

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

- ❖ **Introduzione**
- ❖ **Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia**
 - Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
- ❖ **Indagine 2017: le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città – Transazioni e Mutui**
 - Tecnoborsa
- ❖ **Le compravendite e le locazioni**
 - Istat
 - Agenzia delle Entrate
 - Agenzia delle Entrate e Assilea
 - Dipartimento Finanze e Agenzia delle Entrate
 - Ministero dell'Interno
- ❖ **I mutui**
 - Banca d'Italia
 - Istat
 - Abi



1. Introduzione

Secondo il Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale. Anche l'Indagine Tecnoborsa 2017 conferma in modo più marcato la ripresa del mercato immobiliare già avviata a partire dal 2015; infatti, la quota delle famiglie che hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione nel biennio 2015-2016 tocca il valore più alto riscontrato dall'inizio della crisi e, nel biennio considerato continua anche il trend positivo del numero delle famiglie che sono riuscite a vendere un'abitazione, valore che ha raggiunto addirittura il suo massimo storico dall'inizio delle rilevazioni Tecnoborsa. Anche nel prossimo biennio si prevede che il mercato delle compravendite immobiliari debba continuare a crescere. Invece, per quanto riguarda il mercato delle locazioni nel prossimo biennio sia per la domanda che per l'offerta la percentuale è variata di poco rispetto all'Indagine Tecnoborsa 2015. Secondo i dati OMI, considerando l'intero 2016, il mercato immobiliare italiano segna una forte ripresa nel campo delle compravendite immobiliari, registrando un incremento del 17% rispetto all'anno precedente, per un totale di 728.817 trasferimenti di unità immobiliari, 105.742 in più rispetto al 2015, e tale aumento si registra in tutti i settori.

Sotto il profilo fiscale, oltre un miliardo di euro è l'ammontare delle agevolazioni fiscali erogate per quasi 3,7 milioni di interventi di ristrutturazioni, riqualificazione energetica e messa in sicurezza degli edifici effettuati nel 2014. Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, in Italia il 77,4% delle famiglie risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono; inoltre, il 62,6% delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche sono utilizzate come abitazione principale, il 17,9% sono a disposizione, solo l'8,8% dello stock abitativo è dato in locazione e il 2,8% è rappresentato dalle abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare. Nel 2016, la composizione percentuale del gettito complessivo mostra che, del totale del prelievo sugli immobili, circa il 48% delle entrate deriva dall'Imu e solo il 3% dalla Tasi, per effetto dell'esenzione sulle abitazioni principali, mentre il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 21% del totale ed è in gran parte attribuibile all'Irpef (14% del totale) e alla cedolare secca sulle locazioni abitative (5%), il cui gettito cresce di anno in anno.

Circa gli sfratti, i provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi nell'anno 2016 ammontano, in totale, a 61.718 di cui: 2.539 per necessità del locatore; 4.350 per finita locazione; 54.829 per morosità e altra causa. Tali provvedimenti mostrano un andamento più o meno costante dal 2005 al 2007; dal 2008 al 2014 si evidenzia una tendenza all'aumento decisamente più incisiva; nell'anno 2015, invece, si registra una significativa flessione rispetto al 2014 e la flessione si è ripetuta anche nell'anno 2016 rispetto all'anno 2015 (-5,5%).

Infine, per quanto riguarda i mutui dai dati di maggio 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di un +0,8%, consolidando il miglioramento della dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere e, sul totale delle nuove erogazioni di mutui, circa i due terzi sono mutui a tasso fisso.



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

2. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – condotta dal 27 marzo al 28 aprile 2017 presso 1.413 agenzie immobiliari – nel I trimestre del 2017 la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari, pur in lieve aumento rispetto al trimestre precedente, rimane ampiamente al di sotto di quella dello stesso periodo del 2016. Sono ulteriormente migliorate le condizioni della domanda: i potenziali acquirenti e gli incarichi a vendere sono aumentati; i tempi di vendita si sono ridotti. Inoltre, resta prevalente la quota di acquisti finanziati da mutui, che continuano a coprire oltre il 70% del valore dell'immobile. Gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale; infine, le attese sono più favorevoli sia per il trimestre in corso sia per l'orizzonte di medio termine ovvero 2 anni.

Comunicato Stampa

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

3. Indagine 2017 – Le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città: Transazioni effettuate e mutui

Tecnoborsa

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa – Csei, per la settima volta dal 2005, è tornato a esaminare il mercato immobiliare nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova. Con l'Indagine 2017 si conferma in modo più marcato la ripresa del mercato immobiliare già avviata a partire dal 2015 e, infatti, la quota delle famiglie che hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione nel biennio 2015-2016 tocca il valore più alto riscontrato dall'inizio della crisi. Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale ma con un valore leggermente più basso di quello rilevato nel 2015, tuttavia sempre molto elevato; ancora in calo, pur mantenendo il secondo posto, vi sono coloro che hanno preso una seconda casa vacanze; seguiti da chi ha acquistato un'abitazione per parenti prossimi; infine, all'ultimo posto, vi sono coloro che hanno comprato un immobile per investimento. Nel biennio considerato continua anche il trend positivo del numero delle famiglie che sono riuscite a vendere un'abitazione, valore che ha raggiunto addirittura il suo massimo storico dall'inizio delle rilevazioni effettuate da Tecnoborsa. La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale, fenomeno in forte crescita e il cui valore tocca il massimo storico. Nota positiva è un ulteriore calo della quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità; a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per comprare una seconda casa vacanze, per acquistare una casa per parenti prossimi o per fare altri investimenti immobiliari; infine, vi sono coloro che hanno venduto per effettuare investimenti finanziari, valori tutti in calo rispetto all'Indagine 2015. Per quanto riguarda il ricorso a un mutuo o a un finanziamento si è mantenuta stabile la quota delle famiglie che vi hanno fatto ricorso, rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2015; infine, è cresciuta la quota di chi accende un finanziamento che copre oltre il 60% del prezzo del bene acquistato e circa il 90% impiega fino al 40% del reddito annuo del nucleo familiare, dunque c'è grande prudenza da parte delle famiglie italiane.

Comunicato Stampa

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-sei-grandi-citta-transazioni-effettuate-mutui>

**Nota positiva è
un ulteriore calo
della quota
di chi ha venduto
per bisogno
di liquidità**



4. Indagine 2017 – Le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città: Transazioni previste

Tecnoborsa

Come chi ha già comprato una casa così anche chi pensa di farlo è spinto soprattutto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale

Per quanto riguarda le compravendite future nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – va segnalata da parte delle famiglie una certa cautela, come in passato, nel dichiarare le intenzioni sia ad acquistare che a vendere e, infatti, i valori riscontrati sono sempre stati inferiori a quelli rilevati a posteriori per le transazioni effettuate. Comunque, anche nel prossimo biennio il mercato delle compravendite immobiliari sembra debba continuare a crescere. Come chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto soprattutto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale; sale anche la quota di chi vorrebbe acquistare una seconda casa vacanze, mentre scende quella di chi pensa di prenderne una per parenti prossimi o per investire il proprio patrimonio. E' molto alta pure la quota di chi pensa di vendere perché spinto dalla necessità di smobilitare ricchezza, anche se scende notevolmente rispetto a quanto rilevato nell'Indagine precedente; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale; al terzo posto, a parità di punteggio, si trova chi vorrebbe vendere per prendere una seconda casa vacanze, una seconda casa per parenti prossimi e/o per fare altri investimenti immobiliari, mentre nessuno, come già riscontrato nella rilevazione del 2015, prevede di vendere per fare investimenti finanziari. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nel prossimo biennio sia per la domanda che per l'offerta la percentuale è variata di poco rispetto all'Indagine 2015 e si conferma un atteggiamento prudente nel dichiarare le proprie intenzioni.

Comunicato Stampa

<http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-sei-grandi-citta-transazioni-previste>

Istat

5. Le compravendite e le locazioni

Nel IV trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (202.652), crescono del 10,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, chiudendo positivamente il 2016 che aveva già registrato elevati tassi di crescita tendenziale nei primi tre trimestri (rispettivamente +18,2%, +21% e +19,9%). Inoltre, la crescita tendenziale delle transazioni immobiliari è pari al 10,7% per le unità ad uso abitativo e al 4,4% per i trasferimenti ad uso economico. Invece, le convenzioni notarili di compravendita stipulate nel settore ad uso speciale e multiproprietà registrano un calo pari allo 0,2%. Il 93,7% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo e accessori (189.899), il 5,7% quelli ad uso economico (11.607) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.146). La crescita tendenziale del mercato immobiliare coinvolge tutte le ripartizioni geografiche: gli incrementi più significativi si registrano nel Nord-Est (+13,8%) e nel Nord-Ovest (+11,8%); variazioni più contenute si osservano nel Centro (+7,8%), nel Sud (+7,3%) e nelle Isole (+7%). Il settore dell'abitativo segue lo stesso andamento di quello generale con valori sopra la media nazionale nel Nord-Est (+14,7%) e nel Nord-Ovest (+12,5%) e con aumenti più modesti nel Centro (+7,9%) e nel Sud e Isole (+7,3% per entrambe). Il comparto economico si attesta su valori sopra la media nazionale al Sud (+7,6%) e nel Nord-Ovest (+5,7%); incrementi più lievi caratterizzano il Centro (+3,2%), le Isole (+2,8%) e il Nord-Est (+1,4%). La contrazione tendenziale registrata invece nei trasferimenti di proprietà ad uso speciale e multiproprietà riguarda soprattutto il Nord-Ovest (-21%) e meno marcatamente le Isole (-4,6%). Le altre ripartizioni geografiche, al contrario, segnano una crescita: il Centro e il Nord-Est registrano gli incrementi più consistenti (rispettivamente +35,3% e +21,3%) mentre è più lieve l'aumento registrato al Sud



Nel complesso del 2016 si registra una crescita generale leggermente più marcata nei piccoli centri

(+0,3%). Su base tendenziale le transazioni immobiliari complessive registrate negli Archivi delle città metropolitane si attestano su valori di crescita simili a quelli registrati negli Archivi dei centri minori (rispettivamente +10,4% e +10,2%). Nel complesso del 2016 si registra una crescita generale leggermente più marcata nei piccoli centri. L'Istat rende disponibili anche i dati stagionalizzati ovvero depurati, mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale e, se significativi, dagli effetti di calendario; si amplia, in questo modo, l'offerta informativa dei dati di fonte notarile che per la prima volta possono essere letti anche da un punto di vista congiunturale. Nel IV trimestre 2016 si registrano variazioni congiunturali negative per il complesso delle transazioni immobiliari (-2,1%), dopo una iniziale decelerazione già rilevata nel III trimestre 2016 (+2,6%), rispetto agli elevati tassi di crescita registrati nei trimestri precedenti (+5,2% nel I trimestre e +5,1% nel II). Il comparto dell'abitativo, in particolare, segna una variazione congiunturale negativa pari a -1,5% nel IV trimestre, dopo gli incrementi registrati nei trimestri precedenti (rispettivamente +5,2%, +5,1% e +2,2%). I trasferimenti di proprietà nel comparto degli immobili ad uso economico segnalano la flessione più forte a livello nazionale (-10,8%); anche in questo caso il dato del IV trimestre è in controtendenza rispetto ai precedenti trimestri, caratterizzati da andamenti positivi: +6%, +5,7% e +9,8%, rispettivamente nel I, II e III trimestre. La diminuzione congiunturale nel settore economico è il riflesso della crescita straordinaria registrata nel III trimestre, derivante dalle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di stabilità 2016 (articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208), che ha facilitato e accelerato le transazioni di beni immobili dalle società ai soci. La norma agevolativa è scaduta il 30 settembre 2016, a chiusura del III trimestre, poi prorogata al 2017. Nel IV trimestre 2016, anche i trasferimenti di immobili ad uso speciale e multiproprietà registrano una diminuzione congiunturale (-2,5%), già presente nel III trimestre (-3,1%), in controtendenza rispetto ai valori di crescita nel I e II trimestre (rispettivamente +3,2% e +2,3%). Le variazioni congiunturali riguardanti il complesso delle convenzioni di compravendita immobiliare sono negative in tutte le ripartizioni geografiche: Isole (-3,5%), Centro (-3,1%), Sud (-2,7%), Nord-Ovest (-2,3%) e Nord-Est (-0,1%). Anche nel settore dell'abitativo la contrazione del IV trimestre riguarda tutte le ripartizioni geografiche, fatta eccezione per il Nord-Est dove il mercato delle compravendite rimane stabile. Le variazioni negative maggiori si registrano nelle Isole (-3,2%), nel Centro (-2,9%) e al Sud (-1,6%); più lieve la variazione riscontrata nel Nord-Ovest (-1,3%). Nel comparto economico le variazioni negative, rispetto al trimestre precedente, interessano tutte le ripartizioni geografiche e in particolar modo il Sud (-17,1%) e il Nord-Ovest (-16,5%). Variazioni più contenute si registrano nelle Isole (-9,9%), nel Centro (-6,2%) e nel Nord-Est (-1%). Per i trasferimenti di immobili ad uso speciale si individuano dinamiche congiunturali diversificate con una variazione negativa nel Centro (-6%), nel Nord-Ovest (-4,1%) e nel Nord-Est (-0,6%), un modesto incremento nelle Isole (+1,5%) e una stabilità nel Sud (0,0%). Considerando l'intero 2016, il mercato immobiliare italiano segna una forte ripresa nel campo delle compravendite immobiliari, registrando un incremento del 17% rispetto all'anno precedente, per un totale di 728.817 trasferimenti di unità immobiliari, 105.742 in più rispetto al 2015. L'aumento dei trasferimenti di proprietà si registra in tutti i settori: +16,8% nell'abitativo (con 680.836 unità immobiliari); +19,9% nell'economico (con 44.079 unità); +8,4% nel settore ad uso speciale e multiproprietà (con 3.902 unità esclusi i posti barca). Per il complesso delle transazioni di immobili il Nord-Est (+20,7%) e il Nord-Ovest (+18,2%) si distinguono per un ritmo di crescita più sostenuto rispetto al Centro (+15,1%), al Sud (+14,1%) e alle Isole (+13,5%). Il comparto dell'abitativo e accessori segue l'andamento generale, con incrementi superiori alla media nazionale nel Nord-Est (+20,3%) e nel Nord-Ovest (+18,2%) e più contenuti al Centro (+15%), al Sud (+13,9%) e nelle Isole (+13,5%). Anche per il settore economico è il Nord-Est a registrare la crescita annua più forte rispetto alla media nazionale



(+28,1%), seguito dal Nord-Ovest (+20,5%), dal Sud (+16,9%), dal Centro (+14,8%) e dalle Isole (+14,6%). Sono soprattutto gli Archivi dei piccoli centri a registrare la crescita maggiore delle convenzioni di compravendita nell'anno, sia nel settore dell'abitativo (+17,1% nelle piccole città e +16,5% nei grandi centri), sia in quello economico (rispettivamente +20,5% e +19,1%). In una prospettiva temporale più ampia, ponendo il 2006 come anno base, è possibile osservare come i numeri indici, calcolati sui dati grezzi annuali riferiti al complesso delle convezioni notarili per trasferimenti immobiliari, siano andati progressivamente decrescendo fino a quasi dimezzarsi nel 2013 (52,4); il 2014 segna un punto di svolta per la ripresa del mercato immobiliare (53,2), che prosegue a crescere fino a raggiungere 65,5 nel 2016. Nello stesso arco temporale i dati stagionalizzati per trimestre possono cogliere in maniera più adeguata l'evoluzione congiunturale dell'indicatore di crescita del mercato immobiliare: fissando il 2006 come anno base, gli indici trimestrali stagionalizzati riferiti al complesso delle convezioni notarili per trasferimenti immobiliari sono andati progressivamente decrescendo fino a dimezzarsi nel IV trimestre 2013 (49,8); dal I trimestre 2014 il mercato immobiliare comincia a dare segnali di ripresa (52,9) e continua a crescere in modo più regolare dal II trimestre 2015 (53,3) fino a raggiungere nel III e IV trimestre 2016 i valori più alti degli ultimi tre anni (rispettivamente 65,8 e 64,4). L'indice stagionalizzato dei trasferimenti immobiliari ad uso abitativo e accessori segue l'andamento generale, toccando il minimo storico nel IV trimestre 2013 (50,2); l'indice comincia poi a risalire a partire dal I trimestre 2014 (53,2), accelera la crescita a partire dal II trimestre 2015 (53,7), fino a raggiungere 66,1 e 65,1, rispettivamente nel III trimestre e IV trimestre 2016. Nel settore economico l'indice stagionalizzato è più che dimezzato nel IV trimestre 2013 (48,1), segue poi un andamento discontinuo seppure con qualche segnale di ripresa ma è dal IV trimestre 2015 che la crescita si fa più consistente, raggiungendo gli incrementi più significativi nel II e III trimestre 2016, rispettivamente 60,8 e 66,7.

Agenzia delle Entrate

Nel I trimestre di quest'anno le abitazioni compravendute sono state 122mila quasi 10mila in più rispetto allo stesso periodo del 2016 con una crescita dell'8,6%

Nel I trimestre di quest'anno le abitazioni compravendute sono state 122mila, quasi 10mila in più rispetto allo stesso periodo del 2016, con una crescita dell'8,6%. A mostrare un tasso di variazione più elevato, seppur riferito a un più basso numero di scambi, sono state le Isole, con un +11,9%. Nelle aree del Nord i rialzi sono stati vicini al 10%, prossimi all'8% al Centro, mentre al Sud gli scambi sono saliti del 5,1%. Risulta in aumento del 9,8% la superficie complessiva delle abitazioni compravendute, segno di uno spostamento degli acquisti su abitazioni di maggiore dimensione; infatti, la superficie media dell'abitazione compravenduta, che è pari a circa 105 m², aumenta di un metro quadro e, in assoluto, le abitazioni più scambiate sono state quelle con superficie superiore a 85mq (circa il 60%). Nelle otto maggiori città italiane la crescita delle compravendite di abitazioni ha sfiorato il 10%, con 22.170 transazioni e il risultato migliore è stato raggiunto da Firenze (+16,5%), seguita da Genova (+15%), Milano (+13,8%) e Roma (+10,2%). Crescita più moderata per le altre città: Torino segna un +4,6%, Napoli un +4,8% e Bologna un +4,4%; fanalino di coda è Venezia, che si ferma a un +2,3%. Per quanto riguarda gli scambi di cantine e soffitte (depositi pertinenziali), sono stati circa 13.700, in crescita, rispetto al I trimestre 2016, del 17%, con una superficie media di 14,5 mq. Nelle otto principali città la percentuale di crescita è più elevata e pari a +25,3% e sono 72mila le compravendite di box e posti auto, in rialzo dell'8,7%, con una superficie media di 21 mq. Il settore terziario-commerciale, che comprende per la maggior parte uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, mostra nel periodo gennaio-marzo 2017 un incremento del 10,8%, superando 20mila unità immobiliari compravendute. A livello geografico i tassi di crescita risultano piuttosto simili nelle diverse aree del Paese con l'eccezione delle Isole, dove il rialzo sfiora il 15%. In particolare, gli uffici scambiati sono stati 2.363, in aumento del 19,2%, i negozi e i laboratori 6.216 (in crescita del 3,2%), i depositi commerciali e le autorimesse 10.867, con un incremento dell'11,5%; nel primo caso la media della



superficie è stata pari a 175 mq, nel secondo 119 mq e nel terzo caso 110 mq. Aumenta del 12,2% il settore produttivo (capannoni e industrie), anche se la crescita è ridimensionata rispetto ai tre trimestri precedenti. Infine, le unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole oggetto di transazione sono state 582, in rialzo di circa il 35% rispetto all'analogo periodo del 2016.

Agenzia delle Entrate e Assilea

Il mercato immobiliare non residenziale italiano torna a crescere facendo registrare nel 2016 un deciso rialzo dei volumi di compravendita (+16,1%). È la prima volta da dieci anni a questa parte che la crescita riguarda contemporaneamente tutti e tre i comparti

Il mercato immobiliare non residenziale italiano torna a crescere, facendo registrare nel 2016 un deciso rialzo dei volumi di compravendita (+16,1%). È la prima volta da dieci anni a questa parte, che la crescita riguarda contemporaneamente tutti e tre i comparti: terziario (+12,5%), commerciale (+16,6%) e produttivo (+22,1%). Bene anche i contratti di leasing, che nel 2016 hanno proseguito la corsa, superando quota 480mila nuovi contratti stipulati; infatti, rispetto al 2015, il leasing è cresciuto del +16%. Il mercato dei capannoni, dopo il brusco calo del 2015, spicca il volo: +22,1% rispetto all'anno precedente, con 11.287 transazioni concluse nel corso del 2016. Dall'analisi del mercato sul territorio, la Lombardia si conferma la Regione di punta sia per la maggior presenza relativa di capannoni (19,5%), sia perché rappresenta da sola più di un quarto del mercato nazionale (il 27% del mercato); inoltre, la Lombardia è la Regione con la crescita più sostenuta (+19,6%). A seguire, le altre tre Regioni con un volume di scambi superiore alle 1.000 unità sono Piemonte, Emilia-Romagna e Veneto, che presentano tassi di crescita degni di nota, tutti compresi fra il 13% e il 20,3%. Tra le Regioni del Centro, la maggior quota di capannoni è in Toscana (6,7%), mentre nel Lazio la quota è pari al 5,1%; tra le Regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo stock nazionale (rispettivamente il 5,6% e il 4,8%). Il 2016 rappresenta un anno estremamente positivo anche per le compravendite di negozi, che passano da 22.869 a 26.319 transazioni e segnano un +15,1%. Tra le Regioni che mostrano una buona performance, la Lombardia mostra anche nel 2016 un buon rialzo del mercato, registrando un +13,9%, mentre registrano rialzi prossimi o superiori al 20% Regioni come Emilia-Romagna, Veneto, Piemonte, Lazio, Puglia e Sicilia, tutte con quote di mercato comprese tra il 6,5% e il 10,5%. In termini di volumi scambiati nel 2016 si registra un incremento generale rispetto al 2015, con le uniche eccezioni delle città di Napoli, Verona e Bologna; il tasso più alto si è registrato a Catania (+42,1%), Genova (+25,6%) e Bari (+20,7%). Riprende quota anche il settore degli uffici e infatti, con 9.731 transazioni registrate nel 2016, il comparto torna a salire e, dopo dieci anni di cali consecutivi, la ripresa di questa fetta di mercato tocca vetta +12,3%. Le variazioni positive sono confermate in quasi tutte le aree del Nord-Ovest, in cui si concentra la quota maggiore (37% del totale nazionale), di transazioni di unità a destinazione uffici, che cresce del 17,5%. Molto positivi sono anche gli andamenti del Nord-Est, +14,8% e del Sud, +13%, mentre la crescita al Centro è più timida, +5%. Nel 2016 è Milano la città con la quota maggiore di scambi (918 unità compravendute, +8% rispetto al 2015) ma la città con maggior dinamica nel mercato degli uffici, in termini di quota percentuale di stock compravenduto, è ancora Firenze, 2,26%. A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per gli uffici, risulta nel 2016 pari a 1.404 €/mq in diminuzione, -3,6%, rispetto al 2015. Anche nel 2016 il Lazio continua a essere la Regione con la quotazione media più elevata, con 2.125 €/mq anche se ancora in calo del 6,1% rispetto al 2015; notevoli diminuzioni delle quotazioni medie degli uffici anche in Piemonte, -6,2%, in Emilia Romagna e Marche, con cali oltre il 5%. Nel 2016 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 15,6 miliardi di euro, +15,3% rispetto all'anno precedente, recuperando più di due miliardi e l'incremento rinsalda la ripresa del 2015, quando si era già recuperato valore per un miliardo di euro. Nel comparto del leasing immobiliare l'Italia rimane ampiamente il secondo mercato europeo, con 4 miliardi di finanziato, dopo la Francia (4,5 miliardi di stipulato) e avanti a Germania (1,7 mld) e Spagna (1,2 mld). Il



comparto lo scorso anno ha visto una lieve crescita, anticipando la ripresa del settore delle costruzioni e questo trend è in linea con quello registrato in Europa, dove i dati provvisori pubblicati dalla Federazione Europea del Leasing (Leaseurope), testimoniano un +0,5% rispetto al 2016. A fronte della sostanziale stabilità dei volumi, nel 2016 si è registrato un incremento del 6,7% del numero dei contratti, pari a 4.257 unità e la migliore performance è stata nell'immobiliare da costruire di importo superiore ai 2,5 ml di euro. Il I quadrimestre del 2017, rispetto lo stesso periodo del 2016, mostra un +12,4% del numero e un +17,2% dello stipulato non residenziale costruito e da costruire; l'importo medio finanziato passa da circa 824mila euro a 859mila euro nel 2017. Da segnalare che la dinamica positiva, oltre che dalla performance del settore da costruire (+27,4% numero contratti e +25% valore), è trainata anche dal costruito, con +9,2% nel numero dei contratti e +12,4% in valore; cresce soprattutto il segmento da costruire big ticket (+27,8%) e il costruito di fascia d'importo compresa tra 0,5 e 2,5 milioni di euro (+28,6%). Un'importante penetrazione, soprattutto nel produttivo e nel terziario, si è registrata nel triennio 2014-2016 anche grazie alle semplificazioni fiscali introdotte dal Governo. Il dato consolidato del 2016 conferma il maggior presidio nelle Regioni del Centro-Nord ma, rispetto al 2015, si registra l'incremento di 2,8 pp in Molise e di 1,7 pp in Basilicata; netta diminuzione in Veneto, pari a 4,2 pp. Inoltre, nel I quadrimestre 2017 il leasing torna a crescere sia sugli investimenti sia sui finanziamenti destinati all'acquisizione di immobili non residenziali. Le sofferenze del leasing immobiliare si attestano intorno al 7% del totale delle sofferenze bancarie delle imprese, ma presentano tassi di recupero superiori a quelli bancari. Infine, nel 2016 si velocizza il processo di ricolloco dei beni ripossessati, pur con tassi di recupero sul valore di vendita in flessione rispetto all'anno precedente e sono alte le opportunità di business in termini di rivendita di immobili ex-leasing che potranno essere ricollocati sul mercato.

**Dipartimento
Finanze (Mef) e
Agenzia delle Entrate**

È la fotografia del patrimonio immobiliare italiano al 31 dicembre 2014 scattata dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei, i cui dati sono riassunti nella sesta edizione del rapporto "Gli immobili in Italia". Quasi 20 milioni di famiglie sono proprietarie della casa in cui abitano, il 77,4% del totale. L'abitazione nel 2014 vale in media circa 170 mila euro (1.450 €/mq), valore però in calo del 2,4% rispetto al 2013. Gli italiani proprietari di un appartamento sono oltre 25,7 milioni (dipendenti e pensionati nell'81,7% dei casi), mentre i locatari sono 4,7 milioni. La superficie media di un'abitazione è pari a mq 117. Oltre un miliardo di euro è l'ammontare delle agevolazioni fiscali erogate per quasi 3,7 milioni di interventi di ristrutturazioni, riqualificazione energetica e messa in sicurezza degli edifici effettuati nel 2014. Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, nel 2014 in Italia il 77,4% delle famiglie risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono. Questo dato è sensibilmente più elevato al Sud e nelle Isole (82,9%), prossimo al dato nazionale al Nord (75,3%), mentre è più basso al Centro (73,9%). Inoltre, il 62,6% delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche sono utilizzate come abitazione principale, il 17,9% sono a disposizione (le cosiddette seconde case) e solo l'8,8% dello stock abitativo è dato in locazione; un ulteriore 2,8% è rappresentato dalle abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare. Nel 2014 il valore medio nazionale di un'abitazione si attesta intorno ai 170mila euro, con un valore unitario di 1.450 €/mq, in calo del 2,4% rispetto all'anno precedente. A livello regionale la variabilità è abbastanza sostenuta e va dai circa 285 mila euro in Trentino Alto Adige ai circa 82mila euro nel Molise. Nelle 12 maggiori città italiane con popolazione oltre i 250.000 abitanti, il valore medio delle abitazioni si è ridotto quasi ovunque, con un deciso calo a Torino (-11,4%), mentre le uniche variazioni



Quasi 20 milioni di famiglie sono proprietarie della casa in cui abitano il 77,4% del totale. L'abitazione nel 2014 vale in media circa 170 mila euro (1.450 €/mq) valore in calo del 2,4% rispetto al 2013

positive si osservano a Milano (+4,5%) e, in maniera più contenuta, a Venezia (+0,9%). Per quanto riguarda invece le pertinenze, una cantina vale in media circa 6mila euro, mentre un box/posto auto vale circa 22mila euro. Nel 2014, dei 40,7 milioni di contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi, oltre 25,7 milioni (il 63,2% del totale dei contribuenti), sono risultati proprietari di immobili o di quote immobiliari e i lavoratori dipendenti e i pensionati costituiscono l'81,7% dei proprietari; inoltre, più della metà dei proprietari risiede al Nord (50,7%), il 23,1% al Centro e il 26,2% al Sud e nelle Isole. Le donne proprietarie di abitazioni sono circa 886mila in meno degli uomini ma il valore delle loro abitazioni è maggiore, nonostante il reddito imponibile sia nettamente inferiore; in crescita sono, invece, i proprietari senza figli a carico, che rappresentano il 76,6% del totale; infine, i proprietari con età inferiore ai 35 anni rappresentano il 9% della popolazione, quelli con età superiore ai 65 anni sono il 32,6%, mentre quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni sono il 58,4%. Complessivamente, nel 2014 gli individui locatori di immobili, in Italia, sono 4,7 milioni, con un aumento di circa il 4,1% rispetto al 2012. Il canone annuo medio rimane invariato (circa 9,7mila euro). Il 34,9% dei locatori (quasi 1,7 milioni), ha un'età compresa tra 51 a 70 anni, seguono i proprietari con età compresa fra 31 e 50 anni (23,1%) e gli ultrasettantenni (22,2%), mentre i locatori con meno di 30 anni sono il 2,4% del totale. Nel 2013, gli immobili locati a uso abitativo assoggettati a tassazione ordinaria erano il 61% circa, quelli con cedolare secca ordinaria il 34% e quelli con cedolare secca ad aliquota ridotta il 5%. Dal 2016 il prelievo sugli immobili si è ridotto di 4,4 miliardi, di cui 3,6 miliardi riferibili all'abolizione della Tasi sulle abitazioni principali non di lusso; ne hanno beneficiato 19,5 milioni di contribuenti (per il 75% lavoratori dipendenti e pensionati), con un risparmio medio pro capite di 175 euro annui. L'Imu versata nel 2016 è pari a 18,8 miliardi e la Tasi sui servizi indivisibili a 1,1 miliardi, per un totale di 19,9 miliardi di euro di gettito complessivo Imu/Tasi. La composizione percentuale del gettito complessivo mostra che, nel 2016, del totale del prelievo sugli immobili circa il 48% delle entrate deriva dall'Imu e solo il 3% dalla Tasi, per effetto dell'esenzione dal pagamento dell'imposta sulle abitazioni principali. Il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 21% del totale ed è in gran parte attribuibile all'Irpef (14% del totale) e alla cedolare secca sulle locazioni abitative (5%), il cui gettito cresce di anno in anno. L'Iva sulle compravendite di immobili rappresenta il 13% delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono il 7% del totale. Nel periodo 2005-2014 sono stati effettuati complessivamente 17,1 milioni di interventi per il recupero del patrimonio edilizio, con un ammontare di spesa totale pari a 94,3 miliardi di euro circa e una spesa media per opera pari a 5,5mila euro. In particolare, nell'anno di imposta 2014 i contribuenti che hanno riportato in dichiarazione spese per ristrutturazione edilizia sono 7,6 milioni e la detrazione media è pari a circa 542 euro per contribuente. Gli immobili su cui sono stati effettuati interventi di ristrutturazione sono 719,8mila e la spesa media maggiore (10,6mila euro), è sostenuta per gli immobili situati nei piccolissimi Comuni (fino a 5mila abitanti). Riguardo al genere, i contribuenti di genere maschile che hanno dichiarato lavori di ristrutturazione sono 4,4 milioni, mentre le donne solo 3,2 milioni. La spesa media è di 13,2mila euro per gli uomini e 11,3mila euro per le donne, mentre le detrazioni medie sono pari a 578 euro per gli uomini e 492 euro per le donne. Dal 2008 al 2014 sono stati effettuati 2,7 milioni di interventi di riqualificazione energetica, per una spesa totale pari a 19,3 miliardi di euro e una spesa media di 7,2mila euro. Il 61,7% dei soggetti che richiedono una detrazione sono di sesso maschile e spendono in media 11,4mila euro, contro i 9,2mila euro di spesa dei contribuenti di genere femminile; per entrambe le tipologie di bonus la distribuzione per classi di età evidenzia che il numero massimo di lavori è sostenuto da contribuenti con più di 60 anni. Da agosto 2013, data di introduzione dell'agevolazione fiscale, a dicembre 2014 sono stati effettuati oltre 45mila interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e l'ammontare totale di spesa



per questa categoria di opere è pari a oltre 300 milioni di euro con una spesa media di circa 6,7mila euro. Per questi interventi sono state richieste detrazioni per un importo totale pari a circa 19,7 milioni di euro, cui corrisponde un beneficio fiscale medio pari a 435 euro. I beneficiari sono, nella maggior parte dei casi, di genere maschile (61%) e spendono in media più delle donne (8,7mila euro, contro i 7,3mila euro circa spesi dalle donne), di conseguenza, beneficiano di una detrazione più elevata (568 euro contro i 476 euro per le donne). Con riferimento alla classe di età, il numero maggiore di beneficiari si registra nelle classi fra 30 e 45 anni e oltre 60 anni (rispettivamente 14,7mila e 12,8mila contribuenti).

Ministero dell'Interno

I provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi nell'anno 2016 ammontano, in totale, a 61.718 di cui: 2.539 per necessità del locatore; 4.350 per finita locazione; 54.829 per morosità e altra causa. Il quadro della ripartizione territoriale del fenomeno evidenzia che i titoli esecutivi emessi nei soli capoluoghi di provincia, pari a 28.705, costituiscono il 46,5% del totale nazionale. Nel periodo in esame, le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario sono 158.720 e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario ammontano a 35.336. Il raffronto con i dati riferiti all'anno 2015 evidenzia per i provvedimenti di sfratto emessi un decremento in Italia del -5,5%. Tale decremento risulta più rilevante in Friuli Venezia Giulia (-42,9%), Puglia (-35,6%), Molise (-26,2%), Abruzzo (-21,2%) e Sicilia (-20,1%). Al contrario, un aumento si è registrato in Basilicata (+81,5%) Piemonte (+65,7%), Trentino Alto Adige (+28,5%) e Sardegna (+16,7%). Per le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario il rapporto con l'anno 2015 fa registrare un lieve incremento, a livello nazionale, del +3,1% e anche gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario mostrano un incremento del +7,9%. Dall'analisi dei dati riferiti ai provvedimenti di sfratto emessi nell'anno 2016 emerge che il maggior numero di questi si concentra in Lombardia con 11.049 provvedimenti che rappresentano il 17,9% del totale nazionale, seguita dal Lazio con 8.499 (pari al 13,8%), dal Piemonte con 6.920 (pari all'11,2%), dall'Emilia Romagna con 6.124 (pari al 9,9%), dalla Campania con 5.714 (pari al 9,3%) e dalla Toscana con 4.613, pari al 7,5% del totale. Per quanto concerne le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario la Regione che in assoluto presenta il valore più elevato nell'anno 2016 è la Lombardia con 59.486 richieste (pari al 37,5% del totale nazionale); seguono, a distanza, l'Emilia Romagna con 15.760 (9,9%), il Piemonte con 13.519 (8,5%), la Toscana con 12.109 (7,6%) e il Lazio con 11.944 (7,5%). La Regione che presenta il maggior numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario è la Lombardia con 5.343 sfratti eseguiti (pari al 15,1% del totale nazionale), seguita dal Piemonte (4.992, pari al 14,1%), dal Lazio (3.990, pari all'11,3%), dalla Toscana (3.431, pari al 9,7%), dall' Emilia Romagna con 3.407 (9,6%), dal Veneto con 2.744 (7,8%) e dalla Campania con 2.504 (7,1%). Il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti in Italia si attesta, per l'anno 2016, a uno sfratto ogni 419 famiglie, a fronte di uno sfratto ogni 395 famiglie nel 2015. Le Regioni che nell'anno in esame presentano il rapporto uno sfratto/famiglie inferiore o uguale a quello nazionale sono: Piemonte (1/291), Liguria (1/295), Lazio (1/310), Emilia Romagna (1/326), Toscana (1/356), Campania (1/378), Lombardia (1/400) e Valle d'Aosta (1/419). A livello provinciale sono ben 46 le Province che presentano il rapporto sfratto/famiglie inferiore o uguale a quello nazionale e, di queste, 7 sono Province dei grandi comuni: al primo posto si colloca Modena (uno sfratto ogni 172 famiglie), seguono Barletta-Andria-Trani (1/181), Pescara (1/219) e Imperia con uno sfratto ogni 234 famiglie. Analizzando le procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo nel periodo in esame, si nota che i provvedimenti di sfratto emessi mostrano un andamento più o meno costante dal 2005 al 2007, passando da 45.815 a 43.869; dal 2008 al 2014 si evidenzia, al contrario, una tendenza all'aumento decisamente più incisiva, (+47,8%); nell'anno 2015, invece, si registra una significativa flessione rispetto all'anno 2014 (-15,7%) e la

Il raffronto con i dati riferiti all'anno 2015 evidenzia per i provvedimenti di sfratto emessi un decremento in Italia del -5,5%



flessione si è ripetuta anche nell'anno 2016 rispetto all'anno 2015 (-5,5%). Gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario mostrano nel 2006 una sensibile diminuzione rispetto al 2005 pari a -13,2%; dal 2006 al 2014 la tendenza risulta in aumento, passando da 22.278 a 36.340 (+62%), per diminuire nuovamente nel 2015 con 32.723 sfratti eseguiti (-9,95%) e registrare un aumento nel 2016 passando a 35.336 sfratti eseguiti (+7,9%). Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario mostrano, dal 2005 al 2014 una tendenza altalenante con aumenti e diminuzioni più o meno consistenti: +27,2% nel 2008 rispetto al 2007; -16,3% nel 2009 rispetto al 2008; +11,4% nel 2011 rispetto al 2010; +14,6% nel 2014 rispetto al 2013; +2,4% nel 2015 rispetto al 2014 e +3,09% nel 2016 rispetto al 2015. Nel lungo periodo il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti in Italia mostra un significativo peggioramento, passando da uno sfratto ogni 515 famiglie nel 2005 a uno sfratto ogni 419 famiglie nel 2016. Per quanto riguarda le Province dei grandi Comuni, i provvedimenti di sfratto emessi, nel corso del 2016, nelle Province di Torino, Milano, Venezia, Verona, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania e Palermo sono stati in totale 24.547 (pari al 39,8% del totale nazionale). Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario – pari, in tali aree, a 75.873 – e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario – pari a 14.406 – costituiscono, rispettivamente, il 47,8% e il 40,8% del totale nazionale. Il raffronto con l'anno 2015 evidenzia un lieve aumento dei provvedimenti di sfratto emessi, pari al +1,9% e anche le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario. Prendendo in considerazione il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti si nota come ben 7 delle Province dei 12 grandi Comuni sopra indicati presentino una situazione peggiore di quella nazionale che si attesta a uno sfratto ogni 419 famiglie. La Provincia che denuncia la situazione più grave è Torino con uno sfratto ogni 241 famiglie, seguita da Roma (1/279), Napoli (1/306), Genova (1/331), Firenze (1/360), Verona (1/393) e Bologna con uno sfratto ogni 396 famiglie.

6. I Mutui

Banca d'Italia

**I prestiti
alle famiglie
sono cresciuti
del 2,4%
come nel mese
precedente**

In aprile 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% in marzo). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,4% come nel mese precedente e quelli alle società non finanziarie dello 0,2% (0,3% in marzo). I depositi del settore privato sono aumentati del 3,8% su base annua (4,1% in marzo); invece, la raccolta obbligazionaria è diminuita del 15,6%. Il tasso di crescita delle sofferenze è stato pari al 6,6% su base annua (7% nel mese precedente), ma quando si corregge tale tasso di crescita per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari risulta pari al 10,6% (11,2% 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 2,49% (2,54% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 7,92%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,53% (1,67% in marzo); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,18%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,06%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono rimasti stabili allo 0,4%.

Istat

Nel IV trimestre 2016 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche sono stati 108.584 (+8,1% rispetto allo stesso periodo del 2015) e la crescita tendenziale riguarda tutte le ripartizioni geografiche, con un incremento superiore alla media nazionale nel Nord-Ovest (+10,5%); più modesti gli aumenti



La crescita tendenziale più alta si registra per gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane rispetto a quelli con sede nei piccoli centri

registrati nel Nord-Est (+7,8%), nel Centro (+7,4%), al Sud (+6,2%) e nelle Isole (+4%). La crescita tendenziale più alta si registra per gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane (+10%), rispetto a quelli con sede nei piccoli centri (+6,7%). Su base congiunturale, nel IV trimestre 2016 i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca crescono dell'1,4% a livello nazionale, segnando di nuovo un andamento positivo rispetto al III trimestre (-1,4%) e maggiormente in linea con i primi due trimestri (+3% e +5,2% nel I e nel II trimestre). Rispetto al trimestre precedente nel IV la ripresa interessa soprattutto il Nord-Ovest (+3%) e il Sud (+2,3%); più contenuti gli incrementi registrati nel Nord-Est (+0,9%) e nel Centro (+0,4%), mentre è negativa la variazione rilevata nelle Isole (-2,6%). Il 2016 è un anno positivo per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: +17% la crescita sul 2015, per un totale di 400.173 convenzioni (+58.217 unità). Gli aumenti più significativi si rilevano nelle Isole (+20,3%) e nel Nord-Ovest (+18,3%); variazioni sotto la media nazionale, ma comunque molto positive, si osservano nel Centro (+16,9%), al Sud (+16,4%) e nel Nord-Est (+14,7%). Sono soprattutto gli Archivi delle città metropolitane a mostrare una ripresa delle transazioni, con una crescita rispetto all'anno precedente del 19%, a fronte di quella più contenuta registrata presso gli Archivi dei centri minori (+15,6%). La serie storica dei numeri indici dei dati grezzi tra il 2006, anno di picco positivo, e il 2016, segna una marcata flessione dei mutui, dei finanziamenti e delle altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare che ha il suo minimo storico nel 2013 (43,9). A partire dal 2014, si registrano lievi segnali di ripresa (48) che proseguono nel 2015 (59,1) e si consolidano nel 2016 (69,1). I dati destagionalizzati per trimestre contribuiscono a cogliere in maniera più adeguata l'evoluzione congiunturale dell'indicatore di crescita di queste forme di finanziamento: fissando il 2006 come anno base, è possibile osservare come gli indici trimestrali destagionalizzati siano andati progressivamente decrescendo fino a raggiungere nel III trimestre 2013 il valore di minimo (41,8); a partire dal IV trimestre 2013 gli indici delle convenzioni notarili per i mutui cominciano gradualmente a crescere, fino a raggiungere i valori più consistenti degli ultimi tre anni nel II, III e IV trimestre 2016, rispettivamente 68,1, 67,1 e 68,1.

Abi

Sulla base degli ultimi dati ufficiali relativi ad aprile 2017 si conferma la ripresa del mercato dei mutui

A fine maggio 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, pari a 1.800 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 86 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.714 miliardi di euro. Dai dati di maggio 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di un +0,8%, consolidando 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 ad aprile 2017, si conferma la ripresa del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di un +2,4% rispetto ad aprile 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). Inoltre, a maggio 2017, i tassi di interesse applicati sui prestiti alla clientela si collocano su livelli molto bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,79%, minimo storico (2,81% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese risulta pari a 1,56%, era 1,53% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si attesta al 2,12%, (2,13% ad aprile 2017, 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), ad aprile 2017 si posizionano a 77,2 miliardi di euro (valore in flessione rispetto ai 77,8 miliardi del mese precedente e più basso da maggio 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 13%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 4,42% ad aprile 2017 (era 4,89% a fine 2016 e 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 e, a maggio 2017, risulta pari a 184 punti base (186 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 (2,11 p.p. nel 2015).