

COMPRAVENDITE

In base ai dati resi noti dall'**Istat** nel I trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% nei confronti dello stesso periodo del 2013. Si conferma, pertanto, la tendenza al calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto da oltre due anni. La flessione congiunturale è la sintesi della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-0,8%) sia, in misura più lieve, di quelle nuove (-0,1%) e i cali congiunturali risultano in progressiva attenuazione rispetto a quelli rilevati nei trimestri precedenti. La flessione tendenziale (-4,6%), più contenuta di quella registrata nel IV trimestre del 2013, è la sintesi delle diminuzioni su base annua dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-5,3%) sia di quelle nuove (-2,6%). Anche su base tendenziale si rileva un progressivo ridimensionamento delle flessioni rispetto a quanto rilevato nei precedenti trimestri, dopo il valore minimo (-6%) registrato nei primi tre mesi del 2013. Come risultato di questi andamenti, l'ampiezza del differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove, dopo il minimo del IV trimestre del 2013 (2,4 punti percentuali), è tornato ad ampliarsi, portandosi a 2,7 punti percentuali. Con le stime preliminari del I trimestre 2014 la riduzione dei prezzi delle abitazioni registrata dall'Ipab rispetto al 2010 (anno base dell'indice), supera i dieci punti percentuali, attestandosi a -10,4%. Questa riduzione è dovuta esclusivamente alle abitazioni esistenti i cui prezzi, nello stesso periodo, sono scesi del 15%, mentre la variazione di quelli delle abitazioni nuove risulta lievemente positiva (+0,8%).

Per **Nomisma** la strada della ripresa del mercato immobiliare si conferma lunga e tortuosa. La perdurante debolezza economica rappresenta un elemento di indiscutibile penalizzazione della possibilità di acquisto di beni durevoli. Non deve stupire se oggi le famiglie alla ricerca di un'abitazione siano poco più di 324 mila contro le quasi 730 mila di un anno fa, mentre quelle potenzialmente interessate ad attivarsi sono 1,6 milioni a fronte dei quasi 2 milioni registrati nel 2013 – è quanto si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2014 relativo a 13 grandi città (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia). A consuntivo dell'anno 2013 le compravendite immobiliari nelle 13 grandi città si sono ulteriormente ridotte, seppure con un'intensità in progressiva attenuazione: la congiuntura negativa del settore ha prodotto un ridimensionamento significativo del mercato, con quantità dimezzate nel segmento abitativo e cali nell'ordine del 56,5% e del 63,5%, rispettivamente in quello commerciale e terziario (var.% 2013/2006). Il I trimestre dell'anno in corso ha segnato, tuttavia, un'inversione di tendenza: l'aumento delle quantità compravendute è risultato del 7,4% nel segmento abitativo e del 14,9% in quello commerciale, a fronte della perdurante debolezza del segmento direzionale, testimoniata dall'ulteriore riduzione delle attività (-2,6%). A livello nazionale,

il balzo in avanti delle compravendite residenziali nel I trimestre del 2014 si è attestato nell'ordine del 4,1% tendenziale, ponendo fine a otto anni di marcata flessione. I tempi medi di vendita e di locazione hanno raggiunto livelli decisamente elevati in tutti i segmenti, ma si conferma la tendenza emersa nel corso del 2013 di una stabilizzazione degli stessi in tutti i segmenti. Un altro fattore che concorre a ridurre la liquidità degli immobili in vendita è lo sconto mediamente praticato sul prezzo richiesto: anche per questo indicatore il livello raggiunto è elevato ma tutto sommato stabile per il III semestre consecutivo; all'interno del mercato residenziale si è raggiunto, in media, il 16,5%, con punte del 19,6% nei mercati periferici; sul versante degli immobili di impresa lo sconto medio praticato ha superato il 17%.

Nel II trimestre dell'anno i prezzi delle case di seconda mano hanno registrato ancora contrazioni nella maggior parte dei centri monitorati da **Idealista.it**, ma si assiste a una progressiva riduzione delle città in terreno negativo: sono 51 contro le 56 della precedente rivelazione, su 70 capoluoghi analizzati. E' quanto rileva l'ultimo rapporto del portale che ha osservato l'andamento dei prezzi di 115.712 immobili presenti nel database tra aprile e giugno: per il II trimestre consecutivo diminuiscono i centri in trend negativo e si va, quindi, verso una ripresa dei valori graduale e selettiva, che è già partita in alcune aree delle città dove il divario tra richieste dei proprietari e offerte degli acquirenti si è ridotto e le caratteristiche degli immobili rispettano i requisiti di qualità e di spazio dalle famiglie italiane. Tuttavia, si tratta di timidi segnali in un quadro economico ancora molto incerto, dove pesa in particolar modo la mancanza di prospettive sul piano lavorativo con un tasso di disoccupazione stabile a livelli record, l'incertezza normativa e la pesante tassazione sulla casa che non aiuta il mercato. Se, infatti, la Tasi doveva servire ad alleggerire il peso fiscale sugli immobili, in realtà ha portato un ulteriore aggravio; inoltre, secondo stime preliminari, la modifica degli estimi catastali ormai imminente potrà portare ad aumenti anche 10 volte superiori a quelli attuali e questo potrebbe indurre molti proprietari a immettere altri immobili sul mercato, andando ad aumentare lo stock di invenduto con possibili ulteriori ricadute negative sul fronte dei prezzi. Mentre i grandi mercati continuano a evidenziare un trend prevalentemente ribassista a eccezione di Venezia (4,2%) e Firenze (1,4%), tutti gli altri centri segnano il passo con cali che vanno dallo 0,9% di Roma al 4% di Napoli.

LOCAZIONI

Secondo **Nomisma** anche i canoni hanno fatto segnare tendenze analoghe ma, essendo la locazione uno sbocco in caso di impossibilità di accesso alla proprietà, nell'ultimo anno si è registrato un significativo rallentamento della flessione sul segmento residenziale, mentre sul versante degli immobili strumentali alle attività produttive il calo è proseguito con intensità analoga a quella dei due anni precedenti. Nel complesso il mercato delle locazioni residenziali ha manifestato nel 2014 una minore dispersione dei valori e un innalzamento del canone mediano.

MUTUI

In base all'ultima rilevazione del Barometro **Crif**, aggiornata al 30 giugno 2014, in questo I semestre dell'anno si è ulteriormente consolidata la tendenza da parte degli Italiani a orientarsi su soluzioni in grado di gravare meno pesantemente sul bilancio familiare, con una domanda di mutui e prestiti ancora improntata alla prudenza ma, soprattutto, con importi richiesti più contenuti e durata dei finanziamenti più lunga. Per quanto riguarda il numero di richieste presentate agli Istituti di credito per finanziare l'acquisto di un immobile o i consumi, specie quelli di beni durevoli o di costo elevato, nel I semestre 2014 si registra un andamento a due velocità: per i mutui continua il lento recupero verso i volumi pre-crisi (con un +10,3% rispetto al corrispondente semestre 2013 che attenua solo parzialmente la pesantissima contrazione del 2012), mentre si conferma ancora negativa la domanda di prestiti personali e finalizzati (-6,9%). Per quanto riguarda nello specifico i mutui ipotecari, il mese di giugno ha fatto registrare una crescita del numero di richieste pari a +14,1% rispetto allo stesso mese del 2013, il dato migliore a partire da luglio 2013, mese che aveva fatto segnare l'inversione di tendenza dopo la durissima crisi che aveva caratterizzato il comparto negli anni precedenti. A livello aggregato, la domanda di mutui registrata nei primi 6 mesi di quest'anno segna un +10,3% rispetto al pari periodo 2013, dato indubbiamente positivo ma che risulta ancora in forte ritardo rispetto agli anni 2009-2011. A conferma di un approccio prudente ancora non del tutto superato, l'analisi dell'importo medio richiesto mostra come nel I semestre del 2014 per i mutui si sia attestato su 124.655 euro contro i 127.836 dello stesso periodo del 2013, anche in virtù della contrazione del valore degli immobili oggetto di compravendita. Questa dinamica trova riscontro anche nella distribuzione delle richieste di mutuo in funzione dell'importo: le classi in cui nei primi 6 mesi dell'anno in corso si sono maggiormente concentrate le preferenze degli italiani sono quella al di sotto dei 75.000 euro (con una quota pari al 28,5% del totale e una crescita rispetto al I semestre 2013 di 1,9 punti percentuali) e quella compresa tra i 100.000 e i 150.000 euro (sempre con una quota del 28,5%). Relativamente alla domanda di mutui per fascia di durata, invece, la classe compresa tra i 25 e i 30 anni risulta essere quella maggiormente richiesta dalle famiglie italiane, con una quota pari al 27,9% del totale; nel complesso, le richieste di mutui con piani di rimborso inferiori ai 15 anni oggi rappresentano poco più di un quarto.

Anche a maggio si registra una lenta ma costante discesa dei tassi di interesse applicati ai mutui: lo rileva **MutuiOnline** attraverso un'analisi dei principali istituti di credito operanti in Italia. L'Osservatorio conferma il decremento dei tassi nei primi cinque mesi del 2014. Per quanto riguarda i tassi variabili, il migliore a 10 anni si attesta su un tasso nominale del 2,41% con un Isc (Indice sintetico di costo, equiparabile al Taeg), del 2,69%; l'Iscc scende al 2,63% per i mutui a 20 anni e si attesta al 2,7% per i mutui a 30 anni. Relativamente ai tassi fissi è stato rilevato che, in base alla durata, i migliori arrivano al 4,22%, 4,78% e 4,91%. Queste rilevazioni sono state fatte prendendo come esempio la richiesta di un mutuo di 100.000 euro per acquisto prima casa effettuato da un impiegato 35enne milanese, con l'obiettivo di coprire il 50% del valore

dell'immobile. MutuiOnline rileva che l'importo medio del mutuo erogato a maggio ammonta a 122.542 euro, un dato leggermente in calo rispetto allo stesso periodo del 2013 (123.890 euro). Un dato interessante riguarda anche il considerevole aumento delle erogazioni per surroga e sostituzione, quasi il doppio rispetto all'anno precedente (dal 5,1% del I semestre 2013 al 10,1%). Il 63,7% delle richieste riguardano l'acquisto della prima casa. Inoltre, un numero crescente di acquirenti opta per il tasso con cap (dal 7,6% all'8,8% delle preferenze). Ultimo dato da segnalare riguarda le richieste di mutui loan to value tra il 70-80% del valore dell'immobile, che ammonta al 35,9%; tuttavia va evidenziato che solo il 25,5% dei mutui con il LTV vengono poi effettivamente attivati. Anche Banca d'Italia conferma questo trend nei dati diffusi il 9 giugno: a fronte di una progressiva diminuzione dei prestiti alle famiglie (-1% negli ultimi 12 mesi), il mercato dei mutui è in ascesa.

Tempi duri per gli stranieri residenti che vogliono comprare casa in Italia: il portale **Mutui.it**, in collaborazione con **Facile.it**, ha analizzato circa 10mila preventivi di mutuo compilati nel I semestre 2014, scoprendo che non solo sono diminuite le domande, passate dall'11% al 9,8% del totale, ma che anche le cifre richieste si sono fatte più contenute. Se è vero che gli stranieri sono ormai l'8,1% dei residenti in Italia (dati Istat) e che il loro processo di integrazione passa anche attraverso l'acquisto della prima casa il cambiamento della richiesta media di mutuo, diminuita del 16% in due anni, evidenzia una grossa difficoltà che li accomuna agli italiani. Le domande di mutuo da parte di cittadini stranieri puntano all'acquisto della prima casa: questa, infatti, è la finalità indicata dal 73% del totale di immigrati. La richiesta media è pari a 114.000 euro (era 132.000 euro nel 2011) e si punta a finanziare solo il 63% del valore dell'immobile che si intende acquistare (nella rilevazione precedente si arrivava all'80%). A rimanere stabile è il valore della prima casa: si chiede di meno ma si punta a un immobile che costa, stabilmente, circa 163.000 euro; un valore nettamente più basso rispetto alla richiesta degli italiani che, sempre in media, vogliono acquistare un immobile del valore di 215.000 euro (fonte Mutui.it, rilevazione aprile 2014). Resta stabile la durata, leggermente inferiore ai 25 anni. Per quel che concerne i tassi, si dà preferenza a quello variabile, richiesto dal 62% degli stranieri alle prese con la prima casa. Se confrontati con i valori medi italiani delle richieste di finanziamento per l'acquisto della prima casa, questi dati evidenziano l'interesse dei cittadini stranieri per immobili di valore inferiore rispetto alla media nazionale: evidentemente, pur di comprare casa si accettano immobili in zone più periferiche o, forse, in condizioni peggiori.

Da dove vengono, dove vogliono vivere: per quanto riguarda la nazionalità degli stranieri alle prese col mutuo, a rappresentare il campione statistico più importante resta la comunità rumena: circa il 17% dei mutui prima casa richiesti da uno straniero vede coinvolto un cittadino nato in Romania. Va detto, a ogni modo, che solo due anni fa i rumeni rappresentavano addirittura un terzo del campione: segno che – come accaduto in passato per la comunità albanese – anche la comunità rumena (la prima per numerosità), sta normalizzando i suoi flussi migratori e anche la

spinta all'acquisto della casa si è ridotta. Seguono, nella classifica, i cittadini tedeschi (circa l'8%), i moldavi e gli albanesi (7%). Da notare che, pur essendo la comunità marocchina seconda in Italia per numero di immigrati, da loro arrivano solo il 2% delle richieste (sono diciottesimi nella classifica).

In merito alla distribuzione territoriale delle richieste di mutuo, il quadro che emerge tratteggia una condizione identica alla rilevazione precedente: le Regioni in cui vi è la richiesta maggiore sono quelle del Nord e del Centro Italia, Lombardia (26%) e Lazio (12%) su tutte; seguono Emilia Romagna e Veneto (11%).

Rassegna Stampa

Tilefax: il filo diretto con le aziende

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa 1° trimestre 2014

Data: 30/7/2014

Tile Italia

Non solo prima casa ma investimento Roma ancora capitale

Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 21/7/2014

La Repubblica/A&F

Tecnoborsa: Indagine sulle famiglie italiane e il condominio

Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 20/7/2014

Impresedilnews.it

Sindacati e piccole imprese in trincea per salvare le Camere di Commercio

Il diritto annuale dimezzato dal Governo

Data: 19/7/2014

La Repubblica

Morosi incolpevoli

L'aiuto con i requisiti stabiliti dallo Stato

Data: 18/7/2014

Il Sole 24 Ore

Perché acquistare un casale in Umbria

Dati Ance/Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 17/7/2014

Great Estate Magazine

Osservatorio Ance: segnali positivi nelle compravendite delle abitazioni

Dati Ance/Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 17/7/2014

Edilone.it

Mercato immobiliare residenziale

Dati Ance/Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 17/7/2014

Architetto.Info

Mutui, sofferenze e spread in discesa

Credito

Data: 17/7/2014

Il Sole 24 Ore/Casa 24 Plus

La casa non tradisce gli italiani

In 25 anni gli immobili non hanno mai perso valore

Data: 16/7/2014

MF

Rettifica del classamento: 60 giorni per il ricorso

Catasto, immobili e fisco

Data: 14/7/2014

Il Sole 24 Ore

Mutui: Cdp possibile volano per la ripresa

Mutui, domanda in ripresa secondo Tecnoborsa

Data: 11/7/2014

Realestate.it

Addio mia casa

Casa e fisco

Data: 10/7/2014

Panorama

Trasformare la casa in denaro contante

Il prestito vitalizio

Data: 9/7/2014

La Repubblica

Agenti coinvolti nella valutazione

Norme UNI

Data: 7/7/2014

Il Sole 24 Ore

Locazioni, banca dati ad accesso ristretto

Proposta Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Data: 5/7/2014

Italia Oggi

Camera di Commercio e Borsa Immobiliare di Brescia

Convenzione per la mediazione immobiliare

Data: 4/7/2014

Giornale di Brescia

Case, crollano i prezzi: - 10,4% in quattro anni

Dati Istat

Data: 4/7/2014

La Repubblica

Le famiglie italiane tornano a risparmiare

Dati Intesa San Paolo-Einaudi

Data: 3/7/2014

Il Giornale

Aste: immobili ceduti a un quinto del valore Omi

Dati Confedilizia

Data: 3/7/2014

La Gazzetta del Mezzogiorno

L'affitto breve sostituisce l'albergo

Locazioni

Data: 3/7/2014

Il Sole 24 Ore/Casa 24 Plus

Crescita, rischio Pil negativo anche nel 2° trimestre

Dati Istat

Data: 1/7/2014

Il Messaggero