



TEMPOREPORT

L'Osservatorio immobiliare 2016 - 2017



un progetto a cura di

TEMPO
QUALITY 

CHI È TEMPOCASA

La storia di Tempocasa comincia esattamente trent'anni fa quando, nel maggio 1988, i tre soci fondatori Mileto Ferrà, Flavio Ferrari e Nicola Canino si siedono intorno a un tavolo e firmano l'atto di nascita dell'azienda.

Oggi, con tre decenni di importante esperienza sulle spalle, il Gruppo è leader a tutti gli effetti nel settore dell'intermediazione immobiliare. In Italia conta più di 320 agenzie, a cui si aggiungono i tanti punti vendita nel resto del mondo: si parte da Spagna e Portogallo, si passa da Londra, Lussemburgo e Miami e si punta, nell'immediato futuro, a Svizzera, Francia e Germania. Con un unico, e decisivo, obiettivo: raddoppiare la rete biancoverde. Tanto che, entro la fine del 2018, gli uffici toccheranno già quota 380. Ma di chi parliamo quando facciamo il nome di Tempocasa? Siamo una

holding che comprende, oltre al franchisor, una serie di società dedicate allo sviluppo e all'erogazione di servizi specifici e complementari all'intermediazione della casa. Chi varca la porta della nostra impresa ha la possibilità di essere seguito passo dopo passo anche per i finanziamenti, le polizze assicurative, le consulenze tecnico-legali e la comunicazione. Attenti alle esigenze dei clienti e ai cambiamenti del mercato, non ci fermiamo mai e siamo in costante evoluzione, per migliorarci giorno dopo giorno.

I NOSTRI CONTATTI

Tempocasa Spa
Via Carolina Romani, 2 - 20091 Bresso (Milano)
Tel. 02 6102979 - www.tempocasa.it



La sede centrale di Tempocasa Spa, a Bresso

PERCHÉ PUBBLICARE L'OSSERVATORIO?

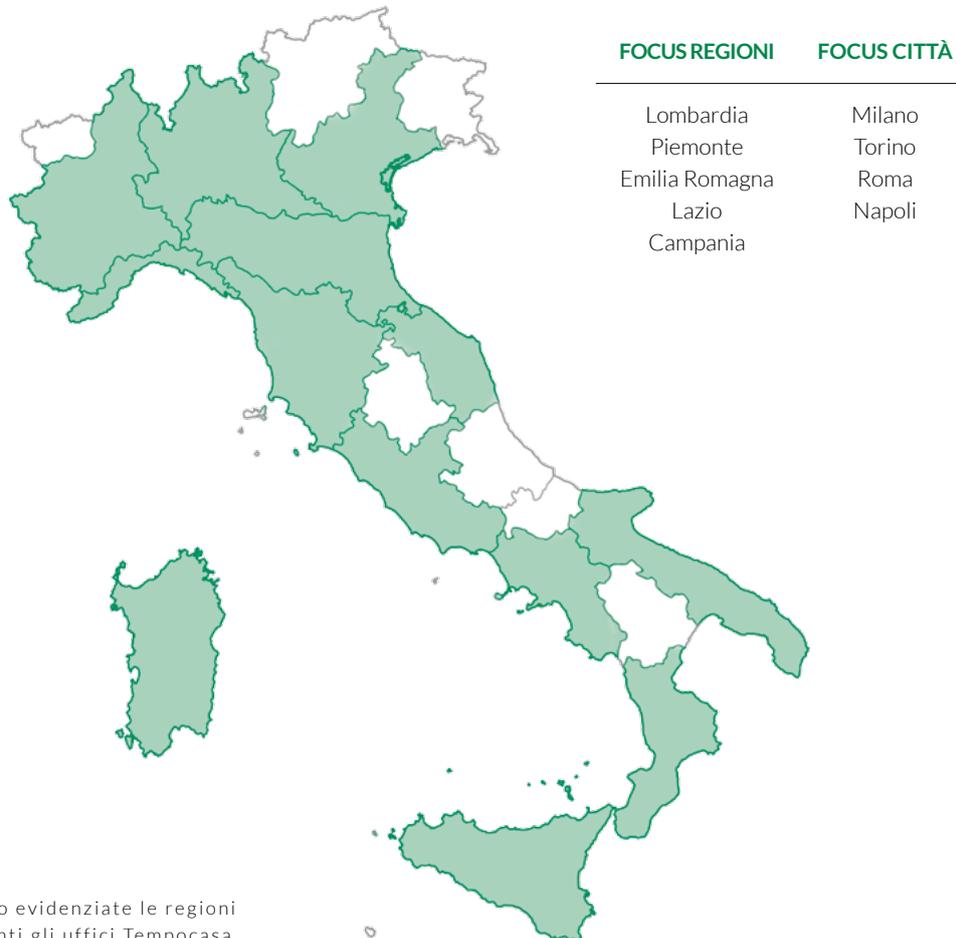
Nel trentesimo anniversario della fondazione, la nostra azienda ha scelto di farsi e di fare ai suoi affiliati un regalo speciale: pubblicare per la prima volta TempoReport, l'Osservatorio immobiliare targato Tempocasa. Perché? La risposta è semplice e complessa al tempo stesso. Da un lato il Gruppo, forte della sua esperienza e con oltre 350 punti vendita nel mondo, occupa una posizione privilegiata rispetto al mercato nazionale immobiliare, che gli permette di monitorarne l'intero andamento. Dall'altro, proprio in relazione a questo, la società si è dotata di un Centro Studi che, elaborando i dati italiani, ha la possibilità di scattare una fotografia puntuale del settore. Dall'unione di questi due elementi è nata la volontà di dare vita a TempoReport. La pubblicazione, in una ventina di pagine, vuole immortalare uno spaccato

del mercato che sia d'aiuto agli addetti ai lavori ma anche ai potenziali e agli attuali clienti delle nostre agenzie, per comprendere meglio i meccanismi del complesso mondo della compravendita. Il documento focalizza l'attenzione su Nord, Centro e Sud Italia in relazione al 2016 e al 2017. Nello specifico si sofferma su Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna, Lazio e Campania, con un focus mirato sui capoluoghi più rappresentativi, ossia Milano, Torino, Roma e Napoli, che tradizionalmente incarnano l'avanguardia immobiliare del Paese.

Buona lettura!

I SOCI FONDATORI
E I MANAGER TEMPOCASA

LE AGENZIE TEMPOCASA IN ITALIA



Nella cartina sono evidenziate le regioni in cui sono presenti gli uffici Tempocasa

PER IL MERCATO ITALIANO LA CRISI È FINALMENTE ESAURITA

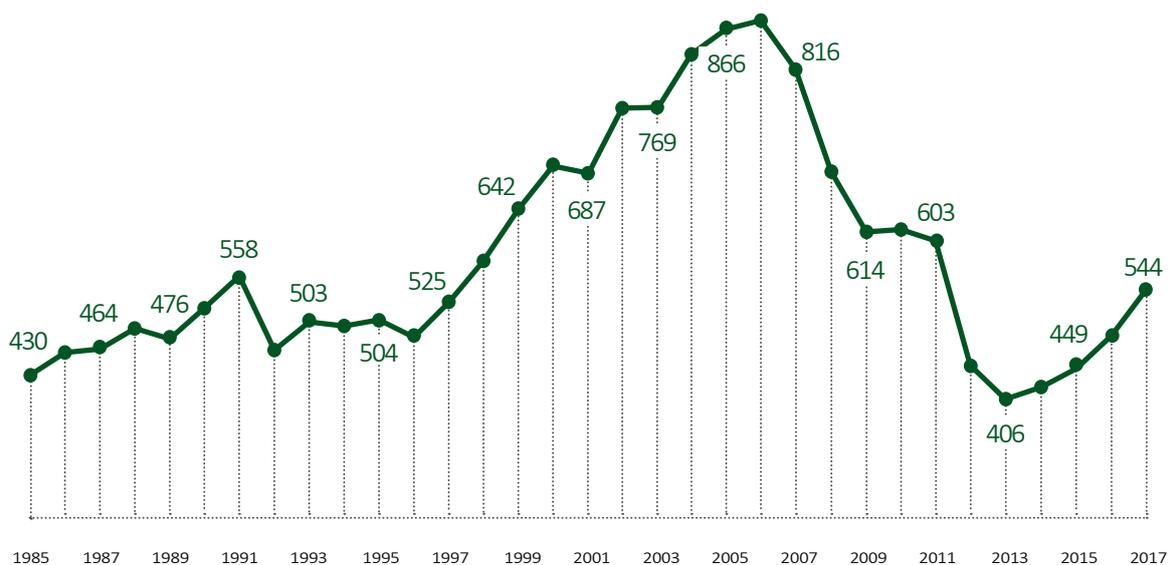
Quando si parla di mercato immobiliare italiano, facendo riferimento al biennio 2016 - 2017, bisogna partire subito da una macro-considerazione: a livello nazionale il settore delle compravendite ha registrato un bilancio positivo per entrambi gli anni.

Nel mercato delle proprietà i contratti stipulati hanno infatti siglato un'impennata del 18,8% nel 2016, rafforzando la crescita maturata nel biennio precedente (del +3,5% nel 2014 e del +5,9% nel 2015). Se nel 2016 le abitazioni vendute sono state poco meno di 530.000 (528.865 per l'esattezza), a consuntivo 2017 si stima invece che le compravendite in Italia si siano attestate poco al di sotto delle 545.000, con un tasso di variazione annuale intorno al 3% (*l'Osservatorio è stato stampato nei primi giorni di febbraio 2018, in attesa dei dati definitivi da parte dell'Agenzia delle Entrate, ndr*). Un numero che conferma appunto la consolidata crescita registrata nei due anni precedenti, quando si è innescata una svolta positiva dopo una lunga fase riflessiva del ciclo

delle compravendite. Un trend significativo, insomma, trainato in particolare dalla diminuzione dei prezzi e dalla maggiore accessibilità dei mutui.

Oggi per il 2018 e il 2019 i motivi per essere ottimisti ci sono e soprattutto sono validi. In particolare se si considera che, in questo rinnovato interesse per l'acquisto di un immobile, uno dei dati maggiormente di rilievo è quello per cui continua a essere evidente la "voglia di casa" degli italiani: il desiderio di comprare un immobile residenziale rispecchia infatti una necessità familiare, e un bisogno personale e diretto, piuttosto che un investimento. E in questo preciso contesto nel 2016 il mercato immobiliare italiano si è caratterizzato per il perfezionamento di oltre 2,3 milioni di contratti di acquisto e di locazione, sottoscritti da imprese e famiglie. Il soggetto economico più dinamico? In termini numerici proprio la famiglia: il numero di contratti firmati da nuclei familiari è stato pari a 1,9 milioni (con un'incidenza dell'82% sul totale).

IL TREND DELLE COMPRAVENDITE NEL BEL PAESE



L'andamento del mercato immobiliare residenziale in Italia negli ultimi trentatré anni

COME SI LEGGE TEMPOREPORT? ECCO GLI INDICATORI

Il monitoraggio quotidiano dei dati del mercato immobiliare, raccolti dalle agenzie Tempocasa dislocate sul territorio nazionale (283 nel 2016 e 322 nel 2017), si basa su una serie di indicatori generali e altrettanti parametri specifici (riferiti ai mutui), che rappresentano la chiave di lettura del settore. Scopriamo quali sono.

GLI INDICATORI GENERALI



DOMANDA

il numero di richieste di immobili



OFFERTA

il numero di immobili sul mercato



GOAL

il numero di abitazioni vendute

GLI INDICATORI SPECIFICI



IMPORTO

il totale in euro dei mutui erogati



MUTUI

il numero di mutui erogati



PERCENTUALE

l'erogato medio per pezzo

LE CIFRE DEL SITO WEB TEMPOCASA

Accanto agli indicatori generali e specifici con cui leggere i dati del mercato immobiliare, un altro punto di forza di TempoReport sono i numeri registrati dal sito web **www.tempocasa.it**.

Ecco i dati più significativi.

IL BIENNIO 2016 - 2017 IN RETE



COMPRAVENDITE: IL SETTORE CONTINUA A CRESCERE

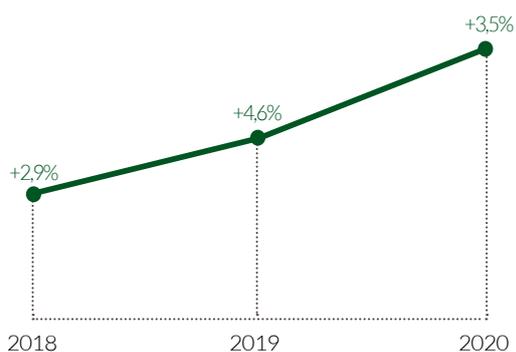
Nel biennio 2016 - 2017 il mercato immobiliare ha registrato segno positivo (come anticipato a pagina 4, ndr) e le variabili che ne hanno influenzato l'andamento a crescere sono state molteplici: dal livello di inazione generale al prezzo al metro quadrato delle case, passando per la ripresa economica in atto e la rinnovata concessione di mutui da parte delle banche. Queste condizioni, come detto, hanno permesso un incremento dei contratti stipulati nel 2016 e hanno traghettato la crescita anche nel 2017. Ma c'è di più: le favorevoli condizioni del contesto economico generale consentiranno il protrarsi della ripresa delle compravendite anche nel corso del prossimo triennio, pur con un'intensità più contenuta rispetto al recente passato. Negli ultimi tre anni una parte rilevante di fabbisogno compresso è riuscita ad accedere al mercato della casa, favorendo un ampliamento dell'attività transattiva. Per tali ragioni nel 2018 si ipotizzano 560.000 compravendite (+2,9%) che saliranno a 586.000 nel 2019 (+4,6%) e a 606.000 nel 2020 (+3,5%).

Tornando al 2017, nell'anno appena concluso l'affluenza di capitali internazionali ha rappresentato il 74% del volume totale contro il 24% del 2012, punto minimo assoluto per gli investimenti. In termini di provenienza il 49% degli investimenti è arrivato da Paesi europei, il 26% è stato italiano e la restante parte è stata ripartita tra Asia e America. Sempre nel 2017 è aumentata anche la quota riservata al residenziale classico, un comparto che negli ultimi dodici mesi ha rilevato una crescita del 27% per un volume di 1,9 miliardi di euro. Il motivo? I valori immobiliari

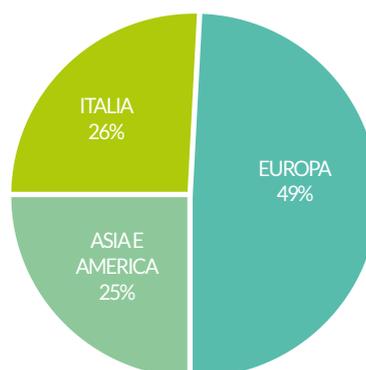
sono tendenti alla stabilizzazione e i tassi di interesse sono più bassi. A conferma di queste premesse si riscontra anche una notevole riduzione dei tempi medi di vendita. Per le abitazioni il fenomeno è iniziato fievolmente nel 2014, quando sono maturate le condizioni per un cambiamento della congiuntura. Da quel momento la contrazione si è intensificata in maniera progressiva, anche se non in modo da consentire del tutto il recupero delle posizioni pre-crisi.

Per il biennio 2016 - 2017 i dati raccolti da Tempocasa - e riportati nelle pagine di TempoReport - sono lo specchio della situazione italiana. Nel 2016 per il Gruppo biancoverde i numeri sono stati sorprendenti: le richieste di immobili (solo per l'acquisto) hanno toccato quota 92.998, con una media nazionale di 29,87 nuove domande al mese per agenzia. Il picco si è registrato a febbraio, con la bellezza di 9.611 richieste. Nel 2017 invece queste ultime sono state 118.293, con una media tricolore di 33,71 e un picco a ottobre pari a 13.594 domande. D'altro canto, aumentando la percentuale di ricerca delle case, anche l'offerta ha subito un incremento. Nel 2016 gli annunci inseriti dalle nostre agenzie per abitazioni sul mercato sono stati 20.280, mentre nel 2017 23.814. Infine i goal messi in porta dalla rete (ossia le abitazioni vendute) sono stati 7.102 nel 2016 e 7.542 nel 2017. Per il buon esito di una compravendita queste cifre testimoniano l'importanza di affidarsi a una realtà professionista del settore come Tempocasa, che con la sua solida esperienza trentennale garantisce allo stesso tempo una riduzione drastica dei tempi di vendita di un immobile.

2018 - 2020: LE PREVISIONI



I PAESI INVESTITORI



TRA TUTTI GLI INVESTIMENTI POSSIBILI LA CASA RIMANE L'UNICA CERTEZZA

Oggi comprare casa conviene?

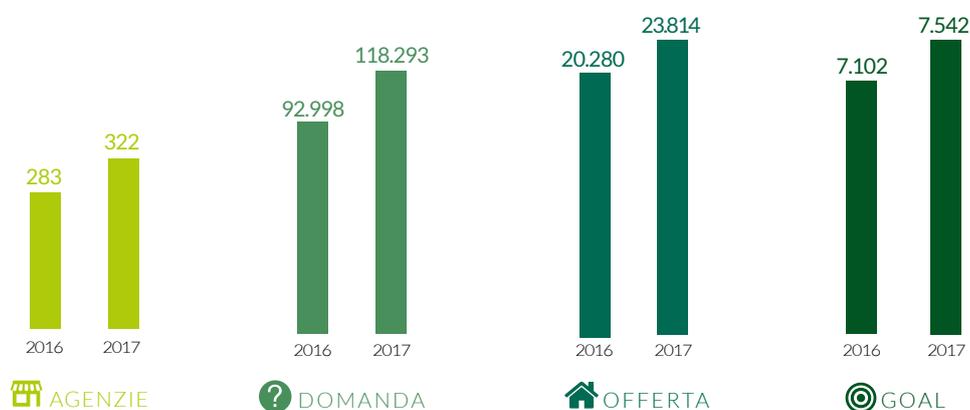
È di sicuro una domanda da un milione di euro quella che migliaia di italiani si pongono ogni giorno, di fronte alla possibilità di acquistare un'abitazione. Una domanda a cui Tempocasa risponde "sì", con decisione e sicurezza. Perché? A spiegarcelo è il nostro top manager Marcello Tiepido, capitano della rete di uffici piemontesi. "Grazie a uno scenario di interessi molto bassi e a mutui più facili da ottenere, nel corso del 2017 gli italiani hanno continuato a cambiare casa. Il 2016 si era chiuso con un bilancio positivo, registrando un incremento delle compravendite di poco meno del 19%. Nel 2016 queste ultime erano state 528.865, mentre nel 2017 siamo arrivati a circa 544.000, con un aumento che si aggira intorno al 3%", sottolinea Tiepido.

Anche sul fronte dei prezzi poi i numeri parlano quasi da soli: dal 2007 a oggi si è registrato un calo del valore degli immobili di circa il 35-40%.

"La richiesta dinamica e un'offerta che inizia a diminuire, soprattutto per quanto riguarda gli immobili di qualità, hanno determinato una riduzione dei tempi di vendita e un minore margine di trattativa. Il 2016 era stato archiviato con quotazioni lievemente in calo anche se in alcune delle grandi città, come ad esempio Milano, Roma e Torino, i prezzi si sono stazionati nell'arco del 2017. In alcuni casi si è raggiunto addirittura un incremento dell'1-2%", aggiunge.

La conclusione è quindi piuttosto immediata da tirare: "Alla domanda iniziale rispondo fermamente 'sì': la casa rimane l'unica certezza nello scenario di tutti gli investimenti possibili".

2016 - 2017: I DATI NAZIONALI TEMPOCASA



	PICCO DI DOMANDE
2016	FEBBRAIO - 9.611
2017	OTTOBRE - 13.594

	MEDIA DELLE DOMANDE
2016	29,87
2017	33,71

IL MONDO DEI MUTUI: LA RICHIESTA E LA POSSIBILITÀ DI ACQUISTO AUMENTANO

LO SCENARIO ITALIANO

Nonostante la situazione attuale appaia decisamente migliorata rispetto agli anni più pesanti della crisi, le prospettive dell'economia italiana restano un po' più deboli in confronto agli altri Paesi europei.

L'uscita dal tunnel della recessione non è rapida e si sviluppa con tempi e modalità diverse sia per aree territoriali che per tipologie familiari. I risultati degli studi di settore dicono che l'eredità della crisi è più pesante per chi è finanziariamente vulnerabile.

I riflessi e le conseguenze di questa situazione generale nel mercato immobiliare, e nello specifico rispetto all'erogazione dei mutui, sono intuibili. Per certi versi l'andamento dei mutui evidenzia la situazione macroeconomica del nostro Paese. La concessione dei prestiti per l'acquisto di una casa rivela il grado di apertura del credito da parte del sistema bancario. Ecco quindi che le famiglie che ricorrono al credito sono quelle più fragili dal punto di vista economico. E non è una casualità che la quota di acquisto di abitazioni con l'utilizzo del mutuo sia notevolmente cresciuta nel corso degli ultimi anni. Infatti il numero di famiglie che di recente ha scelto la possibilità di alleggerire il peso della propria posizione debitoria, sfruttando condizioni che potrebbero inasprirsi, è rilevante.

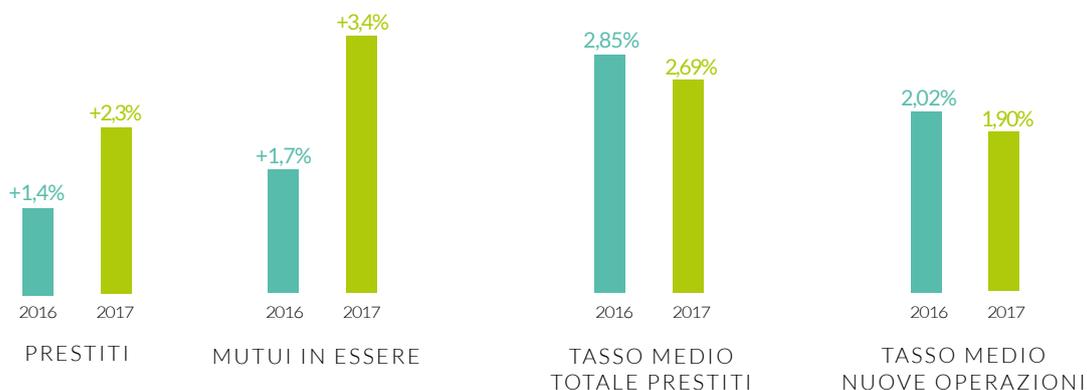
Dal rapporto pubblicato a gennaio 2018 dall'Abi (Associazione bancaria italiana) emerge che, alla fine del 2017, l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati da banche operanti in Italia è stato pari a 1.785,9 miliardi

di euro (a fine 2016 si era fermato a 1.807,7 miliardi). Più nel dettaglio se a dicembre 2016 i prestiti a famiglie e imprese erano in crescita su base annua dell'1,4%, dodici mesi dopo lo sono stati del 2,3%. Una cifra, questa, che si inserisce a pieno titolo nella positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (il tasso di crescita annuo registra valori positivi ormai da 23 mesi) e che arriva da una stima di Abi basata sui dati pubblicati da Banca Italia proprio sui finanziamenti a famiglie e imprese.

Più in generale nel 2016 il mercato dei mutui si è ripreso e ha continuato a crescere nel 2017 (i dati ufficiali di Abi si fermano a novembre 2017, ndr). L'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie ha segno positivo, con un incremento del 3,4% rispetto a novembre 2016 (nel 2016 era salito dell'1,7% in rapporto al 2015).

Quanto ai tassi di interesse sui prestiti alla clientela, continuano a ridursi e si attestano a livelli molto bassi: nel dicembre di due anni fa il tasso medio sul totale dei prestiti era stato del 2,85%, a dicembre dello scorso anno del 2,69% (minimo storico). Dall'altra parte il tasso medio sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni si era fermato al 2,02% nel 2016 ed è poi sceso all'1,90% nel 2017. Inoltre sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono stati mutui a tasso fisso. Tanto che alle attuali condizioni di mercato resta prevalente appunto la stipula di mutui a tasso fisso, che a fine ottobre 2017 si è posizionata al 68,7%. A conferma dell'accresciuta disponibilità del sistema bancario da circa due

L'EROGAZIONE DEI MUTUI IN ITALIA



anni a questa parte, è evidente l'ulteriore riduzione della quota di richieste di finanziamento respinte.

LO SCENARIO NELLA ZONA EURO

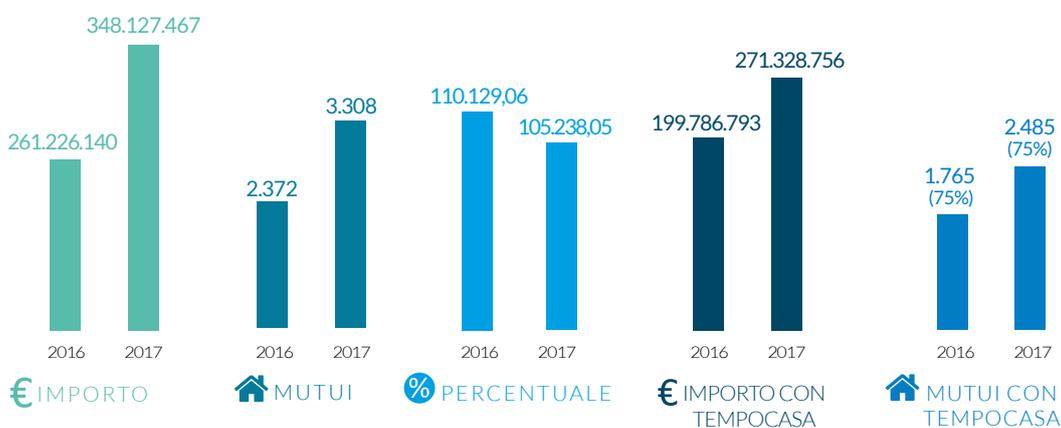
Nel primo trimestre 2017 nella Zona Euro i criteri di selezione del credito concesso alle famiglie per l'acquisto di abitazioni hanno registrato un allentamento deciso, in linea con le aspettative delle banche nel trimestre precedente. Una distensione dei parametri di concessione del credito per i mutui alle famiglie si è verificata in particolare in Italia, Germania e Paesi Bassi, mentre in Francia e Spagna le condizioni sono rimaste immutate. L'elemento che ha avuto un impatto generalizzato sulle condizioni del credito nei maggiori Paesi dell'Area Euro, con l'eccezione della Germania, è rappresentato dalla pressione competitiva tra gli istituti bancari, mentre gli altri fattori hanno avuto impatti locali e meno omogenei tra i vari Paesi. Per il 2017 le attese delle banche hanno confermato un mantenimento degli standard precedenti.

Sempre nell'Area Euro, sul fronte della domanda le richieste di mutui da parte delle famiglie hanno continuato a crescere, in linea con le aspettative. I fattori che hanno avuto un impatto positivo sulla domanda sono riconducibili al livello generale dei tassi di interesse, alle favorevoli prospettive del mercato immobiliare e, in misura minore, alla fiducia dei consumatori e alle opzioni di rifinanziamento del debito. Il 2017 ha confermato l'ulteriore crescita della domanda.

I DATI PIÙ MUTUI CASA

Sul fronte mutui i dati raccolti per la pubblicazione di TempoReport arrivano direttamente da Più Mutui Casa Spa, la società di mediazione creditizia del Gruppo Tempocasa, regolarmente iscritta nell'Elenco degli agenti e dei mediatori, tenuto dall'Oam, al n. M 65. Con un'esperienza pluriennale nel settore, l'azienda sviluppa il suo core business in particolare mettendo in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. I dati Pmc riportati nei grafici qui sotto (e riferiti al 2016 e al 2017) sottolineano l'importanza fondamentale per ogni tipologia di acquirente di affidarsi a professionisti del settore della mediazione creditizia per la stipula dell'atto di mutuo. Cifre alla mano, nel 2016 la società ha erogato nel complesso 2.372 mutui per un importo totale di 261.226.140 euro. Nel 2017 invece il numero di pezzi erogati è cresciuto fino ad arrivare a 3.308, per un totale di 348.127.467 euro. "Il 2017 è stato un anno decisamente positivo. Abbiamo totalizzato all'incirca 350 milioni di euro erogati, con un incremento del 35% rispetto al 2016 e in un mercato in crescita del 9%. Il risultato è a dir poco significativo ed è stato possibile grazie allo sviluppo della rete Tempocasa e all'inserimento di nuove risorse da parte nostra. Oggi contiamo circa 140 collaboratori, ma stiamo lavorando per raddoppiare la rete", commenta soddisfatto il presidente Carlo Chidini.

2016 - 2017: I DATI NAZIONALI PIÙ MUTUI CASA





FOCUS REGIONI: LOMBARDIA "IL MERCATO IMMOBILIARE È RIPARTITO"

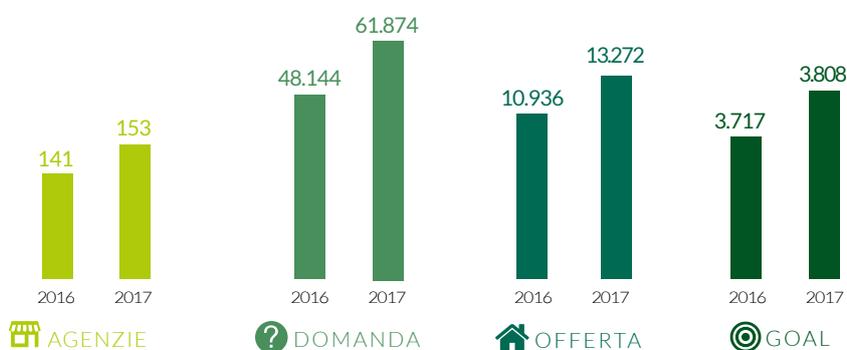
L'ANALISI DEL TOP MANAGER VALERIO VACCA

Se i numeri del mercato immobiliare Tempocasa parlano chiaro per il 2016 e il 2017, non sono da meno quelli della rete riferiti alla Lombardia. La regione fa da traino al resto dell'Italia ed è una delle zone più forti per il Gruppo. Con all'attivo 153 agenzie, ha registrato cifre positive nell'ultimo biennio. Tra tutti i dati (riportati nelle tabelle qui sotto) spiccano le oltre 48.000 richieste del 2016 (con una media di 34,72 al mese) e le 3.808 abitazioni vendute lo scorso anno.

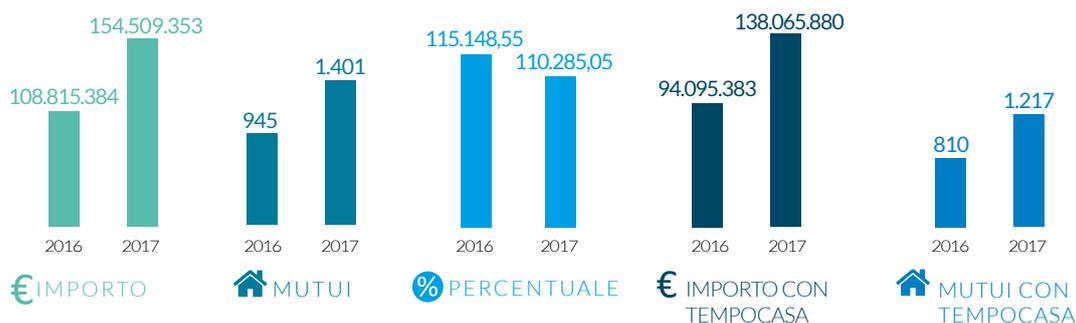
A dare una lettura più generale dell'andamento in Lombardia è il top manager Valerio Vacca: "Ogni mercato attraversa dei cicli e quello lombardo non è da meno. Se è vero che l'intero settore immobiliare viene influenzato in misura massiccia da quello delle grandi città, nel 2017 si sono registrate a Milano compravendite a prezzi molto vicini a quelli degli anni d'oro (2002-2006). Questo fa ben sperare in una ripresa ge-

nerale", commenta. "Negli ultimi dodici mesi parecchi investitori stanno guardando al mercato italiano con occhi diversi rispetto ai precedenti sette anni, manifestando l'intenzione di tornare ad acquistare immobili partendo proprio da Milano. Dal mio punto di vista il mercato meneghino è definitivamente ripartito grazie alla volontà delle banche di ricominciare a erogare mutui", prosegue. Nel primo trimestre 2017 le compravendite sono aumentate e, anche se si è registrato un -1,7% nel secondo trimestre, la fiducia appunto degli istituti bancari sta già trasmettendo in maniera chiara la ripresa. "L'effetto onda farà ripartire il settore prima nelle province più vicine e poi in tutta la Lombardia. Bisogna però segnalare che il cliente di oggi è molto più preparato ed esigente rispetto a quello degli anni d'oro e quindi c'è differenza, sia di prezzo che di 'vita' sul mercato, tra il ristrutturato-nuovo e l'usato da ristrutturare", conclude.

I NUMERI DI TEMPOCASA IN LOMBARDIA



I NUMERI DI PMC IN LOMBARDIA





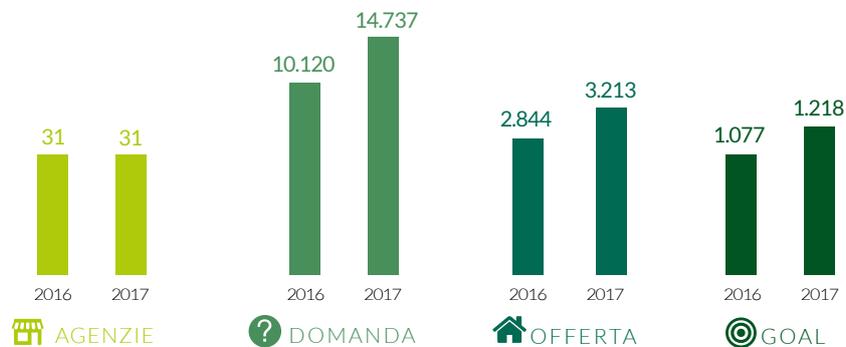
FOCUS REGIONI: PIEMONTE "IL RISVEGLIO DELLE TRANSAZIONI"

IL TOP MANAGER MARCELLO TIEPIDO COMMENTA

Accanto alla Lombardia, una delle regioni che più spicca all'interno del Gruppo Tempocasa è il Piemonte. Con all'attivo 31 punti vendita (a cui se ne aggiungono due nella vicina Liguria), ha totalizzato ottimi numeri per quanto riguarda il settore delle richieste: nel 2016 le domande da parte di chi cercava casa sono state 10.120 (con una media mensile di 29,68), nel 2017 addirittura 14.737, con una media invece di 39,89. Di pari passo sono andate le offerte sul mercato: poco meno di 2.900 nella prima metà dell'ultimo biennio e 3.213 nei dodici mesi successivi. Per finire non si può non sottolineare la cifra di immobili venduti, ossia i goal totalizzati dai nostri uffici: nel 2016 sono stati 1.077, mentre nel 2017 sono schizzati a 1.218.

I numeri hanno soddisfatto i vertici dell'azienda nella regione, come il top manager Marcello Tiepido. "Possiamo dire che, in generale, dal 2015 a oggi il mercato immobiliare in Piemonte ha registrato un incremento del numero delle compravendite pari a circa il 15%. In parallelo abbiamo assistito a un continuo ma ridotto calo dei prezzi", commenta, fornendo un quadro complessivo della sua area di competenza. Più nel dettaglio poi c'è anche "da sottolineare la notevole vivacità del capoluogo piemontese: la città di Torino, infatti, si è resa protagonista del risveglio delle transazioni, soprattutto nelle zone di fascia medio alta. A ruota ora la periferia, la prima cintura e così via stanno seguendo la scia del capoluogo", aggiunge. Una considerazione questa, tuttavia, che vale anche per tutte le altre province piemontesi.

I NUMERI DI TEMPOCASA IN PIEMONTE



I NUMERI DI PMC IN PIEMONTE





FOCUS REGIONI: EMILIA ROMAGNA "IL 2018 SARÀ FAVOREVOLE"

LE PAROLE DEL TOP MANAGER IVAN MOLA

In Emilia Romagna la rete Tempocasa è radicata con forza sul territorio grazie alla presenza di sessantadue uffici, che partono da Parma e arrivano fino a Cervia. Sessantadue uffici che, solo nel 2016, hanno incamerato 15.774 domande di ricerca casa (con una media mensile di 26,97), rispondendo con 3.487 offerte e vendendo 1.163 abitazioni. Numeri che poi sono aumentati nel corso del 2017: le domande sono diventate 19.994 (con una media richieste al mese di 28,73), le offerte 4.524 e infine gli appartamenti e le villette venduti sono stati 1.506.

La crescita di cui è stato protagonista il Gruppo biancoverde è in linea con quella dell'intera regione: "Nel 2017 il mercato immobiliare dell'Emilia Romagna ha fatto segnare un incremento del numero delle com-

pravendite dal 22% al 25%, in base alle varie zone, rispetto al 2016. Questo aumento è legato in particolare alla volontà delle banche di erogare mutui con tassi molto favorevoli", spiega il top manager Ivan Mola, uno dei capitani dell'azienda nell'area.

"Nelle grandi città, come ad esempio Bologna e Modena, c'è stato anche un minimo aumento dei prezzi. In parallelo è cresciuto il numero delle richieste e si sente una forte propensione all'acquisto da parte dei clienti. Questo entusiasmo non si vedeva da diversi anni e ne siamo davvero contenti", aggiunge. Così le previsioni per questo 2018 appena cominciato non possono che essere positive: "Siamo certi che quest'anno sarà favorevole almeno tanto quanto quello che si è appena chiuso, se non addirittura migliorativo", conclude.

I NUMERI DI TEMPOCASA IN EMILIA ROMAGNA



I NUMERI DI PMC IN EMILIA ROMAGNA





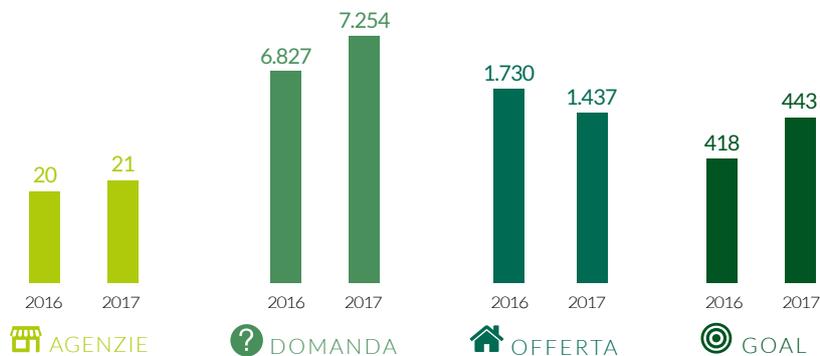
FOCUS REGIONI: LAZIO "LE COMPRAVENDITE SONO IN CRESCITA"

LE VALUTAZIONI DEL TOP MANAGER PAOLO CIAFFI

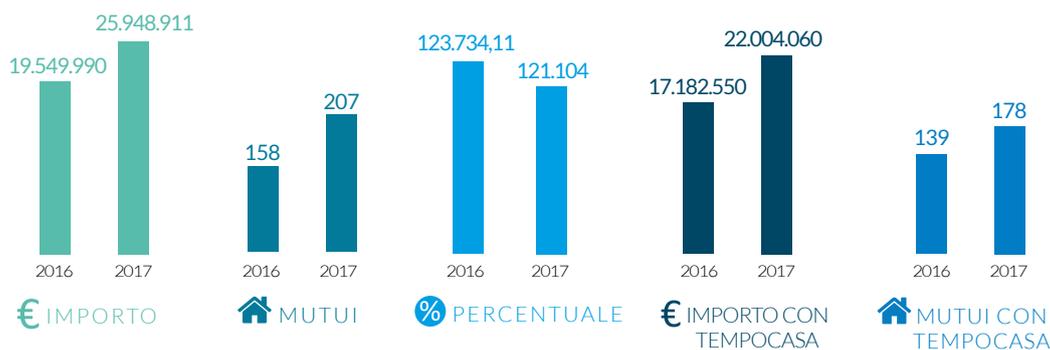
Nel Lazio, il cuore d'Italia, le agenzie biancoverdi hanno toccato quota ventuno nell'arco del biennio 2016 - 2017, sotto la supervisione del top manager Paolo Ciaffi. Anche in questo caso, come nel resto dello Stivale, le cifre sono positive e tra tutte spiccano le 6.827 domande del 2016 (con una media richieste al mese di 31,03), diventate poi 7.254 nel 2017 (con una media in aumento a 39,05). Al pari sono da citare anche le 418 vendite messe a segno nella prima metà dell'ultimo biennio, salite a 443 lo scorso anno. "Tra il 2015 e il 2017 nella regione si è registrato un incremento del numero di compravendite del 22,2%. I dati del 2017 vedono negli ultimi mesi una discesa del prezzo medio del 6-8% e una crescita dei volumi intorno al 4%", spiega Ciaffi. Sempre nel Lazio, e in particolare nella città di Roma, i tagli più

venduti sono i trilocali. "Tendenzialmente il calo più significativo dei prezzi si può avere su immobili non particolarmente lussuosi. Per quelli che risultano essere di maggior pregio, tenendo in considerazione la zona in cui sono ubicati, il calo è inferiore. C'è quindi una maggiore disponibilità a spendere di più laddove si trova una casa ritenuta più adeguata alle proprie esigenze, anche in termini estetici. Nelle periferie romane, dove il fenomeno dell'abusivismo immobiliare è diffuso, questa tendenza ha un impatto maggiore", aggiunge. Nei punti vendita l'età media degli acquirenti oscilla tra i 30 e i 45 anni. Con una precisazione: "La crisi economica che ha colpito tante piccole aziende ha creato difficoltà di accesso al credito per i rispettivi dipendenti. Il mutuo medio richiesto è in linea con quello nazionale, vale a dire intorno ai 120.000 euro", precisa.

I NUMERI DI TEMPOCASA NEL LAZIO



I NUMERI DI PMC NEL LAZIO





FOCUS REGIONI: CAMPANIA "TORNA LA FIDUCIA NEL MATTONI"

LA VOCE DEL TOP MANAGER EMILIO ANTONIANI

Se la presenza di Tempocasa è radicata al Nord e nel Centro Italia, lo stesso si può dire anche del Sud. Nella parte meridionale dello Stivale le nostre agenzie sono cresciute e si sono moltiplicate, anno dopo anno. Tanto che, solo in Campania, nel 2017 hanno toccato quota 21, segnando un +3 rispetto ai dodici mesi precedenti. La crescita della rete è confermata anche dagli stessi numeri che, nell'ultimo biennio, questi uffici hanno messo a segno. Sfogliando tabelle e grafici, da segnalare ci sono le oltre 7.000 richieste del 2016, che si sono trasformate in 8.284 l'anno successivo. Ma anche le 318 vendite ancora del 2016, balzate a 333 nel 2017. Un dato che soddisfa, e non poco, Emilio Antoniani, il top manager che coordina la squadra dei punti vendita. "Il 2017 è stato un anno positi-

vo per i prezzi degli immobili residenziali in vendita in Campania e, dopo periodi di instabilità, ci si avvicina finalmente al punto di pareggio (-0,6% su base annua). Comprare casa qui mediamente costa 1.940 euro al metro quadrato, il 21,9% in più rispetto ad altre zone del Sud Italia. Anche l'affitto di un'abitazione è superiore in confronto al resto del Sud: il prezzo si attesta sui 7,19 euro al metro quadrato contro i 6,51 della zona rimanente. Considerando Napoli invece il prezzo medio è di 2.644 euro al metro quadrato e anche qui torna la fiducia nel mattone, con valori in ripresa dello 0,2% nell'ultimo trimestre 2017. Più in generale le nostre agenzie hanno vissuto un ottimo anno sia per l'aumento delle compravendite, sia per la velocità nel chiudere la mediazione. Un dato, questo, che ha visto un'accelerata nell'ultimo trimestre", spiega.

I NUMERI DI TEMPOCASA IN CAMPANIA



I NUMERI DI PMC IN CAMPANIA





FOCUS CITTÀ: MILANO LA CAPITALE DEL MERCATO

Tra tutte le città Milano è sicuramente capitale e punto di riferimento del mercato immobiliare nazionale. Nel corso del biennio 2016 - 2017 il capoluogo si è assestato su valori positivi. In particolare gli studi di settore hanno confermato che in città, nel primo semestre 2017, l'indice residenziale ha assunto appunto un valore positivo, segnando così il passaggio da una condizione di recessione a una espansiva.

Rispetto al secondo semestre 2016 a migliorare il livello del suddetto indice hanno concorso una maggiore velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita (riduzione dei tempi di permanenza sul mercato), la crescita della domanda e delle transazioni e una diminuzione dello sconto sul prezzo offerto.

Sul fronte dei prezzi il mercato residenziale milanese ha rilevato solo piccoli ritocchi al ribasso delle quotazioni medie e qualche lieve rialzo nelle zone pregiate e centrali, in particolare nella zona dello svago e del divertimento (Solferino, Corso Garibaldi, Conca del Naviglio, Porta Genova e Parco Castello) e in quella del design (tra Corso Venezia, Garibaldi e Solari).

Dopo anni di stabilità le abitazioni sono tornate in vendita nella zona del cosiddetto semicentro e nelle periferie. A titolo di esempio, in aree semicentrali come quelle appena menzionate il valore di mercato di un'abitazione civile in normale stato conservativo va da un minimo di 2.600 euro a un massimo di

3.900 al metro quadrato. D'altro canto rimane ancora rarefatta l'offerta di vendita nelle zone più esclusive della città, dove si orienta la domanda di ritorno dall'hinterland cittadino sia per acquistare, sia per locare la nuova residenza. Negli ultimi anni infatti è stata consistente la richiesta di famiglie che si erano trasferite nell'hinterland, spinte dal calo dei prezzi e da un'offerta di buona qualità. Dopo decenni di fuga dalla città i milanesi stanno invertendo la rotta e una parte consistente della domanda di ritorno si sta rivolgendo alle zone di pregio e al centro. A trascinare la ripresa del mercato sono quindi le localizzazioni centrali e lussuose, dove le compravendite risultano in crescita a differenza della stabilità riscontrata negli altri submercati urbani.

Dall'osservazione della distribuzione delle compravendite all'interno della città metropolitana emerge come la domanda stia privilegiando i principali assi di trasporto e la vicinanza con i confini del capoluogo, un fenomeno sostenuto dalla crescente attrattività che Milano ha conquistato negli ultimi anni.

Infine è significativo riscontrare che Milano è la città con la più bassa superficie media di abitazione compravenduta (82 metri quadrati contro i 90 delle grandi città e i 105 medi a livello nazionale) e dov'è maggiore la quota di abitazioni minori di 50 metri quadrati e di quelle tra i 50 e gli 85.

2016 - 2017: LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI RESIDENZIALI



Per il 2016 fonte Agenzia delle Entrate - Osservatorio immobiliare e servizi estimativi. Per il 2017 stima provvisoria

	MINIMO*	MASSIMO*
CENTRO STORICO	6.500€	7.900€
ZONA CENTRALE	4.100€	5.000€
ZONA SEMICENTRALE	2.600€	3.900€
ZONA PERIFERICA	1.700€	2.350€

*valori al metro quadrato aggiornati al primo semestre 2017. Fonte Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari



FOCUS CITTÀ: TORINO PROSEGUE IL TREND DI RIPRESA

Insieme a Milano e Roma, Torino è di certo una delle città più significative da monitorare se si vuole avere un quadro completo del trend immobiliare tricolore.

I dati non lasciano margini a dubbi: nel capoluogo piemontese l'andamento di ripresa del mercato prosegue, soprattutto nel campo del residenziale. Nel corso del 2016 quest'ultimo ha messo a segno un aumento delle compravendite pari al 26% rispetto al 2015. E la stessa tendenza è stata mantenuta nel 2017, con una crescita notevole.

La rinascita del settore residenziale torinese registra movimenti stabili di domanda e offerta e un incremento dei volumi dello stipulato per quanto riguarda le vendite. Si segnala inoltre una riduzione delle tempistiche di vendita, in particolare nelle aree centrali e semiperiferiche per le abitazioni usate.

Anche il divario tra prezzo di offerta e quello finale di acquisto tende a decrescere, in particolare nelle aree centrali e semicentrali. Per esempio il

valore di mercato di un'abitazione situata in una zona centrale come quella di via Roma varia da un minimo di 2.100 a un massimo di 2.850 euro al metro quadrato, per arrivare a un minimo di 2.850 fino a un massimo di 4.200 euro al metro quadrato per abitazioni signorili in ottimo stato conservativo. Nelle zone semicentrali il prezzo di vendita di una casa oscilla da un minimo di 1.900 a un massimo di 2.750 euro al metro quadrato; quello di un immobile signorile si aggira tra i 2.000 e i 3.000 euro. Per le nuove abitazioni la discesa dei prezzi negli ultimi mesi del 2017 è stata minima, mentre leggermente più intensa è stata quella dell'usato. Le contrazioni maggiori dei prezzi sono state registrate sull'usato da ristrutturare, in particolare nelle zone centrali della città.

Infine per quello che riguarda la natura d'acquisto di immobili residenziali, la maggior parte avviene per destinare l'abitazione a prima casa, mentre la motivazione della sostituzione riguarda solo una piccola percentuale di compratori.

2016 - 2017: LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI RESIDENZIALI



	MINIMO*	MASSIMO*
CENTRO STORICO	2.100€	2.850€
CENTRO STORICO (SIGNORILE)	2.850€	4.200€
ZONA SEMICENTRALE	1.900€	2.750€
ZONA SEMICENTRALE (SIGNORILE)	2.000€	3.000€

Per il 2016 fonte Agenzia delle Entrate - Osservatorio immobiliare e servizi estimativi. Per il 2017 stima provvisoria

*valori al metro quadrato aggiornati al primo semestre 2017. Fonte Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari



FOCUS CITTÀ: ROMA UN MERCATO DINAMICO

Dopo aver dato uno sguardo al mercato immobiliare del Lazio nel suo complesso, risulta interessante concentrare l'attenzione sulla situazione di Roma, la capitale.

Nella Città eterna il settore, all'inizio del 2017, ha rilevato un graduale miglioramento dei principali indicatori di mercato. Nello specifico si possono evidenziare una ripresa delle compravendite e una riduzione delle tempistiche di formalizzazione dei contratti nello spicchio del residenziale, segmento che mostra in particolare una buona dinamicità sul fronte delle transazioni.

Se l'offerta degli immobili in vendita tende alla stabilizzazione, a favorire la risalita, oltre all'irrobustimento della domanda (scaturito dal miglioramento delle aspettative e dal quadro macroeconomico), ha concorso il ridimensionamento dei prezzi degli ultimi anni.

Tutti questi segnali disegnano il superamento della fase critica e vengono avvalorati anche dai dati sulle compravendite, risultati in aumento sia nel 2016

che nel 2017. I prezzi di vendita di un immobile residenziale situato nel centro storico partono da un minimo di 6.100 e arrivano a un massimo di 8.500 euro al metro quadrato, per salire da un minimo di 6.800 fino a un massimo di 9.500 euro al metro quadrato per abitazioni signorili.

In una zona periferica come quella dell'Eur il valore di mercato di un'abitazione varia da un minimo di 3.000 a un massimo di 4.400 euro al metro quadrato; quello di un'abitazione signorile si aggira tra i 3.400 e i 4.900 euro.

I tempi di vendita risultano in diminuzione: sono necessari circa sei mesi in media per la vendita di una casa usata e all'incirca sette per una casa nuova. Sul fronte abitativo i romani sono prevalentemente orientati all'acquisto piuttosto che all'affitto. In caso di acquisto di un alloggio una quota significativa di richieste scaturisce dalla necessità di sostituzione dell'abitazione principale e, solo in misura minoritaria, il fine è quello dell'investimento o della seconda casa.

2016 - 2017: LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI RESIDENZIALI



Per il 2016 fonte Agenzia delle Entrate - Osservatorio immobiliare e servizi estimativi. Per il 2017 stima provvisoria

	MINIMO*	MASSIMO*
CENTRO STORICO	6.100€	8.500€
CENTRO STORICO (SIGNORILE)	6.800€	9.500€
ZONA PERIFERICA	3.000€	4.400€
ZONA PERIFERICA (SIGNORILE)	3.400€	4.900€

*valori al metro quadrato aggiornati al primo semestre 2017. Fonte Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

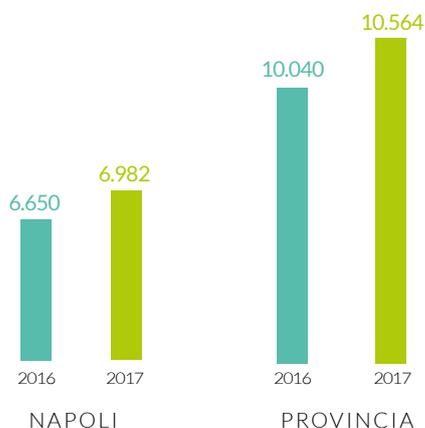


FOCUS CITTÀ: NAPOLI LA DOMANDA SALE

Nel mercato residenziale anche il capoluogo della Campania, la regione più a Sud analizzata nelle pagine di questo Osservatorio, conferma per il 2017 la dinamica espansiva delle compravendite a livello nazionale. A fine anno, infatti, sono state contate oltre 7.300 transazioni, superando così i livelli del 2008 (*i dati si fermano a novembre 2017 in attesa di quelli definitivi, ndr*). Il mercato residenziale a Napoli è quindi dinamico e trainato soprattutto dall'interesse della domanda, che tuttavia continua a risultare selettiva. Analizzando il territorio, si conferma una maggiore tenuta dei prezzi delle abitazioni in periferia e nel semicentro cittadino, in controtendenza rispetto ai primi mesi del 2017. Si segnalano così variazioni positive, favorite da quotazioni piuttosto contenute e alla portata di una domanda non sempre caratterizzata da significative capacità finanziarie. Al contrario sono le abitazioni usate nelle zone di pregio, caratterizzate da valori di mercato di fascia alta (in media 4.632 euro al metro quadrato), a evidenziare il calo dei prezzi più sostenuto rispetto alla media cittadina (-1,5%). L'effetto *repricing* non risparmia nemmeno le abitazioni nuove, sebbene si mantenga su percentuali abbastanza ridotte, nell'ordine del -0,7% medio. Concretamente, i prezzi di vendita di un immobile residenziale del centro storico si attestano da un minimo di 3.300 a un massimo di 5.100 euro al metro quadrato, per arrivare a un minimo di 4.900 fino

a un massimo di 7.500 per abitazioni signorili. In una zona periferica come quella di Bagnoli, invece, il valore di mercato di una casa scende notevolmente, variando da un minimo di 1.950 a un massimo di 3.000 euro al metro quadrato. Secondo i dati registrati l'indice di performance del 2017 segna un deciso recupero del mercato napoletano delle abitazioni rispetto al picco negativo del 2013, tornando in positivo per la prima volta dal 2008 sebbene su livelli ancora modesti. Come anticipato, a trainare il graduale miglioramento è soprattutto la dinamica positiva delle compravendite e l'accresciuta intensità della domanda. Per effetto della maggiore vivacità del mercato si assiste a una riduzione dei divari tra i prezzi richiesti e quelli effettivi applicati alle abitazioni, dovuta a una minore disponibilità dell'offerta a concedere nel corso della trattativa rispetto al passato. Tuttavia, nel mercato della compravendita la domanda risulta ancora inadeguata ad assorbire l'eccesso di offerta accumulato nel periodo di maggiore crisi. Le previsioni però mostrano importanti segnali di vitalità del mercato residenziale, che lasciano ben sperare rispetto alla capacità di assorbimento e che confermano ancora una volta le aspettative di crescita delle transazioni nel settore. La dinamica positiva delle compravendite inizia a tradursi in una parziale ripresa dei valori di mercato, soprattutto in centro città e nelle zone di pregio.

2016 - 2017: LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI RESIDENZIALI



Per il 2016 fonte Agenzia delle Entrate - Osservatorio immobiliare e servizi estimativi. Per il 2017 stima provvisoria

	MINIMO*	MASSIMO*
CENTRO STORICO	3.300€	5.100€
CENTRO STORICO (SIGNORILE)	4.900€	7.500€
ZONA PERIFERICA	1.950€	3.000€
ZONA PERIFERICA (VILLE E VILLINI)	2.050€	3.200€

*valori al metro quadrato aggiornati al primo semestre 2017. Fonte Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Indice

P. 2

CHI È TEMPOCASA

P. 3

PERCHÉ PUBBLICARE L'OSSERVATORIO?

P. 4

PER IL MERCATO ITALIANO
LA CRISI È FINALMENTE ESAURITA

P. 5

COME SI LEGGE TEMPOREPORT?

P. 6

COMPRAVENDITE:
IL SETTORE CONTINUA A CRESCERE

P. 7

TRA TUTTI GLI INVESTIMENTI POSSIBILI
LA CASA RIMANE L'UNICA CERTEZZA

P. 8 - 9

IL MONDO DEI MUTUI: LA RICHIESTA
E LA POSSIBILITÀ DI ACQUISTO AUMENTANO

P. 10 - 14

FOCUS REGIONI

P. 15 - 18

FOCUS CITTÀ

Editore

Tempocasa Spa

Via Carolina Romani, 2
20091 Bresso (Milano)

Redazione

Pressway Srl

Via Bartolomeo Eustachi, 19
20129 Milano

Tempo Quality Srl

Via Carolina Romani, 2
20091 Bresso (Milano)

Grafico

Riccardo Elli

Stampatore

Grafiche Riga Srl

Via Repubblica, 9
23841 Annone Brianza (Lecco)



WWW.TEMPOCASA.IT