

L'INDAGINE TECNOBORSA 2004: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE - IL RICORSO ALLE ASTE IMMOBILIARI E AI MUTUI

a cura di Giovanni Chessa e Alice Ciani
Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa

Le aste immobiliari come nuova opportunità di acquisto di immobili.

I mutui come strumenti attualmente molto favorevoli per l'accesso al mercato

1. Introduzione

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** nella seconda Indagine sul mercato immobiliare - effettuata a marzo 2004 su un campione rappresentativo delle famiglie italiane - continua ad offrire un punto di vista originale sul mercato in questione e sul suo grado di professionalizzazione, in linea con l'Indagine 2002. Tuttavia, in questa nuova Indagine si sono volute analizzare per la prima volta anche due tematiche emergenti, di cui si da conto nelle pagine seguenti: Il ricorso alle aste immobiliari e ai mutui da parte di coloro che hanno acquistato un'abitazione negli ultimi due anni.

Nella prima parte della ricerca, dedicata alle aste immobiliari, si è cercato di far luce, almeno in parte, sul motivo per cui in Italia sono pochissimi coloro che decidono di acquistare un immobile facendo ricorso alle aste immobiliari. Sono quattro i fattori di criticità che caratterizzano le procedure esecutive immobiliari: la difficoltà di reperire informazione sul bene, in quanto spesso le informazioni contenute nei fascicoli sono comprensibili solo per gli addetti ai lavori ed, inoltre, è difficoltoso se non impossibile poter visitare il bene; la carenza di conoscenza delle procedure; l'assenza di un agevole strumento di consultazione da parte dei possibili acquirenti; la difficoltà ad ottenere dei finanziamenti da parte di una banca prima dell'asta, fatta salva l'erogazione solo nel caso di assegnazione definitiva del bene.

Con il secondo tema si è cercato di analizzare le notevoli e complesse implicazioni economiche dell'abitare sul versante della proprietà, in un periodo in cui l'indebitamento delle famiglie cresce e la parte da leone la fanno i mutui casa, dove, "i nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni sono stati pari a 42,2 miliardi di euro contro i

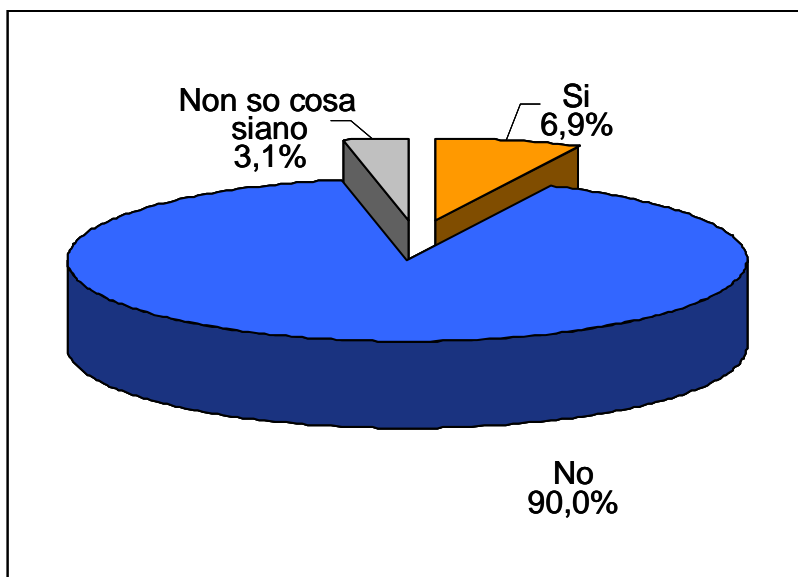
35,2 miliardi dell'anno precedente"¹. In questa sezione della ricerca è stato approfondito anche il legame esistente tra la richiesta di un finanziamento o un mutuo e la motivazione che ha spinto una famiglia ad acquistare una casa e la percentuale dell'importo del prezzo del bene pagato con il prestito. Ad oggi in Italia il Testo Unico bancario fissa all'80% del valore dell'acquisto dell'immobile l'ammontare massimo erogabile con il mutuo. Per finanziare il 100% è necessario che gli Istituti di Credito si garantiscano attraverso polizze assicurative.

2. Aste immobiliari

Dall'Indagine 2004 di **Tecnoborsa** è emerso che il 90% di coloro che hanno acquistato una casa negli ultimi due anni non ha fatto ricorso a nessun tipo di procedura esecutiva (aste immobiliari) (*graf. 1*).

GRAFICO 1

FAMIGLIE CHE HANNO ACQUISTATO UN IMMOBILE ATTRAVERSO LE ASTE IMMOBILIARI



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – **Tecnoborsa**

¹ Banca d'Italia, Bollettino Economico, Marzo 2004.

Le caratteristiche di coloro che vi hanno fatto ricorso (il 6,9%), sono varie: si tratta prevalentemente di individui di età compresa fra i 45 e i 64 anni, mentre sono totalmente assenti i giovani fra i 18 e i 24 anni fra coloro che abbiano tentato di comprare un immobile in maniera non tradizionale.

Bassa risulta anche la percentuale, fra gli individui con un'istruzione universitaria, che si siano affidati alle aste immobiliari; così come è appena sufficiente (cioè di poco superiore alla media nazionale), la percentuale di coloro che possiedono un diploma di scuola media superiore.

Per ciò che concerne i lavoratori, spicca un'alta percentuale fra coloro che svolgono un lavoro autonomo e i commercianti, mentre per gli impiegati la quota è leggermente superiore alla media.

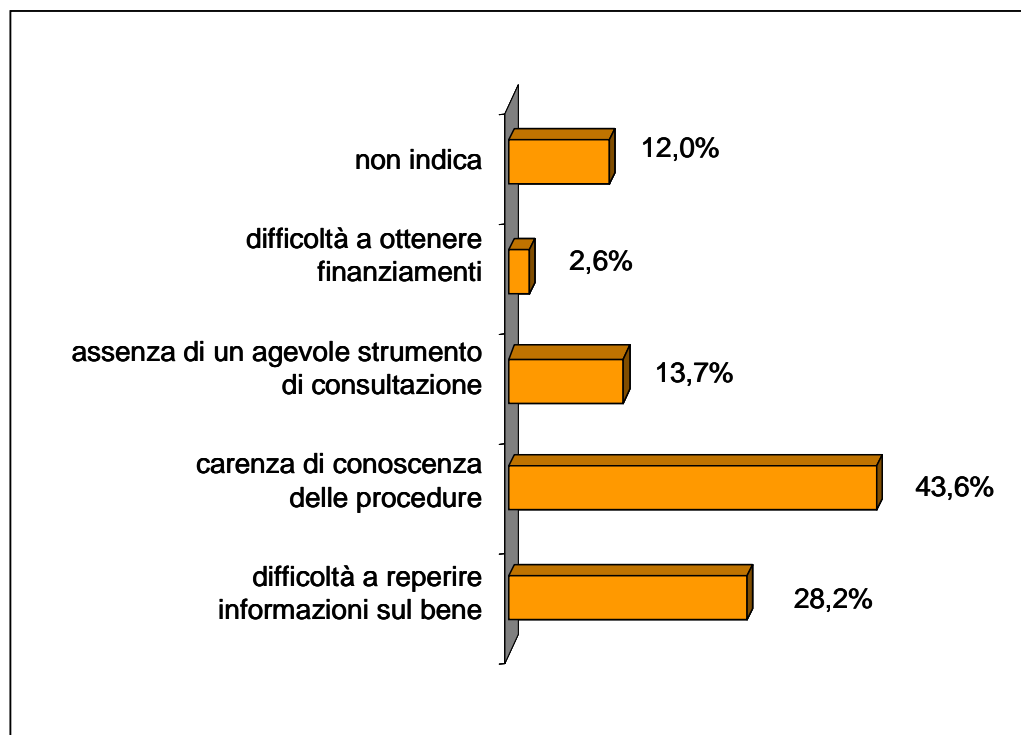
Le famiglie composte da quattro o più componenti sono quelle che hanno acquistato facendo ricorso alle aste in percentuale molto superiore al valore medio nazionale. Tale dato è giustificato dal fatto che i nuclei familiari numerosi intendono migliorare la propria condizione abitativa senza doversi indebitare , poiché vedono nella procedura esecutiva immobiliare l'unica possibilità di risparmiare rispetto alla normale procedura di compravendita basata sulla legge della domanda e dell'offerta.

Un'altra categoria che ha fatto uso delle aste è rappresentata da coloro che vivono ancora con i genitori o con altre persone (parenti, amici, ecc.) e che vogliono crearsi un'indipendenza avendo a disposizione un budget limitato.

Tra le motivazioni che spingono le famiglie a non far ricorso alle aste immobiliari, quella che prevale è la carenza di conoscenza delle procedure (43,6%), seguita dalla difficoltà a reperire informazioni sul bene (28,2%), dall'assenza di un agevole strumento di consultazione (13,7%) e dalla difficoltà di ottenere un finanziamento (2,6%); infine, c'è una percentuale cospicua (12,0%) che non è in grado di dare alcuna motivazione (*graf.2*).

GRAFICO 2

PRINCIPALI MOTIVI NEL FARE RICORSO ALLE ASTE IMMOBILIARI



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – **Tecnoborsa**

Tra coloro che hanno “difficoltà a reperire informazioni sul bene” è rilevante la presenza di persone che risiedono al Sud e nelle Isole, in comuni grandi (con più di 100 mila abitanti) e con un livello di istruzione alta e medio-alta.

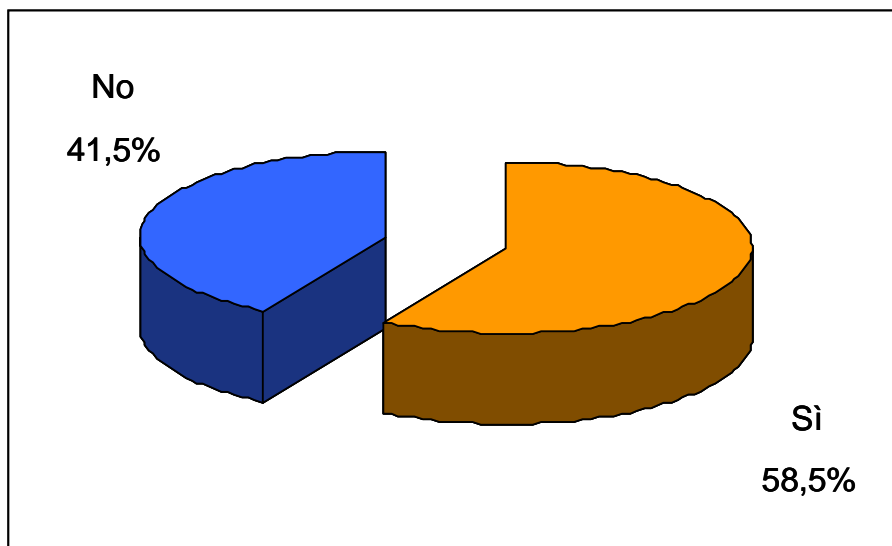
Non ricorrono alle aste per comprare un immobile a causa di “carenza di conoscenza delle procedure” e “assenza di un agevole strumento di consultazione”, invece, principalmente coloro che risiedono nel Nord Ovest, in comuni non grandi (da 5 mila a 10 mila abitanti) con un grado di istruzione basso o medio basso.

3. Mutui

Tra coloro che hanno acquistato una casa, più della metà ha fatto ricorso ad un finanziamento o mutuo (58,5%) per il pagamento dell'immobile (graf.3).

GRAFICO 3

FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO AD UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – **Tecnoborsa**

Bassa è stata la richiesta di mutuo tra le famiglie residenti in Comuni grandi, con più di 10.000 abitanti, situati nel Sud Italia e nelle Isole.

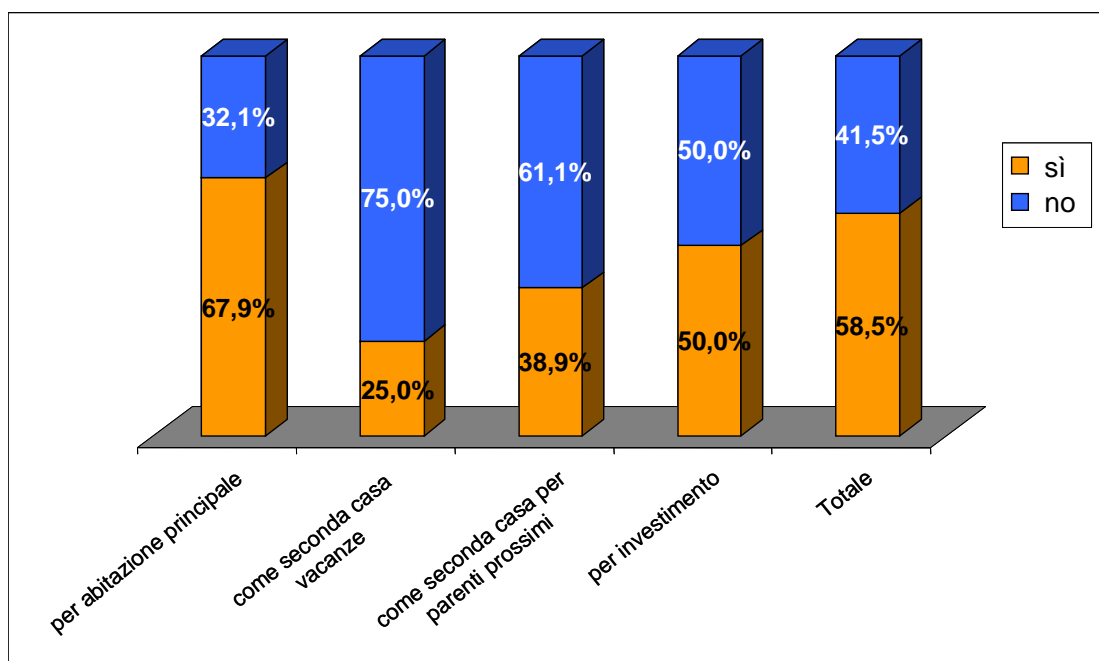
Si rivolgono agli istituti specializzati (finanziarie e banche) soprattutto giovani/adulti di età compresa fra i 18 e i 44 anni la cui situazione economica, in molti casi, non è ancora consolidata (per i giovani vi è il ricorso all'aiuto dei genitori o parenti), con cultura medio-alta (diplomati e laureati) che svolgono attività professionali non altamente retribuite (impiegati e insegnanti).

I nuclei familiari molto numerosi (oltre 5 componenti: coppie con figli piccoli e persone che vivono con parenti o amici) risultano fruitori dei servizi finanziari in quanto: i primi sono spinti da esigenze di vivibilità domestica e sono quindi costretti, pur non avendo tutta la disponibilità economica necessaria, ad acquistare immobili più spaziosi; i secondi per crearsi una propria autonomia residenziale.

Prevalentemente ricorrono ai mutui/finanziamenti il 67,9% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale; viceversa, molto bassa risulta la richiesta di un prestito per acquistare una seconda casa (graf 4).

GRAFICO 4

PRINCIPALI MOTIVAZIONI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE FACENDO RICORSO AD UN MUTUO

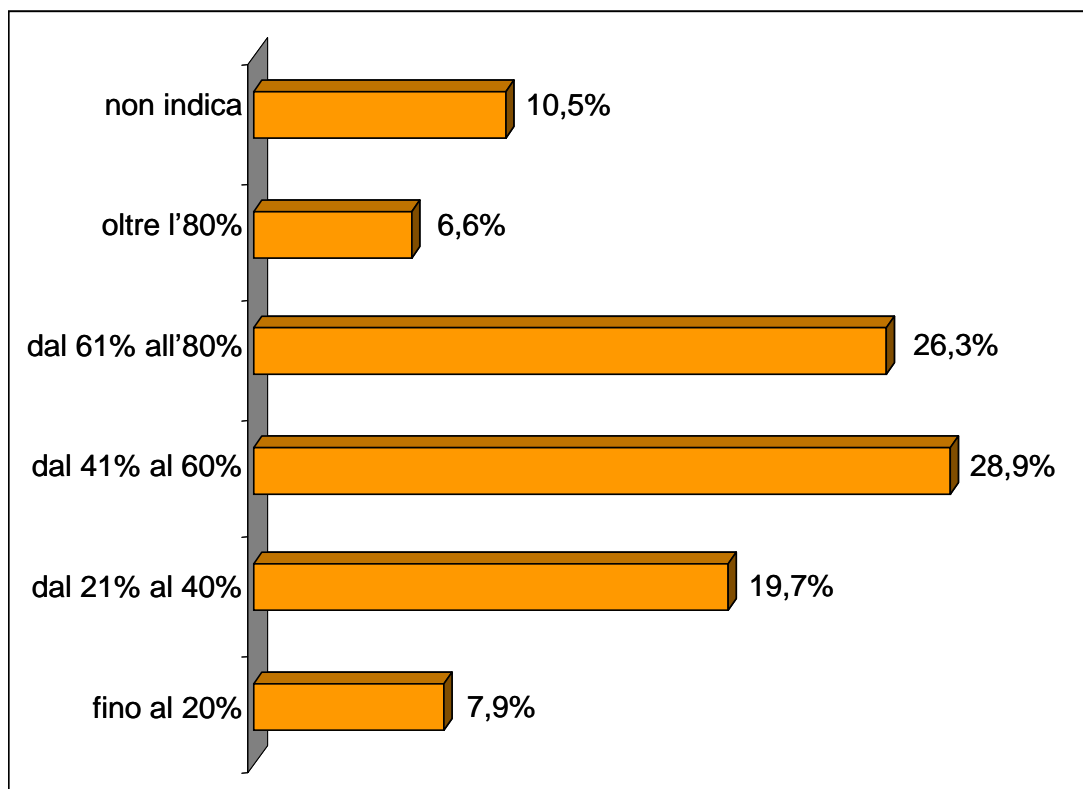


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – **Tecnoborsa**

Circa il 75% di coloro che hanno acceso un mutuo ha preso un prestito compreso tra il 21% e l'80% del prezzo pagato per l'immobile; solo il 7,9% ha pagato con soldi propri l'80% del bene; viceversa, il 6,6% ha preso un prestito pari all'80% del valore della casa acquistata (graf 5).

GRAFICO 5

PERCENTUALE SUL TOTALE DEGLI IMPORTI CORRISPOSTI ATTRAVERSO UN MUTUO



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – **Tecnoborsa**

Piccoli mutui (fino al 40% del prezzo richiesto) vengono erogati prevalentemente nel Centro e Sud Italia, in Comuni grandi (oltre 100.000 abitanti) e, per lo più, a persone mature (oltre i 55 anni); mentre mutui che vanno dal 41% all'80% del prezzo dell'immobile vengono erogati a persone giovani (25/34 anni) residenti nei piccoli Comuni (fino a 10.000 abitanti) del Nord Ovest.

I mutui più consistenti (oltre l'80% del prezzo), infine, vengono presi in Comuni molto grandi (oltre 500.000 abitanti) del Centro Italia, da persone di età compresa tra i 45 e i 54 anni.