

COMPRAVENDITE

In base ai dati pubblicati dall'Istat nel IV trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dell'1,3% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2012. Questo dato conferma una tendenza al calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da due anni. Mentre il calo congiunturale è la sintesi di andamenti simili registrati dai prezzi delle abitazioni nuove (-1,1%) e di quelle esistenti (-1,3%), la flessione tendenziale è il risultato da una parte dell'ampliamento della diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-3,5% da -2,5% del III trimestre), dall'altra dal rallentamento della flessione dei prezzi di quelle esistenti (-5,3% da -7,2%). Di conseguenza, il calo tendenziale è più contenuto di quello registrato nel trimestre precedente (-4,8% da -5,6%). L'ampiezza del differenziale tra le variazioni su base annua dei prezzi delle abitazioni esistenti e dei prezzi di quelle nuove, dopo essere salita da 2,6 del I trimestre del 2011 a 9,0 punti percentuali del IV trimestre 2012, è scesa a 1,8 nel IV trimestre del 2013; si tratta dell'ampiezza più ridotta da quando sono disponibili le variazioni tendenziali dell'indice Ipab. In media, nel 2013, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 5,6% rispetto al 2012 (quando la variazione annuale era stata pari a -2,8%). Il calo è imputabile a una riduzione del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove (+2,2% nel 2012), e del 7,1% dei prezzi di quelle esistenti (dopo il -4,9% del 2012).

Sempre secondo l'Istat nel III trimestre del 2013 si attenua ancora il calo delle convenzioni di compravendita di unità immobiliari (-4,8% rispetto allo stesso periodo del 2012). Il 93,4% delle convenzioni (120.120) ha riguardato immobili ad uso abitazione e accessori, il 5,9% unità immobiliari ad uso economico (7.606) e lo 0,7% compravendite di immobili ad uso speciale e multiproprietà (832). Per la prima volta il Nord-Est sperimenta, dall'inizio dell'anno, una variazione percentuale tendenziale positiva sia per le convenzioni di compravendita ad uso abitazione e accessori (+0,8%), sia per quelle del settore immobiliare complessivamente considerate (+0,4%) e ciò contribuisce ad attenuare la flessione complessiva a livello nazionale. Nel comparto dell'abitativo tutte le altre ripartizioni registrano variazioni negative più alte della media nazionale (-4,6%), particolarmente accentuate nelle Isole (-8,6%), e al Centro (-6%). Le convenzioni di compravendita ad uso economico mostrano variazioni tendenziali negative più contenute della media nazionale (-5,7%), nel Nord-Ovest (-2,2%), e nel Nord-Est (-3,5%), molto più alte della media al Centro (-11,4%), e nelle Isole (-10,4%). Nei primi 9 mesi dell'anno la stipula di convenzioni per le compravendite di unità immobiliari (424.343) mostra un'attenuazione della flessione delle convenzioni rogate; infatti, se la variazione percentuale dei primi 9 mesi del 2012 sullo stesso periodo del 2011 era stata di -21,4%, nei primi 9 mesi del 2013 si attesta a -7,3%. Risentono meno del trend negativo gli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane, con

variazioni tendenziali del -3,9% nel comparto abitativo (-5,1% negli Archivi con sede in altre città), e del -4% nel comparto economico (-6,7% nei piccoli centri).

L'analisi della domanda effettuata da **Tecnocasa** a gennaio 2014 evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 36,6% delle preferenze, a seguire il bilocale con il 29,5%, il quattro locali con il 21,7% e, infine, il cinque locali con l'8,4%; in particolare, si registra un aumento della concentrazione delle richieste sui trilocali: +0,7% rispetto a luglio 2013. Bologna è la città dove la percentuale di richiesta dei trilocali è aumentata di più, a Genova sono stati i quattro locali e a Verona i bilocali. La diminuzione dei prezzi fa spostare l'attenzione sui tagli più grandi, ora più convenienti soprattutto per chi è al primo acquisto, tendenza in atto da alcuni semestri. La conseguenza di questo è la diminuzione della concentrazione sui bilocali (-0,6%), dovuta anche alla contrazione degli investimenti; a Milano, Roma e Napoli sono i bilocali a concentrare la maggioranza delle richieste. L'analisi dell'offerta a gennaio 2014 evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più presente è il trilocale, con la percentuale del 33,3%, a seguire il quattro locali con il 24,1%, il bilocale con il 23,8%. In sei mesi è aumentata la concentrazione dei quattro locali, è rimasta alquanto stabile quella dei monolocali e dei cinque locali. Da segnalare l'aumento della percentuale di trilocali presenti sul mercato a Genova (+4,2%), a Verona quella dei cinque locali (+4,3%), mentre a Firenze la percentuale dei quattro locali è in crescita del 6,7%.

Tecnocasa ha calcolato i tempi medi di vendita degli immobili residenziali a gennaio 2014 e li ha confrontati con quelli di gennaio 2013, prendendo in considerazione le grandi città, i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia: gli ultimi dati evidenziano che nei capoluoghi di provincia si sale a 202 gg contro i 207 gg dell'anno precedente mentre nei comuni dell'hinterland delle grandi città per vendere casa sono necessari 200 gg contro i 209 gg del gennaio precedente. Tempi di vendita praticamente invariati nell'ultimo anno ma comunque ancora lunghi, a conferma che il mercato immobiliare attraversa ancora un periodo di incertezze. Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Firenze (202 gg), Verona (199 gg) e Bari (191 gg), mentre ci vuole meno tempo per concludere la vendita a Napoli (146), Palermo (163), Milano (167) e Roma (167). Da notare che nell'hinterland delle grandi città le tempistiche sono leggermente più lunghe e si tratta delle stesse realtà territoriali in cui i prezzi sono diminuiti maggiormente e dove si sono sentite di più le difficoltà legate all'accesso al credito e alla diminuzione della capacità di spesa.

Secondo le rilevazioni di **Casa.it** nei primi tre mesi del 2014, in città come Roma, Milano, Torino, Firenze e Napoli sono emersi interessanti segnali di risveglio della domanda indirizzata al segmento più lussuoso ed esclusivo del mercato immobiliare: quello delle grandi metrature a uso abitativo affacciate sulle vie più prestigiose e centrali. Di primo acchito, questo rinnovato interesse per il mattone di lusso può sembrare in aperta contraddizione rispetto alla crisi economico-finanziaria nazionale, al *credit crunch* e all'andamento costantemente in calo del mercato immobiliare. Va detto, però, che questo risveglio d'inizio primavera è stato stimolato da fattori come la discesa dei valori che ha interessato le abitazioni di lusso per tutto il 2013, con un

decremento medio che è andato dal -4,5% a punte del -7% per le unità immobiliari da ristrutturare radicalmente, aprendo così opportunità di investimento per una fascia di potenziali acquirenti che, in ogni caso, non hanno particolari problemi a staccare assegni a 6 zeri. Tutto questo, tuttavia, non spiega completamente il motivo per cui nel giro di 12 mesi (marzo 2013/marzo 2014), la richiesta di abitazioni di lusso sia cresciuta in percentuale assai più dell'offerta solo in talune strade di alcune tra le principali città italiane.

Per quanto riguarda i prezzi, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie **Gabetti**, **Professionecasa** e **Grimaldi**, nel II semestre del 2013 si è registrata una flessione media intorno al 4% per le grandi città che, sommata a una flessione di entità simile nel I semestre dell'anno, chiude il 2013 con un -8% rispetto al 2012. I capoluoghi secondari hanno mostrato maggiore volatilità, presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate flessioni più sensibili. Per il 2014 si prevede un ulteriore riallineamento dei prezzi che, se unito alla riattivazione del credito alle famiglie, potrebbe contribuire alla ripresa delle transazioni; a tal proposito, si richiamano i segnali di progressivo miglioramento mostrati da Milano, tradizionalmente apripista dei trend del mercato immobiliare italiano.

Secondo **Eurostat** nel IV trimestre 2013 sono ancora in calo i prezzi degli immobili residenziali nella zona euro e nella Ue, scesi rispettivamente di -1,4% e di -0,1%. Nella classifica europea l'Italia – con un ribasso dell'1,2%, dopo il calo dell'1,5% del trimestre precedente – risulta così il terzo Paese col calo più accentuato dopo Ungheria (-1,8%), e Spagna (-1,3%). Su base annuale, il calo italiano (-4,8%), è stato il più alto dopo Croazia (-14,4%), Cipro (-9,4%) e Spagna (-6,3%).

LOCAZIONI

Secondo la survey sviluppata da **alfemminile.com** e **Casa.it** il 90% delle italiane vorrebbe cambiare vita. Nello specifico, ben il 66,5% delle intervistate afferma di averci pensato almeno una volta, mentre un altro 26,2% ci sta pensando, ma avverte questa possibilità solo come un sogno. Solo il 2% sembra immune a questo grande desiderio, mentre un temerario 5,3% dichiara di aver compiuto il grande salto e di aver trasformato la propria esistenza. Per più dell'85% del campione cambiare vita vuol dire anche cambiare casa e il 45,3% individua il cambiamento di abitazione come parte fondamentale del processo di trasformazione delle abitudini, mentre il 39,8% lo ritiene importante ma non vincolante. Nella classifica delle location preferite per il nuovo inizio in una casa da sogno, al primo posto c'è il mare: infatti, il 46,4% vorrebbe ricominciare tutto in una bella casa di fronte al mare; a seguire le villette (15,8%), i più comuni condomini (10,8%), e i casali di campagna a stretto contatto con la natura (8,7%). Un sogno per molte, dunque, ma dai risvolti concreti, poiché le italiane sembrano avere le idee piuttosto chiare in materia di fattibilità: il 26,9% delle intervistate che vorrebbe iniziare la propria nuova vita in una nuova casa lo farebbero affittando la propria abitazione; subito dopo c'è un 25,1% disposto a spendere dai 100 mila ai 300 mila euro, mentre 100 mila euro è il tetto massimo per il 21,1%. Le più sognatrici vorrebbero potersi

permettere una spesa dai 500 mila euro in su (11%), o poter vivere nella casa dei propri desideri senza spendere nemmeno un centesimo (15,9%). È dunque la formula dell'affitto a farla da padrona e a registrare la percentuale di preferenza più alta come a dire: cambiare sì, ma con riserva (26,9%). Cambiare vita sì, ma anche con la voglia di mantenere uno sguardo al passato: il 37% afferma che dalla vecchia casa porterebbe con sé i propri libri; il 33,1% non potrebbe rinunciare alla propria collezione di foto, ma c'è anche chi lascerebbe spazio per cd (18,3%), quadri (12,6%) e addirittura il proprio letto (12,4%). Per quasi la metà del campione (45,8%) la ragione principale del cambiamento è la mancanza di prospettive per il futuro, seguita dal desiderio di dedicarsi alle proprie passioni (32,3%), e dalla condizione di stress della quotidianità (27,2%). Da non sottovalutare i problemi causati da un lavoro insoddisfacente (25,2%), dal costo della vita sempre più alto (24%) e dalla noia della routine (20,4%). A quanto pare il vincolo più grande sembra essere la famiglia: il 64,4% afferma che i legami familiari costituirebbero il più grande ostacolo al processo di cambiamento, mentre il 26,7% non ci penserebbe due volte a portare con sé in una nuova avventura i membri della propria famiglia. Forse proprio la volontà di non abbandonare chi fa parte della propria vita sta alla base della scelta di restare vicini: il 24% delle intervistate ricomincerebbe tutto restando in Italia ma cambiando città, una visione estremamente concreta, compensata da un 22,2% che scapperebbe in un paradiso tropicale, però sono apprezzati anche i paesi del Nord Europa (15%), il sempreverde sogno americano (14,5%), e la lontana Australia (9,9%).

MUTUI

La **Banca d'Italia** evidenzia che nel mese di febbraio in Italia i prestiti al settore privato hanno registrato una flessione su base annua del 3,6% (era -3,5% a gennaio), e i prestiti alle famiglie sono scesi dell'1,2% su base annua. I tassi d'interesse, comprensivi delle spese accessorie, sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono stati pari al 3,73% (3,80% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 9,60% (9,46% a gennaio). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 mln di euro sono risultati pari al 4,40%, come nel mese precedente; quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia al 2,79% (2,80% a gennaio). Il tasso di crescita sui dodici mesi delle sofferenze è risultato pari al 24,3% (24,5% a gennaio).

Secondo l'**Istat** i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare chiudono il III trimestre 2013 con una variazione tendenziale negativa del -1,5%. Si registrano tuttavia segnali di recupero, in particolare nel Nord-Est (+1,3%), e al Centro (+0,9%). L'andamento è ancora ampiamente negativo nelle Isole (-10,9%) e al Sud (-5,9%). La diminuzione tendenziale dei mutui e degli altri finanziamenti con costituzione di ipoteca immobiliare osservata nei piccoli centri (-1,4%) è stata più contenuta di quella registrata negli Archivi dei grandi centri (-1,8%).

Per l'**Abi** a marzo 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.850 miliardi di euro, è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.724 miliardi di euro. A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate a febbraio 2014 pari a 162 mld, da 160,4 mld di gennaio. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,5% a febbraio 2014 (6,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 14,4% per i piccoli operatori economici (12,1% a febbraio 2013; 7,1% a fine 2007), il 13,7% per le imprese (9,9% un anno prima; 3,6% a fine 2007), e il 6,4% per le famiglie consumatrici (5,8% a febbraio 2013; 2,9% a fine 2007). Se si considerano le sofferenze nette, si registra una riduzione dai 79,2 miliardi di euro di gennaio ai 78,2 miliardi di febbraio, a seguito di operazioni di cessione di prestiti in sofferenza. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è quindi in diminuzione: 4,27% a febbraio dal 4,31% di gennaio 2014 (3,23% a febbraio 2013; 0,86% prima dell'inizio della crisi). Tuttavia, il complesso dei finanziamenti registra un'ulteriore attenuazione della variazione negativa su base annua (-3,2% dal -3,4% del mese precedente). Anche i finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano sul -1,9% come variazione annua a marzo 2014, era -2,6% il mese precedente e -4,5% a novembre 2013. Su base mensile l'ammontare del complesso dei finanziamenti aumenta di oltre 2 miliardi di euro e a questi primi segnali di recupero contribuiscono sia i finanziamenti per l'acquisto di abitazione sia i finanziamenti erogati alle piccole imprese. La quota di nuovi prestiti erogati alle imprese di importo fino a 1 mln di euro è stata pari al 43% a febbraio 2014, era del 39% un anno prima ed era del 32% a fine 2011. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.850 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.434 miliardi di euro. A marzo 2014 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli storicamente molto bassi: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,31%, in sensibile diminuzione rispetto al 3,48% di febbraio 2014 (5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è posizionato al 3,43% (lo stesso valore del mese precedente e segnando il valore più basso da settembre 2011; 5,72% a fine 2007); Infine, il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,86% (3,89% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Lo 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 marzo 2014 è risultato pari a 204 punti base (205 punti base a febbraio 2014), da tener presente che prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti a fine 2007).

In base all'analisi sviluppata da **Crif** il mese di marzo ha fatto registrare un nuovo incremento nel numero delle richieste di mutui da parte delle famiglie italiane: +10% rispetto al corrispondente mese del 2013 (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi), e, per la seconda volta negli ultimi tre mesi, la crescita raggiunge la doppia cifra. Il dato di marzo porta la domanda aggregata a livello di I trimestre 2014 a segnare un incremento del +9,6% rispetto al pari periodo dello scorso anno e in recupero rispetto ai valori del 2012. Nonostante il segno positivo accompagna l'andamento

mensile della domanda di mutui dal luglio dello scorso anno, occorre però sottolineare come la distanza rispetto agli anni precedenti risulti ancora significativa, con volumi quasi dimezzati. Peraltro, la perdurante prudenza che ancora caratterizza i comportamenti delle famiglie è confermata dall'importo medio richiesto che, a marzo, risulta in ulteriore calo, attestandosi su 123.331 euro e toccando il valore più contenuto dall'inizio delle rilevazioni del Barometro. Prendendo in considerazione il I trimestre dell'anno, l'importo medio è stato pari a 124.778 euro rispetto ai 127.621 euro del I trimestre del 2013. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste di mutuo in funzione dell'importo, invece, si conferma la preferenza delle famiglie italiane verso le fasce più basse: nel I trimestre dell'anno la classe prevalente è stata quella compresa tra 0 e 75.000 euro, con una quota del 28,6% (in aumento di 2,5 punti percentuali rispetto al pari periodo del 2013), seguita da quella compresa tra i 100.000 e i 150.000 euro (28,4%). Relativamente alla distribuzione della domanda di mutui per fascia di durata, infine, la classe compresa tra i 25 e i 30 anni si conferma quella maggiormente richiesta, attestandosi su una quota pari al 28,2% del totale, anche se in lieve calo (-0,6 punti percentuali), rispetto al I trimestre 2013.

Rassegna Stampa

Casa, cresce il conto della Tasi

Decreto Irpef

Data: 30/4/2014

Il Sole 24 Ore

Primi segnali di ripresa

2014, il mutuo torna in sella

Data: 30/4/2014

Il Messaggero

L'Irpef incombe su tre milioni di seconde case

Tassazione su alloggi sfitti o in uso gratuito ai parenti

Data: 28/4/2014

Il Sole 24 Ore

Parte il nuovo catasto, decreto pronto

Rivoluzione per 63 milioni di case

Data: 28/4/2014

La Repubblica

Dai bonus per l'edilizia un boom da 28 miliardi

Dati Camera/Cresme

Data: 27/4/2014

Il Sole 24 Ore

A pesca di occasioni

Transazioni

Data: 26/4/2014

Milano Finanza

Mutui

Le richieste riprendono quota

Data: 25/4/2014

Quotidiano Nazionale

Indagine Tecnoborsa 2013

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città

Data: 23/4/2014

Ingenio-Web.it

L'usufruttuario paga da subito gli oneri ordinari

Nuda proprietà

Data: 22/4/2014

Il Sole 24 Ore

Sulle rendite aumenta il peso del Fisco

Dal 1 luglio l'aliquota sale dal 20 al 26%

Data: 19/4/2014

Il Sole 24 Ore

Le incognite della ripresa

Mercato della casa

Data: 18/4/2014

Milano Finanza

Tasse, un euro su 4 rubato al Fisco

Evasione fiscale

Data: 18/4/2014

La Repubblica

Non serve un nuovo contratto per la riduzione del canone

Locazioni e rinegoziazione

Data: 14/4/2014

Il Sole 24 Ore

Napolitano va in tv

Gli euroscettici non fermano la Ue

Data: 14/4/2014

La Repubblica

Mettila a dieta il mattone

Cartolarizzazioni

Data: 12/4/2014

Milano Finanza

Scudi a bassa protezione

Mutui con cap

Data: 12/4/2014

Milano Finanza

Cuneo fiscale, Italia fra i Paesi top

Classifica Ocse 2013

Data: 12/4/2014

Il Sole 24 Ore

Secondo case al mare in (s) vendita

Il trend

Data: 10/4/2014

Il Sole 24 Ore/Casa24 Plus

Bentornati nel mondo reale

Commento di Oscar Giannino

Data: 9/4/2014

La Repubblica

Il leasing acquista in convenienza

Dati Bankitalia

Data: 7/4/2014

CorriereEconomia

Casa, crollo dei prezzi nel 2013 giù del 5,6% e la caduta non si ferma

Dati Istat e commento Censis

Data: 4/4/2014

La Repubblica

Mutui, riparte il mercato

Guida alle nuove offerte

Data: 3/4/2014

Il Sole 24 Ore

Vincoli per agenti immobiliari e mediatori delle liti civili

Controlli antiriciclaggio

Data: 2/4/2014

Il Sole 24 Ore