

IL MERCATO IMMOBILIARE A ROMA E PROVINCIA – TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2013

E' stato appena pubblicato il I° numero 2014 del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Valori Correnti di Mercato di Roma e Provincia, le cui rilevazioni si riferiscono all'ultimo semestre 2013. Il Listino, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari di Roma e Provincia, consta di un apposito capitolo dedicato all'Osservatorio Immobiliare della Bir che analizza i principali dati relativi al mercato di riferimento. In particolare, l'Osservatorio presenta al suo interno una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati Bir - sugli immobili transati dagli stessi.

Link: <http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=827>

COMPRAVENDITE

Dai dati pubblicati dall'**Agenzia delle Entrate** emerge che rallenta la flessione del mercato immobiliare italiano che nel 2013 ha perso l'8,9% rispetto all'anno precedente. Sono state, infatti, 904.960 le unità immobiliari compravendute, quasi 88mila in meno rispetto al 2012. In discesa il settore residenziale (-9,2%), il terziario (-11%), il commerciale (-7,3%) e il produttivo (-7,7%); in generale, la flessione risulta comunque attenuata nell'ultimo trimestre del 2013 che si attesta a -7,5%. Va sottolineato che il dato dell'ultimo trimestre, e di conseguenza anche quello annuale, risente dello spostamento di parte dei rogiti dagli ultimi mesi del 2013 ai primi mesi del 2014 per sfruttare la più conveniente imposta di registro. Tenendo conto di questo fenomeno, le vendite degli ultimi tre mesi del 2013 risulterebbero sostanzialmente in linea con quelle del trimestre immediatamente precedente. Nelle otto maggiori città italiane, ad eccezione di Milano che registra un incremento del 3,4% e Bologna che riporta un aumento dell'1,5%. Le città che presentano una riduzione più marcata sono Napoli e Genova, che segnano rispettivamente un -15,2% e un -10,3%, seguite da Torino (-8,2%) e Roma (-7,3%). Diminuzione più contenuta al Nord (-8,2%), mentre il Centro e il Sud perdono poco più del 10% rispetto all'anno precedente. Per quanto concerne il II semestre del 2013 si registra ovunque una diminuzione delle quotazioni medie: rispetto all'inizio dell'anno, le città che rilevano le flessioni maggiori sono Torino (-4%), Genova (-3,8%) e Napoli (-3,1%), mentre più lievi sono quelle rilevate nelle città di Verona (-0,2%), Venezia (-0,4%) e Milano (-0,5%). Infine, nel IV trimestre 2013 le compravendite rilevate sono state 249.974, pari al -7,5% rispetto allo stesso periodo del 2012. Più contenuto risulta il calo nelle province delle principali città (-5,6%) e dei centri urbani non capoluoghi (-7,7%), rispetto a quello nazionale complessivo (-8%).

Dal Report immobiliare urbano 2013 di **Fiaip** risulta che, rispetto al 2012, i prezzi hanno avuto una diminuzione del 12,49% per le abitazioni, mentre il dato complessivo relativo al numero di

compravendite si è attestato al -12,77%. Il mercato di tipo non residenziale ha registrato una diminuzione dei prezzi ancora del 17,44% per i negozi, del 17,42% per gli uffici e del 18,66% per i capannoni, con una diminuzione percentuale relativa al numero di compravendite che varia dal 27,60% per i capannoni, al 26,71% per i negozi, fino a circa il 25,67% per gli immobili ad uso ufficio. I dati rilevati per il 2013 indicano una percentuale per il tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo dai 6 ai 9 mesi (32%), in calo rispetto al 2012, mentre rimane stazionario il periodo tra l'incarico a la vendita di 1-3 mesi (7%), diminuisce quello da 3 a 6 mesi (19%) e aumenta quello oltre i 9 mesi (41%); solo l'1% dei contratti viene concluso entro 1 mese. Si rileva, inoltre, una diminuzione della domanda rispetto al 2012, a fronte di un sostanziale aumento dell'offerta di immobili. L'88% delle compravendite vengono effettuate tra privati (soltanto il 12% con imprese o società), delle quali il 42% fa ricorso al sistema creditizio (in leggera riduzione rispetto al 2012). La tipologia più ricorrente di proprietario/venditore è quella di proprietario residente (49%), seguita da proprietario non residente e da imprese costruttrici (20%); invece, la tipologia più ricorrente di acquirente è per il 57% di privato residente mentre il 22% è un privato non residente e solo il 16% è un privato investitore. Gli immobili compravenduti sono inseriti per il 25% in fabbricati che hanno tra i 15 e i 30 anni; stessa percentuale per il patrimonio immobiliare fra i 30 e i 50 anni; solo l'11% fotografa una vetustà dei fabbricati in cui sono inseriti gli immobili oltre i 50 anni. L'approfondimento effettuato nelle nove realtà urbane evidenzia una forte diminuzione generale dei prezzi per le abitazioni in tutte le città, fatta eccezione per Palermo. Alla luce di queste considerazioni, il I semestre del 2014 sarà caratterizzato da una stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista, da ascrivere essenzialmente alla mancanza di liquidità e al clima di sfiducia generalizzato dei potenziali acquirenti.

Per **Tecnocasa** i segnali positivi, seppur deboli, che erano emersi sul mercato immobiliare da settembre, si sono riconfermati per tutto il II semestre 2013: la volontà di acquistare casa torna, stimolata dal ribasso dei prezzi e da una timida apertura sul fronte dell'erogazione del credito e i valori immobiliari, in discesa dal II semestre del 2007, hanno raggiunto livelli tali da risvegliare l'interesse degli acquirenti. Nelle grandi città la diminuzione dei valori nel II semestre del 2013 è stata del 4,2%, nei capoluoghi di provincia del 5%, nell'hinterland delle grandi città del 4,6%; dunque, a eccezione dei capoluoghi di provincia, nelle altre due realtà c'è un risultato migliorativo rispetto al I semestre del 2013, soprattutto nelle grandi città, dove i segnali positivi di cui sopra sono percepiti in maniera più marcata. Tra le grandi città Firenze è quella in cui gli immobili hanno perso meno (-2%), seguita da Verona (-2,8%), Milano e Palermo (entrambe con -3,4%). L'hinterland delle grandi città e i capoluoghi di provincia soffrono maggiormente laddove ci sono problematiche legate al mondo del lavoro e difficoltà di collocamento delle nuove costruzioni.; quest'ultimo aspetto è fortemente avvertito nelle cinture metropolitane delle grandi città dove, negli anni scorsi, si era costruito molto. L'analisi per aree geografiche vede una diminuzione dei prezzi del 5,1% nel Nord Italia, del 5% nel Sud Italia e del 4,7% nel Centro. Per quanto concerne le

caratteristiche dell'immobile si riconferma, da parte dei potenziali acquirenti, l'interesse per l'acquisto delle tipologie usate e in buono stato. Il prezzo resta la variabile decisiva per chi compra la prima casa e, ancora di più, per l'investitore. I tempi di vendita sono ormai stabili da alcuni semestri: l'analisi, relativa al II semestre del 2013, indica tempistiche di 181 giorni nelle grandi città, 200 giorni nell'hinterland delle grandi città e 202 giorni nei capoluoghi di provincia. 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 le nuove costruzioni in parte sono invendute - per queste ultime potrebbe prevedersi una diminuzione dei valori - di conseguenza, anche le tipologie usate subiranno un ribasso dei prezzi, soprattutto se necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Per queste realtà territoriali ci si aspetta una diminuzione dei prezzi compresa tra -5% e -3%. Anche per il prossimo anno la qualità abitativa sarà premiante.

LOCAZIONI

Gli sfratti per morosità registrano un'impennata di oltre il 10% nel I semestre dello scorso anno rispetto all'intero 2012, per un totale di 34.756, ovvero il 90% del totale degli sfratti emessi - questi ultimi, invece, complessivamente pari a 38.869. Sono questi i dati che emergono da elaborazioni condotte dalla **Cgil** e dal **Sunia** sugli ultimi dati disponibili del Ministero dell'Interno sull'andamento delle procedure di sfratto relativo al periodo gennaio-giugno 2013. Roma risulta essere la città più colpita in valori assoluti con oltre 3.300 sfratti per morosità emessi, il 60% di quelli sentenziati nell'intero 2012, mentre nella provincia della capitale la percentuale sfiora il 70%. Per quanto riguarda le altre città capoluogo, Cgil e Sunia osservano come Firenze, nei primi sei mesi del 2013, abbia raggiunto il 69% degli sfratti emessi nel 2012, Bari il 64%, Catania il 62%, Milano il 55%. Il tutto mentre le altre aree metropolitane sono abbondantemente oltre il 50%. Analoghe percentuali si riscontrano nel raffronto tra il numero degli sfratti eseguiti con l'ausilio dell'Ufficiale Giudiziario nel I semestre 2013 rispetto all'intero 2012: oltre il 70% a Venezia, il 66% a Catania, il 65% a Torino. Complessivamente, nelle 9 aree metropolitane considerate dalla rilevazione (per Venezia e Palermo non ci sono dati sugli sfratti per morosità), sono stati emessi oltre 13.200 sfratti.

Per quanto riguarda le locazioni, secondo **Fiaip**, rispetto al 2011, i prezzi hanno subito una flessione (-6,48%) per il comparto abitativo, mentre per il commerciale la diminuzione è di circa 14,5%. Aumentano del 6,68% i contratti di locazione ad uso abitazione, mentre per quelli ad uso diverso si riscontra una flessione di circa il 10,46% per i negozi, che diventa più sensibile per le unità immobiliari ad uso ufficio e raggiunge il 17,18% per i capannoni. I tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo aumentano per il periodo da 1 a 3 mesi e sono stazionari per i periodi da 3 a 6 mesi e da 6 a 9 mesi; i tempi oltre i 9 mesi sono in diminuzione. Il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale, un forte aumento dell'offerta e il 46% del campione ha rilevato un incremento del numero dei contratti. La maggioranza dei contratti di compravendita e di

locazione vengono effettuati verso cittadini dell'Unione Europea ma aumenta, rispetto al 2012, la percentuale di contratti conclusi con clienti extracomunitari. Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, sono in lieve diminuzione i bilocali (36%), stabili i trilocali (36%) con ubicazione in zone semicentrali (31%) e in aumento in zone centrali (37%). Diminuiscono le richieste per alloggi in affitto in periferia ed estrema periferia. Per lo stato di conservazione degli alloggi locati è richiesto il buono stato nella misura del 54% e l'alloggio ristrutturato nel 25%. Infine, si evidenzia una forte diminuzione generale dei prezzi anche per le locazioni immobiliari in tutte le città.

Per **Tecnocasa** sul mercato delle locazioni, nella seconda parte del 2103, nelle grandi città si registra un ribasso dei canoni dei bilocali dell'1,9% e dei trilocali dell'1,7%. Il 54,9% delle persone cerca in affitto l'abitazione principale, il 37,8% per motivi di lavoro e il 7,3% per motivi di studio. Il contratto maggiormente stipulato è quello a canone libero, mentre inizia a prendere piede quello a canone concordato (14,7%). Il rendimento annuo lordo di un bilocale è pari al 4,2%.

Dai dati resi noti da **Tirelli & Partners** emerge che nel II semestre il segmento della locazione ha mostrato un andamento costante: l'offerta è sempre abbondante ma non in linea con le esigenze di una domanda che richiede case immediatamente abitabili anche in funzione della riduzione della durata dei contratti. Nel semestre i canoni medi hanno avuto una leggera variazione negativa (-1,3%). Tiene meglio la fascia alta, quella delle abitazioni più in linea con le aspettative del mercato (-0,2% vs. -2,9% della fascia più bassa). Nonostante la riduzione dei canoni i tempi medi di locazione si sono attestati sul valore più alto di sempre, quasi 13 mesi, a ulteriore testimonianza dell'esistenza di uno scarto decisivo tra ciò che il mercato offre e ciò che è richiesto. Si tratta di un tempo enorme che rappresenta la media tra i tempi quasi immediati delle case ristrutturate, con bagni nuovi e cucina arredata, e quelli interminabili delle case da rifare. Il tempo medio di giacenza sul mercato degli appartamenti non locati arriva a 15 mesi, dai 4 mesi del 2010. Stabile intorno al 10% il valore degli sconti ottenuti rispetto al canone richiesto, coerentemente con la circostanza che le case pronte non necessitano di negoziazioni esagerate per trovare un inquilino. Ulteriore dato interessante è l'aumento della superficie media degli appartamenti richiesti in locazione.

MUTUI

Dal rapporto mensile dell'**Abi** emerge che a febbraio 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.855 mld di euro, è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.717 mld di euro. Le sofferenze nette sono risultate a gennaio 2014 pari a 80,5 mld, le lorde a 160,4 mld; il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è del 4,38% a gennaio (4,31% a dicembre 2013; 3,37% a gennaio 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,4% a gennaio 2014 (6,4% un anno prima; 2,8% a fine 2007). A febbraio 2014 è sostanzialmente stabile la dinamica dei prestiti bancari. Il complesso dei finanziamenti registra un'ulteriore attenuazione della variazione negativa su base annua (-3% dal -4,5% del novembre 2013). Anche i finanziamenti a famiglie e imprese si

posizionano sul -2,9% come variazione annua a febbraio 2014, era -2,3% a gennaio 2014 e -4% a dicembre 2013. Dalla fine del 2007 - prima dell'inizio della crisi - ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.855 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.430 miliardi di euro. 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 3,44% (dal 3,50% del mese precedente e segnando il valore più basso da settembre 2011; 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,42% (3,41% a gennaio 2014; 5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,89% (3,90% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). 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 febbraio 2014 è risultato pari a 206 punti base (204 punti base a gennaio 2014). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

Per **Crif** si conferma, nel mese di febbraio appena concluso, il segno positivo che a partire dal luglio scorso sta caratterizzando la domanda di mutui da parte delle famiglie italiane. Seppur in leggera diminuzione rispetto all'incremento registrato a gennaio (quando le richieste avevano fatto segnare un +10,5%), il +8,4% di febbraio consolida la dinamica positiva che senza interruzioni ha caratterizzato le ultime 8 rilevazioni. Nonostante la ripresa della domanda di finanziamenti per l'acquisto della casa si stia consolidando, permane la contrazione dell'importo medio richiesto, attestatosi nel mese di febbraio a 124.088 euro, contro i 127.366 euro del corrispondere mese dello scorso anno, e lontanissimi dai 140.877 euro del 2010. Relativamente all'importo medio richiesto, nei primi due mesi del 2014 le richieste di mutui si sono distribuite in modo assolutamente equivalente nella fascia al di sotto dei 100.000 euro e in quella compresa tra 100.000 e 300.000 euro, entrambe con una quota pari al 48,5% del totale. Per quanto riguarda la distribuzione della domanda di mutui per durata, infine, la classe compresa tra i 25 e i 30 anni è risultata essere ancora una volta quella preferita dalle famiglie italiane, con una quota del 28,5% del totale, seguita dalla fascia tra i 15 e i 20 anni, con il 22,2%.

Dall'analisi elaborata da **Tecnocasa** emerge che nel 2013 ci sono state ancora variazioni negative nell'erogazione del credito concesso alle famiglie, ma si registrano alcuni segnali che potrebbero portare a un miglioramento. Innanzitutto, dopo un 2012 caratterizzato da volumi in netto ribasso, nel 2013 la contrazione sta rallentando e nel III trimestre 2013 si attesta a -7% rispetto allo stesso trimestre del 2012; inoltre, a partire dall'estate la domanda di mutui è in aumento e il trend continua anche all'inizio del 2014. In questo contesto, poco più del 43% dei mutuatari ha scelto un tasso variabile puro, il 18,8% dei richiedenti mutuo ha deciso di sottoscrivere un mutuo a tasso variabile con Cap e poco più del 20% dei mutuatari ha optato per un tasso fisso. Nel 2013 la durata media del mutuo è stata di poco superiore a 24 anni. Ragionando per fasce di durata, risulta che due mutui su tre hanno una durata compresa tra 21 e 30 anni; poco più del 30%, invece, si colloca nella fascia 10-20 anni. Nel corso del 2013 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale

è stato pari a circa 109.900 euro. Il ticket medio varia in funzione della ripartizione geografica di riferimento, infatti si registrano valori più alti nelle regioni del Nord Italia (poco più di € 111.000), e più bassi nel Sud (€ 102.000) e nelle Isole (€ 101.200). La macroarea dove il mutuo è risultato più elevato è quella dell'Italia Centrale, con un ticket medio pari a € 112.700.

Rassegna Stampa

Tasi: era meglio l'Imu?

Come si paga nelle città

Data: 31/3/2014

Corriere della sera

Redditometro, parola alla difesa

Guida per i contribuenti

Data: 30/3/2014

Il Secolo XIX

Affitti, cedolare secca al 10%

Un mini imponibile sulla locazione degli alloggi sociali

Data: 29/3/2014

Italia Oggi

Bollette, la beffa dei nuovi bonifici in banca

Esposto all'Antitrust

Data: 28/3/2014

Corriere della sera

Città medio-piccole ripresa più lenta

Dati Nomisma

Data: 27/3/2014

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Case – E' in cantiere la ripresa dei mutui

Dati Ance e Bankitalia

Data: 24/3/2014

CorrierEconomia

Affari alla luce del sole

Confronto Ue per le seconde case

Data: 22/3/2014

Milano Finanza

Case eco-intelligenti

Nuove tendenze del costruire

Data: 21/3/2014

Il Messaggero

La patrimoniale c'è già: vale 40 miliardi

E stanga casa e rendite

Data: 18/3/2014

Il Giornale

Mattone – Compro o aspetto

I conti in tasca al dilemma

Data: 17/3/2014

CorrierEconomia

Affitti in nero, sfratto possibile

La nullità del contratto

Data: 16/3/2014

Il Sole 24 Ore

Lusso un po' più accessibile

Confronto Milano, Roma e Napoli

Data: 15/3/2014

Milano Finanza

Affitto – Se concordato è low cost

Locazioni e agevolazioni fiscali

Data: 14/3/2014

Quotidiano Nazionale

Quel mezzo punto in più che Bruxelles deve darci

Commento di Oscar Giannino

Data: 14/3/2014

Il Messaggero

Quotazioni in caduta libera anche per le case di lusso

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 12/3/2014

Il Tirreno

La casa è senza mercato. Nel 2013 calo del 9,2%

Si torna ai livelli del 1985

Data: 11/3/2014

Avvenire

Affitti in calo

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 10/3/2014

CorrierEconomia

Sconti al 16%, 9 mesi per vendere – Lo sconforto degli agenti immobiliari

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 10/3/2014

La Repubblica/A&F

Una doppia chance dal mattone

Sondaggio Bankitalia Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Data: 10/3/2014

Italia Oggi/Sette

Italia protagonista al Mipim

Cannes 2014

Data: 6/3/2014

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Conti pubblici

Dieci verità da spiegare a Bruxelles

Data: 4/3/2014

Il Messaggero

Quelle tre cose da fare subito per agganciare la ripresa

Commento di Romano Prodi

Data: 2/3/2014

Il Messaggero

Ecco la nuova tassa sulla casa

La Tasi potrà salire dello 0,8 per mille

Data: 1/3/2014

Il Sole 24 Ore