

Informazioni e Tendenze Immobiliari



1. Introduzione

In questo numero

- ❖ **Introduzione**
- ❖ **Listino Ufficiale valori correnti di mercato della Città metropolitana di Roma Capitale**
 - Borsa Immobiliare di Roma
- ❖ **Proposte 1/2018 –**
 - Borsa Immobiliare di Roma
- ❖ **Le compravendite e le locazioni**
 - Istat
 - Agenzia delle Entrate
 - Eurostat
 - Banca d'Italia
 - Idealista.it
 - Astasy
- ❖ **I mutui**
 - Istat
 - Banca d'Italia
 - Abi
 - Crif

E' appena uscito il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 1/2018 che, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, presenta un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della BIR in cui analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento. In particolare, l'Osservatorio ha al suo interno una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati BIR – sugli immobili transati dagli stessi.

Questi sono i principali risultati:

Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2017 il 37,3% risulta concesso in locazione, il 62,3% è stato venduto e il rimanente 0,4% è stato ceduto in nuda proprietà e si registrano, dunque, solo lievi oscillazioni rispetto al 2016. Quanto alla tipologia degli immobili transati – venduti o concessi in locazione – per l'89,2% si è trattato di appartamenti, ville o villini, cioè il residenziale (era l'88,3% nel 2016), mentre il restante 10,8% ha riguardato il non residenziale nel suo complesso. Per quanto concerne le vendite, il 93,5% ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 92,2% l'anno precedente); il 3,1% locali commerciali, artigianali o per il terziario (dal 4,9% dell'anno precedente); l'1,6% uffici (dall'1,3%); infine, l'1,2% box e posti auto (dallo 0,7%). Quanto alle sole locazioni il 78,2% ha interessato appartamenti, ville o villini (contro l'81,9% del 2016); l'11,4% locali commerciali, artigianali o per il terziario (erano 9,3%); l'8,3% uffici (dal 7,3%) e a l'1% box/posti auto. Da un'analisi complessiva rispetto alla tipologia di immobile c'è da notare che per gli appartamenti, ville o villini le vendite hanno doppiato di oltre 30 punti percentuali le locazioni, il mercato degli uffici presenta una differenza di oltre 50 punti percentuali a favore delle locazioni, mentre per i locali commerciali, artigianali o per il terziario la differenza è di quasi 40 punti percentuali, sempre in favore delle locazioni.

In generale, le locazioni hanno avuto tempi più rapidi rispetto a quelli delle vendite: infatti, in media nel 2017, sono occorsi 152 giorni per affittare un immobile contro i 174 dell'anno precedente e 206 per le vendite, contro i 318 del 2016. Nel dettaglio, se per affittare un appartamento, villa o villino sono bastati 129 giorni, per vendere ne sono occorsi 205; analogamente, nel caso dei locali commerciali, artigianali o per il terziario sono occorsi 232 giorni per affittare e 222 per vendere, mentre nel caso degli uffici ne sono occorsi 272 per affittare e 343 per vendere. Complessivamente, sono diminuiti di gran lunga i tempi di collocamento degli immobili, rispetto all'anno precedente, segno che il mercato si sta muovendo. Dall'analisi geografica sono emerse notevoli differenze tra i vari quartieri di Roma – a seconda che si sia trattato di locazioni o vendite – e, in particolare: nel Centro storico sono occorsi 310 giorni per vendere un immobile e 167 per affittare; 183 contro 132 nei Quartieri Nord; 199 contro 137 nei Quartieri Est; 187 contro 176 nei Quartieri Sud; infine, 185 per vendere invece di 151 per locare nei Quartieri Ovest. Concludendo, se nel 2004 bastavano 100 giorni per vendere un bene, nel 2017 ne sono occorsi 206, dato che aveva raggiunto il suo massimo storico nel 2016.





2. Listino Ufficiale valori correnti di mercato della Città metropolitana di Roma Capitale

Borsa Immobiliare di Roma

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana e costituisce il riferimento istituzionale previsto dalle Camere di Commercio e dall'ordinamento sui mercati. Riporta i valori per metro quadro commerciale per tipologia e zona, sia per la compravendita che per la locazione, sul territorio di Roma Capitale e Città Metropolitana – quindi compresi tutti i Comuni. Quale strumento di presentazione delle quotazioni immobiliari il Listino Ufficiale è la sintesi del lavoro di rilevazione delle contrattazioni realmente concluse in ogni semestre, con successiva elaborazione secondo criteri e procedure definite dalla Borsa Immobiliare di Roma. Non è quindi assimilabile a meri lavori statistici, previsionali, di rendicontazione né tantomeno 'probabili', avendo invece dati e processi certi su cui lavorare, ovvero:

- rilevazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di compravendita o locazione;
- un sopralluogo effettuato da un operatore immobiliare Accreditato presso la Borsa Immobiliare di Roma (organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989, per la trasparenza e la regolazione del mercato immobiliare romano), che acquisisce notizie, documenti e situazioni correlate allo stato dell'immobile;
- l'analisi delle caratteristiche e delle condizioni che ne hanno determinato il prezzo finale, la cui estrapolazione porta alla determinazione di una quotazione immobiliare ordinaria (che prende quindi in esame il metro quadro commerciale di un immobile tipo, all'interno della zona considerata);
- una procedura di analisi delle transazioni e formazione delle quotazioni definita dal Regolamento della Borsa Immobiliare di Roma e attuata da un Comitato competente.

Comunicato stampa: <http://www.tecnoborsa.it/valori-immobiliari-roma-capitale-ii-semestre-2017>

Borsa Immobiliare di Roma

3. Proposte 1/2018

E' stato appena pubblicato il 1° numero 2018 di Proposte, il Magazine periodico della Borsa Immobiliare di Roma. In questo numero: tutte le Agenzie Accreditate alla Borsa Immobiliare di Roma; le offerte di immobili residenziali e non a Roma e altri Comuni; i principali risultati del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia del II trimestre 2017 di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate; la rubrica La Borsa informa. Insieme alla versione cartacea è disponibile la versione on-line sfogliabile, stampabile e scaricabile gratuitamente con la nuova App di Proposte <https://www.proposteimmobiliari.info/rivista/>

4. Le compravendite e le locazioni

Istat

Rispetto al 2010 nel 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-1,4% per le abitazioni nuove e 20,5% per le esistenti)

Nel IV trimestre 2017, secondo le 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 0,3% nei confronti dello stesso periodo del 2016 (-0,8% nel III trimestre). La flessione tendenziale è dovuta al calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (- 0,5%, in attenuazione da -1,3% del trimestre precedente), mentre quelli delle abitazioni nuove rallentano, registrando una variazione nulla (da +0,5% del III trimestre). Il differenziale in valore assoluto tra la



variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si conferma negativo, seppure in riduzione (-0,5%, da -1,8% del trimestre precedente). Su base congiunturale il lieve incremento dell'IPAB è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni nuove (+0,7%), mentre quelli delle abitazioni esistenti risultano stabili. In media, nel 2017 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,4% rispetto al 2016 (quando la variazione sul 2015 era stata pari a -0,8%), sintesi di un aumento dei prezzi per le abitazioni nuove (+0,1%) e di una diminuzione per quelle esistenti (-0,6%). Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2018 risulta invece pari a -0,1%. Pur trattandosi del sesto anno consecutivo di flessione dei prezzi delle abitazioni, la diminuzione del 2017 è la più contenuta dal 2012 e si è manifestata in presenza della conferma dei segnali di ripresa dei volumi di compravendita. Rispetto al 2010, nel 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-1,4% per le abitazioni nuove, -20,5% per le esistenti).

Istat

Il mercato immobiliare dell'abitativo rimane sostanzialmente stabile nelle città metropolitane e invariato nei piccoli centri

Nel III trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (172.272) rimangono sostanzialmente stabili rispetto al trimestre precedente, risultano invariate per il settore dell'abitativo e sono in aumento per quello economico (+4,3%). Le dinamiche congiunturali risultano differenziate a livello territoriale: in crescita le Isole (+2%) e il Nord-Ovest (+0,7%), per il settore dell'abitativo; il Sud (+15,8%), le Isole (+7,3%) e il Nord-Ovest (+5,4%), per l'economico; in diminuzione il Centro in entrambi i settori (rispettivamente -1% e -3,2%). Le transazioni immobiliari ad uso abitativo risultano sostanzialmente stabili su base tendenziale; la contrazione su base annua nel comparto economico (-3,4%), è attribuibile a un anomalo incremento registrato nel III trimestre 2016 (+57,9%), riconducibile alle agevolazioni fiscali introdotte dalla Legge di stabilità 2016 che hanno facilitato le transazioni di beni immobili dalle società ai soci. A livello territoriale il settore dell'abitativo cresce su base annua al Sud (+2,3%), nelle Isole (+1,8%) e nel Nord-Ovest (+0,8%), mentre è in flessione nel Nord-Est (-2,7%). La contrazione del comparto economico riguarda il Centro (-7,9%) e il Nord-Est (-6,3%) e, in modo più lieve, il Nord-Ovest (-1,2%); variazioni positive si registrano nelle Isole (+2,6%). Il mercato immobiliare dell'abitativo rimane sostanzialmente stabile nelle città metropolitane e invariato nei piccoli centri; il comparto economico, al contrario, evidenzia una diminuzione sia nelle grandi che nelle piccole città (rispettivamente -3,1% e -3,6%). Il 92,4% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo (159.097), il 7,1% quelli ad uso economico (12.275) e lo 0,5% quelli ad uso speciale e multiproprietà (900).

Istat

Dopo la fase di contrazione rilevata nel 2016 l'edilizia non residenziale continua a crescere nel III trimestre 2017 con variazioni tendenziali molto elevate

E' proseguita, nel III trimestre del 2017, la crescita congiunturale del comparto residenziale, che si stima dell'1% per il numero di abitazioni e dello 0,2% per la superficie utile abitabile, entrambi in rallentamento se si guarda all'intensa dinamica dei trimestri precedenti. La superficie in fabbricati non residenziali, dopo la flessione del II trimestre 2017 (-5%), torna a crescere in maniera rilevante nel III trimestre (+14,4%). Nel trimestre in esame il numero di abitazioni rilevato per i nuovi fabbricati aumenta, in termini tendenziali, del 16,5%. Una dinamica sostanzialmente analoga contraddistingue, nello stesso trimestre, la superficie utile abitabile (+14,6%). Dopo la fase di contrazione rilevata, in media, nel 2016, l'edilizia non residenziale continua a crescere nel III trimestre 2017, con variazioni tendenziali molto elevate (+35,7%) e in accelerazione rispetto al trimestre precedente. Nei primi tre trimestri del 2017 la stima in termini destagionalizzati del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali si attesta sempre sopra la soglia delle 12 mila unità, raggiungendo nel III trimestre il valore di 12,9 mila unità, livello massimo degli ultimi 4 anni. Simili tendenze riguardano la stima in termini destagionalizzati della superficie utile abitabile che registra, nello stesso periodo, il valore di 1,13 milioni di mq. Nel III trimestre dell'anno in esame la stima della superficie non residenziale si colloca molto al di sopra del



valore del II trimestre e, con 2,73 milioni di mq, raggiunge il livello più alto in termini destagionalizzati dal II trimestre 2012.

Agenzia delle Entrate

Il mercato nazionale delle abitazioni ha fatto registrare, nel periodo ottobre-dicembre 2017, l'undicesimo trimestre consecutivo di crescita in termini di volumi delle compravendite (NTN pari a 152.608), con un tasso tendenziale, +6,3%, nuovamente in accelerazione dopo oltre un anno di progressivo rallentamento. La serie storica NTN dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra il mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014 e, sul piano dei volumi di scambio, gli effetti della pesante contrazione del 2012 appaiono quasi del tutto riassorbiti. I dati dei volumi di compravendita con i relativi tassi tendenziali di variazione, per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi, mostrano come gli andamenti rilevati nel IV trimestre 2017 siano tutti al rialzo, passando dal +0,3% dei capoluoghi nel Centro al +12,2% di quelli al Sud. Il dato nazionale evidenzia una maggiore crescita degli acquisti di abitazioni nei comuni non capoluogo, +6,7% sul dato del IV trimestre 2016, rispetto ai capoluoghi, dove il rialzo è del 5,5%. La superficie media delle abitazioni compravendute non ha subito variazioni per quanto, osservando i dati relativi alle macroaree, si sia registrato un lieve incremento al Centro e al Sud (rispettivamente +0,5 mq e +0,4 mq) e un lieve decremento nelle altre macroaree (nelle Isole, in particolare, -1,1 mq). La fascia compresa tra 50 e 115 mq rappresenta in ogni macroarea oltre la metà del mercato residenziale: si va dal 52% delle Isole al 61,6% del Nord-Ovest, con una media nazionale del 58%. L'accelerazione del mercato residenziale si osserva anche nelle otto principali città italiane per popolazione; il tasso tendenziale aggregato, nel IV trimestre 2017, è pari a +3,4%, rialzo quasi doppio rispetto a quello del trimestre precedente. Le città più dinamiche sono in questo trimestre Firenze (+11,8%) e Milano (+9,1%), mentre in tre casi (rispettivamente Palermo, Bologna e Roma), il tasso tendenziale è negativo; in termini assoluti permane, come prevedibile, il maggior peso dei due centri principali (Roma e Milano, con un NTN rispettivamente pari a 8.404 e 6.461). In termini di superficie media delle abitazioni compravendute i dati mostrano una riduzione che interessa sei delle otto città in oggetto, fanno eccezione Roma e Milano. Per quanto riguarda gli immobili del settore terziario-commerciale che comprende per lo più uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, i volumi di compravendite relativi risultano in crescita con un tasso tendenziale (+9,2%), quasi doppio rispetto a quello registrato nel trimestre precedente (+5,2%). La crescita dei volumi interessa, nel IV trimestre 2017, tutte le macroaree nazionali; l'accelerazione registrata a livello nazionale risulta concentrata al Centro, dove il rialzo delle compravendite passa dal +7% al 10% nell'ultimo trimestre, e al Nord, in particolare nel Nord-Est che mostra una crescita del 14,9% rispetto al +1,9% del trimestre precedente. Al Sud e nelle Isole sono confermate le dinamiche del III trimestre con un tasso tendenziale, nel IV trimestre, pari rispettivamente a +9,6% e +7,1%. L'espansione del mercato immobiliare non residenziale interessa, nel IV trimestre 2017, anche il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, per quanto con un tasso tendenziale (+2,8%), assai inferiore a quello registrato nel precedente trimestre (+14,3%); in termini assoluti i volumi sono ormai tornati ai livelli del 2012. L'analisi per macroaree mostra una chiara differenziazione tra il Nord in crescita e il Sud e le Isole con volumi in calo, mentre il Centro rimane sostanzialmente stabile. Dopo il leggero calo registrato nel III trimestre torna a crescere anche il settore produttivo agricolo, che fa segnare un incremento delle compravendite pari al 10%; tale incremento risulta concentrato nel Centro e nel Nord, con un rilevante +22,3% registrato nel Nord-Est; di contro, al Sud e nelle Isole le dinamiche sono esattamente opposte a quelle registrate nel trimestre precedente presentando, nel IV trimestre 2017, tassi negativi (-2,4% e -9,4%).

Il mercato nazionale delle abitazioni ha fatto registrare a ottobre-dicembre 2017 l'undicesimo trimestre consecutivo di crescita in termini di volumi delle compravendite

Eurostat



Secondo i dati dell'ufficio europeo di statistica in Europa i prezzi delle case continuano ad aumentare e nel IV trimestre del 2017, rispetto allo stesso trimestre del 2016, l'aumento è stato del 4,2% nell'Area euro e del 4,5% nell'Unione europea a 28. A trainare il mercato continentale sono Irlanda (+11,8%), Portogallo (+10,5%) e Slovenia (+10%), mentre l'unica in campo negativo è l'Italia con il -0,38%.

Banca d'Italia

In Italia il ciclo immobiliare è ancora debole e i prezzi delle abitazioni e del comparto non residenziale sono scesi anche nel 2017

I prezzi delle abitazioni continuano a salire in quasi tutti i principali paesi europei; nel complesso dell'area si sono riportati su valori superiori a quelli registrati prima della crisi e la fase di rialzo delle quotazioni prosegue a ritmo sostenuto anche nel mercato non residenziale. Per contenere i rischi che ne derivano per la stabilità finanziaria, nuove misure macroprudenziali sono state adottate in Danimarca, Finlandia, Irlanda, Portogallo, Slovacchia e Svezia e interventi sono stati annunciati anche in Belgio; invece, in Italia il ciclo immobiliare è ancora debole. I prezzi delle abitazioni e del comparto non residenziale sono scesi anche nel 2017; la riduzione dell'ampio stock di case invendute prosegue lentamente, anche se aumenta il numero delle compravendite. Secondo le valutazioni di Banca d'Italia nel corso del 2018, pur in presenza di un rafforzamento della domanda, i prezzi delle abitazioni registreranno una ripresa debole mentre le imprese di costruzione sono interessate a espandere gli investimenti per l'anno in corso.

Banca d'Italia

Alla fine del 2016 quasi il 70% delle famiglie italiane possedeva l'abitazione di residenza e circa un quarto di esse possedeva anche altri immobili

Alla fine del 2016 quasi il 70% delle famiglie italiane possedeva l'abitazione di residenza e circa un quarto di esse possedeva anche altri immobili; solo il 2% delle famiglie possedeva immobili che non comprendevano l'abitazione principale. La quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza è rimasta sostanzialmente stabile rispetto al 2006. Il calo di 7 punti percentuali, al 52%, della quota di proprietari tra i nuclei familiari con capofamiglia fino a 45 anni è stato controbilanciato dalla forte riduzione del peso di queste famiglie sul totale, dal 37% al 27%, proseguendo la tendenza avviatasi all'inizio degli anni novanta. Secondo la valutazione delle famiglie l'abitazione di residenza, indipendentemente dal titolo di occupazione, valeva in media poco meno di 1.800 euro al metro quadrato, il 7% in meno rispetto al valore del 2014 e il 23% in meno rispetto a quello del 2006, un andamento complessivamente in linea con quello evidenziato dall'Indice dei prezzi delle abitazioni dell'Istat. Le famiglie interpellate prevedono un sostanziale assestamento dei prezzi nel corso del 2018, prefigurando in media un calo di circa un punto percentuale. Circa un quinto delle famiglie risiedeva in un'abitazione in affitto e il restante decimo l'occupava a titolo gratuito. Il canone annuo, in media poco sopra 4.000 euro e superiore di circa il 5% a quello rilevato nella precedente rilevazione, rappresentava almeno un quinto del reddito familiare per circa il 68% dei nuclei con reddito equivalente inferiore a quello mediano e per circa il 46% di quelli al di sopra.

Idealista.it

Il prezzo dei canoni di locazione ha evidenziato ancora un leggero recupero nei primi tre mesi del 2018

Secondo il rapporto sugli affitti del marketplace immobiliare il prezzo dei canoni di locazione ha evidenziato ancora un leggero recupero nei primi tre mesi del 2018, con un incremento delle richieste dello 0,7%, a 8,6 euro al metro quadro mensili. Al di là della variazione, che incide in maniera poco significativa sui canoni medi rimasti di fatto invariati da un anno a questa parte, il valore delle locazioni aumenta in 2 capoluoghi italiani su 3, a sottolineare una crescita trainata questa volta dalle regioni del sud e dai principali capoluoghi. Ci si aspetta che il trend dei prezzi rimarrà positivo anche nei mesi primaverili ed estivi, trainato dai grandi centri, mentre altrove l'andamento potrà variare in funzione delle dinamiche dei mercati locali. Inoltre, 10 regioni su 20 hanno registrato variazioni positive negli ultimi tre mesi. Gli incrementi maggiori spettano a Basilicata (8,6%), Campania (7,9%) e Molise (6,6%); le peggiori performance si registrano invece in Liguria (-2,1%), Marche (-2,2%) e Abruzzo (-3%). Il Lazio rimane la regione più cara per gli affitti, con una richiesta media che ammonta a 11,5 euro/m², seguito da Lombardia (10,8 euro/m²) e



Toscana (9,9 euro/m²); le macroaree più economiche della penisola risultano Sicilia (5,8 euro/m²), Molise (5,1 euro/m²) e Calabria (4,6 euro/m²). Le 56 province segnano prezzi superiori a 6 mesi fa, contro 28 aree dove le richieste sono calate: Ferrara (10,1%) è la provincia dove i prezzi sono cresciuti di più; rilevanti anche gli incrementi di Napoli (9,3%), Taranto (8,3%) e Udine (8,3%). All'opposto, i cali maggiori spettano a Ragusa (-8,1%), Pesaro (-5%) e Genova (-4,9%). Milano (15,2 euro/m²) continua a guidare il ranking provinciale dei prezzi, rimasti invariati rispetto a 3 mesi fa; alle sue spalle crescono Firenze (12,7 euro/m²) e Roma (12,3 euro/m²). Guardando alla parte bassa della graduatoria vi sono: Reggio Calabria (4,3 euro/m²), Caltanissetta (4 euro/m²) e, a chiudere, Enna (3,3 euro/m²). A dispetto di un andamento moderatamente positivo dei canoni di locazione a livello nazionale, il 65% dei capoluoghi monitorati chiudono il trimestre in terreno positivo e 14 città segnano incrementi superiori al 5%, fra queste: Ferrara (9,8%), Agrigento (9,4%) e Napoli (9,3%), sono le piazze dove i proprietari hanno aumentato maggiormente le loro pretese dopo i mesi invernali. All'opposto, i cali maggiori si sono registrati a Genova (-6,7%), Trapani (-7,2%) e Cosenza (-8,8%). Oltre alla già citata Napoli, i mesi invernali hanno visto l'incremento dei prezzi pressoché in tutti i grandi mercati, con gli aumenti più rilevanti a Venezia (4,8%), Bologna (4%), Firenze (2,8%), Bari (2,5%) e Cagliari (2%) e altri 5 grandi mercati sono racchiusi tra l'1,8% di Palermo e lo 0,3% di Milano. Tra i capoluoghi con la spesa d'affitto più elevata vi sono Milano, nettamente al comando con una media di 17,5 euro/m² mensili, davanti a Firenze (15,2 euro/m²) e Venezia (14,8 euro/m²), che scalza dal terzo gradino del podio la Capitale, ancorata a 13,7 euro mensili. Chiudono la graduatoria Cosenza (4,2 euro/m²), Reggio Calabria (4,1 euro/m²) ed Enna, con 3,9 euro/m².

Astasi

**Oltre 234.340
 le esecuzioni
 immobiliari
 esperite
 su base annua
 in tutta Italia
 nell'anno 2017**

Sono state oltre 234.340 le esecuzioni immobiliari esperite su base annua in tutta Italia nell'anno 2017 (per un controvalore di immobili a base d'asta pari ad € 30.263.804.288,86), con un leggero decremento rispetto al periodo precedente (anno 2016), pari al -12,4%, erano infatti 267.323 le esecuzioni dell'anno precedente. Delle 234.340 aste, oltre il 44% ricade nelle regioni del Nord Italia, anche se la loro analisi numerica per singola regione risulta frammentata e la distribuzione percentuale sostanzialmente resta allineata alla distribuzione del 2016. Restano sparse su e giù per lo Stivale le regioni che concentrano il più alto numero di esecuzioni e rappresentano lo specchio quasi preciso della densità popolativa dell'Italia completa. Sono ai primi 5 posti, con oltre il 53% del totale delle esecuzioni italiane, le 5 regioni che si rappresentano con dei dati, al loro interno, molto disomogenei; al 1° posto per numero di esecuzioni, nell'anno 2017, si conferma la Lombardia con il 19%, a seguire al 2° posto la Sicilia, seguita dal Veneto con in coda la Puglia e, al 5° posto, il Piemonte. Oltre il 70% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria residenziale ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte di casi tutte abbinate ad autorimesse e/o cantine: Solo il 4% sono negozi e uffici che, se sommati al 7% dei capannoni industriali e commerciali artigianali, opifici e laboratori artigianali, formano solo una minuscola entità di unità immobiliari ma il fatto è presto spiegato: mentre l'immaginario collettivo vede capannoni abbandonati e dismessi a ogni angolo di tangenziale o di uscita autostradale, nonché nelle zone artigianali e industriali (sorte a flotte nei micro comuni soprattutto del Nord Est), è bene ricordare che la finanza utilizzata per favorire la massa di questi tipi di edifici, a causa degli strumenti legislativi con i quali i governi intesero "dare una spinta decisiva all'economia", non era di provenienza "mutuo ipotecario" o "mutuo fondiario", ma erano operazioni principalmente finanziate con l'intervento di società di leasing che ad oggi detengono l'immobile in ri possesso e che è oggetto di vendita a libero mercato e non soggetto all'esecuzione immobiliare. Una fetta importante, il 13%, è dato dai terreni, agricoli ed edificabili, che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola sia un buon numero di terreni edificabili



che oggi non hanno più l'appeal commerciale di quando, in tempi non sospetti, l'iper-edificazione, che i Comuni consentivano per avere in cambio "oneri di Urbanizzazione", aumentava vertiginosamente i volumi edificatori anche in micro Comuni. Poco meno dell'1% di immobili in asta è rappresentata da hotel e strutture alberghiere, con una considerazione: nella maggior parte dei casi si tratta di micro strutture a conduzione familiare. Nel restante 6%, denominato altro sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione. Oltre il 91% della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita dai cosiddetti small ticket, nello specifico, crediti concessi su valori nominali dei beni posti a garanzia che non superano, nell'analisi, i € 250.000,00; in particolare: il 78% delle unità di cui sopra hanno un valore d'asta inferiore a € 139.000,00; solo il 13% della rimanenza arriva a € 250.000,00; solo il 9% eccede la soglia degli € 250.000,00 sino a € 139.000,00. Inoltre, il numero delle aggiudicazioni che hanno portato all'estinzione della procedura nell'anno 2016 è: 36.858 che sul numero di aste pubblicate nel 2016 (267.323 - fonte Report Aste 2016 e 2017) equivale al 14% del numero delle aste pubblicate. Delle 36.858 aste chiuse nel 2016 su un numero di 267.323 esecuzioni, non esiste con certezza il valore di ribasso o lo sconto medio poiché la dispersione dei 139 Tribunali italiani non consente la gestione di questo tipo di dato; tuttavia da un dato, non certificabile ma fonte di esperienza operativa, la differenza tra valore di perizia e valore di aggiudicazione si aggira, su scala nazionale, attorno al 56%.

5. I Mutui

Istat

Le convenzioni notarili per mutui diminuiscono del 3,3% rispetto al trimestre precedente

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (91.747), diminuiscono del 3,3% rispetto al trimestre precedente e del 2,4% su base annua. La flessione sia congiunturale che tendenziale interessa tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Isole; su base annua riguarda sia le città metropolitane che i piccoli centri. Nel confronto con lo stesso periodo del 2016, i primi nove mesi del 2017 segnano variazioni positive sia per le compravendite (+3%) che per i mutui (+2,9%).

Banca d'Italia

Le sofferenze sono diminuite del 10,8% su base annua

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 del 2,4% su base annua (2,7% in gennaio). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,8% (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,2% (2% in gennaio); i depositi del settore privato sono aumentati del 5,5% su base annua (come nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 19% (-16,7% nel mese precedente). Le sofferenze sono diminuite del 10,8% su base annua (erano diminuite del 9,2% in gennaio). I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,25% (2,27% in gennaio) e quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,44%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,54% (1,42% in gennaio); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,99%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,08%, mentre i tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,39%.

Banca d'Italia

I rischi per le banche derivanti dal mercato immobiliare si confermano in graduale riduzione: nel complesso del 2017 il flusso di nuovi prestiti classificati in sofferenza è sceso sia per le famiglie sia per le imprese di costruzione sia per le società immobiliari e, in base alle previsioni, nei prossimi trimestri gli indicatori di vulnerabilità continueranno a diminuire. Crescono i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, in connessione con la ripresa delle transazioni nel mercato immobiliare e le favorevoli condizioni di offerta da parte delle banche, mentre i tassi di interesse sui mutui



Crescono i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni in connessione con la ripresa delle transazioni nel mercato immobiliare e le favorevoli condizioni di offerta da parte delle banche mentre i tassi di interesse sui mutui continuano a diminuire

continuano a diminuire. Le famiglie ne traggono vantaggio anche ricontrattando le condizioni applicate ai prestiti già in essere e, nel corso del 2017, hanno rifinanziato o rinegoziato circa il 6% dei finanziamenti. La quota dei mutui a tasso fisso è salita di oltre dieci punti percentuali negli ultimi tre anni, al 37% delle consistenze, mitigando l'esposizione al rischio di futuri rialzi dei tassi di interesse. La crescita dell'indebitamento per finalità di consumo, in atto dalla fine del 2015, prosegue e l'aumento è più ampio per la componente dei prestiti per l'acquisto di beni durevoli e servizi, caratterizzati da una probabilità di insolvenza inferiore rispetto a quella di altre tipologie di finanziamenti. Inoltre, i debiti per finalità di consumo sono più diffusi tra le famiglie con redditi superiori alla mediana che nel 2016 ne detenevano circa i due terzi, oltre dieci punti percentuali in più rispetto al 2008. I bassi tassi di interesse e la crescita del reddito disponibile riducono le difficoltà di ripagare i debiti e il tasso di insolvenza è stabile attorno ai livelli minimi osservati da oltre dieci anni, sia per i finanziamenti per scopi di consumo (1,7% su base annua) sia per quelli di importo più elevato (1,2%). L'incidenza dei prestiti deteriorati sui finanziamenti in essere è diminuita all'8,7%. Le proiezioni del modello di microsimulazione della Banca d'Italia indicano che, in uno scenario coerente con le più recenti previsioni macroeconomiche, alla fine del 2018 la quota di famiglie vulnerabili e l'incidenza dei loro debiti sul totale sarebbero pari, rispettivamente, all'1,8% e all'11,4%, valori prossimi a quelli stimati per il 2017 e molto più contenuti di quelli osservati nel 2008 (3,1% e 24,2%). La vulnerabilità finanziaria rimarrebbe limitata anche nel caso di un consistente aumento dei tassi di interesse e di andamenti sfavorevoli del reddito. Nell'ipotesi in cui i tassi di interesse risultassero superiori di 100 punti base rispetto allo scenario di consenso, la quota di debito a rischio salirebbe al 12,4%. Invece, in uno scenario particolarmente avverso caratterizzato da un rialzo dei tassi di interesse di 200 punti base e da una riduzione del tasso di crescita del reddito nominale di 4 punti percentuali, l'incidenza del debito delle famiglie vulnerabili aumenterebbe al 13,4%. Le famiglie con le maggiori difficoltà negli scenari di stress sarebbero soprattutto quelle residenti nel Mezzogiorno e quelle più giovani gravate da un mutuo.

Abi

Dai dati al 31 marzo 2018 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua del +2,1%

A marzo 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.765,9 miliardi di euro, è superiore, di oltre 43,5 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.722,4 miliardi di euro. Dai dati al 31 marzo 2018 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +2,1%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (il tasso di crescita annuo risulta su valori positivi da oltre 2 anni). Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia e 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 febbraio 2018, si conferma la crescita del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,6% rispetto a febbraio 2017 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A marzo 2018, i tassi di interesse applicati ai prestiti alla clientela si collocano sui minimi storici: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,68%, minimo storico (2,69% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Al minimo storico anche il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni che è risultato pari a 1,90% (1,91% a febbraio 2018, minimo storico, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Minimo storico anche per il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese che risulta pari a 1,38% (1,54% il mese precedente, minimo storico; 5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a



febbraio 2018 si sono attestate a 54,5 miliardi di euro, un valore in diminuzione di 5 miliardi rispetto ai 59,5 miliardi del mese precedente e in forte calo, meno 32,3 miliardi, rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi); in 14 mesi si sono quindi ridotte di oltre il 37%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 34 miliardi, cioè diminuisce del 39%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 3,16% a febbraio 2018 (era 4,89% a fine 2016). A marzo 2018 il tasso di interesse medio sul totale della raccolta bancaria da clientela (somma di depositi, obbligazioni e pronti contro termine in euro a famiglie e società non finanziarie), è pari in Italia a 0,73% (0,75% il mese precedente), come effetto del tasso praticato sui depositi (conti correnti, depositi a risparmio e certificati di deposito), pari a 0,38% (0,39% a febbraio 2018); del tasso sui PCT, che si colloca a 1,52% (1,45% a febbraio 2018) e del rendimento delle obbligazioni, pari a 2,55% (2,56% a febbraio 2018). 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 marzo 2018, risulta pari a 195 punti base (194 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

Crif

Il mese di marzo vede una nuova contrazione (-8,4%), del numero di richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), da parte delle famiglie italiane, dato che porta la performance cumulata nel I trimestre dell'anno a un calo complessivo del -8,9% rispetto allo stesso periodo del 2017. Tuttavia, tale flessione è più contenuta rispetto a quanto rilevato nei tre trimestri precedenti, essendosi ormai consolidata la frenata delle surroghe, fenomeno iniziato oltre un anno fa a seguito del progressivo ridursi del bacino potenziale di mutuatari per i quali l'operazione di rottamazione del finanziamento è ancora economicamente conveniente. Alla flessione del numero di richieste si contrappone, però, una crescita dell'importo medio richiesto, che nei primi tre mesi del 2018 fa segnare un confortante +1,7%, portando il valore medio a 126.025 euro. Anche in questo caso il dato è influenzato dalla minor incidenza delle surroghe, che per natura presentano un importo medio inferiore a quello dei nuovi mutui. Nello specifico, l'importo richiesto nel mese di marzo si è attestato a 126.256 euro, leggermente al di sopra del valore rilevato nel corrispondente mese del 2017 (+0,5%). Andando ad analizzare la distribuzione delle richieste, nei primi tre mesi dell'anno si osserva uno spostamento graduale dalla classe di importo inferiore ai 75.000 euro verso quelle al di sopra dei 150.000 euro. Per quanto riguarda invece la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, nel I trimestre si registra uno slittamento verso le fasce comprese tra i 16 e i 30 anni (+3,3 punti percentuali), a cui corrisponde una parallela contrazione della classe compresa tra i 10 e i 15 anni (-3,1 punti percentuali rispetto al 2017). Le richieste di mutuo di durata inferiore ai 5 anni (tipicamente associate alle surroghe), mantengono una posizione marginale e in ulteriore riduzione di -0,8 punti percentuali rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. L'analisi prodotta da Crif sulla distribuzione per età del richiedente, infine, conferma che ancora una volta è la fascia d'età compresa fra i 35 e i 44 anni ad essere quella maggiormente rappresentata, con una quota pari al 34,5% del totale. Si osserva, però, un aumento delle richieste da parte delle fasce di età più giovani della popolazione, con quella compresa tra i 25 e i 34 anni che cresce di +1,2 punti percentuali rispetto al I trimestre 2017.

Il mese di marzo vede una nuova contrazione del numero di richieste di nuovi mutui e surroghe