

L'INDAGINE TECNOBORSA 2013: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA' – RISTRUTTURAZIONI

Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=795>

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 euro a 1.300 euro.

Nel III 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 III trimestre è l'ottava consecutiva ed è di ampiezza doppia rispetto a quella rilevata nel II (-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 I trimestre) sia per i prezzi delle abitazioni nuove (-2%, da -2,2% del II trimestre). In media, nei primi tre trimestri dell'anno in corso 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 I 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 I semestre del 2012 (-31,6%). Il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali risulta in forte calo, presentando, nel I trimestre, una variazione tendenziale del -38,2% e nel II del -36,2%. Significative sono anche le diminuzioni della superficie utile nel confronto con gli analoghi trimestri

del precedente anno: -36,6% per il I trimestre 2013 e -34,3% per il II. Nel I 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 II 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 a ottobre, del 2,6%. Nella media del trimestre settembre-novembre l'indice ha registrato una flessione del 3,2% rispetto ai 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.

L'acquisto della casa è una delle spese maggiori che le famiglie italiane devono sostenere. Dall'analisi condotta da **Tecnocasa** si evince che adesso sono necessarie 6,1 annualità per comprare casa, in linea con quanto rilevato nel 2012 (6,3 annualità) mentre erano 7,2 annualità nel 2003. Inoltre, nel 2013 il mercato immobiliare ha dato ancora segnali di contrazione sia a livello di prezzi sia a livello di compravendite anche se, a partire dal II trimestre dell'anno, gli operatori hanno iniziato a riscontrare i primi segnali di ripresa della volontà di acquisto. Nelle grandi città per il 2014 si prevede una contrazione dei valori compresa tra -4% e -2%. 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 si prevede 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.

Per **Crif** le compravendite sembrano non aver ancora invertito la propria traiettoria di decrescita. Il calo delle compravendite registrato nel III trimestre 2013 risulta pari a -5,1% rispetto al III trimestre 2012, mostrando una dinamica recessiva seppur in rallentamento rispetto al -14,2% e al -9,3% registrati nel I e nel II trimestre 2013. Il numero di transazioni residenziali nel IV trimestre 2013 è previsto stabile rispetto al 2012 o in leggera crescita; ciò porterebbe le compravendite totali previste per il 2013 a 410/420.000 unità, in contrazione di circa il -7% rispetto l'anno 2012. In questo scenario il valore medio degli immobili forniti in garanzia si attesta attorno ai 184.000 euro (contro i circa 200.000 euro del II trimestre 2011), mentre il prezzo medio al metro quadro fa segnare nel IV trimestre 2013 un -4,4% rispetto al IV trimestre 2012, contrazione che va a sommarsi al -5,3% del IV trimestre 2012 e al -2,5% del IV trimestre 2011. Nel complesso, i prezzi

medi al metro quadro degli immobili di nuova costruzione sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore, registrando nel IV trimestre 2013 un calo delle quotazioni del -4,2% da confrontarsi con un calo del -5% relativo agli immobili usati. Peraltro, la dinamica negativa delle quotazioni investe tutte le aree italiane anche se con intensità differente: i dati sull'intero 2013 mostrano una riduzione maggiore nel Sud/Isole e nel Centro Italia, rispettivamente con un -6% e un -5,8%; nel Nord-Est si registra un più contenuto -5,2% mentre nel Nord-Ovest i prezzi sembrano meglio resistere agli effetti della crisi economica evidenziando una flessione più ridotta, pari a -2,1%.

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 **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, sui 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.

In base ai dati pubblicati da **Idealista.it** 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. 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 III trimestre)

LOCAZIONI

Per il **Censis** il comparto in affitto riguarda oggi il 14,9% delle famiglie e 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 euro e per un ulteriore 44,1% è compreso fra 1.000 e 2.000 euro.

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 dell'1,7%. La variazione semestrale è del 6,3% e la variazione annuale dello 0,5%.

Per **Casa.it** alla fine del 2013 la domanda per gli affitti 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%).

In base ai dati pubblicati da **Tecnocasa** nel I 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 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% ha un'età compresa tra 35 e 44 anni; il 46,6% è rappresentato da single, il 39,5% da coniugati e 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%) e, infine, ci sono coloro che si trasferiscono per motivi di studio e che cercano casa vicino alla sede della facoltà frequentata (5,8%).

MUTUI

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% a ottobre 2013, 3,26% a novembre 2012 e 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 e 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 e 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 e 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 e 6,18% a fine 2007). A fine 2013 in lieve recupero, anche se ancora negativa, 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).

Nel III 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 III 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%), mentre 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 III 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.

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 che hanno visto la domanda contrarsi complessivamente del -42% nel 2012 e del -19% nel 2011, questo è quanto emerge dal rapporto di **Crif** e **MutuiSupermarket.it**. Peraltro, 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 IV trimestre 2012 al 20% nel IV trimestre 2013. Sul fronte dei tassi, invece, si registra una leggera contrazione delle richieste per mutui a tasso fisso, dal 18% del totale nel III trimestre 2013 al 16% nel IV trimestre 2013. La prudenza continua a caratterizzare i comportamenti delle famiglie: con riferimento alle nuove domande di mutuo l'importo medio richiesto nel IV trimestre 2013 si contrae ulteriormente e raggiunge i 126.326 euro, da compararsi con un importo medio nel IV trimestre 2012 pari a 127.621 euro e di 136.806 euro del pari periodo 2011. Come conseguenza diretta, diminuisce l'importo medio erogato del mutuo, che nel III trimestre 2013 si attesta a 114.432 euro, 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 IV 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%.

Rassegna Stampa

Te la do io l'Expo più bella

Parte la sfida tra archistar

Data: 31/01/2014

L'Espresso

Tasi, accordo governo-Comuni ma l'aliquota potrà aumentare

Ecco le città dove si pagherà di più

Data: 29/1/2014

La Repubblica

Attestato energetico

Obblighi e sanzioni a misura di Regione

Data: 27/1/2014

Il Sole 24 Ore

Il mattone torna lieve

Confronto Ue

Data: 25/1/2014

Milano Finanza

Nasce Equitalia dal volto umano

Sanatoria in arrivo per cartelle e multe

Data: 24/1/2014

Il Giornale

Evasione sul 3% del Pil italiano

Oltre 50 miliardi sottratti al fisco

Data: 24/1/2014

La Repubblica

Tasi, dal governo 1 miliardo ai Comuni

La classifica della mini-Imu

Data: 23/1/2014

Il Messaggero

Ecco l'Italia delle case fantasma

Beffa da due miliardi per il Fisco

Data: 22/1/2014

QN

La riforma del condominio al debutto nelle assemblee

Correttivi entrati in vigore il 24 dicembre 2013

Data: 21/1/2014

Il Sole 24 Ore

Affitti validi anche senza allegare l'Ape

Locazioni – Pagella verde e tracciabilità

Data: 20/1/2014

Il Sole 24 Ore

Fisco, contanti e contratti

Nuove regole per le locazioni

Data: 16/1/2014

Il Sole 24 Ore

Inflazione ai minimi da quattro anni

L'andamento tendenziale scende all'1,2%

Data: 15/1/2014

Il Sole 24 Ore

Fisco, pagamenti, controlli

L'acquisto della casa senza errori

Data: 14/1/2014

Il Sole 24 Ore

Il nuovo modello Rli per i rapporti di locazione

A regime dal prossimo 3 febbraio

Data: 14/1/2014

Il Sole 24 Ore

Tutti i nuovi ritmi del ballo del mattone

La mappa della sostenibilità

Data: 13/1/2014

CorrierEconomia

Compro casa? No, la scambio

Pro e contro e norme che regolano la permuta

Data: 13/1/2014

ItaliaOggi/Sette

Case, il prezzo crolla

Pesa il toto-tasse

Data: 11/1/2014

La Gazzetta del Mezzogiorno

Detrazioni, rendite e scadenze

Ecco tutti i conti della nuova Tasi

Data: 10/1/2014

Il Messaggero

Proprietari di immobili trattati come bancomat

Confedilizia

Data: 8/1/2014

Il Giornale

Le tasse sul mattone raddoppiano le scelte per la cedolare secca

Contribuenti a caccia degli ultimi vantaggi fiscali

Data: 6/1/2014

Il Sole 24 Ore

Affitti, rogiti e condominio

La svolta del 2014

Data: 6/1/2014

Il Sole 24 Ore

I prezzi sono in calo ma è in crescita chi vuole acquistare

Indagine Tecnoborsa 2013 - Transazioni e mutui

Data: 2/1/2014

Ottopiùcasa

Invece di acquistare una casa si opta per la ristrutturazione

Indagine Tecnoborsa 2013 - Ristrutturazioni

Data: 1/1/2014

Italia Casa