



ROMA 9 OTTOBRE 2019 – ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Prezzi delle abitazioni – Istat
- Rapporto mercato residenziale: Il trimestre 2019 – Agenzia delle Entrate
- Rapporto mercato non residenziale: Il trimestre 2019 – Agenzia delle Entrate
- Bollettino economico – Banca Centrale Europea
- European Outlook 2020 – Scenari Immobiliari

MUTUI

- Monthly Outlook – Abi
- Mappa del Credito: I semestre 2019 – Crif

NEWS

- W City: le donne, la loro città, la loro casa – Scenari Immobiliari e Gabetti Property Solutions

ROMA 9 OTTOBRE 2019 – ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA

L'esame si terrà il 9 Ottobre 2019 presso Tecnoborsa

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Per ulteriori informazioni scrivere a certificazione@tecnoborsa.com

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

PREZZI DELLE ABITAZIONI – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2019 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,3% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,2% nei confronti dello stesso periodo del 2018 (era -0,9% nel I trimestre 2019). La lieve flessione tendenziale dell'Ipab è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa pari a -0,4%, in attenuazione dal -1,3% del trimestre precedente. I prezzi delle abitazioni nuove, invece, aumentano su base tendenziale dello 0,1% rallentando, quindi, rispetto al +1,5% del I trimestre del 2019. Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita che, sebbene con un ritmo inferiore rispetto al I trimestre del 2019, si conferma anche nel II trimestre (+3,9% l'incremento tendenziale registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il +8,8% del I trimestre). Su base congiunturale l'aumento dell'Ipab (+1,3%), è dovuto ai prezzi delle abitazioni esistenti, che crescono dell'1,5% (la variazione più ampia dal II trimestre 2011), mentre i prezzi delle abitazioni nuove sono in leggera flessione (-0,1%). Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2019 è pari a +0,1%. La crescita dei prezzi delle abitazioni su base congiunturale si registra, seppur con diversa ampiezza, in tutte le ripartizioni geografiche; ciononostante, su base tendenziale, mentre il Nord-Ovest e il Nord-Est mostrano un aumento (rispettivamente +0,2% e +1,7%), i prezzi delle abitazioni al Centro e nel Sud e Isole, pur riducendo l'ampiezza del calo, flettono rispettivamente dell'1,7% e dell'1%. Milano conferma la crescita vivace delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale che aumentano, su base annua, del 6,9% (confermando la variazione del I trimestre). I prezzi delle abitazioni crescono, seppur in misura più contenuta, anche a Torino (+1,7%), mentre a Roma diminuiscono del 2,8%.

RAPPORTO MERCATO RESIDENZIALE: II TRIMESTRE 2019 – AGENZIA DELLE ENTRATE

La tendenza espansiva dei volumi di compravendite nel settore residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche in questo II trimestre del 2019, con un tasso tendenziale di +3,9%, inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+8,8%); anche il dato destagionalizzato NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019). Disaggregando per aree territoriali, il Centro e le Isole sono quelle con il più alto tasso di crescita delle compravendite, (uniche due con tassi superiori al 4%, rispettivamente +4,4% e +4,5%); in tutte le aree, coerentemente con quanto accade a livello nazionale, c'è un rallentamento della crescita e i tassi, seppur positivi, sono assai inferiori rispetto a quelli del trimestre precedente. I Comuni non

capoluogo presentano un tasso di crescita doppio rispetto ai Comuni capoluogo (rispettivamente +4,7% e +2,3%); gli unici tassi negativi sono quelli dei Comuni capoluogo del Centro (-0,2%) e del Sud (-0,7%). Misurando le quantità compravendute in termini di superficie, si rileva un andamento differenziato tra le aree: le macroaree del Nord-Est e del Sud hanno tassi negativi, compresi tra -0,1% e -0,5%; le altre aree presentano una differenza positiva e tra queste spicca il valore delle Isole +1,4% mentre la superficie media a livello nazionale è sostanzialmente stabile (+0,2 m²). I dati nazionali mostrano differenze tra le classi (tassi compresi tra +2% e +6,1%) e la disaggregazione territoriale esprime ancor di più una dinamica differenziata tra Centro, Nord-Est e Sud, in cui l'espansione interessa soprattutto le classi di minore dimensione, (fino a 50 m²) e le macroaree Centro e Isole, in cui l'espansione si concentra in gran parte nelle classi dimensionali alte (oltre 145 m²). I dati relativi alle otto principali città italiane mostrano dinamiche abbastanza differenziate: i due mercati più significativi, Roma e Milano (con NTN rispettivamente pari a 8.769 e 7.080 unità), hanno incrementato i volumi di compravendita con tassi rispettivamente del 2,7% e del 6,1%; Bologna ha avuto il tasso di espansione più elevato (+11,9%) ma le altre cinque città analizzate presentano tutte variazioni di segno negativo. C'è stata una generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali; ugualmente si conferma, come evidenziato nell'analisi su scala nazionale, il rallentamento avuto in questo II trimestre 2019. In termini di superficie compravenduta ben quattro città presentano un tasso negativo e tra queste spicca quello di Firenze (-6,4%), mentre i tassi positivi più rilevanti si sono avuti a Bologna (+9,3%) e Milano (+7,5%). Relativamente alla superficie media dell'abitazione compravenduta, si registra una differenziazione tra le città, con quattro città in calo (il più rilevante a Bologna, -2,1m²), mentre le altre città mostrano un incremento (significativo a Palermo, +3,9m² e a Firenze, +2,9m²). Inoltre, si registra un'espansione più solida per le compravendite di abitazioni più piccole (+5,8% fino a 50m² e +2,2% da 50m² fino a 85m²).

RAPPORTO MERCATO NON RESIDENZIALE: II TRIMESTRE 2019 – AGENZIA DELLE ENTRATE

È ancora in crescita il mercato del settore terziario-commerciale, con un tasso tendenziale nel II trimestre del 2019 pari a +5,3%, sostanzialmente in linea con le ultime due rilevazioni. In questo trimestre sono state 26.643 le unità compravendute (in termini di NTN) e il dato destagionalizzato di NTN ha ormai superato il livello di fine 2011. Disaggregando l'analisi per macroaree territoriali si evidenzia una dinamica espansiva diffusa, particolarmente accentuata presso il Centro, il Nord-Ovest e le Isole (rispettivamente +8,3%, +7,6% e +7,2%). L'espansione continua a essere più marcata nei Comuni minori, che crescono in tutte le macroaree, raggiungendo un tasso aggregato nazionale di +6,8%; i capoluoghi di provincia rimangono in campo positivo, ma con un tasso (+1,6%), molto inferiore a quello del trimestre precedente; per i Comuni capoluogo l'unica area in calo è il Centro, -5,1%. I dati relativi alle otto principali città mostrano andamenti molto differenziati, con una leggera prevalenza di segno negativo, dunque in controtendenza rispetto all'andamento generale del settore fin qui analizzato. Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati si rileva che in cinque delle otto città il numero di unità scambiate risulta in diminuzione, seppure con incidenze diverse che vanno dal -52,4% di Napoli, al -0,7% di Bologna con il -6,4% di Milano che

da sola presenta un volume di scambi superiore alla somma dei volumi scambiati nelle altre sette città; segno positivo per Palermo, Genova e Torino. Anche in termini di superfici prevale il segno negativo, a partire da Milano, che registra una compressione dei volumi compravenduti sia in termini assoluti (-32,9%), sia in termini di superficie media (quasi 100 m² in meno), che resta comunque la più elevata tra le otto città (242,4 m²). Si ha invece una tendenza per lo più positiva nella tipologia Negozi e laboratori, con la sola città di Genova che presenta un tasso negativo (-6,3%), in termini di unità compravendute e con Firenze e Napoli uniche città in calo in termini di volume di superficie (rispettivamente -6,3% e -10,6%); una calo generalizzato caratterizza, invece, il dato relativo alle superfici medie delle unità scambiate, in crescita solo a Genova (+8,6 m²) e a Torino (+4,3 m²). Roma è ancora la città con il maggior volume di compravendite per Depositi commerciali e autorimesse, con un NTN pari a 257, leggermente in espansione (+2,9%); in generale prevale il segno positivo, con uniche eccezioni Torino (-11,8%) e Napoli (-26,5%). Invece, risultano in leggero calo le superfici, sia in termini assoluti (soprattutto a Napoli, -56,9%, e a Firenze, -25,8%), sia in termini di dimensione media per singola unità scambiata. Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con quasi 3.000 unità compravendute nel II trimestre del 2019 esprime una leggera flessione rispetto ai volumi scambiati nel II trimestre del 2018 (-1,4%). Sviluppando l'analisi sulla base delle macroaree territoriali si può osservare un andamento negativo al Nord (soprattutto Nord-Ovest, -7,3%) e nelle Isole (-16,1%). Disaggregando poi il settore per classi di rendita, si osserva come l'espansione dei volumi compravenduti caratterizzi le classi con rendita minore (fino a 5.000 euro), mentre si assiste a una riduzione nelle due classi con rendita maggiore, soprattutto quella sopra i 10.000 euro, che un segna -10,9%. Nel II trimestre 2019 risulta in forte espansione il numero di scambi per il settore produttivo agricolo (AGR), corrispondente alla categoria catastale D/10: a livello nazionale la crescita dei volumi ha superato il 20%, trainata dalla macroarea più dinamica in termini assoluti, il Nord-Est (310 unità compravendute, +39,3%). Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato un volume di compravendite pari a 16.160 NTN, rafforzando (+6,7%), la dinamica tendenziale positiva del semestre precedente (+4,3%); quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartiene alle categorie catastali del gruppo F.

BOLLETTINO ECONOMICO – BANCA CENTRALE EUROPEA

L'andamento dei mercati degli immobili residenziali dovrebbe sostenere la crescita, ancorché a un ritmo più contenuto. La crescita trimestrale degli investimenti nel settore dell'edilizia residenziale ha subito un significativo rallentamento fino allo 0,3% nel II trimestre del 2019, in ribasso dall'1,4% nel trimestre precedente, toccando il livello più basso dal I trimestre del 2017. I recenti indicatori di breve termine e i risultati delle indagini mostrano una decelerazione nel III trimestre del 2019, pur mantenendosi al di sopra delle medie storiche. L'indicatore del clima di fiducia relativo alle costruzioni della Commissione europea per i mesi di luglio e agosto indica un andamento positivo, per quanto in decelerazione, nel III trimestre. Analogamente, anche l'indice dei responsabili degli acquisti (Purchasing Managers' Index, PMI), per il prodotto nel settore edile e la componente

relativa al prodotto nel settore degli immobili residenziali mostra, per questi stessi mesi, aspettative di crescita pressoché nulla nel settore delle costruzioni, inferiori al livello medio registrato nel trimestre precedente.

EUROPEAN OUTLOOK 2020 – SCENARI IMMOBILIARI

Il rallentamento dell'economia europea sta indubbiamente influenzando l'andamento del mercato immobiliare di tutti i principali Paesi della Ue. Nonostante il confronto negativo con il 2018, il 2019, dopo i primi sei mesi, si conferma comunque in ottima salute con gli indicatori dei mercati dei principali Paesi tutti ampiamente positivi. Infatti, confrontando il I e il II trimestre di quest'anno si registrano incrementi importanti sul fronte sia delle transazioni in generale che sugli investimenti e, in previsione, il 2019 si chiuderà con un fatturato in crescita, seppur in maniera meno accentuata rispetto al 2018, quando sono stati registrati impressionanti aumenti a doppia cifra. Inoltre, scende il ritmo degli investimenti immobiliari in tutto il territorio della Ue, con un volume totale che nel I semestre di quest'anno ha generato un fatturato di poco più di cento miliardi di euro, vale a dire il 13% circa in meno rispetto al I semestre 2018. Si tratta di un rallentamento fisiologico che era stato previsto e che, analizzato in relazione ai diversi segmenti che compongono il settore, fornisce elementi di discontinuità. Certamente il segmento residenziale (living), si conferma il più vivace insieme a quello degli uffici. Invece, il settore che conferma anche nel 2019 le maggiori difficoltà è quello commerciale (retail). Nel comparto terziario la discesa degli investimenti segna al momento un calo del 6% rispetto all'anno precedente, in compenso la quota di mercato sul totale degli investimenti effettuati è cresciuta al 46% segnando un nuovo record. In effetti questo significa che quasi il 50% degli investimenti totali fatti in Europa si rivolge al mercato degli uffici. La capitale più interessante dove investire è Parigi, dove nei primi mesi del 2019 sono già state chiuse due operazioni da un miliardo di euro l'una; la capitale francese ha nettamente sorpassato Londra, dove gli investimenti in generale sono calati del 39% rispetto al I semestre 2018. Il fattore che blocca soprattutto gli investitori è in questo momento, sia nella City che nelle altre principali zone del centro di Londra, la mancanza di offerta soprattutto di interi nuovi palazzi ad uso terziario; in sintesi, gli investitori internazionali non investivano così poco a Londra dal 2010 (meno di un miliardo di sterline nel II trimestre 2019). Invece, Berlino, fra le principali città della Germania, è l'unica che ha visto aumentare ancora gli investimenti immobiliari: a fine semestre è stato registrato un nuovo record di crescita del 67% rispetto al 2018. Se nel Nord Europa il clima per gli investitori si sta raffreddando, non si può dire lo stesso per i Paesi del Sud del continente europeo; a Madrid e Barcellona i volumi investiti nell'immobiliare sono cresciuti a tripla cifra (più 150% in media), con gli investitori soprattutto impegnati sui fronti del mercato terziario e residenziale. Milano rappresenta la realtà italiana che attira la maggior parte degli investimenti e solo nel I semestre di quest'anno la crescita è stata del 56% rispetto al 2018. Un altro comparto che rimane molto positivo, pur registrando una leggera frenata nel I semestre di quest'anno (-4%), è il residenziale in tutti i suoi asset alternativi (multifamily, senior housing, student housing, coliving e social housing), che negli ultimi tre anni hanno attirato sempre più investitori. Solo nel segmento delle residenze per studenti, in questi ultimi dieci anni in Europa gli investitori sono passati da

meno di un miliardo di euro ai quasi dieci miliardi di fine 2018 e per il 2020 la stima è che saranno almeno dodici i miliardi investiti e per i prossimi anni la tendenza allo sviluppo è confermata anche grazie alla crescita demografica, l'aumento della popolazione studentesca e delle aspettative di vita dei cittadini europei. Il mercato della casa registra anche nel 2019 prezzi in crescita in tutti i Paesi europei – a eccezione dell'Italia – e i Paesi che stanno maggiormente attirando l'interesse degli investitori sono, in ordine di importanza: Francia, Spagna, Germania, Regno Unito, Austria e Olanda. Invece, dopo il calo degli investimenti immobiliari istituzionali italiani ed esteri nel 2018, dovuto a una contrazione fisiologica rispetto a un anno boom come il 2017, e al drastico calo del prodotto di qualità sul mercato si stima una ripresa per il 2019, con un +8%, arrivando a 8,4 miliardi di euro e la crescita continuerà anche nel 2020, portando gli investimenti a nove miliardi; traino di questa crescita è la Lombardia, locomotiva d'Europa, che vanta una capacità di attrazione di capitali tra le prime nel vecchio continente, per cui dal 2010 al 2020 si stima un totale di circa 64 miliardi di euro investiti nel settore immobiliare in Italia e di questi il 42% in Lombardia. Per l'anno in corso si stima un ammontare di 5,1 miliardi di euro di investimenti esteri nel mercato immobiliare, concentrati soprattutto nel settore uffici, 42,5%; segue il settore commerciale con il 23,8% degli investimenti esteri totali. Il fatturato complessivo del mercato italiano nel 2019 dovrebbe essere di circa 129,4 miliardi di euro, con una crescita del 3,8% sul 2018: è l'effetto di un aumento dei volumi scambiati in quasi tutti i mercati, ma ovunque con quotazioni stabili o in ribasso e per l'anno prossimo la previsione è di un ulteriore più 2,2%, inferiore alla media europea. Nel settore residenziale continua la crescita degli acquisti, 670mila compravendite nel 2019, +9,8% rispetto al 2018, e 700mila nel 2020, con un +4,5 rispetto al 2019. Le quotazioni rimangono stabili nell'anno in corso ma ancora con cali nelle periferie e nei semicentri meno attrattivi dei capoluoghi italiani. Solo nel 2020 si aspetta una lieve ripresa delle quotazioni attorno all'1% (media tra il prodotto nuovo che cresce di circa il 2% e l'usato dove prevale ancora il segno negativo). Il fatturato spinto dalle compravendite crescenti aumenta per l'anno in corso con un +3,1% rispetto al 2018 (per circa 96 miliardi di euro a fine 2019), e ancora nel 2020, con un +2,2%, arrivando a 98,1 miliardi di euro alla fine del prossimo anno. La domanda immobiliare, anche se in progressivo aumento, è per il 60% caratterizzata dal miglioramento abitativo e per un 20% da necessità o passaggio dalla locazione, mentre quasi il 20% è determinata da investimento, per sé o per i figli.

MUTUI

MONTHLY OUTLOOK – ABI

Dai dati al 31 agosto 2019 emerge che i prestiti a famiglie e imprese registrano una crescita su base annua pari al +0,9%. 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). Sulla base degli ultimi dati relativi a luglio 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 luglio 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 dello 0,4% su base annua. Ad agosto 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 per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,68% (1,69% a luglio 2019 e 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,25% (1,37% il mese precedente e 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,52% (2,54% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a luglio 2019 si sono attestate a 32,1 miliardi di euro, in calo rispetto ai 40,1 miliardi di luglio 2018 (-8 miliardi, pari a -20,1%) e ai 66,5 miliardi di luglio 2017 (-34,4 miliardi, pari a - 51,8%). Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di quasi 57 miliardi (pari a -63,9%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,84% a luglio 2019 (era 2,32% a luglio 2018, 3,86% a luglio 2017 e 4,89% a novembre 2015). 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, ad agosto 2019 risulta pari a 192 punti base (192 punti base anche nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

MAPPA DEL CREDITO: I SEMESTRE 2019 – CRIF

Nei primi sei mesi dell'anno a livello nazionale emerge che quasi 4 italiani su 10, più precisamente il 39,4% del totale della popolazione maggiorenne residente in Italia, risulta avere almeno un contratto di credito rateale attivo (+8% rispetto a un anno fa), mentre a livello pro-capite mensilmente vengono rimborsate rate per un importo pari a 344 euro (-1,5% rispetto a un anno fa). Mediamente, i soggetti attivi nel credito hanno un indebitamento residuo – inteso come somma degli importi pro-capite ancora da rimborsare in futuro per estinguere i contratti in essere – pari a 33.084 euro (in calo del -1,8% rispetto a un anno fa), in virtù del peso ancora rilevante dei mutui nel portafoglio degli italiani. Infine, relativamente alle forme di finanziamento più diffuse risultano al primo posto i prestiti finalizzati, ossia quei prestiti destinati all'acquisto di beni e servizi quali auto, moto, elettronica ed elettrodomestici, articoli di arredamento, viaggi, ecc; tali operazioni di credito hanno un peso, in termini di numerosità, pari al 45,5% sul totale. Al secondo posto si trovano i prestiti personali, quelli legati alla progettualità delle famiglie, con una incidenza del 32,8%. Infine, c'è la componente dei mutui per l'acquisto di abitazioni, che si caratterizzano per una incidenza del 21,7% sul totale. La quota di popolazione con almeno un rapporto di credito attivo varia da regione a regione: infatti, entrando maggiormente nel dettaglio, dallo studio emerge una fotografia estremamente composita che rispecchia fattori economici e sociali quali, ad esempio, la propensione a fare ricorso al credito per finanziare l'acquisto di un'abitazione o le proprie spese correnti, la capacità reddituale e di risparmio delle famiglie, il diverso costo degli immobili o la tendenza ad allungare la permanenza nell'abitazione di famiglia, la diversa intensità della ripresa dei consumi e del mercato immobiliare, la maggiore abitudine a rivolgersi alla cerchia familiare o amicale per pianificare gli acquisti rispetto agli istituti di credito, ecc. Nel complesso, la

regione con la quota più elevata di popolazione maggiorenne con almeno un rapporto di credito attivo è risultata essere la Toscana, con il 44,2% del totale, che precede Sardegna (con il 43,2%) e Friuli-Venezia Giulia (con il 42,9%). Seguono il Lazio (con il 42,3%) e la Valle d'Aosta (con il 41,8% della popolazione). All'estremo opposto del ranking nazionale si colloca il Trentino Alto Adige, regione in cui solamente il 20,2% della popolazione risulta avere almeno un rapporto di credito attivo, preceduta dalla Basilicata (con il 32,1%) e dal Molise (con il 33,8%). Relativamente alla distribuzione delle diverse tipologie di contratti di finanziamento all'interno del portafoglio delle famiglie, per quanto riguarda i mutui l'incidenza più elevata è risultata essere quella dei Friulani, con il 30,8% del totale, seguiti dagli Emiliani (con il 26,2%) e dai Lombardi (con il 25,9%). Agli ultimi posti della graduatoria, e ben al di sotto della media nazionale, si collocano invece la Calabria, la Sardegna e la Campania, rispettivamente con il 13,6%, il 15,4% e il 15,8% del totale. Relativamente alla forma tecnica dei prestiti personali, invece, l'incidenza più elevata è quella riscontrata in Molise, con il 37,2%, davanti alla Basilicata, con il 36,6%, mentre la Toscana e la Lombardia chiudono la graduatoria nazionale con il 29,9% e il 30,3%. Infine, per quanto riguarda i prestiti finalizzati all'acquisto di beni e servizi sono i cittadini della Calabria e della Campania quelli con la più elevata incidenza, rispettivamente con il 53,5% e il 49,9% del totale. Invece, le regioni in cui i cittadini ogni mese sostengono la rata media più elevata sono risultate il Trentino-Alto Adige, con 430 euro, il Veneto (con 390 euro) e la Lombardia (con 387 euro); seguono l'Emilia-Romagna e la Toscana, rispettivamente con 370 e 364 euro. Per interpretare questa dinamica va però considerato che in queste regioni si rileva una elevata incidenza dei mutui, che tipicamente hanno un importo da rimborsare più elevato rispetto alle altre forme tecniche considerate, senza considerare il valore degli immobili; inoltre, in queste regioni il reddito disponibile risulta in genere più elevato della media nazionale e, di conseguenza, i consumatori possono permettersi di rimborsare rate mediamente più elevate senza intaccare il livello di sostenibilità rispetto al bilancio familiare. Specularmente, è al Sud e nelle Isole che si registrano le rate medie mensili più leggere, soprattutto in Sardegna, dove si attestano a 285 euro, in Calabria (290 euro) e in Sicilia (301 euro), in virtù della maggiore incidenza dei prestiti finalizzati nel portafoglio delle famiglie, che hanno un importo mediamente più contenuto, a scapito della più modesta incidenza dei mutui.

NEWS

W CITY: LE DONNE, LA LORO CITTÀ, LA LORO CASA – SCENARI IMMOBILIARI E GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Molto complesso: così viene vissuto il rapporto tra donne e città che, tuttavia, è considerata sempre più una degna alleata contro il gender gap. Tra i grandi centri italiani Milano è la metropoli più woman friendly, mentre Roma è poco attenta alle tematiche femminili e Torino fatica a sostenere il contemporaneo stile di vita delle donne, spingendole a considerare altri luoghi. Questi sono alcuni dei trend che emergono dalla ricerca: nel rapporto tra la città e la donna, Milano può essere considerata woman friendly e ciò dipende non solo dalla capacità del luogo urbano di adeguarsi ma anche dalla capacità delle donne a fare lo stesso; la popolazione femminile vive molto più tempo fuori casa rispetto al passato, si sente parte della polis, vi partecipa e ritiene i temi

della sicurezza, delle infrastrutture di trasporti e servizi, necessari per conciliare al meglio lavoro, famiglia e aspirazioni personali e se questo è evidente la città – in questo caso l'area metropolitana milanese – è considerata adatta alla vita femminile. Invece, il legame fra lo spazio urbano e la donna a Roma è fatto di luci ma anche di molte ombre e le romane evidenziano le difficoltà del vivere quotidiano restituendo il ritratto di una Capitale bellissima, però poco attenta alle tematiche femminili, per cui tutti i problemi che la città non riesce a risolvere vengono mitigati all'interno delle mura domestiche; infatti, le cittadine rivelano un atteggiamento più tradizionale nei confronti dell'abitazione, con una scarsa propensione a spostamenti e con la tendenza a prediligere lo stesso quartiere in caso di trasferimento. Torino, città operaia e terra di immigrazione, fatica oggi a trattenere chi l'ha scelta in passato. Lo stile immutato e fiero che caratterizza il forte senso di identità e appartenenza, la fa apprezzare da chi ci è nato e oggi continua a viverci, ne ama i luoghi classici e i servizi offerti; al contempo, però, questa condizione di immobilismo, che fatica a sostenere il contemporaneo stile di vita delle donne, spinge a considerare altri luoghi. L'analisi ha coinvolto, attraverso la somministrazione di un questionario, una platea eterogenea di donne e uomini su tutto il territorio nazionale e, al di là delle specifiche differenze, le oltre 700 risposte pervenute hanno evidenziato come le donne considerino maggiormente discriminanti i luoghi e le azioni che vivono all'interno della città come ufficio, casa e palestra, rispetto alla città stessa; quest'ultima viene considerata un'alleata, lo strumento migliore per il superamento delle barriere che si trovano ad affrontare ma, mentre il rapporto con il quartiere non è quasi mai ostile, la relazione con la città è più complessa, in alcuni casi conflittuale; c'è chi la vive come un sistema ricco di opportunità a diverse scale da combinare, ne misura in modo poco romantico virtù, come i servizi, e vizi come gli sprechi; c'è chi è delusa, per limitato accesso alle risorse urbane, reale o percepito e ribalta all'interno dello spazio privato, in particolare all'ambiente residenziale, necessità e soddisfazioni. La percezione della città metropolitana di Milano, internazionale, policroma, inclusiva, sicura, comoda, operosa ed efficiente – ma nello stesso tempo avvicinata – è confermata dalle opinioni rispetto alla sua adeguatezza nei confronti della vita femminile, considerata positiva, mediamente adatta o molto idonea, dall'88% di donne e uomini e, nonostante passino le mode, le abitudini e gli interessi, Brera continua a essere fra i luoghi preferiti, elegante, nascosta, pedonale; alla tradizione si unisce però l'innovazione e quindi ecco City Life in cui si sposano architettura, presenza umana e verde, poi Porta Nuova bella, nuova, luminosa; poi i giardini e i parchi della città, i giardini Indro Montanelli, parco Sempione e il Castello, il parco delle Cave, quello delle Groane, il parco Nord; il Duomo, le vie della moda e Sant'Ambrogio concludono le preferenze sommandosi ai luoghi di Leonardo, la Vigna, Santa Maria delle Grazie e i musei e romanticamente qua e là emergono preferenze uniche e locali, gli Oratori della tradizione milanese e la magnolia di Largo Cairoli, perché quando fiorisce sta per arrivare la primavera. La vita a Milano è considerata adeguata alle esigenze contemporanee e la soddisfazione è ritenuta medio alta per tutti gli aspetti: per le nuove milanesi smart city si identifica con l'impegno condiviso, poiché senza la partecipazione di tutti i cittadini è impossibile parlare di città intelligenti; sharing economy e sostenibilità ambientale, soprattutto legata al trasporto pubblico e al sistema dei parcheggi, completano l'ambito di interesse. La casa delle milanesi è un appartamento in

condominio vissuto solo in alcuni momenti della giornata, dove è anche possibile lavorare (la quasi totalità svolge una professione a tempo pieno fuori casa), utilizzando sala, cucina o studio; è un ambiente luminoso e la luminosità è caratteristica irrinunciabile; l'atteggiamento delle donne rispetto all'eventualità di scegliere un appartamento in locazione è possibilista e la casa in affitto viene presa in considerazione da circa metà del campione; dall'altro lato, l'investimento nel bene immobiliare è considerato positivo sia per uso personale sia nel caso di messa a reddito e ciò avviene attraverso i canali tradizionali. Invece, sia che vivano all'interno del comune amministrativo che nella sua area metropolitana, il sentimento prevalente di chi abita a Roma è simile: una città che incanta con la sua innegabile bellezza, ma che stanca nel vivere quotidiano. Oltre il 40% del campione ritiene la città non adeguata alla vita femminile e di parere opposto è circa il 17%, mentre il 43% la considera mediamente adatta alle esigenze contemporanee. La casa delle romane è prevalentemente un appartamento in condominio, luminoso, di dimensioni medio-grandi, con finiture di buona qualità ed è il miglior investimento che si possa fare; oltre l'83% del campione vive in case di proprietà e di queste il 45% circa l'ha acquistata con il partner, in alcuni casi con l'aiuto di familiari, mentre è remota la volontà di scegliere un appartamento in locazione. Invece, l'investimento nel bene immobiliare è considerato positivo sia per uso personale sia nel caso di messa a reddito e ciò avviene attraverso i canali tradizionali dell'agenzia immobiliare e del passaparola nel proprio entourage. Nonostante l'affetto che lega le donne alle abitazioni dei genitori e la presenza di ambienti di maggiori dimensioni e spazi esterni vivibili in questi appartamenti, le romane preferiscono la propria casa. Invece, Torino col suo carattere e la sua sobrietà è una città che non si apre e non si dà facilmente; il suo stile immutato la rende cara ai suoi abitanti ma l'immobilismo che la contraddistingue enfatizza le mancanze e nasconde i pregi; per questo quasi la metà degli intervistati non la considera adeguata alle esigenze contemporanee. La casa è un appartamento in condominio, vissuta solo in alcuni momenti della giornata e occasionalmente utilizzata per lavoro; prevalentemente espressione più autentica del proprio io, luogo in cui sentirsi sicuro e protetto, spazio di rigenerazione e difesa dal mondo esterno. La percentuale delle donne che si dichiarano favorevoli alla scelta di un appartamento in locazione è pari al 30% del campione e le motivazioni sono legate alla libertà di cambiamento e alla flessibilità del vivere contemporaneo. L'investimento nel bene immobiliare è considerato positivo sia per uso personale sia nel caso di messa a reddito, l'innovazione tecnologica, pur non ritenuta una priorità, viene interpretata come strumento per accrescere la sicurezza, migliorare il proprio comfort e agevolare la gestione della casa.

Rassegna Stampa

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

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condomini

Data: 30/9/2019

Gazzetta di Mantova

Affitti, massimi rendimenti

Dati Solo Affitti

Data: 29/9/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

Donazioni e successione

Districarsi nel coacervo normativo

Data: 28/9/2019

Patrimoni

Aste: in sei mesi +21,5% vendite

Aste immobiliari

Data: 26/9/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

Nella casa del futuro

L'orto cresce in cucina

Data: 24/9/2019

La Stampa

I portali immobiliari

Investono su valutazioni e banche dati

Data: 23/9/2019

Il Sole 24 Ore

Casa, proroga in arrivo

Ecobonus e ristrutturazioni

Data: 22/9/2019

Il Sole 24 Ore

Come calcolare il valore degli immobili

Codice Tecnoborsa

Data: 22/9/2019

Retefin.It

Come calcolare il valore delle abitazioni

Codice Tecnoborsa

Data: 22/9/2019

Retefin.It

Calcolo valore immobile

Codice Tecnoborsa

Data: 22/9/2019

Retefin.It

Immobiliari trasparenti

Vendita incongrua? Scatta l'accertamento

Data: 20/9/2019

Italia Oggi

Imu-Tasi

Nella prossima manovra potrebbe spuntare la tassa unica

Data: 18/9/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

Prezzi e tempi, segnali di risveglio

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 16/9/2019

La Repubblica/A&F

Affitti lunghi

In crisi nelle città

Data: 16/9/2019

Il Sole 24 Ore