

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## In questo numero

- 1 Introduzione**
- 2 Le compravendite**
  - Censis
  - Istat
  - Tecnocasa
  - Casa.it
  - Idealista.it
- 3 Le locazioni**
  - Censis
  - MioAffitto.it
  - Tecnocasa
- 4 I mutui**
  - Abi
  - Kiron
  - Crif e MutuiSupermarket.it
  - Mutui.it e Facile.it
- 5 La casa e i costi a essa connessi**
  - Federconsumatori



## 1. Introduzione

Dal 2007 al 2012 le compravendite di abitazioni sono diminuite del 45%, nel 2013 e il calo potrebbe arrivare al 50% (400.000 abitazioni vendute), poiché le famiglie che hanno manifestato l'intenzione di acquistare casa sono state 907.000 ma solo il 53,5% è riuscito a realizzare l'acquisto. Da tenere presente che, dal 2007 al 2012, il risparmio netto annuo delle famiglie italiane è sceso da 4.000 a 1.300 euro.

Di contro, la flessione congiunturale dei prezzi registrata nel terzo trimestre 2013 è l'ottava consecutiva ed è di ampiezza doppia rispetto a quella rilevata nel secondo, mentre la diminuzione dei prezzi su base annua è pari al 5,3% ed è la settima consecutiva. Al calo congiunturale contribuiscono le diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti sia di quelle nuove.

Inoltre, per quanto concerne le compravendite immobiliari nelle grandi città e nei capoluoghi di provincia il 2014 potrebbe non essere molto diverso dall'anno che si è appena concluso, soprattutto se non ci saranno cambiamenti sul fronte dell'erogazione del credito e sul fronte dell'occupazione, i due elementi che più di tutti hanno inciso in questi anni sull'andamento del mercato immobiliare.

Tuttavia, le tipologie abitative in buono stato potrebbero avere performance migliori rispetto a quelle che necessitano di interventi di ristrutturazione che, infatti, saranno vendute solo se immesse sul mercato a prezzi decisamente vantaggiosi poiché è chiaro che sull'andamento delle compravendite molto influirà un aggiustamento dei prezzi in linea con le possibilità degli italiani.

Infine, a seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta e a novembre 2013 le sofferenze nette sono risultate pari a 75,6 mld, le lorde a 149,6 mld.

Comunque, la seconda metà del 2013 registra un'inversione di tendenza per quanto riguarda il numero di domande di mutui da parte delle famiglie italiane, che tornano a crescere del +4,6% dopo due anni di profonda crisi durante i quali la domanda si è contratta complessivamente del -42% nel 2012 e del -19% nel 2011.

Se comprare casa è sempre difficile, chi può ristruttura la propria: le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni hanno dato slancio alla voglia degli italiani di mettere in ordine casa e le domande di questa tipologia di mutuo sono cresciute di cinque punti percentuali in appena sei mesi.



## Censis

**Un ambito in cui il ripensamento dei modelli può creare enormi opportunità**

## Istat

**In media nei primi tre trimestri dell'anno scorso i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 5,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un calo dell'1,8% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 7,5% dei prezzi di quelle esistenti**

## 2. Le compravendite

Per il Censis è ora di guardare anche in Italia all'economia della trasformazione urbana e territoriale, con i suoi diversi segmenti (grandi opere, rigenerazione urbana, edilizia residenziale, immobiliare, recupero del patrimonio storico-artistico) non più come un settore tradizionale in crisi di fatturato e occupazione, ma come un ambito in cui il ripensamento dei modelli può creare enormi opportunità. Dal 2007 al 2012 le compravendite di abitazioni sono diminuite del 45%, nel 2013 il calo potrebbe arrivare al 50% (400.000 abitazioni vendute). Ma le famiglie che hanno manifestato l'intenzione di acquistare casa sono state 907.000 e solo il 53,5% è riuscito a realizzare l'acquisto. Infatti, dal 2007 al 2012 il risparmio netto annuo per famiglia è passato da 4.000 € a 1.300 €.

Nel terzo trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), elaborato dall'Istat, acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento registra una diminuzione dell'1,2% rispetto al trimestre precedente e del 5,3% nei confronti dello stesso periodo del 2012. La flessione congiunturale registrata nel terzo trimestre è l'ottava consecutiva ed è di ampiezza doppia rispetto a quella rilevata nel secondo (-1,2% rispetto a -0,6%): questo andamento va ascritto in parte a fattori stagionali. La diminuzione dei prezzi su base annua è pari al 5,3%, (la settima consecutiva), valore più contenuto di quello registrato nel trimestre precedente (-5,9%). Al calo congiunturale contribuiscono le diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-1,3%) sia di quelle nuove (-0,5%). Analogamente, la flessione su base annua è la sintesi della diminuzione dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-6,8%) sia di quelle di nuova costruzione (-2,0%). In un quadro di marcata diminuzione dei prezzi che tuttora perdura, la riduzione dell'ampiezza della flessione tendenziale si registra sia per i prezzi delle abitazioni esistenti (-6,8%, da -7,6% del secondo e -8,1% del primo trimestre) sia per i prezzi delle abitazioni nuove (-2,0%, da -2,2% del secondo trimestre). In media, nei primi tre trimestri dell'anno scorso, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 5,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un calo dell'1,8% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 7,5% dei prezzi di quelle esistenti. Per quanto concerne i permessi a costruire nel primo semestre del 2013 l'edilizia residenziale presenta una rilevante flessione rispetto allo stesso periodo del 2012 (-37,2% le abitazioni e -35,5% la superficie utile abitabile). Anche l'edilizia non residenziale ha una consistente diminuzione con quasi un terzo di superficie in meno rispetto al primo semestre del 2012 (-31,6%). Il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali risulta in forte calo, presentando, nel primo trimestre, una variazione tendenziale del -38,2% e nel secondo del -36,2%. Significative sono anche le diminuzioni della superficie utile nel confronto con gli analoghi trimestri del precedente anno: -36,6% per il primo trimestre 2013 e -34,3% per il secondo. Nel primo trimestre del 2013, l'edilizia non residenziale presenta una superficie in netta contrazione rispetto allo stesso periodo del 2012 (-37,3%). Meno accentuata è la flessione nel secondo trimestre 2013, con un calo della superficie non residenziale pari al 25,6% rispetto allo stesso periodo del 2012. Per quanto concerne i permessi a costruire nel mese di novembre 2013 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è diminuito, rispetto ad ottobre, del 2,6%. Nella media del trimestre settembre-novembre l'indice ha registrato una flessione del 3,2% rispetto a i tre mesi precedenti. L'indice corretto per gli effetti di calendario a novembre 2013 è diminuito in termini tendenziali del 10,8% (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 21 di novembre 2012). Nella media dei primi undici mesi dell'anno la produzione nelle costruzioni è scesa dell'11,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A novembre 2013 l'indice grezzo ha segnato un calo tendenziale del 14% rispetto allo stesso mese del 2012. Nella media dei primi



undici mesi dell'anno la produzione è diminuita dell'11,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

## Tecnocasa

L'acquisto della casa è una delle spese maggiori che le famiglie italiane devono sostenere. A livello nazionale si evince che adesso sono necessarie 6,1 annualità per comprare casa, in linea con quanto rilevato nel 2012 (6,3 annualità). Anche a livello locale non ci sono state variazioni di rilievo: fa eccezione Firenze, dove servono 7 annualità (con un calo pari a -0,7), seguita da Verona che fa segnare 4 annualità, ossia 0,4 in meno rispetto al 2012. Si mantiene costante Napoli (7,4 annualità), sono in leggero calo (tra -0,1 e -0,3 tutte le altre città). Roma si conferma la città in cui serve il maggior numero di annualità: sebbene in calo (-0,1), il valore rimane sopra le 10 annualità (10,1 per la precisione). All'estremo opposto (3,7 annualità) c'è Palermo, che vede una variazione negativa pari a -0,3.

Da un confronto decennale è emerso che, a livello nazionale, la differenza è stata più consistente, infatti si è passati da 7,2 annualità nel 2003 a 6,1 nella prima parte del 2013.

Per quanto concerne le compravendite immobiliari nelle grandi città e nei capoluoghi di provincia il 2014 potrebbe non essere molto diverso da quello che si è appena concluso, soprattutto se non ci saranno cambiamenti sul fronte dell'erogazione del credito e sul fronte dell'occupazione, i due elementi che più di tutti hanno inciso in questi anni sull'andamento del mercato immobiliare.

Nelle grandi città per il 2014 si prevede una contrazione dei valori compresa tra -4% e -2%. In queste realtà gli operatori notano un maggior dinamismo che si è tradotto in un ritorno di interesse all'acquisto sia da parte delle famiglie sia da parte degli investitori, in particolare in città come Milano e Roma. Più complessa la situazione nell'hinterland delle grandi città e nei capoluoghi di provincia, dove la difficoltà di accesso al credito si sente maggiormente e dove sono presenti nuove costruzioni invendute, per le quali la riduzione dei prezzi sembra essere necessaria.

La conseguenza è che anche le tipologie usate subiranno una contrazione dei valori, soprattutto se necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Per queste realtà territoriali prevediamo rispettivamente una diminuzione dei prezzi compresa tra -5% e -3% e tra -4% e -2%, con diversi capoluoghi di provincia dove il ribasso potrebbe essere più accentuato.

Le tipologie abitative in buono stato potrebbero avere performance migliori rispetto a quelle che necessitano di interventi di ristrutturazione che, infatti, saranno vendute solo se messe sul mercato a prezzi decisamente vantaggiosi.

## Casa.it

Il settore immobiliare tira un sospiro di sollievo: dopo tre anni di calo costante, la domanda per l'acquisto e l'affitto di immobili, nel 2013, è finalmente tornata a crescere.

Lo rivela il Centro Studi di Casa.it che, analizzando l'andamento del mercato degli ultimi 12 mesi, ha rilevato un aumento del 6% della domanda e del 13% dell'offerta per le compravendite a dicembre, rispetto al mese di gennaio 2013.

Sul fronte dei prezzi offerti è stato registrato un calo, in media, del 9,7%, che a seconda della tipologia di abitazione va dai 2.400€/mq ai 3.000€/mq, mentre il prezzo della domanda resta più basso di circa 13 punti percentuali e si attesta, in media, a circa 2.300€/mq.

Lo scarto tra pezzi di offerta e di domanda è maggiore con gli immobili più piccoli mentre si riduce nel caso di immobili più grandi, oltre i 120 mq.

Le città in cui la domanda è aumentata maggiormente sono Milano (+4,5), Napoli (+3,9) e Roma (+3,6) mentre l'offerta cresce soprattutto a Genova (+13,5%), Cagliari (+12,6) e Palermo (+11,2%).

**Dopo tre anni di calo costante la domanda per l'acquisto e l'affitto di immobili, nel 2013, è finalmente tornata a crescere**

**Nelle grandi città per il 2014 si prevede una contrazione dei valori compresa tra -4% e -2%**



## Idealista.it

**Al termine dell'ennesimo anno di recessione i prezzi nei grandi mercati sperimentano il taglio maggiore nella capitale**

I prezzi delle case di seconda mano in Italia hanno registrato un'ulteriore contrazione nell'ultimo trimestre del 2013, confermando il calo già evidenziato nell'arco dell'anno nell'84% delle città capoluogo monitorate da idealista.it.

Dall'ultima rilevazione risulta che solo 8 dei 50 capoluoghi italiani monitorati chiudono l'anno in terreno positivo, anche se la corsa a ribasso si è attenuata nell'ultimo trimestre dell'anno; repricing più accentuato nelle città intermedie rispetto ai grandi mercati, fra questi solo Napoli chiude in terreno positivo; su base trimestrale diminuiscono le città in segno negativo rispetto alla passata rilevazione (il 59% contro il 70% del terzo trimestre).

Il 2013 è stato un anno di transazioni difficili per l'attendimento degli acquirenti e le difficoltà di accesso al credito. per l'anno prossimo si prevedono condizioni migliori per chi è intenzionato ad acquistare casa con sgravi e incentivi fiscali in arrivo riguardanti le imposte e le ristrutturazioni. E' chiaro che sull'andamento delle compravendite molto influirà un aggiustamento dei prezzi in linea con le possibilità degli italiani. In questo caso nel 2014 potremmo assistere a una piccola ripresa per il settore immobiliare con un incremento degli acquisti finalizzati ad abitazione principale pagati con propria liquidità o finanziati, ma solo in minima parte. sarà questo il *new normal* dopo la grande crisi.

Al termine dell'ennesimo anno di recessione, segnato da una domanda improntata al realismo e la tassazione alle stelle che ha incrementato l'offerta, i prezzi nei grandi mercati sperimentano il taglio maggiore nella capitale (-7,1%), Milano segna ancora una contrazione del 3,1%, in controtendenza, Napoli (0,9%) incrementa di poco i valori dello stesso periodo dell'anno scorso.

## 3. Le locazioni

### Censis

**Il comparto in affitto riguarda oggi il 14,9% delle famiglie**

Per il Censis il comparto in affitto riguarda oggi il 14,9% delle famiglie. I nuclei giovani sono il 23,8% degli inquilini. La parte più consistente degli inquilini è localizzata nel Mezzogiorno (39,2%) e nelle grandi città, con oltre 100.000 abitanti (31,4%). Il 40,8% ha un reddito netto mensile di 1.000 € e un ulteriore 44,1% compreso fra 1.000 e 2.000 €.

### MioAffitto.it

**Per gli affitti alla fine del 2013 la domanda è cresciuta del 5,3% a fronte di un aumento dell'offerta dell'8,4%**

Secondo MioAffitto.it il prezzo medio in locazione in Italia è di 785 € mensili (dicembre 2013), che determina un aumento del 4,8% rispetto al mese anteriore (novembre 2013). La variazione degli ultimi tre mesi (ottobre 2013, novembre 2013 e dicembre 2013) determina un aumento del 1,7 %. La variazione semestrale è del 6,3 % e la variazione annuale del 0,5 %.

Secondo Casa.it per gli affitti, alla fine del 2013, la domanda è cresciuta del 5,3% a fronte di un aumento dell'offerta dell'8,4%. I canoni richiesti dai locatori sono scesi dell'11,6% mentre quelli offerti dai potenziali inquilini a gennaio 2014 hanno registrato un calo del 9,1% rispetto a gennaio 2013. Le città in cui l'offerta ha subito il rialzo maggiore sono Genova (+11,5%), Palermo (+10,4%), Bologna e Firenze (+8,9%), mentre la domanda è aumentata in misura più consistente a Napoli (+9,4%), Palermo (+8,5%) e Firenze (+7,6%). Le discese più marcate in termini di canoni di locazione sono state registrate a Cagliari (-12,5%), Bari (-10,5%) e Bologna (-7,9%).

### Tecnocasa

In base ai dati pubblicati da Tecnocasa nel primo semestre del 2013 i canoni di locazione hanno registrato una diminuzione dei valori dell'1,9% sui bilocali e dell'1,8% sui trilocali; nelle grandi città la contrazione dei valori è stata rispettivamente del 2,1% e dell'1,9%. I monolocali nelle grandi città hanno registrato un calo dei valori del 2,9%. Dunque, anche in questo semestre i canoni di locazione sono in ribasso perché la disponibilità di spesa dei potenziali inquilini è in diminuzione e



**Anche in questo semestre i canoni di locazione sono in ribasso perché la disponibilità di potenziali inquilini è in diminuzione e l'offerta di immobili in affitto è in aumento**

L'offerta di immobili in affitto è in aumento. Anche in questo semestre tra coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede. L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 40,6% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 32,0% ha un'età compresa tra 35 e 44 anni; il 46,6% è rappresentato da single, il 39,5 % da coniugati, l'11,2% da separati. Relativamente alle motivazioni si evince che il 56,4% di chi cerca in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale, seguono coloro che si trasferiscono per lavoro (37,8%) ed, infine, ci sono coloro che si trasferiscono per motivi di studio e che cercano casa vicino alla sede della facoltà frequentata (5,8%).

#### 4. I Mutui

##### Abi

**A dicembre 2013 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli storicamente molto bassi: il tasso medio sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni si è posizionato al 3,40%, il valore più basso da luglio 2011**

Dal rapporto mensile dell'Abi a dicembre 2013 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.845,5 miliardi di euro è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.730,6 miliardi di euro. A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze nette sono risultate a novembre 2013 pari a 75,6 mld, le lorde 149,6 mld; il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è del 4,08% a novembre (3,99% ad ottobre 2013; 3,26% a novembre 2012; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 7,8% a novembre 2013 (6,1% un anno prima; 2,8% a fine 2007). A dicembre 2013, i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli storicamente molto bassi: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è posizionato al 3,40%, il valore più basso da luglio 2011 (dal 3,54% del mese precedente; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,54% (dal 3,44% di novembre 2013; 5,48% a fine 2007), mentre il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,83% (3 centesimi al di sopra del mese precedente; 6,18% a fine 2007). A fine 2013 in lieve recupero, anche se ancora negati va la dinamica dei prestiti bancari a famiglie e imprese, mentre aumenta in valore assoluto: -3,4% la variazione annua a fine 2013, -4,5% a novembre 2013, in valore assoluto tra novembre e dicembre 2013 l'ammontare di tale aggregato è aumentato di quasi 5 miliardi di euro. L'andamento risente del persistere della negativa evoluzione delle principali grandezze macroeconomiche (Pil e Investimenti). Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.845,5 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.424 miliardi di euro. 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 dicembre 2013 è risultato pari a 194 punti base (191 punti base anche a novembre 2013). Nella media del 2013 tale differenziale è risultato pari a 183 punti base, in flessione rispetto ai 187 punti base del 2012. Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

##### Kiron

**Nel terzo trimestre 2013 si registrano ancora volumi generalmente in calo ma le variazioni sono tendenzialmente più contenute**

Nel terzo trimestre 2013 si registrano ancora volumi generalmente in calo, ma le variazioni sono tendenzialmente più contenute e, nella maggioranza dei casi, non superano il -10%, è quanto emerge dall'analisi effettuata da Kiron. Fanno eccezione Piemonte, Liguria e Campania che perdono tra -12 e -14%; le performance peggiori sono appannaggio di Marche e Abruzzo, che fanno segnare -21,3% e -26,1% rispettivamente. In quest'ultima rilevazione si evidenzia il buon andamento della Puglia, che ha incrementato i volumi del 6,1% rispetto al terzo trimestre 2012; la regione che ha fatto segnare la variazione migliore è stato il Friuli-Venezia Giulia, che ha erogato il 7,7% in più. Da segnalare anche la Toscana, che chiude



sostanzialmente in pareggio (+0,1%). Lombardia e Lazio si confermano leader per erogazioni, con volumi pari a 1.160,26 e 646,29 mln di euro, in calo del 9% e dell'8% rispettivamente. Inoltre, per quanto concerne i 12 mesi tra ottobre 2012 e settembre 2013 si registrano ulteriori variazioni al ribasso nei volumi di erogato in tutte le regioni italiane, con un calo compreso generalmente tra -15% e -30%, comunque in miglioramento rispetto all'ultima rilevazione. Fa eccezione il Trentino-Alto Adige, che evidenzia la diminuzione minore tra tutte le regioni italiane, facendo segnare -0,8%. Fanalini di coda Campania e Abruzzo, che perdono circa il 35% rispetto al terzo trimestre dell'anno scorso. Dal punto di vista dell'incidenza rispetto al totale erogato, la Lombardia è la regione che sempre maggiormente contribuisce ai volumi nazionali arrivando al 23,40%, seguita dal Lazio con 13,03% e dal Veneto con 9,79%. Da rilevare che le prime tre regioni contribuiscono per poco più del 46% dei volumi erogati a livello nazionale. Per ovvie ragioni di dimensioni e di territorio, Basilicata, Valle d'Aosta e Molise sono le regioni che meno contribuiscono ai volumi totali.

### **Crif e MutuiSupermarket.it**

La seconda metà del 2013 registra una inversione di tendenza per quanto riguarda il numero di domande di mutui da parte delle famiglie italiane, che tornano a crescere del +4,6% dopo due anni di profonda crisi che hanno visto la domanda contrarsi complessivamente del -42% nel 2012 e -19% nel 2011, questo è quanto emerge dal rapporto di Crif e MutuiSupermarket.it. Per altro, nell'arco dei 12 mesi del 2013 il consuntivo risulta ancora negativo, con un decremento del -3,6% rispetto all'anno precedente. Sulla base delle rilevazioni raccolte da MutuiSupermarket.it relativamente alle finalità del mutuo, torna a crescere l'interesse nei confronti dei mutui con finalità surroga e sostituzione che passano a spiegare dal 16% del totale delle richieste nel quarto trimestre 2012 al 20% nel quarto trimestre 2013. Sul fronte dei tassi, invece, si registra una leggera contrazione delle richieste per mutui a tasso fisso - dal 18% del totale nel terzo trimestre 2013 al 16% nel quarto trimestre 2013. La prudenza continua a caratterizzare i comportamenti delle famiglie: con riferimento alle nuove domande di mutuo l'importo medio richiesto nel quarto trimestre 2013 si contrae ulteriormente e raggiunge i 126.326 €, da compararsi con un importo medio nel quarto trimestre 2012 pari a 127.621 € e di 136.806 € del pari periodo 2011. Come conseguenza diretta, diminuisce l'importo medio erogato del mutuo, che nel terzo trimestre 2013 si attesta a 114.432 €, il valore più basso mai registrato da inizio 2009. Per quanto riguarda il profilo sociodemografico dei nuovi richiedenti di mutuo, la ripresa della domanda nel quarto trimestre 2013 sembra essere trainata dalla fascia di età 36-55 anni che iniziano progressivamente a riavvicinarsi al tema casa dopo averlo accantonato nel corso degli ultimi 18-24 mesi. Dal lato dell'offerta dopo un 2012 caratterizzato da un vero crollo dei nuovi flussi di mutui erogati (-49,6% rispetto al 2011), il 2013 mostra una nuova sensibile contrazione nel corso dei primi nove mesi del 2013, pari a -15,1%.

**Nell'arco dei 12 mesi del 2013 il consuntivo risulta ancora negativo con un decremento del -3,6% rispetto all'anno precedente**

### **Mutui.it e Facile.it**

Se comprare casa è sempre difficile, chi può ristruttura la propria: le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni hanno dato slancio alla voglia degli italiani di mettere in ordine casa e secondo Mutui.it le domande di questa tipologia di mutuo sono cresciute di cinque punti percentuali in appena sei mesi, arrivando a rappresentare il 7,6% del totale (erano il 2,6% nel primo semestre dell'anno).

**La cifra media ottenuta per un mutuo ristrutturazione è stata di 72.000 euro**

L'Ufficio studi del portale Mutui.it, in collaborazione con Facile.it, ha analizzato tanto le domande di mutuo quanto le erogazioni concesse nel periodo tra luglio e dicembre 2013, scoprendo che la cifra media ottenuta per un mutuo ristrutturazione è stata di 72.000 €, leggermente inferiore (-7%) a quanto gli italiani avevano richiesto (78.000 €) nel semestre precedente.

Analizzando i finanziamenti concessi nel periodo considerato, emerge l'identikit di un soggetto dall'età media di 44 anni, che punta a finanziare una spesa pari al 26% del valore complessivo dell'immobile; la durata del mutuo è comprensibilmente più



bassa di un mutuo acquisto, circa 15 anni, mentre la tipologia di lavoratori per cui le ristrutturazioni incidono maggiormente sul totale delle concessioni è quella dei pensionati, dove questi mutui rappresentano ben oltre il 15% del totale delle richieste di finanziamento.

Per quanto riguarda il tasso scelto, a prevalere è quello variabile (puro o con cap), preferito dalla maggioranza degli italiani che richiedono questo finanziamento (58%); il tasso fisso, invece, si ferma al 37%, a riprova che in un lasso di tempo più breve di un canonico mutuo casa non è così necessario puntare sulla sicurezza di una percentuale di interesse bloccata nel tempo.

Se questi sono i dati complessivi, cosa cambia nelle diverse regioni italiane? Non tutte sembrano amare le ristrutturazioni allo stesso modo: le regioni in cui questa tipologia di mutuo rappresenta una fetta più alta della media dei finanziamenti richiesti, arrivando a superare il 10% del totale dei mutui, sono Campania, Toscana e Trentino Alto Adige; per quanto riguarda invece gli importi, le regioni da cui arrivano le richieste più cospicue sono le Marche (96mila euro), il Trentino Alto Adige (91mila euro) e il Veneto (87mila euro). Mutui più piccoli, di contro, in Umbria e Puglia.

## 5. La casa e i costi a essa connessi

### Federconsumatori

La casa e i costi ad essa connessi rappresentano uno dei problemi principali degli italiani. Non a caso il tema della tassazione sulla casa e la confusione che ancora lo circonda sono tutt'oggi il nodo centrale delle discussioni e degli interventi dei vari schieramenti politici.

Ma i costi relativi all'abitazione non si limitano alla tassazione. Secondo il consueto monitoraggio dell'O.N.F. - Osservatorio Nazionale della Federconsumatori, nel 2014, i costi relativi al mantenimento di una casa (un appartamento-tipo, di 90 mq in una zona semicentrale di una grande area metropolitana) sono aumentati mediamente del 2%.

Tali costi ammontano rispettivamente, nel 2014 a: 1728,19 € al mese per un appartamento in affitto (+33,49 € al mese rispetto al 2013); 1158,80 € al mese per un appartamento di proprietà (+28,10 € al mese rispetto al 2013). Aumenti che, tutto sommato, risultano contenuti, dal momento che diverse voci sono in ribasso: dal gas alla telefonia.

A crescere, invece, sono soprattutto le voci relative alla IUC, specialmente per i proprietari di casa, per i quali si configurerà, come purtroppo previsto, come una vera e propria "simil IMU".

Alla luce di tali aggiornamenti, per l'acquisto dell'appartamento-tipo preso in considerazione sono necessarie 19,1 annualità di stipendio (nel 2011 si era scesi a 18 anni). Un andamento determinato, da un lato, dalla caduta verticale del potere di acquisto delle famiglie e, dall'altro, dalla flessione ancora del tutto insufficiente dei prezzi delle case.

Infine, non va dimenticato che negli ultimi 6 anni sono cresciuti del +10,3% i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari, coinvolgendo 105 mila famiglie.

**Nel 2014  
i costi relativi al  
mantenimento di  
una casa  
sono aumentati  
mediamente  
del 2%**

# BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

## IL RIFERIMENTO ISTITUZIONALE PER CHI ACQUISTA, VENDE O AFFITTA IMMOBILI

- Agenzie Accreditate
- Valutazioni Certificate
- Listino Ufficiale
- Modulistica approvata dai Consumatori



La Borsa Immobiliare di Roma, istituita dalla Camera di Commercio di Roma, è un evoluto sistema di servizi per garantire qualità e trasparenza del mercato.



BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. IL SISTEMA CHE TUTELA

Cerca le Agenzie Accreditate su [www.biroma.it](http://www.biroma.it) o chiama il numero verde 800-116422