

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

- ❖ **Introduzione**
- ❖ **Indagine 2017: le famiglie romane e il mercato immobiliare – Transazioni e Mutui**
 - Tecnoborsa
- ❖ **Indagine 2017: le famiglie romane e il mercato immobiliare – Sicurezza in casa**
 - Tecnoborsa
- ❖ **Listino Ufficiale valori correnti di mercato dell'area "Metropolitana di Roma Capitale"**
 - Borsa Immobiliare di Roma
- ❖ **Proposte 2/2017 – Magazine periodico**
 - Borsa Immobiliare di Roma
- ❖ **Le compravendite e le locazioni**
 - Dati Statistici Notarili
 - Agenzia delle Entrate
 - Istat
 - Eurostat
 - Idealista.it
- ❖ **I mutui**
 - Banca d'Italia
 - Dati Statistici Notarili
 - Abi
 - Bce
- ❖ **News**
 - Istat
 - Confartigianato
 - Intesa San Paolo e Centro Einaudi

1. Introduzione

Nel I semestre 2017 sono state analizzate 401.432 compravendite di immobili: di queste 300.929 hanno riguardato i fabbricati. Più della metà degli acquisti di fabbricati, pari al 56,48% (163.155 transazioni), hanno previsto la richiesta di agevolazioni prima casa con una evidente crisi del settore degli acquisti di immobili nuovi o ristrutturati. Sotto il profilo della ripartizione territoriale permane una netta differenza tra il Nord e il Sud del Paese, perché è sempre il Nord a trainare il mercato immobiliare. Comunque, il mercato delle abitazioni prosegue sul sentiero di risalita che ha caratterizzato gli ultimi 3 anni e il mercato residenziale cresce un po' di più nelle grandi città in cui il risultato migliore è stato registrato a Napoli; seguono Palermo e Torino, mentre Roma e Milano si sono allineate alla media complessiva delle metropoli; più statico il mercato nelle città di Genova e Firenze, mentre Bologna è l'unica tra le grandi città a mostrare un dato negativo.

Questa dinamica conferma la persistenza di una fase di sostanziale stabilità dei prezzi delle abitazioni, successiva al notevole calo registrato tra il 2012 e il 2016. Ciò avviene in presenza di una crescita del numero degli immobili residenziali compravenduti, ininterrotta dal II trimestre 2015 ma che si riduce di ampiezza per il IV trimestre consecutivo dopo il picco di +23,2% del I trimestre 2016.

Però, c'è da notare che, secondo gli ultimi dati diffusi dall'Eurostat, l'Italia è l'unico Paese dell'Ue dove, nel II trimestre del 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016, i prezzi delle abitazioni hanno registrato un calo; infatti, i valori delle case nel nostro Paese sono scesi dello 0,2%.

Invece, affittare casa è divenuto più conveniente dopo i mesi estivi: il grande stock di immobili presenti sul mercato contiene le richieste dei proprietari, marcando una generale tendenza negativa, in particolare al Sud Italia, mentre nelle principali città come Roma o Milano si evidenzia, un elevato dinamismo della domanda di locazione, il che determina un andamento positivo dei prezzi.

Quanto ai mutui, in agosto i prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,7%, i depositi del settore privato sono aumentati del 4,8% su base annua, mentre la raccolta obbligazionaria è diminuita del 14,7%. Le sofferenze sono diminuite del 6,5% su base annua ma, quando si corregge per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, le sofferenze risultano cresciute del 9,4%. I tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,51%. Resta la propensione a una certa prudenza e una bassa propensione al rischio del mondo bancario, visto che oltre il 70% dei mutui erogati non supera l'importo di 150.000 euro. Significativo invece appare l'aumento di oltre il 10% per i finanziamenti di importo superiore ai 500.000 euro, segnale di una timida ripresa dei grandi investimenti.

Complessivamente, per quanto riguarda le famiglie la ripresa si diffonde e dissolve qualche nuvola sull'orizzonte di lungo periodo e, per il secondo anno consecutivo, le risposte migliorano e la crisi si può dire alle spalle.



2. Indagine 2017 – Le famiglie romane e il mercato immobiliare: Transazioni e Mutui

Tecnoborsa

Dall'Indagine Tecnoborsa 2017 è emerso che a Roma nel biennio 2015-2016 il 6,3% ha acquistato un'abitazione un valore superiore alla media delle sei grandi città

Dall'Indagine Tecnoborsa è emerso che a Roma, nel biennio 2015-2016, il 6,3% ha acquistato un'abitazione, un valore superiore alla media delle sei grandi città – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – che è del 5,7%. Per quanto riguarda le vendite avvenute nel biennio 2015-2016 queste hanno riguardato prevalentemente le abitazioni principali per il 72% di coloro che hanno venduto, fenomeno superiore alla media dei Comuni con più di 500.000 abitanti (64,3%); al secondo posto, a parità di valori, si trovano coloro che hanno venduto le seconde case vacanze e quelle per investimento, entrambi al 10%; a seguire vi sono coloro che hanno ceduto le abitazioni destinate ai parenti prossimi per l'8%. Riguardo al mercato delle locazioni, si è riscontrato che l'1,8% degli intervistati romani ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato – è del 2% la media grandi città – mentre, sul lato dell'offerta, nel biennio 2015-2016 il 3,1% ha concesso in affitto un'abitazione per un lungo periodo e si tratta di valori più alti di un punto percentuale rispetto alla media. In merito ai mutui è emerso che tra coloro che hanno acquistato una casa il 65,4% ha fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore superiore alle altre città (56,8%). Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite previste per il biennio 2017-2018 il 2,5% degli intervistati a Roma avrebbe intenzione di acquistare un'abitazione, a fronte di un 1,6% di media per le grandi città. Andando a vedere il mercato delle locazioni future, l'1,8% degli intervistati residenti a Roma pensa di prendere in affitto un immobile nel biennio 2017- 2018, valore che si discosta di 0,3 punti percentuali in più rispetto alla media; invece, sul fronte dell'offerta prevista, è emerso che l'1,9% degli intervistati pensa di concedere in locazione un immobile ovvero 0,5 punti percentuali sopra la media di tutte le grandi città.

Comunicato stampa: <http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliaretransazioni-mutui>

3. Indagine 2017 – Le famiglie romane e il mercato immobiliare: Sicurezza in casa

Tecnoborsa

Nel biennio 2015-016 il 78,2% delle famiglie che vivono nella Capitale si sente molto o abbastanza sicura nella zona in cui risiede

Dall'Indagine Tecnoborsa è emerso che a Roma, nel biennio 2015-2016, il 78,2% delle famiglie che vivono nella Capitale si sente molto o abbastanza sicura nella zona in cui risiede per quanto riguarda il pericolo di intrusioni dall'esterno, valore leggermente superiore a quello medio delle famiglie che vivono nelle sei principali città italiane (76,6%). Alla domanda sull'adozione di misure di protezione per la propria casa, nel biennio 2015-2016 il 20,3% a Roma ha risposto affermativamente (è il 21,2% nelle grandi città). La motivazione principale per cui le famiglie non hanno ritenuto necessario intervenire è stata la mancanza di bisogno per l'80,6% dei romani, mentre la media per le maggiori città è dell'83,9%; al secondo posto ma con uno stacco notevolissimo ci sono i costi troppo elevati che hanno frenato il 10,3% dei romani (è il 7,7% nelle altre città); infine, tra coloro che pensano di farlo in futuro i romani sono il 9% contro l'8,4% della media. Invece, per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, solo il 14,7% ha risposto affermativamente, contro il 19,6% della media delle grandi città. Infine, alle famiglie di Roma che vivono in appartamenti condominiali è stato anche chiesto se, nel proprio condominio, fossero stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza antintrusione dello stabile ed effettivamente un 10,1% (contro il 14% di media), ha affermato che sono stati effettuati lavori rilevanti e significativi e un 16,8% (la media è del 17,5%), ha risposto di sì ma solo per piccoli interventi.

Comunicato stampa: <http://www.tecnoborsa.it/indagine-tecnoborsa-2017-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliaresicurezza-in-casa>



Borsa Immobiliare di Roma

Un approfondimento sull'andamento dei prezzi degli immobili ad uso residenziale e i tempi di vendita nei Rioni Quartieri e Zone limitrofe della Capitale

Borsa Immobiliare di Roma

Le offerte di immobili residenziali e non a Roma e altri Comuni

Dati Statistici Notarili

4. Listino Ufficiale valori correnti di mercato dell'area "Metropolitana di Roma Capitale"

E' stato appena pubblicato il 2° numero 2017 del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Valori Correnti di Mercato dell'Area "Metropolitana di Roma Capitale", le cui rilevazioni si riferiscono al 1° semestre 2017. Il Listino riporta semestralmente le quotazioni immobiliari di Roma e dell'Area "Metropolitana di Roma Capitale" e, inoltre, riporta in un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della Borsa Immobiliare di Roma i principali dati relativi al mercato di riferimento. Nella Prefazione questo numero presenta un interessante intervento su "Come si muove il mercato immobiliare dell'area metropolitana di Roma Capitale" con un approfondimento sull'andamento dei prezzi degli immobili ad uso residenziale e i tempi di vendita nei Rioni, Quartieri e Zone limitrofe della Capitale. Il cuore del Listino è naturalmente la parte che riguarda le Quotazioni vere e proprie di Quartieri, Zone e Comuni dell'Area Metropolitana di Roma Capitale e che riguardano immobili residenziali e non, terreni edificabili e terreni agricoli. Quanto alla sezione dell'Osservatorio Immobiliare Bir, oltre all'andamento dei valori minimi e massimi delle quotazioni ordinarie, all'andamento dei contratti di compravendita e alla nuda proprietà, appaiono anche i contratti di locazione stipulati nel 2016 e i principali dati dell'Indagine Bir 2017 sulle famiglie romane già citata in apertura. Comunicato stampa: <http://www.tecnoborsa.it/listino-ufficiale-bir-2-2017>

5. Proposte 2/2017 – Magazine periodico

E' stato appena pubblicato il 2° numero 2017 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: www.proposteimmobiliari.info

6. Le compravendite e le locazioni

Nel I semestre 2017 sono state analizzate 401.432 compravendite di immobili: di queste 300.929 hanno riguardato i fabbricati (destinati ad abitazione e locali pertinenziali cioè box, cantine e posti auto). Più della metà degli acquisti di fabbricati, pari al 56,48% (163.155 transazioni), hanno previsto la richiesta di agevolazioni prima casa con una netta differenza però tra l'acquisto da privati e quello da imprese con una evidente crisi del settore degli acquisti di immobili nuovi o ristrutturati. Sotto il profilo della ripartizione territoriale permane una netta differenza tra il Nord e il Sud del Paese, perché è sempre il Nord a trainare il mercato immobiliare: al Nord è stato effettuato più del 56% dei trasferimenti immobiliari (in particolare al Nord-Ovest il 34,84%, al Nord-Est il 21,59%), mentre al Centro il 17,74%, al Sud 18,15% e nelle Isole il 7,67%. Un dato positivo lo fa registrare il Friuli-Venezia Giulia con un +10,72%, la Valle d'Aosta con un +6,37%, il Trentino-Alto Adige con un +4,40%; al Centro, in controtendenza con il resto delle regioni della zona, si pone l'Umbria con un +7,91%. Anche la Lombardia e il Veneto restano in ambito positivo, rispettivamente con un +2,60% e un +0,74% e la Lombardia si conferma la regione in cui vengono scambiati più immobili con 82.561 trasferimenti, pari a 824 trasferimenti ogni 100.000 abitanti. In relazione ai fabbricati abitativi si osserva che ben il 56,48% degli stessi è acquistato usufruendo dell'agevolazione



Per quanto riguarda le donazioni rispetto al 2016 si rileva un calo generalizzato degli atti più netto nel campo immobiliare che in quello dei beni mobili

prima casa: in particolare, il 49,5% è acquistato dai privati e solo il 6,9% dalle imprese. Ad acquistare la prima casa è maggiormente la fascia di età compresa tra i 18 e 35 anni, il 39,5% dei trasferimenti in crescita del 3% rispetto al 2016. Anche nel I semestre 2017 – come nel I semestre dell'anno precedente – il 55% delle operazioni di acquisto di fabbricati, il 97% degli acquisti di terreni agricoli e l'85% di quelli edificabili rientrano sotto il prezzo di 100.000 euro. Per quanto riguarda le donazioni, rispetto al 2016 si rileva un calo generalizzato degli atti, più netto nel campo immobiliare che in quello dei beni mobili; resta confermato che queste ultime si concentrano più al Nord: sostanzialmente sono stabili quelle aventi come oggetto denaro, azioni e quote, mentre per le donazioni di azienda l'elemento di novità è costituito da una minore percentuale di donazioni aventi per oggetto la nuda proprietà (12,89% contro il 15% del 2016). Quanto alle donazioni di immobili la tipologia più donata è il fabbricato e rimangono stabili le percentuali relative alle donazioni di piena (52,34% nel 2017 e 52,24% nel 2016) e nuda proprietà (17,55% nel 2017 e 17,29% nel 2016).

Agenzia delle Entrate

Nuovo segno più per il mercato immobiliare italiano. I tassi di crescita hanno tuttavia registrato un rallentamento rispetto al I trimestre dell'anno

Nuovo segno più per il mercato immobiliare italiano. I dati del II trimestre di quest'anno mostrano, infatti, un aumento delle transazioni delle abitazioni pari al 3,8%, mentre le compravendite delle pertinenze (cantine e soffitte), crescono del 10,1%, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; +6,2% per il settore terziario e commerciale che comprende uffici e negozi, mentre il settore produttivo mostra una crescita del 4,9%. I tassi di crescita del mercato immobiliare hanno tuttavia registrato un rallentamento rispetto al I trimestre dell'anno. Il mercato delle abitazioni prosegue nel sentiero di risalita che ha caratterizzato gli ultimi 3 anni. Nel periodo tra aprile e giugno 2017 sono state scambiate 145.529 abitazioni, circa 5.000 in più rispetto al 2016, registrando però una crescita rallentata rispetto al trimestre precedente. Le compravendite di depositi pertinenziali sono state più accentuate nei Comuni minori (+11,9%), rispetto ai Comuni capoluogo (+6,9%), mentre gli scambi che hanno riguardato i box e i posti auto hanno avuto un andamento positivo (+2,7%) ma abbastanza eterogeneo, con performance molto diverse tra i capoluoghi, che hanno chiuso con segno meno, e i centri minori, in cui il mercato è stato positivo. Il mercato residenziale cresce un po' di più nelle grandi città (+4,4%) e il risultato migliore è stato registrato a Napoli, dove gli acquisti di abitazioni sono aumentati del 13,6%; seguono Palermo (+8,3%) e Torino (+5,7%), mentre Roma e Milano si sono allineate alla media complessiva delle metropoli, facendo segnare valori di poco superiori al 4% (rispettivamente +4,5% e +4,1%); più statico il mercato nelle città di Genova (+1,3%) e Firenze (+0,9%), mentre Bologna è l'unica tra le grandi città a mostrare un dato negativo (-4,3%), con poco più di 1.500 compravendite. Per quanto riguarda, invece, le pertinenze, gli andamenti delle singole città sono molto diversi: gli scambi di cantine e soffitte a Bologna hanno ravvivato il mercato della città con una crescita del 27,3%, mentre Firenze perde il 9,2%. Vario anche il trend di box e posti auto: a Napoli e Firenze il mercato è cresciuto rispettivamente del 23,1% e del 18,3%, mentre Palermo e Bologna hanno subito un calo di circa 10 punti percentuali. Per quanto riguarda il trend del non residenziale aumentano del 6,2% gli scambi del settore terziario e commerciale, trainato dal Nord-Ovest e dalle Isole, aree che segnano il recupero più elevato (rispettivamente +10,9% e +7,6%). Nelle grandi città spiccano i risultati delle compravendite di uffici, in crescita del 18%, e dei negozi, con +10,7% rispetto allo stesso trimestre del 2016. Nel settore produttivo le compravendite di capannoni e industrie crescono del 4,9% e, nonostante il tasso tendenziale sia ridimensionato, i dati del II trimestre 2017 si riavvicinano ai livelli che hanno preceduto il crollo del 2012; il rialzo del settore è sostenuto soprattutto dalla crescita degli scambi nelle aree del Centro e del Nord-Ovest, (rispettivamente +18,7% e +11,3%), mentre sono più timidi i recuperi al Nord-Est (+3,5%) e al Sud (+0,3%); in netta controtendenza le Isole, dove si è invece rilevato un pesante calo delle compravendite (-37,3%).



Istat

Su base congiunturale il rialzo dell'Ipab è dovuto all'aumento dei prezzi sia delle abitazioni nuove (+0,3%) sia delle abitazioni esistenti

Nel II trimestre 2017, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab), aumenta dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,1% nei confronti dello stesso periodo del 2016 (era -0,2% nel trimestre precedente). La lieve flessione tendenziale dell'Ipab è dovuta esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, la cui variazione torna a essere negativa (-0,3%, dopo essere risultata nulla nel trimestre precedente). I prezzi delle abitazioni nuove, invece, registrano una variazione positiva pari a +0,1%. Questa dinamica conferma la persistenza di una fase di sostanziale stabilità dei prezzi delle abitazioni, successiva al notevole calo registrato tra il 2012 e il 2016. Ciò avviene in presenza di una crescita del numero degli immobili residenziali compravenduti (+3,8% rispetto al II trimestre del 2016, in base ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ininterrotta dal II trimestre 2015 ma che si riduce di ampiezza per il IV trimestre consecutivo dopo il picco di +23,2% del I trimestre 2016. Su base congiunturale il rialzo dell'Ipab è dovuto all'aumento dei prezzi sia delle abitazioni nuove (+0,3%), sia delle abitazioni esistenti (+0,2%). In media, nel I semestre del 2017, rispetto allo stesso periodo del 2016, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,2%, sintesi di un calo dello 0,3% per quelle nuove (il cui peso sull'indice generale è di poco più di un quinto) e dello 0,2% per quelle esistenti. Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2017 risulta pari a -0,1%.

Eurostat

L'Italia è l'unico Paese dell'Ue dove i prezzi delle abitazioni hanno registrato un calo

Secondo gli ultimi dati diffusi dall'Eurostat, l'Italia è l'unico Paese dell'Ue dove, nel II trimestre del 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016, i prezzi delle abitazioni hanno registrato un calo; infatti, i valori delle case nel nostro Paese sono scesi dello 0,2% mentre sono cresciuti del 3,8% nell'Eurozona e del 4,4% nell'Unione. I maggiori incrementi si sono realizzati nella Repubblica Ceca (13,3%), Irlanda (10,6%) e Lituania (10,2%). Se si analizzano i prezzi rispetto al trimestre precedente, in Italia si registra una lieve crescita (+0,2%), mentre la media europea registra un +1,5% e quella dell'Eurozona un +1,5%. Gli aumenti maggiori si registrano in Lituania (+6,1%), Slovacchia (+56%) e Romania (+4,9%), mentre i maggiori cali si sono verificati in Ungheria (-1,5%) e Belgio (-0,7%).

Idealista.it

I canoni di locazione in Italia hanno subito una contrazione del 3,5% nel III trimestre 2017

Affittare casa è divenuto più conveniente dopo i mesi estivi, è quanto rilevano i dati del marketplace immobiliare: i canoni di locazione in Italia hanno subito una contrazione del 3,5% nel III trimestre 2017, per cui il prezzo medio ora è di 8,5 euro al m² mentre in termini annuali la variazione negativa è del -2,1%, però la maggior parte dei mercati hanno rallentato dopo i mesi estivi mentre i grandi centri segnano un andamento positivo. Come mostra la graduatoria dei prezzi il grande stock di immobili presenti sul mercato contiene le richieste dei proprietari, marcando una generale tendenza negativa, in particolare al Sud Italia; nelle principali città come Roma o Milano si evidenzia, invece, un elevato dinamismo della domanda di locazione, il che determina un andamento positivo dei prezzi. Solo 14 regioni su 20 segnano valori positivi nel III trimestre dell'anno e non è rilevabile il Trentino Alto Adige: gli incrementi maggiori del periodo spettano alla Valle d'Aosta (5%), seguita da Piemonte (2,8%) e al terzo posto a pari merito la Puglia e il Friuli Venezia Giulia (1,1%); invece, in terreno negativo spicca il drastico calo della Basilicata (-5,8%) e a pari merito Abruzzo e Lombardia (-5%). Nonostante il taglio dei prezzi accusato dalla Lombardia i canoni di locazione della regione restano tra i più alti; il prezzo più caro si registra nel Lazio con una media di 11,3 euro/m², seguito da Lombardia (10,6 euro/m²) e Valle d'Aosta (9,5 euro/m²). Dall'altro lato, i valori più economici della penisola spettano a Basilicata (5,4 euro/m²), Calabria e Molise a pari merito (4,8 euro/m²). La situazione in provincia è a macchia di leopardo, sebbene la maggior parte delle aree analizzate presentino valori negativi: recuperi a due cifre per Macerata (10,8%), Rimini (10,1%) e Caltanissetta (8,2%). Decrementi sostanziali a Catanzaro (-13%), seguita da Latina (-11,1%), infine Potenza (-9,8%). Milano (14,7



euro/m²) incrementa ulteriormente i propri valori, precedendo Roma (12,2 euro/m²) e Firenze (11,7 euro/m²). Guardando alla parte bassa del ranking si trovano, a pari merito, Caltanissetta e Avellino (4,2 euro/m²), a chiudere Enna con 3,8 euro/m². Le grandi città evidenziano recuperi, come accade per Milano, Napoli e Roma. I canoni di locazione sono aumentati a Savona (8,2%), Bari (7,7%) e Vicenza (7,4%), mentre un decremento maggiore si registra a Siena (-8%), Varese (-6,4%) e Pisa (-6,2%). Canoni più stabili per i mercati di Benevento (4%), Caserta (3,6%) e Frosinone (2,6%); tra le grandi città: Torino (2,4%), Milano (2,3%), Napoli (1,8%) e Roma (1%). In virtù degli ultimi incrementi Milano è la città più cara per chi cerca una casa in affitto, con una media di 17 euro/m² mensili; alle sue spalle Firenze (14,4 euro/m²), che precede Roma a 13,6 euro/m²; chiudono la graduatoria Cosenza e Caltanissetta entrambe con 4,2 euro/m² e, infine, Agrigento (4,3 euro/m²), il capoluogo con gli affitti più a buon mercato d'Italia.

7. I Mutui

Banca d'Italia

**I prestiti
 al settore privato
 sono cresciuti
 dell'1,1%
 su base annua**

In agosto i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,1% su base annua (1,4% in luglio). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,7% (come nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti dello 0,1% (erano cresciuti dello 0,3% in luglio). I depositi del settore privato sono aumentati del 4,8% su base annua (3,5% in luglio), mentre la raccolta obbligazionaria è diminuita del 14,7%. Le sofferenze sono diminuite del 6,5% su base annua (erano diminuite del 5,7% nel mese precedente) ma quando si corregge per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, le sofferenze risultano cresciute del 9,4% (erano aumentate del 9,7% 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 2,51% (2,45% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,65%. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,60% (1,55% in luglio); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari al 2,15%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,12%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono rimasti stabili allo 0,39%.

Dati Statistici Notarili

**il 78% dei finanziamenti
 è rappresentato
 dai nuovi finanziamenti
 ipotecari (mutui)
 mentre le surroghe
 rappresentano il 13,38%**

Si registra un aumento del 2% sui nuovi finanziamenti con garanzia ipotecaria su fabbricati, ma resta la propensione a una certa prudenza e una bassa propensione al rischio del mondo bancario, visto che oltre il 70% dei mutui erogati non supera l'importo di 150.000 euro. Significativo invece appare l'aumento di oltre il 10% per i finanziamenti di importo superiore ai 500.000 euro, segnale di una timida ripresa dei grandi investimenti. Nel I semestre aumenta anche del 9% circa l'importo erogato dalle banche per i nuovi finanziamenti. Considerando il totale delle operazioni bancarie di finanziamento, il 78% è rappresentato dai nuovi finanziamenti ipotecari (mutui), mentre le surroghe rappresentano il 13,38%. La fascia di età più finanziata è quella 18-35 e 36-45 anni, a loro sono destinati il 70% dei finanziamenti.

Abi

A fine settembre 2017 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.763,2 miliardi di euro è nettamente superiore, di quasi 44,3 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.718,9 miliardi di euro. Dai dati al 30 settembre 2017 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +1,4%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (per il settimo mese consecutivo il tasso di crescita annuo è superiore all'1%). Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati



Sulla base degli ultimi dati ufficiali si conferma la ripresa del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,6%

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 agosto 2017, si conferma la ripresa del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,6% rispetto ad agosto 2016 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A settembre 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 2,76%, nuovo minimo storico (2,78% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Con l'1,97% nuovo minimo storico anche del tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni (2,11% ad agosto 2017, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese risulta pari a 1,68%, era 1,60% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), ad agosto 2017 sono fortemente scese collocandosi a 65,3 miliardi di euro (toccando il valore più basso da marzo 2013); un valore in riduzione sia rispetto ai 66 miliardi del mese precedente sia rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi). In particolare, la riduzione è di quasi 24 miliardi rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 3,83% ad agosto 2017 (era 4,89% a fine 2016). 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 settembre 2017 risulta pari a 182 punti base (183 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).

Bce

I tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali rimarranno invariati

Nella riunione del 26 ottobre il Consiglio direttivo della Bce ha adottato le seguenti decisioni di politica monetaria: i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale rimarranno invariati rispettivamente allo 0,00%, allo 0,25% e al -0,40%. Il Consiglio direttivo continua ad attendersi che i tassi di interesse di riferimento della Bce si mantengano su livelli pari a quelli attuali per un prolungato periodo di tempo e ben oltre l'orizzonte degli acquisti netti di attività.

7. News

Istat

Su base annua gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,7% per il fabbricato residenziale

Ad agosto 2017, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento dell'1,8%; nello stesso mese gli indici di costo del settore aumentano dello 0,2% per il fabbricato residenziale. Nella media del trimestre giugno-agosto l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è diminuito dello 0,4% rispetto al trimestre precedente. Invece, su base annua ad agosto 2017 si registra una diminuzione dell'1,1% per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 22 come ad agosto 2016) e dell'1,2% per quello grezzo. Sempre su base annua gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,7% per il fabbricato residenziale. Ad agosto 2017 il contributo maggiore all'aumento tendenziale del costo di costruzione del fabbricato residenziale è da attribuire all'incremento dei costi dei materiali (+0,8 punti percentuali).

Confartigianato

Sono 2.771.000 i proprietari di immobili intenzionati a effettuare nei prossimi 12 mesi un intervento di manutenzione sulla propria abitazione. Lo rivela un'analisi di Confartigianato sull'utilizzo degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edili e il risparmio energetico. Tra ottobre 2010 e luglio 2017 le famiglie italiane hanno speso



**Tra ottobre 2010
 e luglio 2017
 le famiglie italiane
 hanno speso
 169,1 miliardi
 pari a una media
 di 24,7 miliardi l'anno
 per ristrutturare casa
 e per renderla
 più efficiente
 dal punto
 di vista energetico**

169,1 miliardi, pari a una media di 24,7 miliardi l'anno, per ristrutturare casa e per renderla più efficiente dal punto di vista energetico e la spesa rilevata nei dodici mesi tra giugno 2016 e luglio 2017 è aumentata dello 0,6% su base annua. In crescita è soprattutto la richiesta di incentivi per gli interventi di risparmio ed efficienza energetica: nel 2016 sono state presentate 408.032 domande, per un spesa complessiva di 3,4 miliardi e con un aumento del 21,5% del numero di domande rispetto al 2015. A livello nazionale il valore delle detrazioni Irpef per recupero del patrimonio edilizio e risparmio energetico è stato pari a 5,8 miliardi nel 2015. Le detrazioni più richieste sono quelle connesse agli interventi di recupero del patrimonio edilizio che ammontano a 4.703 milioni di euro e sono pari all'81,4% delle detrazioni che interessano la filiera della casa, mentre quelle per interventi di efficientamento energetico ammontano a 1.071 milioni di euro, pari al restante 18,6% delle detrazioni che interessano la filiera della casa. La classifica regionale vede in testa la Provincia autonoma di Trento per il maggiore utilizzo degli incentivi per le ristrutturazioni con un'incidenza dell'1,37% dell'ammontare delle detrazioni sul reddito complessivo regionale; seguono la Provincia autonoma di Bolzano (1,07%) e, al terzo posto, la Valle d'Aosta (1,06%); fanalino di coda la Calabria, con un'incidenza dello 0,30% delle detrazioni sul reddito regionale. Gli incentivi per le ristrutturazioni sono fondamentali per contribuire ad attenuare le difficoltà delle imprese dell'edilizia. Infatti, secondo l'analisi di Confartigianato, il settore delle costruzioni, nel quale operano 505.433 imprese artigiane pari al 60,2% delle aziende del settore, stenta a manifestare segni di ripresa. La produzione del settore nei primi sette mesi dell'anno ha registrato un calo dello 0,4% e nel II trimestre di quest'anno l'occupazione è diminuita del 2,1%. Sul fronte dell'impatto ambientale dallo studio emerge che gli interventi sostenuti dall'ecobonus hanno prodotto un effetto positivo: dal 2007 al 2016 hanno permesso un risparmio di energia di 12.886 Gwh e il maggiore risparmio deriva dalla coibentazione di superfici opache e sostituzione di infissi (49,1%) e dall'impiego di impianti di riscaldamento efficienti (39,8%).

**Intesa San Paolo e
 Centro Einaudi**

**Ci sono più
 risparmiatori
 e più risparmi**

Per quanto riguarda le famiglie la ripresa si diffonde e dissolve qualche nuvola sull'orizzonte di lungo periodo e, per il secondo anno consecutivo, le risposte migliorano e la crisi si può dire alle spalle. A differenza del 2016 con la nuova edizione la ripresa tocca tutte le classi di reddito intervistate: quelle più basse, il ceto medio e le famiglie con un reddito superiore. Ci sono più risparmiatori e più risparmi: le famiglie in grado di risparmiare crescono dal 40% al 43,4% e si risparmia per far fronte alle incertezze; il risparmio per i figli equivale a quello per la casa e il risparmio precauzionale è particolarmente presente nella fascia di età più giovane, probabilmente riconducibile a una persistente incertezza sul futuro. Il risparmio per la casa (ristrutturazione o acquisto), dopo aver perso nel 2015 e nel 2016, torna quest'anno a superare il 16% ed è particolarmente diffuso nelle fasce d'età fra 35 e 54 anni. Nel 2016 ne ha comprata una il 5% degli intervistati. Inoltre, il 77,6% delle famiglie intervistate vive in un'abitazione di proprietà e il valore medio, per famiglia, del patrimonio immobiliare, auto-stimato al netto dei mutui in corso, approssima i 217 mila euro e corrisponde a una ricchezza immobiliare complessiva pari a circa 3 volte e mezzo il Pil, circa il doppio della ricchezza mobiliare. Se la ricchezza immobiliare media familiare fosse convertita in rendita, a 65 anni si otterrebbe un tasso di sostituzione del reddito di circa il 49% ma solo il 18,5% del campione sarebbe disposto a vendere la casa per vivere meglio (attraverso un prestito ipotecario vitalizio), anche se il 35,5% lo farebbe "in caso di estrema necessità". Le ragioni sono semplici e comprensibili: un immobile è percepito dai risparmiatori non solo come un investimento sicuro ma anche come un investimento che fa risparmiare l'affitto e come un mezzo per trasferire un'eredità, di qui le resistenze a liquidarlo. Dal gennaio 2016 circa il 5% degli intervistati ha comprato un'abitazione e, tra i 45-54enni, il 6,3% ha fatto un acquisto e l'1,2% ha scelto un immobile da



investimento. Trasformando le intenzioni di acquisto di case in valori assoluti si trova che potrebbero essere richieste al mercato circa 1,5 milioni di case, tanto da triplicare le transazioni di edilizia residenziale del 2016, che sono state poco più di 500 mila. Dunque, la casa è tornata, anche per gli interessi a zero, un possibile bene di investimento.