20 anni), va letto come maggiore incidenza delle richieste di nuovi mutui rispetto alle surroghe (per loro natura con durata inferiore) e la necessità di adottare soluzioni in cui la rata mensile incida nel modo più lieve possibile sul bilancio familiare. I dati relativi alla distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, infine, confermano la predominanza della fascia compresa fra i 35 e i 44 anni, con una quota pari al 35,5% del totale, seppur in calo di -0,6 punti percentuali rispetto al dato di giugno 2016; a bilanciare questo calo, nel confronto con l'anno scorso si segnala un incremento di +0,5 punti percentuali delle fasce di età comprese tra i 45 e i 54.