

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

- ❖ **Introduzione**
- ❖ **Il mercato immobiliare dell'Area Metropolitana di Roma Capitale: le transazioni concluse nel 2016**
 - Borsa Immobiliare di Roma
- ❖ **Le compravendite e le locazioni**
 - Istat
 - Agenzia delle Entrate
 - Banca d'Italia
 - Nomisma
 - Fiaip, Enea e I-com
 - Eurostat
 - Idealista.it
- ❖ **I mutui**
 - Banca d'Italia
 - Abi
 - Crif
 - MutuiOnline
 - Facile.it e Mutui.it



1. Introduzione

Rispetto alla media del 2010, nel 2016 i prezzi delle abitazioni in Italia sono diminuiti del 14,6% (-2,3% le abitazioni nuove, -19,6% quelle esistenti), ma il mercato immobiliare italiano ha continuato a crescere a tassi positivi anche negli ultimi tre mesi del 2016 e non accadeva dal 2011 che gli immobili compravenduti nell'anno superassero il milione di unità. Dunque, si consolida la crescita delle compravendite che rimangono però ancora su livelli inferiori a quelli precedenti la crisi del debito sovrano e i prezzi, dopo una prolungata flessione, si sono stabilizzati sia nel comparto delle abitazioni sia in quello non residenziale. Le prospettive sull'evoluzione del mercato rilevate dall'inchiesta presso gli agenti immobiliari che operano nel settore residenziale, condotta in gennaio da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, continuano a rimanere favorevoli. Inoltre, rispetto al 2015 si registra un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita, una lieve crescita della domanda e una contrazione dello sconto medio praticato. Per quanto riguarda il prossimo futuro si prevede un aumento delle compravendite nel I semestre 2017 con una lieve ripresa dei valori a fine anno ma per il 52% degli agenti immobiliari intervistati vi sarà ancora una diminuzione dei prezzi nel I semestre 2017.

Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2015 si registra un aumento dei contratti di locazione per le abitazioni e i prezzi medi hanno subito una flessione più moderata per il settore residenziale.

Invece, riguardo i mutui, il 56% delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, con un netto aumento di richieste ed erogazioni rispetto al 2015 e la domanda di mutui, nel corso dell'anno, è stata sostenuta grazie a tassi d'interesse molto convenienti, indici ai minimi storici e spread bancari contenuti. Inoltre, acquistare un immobile di qualsiasi tipologia per metterlo a reddito produce rendimenti superiori a quelli dei Buoni del Tesoro a 10 anni attestatosi all'1,4% nell'anno appena trascorso. Infine, sulla base degli ultimi dati ufficiali relativi a gennaio 2017, si conferma la ripresa del mercato dei mutui, inizialmente colta con l'impennata dei nuovi mutui. Da notare che sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso che sembra dare comunque maggior sicurezza ma il tasso variabile è ancora la scelta di una buona fetta di contraenti. Per quanto andrà avanti questa situazione? Gli analisti sembrano non aver dubbi: di fatto i valori negativi continueranno almeno fino al 2018, quando inizieranno una lenta risalita per arrivare a segnare circa uno 0,64% a fine 2021, anno in cui è previsto un pareggiamento dei valori del fisso e del variabile.



Borsa Immobiliare di Roma

2. Il mercato immobiliare dell'Area Metropolitana di Roma Capitale: le transazioni concluse nel 2016

E' stato appena pubblicato il numero 1/2017 del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Valori Correnti di Mercato dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, le cui rilevazioni si riferiscono all'ultimo semestre 2016.

Il Listino, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, consta di un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della Bir che analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento.

In particolare, l'Osservatorio presenta al suo interno una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati Bir – sugli immobili transati dagli stessi nel corso di tutto il 2016.

Comunicato Stampa

<http://www.tecnoborsa.it/mercato-immobiliare-area-metropolitana-roma-capitale-transazioni-2016>

Istat

3. Le compravendite e le locazioni

Nel IV trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, non varia rispetto al trimestre precedente e aumenta dello 0,1% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -0,9% nel trimestre precedente). Seppur di appena un decimo di punto, si tratta per l' Ipab della prima variazione positiva su base annua, dal IV trimestre 2011. Questa lieve crescita è dovuta principalmente ai prezzi delle abitazioni esistenti (+0,1%, da -0,6% del trimestre precedente), che invertono anch'essi la tendenza negativa iniziata cinque anni prima. I prezzi delle abitazioni nuove segnano invece una marcata attenuazione della flessione (-0,1%, da -2% del periodo precedente). L'acquisito dell' Ipab per il 2017 risulta pari a +0,1%. Il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce, portandosi a 0,2 punti percentuali (da 1,4 del trimestre precedente). Su base congiunturale la stabilità dell' Ipab è dovuta da una parte all'incremento dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,5%), dall'altra alla diminuzione di quelli delle abitazioni esistenti (-0,2%). In media, nel 2016, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,7% rispetto al 2015 (quando la variazione rispetto al 2014 era stata pari a -2,6%), sintesi di un calo dei prezzi dello 0,9% per le abitazioni nuove e dello 0,6% per quelle esistenti. Il ridimensionamento del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni si manifesta in presenza di una crescita alquanto sostenuta del numero degli immobili residenziali compravenduti. Rispetto alla media del 2010, nel 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 14,6% (-2,3% le abitazioni nuove, -19,6% le esistenti).

**Seppur
di appena
un decimo di punto
si tratta della prima
variazione positiva
su base annua
dal IV trimestre 2011**

Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare italiano continua a crescere a tassi positivi anche negli ultimi tre mesi del 2016 facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +16,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Non accadeva dal 2011 che gli immobili compravenduti nell'anno superassero il milione di unità: 1.141.012 NTN nel 2016, ben 177 mila Ntn in più del 2015 (+18,4%). Nel IV trimestre 2016 il settore residenziale, con quasi 147 mila Ntn, guadagna, rispetto al IV trimestre del 2015, oltre 15 punti percentuali, in decelerazione rispetto ai tassi di crescita dei trimestri precedenti. Le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, mostrano su base trimestrale (+18,4%) un risultato sostanzialmente in linea



Per quanto concerne il solo settore residenziale si osserva che anche nell'ultimo trimestre del 2016 in tutte le aree le compravendite di abitazioni sono in rialzo

con la media di fine anno (+19,2%). Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di uffici e istituti di credito, dopo il balzo del secondo e del terzo trimestre, segnano un +5,9% nel quarto trimestre chiudendo l'anno in crescita di oltre mille unità. La variazione tendenziale del settore produttivo si conferma per il terzo trimestre consecutivo su percentuali molto elevate, +25,4%. Il risultato nell'arco dei 12 mesi, +22% circa, è superiore a quello di tutti gli altri settori. Nel commerciale, infine, dopo il picco del terzo trimestre, la variazione tendenziale degli ultime tre mesi del 2016 (+16,2%), si attesta su valori analoghi alla media di fine anno (+16,6%). Per quanto concerne il solo settore residenziale si osserva che, anche nell'ultimo trimestre del 2016, in tutte le aree le compravendite di abitazioni sono in rialzo. Come nel trimestre precedente è il Nord a trainare il resto del Paese (+18,7%), facendo segnare circa 7-8 punti in percentuali in più rispetto alle altre due macro aree. Pur nell'ambito di una fase espansiva si nota un progressivo rallentamento dei tassi di crescita nella seconda parte dell'anno, specialmente nelle regioni centrali e meridionali. La forte crescita delle compravendite di abitazioni, registrata a livello nazionale si presenta in forma sostanzialmente omogenea anche andando a distinguere il mercato dei capoluoghi da quello dei comuni minori. Si registrano lievi differenze solo nei singoli trimestri e all'interno di specifiche aree geografiche. Con quasi 49.000 Ntn su base nazionale i capoluoghi crescono nell'ultimo trimestre 2016 del 13,2%, 3 punti percentuali in meno rispetto agli altri comuni, il cui mercato, va ricordato, ha dimensioni ben superiori, soprattutto al Nord e al Sud. Nei capoluoghi del Centro il ritmo di crescita (+7,5%), nel IV trimestre 2016 risulta sensibilmente inferiore rispetto a quello registrato dai non capoluoghi (+14,1%). Al Nord, come già nel trimestre precedente, i risultati sono molto vicini con una leggera prevalenza, anche in questo caso, dei comuni minori: +19,2% contro +17,5%. Al Sud le differenze si annullano rispetto al dato del trimestre precedente e anche la variazione annua risulta perfettamente allineata nei due mercati: +14,6%. E' evidente come i decisi rialzi iniziati dopo il I trimestre 2015 abbiano interessato in modo generalizzato sia i capoluoghi sia gli altri comuni; sono questi ultimi, invertendo le tendenze precedenti, a mostrare i maggiori tassi di crescita nel III e nel IV trimestre del 2016.

Banca d'Italia

Gli indicatori anticipatori prefigurano per l'anno in corso e per il prossimo un'ulteriore diminuzione dei rischi per le banche riconducibili al settore immobiliare

In Europa i prezzi delle abitazioni sono in aumento in quasi tutti i Paesi, ma i rischi per la stabilità finanziaria derivanti dal settore immobiliare rimangono circoscritti ad alcuni di essi. Lo scorso novembre il Comitato europeo per il rischio sistemico (European Systemic Risk Board, Esrb), ha reso pubbliche le segnalazioni inviate a otto Paesi riguardo alle vulnerabilità determinate da forti incrementi dei prezzi delle abitazioni, in presenza di elevati livelli di indebitamento delle famiglie. In Italia si consolida la crescita delle compravendite, che rimangono però ancora su livelli inferiori a quelli precedenti la crisi del debito sovrano. I prezzi, dopo una prolungata flessione, si sono stabilizzati sia nel comparto delle abitazioni sia in quello non residenziale. Le prospettive sull'evoluzione del mercato rilevate dall'inchiesta presso gli agenti immobiliari che operano nel settore residenziale, condotta in gennaio da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, continuano a rimanere favorevoli. Nel IV trimestre del 2016 il rapporto tra i nuovi crediti deteriorati e quelli in bonis all'inizio del periodo si è ulteriormente ridotto, sia per le famiglie sia per le imprese di costruzione e le società immobiliari. Gli indicatori anticipatori prefigurano per l'anno in corso e per il prossimo un'ulteriore diminuzione dei rischi per le banche riconducibili al settore immobiliare.

Nomisma

Seppur in un quadro di maggiore oculatezza e rigore non vi è dubbio che la ripresa in atto presenti tratti di fragilità - è quanto si legge nel I Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2017 di Nomisma. Per l'Istituto di ricerca bolognese la composizione della domanda rivela non solo il perdurante attendismo della componente di investimento, anche l'esposizione del comparto alle scelte delle banche e, più in generale, alla concretizzazione delle aspettative di crescita del Paese. Le



compravendite residenziali realizzate nel corso del 2016 sono state 528.865; per il 2017 Nomisma prevede che il numero totale sarà 565.391 mentre per il 2018 584.523 sino a giungere a 616.513 nel 2019. Passando, invece, a considerare le variazioni annuali dei prezzi correnti degli immobili si nota come nel 2016 le 13 grandi città (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia), abbiano fatto segnare flessioni dell'1,5% per le abitazioni usate, del 2,3% per gli uffici, dell'1,6% per i negozi e del 4% per i capannoni. Passando invece alle 13 città intermedie (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona), si evidenzia un arretramento del 2% per le abitazioni usate, del 2,4% per gli uffici, dell'1,4% per i negozi e del 2,6% per i capannoni. È a causa al perdurante eccesso di offerta e alla relativa fragilità economica della domanda che si deve la dicotomia di andamento tra attività transattiva ed evoluzione dei valori di mercato; infatti all'impennata delle compravendite registrata lo scorso anno e protrattasi nei primi mesi di questo, seppur con accenti meno marcati, continua a far riscontro la flessione dei prezzi. In particolare, per le città intermedie un chiaro calo di intensità della spinta ribassista non si è ancora registrato. Passando a considerare il volume degli investimenti immobiliari corporate, il 2016 si è chiuso con la cifra record di 9,1 miliardi di euro (per il I trimestre 2017 la previsione è di un volume pari a 1,6 miliardi di euro). Il 2015 si era chiuso a 8 miliardi di euro. Il peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale degli investimenti in Europa è stato del 3,6% nel 2016 (2,9% nel 2015, 2,4% nel 2014). A spingere gli investimenti a livelli record hanno concorso sia l'interesse per il nostro Paese degli operatori stranieri sia la ritrovata vitalità degli investitori domestici il cui contributo in termini di movimentazione del mercato ha raggiunto all'incirca il 40%. Sul fronte delle unità immobiliari per l'impresa (uffici, negozi, laboratori e capannoni), il 2016 ha rappresentato l'anno di inversione del trend con un aumento significativo dei contratti (+17%) con punte di +19% nei comuni periferici dei maggiori capoluoghi italiani e del 23% nei comuni minori delle città intermedie. Nel corso del 2016 le transazioni sono cresciute del 12,5% nel segmento direzionale, del 16,6% in quello commerciale e del 22,1% nel comparto industriale. Per le 13 grandi città le previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti sono per il 2017 in flessione dello 0,9% per le abitazioni, dell'1,5% per gli uffici e dello 0,9% per i negozi. Per il 2018 le variazioni attese restano in territorio negativo con un -0,2% per le abitazioni, un -0,8% per gli uffici e un -0,1% per i negozi. A partire dal 2019 si dovrebbe tornare su oscillazioni positive pari a +0,4% per le abitazioni e +0,5% per i negozi, mentre per gli uffici è previsto un ulteriore arretramento dello 0,2%. Passando invece a considerare l'indice di performance immobiliare nei 13 mercati intermedi - a fine 2016 - si colloca in territorio negativo, pur inserito in un trend ascendente (più intenso per le abitazioni, più debole per i negozi). In ambito residenziale esso risulta pari a -0,11, su valori dunque prossimi alla posizione di equilibrio ciclico. Rispetto al 2015 si registra un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita, una lieve crescita della domanda e una contrazione dello sconto medio praticato. I mercati residenziali che stanno risalendo la china più velocemente sono Bergamo, Brescia, Livorno, Modena, Taranto e Trieste. Il settore commerciale presenta un indice pari a -0,32, con Bergamo, Brescia, Modena e Trieste che risultano le realtà più dinamiche.

A spingere gli investimenti a livelli record hanno concorso sia l'interesse per il nostro Paese degli operatori stranieri sia la ritrovata vitalità degli investitori domestici

Fiaip, Enea e I-com

Secondo il Rapporto sul mercato immobiliare della Fiaip, presentato insieme a Enea e I-com prosegue la tenue ripresa del mercato immobiliare nel 2017. Le compravendite di abitazioni in Italia nel 2016 hanno segnato un'ulteriore crescita proseguendo il cammino della ripresa iniziato negli ultimi anni ma siamo ancora lontani dal poter cantare vittoria: all'aumento del numero delle transazioni che proseguono non ha fatto seguito una crescita stabilizzata dei prezzi e permane invece il trend discendente in molte città metropolitane. In generale, il mercato indica rispetto all'anno precedente, un andamento medio dei prezzi in diminuzione



(-2,28%) per le abitazioni. Più marcata la diminuzione dei prezzi per i negozi (-6,7%) e per gli uffici (-5,96%). Per quanto riguarda il numero delle transazioni immobiliari si rileva un aumento del 16,44% per il residenziale, mentre sono ancora in territorio negativo i negozi (-1,4%) e gli uffici (-2,5%). Si riducono i tempi di vendita: i dati rilevati per il 2016 indicano una percentuale in diminuzione per il tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo che è scesa nel range da 6 a 9 mesi per la maggior parte (32%), del campione intervistato. Diminuisce rispetto al 2015 il periodo intercorso tra l'incarico e la vendita di oltre 9 mesi (31%). Solo il 2% dei contratti viene concluso entro 1 mese. Aumenta per il 63% la domanda di abitazioni. Il 56% delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, con un netto aumento di richieste ed erogazioni rispetto al 2015. La domanda di mutui, inoltre, nel corso dell'anno è stata sostenuta grazie a tassi d'interesse molto convenienti, indici ai minimi storici e spread bancari contenuti. Dai risultati dell'indagine per l'anno 2016 si rileva che le unità residenziali maggiormente compravendute sono il 41% trilocali (soggiorno/cottura, 2 camere e servizi) e il 19% bilocali (miniappartamenti). Solo il 5% si riferisce a monolocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone semicentrali e centrali e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi usati ma in buono stato (45%) seguito dalle abitazioni da ristrutturare (20%). Si rileva un aumento del ricorso degli extracomunitari al sistema creditizio (62%) e la diminuzione del pagamento con mezzi propri (38%). L'approfondimento effettuato dagli agenti immobiliari Fiaip nelle nove realtà urbane evidenzia una prima crescita dei prezzi per le abitazioni in alcune città: Milano (+3%), Napoli (+2%) e Torino (+2,25%). Le diminuzioni si registrano a Roma (-1,18%), Bologna (-2,44%), Venezia (-3%), Genova (-3,5%), Firenze (-2,8%) e Palermo (-5%). Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2015, si registra un aumento dei contratti di locazione (+15,6%) per le abitazioni, e i prezzi medi hanno subito una flessione più moderata (-0,8%) per il settore residenziale, mentre permane una forte diminuzione per il settore commerciale, (-7,73%) per i capannoni, per gli uffici (-6,31%), per i negozi (-7,16%). I rischi di deflazione sono in larga misura scomparsi e le prospettive di crescita per i Paesi dell'Eurozona sono in netto miglioramento. I tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo aumentano per il periodo da 3 a 6 mesi. I tempi medi sono in leggera diminuzione per il periodo oltre i 9 mesi, e da 1 a 3 mesi il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale una offerta residenziale in aumento e il 64% ha rilevato un incremento del numero dei contratti. Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, sono stabili i bilocali (37%) e in diminuzione i trilocali (36%). Aumentano le richieste per alloggi in affitto in periferia, in diminuzione nelle zone di pregio. Per lo stato di conservazione degli alloggi affittati è richiesto il buono stato nella misura del 61% e l'alloggio ristrutturato nel 25%. L'approfondimento sulle città campione evidenzia un calo dei prezzi a Bologna (-0,63%), Genova (-3%), Firenze (-4%), Roma (-6%) e Palermo (-6,44%). In controtendenza, i prezzi delle locazioni sono in crescita a Torino (2,25%), Napoli (3,33%), Venezia e Milano (5%). Per quanto riguarda il prossimo futuro si prevede un aumento delle compravendite nel I semestre 2017, con una lieve ripresa dei valori a fine anno. Per il 52% degli agenti immobiliari intervistati vi sarà ancora una diminuzione dei prezzi nel I semestre 2017, mentre si registra una tendenza di maggiore cautela per gli immobili commerciali e per gli uffici, dove metà del campione intervistato prevede una certa stabilità. Segnali positivi per il mercato vengono anche dalla contrazione dei tempi di vendita e dalla riduzione dello sconto medio praticato. Solo il 43% degli agenti immobiliari prevede un aumento del numero delle locazioni.

Segnali positivi per il mercato vengono dalla contrazione dei tempi di vendita e dalla riduzione dello sconto medio praticato

Eurostat

In Italia il mercato immobiliare è sostanzialmente stabile

Nel IV trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 4,1% nell'ambito dell'Unione allargata a 27 e del 4,7% nella sola Zona Euro. Dal confronto col trimestre precedente si registra un +0,8% per entrambe le aree. In particolare: l'andamento è in crescita in Germania dove i prezzi sono saliti del 6,7% su anno e



dell'1,7% su trimestre; in Portogallo, che registra rispettivamente +7,6% e +1,2%, e in Spagna con un +4,4% su base annua e +0,3% nel trimestre. In Italia il mercato immobiliare è sostanzialmente stabile, con una variazione nulla sul trimestre e un +0,1% su anno, primo dato positivo nel 2016. Infine, difficoltà per la Francia che, dopo aver dato segnali positivi, rallenta nel trimestre (-0,3%) e mantiene un aumento su anno dell'1,9%.

Idealista.it

La redditività più alta a livello di grandi centri spetta a Milano dove i rendimenti sono sopra la media nazionale

Nel 2016 sono saliti i rendimenti di abitazioni (5,3%) e locali commerciali (7,6%); viceversa, sono scesi uffici (6,7%) e box (4,7%): questo è quanto emerge dai dati che mettono in relazione i prezzi di vendita e affitto delle diverse tipologie immobiliari per calcolare il loro rendimento lordo. Acquistare un immobile di qualsiasi tipologia per metterlo a reddito produce rendimenti superiori a quelli dei Buoni del Tesoro a 10 anni attestatosi all'1,4% nell'anno appena trascorso. Tra le città capoluogo italiane, Biella (8,1%) è al top dei rendimenti per quanto riguarda le abitazioni, seguita da Vercelli (8%) e Brindisi (7,8%); si tratta di città dove i prezzi delle case sono più contenuti rispetto alla media e questo incide positivamente sui rendimenti. La redditività più alta a livello di grandi centri spetta a Milano (5,9%), dove i rendimenti sono sopra la media nazionale, dopo il rimbalzo dello 0,4% dell'anno appena trascorso; mentre Roma, con un rendimento pari al 5,1%, si colloca poco sotto la media nazionale in compagnia di altri 48 comuni. Nella parte bassa della graduatoria si trovano 10 centri con redditività inferiore al 4%, di questi ben 3 sono in Campania, con Napoli (3,9%), Caserta e Avellino (3,7%), che precedono il fanalino di coda, Siena, con il suo 3,6%. Il settore retail (esclusi i capannoni), è il prodotto con i maggiori tassi di rendimento nelle città italiane monitorate, in lieve incremento rispetto al 2015. Nel segmento commerciale i picchi si raggiungono in Toscana, a Grosseto (18,8%) e Firenze (17,5%), seguite da Milano (16,1%). A due cifre i ritorni di altre 12 città, da Rimini (13%) a Roma (10%). Tra i capoluoghi di regione ritorni importanti anche a Torino (12%), Bologna (11,9%) e Genova (11%). All'opposto le peggiori performance dei negozi si registrano a Caserta (5,9%), Trento (5,4%) e Vercelli (4,8%). Registra una lieve flessione il settore degli uffici dove Bergamo primeggia garantendo un 7,3% di rendimento lordo, seguita da Catania (6,8%), stabile sopra la media nazionale, e Milano (6,7%) che rimane particolarmente ambita per gli investimenti in uffici. Roma (6,1%), dove i valori di mercato sono i più alti d'Italia con 3.735 euro al metro quadro, e Napoli (5,2%) si segnalano in calo per via della flessione dei canoni d'affitto nel corso del 2016 dovuta all'andamento lento del mercato del lavoro. I box auto sono il prodotto meno profittevole per gli investitori in quasi tutti i mercati monitorati, con rendimenti lordi comunque nettamente superiori ai buoni a 10 anni, anche nel caso limite di Firenze (1,9%). Delle 11 città monitorate, Monza (5,1%) è la più profittevole, seguita da Trieste e Bologna (4,6%). A Milano (4,4%), Roma (4,3%) e Napoli (3,5%) rendimenti decisamente meno vantaggiosi di un anno fa, segno che, in una situazione d'incertezza economica, pochi sono disposti a investire per il posto auto così i proprietari hanno dovuto abbassare pretese e i rendimenti sono in calo. Il rendimento da affitto viene inteso al lordo di imposte (imu, cedolare secca) e le spese di gestione.

4. I Mutui

Banca d'Italia

In febbraio i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dello 0,8% su base annua (1,2% in gennaio). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,2% (come nel mese precedente), quelli alle società non finanziarie dello 0,1% (0,9% in gennaio). I depositi del settore privato sono aumentati del 4% su base annua (3,5% in gennaio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 14,6%. Il tasso di crescita



**I tassi passivi
sul complesso dei
depositi in essere
sono rimasti stabili**

delle sofferenze è stato pari al 7,5% su base annua (4% nel mese precedente); quando si corregge tale tasso di crescita per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari risulta pari all'11,7% (12,2% nel mese precedente). I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,47% (2,38% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,18%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,49% (1,56% in gennaio); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,2%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono rimasti stabili allo 0,41%.

Abi

A fine febbraio 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.800,9 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 101,5 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.699,4 miliardi di euro. Dai dati di febbraio 2017, emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua del +1,8%, in accelerazione rispetto al +1,5% del mese precedente, rafforzando il miglioramento della dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi a gennaio 2017, si conferma 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 gennaio 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). Sempre a febbraio 2017, i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela risultano stabili, su livelli molto bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,85%, minimo storico (2,87% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese ha registrato un nuovo minimo storico di 1,45%, era l'1,56% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,13%, (2,08% a gennaio 2017, 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 gennaio 2017 si sono ridotte a 77,8 miliardi di euro (il valore più basso da giugno 2014), in forte diminuzione rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In particolare, rispetto al picco di 89 miliardi toccato a novembre 2015 si registra una riduzione delle sofferenze nette di oltre il 12%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto al 4,45% a gennaio 2017 (era il 4,89% a fine 2016 e lo 0,86% prima 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 febbraio 2017 risultava pari a 186 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 punti percentuali (2,12 p.p. nel 2015).

Crif

Il I trimestre 2017 si chiude con una crescita pressoché piatta delle interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relative alla richiesta di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane. Nello specifico, i primi tre mesi del 2017 hanno fatto registrare un incremento del +0,4% rispetto al pari periodo del 2016. Relativamente al mese di marzo appena concluso, dopo il momentaneo calo



L'importo medio delle richieste di nuovi mutui e surroghe nel mese di marzo è risultato pari a 125.576 euro in crescita del 2,2% rispetto al corrispondente mese del 2016

di febbraio, riprende il trend di crescita del comparto con un incremento del +1,7%: in valori assoluti la performance ritorna ad assestarsi sui volumi del 2010, prima del crollo verificatosi negli anni successivi. L'importo medio delle richieste di nuovi mutui e surroghe nel mese di marzo è risultato pari a 125.576 euro in crescita del +2,2% rispetto al corrispondente mese del 2016. Dopo il momentaneo calo di gennaio, il dato risulta essere in linea con i valori osservati negli ultimi mesi dello scorso anno. Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, nel I trimestre dell'anno le preferenze degli italiani si sono concentrate nella classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,5% del totale. Rispetto ai dati rilevati nello stesso periodo del 2016, si registra una diminuzione di -1,2 punti percentuali dell'incidenza delle richieste di importo inferiore a 100.000 euro (complessivamente pari al 47,5% del totale) a vantaggio di una crescita delle classi oltre i 150.000 euro, che ora spiegano il 23% delle richieste, contro il 21,7% del 2016. Nel I trimestre 2017 si conferma la maggiore concentrazione delle richieste di interrogazioni al SIC di nuovi mutui e surroghe nella classe di durata compresa tra i 16 e i 20 anni, con una quota pari al 24,2% del totale (+0,9 punti percentuali rispetto al I trimestre 2016). A questa crescita si affianca una flessione pari a -1,8 punti percentuali sulla classe tra 6 e 10 anni a favore di quelle tra 0 e 5 anni (+0,3 punti percentuali) e tra 26 e 30 anni (+0,3 punti percentuali). Osservando, infine, la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro Crif conferma la predominanza della fascia compresa tra i 35 e i 44 anni, con una quota pari al 35,7% del totale sebbene non si registri una netta predominanza rispetto al I trimestre 2016 quando il dato si assestava a +36,3%. Nel confronto con i dati del I trimestre 2016 si segnala un incremento di +1,4 punti percentuali delle fasce di età comprese tra i 45 i 64 anni, a cui si contrappone una flessione di -0,9 punti percentuali dell'incidenza delle richieste da parte di giovani al di sotto dei 34 anni, fascia d'età che più di tutte continua a risentire dell'instabilità del mercato del lavoro.

MutuiOnline

Le migliori proposte di mutuo a tasso fisso di aprile continuano a registrare aumenti dei tassi su tutte le durate. L'unica proposta ad essere esclusa da questo trend incrementale è quella a 30 anni

Le migliori proposte di mutuo a tasso fisso di aprile continuano a registrare aumenti dei tassi su tutte le durate, a causa della salita, iniziata sul finire del 2016, dell'Eurirs. L'unica proposta ad essere esclusa da questo trend incrementale è quella a 30 anni che invece si fa notare per un abbassamento rilevante sia del Tan sia del Taeg. Per i mutui a 10 anni il Tan tocca quota 1,4%, la rata mensile aumenta di 3 euro rispetto al mese precedente e il Taeg cresce fino a 1,64%. Sui mutui a 15 anni il Tan fa registrare un +0,10% rispetto a marzo, così come, contestualmente, si alzano rata (632 euro) e Taeg (oggi a 1,92%). Si segnalano invece variazioni per i mutui a 20 e 25 anni. Per quelli a 20 anni il Tan si abbassa a 1,65% mentre il Taeg sale fino a 2,04%; a causa di questo la rata scende a 489 euro ma aumentano le spese accessorie. Infine, per i mutui a 25 anni si alza sia il Tan, che raggiunge il 2,20%, la rata e il Taeg che sono ora rispettivamente 434 euro e 2,24%. Per le proposte di mutuo a tasso variabile la situazione delle migliori offerte è assolutamente identica a marzo, questo perché l'Euribor resta sempre sotto zero e la situazione sembra possa continuare a essere di sostanziale stabilità anche per i prossimi mesi. Cambiamenti a ribasso invece, rispetto al mese scorso, per quanto riguarda le proposte di mutuo a tasso variabile con Cap. Ora i Tan sono compresi tra l'1,05% e l'1,68% e i Taeg tra l'1,31% e l'1,86%. Aumenti invece sul tetto massimo (Cap) che ora è fissato a 4,10% per i mutui a 10 anni, 4,5% per quelli a 15 anni, 4,90% sui 20 anni, 5,4% sui 25 anni. Rimane costante (4,15%) per i mutui a 30 anni.

MutuiOnline

Quello che è accaduto nell'ultimo anno del mercato dei mutui ha dello straordinario ma occorre avere una visione più ampia e valutarlo come parte di un processo più lungo. Per comprendere bene la vicenda dei mutui nel nostro Paese, basta considerare lo storico del dato più indicativo: la rata mensile. Per sostenere un mutuo nel 2008 si doveva pagare, infatti, una rata di 812 euro, a dicembre 2016



Il 2016 si guadagna a pieno merito il titolo di anno più fortunato dei mutui immobiliari

quella stessa cifra si è ridotta di quasi 250 euro, arrivando a segnare in media 568 euro. Una situazione piuttosto anomala, che ha pagato lo scotto di comportamenti e logiche dettate da un entusiasmo tuttavia destinato a svelare i suoi punti di debolezza nel corso degli anni. Guardando alle altre variabili, l'andamento dei tassi di interesse si mantiene abbastanza uniforme dal 2006 fino al 2008, gli anni d'oro dell'immobiliare e dei mutui: i tassi sono in quel periodo altissimi, dal 4,33% del 2006 si passa al 5,32% del 2007, fino a raggiungere a fine anno il 5,5%; il 2008 segna l'inversione di tendenza, perdendo 1,82 punti percentuali e proseguendo in caduta libera fino al mese di dicembre, che regala un 3,68%; la discesa proseguirà per tutto il 2009 e arriverà a registrare alla fine di quell'anno il 2,73%; l'apertura del 2010 segna invece un cambiamento di rotta, perché i tassi riprendono a crescere fino ad arrivare alla punta massima del 4,25% del dicembre 2012, ma tornano a ridursi incessantemente fino a oggi, con valori che sono del 2,31% nel dicembre 2016. Stessa sorte per gli importi erogati per ogni singola unità abitativa, che partono da 125 mila euro nel 2006 per raggiungere la punta massima di 135 mila euro tra il 2011 e il 2012 e iniziare a gennaio 2012 la lenta ridiscesa che li porterà a 114 mila euro nell'annata 2014-2015; solo nel 2016 a un andamento decrescente dei tassi si accompagna una lieve risalita degli importi medi erogati fino a 120 mila euro, quando le banche hanno ripreso a concedere mutui con la dovuta cautela dettata da una congiuntura di debolezza e fragilità del sistema bancario ed economico in generale. Nello stesso anno i finanziamenti per la casa arrivano a segnare un +27,3% rispetto al 2015, registrando un volume di erogato pari a 29,4 miliardi di euro su 246 mila unità immobiliari compravendute, oltre 50 mila in più dell'anno precedente. Sempre nel 2016 il 48,5% delle famiglie acquista un immobile facendo ricorso a un mutuo, oltre il 3% in più rispetto a quanto rilevato nel 2015; dunque, pur con un atteggiamento più previdente, che porta a scegliere durate più contenute di 22 anni in media, il 2016 si guadagna a pieno merito il titolo di anno più fortunato dei mutui immobiliari. Ma il 2016 non sarà ricordato solo come anno dei mutui, perché c'è un'altra variabile che trova il suo momento di massima auge: si tratta del tasso fisso e di una convenienza dovuta agli indici di riferimento che non ha pari nella storia dei tassi di interesse. Così, i 2/3 dei finanziamenti concessi nello scorso anno è stato a tasso fisso e nonostante il 2017 si sia aperto con numeri contrastanti e leggeri incrementi dei valori dell'Eurirs, si può sostenere che la maggior parte dei mutuatari continua a scegliere la sicurezza del tasso fisso; di contro, l'Euribor continua a rimanere negativo e il tasso variabile è ancora la scelta di una buona fetta di contraenti. Per quanto andrà avanti questa situazione? Gli analisti sembrano non aver dubbi: di fatto i valori negativi continueranno almeno fino al 2018, quando inizieranno una lenta risalita per arrivare a segnare comunque uno 0,64% a fine 2021, anno in cui è previsto un pareggiamento dei valori del fisso e del variabile.

Facile.it e Mutui.it

Per quanto riguarda i finanziamenti legati alla prima casa il numero degli erogati è cresciuto del 23% mentre l'importo concesso dalle banche è aumentato dell'1,4% arrivando poco sopra ai 128.000 euro

Secondo l'Osservatorio mutui di Facile.it e Mutui.it, il I trimestre 2017 ha evidenziato segnali importanti rispetto al medesimo periodo del 2016. In primis gli italiani pare abbiano ripreso in maniera netta la fiducia nei confronti del mercato immobiliare e le richieste di finanziamento per l'acquisto della casa sono aumentate del 17%, mentre gli erogati hanno vissuto un aumento ancora maggiore facendo segnare un incoraggiante +21%. I numeri sono però difficilmente comprensibili appieno se non si considera anche il valore degli immobili oggetto della richiesta; in media questo parametro si è nettamente ridotto fermandosi, nel I trimestre 2017, appena sopra i 224.000 euro. Se diminuisce il valore medio dell'immobile aumenta invece quello delle somme richieste, anche se di poco: nel I trimestre 2017 la cifra che gli aspiranti mutuatari hanno provato a ottenere dalle banche è stata pari a circa 132.500 euro, il 5% in più di quanto non accadesse nel 2016; anche l'erogato è cresciuto più o meno con lo stesso passo (4%) arrivando oggi a circa 123.100 euro. Nel I trimestre 2017 sono state indicizzate con tasso fisso il 78% delle richieste, con il



variabile il 18,5%. Sono rimasti pressoché invariati la durata del finanziamento (21 anni) e l'età del richiedente (40 anni). Non si era mai registrata una così netta prevalenza delle domande di mutuo a tasso fisso.

Infine, per quanto riguarda i finanziamenti legati alla prima casa, il numero degli erogati è cresciuto del 23% mentre l'importo concesso dalle banche è aumentato dell'1,4% arrivando poco sopra ai 128.000 euro; proporzioni non troppo dissimili per il valore dell'immobile oggetto di mutuo prima casa (209.460 euro; +2,45%), mentre l'importo che chi intende comprare la sua prima casa cercava di avere dall'istituto è stato pari a 141.350 euro (+6%). Per quanto concerne le surroghe, nel I trimestre 2016 queste rappresentavano il 47% delle erogazioni, oggi sono il 43%, ma sono aumentati sia gli importi dei mutui che si intende surrogare (oggi poco meno di 127.000 euro; +6% rispetto al 2016) sia quelli effettivamente erogati (119.000; +4%).