



ROMA 27 FEBBRAIO 2020:

ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA

ROMA 5 - 6 MARZO 2020:

CORSO SULLA RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL MARKET APPROACH CON ESERCITAZIONI PRATICHE – TECNOBORSA

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Mattone in Italia: il 2019 si è chiuso con prezzi fermi. Aumenti solo nei grandi centri e al Nord – Immobiliare.it
- Indagine: Compravendite residenziali in aumento del 4,3% nel 2019 – Fimaa, Confcommercio
- Aste immobiliari – Astasy
- Rendimenti immobiliari da record nel 2019 – Idealista.it

MUTUI

- Barometro del credito alle famiglie: nel 2019 ancora deboli le richieste di nuovi mutui e surroghe – Crif
- I mutui ventennali dominano il mercato – MutuiOnline
- Andamento delle consistenze: III trimestre 2019 – Kiron

NEWS

- Prezzi alla produzione delle costruzioni – Istat
- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni – Ance

ROMA 18 OTTOBRE 2019

ESAME PER LA CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI – TECNOBORSA

L'esame si terrà il 27 febbraio 2020 presso Tecnoborsa

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Per ulteriori informazioni scrivere a certificazione@tecnoborsa.com

ROMA 5 - 6 MARZO 2020

CORSO SULLA RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL MARKET APPROACH

CON ESERCITAZIONI PRATICHE – TECNOBORSA

Il Corso è funzionale al riconoscimento dei crediti formativi per il mantenimento della certificazione del Valutatore Immobiliare Livello ai sensi della norma UNI 11558:2014 e PdR 19:2016.

[SCHEDE INFORMATIVE](#)

Per ulteriori informazioni scrivere a formazione@tecnoborsa.com

COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

MATTONE IN ITALIA: IL 2019 SI È CHIUSO CON PREZZI FERMI. AUMENTI SOLO NEI GRANDI CENTRI E AL NORD – IMMOBILIARE.IT

Il bilancio di ciò che è successo nel mondo del mattone nel 2019 segnala un arresto del calo dei prezzi che aveva riguardato precedentemente tutto il Paese e sul mercato residenziale in Italia nel semestre 2019, a livello nazionale, i prezzi richiesti per gli immobili in vendita sono rimasti praticamente fermi (+0,1%), rispetto all'anno scorso. La cifra media per comprare casa in Italia si è attestata a 1.885 euro al metro quadro. Permane la sofferenza al Sud, dove in un anno i costi medi hanno perso ancora quasi 2 punti percentuali, scendendo a una media di 1.537 euro/mq, mentre si registrano variazioni positive al Nord (1.946 euro/mq) e nei grandi centri (2.592 euro/mq), con un aumento dell'1,6% su base annuale. Nonostante un calo annuale pari a quasi un punto percentuale, i costi maggiori si registrano ancora al Centro, con una richiesta media per il settore residenziale di 2.235 euro/mq. Se le grandi città si confermano il vero traino del settore immobiliare italiano, nei piccoli centri la variazione rispetto al 2018 è ancora negativa (-0,4%) e la cifra media per comprare un immobile è di 1.629 euro/mq ma, osservando quanto accaduto nella seconda parte del 2019, le oscillazioni dimostrano come anche qui i prezzi stiano lentamente raggiungendo la stabilità. Per quanto riguarda i capoluoghi è Milano la città dei record: qui in un anno i costi richiesti per gli immobili in vendita sono aumentati dell'8,1%, raggiungendo la media di 3.592 euro al metro quadro; nonostante ciò resta Firenze la più cara d'Italia, con una media di 3.856 euro/mq che arriva da una crescita annuale del 4,1%. Insieme a Milano e Firenze, sono Venezia e Bologna le due città più in salute e in cui il mercato del mattone registra una grande vivacità: nella Laguna a dicembre 2019 i prezzi risultano cresciuti del 6,4% rispetto allo stesso mese del 2018, raggiungendo la richiesta media di 3.142 euro/mq; a Bologna, invece, l'aumento su base annua è stato del 4,1%, con un costo medio di 2.867 euro/mq. Rispetto al 2018 a Roma continuano a scendere i costi degli immobili: a fronte di un calo dell'1% in un anno, il

prezzo richiesto nella Capitale si ferma a 3.141 euro/mq. Si rilevano variazioni annuali attorno al +3% a Trieste e Cagliari, con costi medi che però rimangono distanti dagli altri capoluoghi citati finora: rispettivamente, nelle due città si richiedono in media 1.543 e 2.137 euro al metro quadro. Invece, risultano, fermi i prezzi di Catanzaro e Torino con variazioni annuali appena sopra lo 0%. Infine, tutti gli altri capoluoghi di regione sono ancora in sofferenza e con picchi del -5,5% a Palermo, inoltre, superano la perdita di tre punti percentuali anche i valori immobiliari a Potenza, Genova, Ancona e Bari.

INDAGINE: COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN AUMENTO DEL 4,3% NEL 2019 – FIMAA, CONFCOMMERCIO

Crescono in media del 4,3% nel 2019 le compravendite immobiliari residenziali nelle città italiane capoluogo di provincia e relativi comuni minori, rispetto al 2018 ma l'andamento di compravendite e prezzi degli immobili non va ancora di pari passo: il dato medio nazionale segna un leggero calo dello 0,4% con valori comunque orientati verso la stabilità. Nello specifico, i capoluoghi di provincia medi (popolazione tra i 100mila e i 300mila abitanti), segnano la miglior performance per quanto riguarda gli scambi (+4,8%), seguiti dai capoluoghi grandi (popolazione più di 300mila abitanti) e da quelli piccoli (popolazione inferiore ai 100mila abitanti), rispettivamente con il +4,1%. C'è da segnalare che nel Nord Italia il numero medio delle compravendite registra quasi un +5% rispetto al 2018. La quota media di scambi di appartamenti nuovi sul totale è pari ad appena il 6% del totale delle vendite e nel 2019, in termini medi, la quota maggiore di appartamenti nuovi compravenduti sul totale delle vendite si realizza nel Centro Italia (6,9%) e riguarda i capoluoghi di provincia medi (con popolazione tra 100mila e 300mila abitanti). Servono sei mesi e mezzo per trovare la casa ideale, con uno sconto medio sul prezzo di vendita pari al 10,5% (in riduzione rispetto al I semestre 2019: 12,9%). Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, i nuovi contratti ordinari sono cresciuti dell'1,8% mentre le locazioni brevi (inferiori a 30 giorni), sono cresciute del 2,6%. I canoni segnano un aumento sia quelli ordinari (+1,4%), sia quelli riferiti alle locazioni brevi (+1,2%). Questo è il quadro tracciato dal sentiment del mercato immobiliare residenziale relativo al 2019 e le risposte fornite attraverso un questionario online hanno permesso di tracciare un quadro dell'attuale momento di mercato delle compravendite e delle locazioni, suddiviso per capoluoghi di provincia grandi (con più di 300mila abitanti), medi (con popolazione tra 100mila e 300mila abitanti), piccoli (con popolazione inferiore ai 100mila abitanti) e relativi comuni non capoluogo di provincia. L'indagine ha riguardato 71 città (e relativi comuni minori), evidenziando una fase di ripresa del settore con prezzi in fase di stabilizzazione per quanto riguarda le compravendite e in aumento per le locazioni. Inoltre, il rapporto traccia anche le previsioni sul mercato 2020 da cui risulta che le compravendite continueranno la crescita manifestata nel 2019, mentre prezzi di vendita, tempi medi di vendita e sconto sul prezzo saranno stabili. Per quanto concerne le locazioni, i contratti ordinari saranno in aumento con canoni tendenzialmente stabili, mentre le locazioni brevi saranno improntate alla stabilità sia per il numero di contratti sia per i canoni. Infine, per quanto concerne la classe energetica emerge che la classe A non sarà determinante nella scelta della casa ideale, mentre quella superiore a B sarà maggiormente ricercata nelle città del Centro e del Nord Italia (53,1%), seguite da quelle del Sud

Italia e Isole (25%). La casa ideale per il 2020 è un appartamento usato, abitabile e in condominio, a eccezione del Centro Italia dove è preferita la casa indipendente; inoltre, è localizzata in centro città (prima scelta tranne nel Centro Italia dove gli sono preferite le zone di pregio) o come seconda scelta in zona di particolare pregio (zona semicentrale nelle città piccole, nel Centro e Sud Italia e Isole); è al secondo piano o superiore, con ascensore; è dotata di riscaldamento autonomo; è composta da 3 o 4 locali, 2 bagni e 1 terrazzo; è dotata di box auto (garage) e di posto auto all'aperto; costa tra i 100 e i 200mila euro (tra i 200 e i 400mila euro nelle grandi città e nel Centro Italia). Nel 2019 la crescita media delle compravendite nelle 10 città capoluogo di provincia (sopra i 300mila abitanti), monitorate – Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino – è pari al 4,1% rispetto al 2018, con prezzi medi che segnano ancora un calo (-0,2%), anche se leggero. La quota media di scambi di appartamenti nuovi sul totale è pari al 6,1% del totale delle vendite. Occorrono quasi sei mesi per trovare la casa ideale, con uno sconto medio sul prezzo di vendita pari al 9,6%. Nelle 10 grandi città monitorate i nuovi contratti ordinari sono cresciuti del 2%, mentre le locazioni brevi (inferiori a 30 giorni), sono cresciute del 3,3%. I canoni medi ordinari sono aumentati dell'1,6% e le locazioni brevi segnano un +1,3% rispetto al 2018, con le città del Nord che raggiungono aumenti dell'1,5% per i canoni ordinari, mentre quelle del Sud Italia e Isole dell'1,6% per le locazioni brevi. Nel 2019 la crescita media delle compravendite nelle 27 città capoluogo di provincia (con popolazione tra i 100mila e i 300mila abitanti) monitorate – Ancona, Bergamo, Brescia, Cagliari, Ferrara, Foggia, Messina, Modena, Novara, Padova, Parma, Perugia, Pescara, Piacenza, Prato, Ravenna, Reggio Calabria, Rimini, Salerno, Sassari, Siracusa, Taranto, Trento, Trieste, Venezia, Verona e Vicenza – è pari al 4,8% rispetto al 2018, con prezzi medi che segnano un calo dello 0,4%. La quota media di scambi di appartamenti nuovi sul totale è pari al 6,7% del totale delle vendite. Sono 7 i mesi che occorrono, in media, per trovare la casa ideale, con uno sconto medio sul prezzo di vendita pari all'11,1%. Nelle 27 città medie monitorate i nuovi contratti ordinari sono cresciuti appena dell'1%; meglio le locazioni brevi (inferiori a 30 giorni), cresciute del 2,2% rispetto al 2018. I canoni medi sia ordinari sia riferiti alle locazioni brevi segnano un aumento pari all'1,3%. Nel 2019 la crescita media delle compravendite nelle 34 città capoluoghi di provincia (con popolazione sotto i 100mila abitanti), monitorate – Agrigento, Arezzo, Ascoli Piceno, Asti, Belluno, Brindisi, Caltanissetta, Campobasso, Chieti, Como, Cremona, Cuneo, Enna, Gorizia, Grosseto, Imperia, La Spezia, L'Aquila, Macerata, Mantova, Nuoro, Oristano, Pavia, Pesaro, Pisa, Pistoia, Pordenone, Ragusa, Savona, Siena, Sondrio, Teramo, Udine e Varese – è pari al 4,1%, con prezzi che segnano il calo maggiore rispetto alle medie e grandi città: -1,1%. La quota media di scambi di appartamenti nuovi sul totale registra la performance peggiore fra le macro-aree analizzate: 4% del totale delle vendite. Nei piccoli capoluoghi di provincia servono quasi 7 mesi e mezzo per trovare la casa ideale, con uno sconto medio sul prezzo di vendita pari all'11,8%. Nelle 34 città piccole monitorate i nuovi contratti ordinari hanno registrato la miglior performance, crescendo di quasi il 3% rispetto al 2018, mentre quelli relativi alle locazioni brevi (inferiori a 30 giorni), segnano il minor rialzo fra le macro-aree analizzate: +1,8%. I canoni medi ordinari segnano un +1,2% mentre quelli riferiti alle locazioni brevi registrano un rialzo di appena lo 0,7%.

ASTE IMMOBILIARI – ASTASY

Sono state 204.632 le aste immobiliari nel 2019. Questo quanto emerge dal Report Aste a cura di Astasy Srl, società controllata da RINA Prime Value Services Spa, la prima e più completa struttura di Auction Real Estate italiana che si occupa dell'intera filiera della consulenza in esecuzioni immobiliari e di assistenza per procedure concorsuali ed esecutive. I dati sono stati reperiti dai siti ufficiali autorizzati dal ministero di Giustizia, dai siti ufficiali dei tribunali, dai siti degli istituti di vendita giudiziaria e da quelli delle Associazioni Notarili. Rispetto al 2018 si nota una diminuzione di esecuzioni pari al 16,5% che passano, infatti, dalle 245.100 del 2018 alle 204.632 del 2019, per un controvalore di immobili a base d'asta pari a 28.446.933.776 di euro. Due dei dati più importanti che emergono sono quelli che riguardano le aste estinte per rinuncia e le aste sospese, con una percentuale rispettivamente del 2,81% e dell'1,61%; si tratta di numeri positivi, perché riguardano tutte quelle aste che vengono chiuse grazie ad accordi extragiudiziali tra creditore (banche) e debitore, cioè procedure, come ad esempio il saldo e stralcio o accordi finalizzati grazie all'intervento di un consulente del settore; in questo caso, infatti, tutti i soggetti coinvolti nell'esecuzione immobiliare ne traggono beneficio: chi estingue il debito e chi riscuote il credito, senza dover aspettare i tempi della giustizia e senza subire l'eccessiva svalutazione dell'immobile stesso; infine, si stima che il prossimo anno le aste estinte per rinuncia saliranno al 4%. La maggior concentrazione di esecuzioni immobiliare è al Nord con il 46%, per poi proseguire al Centro con un 24% fino ad arrivare al Sud (18%) e alle Isole (12%). In un comune medio di 50.000 abitanti, che conta circa 20.800 famiglie, vi sono circa 185 immobili in asta e la media nazionale è di 1 Immobile in asta ogni 114 famiglie italiane. Sono ai primi 5 posti per numero di esecuzioni, con oltre il 51% del totale delle esecuzioni italiane, la Lombardia con il 18,66%, a seguire la Sicilia (9,38%), L'Emilia-Romagna (8,73%) Toscana e Lazio (7,18%). Sono 17 le Province che, da sole, controllano poco meno del 40% su base nazionale e, anche nel 2019, è la Provincia di Milano a detenere il record di Provincia con il maggior numero di esecuzioni immobiliari in Italia: sono 9.505 le aste pubblicate nel 2019 (pari al 4,64% del totale nazionale); seguono Roma (8.476, -4,14%), Bergamo (6.667, -3,26%), Napoli (5.307, -2,59%) e Perugia (4.886, -2,39%). Quasi il 70% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria residenziale ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte dei casi tutte abbinate ad autorimesse e/o cantine; solo il 5% sono negozi, uffici, laboratori e magazzini, mentre il 10% sono capannoni industriali e commerciali, opifici e laboratori artigianali; una fetta importante, l'11%, è dato dai terreni, agricoli ed edificabili, che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola (compresi pezzi importanti nelle zone dei Vini d'Italia, si pensi alle terre del Brunello di Montalcino), sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appel commerciale di quando, in tempi non sospetti, l'iper-edificazione che i Comuni consentivano per avere in cambio oneri di urbanizzazione aumentava vertiginosamente i volumi edificatori anche in micro comuni. Infine, poco meno dell'1% di immobili in asta è rappresentata da hotel e strutture alberghiere, nella maggior parte dei casi si tratta di microstrutture a conduzione familiare e nel restante 3%, denominato altro sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa

natura e anche di difficile ricollocazione (cinema, trulli, castelli, monasteri, ecc). Ben 184.247 lotti, pari al 90% della composizione delle esecuzioni immobiliari, sono costituiti da beni il cui valore in asta è inferiore a 250.000 euro, per un valore d'asta totale pari a 11.975.493.881; sono invece 16.874 i lotti, pari all'8% della composizione, il cui valore in asta è inferiore a 1.000.000 di euro e il valore base d'asta totale di questi beni è pari a € 7.630.780.602; per concludere, 3.511 lotti, pari al 2% della composizione delle esecuzioni immobiliari, è costituita da beni il cui valore in asta è superiore a 1.000.000 di euro e il valore base d'asta totale di questi beni è pari a € 8.749.409.291. Il valore medio di un immobile all'asta si è notevolmente abbassato giungendo a € 65.077 (contro i 115.000 euro del 2018), il che sta a significare che gli immobili vengono aggiudicati a valori notevolmente inferiori rispetto ai reali valori di mercato, creando un'ulteriore perdita di valore. Quando un'asta viene aggiudicata, la sua storia non finisce; infatti, dal giorno di aggiudicazione dell'asta inizia a decorrere il tempo di almeno 120 giorni (previsto dalla Legge 132/2015), in cui l'aggiudicatario dovrà saldare il prezzo dell'asta, unitamente alle spese accessorie; dopo il saldo del prezzo, il Delegato alla vendita dovrà predisporre il Decreto di Trasferimento da sottoporre per la firma al Giudice; se, invece, manca il saldo del prezzo, il Delegato alla vendita dovrà, una volta avvisato il Giudice, porre nuovamente in essere le operazioni di vendita all'asta; in entrambi questi casi, dal giorno dell'aggiudicazione passa circa un anno in totale silenzio burocratico in cui non si ha la certezza della vendita in asta o meno.

RENDIMENTI IMMOBILIARI DA RECORD NEL 2019 – IDEALISTA.IT

La redditività media degli immobili ha segnato un balzo in tutti i segmenti del property in confronto con l'ultimo trimestre del 2018, proprio mentre il tasso del Btp a 10 anni cala fino all'1%. L'analisi mette in relazione i prezzi di vendita e affitto delle diverse tipologie immobiliari per calcolare il loro rendimento lordo. Il rimbalzo maggiore si è registrato nel settore commerciale (negozi), che passa da una redditività del 9,9% all'11%; il residenziale cresce di 0,8 punti percentuali arrivando a toccare il 6,7%; gli uffici passano dal 7,7% all'8,2%, mentre i box raggiungono rendimenti pari al 6,3%, dal 5,5% del 2018. In un momento in cui gli investimenti finanziari classici non garantiscono più rendimenti elevati gli investitori tornano a trovare rifugio nella casa attratti da rendimenti estremamente interessanti, anche se va ricordato che il suo acquisto non è esente da rischi, a cominciare da dove si compra: con un tasso pari al 10%, Biella è al top dei rendimenti delle abitazioni, seguita da Siracusa (8,6%) e Rovigo (8,3%); Massa (4,1%), è la città più avara nei rendimenti, seguita da Venezia, Pesaro, Imperia e Siena, dove il ritorno medio annuo di un'abitazione in affitto è del 4,3%. Tra i grandi mercati Milano (7%), offre i rendimenti più interessanti in virtù di una domanda di affitto sempre più sostenuta e canoni che crescono più dei prezzi di vendita; seguono Torino (6,1%) e Roma (5,5%), mentre Napoli e Bologna si fermano al 5,4%. Il beneficio maggiore di tutti i prodotti immobiliari analizzati lo offre però il comparto commerciale: Milano (14,3%), è al primo posto del ranking, seguita da Torino (14,2%) e Ferrara (13,9%), fra i centri con i tassi di rendimento più alto. Ci sono ritorni a doppia cifra anche per i proprietari di altri 43 centri che si collocano in una forbice che va dal 13,8% di Vicenza e il 10,1% di Firenze e Cagliari, mentre al fondo della graduatoria dei rendimenti nel retail si trovano Rovigo

(8,3%), Catania (8%) e Ragusa (7,9%). Accelerano anche i rendimenti nel settore degli uffici con i ritorni più elevati a Torino (9,7%), seguita da Perugia (8,6%) e Livorno (8,5%); dal lato opposto del ranking si trovano Bari (5,8%), Bergamo (5,7%) e Rimini (5,4%). Tra i grandi mercati Milano (7,7%), va meglio di Roma e Napoli, appaiate al 7,1%. Pure il segmento di mercato dei box e dei posti auto ha rafforzato la tendenza espansiva nell'anno appena trascorso, con tassi in aumento in molte delle città monitorate: in questa tipologia Firenze domina con un rendimento del 7,3%, davanti a Monza (6,7%) e Roma (6,4%); dall'altro lato è Genova (3,9%), a garantire il minor ritorno sull'investimento davanti a Napoli (4,5%). Va sottolineato che il rendimento da affitto viene inteso al lordo di imposte (Imu, cedolare secca) e spese di gestione.

MUTUI

BAROMETRO DEL CREDITO ALLE FAMIGLIE: NEL 2019 ANCORA DEBOLI LE RICHIESTE DI NUOVI MUTUI E SURROGHE – CRIF

A fronte di un andamento complessivamente positivo delle richieste di credito da parte delle famiglie italiane, stimulate da condizioni di offerta estremamente appetibili e da tassi di interesse ai minimi, nel 2019 la componente di mutui e surroghe ha fatto segnare una variazione lievemente negativa, pari a -0,8%. Nello specifico, dall'ultimo aggiornamento del Barometro emerge che, dopo le robuste crescite dei mesi di ottobre e novembre, l'andamento delle richieste di mutui e surroghe a dicembre ha fatto segnare un eloquente +26,2%, sospinto in particolare dalla ripresa dei mutui di sostituzione che beneficiano di tassi applicati particolarmente convenienti. Con questo dato si chiude così una fase caratterizzata da andamenti estremamente difforni, con il recupero dell'ultimo quadrimestre non sufficiente a compensare la flessione della prima parte dell'anno. A livello di intero anno il valore medio delle richieste di mutui e surroghe si è attestato a 130.976 euro (133.458 euro l'importo medio nel mese di dicembre), in crescita del +2,8% rispetto al 2018 – a titolo di paragone, 10 anni fa, nel 2010, l'importo medio si assestava intorno ai 139.000 euro. La distribuzione delle richieste di mutuo per fasce di importo nel 2019 è rimasta pressoché stabile rispetto all'anno precedente, con la classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro che risulta ancora essere la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 29,9% del totale; la classe al di sotto dei 75.000 euro, nella quale tipicamente si concentrano le richieste di surroga e sostituzione, ha invece una incidenza pari al 24% del totale. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste per durata, nel 2019 la classe compresa tra i 15 e i 20 anni si conferma in vetta alle preferenze degli italiani (con una quota pari a 25,6% del totale), seguita da quella tra i 26 e i 30 anni, con il 24,4%; nel complesso, rispetto al 2018 si segnala una crescita del peso dei piani di rimborso tra i 26 e i 30 anni (+2,2 punti percentuali), a differenza di un quasi equivalente calo di quelli tra i 6 e 10 anni; nel 2010 la classe di durata tra 15 e 20 anni spiegava il 21,6% delle richieste, mentre era quella compresa tra 26 e 30 anni a risultare maggioritaria, con il 29,4% del totale. Analizzando la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente emerge uno scenario pressoché stabile rispetto all'anno precedente, con al primo posto la fascia compresa fra i 35 e i 44 anni che nel 2019 spiega il 34,5% del totale; da rimarcare, però, il progressivo aumento delle richieste di mutuo presentate dagli under 35, la cui incidenza arriva al 28,1% del totale. L'anno

appena concluso ha complessivamente visto una lieve contrazione delle richieste di mutui e surroghe ma le rilevazioni relative all'ultimo trimestre mostrano inequivocabili segnali di ripresa; questa dinamica, unitamente alla costante crescita dell'importo medio richiesto, rappresenta un elemento di fiducia per il 2020, dopo una fase di debolezza del comparto e si vedrà se questo trend si consoliderà anche nei prossimi mesi, in un contesto in cui le condizioni di offerta sono destinate a mantenersi ancora favorevoli grazie a tassi di interesse ai minimi e a una rischiosità del credito alle famiglie decisamente contenuta. Un altro elemento che potrebbe incidere positivamente sulle prospettive del comparto è rappresentato dallo sviluppo dei mutui green per l'acquisto di abitazioni a elevata prestazione energetica o per lavori di ristrutturazione che implicano l'upgrade della classe energetica. Questo genere di finanziamenti possono rappresentare un'interessante opportunità per gli istituti di credito, che potranno avere un ruolo sempre più proattivo nel supportare e indirizzare la clientela retail verso la scelta green; si tratta, in effetti, di un percorso articolato in cui il consumatore deve riuscire a valutare l'effettiva convenienza derivante dalla realizzazione di interventi di efficientamento energetico.

I MUTUI VENTENNALI DOMINANO IL MERCATO – MUTUI ONLINE

Mutui a tasso fisso sempre più in crescita, ondata di surroghe e il Nord in cima alla classifica per il maggior numero di mutui erogati; inoltre, quella dei 20 anni si conferma la durata più richiesta e concessa: questa è la sintesi che scaturisce dal più recente Osservatorio Mutui che traccia un quadro finale del 2019 aggiornato al mese di dicembre e conferma i trend del mercato. Il 2019 è stato un anno caratterizzato da un elevato numero di richieste di sostituzione e surroghe del mutuo (55,6%) e un livello così alto era stato raggiunto nel 2015 con il 60,2% di richieste di surroghe; nel 2018 le domande di surroga rappresentavano il 46,8% e nell'ultimo trimestre dell'anno le domande per sostituzione o surroga hanno raggiunto il 68,1%, soprattutto sull'onda del calo dei tassi su nuovi minimi storici dopo le misure monetarie avviate dalla Bce in settembre; tale riduzione ha fatto sì che venissero presentate anche molte richieste di surroga difficilmente erogabili, come ad esempio per mutui con importo e/o durate residui troppo ridotti. Tutto questo, insieme alla normale tempistica necessaria per l'approvazione ed erogazione delle richieste, ha fatto sì che le erogazioni del 2019 registrano al primo posto i mutui per l'acquisto della prima casa con il 50,6% segno che, al di là della surroga, il 2019 ha tenuto viva la componente strutturale del mercato mutui; la surroga registra una quota del 41,1% sulle erogazioni dell'anno e nell'ultimo trimestre ha coperto ben il 57,8% del totale. Contemporaneamente, i tassi fissi hanno toccato nuovi incredibili minimi, chiudendo l'anno con le migliori offerte sotto la barriera dell'1% anche per le durate più lunghe e, così, i mutui a tasso fisso consolidano la cima della classifica e nell'ultimo trimestre dell'anno raggiungono un risultato senza precedenti: gli erogati nel IV trimestre del 2019 rappresentano, infatti, il 91,7% del totale (nel III trimestre erano l'87,6%), seguiti da quelli a tasso variabile (7,4%). Complessivamente, nel 2019, l'89,4% degli investitori ha puntato sui mutui a tasso fisso e il 9,3% sui mutui a tasso variabile. La durata ventennale resta al primo posto sia sul fronte delle richieste che delle erogazioni e nell'ultimo trimestre dell'anno il 38,5% ha preferito un mutuo dalla durata ventennale (rispetto al 35,8% del trimestre precedente). In totale i mutui

ventennali erogati nel 2019 rappresentano il 37,7%; in seconda posizione si piazzano i mutui della durata di 30-40 anni (19,3%). È il Nord Italia a guidare la classifica per il maggior numero di mutui erogati nell'ultimo trimestre dell'anno e si tratta del 51,2% del campione, rispetto al Centro Italia con il 35,3%: terzo posto per il Sud Italia, dove i mutui erogati nell'ultimo trimestre dell'anno hanno coperto il 10,2% del totale. Nel 2019 in totale i mutui concessi al Nord Italia si assestano al 49%, confermando il 49,1% del 2018; si registra un aumento nelle regioni del Centro Italia, dove si passa dal 33,6% del 2018 al 36,3% dell'anno appena trascorso, mentre un lieve calo si registra nelle regioni del Sud, dove si passa dall'11,8% dei mutui erogati, al 10,7%. Calo anche nelle isole, dove si passa dal 5,5% al 4%. Il dato sulle erogazioni ufficiali rivela anche l'età di chi ottiene un mutuo: nell'ultimo trimestre del 2019 il 45,5% appartiene alla fascia 36-45 anni (41,6% nel trimestre precedente), contro il 26,2% della fascia 26-35 anni. In totale, nel 2019 gli investitori di età compresa fra 36-45 anni rappresentano il 43,2% dei destinatari dei mutui e a dominare la classifica vi sono coloro che hanno un contratto di lavoro a tempo indeterminato (86,3% nel 2019), contro il 7,6% dei lavoratori autonomi.

ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE: III TRIMESTRE 2019 – KIRON

Nel III trimestre 2019 si è registrato lo stock di mutui in essere più alto di sempre: 328.819 milioni di euro. Nel II trimestre 2019 era stato superato il precedente importo più alto di stock mutui mai registrato e si era fissato il nuovo massimo con oltre 327miliardi di euro ma nel trimestre in analisi viene fissato un nuovo massimo di mutui in essere circolanti. Il passo con il quale crescono le consistenze è leggermente inferiore alla media registrata per le precedenti rilevazioni: +2,7% su base annua (+0,50% su base trimestrale). Come in precedenza analizzato, alla luce dei favorevoli tassi di mercato coi quali sono stati collocati i finanziamenti durante l'ultimo triennio, la composizione dello stock è in buona parte composta da finanziamenti a tasso fisso o variabile con Cap, il che presuppone un minor rischio sia in capo alle famiglie sia in capo agli istituti eroganti. Si delinea uno scenario favorevole al proseguimento della crescita del credito alla famiglia per l'acquisto dell'abitazione e, nonostante il rallentamento delle nuove erogazioni, si dovrebbe comunque registrare un'ulteriore crescita degli stock anche per il IV trimestre 2019, seppur a un passo inferiore rispetto all'incremento al quale il mercato ci ha abituato nei due anni passati.

NEWS

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A dicembre 2019 si stima una variazione congiunturale nulla dell'indice dei prezzi alla produzione dell'industria e una diminuzione tendenziale del 2,1%. Sul mercato interno i prezzi alla produzione dell'industria non variano rispetto al mese precedente e diminuiscono del 3,1% rispetto a dicembre 2018. Anche al netto del comparto energetico, i prezzi alla produzione dell'industria non variano in termini congiunturali e la loro crescita tendenziale resta stabile al +0,3%. Sul mercato estero i prezzi alla produzione dell'industria restano stabili su base mensile (-0,1% per l'area euro, 0,0% per l'area non euro) e aumentano dello 0,4% su base annua (-0,1% area euro, +0,8% area non euro). Nel IV trimestre del 2019 si stima una flessione congiunturale dei prezzi alla produzione

dell'industria dello 0,2% sul trimestre precedente; la dinamica congiunturale dei prezzi è negativa sul mercato interno (-0,3%), mentre resta invariata su quello estero. Nel mese di dicembre 2019, fra le attività manifatturiere gli incrementi tendenziali più elevati si registrano sul mercato interno per i settori coke e prodotti petroliferi raffinati (+4%), prodotti farmaceutici (+1,9%) e industrie alimentari (+1,4%), sul mercato estero area euro per i settori mezzi di trasporto (+1,6%) e macchinari e attrezzature (+0,9%), sull'area non euro per i settori computer e prodotti di elettronica (+5,3%) e coke e prodotti petroliferi raffinati (+4,5%). Ampie flessioni su base annua si rilevano, in tutti e tre i mercati, per metallurgia e fabbricazione dei prodotti in metallo (-1,8% mercato interno, -2,9% area euro, -1,5% area non euro). A dicembre 2019 si stima che i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali aumentino dello 0,1% su base sia mensile sia annuale; invece, i prezzi di Strade e Ferrovie non variano in termini congiunturali e diminuiscono dello 0,1% in termini tendenziali.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A novembre 2019 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca del 4% rispetto a ottobre 2019, un calo considerevole dopo la lieve crescita registrata nei due mesi precedenti. La media del trimestre settembre-novembre 2019 conferma l'andamento congiunturale negativo della produzione nelle costruzioni, che si contrae dell'1,2% rispetto al trimestre precedente. Su base annua, l'indice grezzo e l'indice corretto per gli effetti di calendario registrano una marcata flessione, rispettivamente del 6,7% e del 3,4% (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 21 di novembre 2018). Nella media dei primi undici mesi del 2019, l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 2,3% e l'indice grezzo aumenta del 2,1%. Inoltre, nel II trimestre 2019, nel comparto residenziale, si stima una diminuzione congiunturale del 2,8% per il numero di abitazioni e del 2,7% per la superficie utile abitabile. La superficie dei fabbricati non residenziali è in forte diminuzione rispetto al trimestre precedente (-10%). Nel II trimestre 2019 la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, si colloca poco al di sopra della soglia delle 13,1 mila unità, la superficie utile abitabile si attesta intorno agli 1,16 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale supera i 3,2 milioni di metri quadrati. In termini tendenziali, nel II trimestre del 2019 si osserva una flessione sia del numero di abitazioni (-1,9%) che della superficie utile abitabile (-2,1%). L'edilizia non residenziale, nel II trimestre dell'anno, aumenta del 6,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI – ANCE

La stima Ance per gli investimenti in nuove abitazioni nel 2019 è di un incremento del 5,4% in termini reali rispetto al 2018, a conferma di una dinamica positiva iniziata nel 2017. Negli anni precedenti, infatti, tale comparto ha subito una drastica contrazione dei livelli produttivi di circa il 70%, risultando il più penalizzato dalla lunga e pesante crisi. L'interruzione del trend negativo per questo comparto è collegato all'andamento positivo dei permessi di costruire in atto ormai da tre anni. Sulla base dei dati Istat sull'attività edilizia tra il 2016 e il 2018, si stima che il numero di permessi Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti sia aumentato del

25%. Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare circa il 37% del valore degli investimenti in costruzioni. Rispetto al 2018, per gli investimenti in tale comparto si valuta una crescita dello 0,7% in termini reali e tale stima tiene conto della proroga, fino a tutto il 2020, prevista nell'ultima Legge di Bilancio, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Il risultato del 2019 ingloba anche i primi effetti sui livelli produttivi, seppur contenuti, derivanti dal sisma-bonus ed eco-bonus destinati a interi edifici (condomini). Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento del 2,5% in termini reali nel 2019 e la stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale a partire dal 2015. Nei primi tre mesi del 2019 si registra una prima battuta di arresto: -7,9%, in termini di nuove superfici concesse, nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, un primo segnale negativo che potrebbe incidere sui livelli produttivi del 2020. Una conferma di questo rallentamento viene anche dai dati sul credito riferiti all'edilizia strumentale: nel corso dei primi nove mesi del 2019 i mutui erogati per investimenti si sono ridotti del 30%, dopo i consistenti aumenti degli anni precedenti. L'attuale rallentamento dell'economia generale non potrà non impattare anche sui livelli produttivi delle costruzioni, ridimensionando i primi dati positivi riscontrati nel 2019, dopo la crescita dell'economia italiana di poco superiore allo zero; su queste basi le previsioni economiche per il 2020, relative al settore delle costruzioni, portano a rinviare al futuro ipotesi di ripresa sostanziale dei livelli di investimento, soprattutto di quelli legati alla componente pubblica e, date queste premesse, la previsione Ance per il 2020 è di un aumento degli investimenti in costruzione dell'1,7% in termini reali. Con riferimento ai singoli comparti, si evidenzia per gli investimenti nella nuova edilizia abitativa il proseguimento della tendenza positiva, seppur di intensità più contenuta rispetto agli anni precedenti: +2,5% rispetto al 2019. Relativamente agli investimenti in manutenzione straordinaria dello stock abitativo, la previsione è di un rafforzamento (+1,5%). Tale stima tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi dell'avvio dei primi interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico legati al sisma-eco bonus su interi condomini e di quanto previsto nella legge di bilancio 2020 che, oltre a prorogare le agevolazioni fiscali per il 2020, introduce il cosiddetto Bonus facciate; la misura prevede, in particolare, una detraibilità Irpef del 90% delle spese sostenute per l'anno in corso, per interventi edilizi, ivi inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero della facciata degli edifici ma vale la pena sottolineare che l'approssimarsi della scadenza degli incentivi per gli interventi sulle parti comuni renderà sempre più difficile l'avvio dei lavori in tempo utile, soprattutto per gli interventi più incisivi, come quelli di demolizione e ricostruzione poichè, senza una proroga della scadenza fissata al 2021, sarà impossibile rendere pienamente efficace una normativa di grande prospettiva per il patrimonio immobiliare italiano. La previsione per il non residenziale privato, invece, è solo di un lieve aumento dello 0,4% su base annua, dovuta alla prosecuzione degli interventi già avviati e alla forte flessione rilevata nell'erogazioni di nuovi mutui per investimenti in edilizia non residenziale, accanto all'elevata incertezza che domina il contesto economico italiano.

Rassegna Stampa

La sostenibilità ambientale arriva anche nei condomini

Riqualificazione immobiliare e risorse energetiche

Data: 31/1/2020

Il Secolo XIX

Una circolare per gli agenti immobiliari multidisciplinari

Il Mise in ottemperanza alla Legge Ue 2019

Data: 30/1/2020

Italia Oggi

Affitti brevi

Crescita lunga

Data: 29/1/2020

Panorama

Il mattone va di corsa

Il traino di Milano e Bologna

Data: 28/1/2020

QN/Economia e lavoro

All'incanto oppure no

Istruzioni per l'uso

Data: 28/1/2020

QN/Economia e lavoro

La casa? La compro all'asta

Ma il mercato tira il freno

Data: 28/1/2020

QN/Economia e lavoro

Il mattone usato fa gola

Grazie ai bonus

Data: 28/1/2020

QN/Economia e lavoro

Imu 2020

Aliquote nel vicolo cieco

Data: 28/1/2020

Il Sole 24 Ore

Il mutuo si fa green

In arrivo finanziamenti

Data: 25/1/2020

Milano Finanza

Un legge per stimolare l'affitto

E' all'esame del parlamento francese

Data: 23/1/2020

Italia Oggi

Prima casa, i termini dopo il riacquisto

Cambio di residenza

Data: 21/1/2020

Il Sole 24 Ore

Chi punta sulla casa

Può arrivare fino al 5%

Data: 20/1/2020

Il Giornale

Perché in Italia la casa resta al palo

Opinione di Bruno Villois

Data: 19/1/2020

QN

Il nuovo taglio al cuneo

Premia di più i redditi tra 26 e 29mila euro

Data: 18/1/2020

Il Sole 24 Ore

Immobili in asta per 28,4 mld nel 2019

Dati AstaSy

Data: 17/1/2020

MF

Tecnoborsa, in distribuzione il nuovo numero di Panorama

Newsletter Tecnoborsa

Data: 16/1/2020

Camcom.gov.it.Roma

Affitti 2020

Niente più tasse per i canoni non riscossi

Data: 16/1/2020

Famiglia Cristiana

Più aste ma vendite sempre più a rilento

Dati AstaSy

Data: 16/1/2020

La Gazzetta del Mezzogiorno

Case, calano i prezzi nel 2019

Newsletter Tecnoborsa

Data: 15/1/2020

Virgilio

Case, calano i prezzi nel 2019

Newsletter Tecnoborsa

Data: 15/1/2020

Il Denaro.it