

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
 - Yard e Rur
 - Idealista.it
 - Adnkronos
- ❖ **I mutui**
 - Banca d'Italia
 - Istat
 - Abi
 - Crif
 - MutuiOnline
- ❖ **Assicurazione casa**
 - Facile.it



1. Introduzione

Nel IV trimestre del 2016 ha continuato a ridursi la quota di agenti che segnala una flessione dei prezzi sia corrente sia attesa. Inoltre, le condizioni della domanda sono ulteriormente migliorate, associandosi a una nuova riduzione dello sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore e i mutui continuano a coprire oltre il 70%. Secondo la gran parte degli agenti immobiliari le condizioni nel proprio mercato di riferimento rimarranno stabili nel breve termine, tuttavia si è registrato un netto miglioramento delle attese sull'evoluzione del mercato nazionale nel trimestre in corso, mentre in un orizzonte di medio termine (due anni), le previsioni restano improntate all'ottimismo.

Contemporaneamente, il calo tendenziale dei prezzi delle abitazioni si manifesta insieme a una crescita sostenuta del numero di immobili residenziali compravenduti e l'aumento delle compravendite per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari coinvolge tutte le aree del Paese: valori sopra la media nazionale si registrano nel Nord-Est e nel Nord-Ovest; più contenuti gli incrementi osservati nel Centro, nelle Isole e al Sud.

Invece, il prezzo delle locazioni in Italia è rimasto stabile a una media di 8,4 euro al mese nel corso del 2016, segnando una contrazione modesta. In un quadro piatto a livello generale il mercato si muove tra due opposte tendenze con una prevalenza di centri in terreno negativo e differenze significative fra città e città. I grandi centri rispecchiano appieno questo andamento disomogeneo con prezzi che hanno cominciato a salire in maniera significativa a Firenze, Bologna e Milano, solo Roma è pressoché stabile. C'è da segnalare un fenomeno che la crisi ha accentuato e rischia di diventare una pericolosa abitudine: non pagare l'affitto di casa e altrettanto eclatanti sono i dati che riguardano il mancato pagamento delle rate di condominio.

Per quanto riguarda i mutui, sulla base degli ultimi dati ufficiali relativi a fine 2016, si conferma anche per i finanziamenti in essere la ripresa del mercato, inizialmente colta con l'impennata dei nuovi mutui. Siamo davvero agli sgoccioli di un'epoca fortunata dove tasso fisso e tasso variabile si differenziavano di pochi punti percentuali e scegliere la soluzione più conveniente era un gioco? Sembrerebbe di sì, se si guardano le previsioni di autorevoli società di ricerca e delle istituzioni della finanza e dell'economia, ma di fatto c'è ancora un po' di tempo per non farsi scappare la scia di un momento talmente buono per chi ha acquistato casa che difficilmente avrà uguali in futuro.

Infine, gli italiani hanno ormai capito che conviene tutelare i propri beni e, a giudicare dai numeri, al primo posto nei loro pensieri c'è la casa. Se già il dato annuale delle assicurazioni è notevole, diventa sbalorditivo quello registrato ad agosto: +52%, chiaramente influenzato dai fatti di Amatrice – anche se, curiosamente, non sempre il danno causato dai terremoti è rimborsato dalle polizze e per questo quando si decide di sottoscrivere una polizza che tuteli la nostra abitazione bisogna fare molta attenzione.



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

2. Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni In Italia: febbraio 2017

Secondo i risultati del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto tra il 27 dicembre 2016 e il 27 gennaio 2017 presso 1.507 agenzie immobiliari, nel IV trimestre del 2016 ha continuato a ridursi la quota di agenti che segnala una flessione dei prezzi, sia corrente sia attesa. Le condizioni della domanda sono ulteriormente migliorate, associandosi a una nuova riduzione dello sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore. Inoltre, i mutui continuano a coprire oltre il 70%. Secondo la gran parte degli agenti immobiliari le condizioni nel proprio mercato di riferimento rimarranno stabili nel breve termine; tuttavia si è registrato un netto miglioramento delle attese sull'evoluzione del mercato nazionale nel trimestre in corso, mentre in un orizzonte di medio termine (due anni), le previsioni restano improntate all'ottimismo.

Comunicato Stampa

<http://www.tecnoborsa.it/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-febbraio-2017>

Istat

3. Le compravendite e le locazioni

In media nei primi tre trimestri del 2016 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Nel III trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,9% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -0,8% nel trimestre precedente). La flessione tendenziale è dovuta principalmente ai prezzi delle abitazioni nuove, la cui diminuzione su base annua si accentua (-2,1%, da -1,1% del trimestre precedente), mentre si ridimensiona lievemente il calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,6%, da -0,7% del periodo precedente). Il calo tendenziale dei prezzi delle abitazioni si manifesta contestualmente ad una crescita sostenuta del numero di immobili residenziali compravenduti. Su base congiunturale il lievissimo aumento dell'Ipab è dovuto alla stabilità dei prezzi delle abitazioni nuove e al contestuale incremento dello 0,1% di quelli delle abitazioni esistenti. In media, nei primi tre trimestri del 2016 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un calo dei prezzi dell'1,2% per le abitazioni nuove e dello 0,9% per quelle esistenti. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2016 (la variazione media annua se nel IV trimestre dell'anno i prezzi non variassero) rimane quindi negativo e pari -0,7% (era -1,2% nel trimestre precedente). Rispetto alla media del 2010, nel III trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 14,5% (-2,6% le abitazioni nuove, -19,4% le esistenti).

Istat

Complessivamente nei primi tre trimestri del 2016 le compravendite di immobili sono cresciute del 19,8% rispetto allo stesso periodo del 2015

Nel III trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (172.301) mostrano una crescita significativa, segnando un +19,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita delle transazioni immobiliari è pari al 17,7% per le unità ad uso abitativo e al 57,9% per i trasferimenti di immobili ad uso economico. Il 92,2% delle convenzioni rogate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo e accessori (158.798), il 7,4% quelli ad uso economico (12.710) e lo 0,5% quelli ad uso speciale e multiproprietà (793). L'aumento delle compravendite per il complesso dei trasferimenti di unità immobiliari coinvolge tutte le aree del Paese: valori sopra la media nazionale si registrano nel Nord-Est (+29,3%) e nel Nord-Ovest (+21,3%); più contenuti gli incrementi osservati nel Centro (+17,7%), nelle Isole (+12,8%) e al Sud (+12%). La ripresa delle transazioni immobiliari è più pronunciata nei piccoli centri sia per il comparto abitativo (+18,2% contro +17,1% delle città metropolitane), sia per le unità ad uso economico (+63,1% contro



+49,8%). Complessivamente, nei primi tre trimestri del 2016 le compravendite di immobili crescono del 19,8% rispetto allo stesso periodo del 2015.

Yard e Rur

Il mercato della casa è in ripresa e a fine anno c'è una svolta sui prezzi ma è indispensabile realizzare immobili di qualità

Il rapporto annuale Meteo Immobiliare è stato realizzato in collaborazione con Yard, seguendo le più avanzate metodologie e sulla base di una vasta indagine di campo condotta a cavallo dei mesi di dicembre 2016 e gennaio 2017, su un campione di 133 esperti del settore. Il mercato della casa è in ripresa e a fine anno svolta sui prezzi ma è indispensabile realizzare immobili di qualità. Nel 2016 ogni 100 abitazioni vendute ci sono solo 7,5 nuovi permessi di costruzione. Il mercato corporate è ancora in difficoltà; vanno meglio il commerciale di quartiere e i complessi turistici. Un anno da vivere energicamente: il 2017 può essere un anno-ponte verso un maggiore dinamismo del mercato immobiliare ma va vissuto con energia e con idee e comportamenti nuovi. Il modello di previsione elaborato dalla Rur sul comparto residenziale stima in 520mila le compravendite per il 2016 con un'ulteriore espansione per il 2017 compresa fra il 5% e l'8%. Il 2017 è l'ultimo anno in cui si manifesterà un andamento 'strabico' del mercato con un ulteriore aumento dei volumi e una leggera riduzione dei prezzi medi stimata fra l'1% e il 2,5%. Poi, dal 2018 fino al 2020 è prevedibile che si potrà registrare una crescita sia dei valori di mercato che degli acquisti. L'aumento dei prezzi porterà a variazioni positive, ma decrescenti, nelle compravendite residenziali fino al 2020, quando il livello raggiunto dalle quotazioni potrebbe comportare una tendenziale riduzione degli scambi. Queste previsioni tengono conto dell'andamento ciclico dell'economia immobiliare, indicano un quadro di evoluzione tendenziale comunque condizionato dai concreti comportamenti dei soggetti pubblici e privati coinvolti, al netto di eventuali shock esogeni. Un mercato molto differenziato, si ritorna in città: l'andamento al ribasso dei prezzi è fortemente condizionato dalla bassa qualità del patrimonio abitativo che viene offerto sul mercato; per il residenziale usato il 16% prevede prezzi in aumento già nel 2017, il 48% stabilità e il 36% diminuzione; per il residenziale nuovo il 12% prevede aumento, il 67% stabilità e il 21% diminuzione. A crescere di più saranno soprattutto le abitazioni in area centrale (prezzi in aumento per il 31% degli intervistati nel 2017, quota che sale al 44% nel 2019). Dopo la grande espansione ultra periferica la domanda potenziale (stimata in circa 950mila famiglie nel 2016), cerca di rientrare nei quartieri urbani. La casa è sempre più prodotto tecnico, la localizzazione resta anche quest'anno al primo posto come fattore incidente sulla definizione del prezzo di un'abitazione ma con un particolare accento (maggiore dello scorso anno), sul contesto ambientale e sulla sicurezza; subito dopo si confermano fattori come la qualità tecnologica dell'immobile, i consumi energetici, i costi di manutenzione e gestione. Invece, il mercato per l'impresa segue lo stanco andamento dell'economia e in anni di crescita lenta e di recessione il segmento corporate non può certo brillare: fatte 100 le compravendite del 2008 si è scesi nel 2016 a 53 per gli uffici (erano 48 nel 2013), a 65 per il commerciale (erano 55 nel 2013) e a 65 per l'industriale (erano 61 nel 2013). Quindi, c'è un leggero miglioramento rispetto al 2013, tuttavia si prevede che questi settori potranno rifiorire non prima del 2019 mentre per il 2017 a credere in un ampliamento del mercato è solo il 19% per industriale e logistica, il 12% per il commerciale e l'11% per gli uffici. Probabilmente anche in Italia si dovranno ripensare, come a livello internazionale, le opportunità d'investimento superando la triade direzionale-commerciale-uffici. I settori che richiedono maggior spazio saranno sempre più quelli rispondenti ai nuovi bisogni e stili di vita, come sanità, farmaceutica, istruzione, logistica per l'e-commerce, data center e tutta la filiera turistico culturale comprensiva di food e agroalimentare. Infine, nel ranking sui mercati potenziali urbani (riferiti ai tutti i comuni capoluogo italiani esclusi quelli per cui non vi è disponibilità di dati), i vari centri sono stati suddivisi per dimensioni del mercato nel 2015 e fra i grandi mercati, come è ovvio, si sono affermati innanzitutto Milano e Roma, pur presentando analogie e divergenze assai significative.



Idealista.it

Nonostante il mercato degli affitti denoti un incremento delle richieste da parte dei giovani e delle famiglie i prezzi sono rimasti stabili anche per il boom dei contratti a canone concordato che insieme alla cedolare secca hanno avuto un effetto calmierare sui prezzi

Il prezzo delle locazioni in Italia è rimasto stabile a una media di 8,4 euro al mese nel corso del 2016, segnando una contrazione modesta nell'ordine dello 0,3%. Nell'ultimo trimestre dell'anno il decremento è stato del 3,1% rispetto al trimestre precedente. In un quadro piatto a livello generale il mercato si muove tra due opposte tendenze con una prevalenza di centri in terreno negativo e differenze significative fra città e città. I grandi centri rispecchiano appieno questo andamento disomogeneo con prezzi che hanno cominciato a salire in maniera significativa a Firenze (9,1%), Bologna (4%) e Milano (3,3%); Roma è pressoché stabile con un più 0,8%; all'insegna dei ribassi gli altri grandi centri, a incominciare dalle drastiche riduzioni di Venezia (-16,2%) e Genova (8,5%), ai cali più contenuti di Napoli (-2,7%). Nonostante il mercato degli affitti denoti un incremento delle richieste da parte dei giovani e delle famiglie, i prezzi sono rimasti stabili anche per il boom dei contratti a canone concordato che, insieme con la cedolare secca, hanno avuto un effetto calmierare sui prezzi portando i proprietari a contenere se non ad abbassare le loro pretese. Sette regioni hanno registrato variazioni positive nel corso degli ultimi dodici mesi. L'incremento maggiore spetta alla Basilicata (8%), seguita da Umbria (5,8%) e Molise (3%). Tra le macroaree in terreno positivo nel 2016, si segnala anche la performance del Lazio (2,7%). All'opposto la Campania (-10,2%) è la regione che soffre di più con un vero e proprio crollo dei rendimenti. Alle sue spalle ribassi sensibili per Valle d'Aosta (-8,1%), Liguria (-6,1%), Piemonte (5,6%) e Sardegna (5,5%). Sul fronte dei prezzi il Lazio porta i canoni di locazione a 11,5 euro/m², seguito da Lombardia (10,6 euro/ euro/m²) e Toscana (9,4 euro/m²). I valori più bassi della Penisola spettano al Molise (4,7 euro/m²), la Calabria (4,8 euro/m²) e Basilicata (5,7 euro/m²). La Provincia va a due velocità: tra le aree che è stato possibile monitorare (76 su 110) 33 sono quelle in positivo, contro 43 in terreno negativo nel corso del 2016. Oscillazioni piuttosto ampie caratterizzano ancora questi mercati, con i recuperi maggiori in provincia di Crotone (-9,6%), Piacenza (8,4%) e Trapani (7,6%) e cali addirittura a due cifre a Genova (-15%), Reggio Emilia (13,5%), Cremona (-12,4%) e altre 3 province tra cui quella di Napoli (-11%). Milano (14,5 euro/m²) continua a guidare il ranking provinciale dei prezzi, precedendo Roma (12,3 euro/m²) e Firenze (11,8 euro/m²). Guardando alla parte bassa della graduatoria, Reggio Calabria, con 4,3 euro al metro quadro occupa l'ultima posizione precedendo Caserta (4,4 euro/m²) e Agrigento (4,6 euro/m²). Su 81 città capoluogo rilevate in questo indice, 31 hanno evidenziato l'incremento dei canoni di locazione negli ultimi dodici mesi. I prezzi di affitto sono aumentati soprattutto nelle città del centro-nord, come i rimbalzi maggiori a Perugia (9,7%), Firenze (9,1%) e Ascoli (8,2%). All'opposto la performance peggiore su base annua spetta a Venezia (-16,2%), che precede Reggio Emilia (-11,5%) e Lecco (-12,9%). Il mercato italiano degli affitti si muove a macchia di leopardo anche nelle grandi città, dove alle contrazioni di Genova (-8,5%), Torino (-4,9%), Bari (-4,1%) e Napoli (-2,7%), si contrappongono gli aumenti di Roma (0,8%) Milano (3,3%), Bologna (4%) e della già menzionata Firenze. In virtù degli ultimi incrementi Milano è la città più cara per chi cerca una casa in affitto, con una media di 16,6 euro/m² mensili. Alle sue spalle prende quota Firenze 14,9%, che precede Roma a 13,9 euro/m². In fondo alla classifica, Agrigento e Reggio Calabria con 4,5 euro al mese sono le zone dove l'affitto costa meno.



Adnkronos

La crisi sembra aver contribuito a cristallizzare una cattiva abitudine

Un fenomeno che la crisi ha accentuato rischia di diventare una pericolosa abitudine: non pagare l'affitto di casa. Tanto che la metà dei proprietari, il 51%, denuncia mensilità saltate. E' quanto emerge da un'indagine dell'Adnkronos, con il contributo delle associazioni territoriali che rappresentano gli inquilini e i proprietari. Un dato, per altro, che cresce leggermente rispetto alla stessa rilevazione del marzo scorso, quando si attestava al 48%. La situazione peggiora rispetto alla media nazionale in alcune aree del Sud, con Napoli e Palermo che arrivano a una quota di proprietari in credito vicina al 60%. Va meglio a Roma, 35%, e a Milano, dove la percentuale di proprietari che denuncia morosità si attesta al 24%. Altrettanto eclatanti i dati che riguardano il mancato pagamento delle rate di condominio. Anche in questo caso, la crisi sembra aver contribuito a cristallizzare una cattiva abitudine. E si conferma un dato che, anche in questo caso, registra un incremento, seppure contenuto, rispetto a un anno fa: sale al 32%, dal 27%, la quota di condomini in ritardo con i pagamenti. Anche su questo fronte, le maggiori irregolarità si riscontrano al Sud. A Napoli, il 40% dei condomini è in debito con il proprio condominio. Mentre la quota scende al 23% a Roma e arriva a dimezzarsi a Milano, 18%.

4. I Mutui

Banca d'Italia

I tassi di variazione sui 12 mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari all'1,1% alle famiglie

A dicembre i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,32% (2,35% nel mese precedente). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1mln di euro sono risultati pari al 2,27% (erano al 2,23% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,12% (1,11% a novembre). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,41% (come nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari all'1,1%, alle famiglie all'1,9% e allo 0,2% alle società non finanziarie (a novembre erano rispettivamente 0,5%, 1,8% e 0%).

Istat

Nel III trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui registrano un incremento del 9,8% rispetto allo stesso trimestre 2015

Nel III trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (93.997), registrano un incremento del 9,8% rispetto allo stesso trimestre del 2015. La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche con variazioni superiori alla media nazionale nelle Isole (+12,9%), nel Nord-Ovest (+11,8%) e nel Nord-Est (+9,9%). Il Centro e il Sud registrano una variazione sempre positiva ma più modesta (rispettivamente +8,9% e + 5,4%). Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca chiudono i primi nove mesi del 2016 con un aumento del 20,7%, per un totale di 291.589 convenzioni.

Abi

Dai dati di gennaio 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua del +1,1%

A fine gennaio 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.805,7 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 140 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.665,9 miliardi di euro. Dai dati di gennaio 2017, emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua del +1,1%, in accelerazione rispetto al +0,9% del mese precedente, confermando la prosecuzione del miglioramento della dinamica dello stock dei finanziamenti. Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi a fine 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 +1,9% rispetto a fine 2015 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A gennaio 2017, stabili sui molto bassi livelli raggiunti sono risultati i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 2,85%, minimo



storico (lo stesso valore del mese precedente e a 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato all'1,55%, era pari a 1,54% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,1%, (2,02% a dicembre 2016, minimo storico e 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni già effettuate dalle banche con proprie risorse) a fine 2016 si collocano a 86,9 miliardi di euro, registrando una riduzione di oltre il 2% rispetto al picco di 89 miliardi di fine novembre 2015. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,89% a dicembre 2016 (era il 4,91% a fine 2015 e lo 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 gennaio 2017 risultava pari a 188 punti base (187 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (329 punti base a fine 2007). In media nel 2016 tale differenziale è risultato pari a 1,98 p.p (2,12 p.p. nel 2015).

Crif

Nel mese di gennaio il numero d'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 di famiglie italiane ha registrato una crescita del +1,8% rispetto a gennaio 2016. È però opportuno ricordare come il mese di gennaio dello scorso anno si fosse caratterizzato per un robusto incremento delle interrogazioni. Pertanto prosegue, sebbene con un tasso incrementale più contenuto, il trend di consolidamento del comparto. La performance positiva del mese di gennaio appena concluso meglio si apprezza allargando il confronto allo stesso mese degli anni precedenti. Rimane tuttavia un saldo negativo nel confronto con i mesi di gennaio degli anni 2010 e 2011, ovvero quando gli effetti della congiuntura economica negativa dovevano ancora avere effetto sulle scelte di acquisto casa delle famiglie, come evidenziato anche dalla tabella seguente. In merito all'importo medio delle richieste di nuovi mutui e surroghe nel mese di gennaio è risultato pari a 121.193 euro. Rispetto al corrispondente mese del 2016 si registra un lieve incremento, +0,9%, ma è doveroso segnalare come a gennaio dello scorso anno si fosse toccato il minimo storico assoluto da quando Crif ha iniziato a rilevare il fenomeno (120.144 Euro). Piuttosto, il valore dell'importo medio registrato a gennaio 2017 risulta in flessione rispetto all'importo medio richiesto nell'anno 2016 (123.324 euro), in particolare rispetto a quello registrato nel dicembre scorso (pari a 125.360 euro). Nei prossimi mesi sarà possibile osservare se sarà confermato il trend incrementale o se si assisterà ad una nuova fase di contrazione dell'importo medio. In ogni caso, nel breve periodo appare remoto il ritorno ai valori registrati a cavallo del biennio 2010-2011 quando l'importo medio superava stabilmente i 135.000 euro anche a causa della quota dei mutui di sostituzione che, per natura, presentano un importo inferiore rispetto a quello dei nuovi mutui. Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, a gennaio 2017 le preferenze degli italiani si sono nuovamente concentrate nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,1% del totale. Nel complesso più di 4 domande su 5 (il 77,6% del totale per la precisione) presentano un importo inferiore ai 150.000 Euro. Per quanto riguarda la distribuzione delle interrogazioni al SIC di nuovi mutui e surroghe per classe di durata ancora una volta è stata quella compresa tra i 16 e i 20 anni a risultare 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 21,1%. Si segnala un sensibile aumento della classe tra 0 e 5 anni (+1,5 punti percentuali), a fronte di una diminuzione delle classi comprese tra 6 e 11 anni (-1,2 punti percentuali) e quella tra 11 e 20 anni (-0,9 punti percentuali). Anche in questo caso il fatto che le famiglie si orientino prevalentemente su piani di rimborso più brevi può essere letto come l'incidenza di surroghe e sostituzioni sul

**Prosegue
sebbene
con un tasso
incrementale
più contenuto
il trend di
consolidamento
del comparto
prestiti e
finanziamenti**



totale delle interrogazioni. Osservando, infine, la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif mette in evidenza nel mese di gennaio una maggior concentrazione nella fascia compresa tra i 35 e i 44 anni, con una quota pari al 35,7% del totale. Nel confronto con il dato di gennaio 2016 si segnala un incremento di +1,2 punti percentuali della fascia di età compresa tra i 45 e 54 anni e una contrazione di -2,3 punti percentuali delle richieste da parte di giovani al di sotto dei 34 anni, fascia di età che più di tutte sta soffrendo le irrisolte condizioni del mercato del lavoro.

MutuiOnline

I motivi delle mutate condizioni del mercato dei mutui sono essenzialmente 2: la normalizzazione attesa dei tassi che rispecchia un naturale ciclo e il mutato atteggiamento delle banche

Siamo davvero agli sgoccioli di un'epoca fortunata dove tasso fisso e tasso variabile si differenziavano di pochi punti percentuali e scegliere la soluzione più conveniente era un gioco? Sembrerebbe di sì, se si guardano le previsioni di autorevoli società di ricerca e delle istituzioni della finanza e dell'economia, ma di fatto c'è ancora un po' di tempo per non farsi scappare la scia di un momento talmente buono per chi ha acquistato casa che difficilmente avrà uguali in futuro.

I motivi delle mutate condizioni del mercato dei mutui sono essenzialmente due. Primo, la normalizzazione attesa dei tassi che rispecchia un naturale ciclo, poi il mutato atteggiamento delle banche che dopo qualche anno di battaglie all'ultimo sconto, si stanno riprendendo lentamente l'egemonia, decidendo ad esempio con la clausola floor di non scendere in territorio negativo ma di imporre spread mai sotto lo zero, mentre altri istituti hanno direttamente alzato lo spread per evitare che la somma con l'Euribor sotto lo zero desse come risultato un tasso negativo. Quello che si può verificare è che i tassi sono saliti, con gennaio che ha fatto segnare una media del 2,1% contro il 2,02% di ottobre scorso, minimo storico mai registrato soprattutto se lo si confronta con il 5,72% del 2007. Premesso che ogni mutuo va valutato a sé e non esiste una convenienza in assoluto in fatto di tassi di interesse dei finanziamenti, si possono anche considerare soluzioni alternative. Il tasso misto è una di queste, un prodotto che ha avuto una fetta di preferenze sempre molto bassa ma che potrebbe essere rivalutato in questo momento storico. I mutui a tasso misto prevedono una componente fissa di tasso e una variabile, oltre a una o più scadenze (due, cinque o dieci anni) al termine delle quali è possibile rinegoziare le condizioni iniziali. Nel caso infatti di un mutuo di durata relativamente breve, supponiamo 10-15 anni, si può approfittare delle condizioni favorevoli del tasso variabile con l'Euribor che rimarrà probabilmente molto basso ancora qualche anno e in seguito assicurarsi un tasso fisso per la parte che riguarda il rimborso del capitale.

5. Assicurazione casa

Facile.it

Gli italiani hanno ormai capito che conviene tutelare i propri beni e, a giudicare dai numeri, al primo posto nei loro pensieri c'è la casa. Secondo un'indagine compiuta da Facile.it, il più importante comparatore italiano di prodotti assicurativi su un campione di oltre 85.000 utenti unici, la ricerca di assicurazioni a tutela degli immobili è aumentata, in un anno, del 18%. Se già il dato annuale è notevole, diventa sbalorditivo quello registrato ad agosto: +52%, chiaramente influenzato dai fatti di Amatrice – anche se, curiosamente, non sempre il danno causato dai terremoti è rimborsato dalle polizze, per questo quando si decide di sottoscrivere una polizza che tuteli la nostra abitazione bisogna fare molta attenzione. Le polizze sono di due tipi: uno è relativo ai beni contenuti nella casa, l'altro ai danni alla struttura e quest'ultimo è quello che contempla anche i problemi causati dagli eventi naturali ma non tutti i contratti includono i danni da alluvione o terremoto e, anche se lo fanno, hanno clausole specifiche come quella che esclude dalla copertura gli edifici costruiti entro 25 metri dai campanili delle chiese o quella che tutela lo stabile precedentemente danneggiato da un sisma solo e soltanto se è stato completamente ristrutturato. A dimostrare il maggiore interesse verso la tutela



Le assicurazioni per la casa non sono necessariamente legate alla proprietà e a stipularla possono essere anche gli affittuari con la formula detta per 'uso locativo'

assicurativa della propria casa sono gli italiani con un'età compresa fra 35 e 44 anni (pari al 39% del totale) e i residenti in Lombardia, Friuli Venezia Giulia, Lazio ed Emilia Romagna, tutte Regioni che nella loro storia più o meno recente hanno dovuto fare i conti con i danni causati da eventi naturali. Guardando ai costi, Facile.it ha fatto una simulazione legata a un immobile di 100 metri quadrati sito a Milano: per garantirlo con una polizza assicurativa i prezzi variano dai 240 ai 320 euro annui a seconda che la casa in questione sia un appartamento, una villetta singola o una villetta a schiera. Requisito fondamentale per queste tariffe è che l'immobile sia anche abitazione principale perché, nel caso si tratti di una seconda casa o comunque di un immobile a uso saltuario, il costo aumenta anche del 25%. Un altro aspetto da considerare attentamente è legato al valore reale degli oggetti custoditi nella casa da coprire con l'assicurazione poiché massimale e premio che si paga alla compagnia sono legati proprio a questo valore ed è bene sia corretto: sopravvalutare un oggetto per questioni affettive potrebbe trasformarsi in un danno economico, così come sottovalutarne alcuni per pagare un premio inferiore, quindi, bisogna considerare i valori reali. Ove possibile, bisogna anche mantenere i documenti in un luogo che non sia la casa: infatti, in caso di danno sarebbe molto difficile recuperare quei fogli così importanti ai fini del risarcimento. Infine, una curiosità: le assicurazioni per la casa non sono necessariamente legate alla proprietà, a stipularla possono essere anche gli affittuari nella formula detta 'uso locativo' scegliendo la quale gli inquilini possono proteggere sia i loro beni contenuti della casa sia sé stessi dai contraccolpi economici che potrebbe causare la richiesta di un risarcimento economico per un danno all'appartamento da loro causato.