

SONDAGGIO BANCA D'ITALIA TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

Dal Sondaggio Congiunturale **Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia Delle Entrate** sul mercato delle abitazioni in Italia è emerso che nel IV trimestre del 2013 il quadro del mercato immobiliare rimane nel complesso debole, pur in presenza di alcuni segnali moderatamente positivi. Aumentano i nuovi incarichi a vendere e sale lievemente la quota di operatori che dichiara di aver venduto almeno un immobile. Tuttavia, restano ancora improntati al pessimismo i giudizi sull'andamento corrente e atteso delle quotazioni immobiliari: il divario fra prezzi di offerta e di domanda resta la principale causa di cessazione dei mandati a vendere. Migliorano le attese sull'andamento a breve termine del mercato di riferimento e, per il mercato nazionale, si consolidano le prospettive favorevoli in un orizzonte di medio termine (due anni).

Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=818>

COMPRAVENDITE

Dall'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane sviluppata da **Banca d'Italia** emerge che l'abitazione di residenza risulta di proprietà per il 67,2% delle famiglie, mentre è in affitto per il 21,8%, occupata a uso gratuito per il 7,4%, in usufrutto per il 3,3% e a riscatto per il restante 0,3%. L'Italia mostra una diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza più alta di quella mediamente riscontrata nei Paesi dell'area dell'euro, pari a circa il 60% delle famiglie (nel 2010). Percentuali più basse risultavano in Germania (42%) e in Francia (55%) mentre in Spagna tale quota raggiungeva quasi l'83%. Rispetto alla precedente indagine si è ridotta la quota di famiglie in proprietà (-1,2 punti percentuali), a fronte di un aumento di quelle in affitto e in usufrutto (0,7 e 0,5 punti percentuali ciascuno). La riduzione nella diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza a partire dal 2008 è in controtendenza rispetto all'andamento registrato negli ultimi 30 anni, che evidenzia una progressiva riduzione delle famiglie in affitto a fronte di una maggiore diffusione della proprietà. La proprietà dell'abitazione di residenza è maggiormente diffusa tra le famiglie il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 55 e i 64 anni (76,7%), o è laureato (76,5%), tra le famiglie con tre componenti (72,7%), tra quelle residenti nei Comuni con meno di 20.000 abitanti (69,2%), o del Centro (74,5%). Risulta inoltre positivamente correlata al numero di percettori di reddito e al reddito familiare: il 71,7% delle famiglie il cui capofamiglia svolge un lavoro indipendente detiene un appartamento di proprietà, contro il 60,6% di quelle il cui capofamiglia è un lavoratore dipendente. La dimensione media dell'abitazione di residenza è pari a circa 101 metri quadrati, sostanzialmente in linea con quella del 2010 (pari a circa 104 metri quadrati); è rimasto invariato anche il valore mediano (90 metri quadrati). Poco più della metà delle famiglie italiane vive in appartamenti di dimensione compresa tra i 60 e i 100 metri quadrati: il 16,8% e il 18% hanno a disposizione, rispettivamente, meno di 60 e più di 120 metri quadrati. Il valore medio dell'abitazione di residenza si è ridotto rispetto alla scorsa rilevazione di circa 27mila euro (da

227.800 a 200.669 euro); in particolare, il valore al metro quadrato è sceso di circa il 9%, passando da 2.189 a 1.996 euro. Il valore unitario presenta marcate differenze per area geografica, raggiungendo nel 2012 valori più elevati al Centro (2.587 euro), e al Nord (2.103 euro), più contenuti al Sud e Isole (1.502 euro).

Tecnocasa registra negli ultimi tempi un calo delle richieste dell'acquisto della nuda proprietà: la diminuzione dei prezzi immobiliari spinge ad acquistare abitazioni libere. L'acquirente della nuda proprietà ha un'età compresa tra 35 e 54 anni e si muove sul mercato in un'ottica di investimento. Le tipologie più acquistate come nuda proprietà sono i trilocali e i bilocali. A vendere sono soprattutto persone con più di 65 anni che non vogliono rinunciare a un certo tenore di vita oppure che hanno problemi economici e, dunque, la motivazione prevalente è per recuperare liquidità. Il valore dell'immobile è stabilito da una tabella ufficiale che tiene conto dell'aspettativa di vita in Italia stimata dall'Istat: quanto più è bassa l'età di colui che vende la nuda proprietà più il valore a cui si acquista l'immobile è basso, al contrario quanto più è elevata l'età di chi vende la nuda proprietà tanto più è alto il valore a cui si acquista l'immobile. La maggior concentrazione delle proposte con nuda proprietà si trova nell'area del Lazio, a seguire Piemonte e Lombardia. Le unità immobiliari in nuda proprietà sono costituite principalmente da appartamenti di 2, 3 o 4 locali, anche se non mancano soluzioni indipendenti, come ville o porzioni di ville.

Casa.it ha chiesto agli Italiani e agli agenti immobiliari quali siano le loro percezioni sull'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 12 mesi e cosa si aspettano dal 2014. Le opinioni evidenziano la percezione di un mercato immobiliare sostanzialmente fermo, probabilmente a causa degli effetti negativi della crisi economica iniziata nel 2011 e non ancora completamente superata. Il 96% degli Italiani non ha effettuato nessuna operazione immobiliare negli ultimi 12 mesi, a esclusione degli interventi di ristrutturazione (+6%), incentivati dalle detrazioni fiscali; nel 2013 solo il 2% ha acquistato e venduto un immobile, con una contrazione media di 2 punti percentuali rispetto al 2012; il restante 2%, invece, ha preferito prendere in affitto una casa. L'indagine si focalizza anche sul valore percepito del mercato immobiliare, chiedendo agli intervistati se considerano il momento attuale favorevole per l'acquisto o la vendita di un immobile residenziale. A partire da giugno 2013 la lieve ripresa del mercato delle compravendite, dovuta a un sostenuto calo dei prezzi applicato dai proprietari più consapevoli del reale valore di mercato dei loro immobili, ha reso più favorevole l'acquisto di una casa, come sostiene il 69% degli Italiani; tuttavia, quasi la totalità degli intervistati (90%), non ritiene che sia il momento giusto per mettere sul mercato un immobile. Inoltre, l'aspetto che influenza maggiormente le scelte di compravendita degli Italiani risulta essere la percezione della variazione dei prezzi, il 54% degli intervistati, infatti, sostiene che i prezzi nella propria zona di residenza siano diminuiti. Per il 2014, la visione della popolazione è più ottimista: crescono lievemente le intenzioni di compravendita (+4%), grazie alla continua diminuzione dei prezzi, mentre si riducono di 2 punti percentuali gli interventi di ristrutturazione, nonostante la proroga per tutto il 2014 degli incentivi fiscali. La seconda parte dell'indagine si rivolge agli agenti immobiliari le

cui risposte si dimostrano per la prima volta in linea con quelle degli Italiani. In particolare, il 49% degli operatori del settore ritiene che la situazione economica dell'ultimo anno abbia portato a una contrazione delle compravendite e concorda con gli Italiani che la svalutazione degli immobili abbia portato a una progressiva diminuzione dei prezzi. Le previsioni per i prossimi mesi vedono un sostanziale equilibrio tra coloro che pensano che la caduta dei prezzi sia terminata e coloro che sostengono che il mercato dovrà affrontare ancora un periodo di assestamento con un ulteriore calo dei prezzi intorno al 5-10%. Le stesse domande sono state poste sugli immobili in affitto: in questo caso è evidente la divergenza di opinione tra la popolazione italiana e gli operatori del settore, infatti questi ultimi ritengono che i prezzi dei canoni siano notevolmente diminuiti e il 69% ritiene che i prezzi degli affitti rimarranno invariati per tutto il 2014. Al contrario, il 66% degli Italiani intervistati non percepisce alcuna variazione dei canoni d'affitto, mentre per il 19% i canoni sono aumentati e solo il 15% ritiene che siano diminuiti negli ultimi 12 mesi.

LOCAZIONI

Dall'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane sviluppata da **Banca d'Italia** emerge che l'abitazione di residenza risulta in affitto per il 21,8% delle famiglie. La condizione di affittuario caratterizza invece maggiormente le famiglie con capofamiglia più giovane e appartenenti al primo quinto della distribuzione del reddito familiare (rispettivamente 38,6% e 50,8%). La quota di famiglie in affitto è più che tripla rispetto alla media quando il capofamiglia è nato all'estero (66,1%), oppure non possiede la cittadinanza italiana (74,8%). Tra le famiglie in affitto, il 44% ha un contratto a canone libero (4 anni + 4), e il 32% dichiara di pagare un affitto inferiore ai prezzi di mercato. Le abitazioni di residenza in affitto presentano un valore medio pari a circa 132.000 euro, del 43% inferiore a quello delle abitazioni occupate dal proprietario; la differenza è dovuta principalmente alla minore superficie media, pari a 74 metri quadrati, contro i 111 delle abitazioni occupate dal proprietario. Nel 2012 l'affitto medio pagato dalle famiglie è diminuito di circa il 5% rispetto alla precedente rilevazione ed è pari a 4.172 euro all'anno; il rendimento lordo per il proprietario, mediamente pari al 3,2%, è invece leggermente aumentato indicando che la diminuzione degli affitti è stata in media minore di quella dei valori delle case. Il rendimento risulta decrescente all'aumentare della dimensione dell'abitazione e del Comune di residenza. Nel 2012 circa il 10% delle famiglie italiane sperimenta un disagio economico connesso con la spesa per l'abitazione (sotto forma di affitto pagato o rata del mutuo), superiore al 30% del reddito familiare e, rispetto al 2010, tale quota è salita di quasi due punti percentuali. Il fenomeno è concentrato presso le famiglie in affitto, il 37% delle quali registra condizioni di disagio, con un aumento di 6 punti percentuali rispetto al 2010 e di 15 punti rispetto a dieci anni prima.

Tecnocasa ha analizzato il trend delle locazioni dal 2008 al I semestre 2013, distinguendo l'andamento nelle tre macroaree: Nord, Centro e Sud. Dai risultati si evidenzia una contrazione dei valori a partire dal 2008; contestualmente all'inizio dell'inversione di trend sul versante delle

compravendite, anche sul mercato delle locazioni si hanno i primi segni di ribasso. Tutto ciò nonostante la crescita della domanda di immobili in affitto che nel 2008 inizia ad aumentare alimentata da coloro che, in seguito alla stretta creditizia, non riescono ad acquistare. Questo trend è continuato fino a oggi. La diminuzione dei canoni di locazione è stata determinata da più concause: una maggiore offerta di immobili sul mercato dovuta sia alla corsa all'investimento negli anni del boom immobiliare sia al fatto che i proprietari delle abitazioni vuote, causa aggravio fiscale, hanno optato per la locazione; una diminuita disponibilità di spesa dei potenziali inquilini; la volontà dei proprietari di casa di assicurarsi continuità nel pagamento dei canoni di locazione e quindi, per questo, ribassarli. Dal 2008 si registrano cambiamenti importanti: gli inquilini sono più attenti alla qualità delle finiture (e dell'arredamento, in caso l'immobile sia già arredato), grazie anche alla maggior scelta che offre il mercato, di conseguenza i proprietari hanno dovuto fare interventi di restyling sugli immobili per poterli affittare. L'età media dei potenziali inquilini è in leggero aumento e questo perché, oltre ai più giovani sotto i 35 anni (che rappresentano la maggioranza), anche chi ha alcuni anni in più oggi cerca una casa in affitto, molto probabilmente a causa delle difficoltà di acquisto; nell'ultimo anno, in particolare, si registra anche un maggior ricorso alla cedolare secca e un aumento della stipula di contratti a canone concordato.

Secondo **Idealista.it** cresce l'interesse per l'affitto (+26% di ricerche negli ultimi sei mesi), e i proprietari abbassano le pretese: i prezzi crollano a Catania (-10,8%) e Genova (-9,3%), ma i grandi mercati soffrono meno. Le compravendite al palo e le spese crescenti legate all'abitazione hanno rilanciato l'affitto, ma i canoni si sono contratti anche nel corso del 2013, è quanto emerge in sintesi dalla fotografia di **idealista.it**, che ha monitorato l'andamento dei prezzi di 20.902 immobili nelle città capoluogo italiane: da quest'anno i proprietari saranno ancor più stimolati a mettere la loro casa sul mercato poiché all'Imu e alla nuova tassa sui rifiuti si va ad aggiungere l'Irpef per gli immobili non locati con un'ulteriore aggravio per le tasche del contribuente. Ciò andrà inevitabilmente ad aumentare l'offerta di abitazioni e per questo la tendenza al ribasso dei canoni dovrebbe confermarsi per tutto il corso del 2014 nei centri maggiori. Intanto, molti proprietari hanno abbassato le loro pretese e si spiegano così i decrementi diffusi in 9 delle 12 città campione per cui è stato possibile rilevare l'andamento dei prezzi nel corso di tutto l'anno ma, dopo la perentoria discesa dei canoni del 2012 si attenuano i ribassi nelle città metropolitane.

MUTUI

In base ai dati resi noti dall'**Abi** la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze nette sono risultate a fine 2013 pari a 80,4 mld, le lorde a 155,9 mld; il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è del 4,33% a dicembre (4,08% a novembre 2013; 3,36% a fine 2012; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,1% a fine 2013 (6,3% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 14% per i piccoli operatori economici (11,8% a dicembre 2012; 7,1% a fine 2007), il 13,3% per le imprese (9,7% un anno

prima: 3,6% a fine 2007) e il 6,5% per le famiglie consumatrici (5,6% a fine 2012; 2,9% a fine 2007). Il totale degli affidati in sofferenza ha raggiunto complessivamente il numero di 1.205.000, di cui oltre un milione (1.015.369) con un importo unitario in sofferenza inferiore a 125.000 euro. A gennaio 2014 sostanzialmente stabile la dinamica dei prestiti bancari a famiglie e imprese: -3,9% la variazione annua a gennaio 2014, -4% a fine 2013. 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 1.853,2 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.416,5 miliardi di euro. A gennaio 2014 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati su livelli storicamente molto bassi: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,47% (stesso valore di dicembre 2013; 5,48% a fine 2007), il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è posizionato al 3,54% (dal 3,42% del mese precedente e stesso valore scorso novembre; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,90% (3,82% il mese precedente; 6,18% a fine 2007).

Dall'analisi di **Crif** emerge che a gennaio accelera la ripresa della domanda di mutui da parte delle famiglie: +10,5% rispetto allo stesso mese del 2013. L'importo medio richiesto si attesta poco oltre i 127.000 €, ben lontano dai 138.000 € del 2011. Per quanto concerne la distribuzione delle domande in funzione dell'importo si riscontra che il 28,4% delle famiglie ha richiesto un mutuo al di sotto dei 75.000 €; il 19,7% tra i 75.000 € e i 100.000 €; il 28,4% tra i 100.000 € e i 150.000 €; il 20,5% tra i 150.000 € e i 300.000 €; infine, il 3,1% oltre i 300.000 €. Per quanto riguarda la durata dei mutui richiesti, dall'analisi emerge come sia la classe di età compresa fra i 35 e i 44 anni a risultare la più richiesta (34,3% del totale), seguita da quella tra i 25 e i 34 anni (28,3%). Per quanto riguarda la durata dei mutui richiesti, è la classe compresa tra i 25 e i 30 anni a risultare la più richiesta (27,8% del totale, anche se in calo di 1,3 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dello scorso anno).

Secondo **Mutuonline** gli spread sui mutui sono molto calati rispetto ai massimi degli ultimi due anni, e questo apre ottime possibilità di risparmio non solo per chi acquista casa ma anche per chi si è trovato magari a dover sottoscrivere un mutuo proprio negli anni di maggior rialzo degli spread; infatti, con un mutuo di surroga oggi è possibile sostituire senza alcun costo il vecchio mutuo e ottenere risparmi molto rilevanti. Le migliori offerte attuali consentono di accedere a tassi fissi appena sopra il 5%, con una riduzione anche oltre l'1,5% rispetto ai tassi fissi in vigore durante il periodo peggiore della crisi finanziaria recente. Su un mutuo medio di 120.000 € ciò può significare un risparmio di oltre 100 euro al mese, più di 1.000 euro all'anno e nell'arco della vita del mutuo un totale di interessi passivi risparmiati di oltre 20.000 euro per un mutuo a 20 anni e di 30.000 euro per uno di 30 anni, le due durate più utilizzate per i mutui. Le opportunità sono molto interessanti anche nel caso dei tassi variabili. In questo caso gli spread sono calati in ugual misura e permettono, quindi, di passare a un mutuo con uno spread minore e meno costoso. Inoltre,

volendo puntare sulla stabilità di lungo termine dei tassi su livelli molto contenuti, si può anche considerare la possibilità di sostituire un tasso fisso con un variabile, incrementando ulteriormente il risparmio potenziale: infatti, i migliori tassi variabili per surroga sono ormai sotto il 3%, e permettono, quindi, di passare a un mutuo con un tasso anche più che dimezzato rispetto a un recente tasso fisso; in tal caso il risparmio sugli interessi potrebbe così arrivare anche a 300 euro al mese, ovvero oltre 3.000 euro annui, e permetterebbe di controbilanciare anche eventuali futuri rialzi dei tassi in anni più lontani.

Rassegna Stampa

Italia – Casa. Bankitalia: Il mercato immobiliare resta debole

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 28/2/2014

Lombardia News

Casa. Bankitalia: il mercato immobiliare resta debole

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 28/2/2014

Ecodellevalli.tv (web)

Da fine anno la ripresa

Dati Fiaip

Data: 27/2/2014

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Cedolare secca al 10% dal 2015

Pronto per il CDM il pacchetto del Ministro Lupi

Data: 25/2/2014

MF

Fisco pesante se l'inquilino è moroso

Locazioni

Data: 24/2/2014

Il Sole 24 Ore

Ora i mutui sono più leggeri

L'Italia torna a comprare casa

Data: 24/2/2014

Il Giornale

L'immobiliare vede segni di ripresa

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 22/2/2014

Il Tempo

Torna la voglia di casa

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 22/2/2014

Milano Finanza

Debole il mercato del mattone

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 22/2/2014

La Stampa

Casa, le tasse bruciano ¼ di Pil

Dati Confedilizia

Data: 21/2/2014

Italia Oggi

Sfratti, c'è il rinvio: stop esteso a tutto il 2014

Milleproroghe

Data: 18/2/2014

Il Mattino

Aste immobiliari a prezzi di saldo

Si compra anche a metà prezzo

Data: 17/2/2014

Italia Oggi/Sette

Spesa da ridurre ultima chiamata

Commento di Oscar Giannino

Data: 16/2/2014

Il Messaggero

Perché conviene fare un mutuo ora: diminuiscono le 'pretese' dei venditori

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 12/2/2014

Mondoeconomia.com

Molte tasse, tante auto e pochi libri

Dati Istat

Data: 12/2/2014

La Repubblica

Segnali di disgelo. Chi vuole comprare ora è più forte

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 10/2/2014

CorrierEconomia

Nuovo catasto, Confedilizia

Attenti al rebus-prezzi

Data: 10/2/2014

Il Mattino

Per le pensioni è arrivata l'ora X

Le strade che restano per garantirsi un futuro

Data: 7/2/2014

La Repubblica/Il Venerdì

Italia lenta verso l'edificio a impatto zero

Energie rinnovabili

Data: 6/2/2014

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Catasto apre ai contribuenti

Dati Confedilizia

Data: 5/2/2014

Italia Oggi

Locazioni, restyling al modello

Si parte dal 3 febbraio

Data: 3/2/2014

Italia Oggi/Sette

E' più conveniente comprare che prendere in affitto

Ininfluente l'andamento del mercato

Data: 2/2/2014

La Gazzetta del Mezzogiorno

Secondo case tassate al 50%

Penalizzati gli immobili nel Comune dell'abitazione principale

Data: 1/2/2014

Il Sole 24 Ore