

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

❖ Introduzione

❖ Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

- Banca d'Italia,
Tecnoborsa,
Agenzia delle
Entrate

❖ Le compravendite e le locazioni

- Istat
- Agenzia delle
Entrate
- Nomisma
- SoloAffitti

❖ I mutui

- Banca d'Italia
- Abi
- Istat
- Crif
- Confedilizia



1. Introduzione

Il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, sono i fattori che accrescono l'attrattiva relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia. La crescita coinvolge tutti i segmenti del mercato con il terziario e il commerciale che registrano delle forti accelerazioni.

Da un'analisi della serie storica, a partire dal 2006, si evidenzia un andamento caratterizzato da ripetute cadute del mercato, interrotte da una fase di stabilizzazione tra 2009 e 2011 e, dal 2013, l'intensità dei cali si attenua per lasciare spazio, nel corso del 2014, a un percorso di risalita che si consolida nel 2015 e nel 2016. Da un focus sui primi tre trimestri di ciascun anno emerge un prolungato andamento mediamente negativo che parte dal III trimestre 2006, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010 – ma solo per le abitazioni – e negli ultimi due del 2011. Nel 2012 le flessioni sono state fortemente accentuate, raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre (quasi un terzo degli scambi). Nel 2013 le variazioni negative hanno rallentato d'intensità; il 2014 si è aperto con un tasso tendenziale positivo, interrotto da un secondo trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto del nuovo regime dell'imposta di registro che ha influenzato il risultato del I trimestre, il mercato ha mostrato variazioni tendenziali positive in tutti i restanti trimestri per abitazioni e pertinenze e la sola eccezione, per il non residenziale, del IV trimestre 2015. Infine, il 2016 ha consolidato in tutti i settori i segnali di ripresa.

Il mercato italiano degli affitti, invece, si muove a macchia di leopardo; dopo il rimbalzo dello scorso anno i canoni medi in Italia adesso sembrano stabilizzarsi (-0,2%), ma nel Paese ci sono due velocità tra Nord e Sud e anche differenze significative fra città e città. Sulla spinta di una maggiore richiesta i prezzi sono in crescita per trilocali e quadrilocali, mentre, il monolocale perde appeal. Nelle grandi città dal 2010 canoni in calo con una sola eccezione. Dal 2010 a oggi i canoni di locazione in Italia sono scesi mediamente del 10,6% soprattutto per effetto dei cali registrati nel 2012 e nel 2013.

Nello scenario previsivo dell'Ufficio studi dell'Abi si assume una conferma della forte azione della Bce per la salvaguardia della stabilità finanziaria e valutaria. Lo scenario dei tassi di interesse vedrà, quindi, una continuazione della politica dei bassi tassi di interesse a breve termine.

Complessivamente nel I semestre del 2016 i mutui registrano una variazione positiva del +26,5%.



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

2. Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni In Italia: ottobre 2016

Nel III trimestre del 2016 sono rimasti ancora largamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni ma si è ridotta la quota di agenti che ne riportano una flessione, sia nel quadro corrente sia in quello atteso nel breve termine. Il margine medio di sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito e si consolida l'incremento del numero di potenziali acquirenti. Riflettendo le condizioni favorevoli nel mercato del credito, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui e il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile sono ulteriormente aumentati. Le attese degli agenti sono favorevoli sia sull'evoluzione a breve del proprio mercato di riferimento sia su quella di medio termine (due anni) relativa al mercato nazionale.

Comunicato stampa

<http://www.tecnoborsa.it/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-ottobre-2016>

Istat

3. Le compravendite e le locazioni

**Complessivamente
nel I semestre
del 2016
le compravendite
nel settore
immobiliare
crescono del 19,4%
su base annua
trainate soprattutto
dal settore
abitativo**

Nel II trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (194.620) accelerano la crescita, segnando un +20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il +17,9% registrato nei primi tre mesi dell'anno. Questo risultato positivo riguarda tutti i comparti immobiliari e l'intero territorio. Il mercato immobiliare ha iniziato la sua ripresa in modo più regolare dal II trimestre del 2015 (+6,2%); il minimo storico era stato raggiunto nel IV trimestre del 2012 (-25,7%), anno in cui le variazioni sono state fortemente negative in tutti i trimestri. A crescere di più nel II trimestre dell'anno in corso sono stati i trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori (+20,9% su base annua), ma l'incremento è consistente anche per quelli di unità ad uso economico (+15,3%). Il 93,9% delle compravendite riguarda immobili ad uso abitativo e accessori (182.801), il 5,5% quelli ad uso economico (10.726) e lo 0,6% unità ad uso speciale e multiproprietà (1.093). Il trend delle compravendite di abitazioni risulta omogeneo nelle diverse ripartizioni geografiche mentre per gli immobili ad uso economico è stato molto intenso al Sud (+23,9%) e nelle Isole (+23,7%) e più rallentato nelle regioni centrali (+4,7%). Nei piccoli centri la ripresa delle transazioni immobiliari è stata più pronunciata per il comparto dell'abitativo (+22% contro +19,6% dei grandi), mentre nei centri metropolitani la crescita più robusta si è registrata per le unità ad uso economico (+17,5%, +13,9% delle altre città). Infine, nel I semestre del 2016 le compravendite nel settore immobiliare crescono del 19,4% su base annua, trainate soprattutto dal settore abitativo (+19,8% contro +11,9% del comparto a uso economico).

Agenzia delle Entrate

**Il III trimestre
del 2016 conferma
la tendenza
a un deciso rialzo
già evidenziata
nei due trimestri
precedenti**

Il III trimestre del 2016 conferma la tendenza a un deciso rialzo già evidenziata nei due trimestri precedenti, con tassi stabilmente a doppia cifra. Tra i fattori alla base del consolidamento di questa tendenza al rialzo possono essere annoverati il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, fattori che accrescono l'attrattività relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia (grazie anche alla discesa dei prezzi nominali registrata dall'Istat negli ultimi trimestri). La crescita coinvolge tutti i segmenti del mercato con il terziario (+31,1%, oltre il doppio rispetto al tasso di crescita del trimestre precedente) e il commerciale (da +12,9% a +23,3%) che registrano delle forti accelerazioni; gli altri settori presentano invece una crescita in decelerazione, a partire dal residenziale che passa dal +22,9% del semestre precedente – il massimo incremento percentuale



nella serie storica considerata – a un comunque significativo +17,4% che consente al settore di raggiungere il volume di compravendite più alto dal 2012. Limitando l'analisi ai soli tre trimestri di ciascun anno, si evidenzia una serie storica caratterizzata da ripetute cadute del mercato in atto dal 2006, interrotte da una fase di stabilizzazione tra 2009 e 2011 e, a partire dal 2013, l'intensità dei cali si attenua per lasciare spazio, nel corso del 2014, a un percorso di risalita che si consolida nel 2015 e nel 2016. Risulta evidente un prolungato andamento mediamente negativo che parte dal III trimestre 2006, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010 – ma solo per le abitazioni – e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, in termini di volumi, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri, raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre (quasi un terzo degli scambi). Nel 2013 le variazioni negative hanno rallentato d'intensità; il 2014 si è aperto con un tasso tendenziale positivo, interrotto da un II trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto del nuovo regime dell'imposta di registro che ha influenzato il risultato del I trimestre, il mercato ha mostrato variazioni tendenziali positive in tutti i restanti trimestri per abitazioni e pertinenze con la sola eccezione, per il non residenziale, del IV trimestre 2015. Infine, il 2016 ha consolidato in tutti i settori i segnali di ripresa.

Nomisma

In un contesto fattosi nuovamente incerto, il mercato immobiliare italiano prosegue il suo percorso di risalita. Ad alimentare le ambizioni di rilancio è il ritorno di interesse della domanda per l'investimento immobiliare diretto che, nonostante la precarietà delle prospettive e le fragilità reddituali, nel nostro Paese rimane un pilastro dell'allocazione familiare. Alla luce degli andamenti difformi nei due semestri 2016 (seppure entrambi improntati alla crescita), il 2016 si chiuderà con un incremento dell'attività transattiva comunque a due cifre, stimabile su base annua nell'ordine del 12,3%. A guidare il cambiamento è in particolare il settore residenziale, che in tre anni è cresciuto del 23,3%, mentre per l'insieme degli immobili di impresa, l'aumento è stato più contenuto e nell'ordine del 13%. Alla base di questa crescita c'è la ritrovata agibilità del canale creditizio per accedere alla proprietà: l'incidenza delle compravendite finanziate sul totale passa dal 44% del 2016 al 59,8% attuale. Al rilancio dell'attività transattiva non ha fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure con un'intensità progressivamente decrescente. Su base semestrale l'ultima variazione dei prezzi è contenuta in un range minimo che va da -1,1% a -0,6%, confermando per il terzo anno consecutivo la progressiva riduzione dell'intensità del calo dei valori immobiliari. I valori di locazione hanno fatto registrare negli ultimi sette anni variazioni più contenute rispetto a quelle relative ai prezzi e ciò è avvenuto anche nell'ultimo semestre dell'anno, con canoni di locazione diminuiti su base annua in un range compreso tra il -1,6% dei negozi e il -0,8% delle abitazioni. Un altro indicatore di mercato degno di attenzione è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione. In media, negli ultimi tre anni i ritorni di un investimento nel settore immobiliare si sono attestati nell'ordine del 5% per le abitazioni e gli uffici e del 7% per i negozi. I tempi di assorbimento degli immobili offerti sul mercato e lo sconto sui prezzi richiesti sono tra gli indicatori che più tempestivamente rappresentano le tendenze in atto sui diversi segmenti del mercato. Da alcuni semestri si assiste a una riduzione contenuta ma costante di tempi e sconti che descrive una migliorata condizione di liquidità degli immobili che, a sua volta, si traduce in un aumento delle compravendite. A livello territoriale, sono i mercati metropolitani del Centro-Nord (Bologna, Firenze e Milano e a seguire Venezia), ad avere una posizione di vantaggio sulla via del rilancio, mentre tra quelli che manifestano tuttora un ritardo si segnalano i mercati del Sud, Roma, Padova e soprattutto Genova. Le ricadute di tale scenario, se in termini di attività transattiva non impediscono il mantenimento di un'intonazione tuttora positiva, dal punto di vista dei prezzi inducono a delineare per i prossimi anni un quadro di sostanziale

Al rilancio dell'attività transattiva non ha fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi che hanno proseguito la loro dinamica recessiva seppure con un'intensità progressivamente decrescente



stagnazione, a cui solo poche avanguardie territoriali paiono nelle condizioni di fare eccezione.

SoloAffitti

Uno dei fattori che ha movimentato il mercato è l'aumento dei trasfertisti in particolare i trasferimenti di insegnanti in sedi lontane dalla residenza

Secondo il Rapporto sulle locazioni 2016 di Solo Affitti uno dei fattori che ha movimentato il mercato è l'aumento dei trasfertisti, in particolare di insegnanti in sedi lontane dalla residenza. Il mercato italiano degli affitti si muove a macchia di leopardo: nel 2016 a diffuse contrazioni dei prezzi nel Sud Italia si contrappongono aumenti nelle città del Nord, soprattutto a Trieste (+10,3%), Trento (+6,3%) Venezia (+2,1%) e Milano (+1,7%) con eccezioni a Bologna (-3,7%), Genova (-7%) e Torino (-0,1%), sostanzialmente invariata. E' quanto emerge dal Rapporto di Solo Affitti, rete immobiliare specializzata nella locazione con 340 agenzie (40 in Spagna), elaborato con il supporto scientifico di Nomisma. Dopo il rimbalzo dello scorso anno i canoni medi in Italia adesso sembrano stabilizzarsi (- 0,2%), ma nel Paese ci sono due velocità tra nord e sud e anche differenze significative fra città e città. Sulla spinta di una maggiore richiesta i prezzi sono in crescita per trilocali e quadrilocali mentre il monolocale perde appeal. Prosegue la tendenza a considerare l'affitto una soluzione abitativa stabile: il 56% di chi va in affitto sceglie la casa come abitazione principale; il 63% è rappresentato da coppie, con o senza figli, e di conseguenza i tagli più grandi sono i più richiesti. Sul fronte dei contratti e della tassazione è sempre più alto il gradimento verso il canone concordato e l'imposta unica con cedolare secca, segno che bisogna insistere in questa direzione, estendendola ad esempio anche alle locazioni commerciali. I prezzi di affitto sono calati soprattutto in città del Sud come Catanzaro (-9%), Potenza (-6,5%), Palermo (-5,6%), Bari (-5,4%), Campobasso (-4,9%), con Napoli (-0,1%) sostanzialmente invariata. Secondo il Rapporto sulle locazioni in Centro Italia nel 2016 i canoni di locazione sono aumentati a Firenze (+2,5%) e Roma (+1,8%); Ancona è quasi stabile (+0,9%), mentre Perugia risulta in controtendenza (-4,9%). Nelle grandi città dal 2010 i canoni sono in calo con una sola eccezione e, dal 2010 a oggi, i canoni di locazione sono scesi mediamente del 10,6%, soprattutto per effetto dei cali registrati nel 2012 (-5,9%) e nel 2013 (-4,4%). Genova è la città dove rispetto al 2010 i canoni sono scesi maggiormente (-20,4%), con la Capitale (-16,6%), Napoli (-11,4%) e Bari (-10,1%) che arretrano a doppia cifra. Più contenuto il calo accumulato in sette anni a Torino (-3,9%) e Milano (-2,7%), mentre Bologna col +0,7% è l'unica città metropolitana dove i prezzi d'affitto sono rimasti sostanzialmente invariati in questo arco di tempo. La palma degli affitti più cari è ormai saldamente in mano a Milano. Per quanto riguarda i prezzi della locazione, per prendere in affitto un appartamento occorrono mediamente 515 euro, che salgono a 563 se l'appartamento è ammobiliato e a 573 se dotato di garage. A Milano (canone medio 931 euro), nell'ultimo anno c'è stato un incremento di 15 euro mensili rispetto all'anno scorso; Roma, seconda, ha fatto rilevare una media di 823 euro mensili; seguono, nell'ordine, Firenze (661 euro) e Venezia (578 euro). Solo Affitti ha rilevato canoni superiori ai 500 euro mensili a Trento (575 euro), Bologna (547 euro), Napoli (546 euro), Trieste (518 euro) e Cagliari (503 euro). Vivere in affitto costa meno a Potenza (354 euro), Perugia (376 euro), Campobasso e Catanzaro (entrambe 363 euro). La migrazione degli insegnanti muove il mercato degli affitti: cresce la quota di inquilini che sceglie l'affitto per motivi di lavoro (27%) sia rispetto all'anno scorso (22,6%) sia rispetto al 2014 (25,1%). Un aumento riconducibile al maggior numero di lavoratori trasfertisti che molte agenzie Solo Affitti hanno riscontrato negli ultimi mesi. In questo senso ha avuto un peso il 'movimento' dal Sud Italia degli insegnanti che, all'inizio dell'anno scolastico, sono stati assegnati nelle sedi definitive del Nord e che hanno dovuto gestire in tempi rapidi il trasferimento cercando una nuova abitazione. Parallelamente si è registrato rispetto all'anno scorso un incremento del fenomeno delle condivisioni (13%), che risulta particolarmente diffuso a Venezia (30%), Cagliari (25%), Bologna (22,3%), Milano (20,8%) e Trento (20%). Le città dove è più diffuso il



fenomeno di chi va in affitto per motivi di lavoro sono Trieste e Perugia, con una quota del 40% ciascuno, seguite da Cagliari e Catanzaro (35%), Milano (33,3%) e, con una quota del 30% ciascuna, Bari, Bologna e Genova.

4. I Mutui

Banca d'Italia

Su base annua le sofferenze segnano una flessione dell'1% dopo il calo dell'1,7% di settembre

A ottobre i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,34% (2,33% 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 2,31% (erano al 2,26% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,08% (1,02% a settembre). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,41% (0,42% nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari all'1%, alle famiglie all'1,6% e allo 0,5% alle società non finanziarie (a settembre erano rispettivamente 0,9%, 1,6% e -0,2%). Le sofferenze lorde del sistema bancario a fine ottobre ammontano a 198.602 miliardi di euro rispetto ai 198.922 miliardi di settembre, mentre quelle nette si sono attestate su 85.471 miliardi dagli 85.162 del mese precedente; su base annua le sofferenze segnano una flessione dell'1%, dopo il calo dell'1,7% di settembre. Correggendo il dato per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, le sofferenze a ottobre mostrano un tasso di crescita sui dodici mesi dell'11,7%, erano il 12,1% a settembre.

Abi

I dati di novembre 2016 confermano la prosecuzione in miglioramento della dinamica dello stock dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese

A novembre 2016 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.814,5 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 151 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.663,8 miliardi di euro. I dati di novembre 2016 confermano la prosecuzione in miglioramento della dinamica dello stock dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese: sulla base di stime dell'Abi fondate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, a novembre 2016 la variazione annua dei finanziamenti a famiglie e imprese ricalcolata includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni (a esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni), risulta in crescita di +1,1%, in accelerazione rispetto al +1% del mese precedente. Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi a ottobre 2016, si conferma, anche per i finanziamenti in essere, la ripresa del mercato dei mutui, inizialmente colta con l'impennata dei nuovi mutui. L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva di +1,7% rispetto a ottobre 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A novembre 2016 si sono ridotti ulteriormente i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 2,9%, toccando il nuovo minimo storico (era pari a 2,94% il mese precedente e a 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,06%, in prossimità del minimo storico di 2,02% toccato a settembre 2016 (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 posizionato all'1,67%, era pari a 1,57% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse) a fine ottobre 2016 si collocano a 85,5 miliardi di euro, un valore sostanzialmente stabile rispetto al dato di settembre. Si conferma quindi la riduzione del 4% delle sofferenze nette rispetto al picco di 89 miliardi di fine dicembre 2015. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,8% a ottobre 2016, lo stesso valore di settembre 2016 (era 4,94% a fine 2015 e 0,86% prima dell'inizio della crisi). Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie



permane in Italia su livelli particolarmente bassi: a novembre 2016 risultava pari a 190 punti base (194 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (329 punti base a fine 2007).

Abi

Si conferma uno scenario di crescita anche se su livelli contenuti: Pil a +0,9% nel 2016 e nel 2017 e +1,2% nel 2018. Si rafforza il processo di miglioramento della qualità dell'attivo: lo stock delle sofferenze nette dovrebbe ridursi di oltre 16 miliardi di euro tra il 2015 e il 2018. Redditività in recupero, ma ancora insufficiente a remunerare adeguatamente il capitale investito. Lo scenario previsto diffuso dall'Ufficio studi dell'Abi, costruito come di consueto insieme agli Uffici studi delle principali banche operanti in Italia, da un lato, conferma l'uscita della nostra economia della recessione, dall'altro, disegna comunque un ritmo di crescita lento, coerente con il quadro ciclico internazionale: per il 2016 e per il 2017 si prevede una variazione positiva del Pil italiano di 9 decimi di punto, di 2 decimi superiore a quella del 2015; per il 2018, si stima una crescita dell'1,2%. La crescita sarà trainata completamente dalla domanda interna, con la componente estera che fornirà un contributo marginalmente negativo. Buone dinamiche sono previste per i consumi delle famiglie (in crescita ad un tasso medio dell'1,2% nei tre anni di previsione) e per gli investimenti (+1,8% il dato medio nel triennio). Ciò consentirà una crescita dell'occupazione e una riduzione di 1,2 punti percentuali del tasso di disoccupazione. La crescita dei prezzi rimarrà invece ancora molto contenuta, superando il livello dell'1% solo nel 2018. Nello scenario previsivo dell'Ufficio studi dell'Abi si assume una conferma della forte azione della Bce per la salvaguardia della stabilità finanziaria e valutaria. Lo scenario dei tassi di interesse vedrà, quindi, una continuazione della politica dei bassi tassi di interesse a breve termine: il tasso euribor a 3 mesi dovrebbe risultare negativo lungo tutto l'orizzonte di previsione, collocandosi al -0,4% nella media del 2018. Dato il contesto dei mercati finanziari, lo spread tra Btp e Bund dovrebbe collocarsi nella media di quest'anno a 1,4 punti percentuali, 2 decimi in più rispetto al dato del 2015, rimanere stabile su tale livello nel 2017 per poi tornare a scendere a 8 decimi di punto nella media del 2018. Tali dinamiche dovrebbero determinare una ulteriore riduzione del differenziale tra tassi bancari sui prestiti e tassi sulla raccolta, nel primo biennio di previsione. Il quadro dell'attività bancaria è influenzato dall'avvio e dal consolidamento del processo di riduzione della rischiosità dell'attivo: in anticipo rispetto alle nostre più recenti previsioni, le sofferenze nette quest'anno dovrebbero iniziare il processo di rientro, diminuendo del 2,2% rispetto al 2015; nel successivo biennio la riduzione dello stock dovrebbe accelerare e ciò anche in uno scenario al netto di eventuali operazioni straordinarie di dismissione di crediti deteriorati in grado di velocizzarne la fuoriuscita dai bilanci bancari. In termini assoluti si prevede tra il 2015 e il 2018 una riduzione dell'ammontare delle sofferenze nette per oltre 16 miliardi di euro. Tale riduzione unita ad una ripresa della domanda di credito si tradurrebbe in una contrazione del rapporto sofferenze/impieghi, che nel complesso del periodo di previsione dovrebbe scendere per circa 1 punto percentuali, collocandosi nel 2018 al 3,6%, valore più basso dalla metà del 2013. La riduzione del rischio è trainata principalmente da una forte riduzione dei flussi in ingresso dei crediti in sofferenza che si associa ad un'importante crescita dei flussi in uscita dallo stato di sofferenza e un contributo derivante anche dai prevedibili effetti positivi connessi alle recenti innovazioni legislative volte a velocizzare le procedure di recupero crediti oltre che quelli collegati all'introduzione di nuovi strumenti per facilitare la dismissione degli stock di crediti deteriorati. Le attuali tensioni finanziarie, anche se previste rientrare in breve tempo, incidono sulla ripresa della redditività bancaria determinando, rispetto alle previsioni precedenti, flussi di ricavi più contenuti e una revisione in aumento degli accantonamenti sulle attività finanziarie e sui crediti. Il profilo di redditività rimane indirizzato verso la crescita, tuttavia rispetto alle previsioni dello scorso Luglio si prevedono 3,8 miliardi di euro di utili in meno nel complesso del

**Lo stock
delle sofferenze
nette
dovrebbe ridursi
di oltre 16 miliardi
di euro tra il 2015 e
il 2018**

triennio 2016-2018. Nell'insieme la redditività del settore appare in ripresa ma ancora inferiore al costo del capitale.

Istat

Nel II trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui registrano un significativo aumento

Nel II trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (109.786), registrano un significativo aumento (+24,5%), rispetto allo stesso trimestre del 2015. La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni superiori alla media nelle Isole (+30,9%), al Sud (+29%) e al Centro (+26,8%). Complessivamente, nel I semestre del 2016 i mutui registrano una variazione positiva del +26,5%, per un totale di 197.822 convenzioni.

Crif

In generale si sta progressivamente consolidando il recupero degli importi medi richiesti anche se nel breve periodo appare evidente come sia difficile il ritorno ai valori registrati a cavallo del biennio 2009-2011

Il mese di novembre ha fatto registrare un nuovo incremento, pari al +13,2% rispetto allo stesso mese del 2015, del numero di interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relative a richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane. Il risultato di novembre porta a una crescita nell'aggregato dei primi undici mesi del 2016 pari a +12,7% rispetto al pari periodo del 2015, consolidando il progressivo recupero verso i volumi pre-crisi; tuttavia, allargando il confronto agli anni precedenti, emerge ancora un saldo negativo rispetto al biennio 2009-2010. Ulteriore segnale positivo emerge anche dall'analisi dell'importo medio richiesto, che nel mese di novembre ha fatto segnare il valore più elevato dall'inizio del 2016 con 125.517 euro, superiore ai 121.051 euro rilevati nel corrispondente mese del 2015; nello specifico si tratta dell'ottavo mese consecutivo di incremento (mese anno corrente su stesso mese anno precedente), che porta il valore medio nell'aggregato dei primi undici mesi dell'anno a 123.164 euro. In generale, si sta progressivamente consolidando il recupero degli importi medi richiesti, anche se nel breve periodo appare evidente come sia difficile il ritorno ai valori registrati a cavallo del biennio 2009-2011 quando l'importo medio si aggirava intorno ai 136.000 euro; va però ricordato come oggi sia decisamente maggiore la quota dei mutui di sostituzione che, per natura, presentano un importo inferiore rispetto a quello dei nuovi mutui. Relativamente alla distribuzione per fascia di importo non emergono elementi di discontinuità rispetto ai mesi precedenti: la classe prevalente nei primi undici mesi dell'anno in corso si conferma essere quella compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,5% 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 la distribuzione delle interrogazioni al Sic relative alla richiesta di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, è ancora una volta quella compresa tra i 16 e i 20 anni la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 24,2% del totale; più nel dettaglio, si segnala come nei primi undici mesi del 2016 sia aumentata la classe tra i 6 e i 10 anni (+0,7 punti percentuali), a fronte di una pari diminuzione (di -0,7 punti percentuali), di quella tra i 26 e i 30 anni. Osservando infine la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif mette in evidenza una maggior concentrazione nella fascia compresa fra i 35 e i 44 anni, con una quota pari al 36% del totale e, come prevedibile, complessivamente circa i 2/3 delle richieste sono state presentate da under 44. Altro dato degno di nota è rappresentato dall'incremento, seppur ancora marginale (+0,2 punti percentuali), della quota di mutui richiesti dai giovani al di sotto dei 24 anni.

Confedilizia

È fissata allo 0,1% dal 1° gennaio 2017 la misura del saggio degli interessi legali

È fissata allo 0,1% – a decorrere dall'1 gennaio 2017 – la misura del saggio degli interessi legali che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale "sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di



durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno".