

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

❖ Introduzione

❖ Indagine 2016- le famiglie italiane e il mercato immobiliare: intermediazione e valutazione

- Tecnoborsa

❖ Le compravendite e le locazioni

- Istat
- Agenzia delle Entrate
- Sidief, Banca d'Italia, Censis e Nomisma
- SoloAffitti
- Idealista.it
- Tecnocasa
- Acri e Ipsos

❖ I mutui

- Abi
- Banca d'Italia
- Crif



1. Introduzione

Dall'Indagine 2016 è emersa una crescita decisamente significativa dell'utilizzo dell'agenzia immobiliare da parte di chi ha effettuato una transazione nel biennio 2014-2015; infatti, più del 60% di coloro che hanno acquistato e/o venduto vi hanno fatto ricorso e, in entrambi i casi, si è raggiunto il massimo storico da quando Tecnoborsa ha iniziato a monitorare il fenomeno, cioè dall'Indagine 2004. Il ricorso è sempre maggiore da parte di chi ha venduto anche se il gap si è notevolmente ridotto, fino ad arrivare a uno scarto di soli 2,3 punti percentuali. Tra chi non vi ha fatto ricorso, indipendentemente dal tipo di transazione effettuata, è sempre predominante la motivazione del costo troppo elevato ma c'è da notare che le quote di chi le indica sono nettamente in calo rispetto al passato; viceversa, sono aumentati significativamente coloro che lamentano un'insoddisfazione verso i servizi offerti da parte delle agenzie.

Nel II trimestre del 2016 i dati relativi al mercato immobiliare italiano mostrano un consolidamento della forte dinamica espansiva già espressa nel I trimestre, con un +21,8% che migliora il già consistente +17,3% della rilevazione precedente. Si tratta di un dato in qualche misura in controtendenza, soprattutto per la sua intensità e per l'accelerazione che imprime alla dinamica tendenziale, rispetto alle informazioni sull'andamento complessivo dell'economia italiana e degli indici di fiducia di imprese e famiglie. I fattori alla base di questo nuovo dato positivo, relativamente alle quantità scambiate nel mercato immobiliare italiano, sono da ricondursi soprattutto al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente bassi e alla discesa dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri, come registrato dall'Istat. Da notare che cresce l'interesse per le stanze singole in affitto in Italia: le ricerche da parte degli utenti hanno avuto un incremento del 48%.

Invece, dall'indagine sugli italiani e il risparmio emerge chiaramente la distanza tra dati di fatto positivi e la ripresa di timori per le prospettive future. Da una parte ci sono elementi che dovrebbero sostenere una nuova fiducia: il Pil cresce per il secondo anno di fila; gli ottimisti sul proprio tenore di vita sono più numerosi dei pessimisti; aumenta il numero di coloro che riescono a risparmiare; lentamente si rimargina l'emorragia di consumi e anche l'immobiliare appare in ripresa. Dunque, mediamente, gli italiani stanno meglio di 2-3 anni fa.

La dinamica degli investimenti immobiliari segna comunque una crescita per il secondo anno di fila; se nel 2006 la percentuale di coloro che vedevano nel mattone l'investimento ideale era il 70%, percentuale scesa progressivamente fino al 24% nel 2014, nel 2015 risale di ben 5 punti e nel 2016 arriva al 30%. Inoltre, i primi 9 mesi del 2016 confermano il consolidamento, in atto ormai da tre anni, delle richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane che fanno registrare un positivo +11,6% rispetto al corrispondente periodo dello scorso anno. Il progressivo recupero verso i volumi pre-crisi emerge in modo chiaro anche dal confronto tra il dato relativo ai primi 9 mesi del 2016 e il corrispondente periodo degli anni precedenti, seppur permanga ancora un piccolo gap da colmare rispetto al biennio 2009 e 2010.



Tecnoborsa

La quota di chi ha fatto valutare il bene prima di acquistarlo è cresciuta di quasi 20 punti percentuali raggiungendo il suo massimo storico

2. Indagine Tecnoborsa 2016 – Le famiglie italiane e il mercato Immobiliare: intermediazione e valutazione

Dall'Indagine 2016 è emersa una crescita decisamente significativa dell'utilizzo dell'agenzia immobiliare da parte di chi ha effettuato una transazione nel biennio 2014-2015; infatti, più del 60% di coloro che hanno acquistato e/o venduto vi hanno fatto ricorso e, in entrambi i casi, si è raggiunto il massimo storico da quando Tecnoborsa ha iniziato a monitorare il fenomeno, cioè dall'Indagine 2004. Il ricorso è sempre maggiore da parte di chi ha venduto anche se il gap si è notevolmente ridotto, fino ad arrivare a uno scarto di soli 2,3 punti percentuali.

Tra chi non vi ha fatto ricorso, indipendentemente dal tipo di transazione effettuata, è sempre predominante la motivazione del costo troppo elevato ma c'è da notare che le quote di chi le indica sono nettamente in calo rispetto al passato; viceversa, sono aumentati significativamente coloro che lamentano un'insoddisfazione verso i servizi offerti da parte delle agenzie.

Esaminando i diversi canali attraverso i quali le famiglie sono venute a conoscenza del bene acquistato continua a prevalere il passaparola, anche se in calo di quasi 10 punti percentuali rispetto al biennio precedente; seguono coloro che si sono rivolti in modo diretto a un'agenzia. Tuttavia, in realtà, il canale informativo predominante è proprio l'agenzia, in quanto il più delle volte gli annunci attraverso i quali sono stati individuati gli immobili acquistati sono stati pubblicati da agenzie. Inoltre, è bene ribadire che pure una quota decisamente rilevante di chi è venuto a conoscenza del bene successivamente acquistato tramite il passaparola ha dovuto comunque relazionarsi con un'agenzia immobiliare, in quanto il bene le era stato affidato precedentemente dal venditore. Quanto ai canali informativi utilizzati da coloro che hanno venduto un bene senza il supporto di un operatore del settore il passaparola rimane al primo posto, anche se registra un notevole calo rispetto al passato e al secondo posto resistono i cartelli seguiti da annunci pubblicati su Internet e riviste specializzate/quotidiani.

Nel biennio considerato è stato molto alto il ricorso all'agenzia immobiliare anche per la valutazione dei beni compravenduti, però la quota di chi vi ha fatto ricorso come semplici intermediari rimane la più alta. Come per l'intermediazione, ne ha usufruito maggiormente chi ha venduto rispetto a chi ha acquistato, tuttavia il gap si è notevolmente ridotto rispetto all'Indagine precedente, questo perché la quota di chi ha fatto valutare il bene prima di acquistarlo è cresciuta di quasi 20 punti percentuali – raggiungendo il suo massimo storico – mentre la quota di chi lo ha fatto prima di vendere è rimasta sostanzialmente immutata. Viceversa, tra chi ha acquistato è scesa la quota di chi è ricorso al parere di un libero professionista e, anche in questo caso, tra chi ha venduto non si sono registrate variazioni.

Comunicato stampa

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2016-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-intermediazione-valutazione>

Istat

La lieve accentuazione del calo tendenziale dei prezzi delle abitazioni si manifesta contestualmente a una marcata crescita del numero di immobili residenziali compravenduti

3. Le compravendite e le locazioni

Nel II trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipadb) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,4% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -1,0% nel trimestre precedente). La flessione è principalmente dovuta ai prezzi delle abitazioni nuove, la cui diminuzione su base annua si amplia (-2,3% da -0,5% del trimestre precedente), diventando per la prima volta, da quando sia le nuove sia le esistenti sono in calo, più ampia e quasi doppia di quella dei prezzi delle abitazioni esistenti (stabile a -1,2%). La lieve accentuazione



del calo tendenziale dei prezzi delle abitazioni si manifesta contestualmente a una marcata crescita del numero di immobili residenziali compravenduti. Su base congiunturale il ribasso dell'Ipab è dovuto alla diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-1,7%), mentre i prezzi di quelle esistenti sono stabili rispetto al trimestre precedente. In media, nel I semestre del 2016, rispetto allo stesso periodo del 2015, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dell'1,2%, sintesi di un calo dell'1,4% per quelle nuove (il cui peso sull'indice generale è poco più di un quinto) e dell'1,2% per quelle esistenti. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2016 (la variazione media annua se nei successivi due trimestri i prezzi non variassero), rimane quindi negativo e pari -1,2% (era -0,9% nel trimestre precedente). Rispetto alla media del 2010, nel II trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-3,8% le abitazioni nuove, -19,9% le esistenti).

Agenzia delle Entrate

Il segmento residenziale con il +22,9% fa registrare un nuovo massimo nella serie storica che ha inizio nel 2004

Nel II trimestre del 2016 i dati relativi al mercato immobiliare italiano mostrano un consolidamento della forte dinamica espansiva già espressa nel I trimestre, con un +21,8% che migliora il già consistente +17,3% della rilevazione precedente. Si tratta di un dato in qualche misura in controtendenza, soprattutto per la sua intensità e per l'accelerazione che imprime alla dinamica tendenziale, rispetto alle informazioni sull'andamento complessivo dell'economia italiana e degli indici di fiducia di imprese e famiglie fornite recentemente dall'Istat. I fattori alla base di questo nuovo dato positivo, relativamente alle quantità scambiate nel mercato immobiliare italiano, sono da ricondursi soprattutto al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente bassi e alla discesa dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri, come registrato dall'Istat. L'aspetto caratterizzante questo trimestre è la diffusione di incrementi delle compravendite a doppia cifra in tutti i segmenti del mercato; in alcuni casi (residenziale e pertinenze) superiore al 20% e, nel produttivo, prossimo al 30%; il solo segmento commerciale segna un leggero rallentamento in termini percentuali (+12,9%, a fronte del +14,5% del trimestre precedente). Il segmento residenziale, in particolare, con +22,9% fa registrare un nuovo massimo nella serie storica qui considerata, che ha inizio nel 2004. Questo notevole incremento, osservato anche nel I trimestre 2016 (+20,6%), sta riportando il mercato ai livelli di compravendita antecedenti la seconda e pesante crisi del 2012. Gli incrementi percentuali più significativi, rispetto al semestre precedente, si registrano soprattutto nell'ambito non residenziale, con il terziario (uffici ed istituti di credito) che passa da un timido +1,3% del I trimestre 2016 ad un deciso +14,7% e il produttivo che quadruplica il +7% della scorsa rilevazione.

Sidief, Banca d'Italia, Censis e Nomisma

Nel nostro Paese l'età media in cui ci si rende autonomi lasciando l'abitazione della famiglia di origine è di 31,2 anni per i ragazzi e di 28,9 anni per le ragazze

In Italia il 62,5% dei giovani tra i 18 e i 34 anni vive ancora con i genitori (le donne sono 56,9% e gli uomini il 68%), contro una media europea del 48,1%, in particolare: in Danimarca i giovani 18-34 che vivono con i genitori sono il 19,7%; il 20,1% in Finlandia; il 22,9% in Norvegia. Percentuale che si alza progressivamente in Regno Unito, Olanda, Francia Germania, per toccare il 58% in Spagna. Dividendo le due fasce di età, nella classe 18-24 anni la percentuale sale al 92,6%, contro una media europea del 78,9%; nella fascia di età 25-34 anni tale quota per l'Italia scende al 48,4%, rimanendo comunque molto elevato rispetto alla media del resto del continente del 28,9%. Nel nostro Paese l'età media in cui ci si rende autonomi lasciando l'abitazione della famiglia di origine è di 31,2 anni per i ragazzi e 28,9 anni per le ragazze, solo in Grecia, Slovacchia e Croazia si registrano percentuali più elevate. Negli ultimi anni è stata piuttosto bassa la richiesta di mutui da parte dei giovani e a inizio 2016 gli under 25 in media sono stati solo il 2,1% e quelli tra i 25 e i 34 anni 24,7%. Dei 3.594 mila giovani tra i 18 e i 34 anni che vivono fuori famiglia, il 65,3% è proprietario dell'abitazione in cui vive (contro un 82% della popolazione globale); il restante 34,7% è in affitto e il canone medio mensile da loro corrisposto è



di 382 euro. Inoltre, tra i giovani, per ridurre le spese, si sta diffondendo sempre di più la coabitazione in casa di proprietà o in affitto.

SoloAffitti

La crisi sta convincendo sempre più i proprietari degli immobili commerciali a ridimensionare le loro richieste accontentandosi specie nelle zone periferiche anche di dimezzare il canone rispetto alla richiesta iniziale pur di non lasciare sfritto l'immobile

Negli ultimi sei anni i canoni dei locali commerciali in Italia si sono abbassati mediamente di un terzo con punte vicine al 40% a Roma e Bologna ma anche superiori a Firenze (-42,4%) e Genova. Gli anni più pesanti sono stati il 2012 quando c'è stato un calo quasi del 7% rispetto all'anno precedente e il 2013 in arretramento del 6,5%. Certamente le zone periferiche hanno registrato cali più consistenti. Nell'ultimo anno il decremento si è abbastanza attenuato (-3,1%) rispetto al passato, segno che i valori sono più in linea con le richieste del mercato e che, presumibilmente, la domanda di negozi non è più in forte calo come prima. Torino è la città italiana dove i canoni dei negozi hanno tenuto meglio perdendo solo il 12,9% dal 2009 a oggi ma qui i canoni erano già più contenuti che altrove. A Milano gli affitti commerciali si sono ridimensionati meno di altre grandi città pur registrando un - 22,4% nei sei anni analizzati da Solo Affitti; qui il centro compensa il forte calo delle zone semicentrali e periferiche. A Bari i canoni degli esercizi commerciali sono scesi del 27,2%; nella Capitale sono arrivati al 38,3% in meno; a Bologna hanno perso il 39,8% ma Firenze (42,4%) e Genova (44%) sono le città che sembrano aver risentito maggiormente della crisi. Se si guardano i canoni medi dei negozi Milano rimane la più cara in assoluto con 1.329 euro mensili. Nel 2009 gli affitti commerciali della Capitale erano appaiati a quelli milanesi ma adesso si è creata una forbice di oltre 300 euro e mediamente hanno perso oltre 700 euro rispetto a 6 anni fa attestandosi sui 1.074 euro al mese. Firenze rimane terza per costo medio dei canoni commerciali ma ha perso dal 2009 700 euro posizionandosi oggi sugli 813 euro mensili. L'affitto mensile medio di un negozio a Bologna negli ultimi 6 anni è calato di quasi 600 euro così come a Genova dove, però, il calo percentuale è stato il più elevato in Italia. A Bari e Torino i prezzi di partenza erano più contenuti. Il calo medio mensile nel capoluogo pugliese è stato di 200 euro e meno di 100 euro nel capoluogo piemontese. La crisi sta convincendo sempre più i proprietari degli immobili commerciali a ridimensionare le loro richieste accontentandosi, specie nelle zone periferiche, anche di dimezzare il canone rispetto alla richiesta iniziale pur di non lasciare sfritto l'immobile. Stanno resistendo meglio i canoni nei centri storici delle grandi città.

Idealista.it

Complice il caro-affitti in molte delle principali città italiane si continua a vivere con amici e colleghi anche dopo la fine degli studi

Cresce l'interesse per le stanze singole in affitto in Italia, dove le ricerche da parte degli utenti sono passate da 3.257.492 nei primi sei mesi del 2015 a 4.818.137 dello stesso periodo del 2016, con un incremento del 48%. Anche in virtù di una maggiore domanda, le richieste economiche dei proprietari registrano un aumento del 4,1% rispetto a un anno fa e si attestano su una media di 308 euro mensili. Affittare una camera singola costa di più in tutte le zone di maggiore interesse per studenti e giovani professionisti, come Roma (0,6%), Milano (1,5%) e Napoli (2,5%), anche se tale aumento dei prezzi risulta piuttosto contenuto. Secondo lo studio di idealista, è Milano la città con le stanze più care, ben 412 euro di media; seguono Roma con 387 euro e Firenze con 360 euro. Le soluzioni più economiche si trovano a Lecce e Benevento, dove la richiesta è di 188 euro al mese, seguite da Reggio Calabria con 176 euro e Teramo, fanalino di coda con 171 euro. Complice il caro-affitti, in molte delle principali città italiane si continua a vivere con amici e colleghi anche dopo la fine degli studi. Il profilo tipo ha in media 30 anni, un anno in più rispetto al 2015. A Roma, Firenze e Genova l'età media sale a 32 anni, a Milano si toccano i 30, a Bari i 29, a Napoli e Bologna si attesta sui 28 anni. La convivenza dura meno solo in alcune città a misura di studente come Pisa, Perugia (entrambe con una media di 27 anni), Pavia (26 anni) e Siena (25 anni). Si tratta di persone che vivono nelle aree semi centrali o centrali delle grandi città, non fumano, ma nella maggior parte dei casi tollerano coinquilini fumatori, non possiedono e non vogliono animali domestici (73% dei casi). Nel 75% delle case in condivisione convivono uomini e donne, nel



19,5% si tratta di sole donne e nel 4,5% solo uomini. A livello cittadino i punti di maggiore offerta di stanze sono Roma e Milano, dove si concentra rispettivamente il 34,5% e il 12,9% dell'offerta. Seguono molto distanziate Bari (3,9%), Napoli (3,5%), Palermo e Catania, che si attestano sullo stessa percentuale del 3,2%.

Tecnocasa

L'analisi ha messo in evidenza che Milano, Firenze e Roma sono le città italiane con le percentuali più alte di locazioni da parte di persone in arrivo da altre province

Tecnocasa ha analizzato le locazioni realizzate attraverso le agenzie affiliate nelle grandi città italiane nel primo semestre del 2016 per comprendere meglio quali siano stati gli spostamenti sul territorio da parte degli inquilini. Per ogni grande città infatti si è calcolata la percentuale di inquilini già residenti in città, la percentuale di persone che hanno affittato in città arrivando dall'hinterland e la percentuale di inquilini in arrivo da altre province italiane. L'analisi ha messo in evidenza che Milano, Firenze e Roma sono le città italiane con le percentuali più alte di locazioni da parte di persone in arrivo da altre province. In particolare, a Milano si registra il 61,3% di affitti da parte di residenti, il 37,3% di affitti da parte di persone in arrivo dalle diverse province italiane e l'1,4% di persone in arrivo dall'hinterland. A Firenze si segnala che il 69,5% delle locazioni è stato concluso da residenti, il 26,8% da parte di persone residenti in altre province e il 3,7% degli affitti ha riguardato inquilini in arrivo dall'hinterland della città. Roma evidenzia alte percentuali di inquilini in arrivo da fuori città: il 71,8% delle locazioni riguarda persone già residenti nella Capitale, il 25,7% degli affitti è stato concluso da inquilini in arrivo da altre province e il 2,5% da persone in arrivo dall'hinterland. Anche Verona e Torino evidenziano una buona percentuale di locazioni da parte di persone non residenti in città: a Verona il 63,5% degli inquilini è residente nel capoluogo veneto, il 21,8% proviene da altre province e il 14,7% arriva dall'hinterland. A Torino le percentuali sono rispettivamente del 75,1%, 20% e 4,9%. Palermo e Napoli sono le città che segnalano la percentuale più alta di locazioni da parte di persone già residenti, rispettivamente il 92,5% e il 92,4% sul totale delle locazioni. A Palermo solo il 2% degli inquilini arriva dall'hinterland e il 5,5% arriva da altre province; a Napoli queste percentuali si attestano rispettivamente sul 5,2% e sul 2,4%.

Acri e Ipsos

La quota di italiani che affermano di essere riusciti a risparmiare negli ultimi dodici mesi passano dal 37% del 2015 al 40% attuale il dato più alto dal 2003 superando di gran lunga coloro che consumano tutto il reddito

Dall'indagine sugli italiani e il risparmio emerge chiaramente la distanza tra dati di fatto positivi e la ripresa di timori per le prospettive future. Da una parte ci sono elementi che dovrebbero sostenere una nuova fiducia: il Pil cresce per il secondo anno di fila; gli ottimisti sul proprio tenore di vita sono più numerosi dei pessimisti; aumenta il numero di coloro che riescono a risparmiare; lentamente si rimargina l'emorragia di consumi e anche l'immobiliare appare in ripresa. Dunque, mediamente, gli italiani stanno meglio di 2-3 anni fa. Dall'altra parte questa ripresa è stata contenuta rispetto alle attese di molti e non ha riguardato tutti: più di un quarto delle famiglie soffre in maniera diretta o indiretta della crisi, la cui fine appare a tutti ancora piuttosto lontana. Inoltre, la situazione dell'Ue sembra generare diversi timori per il futuro del Paese. Per il quarto anno consecutivo cresce (di 3 punti percentuali) la quota di italiani che affermano di essere riusciti a risparmiare negli ultimi dodici mesi: passano dal 37% del 2015 al 40% attuale, il dato più alto dal 2003, superando di gran lunga coloro che consumano tutto il reddito (il 34%, erano il 41% nel 2015). Al contempo, però, tornano ad aumentare le famiglie in saldo negativo di risparmio, dal 22% del 2015 al 25% attuale, perché cresce il numero di coloro che intaccano il risparmio accumulato (dal 16% dello scorso anno al 19% attuale) e rimane costante al 6% la percentuale di chi ricorre a prestiti. Riguardo agli investimenti, la preferenza degli italiani per la liquidità è sempre più elevata e riguarda più di 2 italiani su 3 (il 67%): chi investe lo fa solo con una parte minoritaria dei propri risparmi. Rispetto al 2015 la situazione è sostanzialmente costante, anche se si registra un generale aumento dell'orientamento delle famiglie verso gli investimenti ritenuti più sicuri: sale la quota dei possessori di certificati di deposito e di obbligazioni (10%, +1 punto percentuale rispetto al 2015), di assicurazioni sulla vita/fondi pensione (27%, +2 punti), di libretti di risparmio (25%, +2



punti), di buoni postali (14%, +5 punti), di fondi di investimento (14%, +1 punto). Rispetto all'investimento ideale, gli italiani si dividono; sembra, infatti, che l'investimento ideale non esista più: il 32% ritiene che proprio non ci sia (maggioranza relativa, +5 punti percentuali rispetto al 2015), il 30% lo indica negli immobili (+1 punto percentuale), il 30% indica gli investimenti finanziari reputati più sicuri (-5 punti percentuali rispetto al 2015; un calo dovuto probabilmente ai bassi tassi attuali). Ultimi, con l'8%, sono coloro che indicano come ideali gli strumenti finanziari più rischiosi (scendono di 1 punto percentuale rispetto al 2015). La dinamica degli investimenti immobiliari segna comunque una crescita per il secondo anno di fila; se nel 2006 la percentuale di coloro che vedevano nel mattone l'investimento ideale era il 70%, percentuale scesa progressivamente fino al 24% nel 2014, nel 2015 risale di ben 5 punti e nel 2016 arriva al 30%. Il risparmiatore italiano è sempre più attento alla (bassa) rischiosità del tipo di investimento (dal 43% al 44%) rispetto alla sola solidità del proponente (dal 28% al 24%); cresce di 5 punti percentuali l'attenzione ad attività che aiutino lo sviluppo dell'Italia (dal 13% al 18%). Quello che si delinea è il ritratto di un risparmiatore che rifugge il rischio

4. I Mutui

Abi

L'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di quasi il 2% nei confronti di fine agosto 2015

A settembre 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.807,7 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 151 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.656,9 miliardi di euro. In lieve miglioramento, ancorché su valori prossimi allo zero, lo stock dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese, con una variazione annua pari a -0,01% nei confronti di settembre 2015, valore migliore rispetto al -0,2% di agosto, al -0,6% di luglio e al -4,5% di novembre 2013, quando raggiunse il picco negativo, ritornando ora sui valori di maggio 2012. Sulla base degli ultimi dati ufficiali disponibili, relativi ad agosto 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di quasi il 2% nei confronti di fine agosto 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), confermando, anche sulla base dei dati sui finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui, colta inizialmente con l'impennata dei nuovi mutui. Il totale prestiti all'economia (che include le famiglie, le imprese e la Pubblica amministrazione) ha segnato una variazione prossima allo zero (-0,4%). Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.807,7 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese, invece, sono cresciuti da 1.279 a 1.411 miliardi di euro. A settembre 2016 i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi. Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 2,97%, toccando il nuovo minimo storico (2,99% il mese precedente; 6,18%, prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato su un nuovo minimo storico di 2,05% (2,16% il mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato all'1,67%, 1,66% il mese precedente, minimo storico (5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse), a fine agosto 2016 sono pari a 84,7 miliardi di euro, un valore prossimo agli 84,4 miliardi di luglio. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,76% ad agosto 2016, 4,73% a luglio 2016 (4,93% a fine 2015; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). 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: a settembre 2016 è risultato pari a 195 punti base (195 punti base anche il mese precedente); prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).



Banca d'Italia

**Rispetto
allo stesso trimestre
del 2015
si registra
un aumento
delle erogazioni
pari a 2.933
milioni di euro
cioè +28,5%**

Ad agosto i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,52% (2,44% nel mese precedente). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 2,45% (erano al 2,41% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,12% (1,31% ad luglio). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,43% (0,43% anche nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari allo 0,7%, alle famiglie all'1,5% e al -0,2% alle società non finanziarie (a luglio erano rispettivamente 0,4%, 1,4% e -0,6%). Dal Bollettino Statistico III-2016 pubblicato da Banca d'Italia emerge che nel II trimestre 2016 alle famiglie italiane sono stati erogati 13.224 milioni di euro per l'acquisto dell'abitazione. Rispetto allo stesso trimestre del 2015 si registra un aumento delle erogazioni pari a 2.933 mln di euro (+28,5%). A livello di macroaree nell'Italia Nord-Occidentale sono stati erogati 4.417 mln di euro (+25,1% rispetto al II trimestre 2015); in quella Nord-Orientale 2.838 mln di euro (+27,3% rispetto all'anno scorso); in quella Centrale 3.314 mln di euro (+32,2% in confronto all'anno scorso); in quella Meridionale 1.842 mln di euro (+29,3% su base annua); infine, in quella Insulare 811 mln di euro (+36,1% rispetto allo stesso trimestre 2015). A giugno 2016 le consistenze di finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni ammontavano a 299.814 mln di euro (+1,8% su base annua): 105.666 mln di euro nel Nord-Ovest; 64.639 mln di euro nel Nord-Est; 71.537 mln di euro al Centro; 38.593 mln di euro al Sud; infine, 19.379 mln di euro nelle Isole. Le consistenze a giugno 2016 per i finanziamenti oltre il breve termine alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono state pari a 258.609 mln di euro per i contratti non rinegoziati e 40.189 mln di euro per quelli rinegoziati; mentre i flussi, nel II semestre 2016, sono stati pari a 10.868 mln di euro per i nuovi contratti, 2.131 mln di euro per le surroghe e 164 mln di euro per le sostituzioni.

Crif

**I primi 9 mesi
del 2016
hanno confermato
il recupero
della domanda
del comparto
mutui verso
i volumi pre-crisi
anche grazie
al contributo
delle surroghe
sostenuto dai bassi
tassi di interesse
applicati
e dalle condizioni
del mercato
immobiliare
che continuano
a mantenersi
appetibili**

I primi 9 mesi del 2016 confermano il consolidamento, in atto ormai da tre anni, delle richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane (vere e proprie istruttorie formali presentate agli istituti di credito, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), che fanno registrare un positivo +11,6% rispetto al corrispondente periodo dello scorso anno. Nello specifico, il mese di settembre ha visto un incremento più contenuto, pari a +6% rispetto allo stesso mese del 2015 (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi) che però si era caratterizzato per una crescita superiore al 50% rispetto all'anno precedente, lasciando così alle spalle l'inattesa flessione rilevata nel bimestre giugno-luglio. Il progressivo recupero verso i volumi pre-crisi emerge in modo chiaro anche dal confronto tra il dato relativo ai primi 9 mesi del 2016 e il corrispondente periodo degli anni precedenti seppur permanga ancora un piccolo gap da colmare rispetto al biennio 2009 e 2010. I primi 9 mesi del 2016 hanno confermato il recupero della domanda del comparto mutui verso i volumi pre-crisi, anche grazie al contributo delle surroghe, sostenuto dai bassi tassi di interesse applicati e dalle condizioni del mercato immobiliare che continuano a mantenersi appetibili. Al contempo, anche l'offerta da parte degli istituti di credito è oggi più fluida, anche grazie alla riduzione degli indicatori di rischio del credito alle famiglie, con il tasso di default a 180 giorni che a marzo 2016 è sceso all'1,5%, il livello più basso degli ultimi 4 anni. Per quanto riguarda l'importo medio richiesto, l'ultima rilevazione del Barometro Crif registra segnali altrettanto incoraggianti. Nello specifico, nel mese di settembre appena concluso il valore medio richiesto si è attestato a 122.945 euro, superiore del +2% a quello rilevato nel corrispondente mese dell'anno precedente, quando era risultato pari a 120.525 euro. Più in generale, nei primi 9 mesi dell'anno in corso sembra



essersi invertito il trend di costante contrazione che per lungo tempo aveva caratterizzato l'intero comparto: l'importo medio complessivamente richiesto dall'inizio dell'anno è infatti risultato pari a 122.815 euro, con un seppur lieve incremento rispetto a quello del corrispondente periodo dell'anno precedente. Solo le rilevazioni dei prossimi mesi diranno se si è raggiunto un nuovo punto di equilibrio o se si assisterà all'inizio di una fase di ulteriore discontinuità. Considerando però che nel mese di settembre degli anni a cavallo tra il 2009 e il 2011 l'importo medio richiesto si aggirava stabilmente intorno ai 136.000 euro, nell'immediato futuro sembra improbabile un ritorno ai valori pre-crisi. Va però messo in evidenza come, rispetto agli anni pre-crisi, oggi sia decisamente maggiore la quota dei mutui di sostituzione che, per natura, presentano un importo inferiore rispetto a quello dei nuovi mutui. Il fatto che gli italiani negli ultimi anni si siano orientati verso importi più contenuti, nel tentativo di ridurre quanto più possibile l'impatto della rata sul reddito disponibile, è confermato anche dalla distribuzione delle richieste per fascia di importo: nei primi nove mesi del 2016 le preferenze degli italiani si sono nuovamente concentrate nella classe compresa tra 100.000 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,3% del totale. Nel complesso quasi 4 domande su 5 (il 77,8% del totale per la precisione), presentano un importo inferiore ai 150.000 euro. Per quanto riguarda invece la distribuzione della domanda di mutui per classe di durata, ancora una volta è quella compresa tra i 16 e i 20 anni ad essere risultata la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 23,8% del totale, seguita a ruota dalla fascia tra i 21 e i 25 anni, con il 20,7%. Osservando, infine, la distribuzione della domanda di mutui in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif mette in evidenza una maggior concentrazione nella fascia di età compresa tra i 35 e i 44 anni, con una quota pari al 36% del totale. Come prevedibile, complessivamente circa 2/3 delle richieste sono state presentate da under 44. Altro dato degno di nota è rappresentato dall'incremento, seppur marginale, della quota di mutui richiesti dai giovani al di sotto dei 24 anni.