

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – III TRIMESTRE 2014Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=425>**L'INDAGINE TECNOBORSA 2014 - LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE**Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=884>**UNI, ARRIVA LA NORMA SUI VALUTATORI IMMOBILIARI**Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=878>**CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI E BANCA DATI DEI PREZZI**Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=887>**COMPRAVENDITE**

Segnali di svolta per il mercato immobiliare italiano. Nel III trimestre 2014 il settore registra un +3,6% rispetto allo stesso periodo del 2013, con un totale di 206.945 transazioni. Segno più per il mercato delle abitazioni (+4,1%), dei negozi (+9%) e dei capannoni (+1,6%), mentre restano in negativo gli uffici, che perdono il 2%. Exploit del settore residenziale nelle grandi città, con Firenze che cresce del 22,8%, Bologna del 18,7% e Roma dell'11,8%. Questi alcuni dei principali dati contenuti nell'ultima Nota trimestrale Omi dell'**Agenzia delle Entrate**. Su base nazionale, rispetto allo stesso periodo del 2013, il mercato residenziale guadagna oltre quattro punti percentuali, registrando 94.861 compravendite. Al Centro gli immobili acquistati sono in crescita del 4,5%, al Nord del 4,3%, mentre al Sud si ha un tasso tendenziale pari al +3,6%. I settori commerciale e produttivo registrano rispettivamente un +9%, con 5.428 unità, e un +1,6%, con 2.014 unità. Il settore terziario perde, invece, il 2% su base nazionale, sebbene nelle aree del Centro e del Sud, dopo numerosi trimestri in perdita, si sia finalmente invertito il segno delle variazioni, con crescite dell'11,5% e del 16,3% rispettivamente. L'inversione di tendenza interessa soprattutto le principali città italiane (+9,6%); in particolare, le migliori performance si registrano a Firenze (+22,8%), Bologna (+18,7%) e Roma (+11,8%). Seguono Genova (+10,4%), Palermo (+8,9%) e Napoli (+7,3%) che riprende a crescere dopo quattro trimestri di cali. Milano conferma per il V trimestre consecutivo il segno positivo (+6,8%) mentre Torino è la città con il rialzo più debole (+0,7%). Anche le province delle grandi città riflettono l'andamento positivo dei capoluoghi (+4,4%), con i migliori risultati per Milano, Firenze, Genova e Napoli.

La fotografia dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico **Fiaip** per la stagione estiva 2014 sul mercato delle case per vacanza analizza 20 località campione ed evidenzia molti chiaroscuri, nonostante la domanda di seconde case sia stata stimolata da un ribasso dei prezzi degli immobili nelle principali località di mare e montagna. In particolare, Fiaip ha condotto nel corso dell'estate 2014 un'indagine ad hoc nella quale è stato intervistato un campione composto da 150 agenti

immobiliari, statisticamente rappresentativo delle agenzie immobiliari presenti nelle 20 località oggetto dell'indagine. Il 79% degli intervistati ha registrato una diminuzione dei prezzi delle compravendite degli immobili; in media, il calo registrato è stato del 10% rispetto al 2013. Per il 53% degli agenti immobiliari Fiaip la situazione è stata peggiore rispetto allo scorso anno, per il 5% migliore, per il 42% stabile. Il 79% degli agenti immobiliari intervistati sottolinea come il costo al mq delle case in vendita in località turistiche è diminuito (in media del -10%), mentre per il 21% il valore degli immobili è restato invariato. Le prospettive per il settore immobiliare nel 2015 rimangono incerte: gli indicatori Fiaip fanno registrare una maggiore offerta immobiliare turistica (+5%), con una richiesta di seconde case in aumento soprattutto da parte degli acquirenti internazionali. Sono molte le occasioni che sfumano a causa di una perdurante incertezza economica: il fenomeno del mancato acquisto da parte dei connazionali interessa, in particolare, i liberi professionisti e le famiglie numerose che spesso rimandano l'acquisto a tempi migliori a causa di un sistema fiscale sempre più incerto e gravoso sulla casa e di erogazioni creditizie che non trovano ancora risposte positive, nonostante un miglioramento delle condizioni di accesso al credito e una ripresa delle stesse richieste di mutuo. Gli operatori immobiliari, inoltre, faticano a vedere segnali positivi per la prossima stagione invernale: intravedono segnali positivi solo le località montane e maggiormente conosciute, dove il soggiorno si affianca a novità sostanziali strutturali o di servizi in grado di innalzare l'appeal del territorio e, quindi, attirare sempre più clientela nazionale e straniera.

Il 2015 potrebbe essere l'anno della fine della crisi, tuttavia gli operatori non sono ancora del tutto sicuri della ripresa. Lo rileva il Sentiment del mercato immobiliare per il II quadrimestre 2014, l'Osservatorio basato sull'indagine qualitativa elaborata dal **Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma** in collaborazione con **Sorgente Group Spa** e **Federimmobiliare**, fondato su circa duecento interviste a operatori del mercato immobiliare appartenenti ai settori di trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza e finanza immobiliare. Innanzitutto, gli intervistati segnalano un miglioramento del mercato immobiliare, con incremento della stabilità dei prezzi (case e negozi) e, in alcuni casi, con tendenza a una crescita moderata. Tuttavia, vanno messe in evidenza le difficoltà che ancora contrassegnano il comparto industriale e quello degli uffici e del terziario, in genere. Questi ultimi sono ancora i settori in cui il prezzo finale di vendita è più lontano da quello proposto inizialmente (sconto medio alto). L'Indice Fiups – acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa – è la rappresentazione grafica del Sentiment e indica che gli operatori sono ancora molto prudenti: si è passati da 17,95 a 17,98 del II quadrimestre (su trenta). In ogni caso, vengono confermate le rilevazioni dei trimestri precedenti, seppure con un'accentuazione della percezione di migliori opportunità nel Nord Ovest del Paese. Per il 16% degli intervistati ci sono iniziative e investimenti interessanti al Sud nell'alberghiero e per l'8% nei centri commerciali. Interessanti alcuni micro fenomeni relativi alle principali località turistiche: gli operatori intervistati

ritengono ancora ottimi investimenti il commerciale a Capri, l'alberghiero e il residenziale a Cortina e l'alberghiero a Taormina. Invece, rispetto al quadrimestre precedente, le aspettative di investimento degli operatori istituzionali iniziano a orientarsi verso il settore commerciale, dopo una stagione di grande attenzione al settore residenziale e a quello degli uffici. Ciò può derivare dal miglioramento del trend economico percepito dal panel degli intervistati o da possibili strategie di investimento a breve termine, guidate dalla finanza internazionale; infatti, i capitali stranieri sono tornati a puntare sull'Italia, riscontrando buone occasioni nel settore immobiliare dopo la diminuzione generalizzata dei prezzi. Un timido segnale di miglioramento dell'interesse si ha nei confronti degli immobili industriali, forse per la possibilità di riqualificazioni urbane o metropolitane. Nel complesso, più del 70% degli intervistati ritiene che i fondi pensione registrano l'incremento più forte nella propensione agli investimenti. Per un rilancio del settore e del comparto dei finanziamenti retail, oltre il 60% degli operatori intervistati ritiene essenziale un riordino della tassazione sugli immobili, in particolare della casa intesa quale prima abitazione. Per oltre il 50% degli operatori i piani di vendita degli immobili pubblici potrebbero non costituire nuove occasioni di business bensì creare eccesso di offerta di immobili, in un momento in cui sono alti i livelli di invenduto. Circa le misure ritenute più interessanti per un rilancio del settore, non c'è particolare interesse per gli incentivi fiscali governativi né per le misure della Bce in tema di allargamento di liquidità per gli operatori. Il panel degli intervistati ritiene che queste potranno avere efficacia solo congiunturale e non strutturale. Viene, invece, ritenuta importante la soluzione dei crediti in sofferenza, soprattutto con base ipotecaria. Infatti, per l'80% degli intervistati è evidente come la liberazione di capitale proprio da parte delle banche possa indurre nuove opportunità di finanziamento e altre possibilità di intervento finanziario nel settore.

Secondo **Immobiliare.it** in Italia 11,6 milioni di abitazioni hanno più di 40 anni di vita, ben il 36,6% delle case del nostro Paese. Se poi si prende come punto di riferimento il 1977, l'anno a partire dal quale sono state introdotte le prime norme sull'efficienza energetica nel settore dell'edilizia, la percentuale di abitazioni che risalgono a prima di questa data arriva al 58,4%: significa che ben 18,5 milioni di immobili sul territorio nazionale non sono stati realizzati pensando all'ottimizzazione e al risparmio energetico. Il problema non è, evidentemente, solo legato alla gestione di immobili con spazi meno efficienti – si pensi a ingresso e corridoio, ormai quasi del tutto spariti dalle planimetrie delle abitazioni più moderne, però presenti nelle abitazioni più antiche – ma anche al dispendio energetico che queste case comportano. Basti ricordare che un immobile con più di 30 anni di età consuma in media in un anno dai 180 ai 200 Kwh/mq, contro i 30-40 Kwh/mq all'anno necessari per il fabbisogno di un'abitazione in classe B.

LOCAZIONI

Nel I semestre del 2014 i canoni di locazione nelle grandi città, secondo **Tecnocasa**, hanno segnato una diminuzione dei valori dell'1,8% per i monolocali, dell' 1,5% per i bilocali e dell'1,7% per i trilocali. Nei capoluoghi di provincia la contrazione è stata dell'1,3% per i monolocali e dell'1,2% per bilocali e trilocali. I canoni di locazione sono ancora in ribasso perché la disponibilità di spesa dei potenziali inquilini è in diminuzione e l'offerta di immobili in affitto è in aumento. Relativamente alle motivazioni, si evince che il 58,7% di chi cerca in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale; anche in questo semestre tra coloro che chiedono immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito. Cercano casa in affitto coloro che si trasferiscono per lavoro (36,5%) e, infine, chi va a vivere altrove per motivi di studio e cerca casa vicino alla sede della facoltà frequentata (4,8%). Rispetto all'anno (e al semestre) precedente si nota una diminuzione della percentuale di queste ultime due motivazioni; la spiegazione potrebbe essere la diminuita mobilità dovuta all'aumento della disoccupazione e al fatto che gli studenti scelgono università più vicine al luogo di residenza. L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 39,3% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 32,2% ha un'età compresa fra 35 e 44 anni; il 59,6% è rappresentato da single. Per quanto riguarda le tipologie di contratto di locazione, quello più praticato è il canone libero (4+4), seguito dal concordato e poi da quello a uso transitorio ma aumenta l'appeal del contratto concordato, soprattutto dopo l'applicazione della cedolare secca agevolata prevista per questa tipologia di contratto. La domanda di abitazioni in affitto si concentra in particolare sui bilocali (38,5%) e, a seguire, i trilocali (35,8%). In questo semestre si riscontra un aumento della rigidità da parte dei proprietari ad affittare un immobile, in quanto si desiderano maggiori garanzie sull'affidabilità dell'inquilino e la continuità dei pagamenti dei canoni di locazione. Anche i potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di qualità, dove per qualità si intende non solo lo stato dell'immobile ma anche la qualità dell'arredamento, la presenza di ambienti luminosi e di servizi in zona. Cresce l'interesse per gli immobili arredati o parzialmente arredati. La presenza del riscaldamento autonomo è apprezzata perché consente una riduzione dei costi condominiali. Si contrae la ricerca di appartamenti in affitto da parte delle aziende per i propri dipendenti.

Secondo **Solo Affitti** negli ultimi cinque anni i canoni di affitto delle abitazioni si sono ridotti del 12,5% e i negozi hanno registrato quasi un tracollo (-26%), ora l'effetto Expo rilancia le locazioni ma solo a Milano (+6,7% nei primi nove mesi del 2014), mentre continua il calo a Bari (-9,8%) e Roma (-5,5%) e frena la caduta a Firenze (-0,6%), Bologna (-0,3%) e Napoli (+0,5%). A rilevare questo scenario è il Rapporto sulle locazioni 2014 elaborato, con il supporto scientifico di Nomisma, da Solo Affitti, il franchising immobiliare leader in Italia nella locazione con 350 agenzie (di cui 40 in Spagna). In un panorama nazionale di arretramento contenuto (-1,6%) dei canoni d'affitto nel 2014 ci sono ancora città che registrano cali vicini alla doppia cifra proseguendo la

caduta generale dei due anni precedenti (2012 e 2013). La cedolare secca ha soppiantato ormai la tassazione Irpef: nelle principali città del Paese, oggetto dell'indagine, viene preferita in quasi 9 nuovi contratti su 10 (87%) e si spinge anche oltre in città: la cedolare secca al 10% nei contratti a canone concordato ha maggiore successo a Bologna (83%) Genova (70%), Roma (69%), Venezia (64%) e Firenze (61%). Complice il mancato rinnovo degli accordi territoriali tra Comuni e associazioni di inquilini e proprietari, a Milano e Napoli il canone concordato non può essere utilizzato e di conseguenza i proprietari possono solo sfruttare la tassazione cedolare a livello del 21% (più del doppio di quella applicata ai contratti a canone concordato), così come gli inquilini non possono usufruire di canoni calmierati. Il prezzo medio di locazione nei capoluoghi di regione del nostro Paese nel 2014 è di 507 euro. Occorrono mediamente dai 38 ai 55 euro in più se l'appartamento è ammobiliato (545 euro) o dotato di garage (562). Milano è la città più cara per gli affitti e, rispetto al 2013, supera anche Roma. Secondo le rilevazioni di Solo Affitti cresce l'impiego dei contratti di locazione con canone concordato (dal 24,4% al 37,1%), che si avvicinano ai contratti liberi 4+4 (in calo dal 45,1% del 2013 al 39,8% di quest'anno). In diminuzione i contratti transitori, che passano dal 28,9% del 2013 al 20,9% dei primi nove mesi del 2014. Cresce rispetto al 2013 la quota di locatari che prende in affitto un appartamento come abitazione principale (dal 46% al 50,3%), una tendenza ancora più elevata a Napoli, Aosta, Potenza e Venezia (70% ciascuna). Meno della metà sono i lavoratori in trasferta (25,1%) e gli studenti fuori sede (22,9%). Le coppie senza figli (36,9%) rappresentano la tipologia di inquilino più comune, ma anche quelle con figli sono comunque piuttosto numerose, più di un quarto del totale (27,5%); i single, invece, rappresentano un quinto del totale (21,9%). Cresce ancora rispetto all'anno scorso (dall'11,7% al 13,7%), il fenomeno della condivisione di uno stesso appartamento da parte di più persone e succede più spesso nelle città universitarie. Il tempo medio necessario a trovare un appartamento è di 2,5 mesi, sostanzialmente in linea con il 2013 (2,6). Si impiega meno per arrivare alla firma del contratto in centro e semicentro, poco più di 2 mesi, mentre nelle zone di pregio e in periferia ci vogliono quasi 3 mesi.

Per **Fiaip** nel 54% degli intervistati i prezzi delle locazioni hanno fatto registrare invece un calo del 5%. Nel mercato delle locazioni turistiche settimanali, formula sempre più diffusa tra gli italiani nel 2014, un 54% fotografa una diminuzione dei prezzi degli immobili, mentre per il 41% degli agenti immobiliari Fiaip evidenzia come i prezzi delle locazioni delle case per vacanza sono rimasti stabili e solo il 5% fotografa un aumento. Il numero di compravendite immobiliari nel settore turistico rispetto al 2013 è rimasto stabile per il 37% degli intervistati, per il 21% è stato negativo e per il 26% molto negativo. L'andamento del mercato delle locazioni è rimasto stabile per il 47% degli agenti immobiliari intervistati, solo per il 21% si è avuta una stagione positiva, mentre per il 32% l'andamento è stato negativo.

MUTUI

I dati relativi ai primi nove mesi del 2014 evidenziano la ripresa del mercato dei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Dal campione **Abi**, composto da 84 banche – che rappresenta circa l'80% della totalità del mercato bancario italiano – emerge che tra gennaio e settembre 2014 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 17,705 miliardi di euro rispetto ai 13,681 miliardi dello stesso periodo del 2013. L'incremento su base annua è, quindi, del 29,4%. L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2014 è superiore anche al dato dei primi nove mesi del 2012, quando si sono attestati sui 15,508 miliardi di euro. Sono in aumento soprattutto i mutui a tasso variabile che rappresentano, nei primi nove mesi del 2014, il 79,4% delle nuove erogazioni complessive; tale valore era del 77,1% nello stesso periodo del 2013 e del 69,4% nei primi nove mesi del 2012.

Dal rapporto mensile dell'**Abi** emerge che a ottobre 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.814,9 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 117 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.698 miliardi di euro. Inoltre, a ottobre 2014 è in ulteriore lieve miglioramento la dinamica dei prestiti bancari. Il complesso dei finanziamenti registra una ancor più lieve contrazione su base annua (-1,9% in miglioramento rispetto al -2,2% del mese precedente e dal -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo). I finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano al -0,8% come variazione annua a ottobre 2014, lo stesso valore del mese precedente e -4,5% a novembre 2013. Questo di ottobre 2014 per i prestiti bancari è il miglior risultato da maggio 2012. Inoltre, tale dinamica dei prestiti bancari, ancorché in misura più limitata, non è una caratteristica solo italiana ma si registra anche a livello dell'intera Area dell'euro. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.814,9 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.414,5 miliardi di euro. I tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli ancor più bassi, in virtù della progressiva riduzione dei tassi Bce. Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è ridotto al 2,92% (2,99% il mese precedente, segnando il valore più basso da novembre 2010; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è ridotto al 2,82% (il valore più basso da febbraio 2011), dal 2,97% di settembre 2014 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,72% (3,76% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Tuttavia, a seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate a settembre 2014 pari a quasi 177 mld, dai 174 mld di agosto. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 9,3% a settembre 2014 (7,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 15,6% per i piccoli operatori economici (13,2% a settembre 2013; 7,1% a fine 2007), il 15,4% per le imprese (12% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,7% per le famiglie consumatrici (6,2% a settembre 2013; 2,9% a fine 2007). Anche le sofferenze nette registrano a settembre un aumento, passando dai 79,5 miliardi di agosto agli 81,4 miliardi di settembre. Il rapporto sofferenze

nette su impieghi totali è risultato pari al 4,50% a settembre dal 4,41% di agosto 2014 (3,85% a settembre 2013; 0,86% prima dell'inizio della crisi). Infine, lo 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 ottobre 2014 è risultato pari a 215 punti base (216 punti base a settembre 2014); prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti a fine 2007).

L'ultimo aggiornamento del Barometro **Crif** evidenzia che nel mese di ottobre 2014 cresce ulteriormente il numero di domande di mutuo presentate dalle famiglie italiane agli istituti di credito (quindi istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), facendo registrare l'incremento più elevato dalla fine del 2009 a oggi, con un eloquente +22,1% rispetto allo stesso mese del 2013. In termini aggregati, nei primi 10 mesi dell'anno in corso il numero di richieste di mutui ha segnato una crescita del +13% rispetto al pari periodo del 2013. Tuttavia, allargando il confronto rispetto al triennio 2009-2011, il divario appare ancora netto. Indubbiamente, nell'ultimo anno e mezzo la domanda di mutui ha fatto registrare incoraggianti segnali di ripresa ma è doveroso sottolineare come essa sia sostenuta anche dalla crescita delle richieste di surroga stimolate dalla contrazione degli spread offerti dalle banche. L'importo medio dei mutui richiesti che, nei primi 10 mesi dell'anno, è stato pari a 124.174 euro, in calo del -2,6% rispetto al pari periodo dello scorso anno (quando l'importo medio era pari a 127.523 euro) e del -10,3% rispetto al 2008, quando la crisi economica non si era ancora manifestata. Coerentemente con la dinamica osservata, analizzando le classi di importo nell'aggregato dei primi 10 mesi dell'anno, si evidenzia come nella distribuzione delle richieste di mutui la fascia inferiore ai 75.000 euro e quella di importo compreso tra i 75.000 e i 100.000 euro siano le uniche a far registrare un aumento, pari rispettivamente a +1,5 punti percentuali e +0,3 punti percentuali. La classe al di sotto dei 75.000 euro e quella compresa tra i 100 e i 150.000 euro continuano, invece, a essere le preferite dagli italiani, rispettivamente con una quota pari al 28,3% e al 28,6% del totale. Dal punto di vista della durata dei mutui richiesti, invece, l'incremento più sostenuto è quello registrato nella classe compresa tra i 10 e i 15 anni (+0,6 punti percentuali rispetto al pari periodo 2013); al contrario, la classe tra i 25 e i 30 anni, pur rappresentando la quota maggiore sul totale, pari al 27,2%, è quella che ha fatto registrare la contrazione più consistente (-1,1 punti percentuali). Infine, in relazione all'età dei richiedenti, la fascia compresa tra i 35 e i 44 anni si conferma essere quella prevalente, con una quota pari al 34,7% del totale, seguita da quella tra i 25 e i 34 anni (27,6%).

Dopo anni di predominio incontrastato dei mutui a tasso variabile, l'autunno 2014 evidenzia un nuovo fenomeno. Lo rivelano i dati di **MutuiOnline** a ottobre, che segnala un aumento delle richieste di mutui a tasso fisso del 14,2% rispetto al II semestre 2013. Va precisato, tuttavia, che i mutui a tasso fisso erogati rappresentano il 23% del totale dei finanziamenti, contro il 20,8% del

2013. In altre parole, a fronte di un aumento delle richieste, le effettive erogazioni rispondono al trend dei mesi precedenti e dell'anno scorso.

Buoni segnali di ripresa arrivano, finalmente, nel mercato dei mutui casa: mentre la domanda di finanziamento è cresciuta sensibilmente per tutto il corso del 2014, nel corso degli ultimi 6 mesi è tornato a crescere anche l'importo medio erogato. Secondo **Mutui.it** e **Facile.it** nello scorso semestre il finanziamento medio concesso è ammontato a quasi 114.000 euro, il 7% in più rispetto alla rilevazione di aprile scorso. I portali Mutui.it e Facile.it hanno analizzato le richieste e gli erogati di mutuo registrati nel periodo compreso tra maggio e ottobre 2014: i risultati offrono segnali incoraggianti anche nel confronto tra la cifra che si richiede e quella che poi si riesce effettivamente a ottenere dalle banche. Se nella rilevazione precedente (aprile 2014), il divario era arrivato addirittura al 20%, adesso gli italiani alle prese con i finanziamenti per l'acquisto di casa puntano a 126.000 euro e ne ottengono solo l'11% in meno. Si torna ad avvicinarsi ai dati di ottobre 2013, in cui domanda e importi erogati differivano dell'8%. Torna a salire anche il loan to value, ossia la percentuale erogata in rapporto al valore dell'immobile che si acquista. Mentre nella precedente rilevazione il LTV era sceso drasticamente al 44% – in buona parte per la forte presenza di surroghe, tornate in auge dopo un periodo di stallo grazie agli spread più bassi imposti dalle banche – nel semestre considerato questo sale al 49%, anche per una leggera contrazione (-3%) del valore medio degli immobili acquistati. Stabile rispetto a sei mesi fa tanto la durata del mutuo erogato (21 anni), quanto l'età media del mutuatario (41 anni). Sul fronte della domanda, il tasso variabile resta il preferito: viene richiesto dal 59,4% di chi vorrebbe un finanziamento casa. Le domande di tasso fisso, di contro, si fermano al 31,5%, mentre quelle basate su un tasso misto sono solo il 9,1% del totale. Prendendo in considerazione solo richieste ed erogazioni di mutui prima casa il quadro muta, anche se parzialmente: mentre calano gli importi richiesti – si passa da 138.000 a 132.000 euro in sei mesi (-4%) – sale la cifra media erogata, che passa da 117.000 euro a 122.000 euro (+5%); se il divario tra richiesta ed erogazione si riduce (i due numeri adesso divergono solo dell'8%), la percentuale finanziata sale al 60% (era al 54% nella rilevazione precedente); stabile a 24 anni la durata media del mutuo prima casa richiesto, arriva a 23 quella del mutuo erogato.

Per **Prestitionline.it** nei primi dieci mesi del 2014 i prestiti per la ristrutturazione della casa si sono distinti (insieme a quelli per l'acquisto di un'auto usata e per l'arredamento), tra quelli maggiormente erogati agli italiani, conquistando una fetta di mercato del 30,3%. La durata più richiesta dei finanziamenti (tra tutte le categorie di prestito), è stata di 84 mesi, seguita da quella a 60 mesi. L'importo medio erogato si è attestato sui 10.709 euro, in calo rispetto a quello del II semestre del 2013 ma in leggero aumento rispetto alle precedenti rilevazioni. Quanto alle aree geografiche di erogazione, il dato aggiornato risulta in linea con le precedenti rilevazioni per quanto riguarda il Nord Italia e per le Isole, mentre si sono registrati segnali incoraggianti al Sud, dove a ottobre si è registrato un aumento dell'1,2%.

Rassegna Stampa

Casa, ci hanno rubato 20 miliardi

Fisco casa e confronto Ue

Data: 30/11/2014

MF

Nasce il valutatore: Uni definisce i requisiti

Norma Uni 11558

Data: 29/11/2014

Edilio

Pil, l'Istat ora vede crescita zero

Disoccupazione record al 13,2%

Data: 29/11/2014

Corriere della Sera

Sottoscritto Protocollo Codice Ascoli Piceno

Breve

Data: 28/11/2014

Italia Oggi

Sottoscritto il Protocollo d'intesa per la promozione della qualità

Perizie estimative i procedimenti giudiziari

Data: 27/11/2014

Tribuna Economica

Accordo per qualità perizie estimative in procedimenti giudiziari

Firmato il protocollo d'intesa

Data: 26/11/2014

Wall Street Italia

Mutui casa, costo del denaro ai minimi ma italiani non comprano

Sondaggio Bankitalia-Tecnoborsa-Agenzia delle Entrate

Data: 26/11/2014

Sos tariffe.it

Tecnoborsa: protocollo per perizie estimative nei procedimenti giudiziari

Accordo ad Ascoli Piceno

Data: 26/11/2014

Il Quotidiano Immobiliare

Indagine Tecnoborsa: il mercato immobiliare a Roma

Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 25/11/2014

Impresedili news.it

Rendite catastali più facili

Norma Uni appena pubblicata

Data: 24/11/2014

Corriere Adriatico

Imu e Tasi, prelievo medio oltre la soglia del 10 per mille

Fisco e casa

Data: 24/11/2014

Il Sole 24 Ore

Catasto, cambiano i calcoli e arrivano i 'valutatori doc'

Nuovo Catasto

Data: 22/11/2014

Il Messaggero/Casa

Casa, per il fisco la ripresa è partita

Dati Omi

Data: 21/11/2014

Il Messaggero

Tecnoborsa 2014: quasi una famiglia su 2 a Roma ha fatto valutare l'immobile prima di venderlo

Indagine Tecnoborsa 2014 su Roma

Data: 21/11/2014

Tribuna Economica

Gli italiani amano il tasso variabile

Sondaggio Bankitalia-Tecnoborsa-Agenzia Entrate

Data: 20/11/2014

100 idee per ristrutturare

Uni: norma sui valutatori immobiliari

Intervento G. Bambagioni

Data: 20/11/2014

Il Giornale/Liguria

Indagine Tecnoborsa 2014: Le famiglie romane e il mercato immobiliare

Indagine Tecnoborsa 2014 su Roma

Data: 19/11/2014

Noodls

La riduzione del canone non richiede bolli e registro

Contratti di locazione

Data: 19/11/2014

Il Sole 24 Ore

Diritto alla prelazione sull'immobile del conduttore

Art. 3, comma 1, legge 431/98

Data: 17/11/2014

La Stampa

Prezzi delle case ancora in calo ma gli operatori sono meno pessimisti

Sondaggio Bankitalia-Tecnoborsa-Agenzia Entrate

Data: 20/11/2014

MF

Rivoluzione catastale abitazioni rivalutate in futuro anche del 180 per cento

Nuovo Catasto

Data: 13/11/2014

La Repubblica

Vendo casa... ma non per forza con l'agenzia

Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 9/11/2014

Guidone.it

Sblocca Italia

Cosa cambia per il mattone

Data: 7/11/2014

QN

Agenzie sempre più al centro del business

Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 3/11/2014

Corriereconomia