

**INDAGINE TECNOBORSA 2014: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:
TRANSAZIONI E MUTUI CON FOCUS SU ROMA – CONDOMINIO IN ITALIA E A ROMA**

Come ogni anno **Tecnoborsa** ha elaborato l'Indagine annuale sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare sia a livello nazionale che romano; nel corso del mese di giugno sono stati presentati alla stampa i dati sulle transazioni effettuate e previste, i mutui e il condominio, le cui versioni integrali sono state altresì pubblicate sul numero 20 dei [QEI – Quaderni di Economia Immobiliare](#) di **Tecnoborsa**.

- **Le famiglie italiane e il condominio con un focus su Roma**
<http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=854>
- **Le famiglie romane e il mercato immobiliare**
Transazioni effettuate e previste – Mutui
<http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=852>
- **Le famiglie italiane e il mercato immobiliare**
Transazioni effettuate e previste – Mutui
<http://www.tecnoborsa.com/IT/page.aspx?tid=844>

COMPRAVENDITE

Secondo l'**Istat** nel IV trimestre 2013 sono state 160.525 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari. Sempre in diminuzione se confrontate allo stesso trimestre del 2012 (-8,1%), ma in recupero rispetto alla variazione osservata fra il IV trimestre 2012 e il corrispondente del 2011 (-25,7%). Variazioni tendenziali negative si registrano sia per le convenzioni notarili relative ai passaggi di proprietà di immobili ad uso abitazione e accessori (-7,6%), sia per quelle che riguardano le unità immobiliari ad uso economico (-13,5%). Il 92,7% dei trasferimenti di proprietà ha riguardato immobili ad uso abitazione e accessori (148.835), il 6,5% unità immobiliari ad uso economico (10.449) e lo 0,8% (1.241) unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà. Per le compravendite di immobili ad uso abitazione e accessori si registrano cali superiori alla media nazionale nelle Isole (-10,9%) e al Sud (-10,7%), mentre per le unità immobiliari ad uso economico la diminuzione maggiore si rileva al Centro (-18,6%) e nel Nord-Ovest (-13,2%). Nel 2013 si osserva un deciso rallentamento del calo delle compravendite immobiliari: rispetto al 2012 le variazioni tendenziali negative si sono, infatti, contratte in tutte le ripartizioni e per tutte le tipologie d'uso. Nell'intero anno 2013 le convenzioni per trasferimenti di proprietà immobiliare sono state 584.868, in diminuzione del 7,5% rispetto all'anno precedente e del 47,4% se confrontate con il 2006. Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso

abitazione e accessori (544.392), diminuiscono nel 2013 del 7,3% sull'anno precedente, quelle delle unità immobiliari ad uso economico (36.201), dell'8,7%.

Per l'**Agenzia delle Entrate** il mercato immobiliare italiano nel I trimestre 2014 torna in crescita, seppure con un moderato rialzo dell'1,6%. Era dal IV trimestre 2011 che il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite immobiliari non registrava un segno positivo. Il dato moderatamente positivo, tuttavia, è il risultato di andamenti compositi nei diversi comparti: positivo, sopra il 4%, nel residenziale e commerciale, ancora negativo negli altri comparti. In secondo luogo, non bisogna però trascurare che, come già illustrato nella precedente nota trimestrale, quanto riscontrato dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari; a partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento di questo I trimestre 2014. Fermo restando quanto già accennato sulla nuova disciplina fiscale sugli atti di trasferimento che ha fatto rimbalzare parte delle compravendite del IV trimestre 2013 ai primi mesi del 2014, nel proseguo si presentano i dati del I trimestre 2014 al lordo di tale effetto. In particolare, i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel I trimestre 2014, relativi ai settori residenziale (98.403 NTN), e commerciale (6.240NTN), mostrano come accennato, variazioni positive che superano il 4%. Risultano prossimi ad arrestare le perdite le pertinenze (cantine, box e posti auto), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, e il settore produttivo (capannoni e industrie). Rimane in campo negativo, con tassi tendenziali simili a quelli già riscontrati nel corso dei trimestri del 2013, il settore terziario che segna un -10,3% (2.134 NTN).

Il **Fmi** lancia l'allarme bolla sul mercato immobiliare globale, per il quale ci sarebbe il rischio di un crash immobiliare devastante. L'istituto ha pubblicato i dati che mostrano come in alcune aree i prezzi degli immobili siano ben al di sopra delle medie storiche: in Canada, per esempio, i prezzi delle case sono superiori alla loro media di lungo periodo rapportata ai redditi del 33% e dell'87% rispetto alla media dell'ultimo periodo degli affitti; nel Regno Unito +27% rispetto ai redditi e +38% rispetto agli affitti. L'indice globale delle case stilato dal Fondo mostra una nuova accelerazione, con i prezzi al +3,1% su base annua e i prezzi stanno salendo in misura più sostenuta nei mercati emergenti: in rialzo del +10% su base annua nelle Filippine, +9% in Cina e +7% in Brasile. I prezzi sono scesi soprattutto nei paesi periferici dell'Eurozona: -7% su base annua in Grecia, -6,6% in Italia e -5% in Spagna. Negli Stati Uniti i prezzi stanno salendo ma il mercato non è sopravvalutato, infatti i prezzi rimangono inferiori, rispetto alla media di lungo periodo rapportata ai redditi, del 13,4%, mentre sono superiori del +2,6% rispetto agli affitti. Il mercato immobiliare più economico al mondo è il Giappone, dove i prezzi sono inferiori ai redditi del -41% e del -38% rispetto agli affitti.

Casa.it offre una doppia chiave di lettura sull'andamento del mercato: quella estrapolata dai dati su domanda e offerta e quella ricavata dalle sensazioni dominanti in chi vorrebbe vendere o acquistare casa. Partendo da quest'ultima, l'indagine condotta in primavera su un campione di utenti di Casa.it ha evidenziato che la maggioranza degli italiani (80%), ritiene che nei primi 6 mesi dell'anno il valore degli immobili nella zona in cui risiede sia diminuito. Emerge, inoltre, che per il 54% degli utenti questo è un momento favorevole per l'acquisto di un immobile; alla base di tale convincimento c'è la diffusa sensazione che la discesa dei prezzi continuerà anche nei prossimi 6 mesi e che ci sia una maggiore possibilità di contrattazione. Se, però, si guarda alla propensione alla vendita, il 71,6% del campione non intende mettere in vendita il proprio immobile, nel timore di svenderlo. L'ottimismo degli utenti su un possibile disgelo del mercato immobiliare residenziale acquista spessore sia alla luce dell'incremento delle richieste di mutui rilevato a partire da gennaio 2014 sia per il fatto che, nella prima metà dell'anno, la domanda di case è tornata a crescere in maniera più consistente rispetto alla fine del 2013. Anche sul fronte dell'offerta continuano ad aumentare le abitazioni messe sul mercato (+6,4% vs. giugno 2013). Da Casa.it si ricava che, a livello nazionale, i prezzi rappresentativi degli immobili in offerta sul mercato sono effettivamente diminuiti in media del 5,2% rispetto a giugno 2013.

L'acquisto della casa è una delle spese maggiori che le famiglie italiane devono sostenere. L'analisi condotta da **Tecnocasa** si basa sui dati relativi al prezzo al metro quadrato di un medio usato, raccolti dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete delle grandi città, e sulle retribuzioni contrattuali annue di cassa per dipendente (al netto dei dirigenti), a tempo pieno per attività economica e contratto, ricavate dalla banca dati Istat. Si è inoltre ipotizzato che il reddito fosse destinato interamente all'acquisto dell'abitazione e tale abitazione si è supposta di 65 mq. Dai dati raccolti nel corso del 2013 è emerso che, a livello nazionale, i prezzi sono diminuiti dell'8,9%, mentre, in base ai dati Istat, la retribuzione media per dipendente è cresciuta dell'1,4%. Tutte le grandi città italiane hanno evidenziato variazioni in diminuzione, ma non ci sono state particolari differenze rispetto all'anno precedente. A livello nazionale sono necessarie 6 annualità per comprare casa, in leggero calo rispetto al 2012, quando ne servivano 6,4. Effettuando un confronto a distanza di dieci anni (2003-2013), le variazioni diventano più significative; a livello nazionale il dato è passato da 7,2 del 2003 a 6 del 2013, con una diminuzione media di 1,2 annualità.

LOCAZIONI

L'aumento degli sfratti per morosità registrati lo scorso anno è pari all'89% del totale di quelli emessi: è quanto rendono noto **Cgil** e **Sunia** circa i dati sugli sfratti relativi al 2013 diffusi dal Ministero degli Interni. Sono dati che, rilevano le due organizzazioni, confermano una complessiva crescita del totale degli sfratti emessi nel 2013 rispetto all'anno precedente. Lo scorso anno, infatti, si sono registrati 73.385 sfratti emessi, in crescita del +8% rispetto al 2012, quando se ne contavano 67.790. Per quanto riguarda, invece, gli sfratti per morosità la Cgil e il Sunia parlano di

un aumento inarrestabile: sono infatti 65.302, contro i 60.244 del 2012, e rappresentano l'89% del totale degli sfratti emessi. Nel dettaglio, si osserva, risultano in aumento anche le richieste di esecuzione dello sfratto con l'ufficiale giudiziario che dalle 120.903 del 2012 passano alle 129.577 del 2013 (+6,70%) e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario: dai 27.695 del 2012 ai 31.399 del 2013 (+12%). Per quanto riguarda la ripartizione geografica, ben 22 Province hanno incrementi degli sfratti per morosità superiori al 20%, tra le maggiori risultano Napoli con il 22%, Catania con il 26% e La Spezia con il 43%; Roma è di gran lunga la città con il più alto numero di sfratti per morosità: sono 7.042, in aumento del 14% rispetto ai 6.191 dell'anno precedente, seguono Milano e Napoli.

MUTUI

Dai dati resi noti dall'**Istat** relativi al IV trimestre del 2013 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (68.468, -1,3% rispetto al IV trimestre del 2012), confermano un rallentamento della decrescita già segnalato nei primi tre trimestri, chiudendo l'anno con una flessione complessiva del 2,9% sul 2012. Anche per la stipula di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare l'arco temporale 2006 - 2012 è caratterizzato da una costante e marcata flessione: il calo, che nel 2008 era stato del 17,9% rispetto al 2006, raggiunge il 27,6% nel 2011 e il 56% nel 2013. Nel IV trimestre del 2013 le Isole (-12,9%), registrano valori ancora fortemente negativi e segue il Sud (-2,8%), per le stipule di mutui e altri finanziamenti con concessione di ipoteca immobiliare. Valori inferiori alla media nazionale si osservano invece nel Nord-Est (-0,8%), al Centro (-0,7%) e, soprattutto, nel Nord-Ovest, dove la variazione trimestrale segna un +0,8%. Il 2013 registra complessivamente 254.959 convenzioni per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare, con le Isole (-13,2%), a sperimentare la variazione peggiore sul 2012 e il Centro (-0,6%), quella meno negativa. Nel complesso dei quattro trimestri, rispetto alla media nazionale, soffrono maggiormente gli Archivi con sede nelle città metropolitane (-3,2%), rispetto agli Archivi dei centri minori (-2,6%).

In base ai dati resi noti dall'**Abi** a maggio 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.837,4 miliardi di euro, è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.724,5 miliardi di euro. Inoltre, a seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta e le sofferenze lorde sono risultate ad aprile 2014 pari a 166,4 mld, dai 164,6 mld di marzo. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,8% ad aprile 2014 (era 6,8% un anno prima e 2,8% a fine 2007). Il complesso dei finanziamenti registra una lieve contrazione su base annua (-2,9%, lo stesso valore del mese precedente, e dal -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo). I finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano sul -2,1% come variazione annua a maggio 2014, lo stesso valore del mese precedente, e -4,5% a novembre 2013. Dalla fine

del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.837,4 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.424 miliardi di euro. Tuttavia, 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 3,33% (3,34% il mese precedente, segnando il valore più basso da luglio 2011; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,32% dal 3,35% di aprile 2014 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,88% (3,90% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Infine, 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 maggio 2014 è risultato pari a 214 punti base (215 punti base ad aprile 2014); prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

Mentre i dati sul numero di erogazioni di mutuo da gennaio ad oggi avevano fatto tornare il sorriso, quando oggetto d'esame sono gli importi erogati la situazione è meno rosea: secondo **Mutui.it** e **Facile.it** rispetto a sei mesi fa la cifra che gli italiani sono riusciti a ottenere dalle banche è calata; l'erogato medio ad aprile 2014 è stato di 106mila euro, dieci punti percentuali in meno rispetto alla rilevazione fatta a ottobre 2013. L'analisi tanto delle richieste di mutuo quanto degli erogati registrate nello scorso aprile dai portali Mutui.it e Facile.it, ha messo in luce l'aumento del divario tra quanto gli italiani chiedono e quanto riescono effettivamente a ottenere dalle banche, ormai giunto al 20% (era solo dell'8% a ottobre). La richiesta media è salita del 7%: si punta a ottenere 132mila euro, contro i 123mila dello scorso ottobre; l'erogato medio, di contro, è calato del 10%, fermandosi a poco più di 106mila euro. Il cosiddetto loan to value, vale a dire la percentuale erogata in rapporto al valore dell'immobile scende drasticamente, passando dal 52% al 44%. Per quanto concerne il mutuo prima casa salgono gli importi richiesti – si passa da 129.000 a 138.000 euro in sei mesi (+6%) – ma cala la cifra media erogata, che passa da 129.000 a 117.000 euro (-10%). Mentre il divario tra richiesta ed erogazione si allarga (i due valori divergono del 17%), la percentuale finanziata scende al 55% (era al 62% nella rilevazione precedente). Questo calo è dovuto, in parte, al leggero aumento del valore medio degli immobili acquistati attraverso il finanziamento per la prima casa (+2% rispetto a sei mesi fa). Rimane stabile a 24 anni la durata media del mutuo prima casa richiesto, mentre cresce a 22 quella del mutuo erogato.

Rassegna Stampa

Bonus mobili senza segreti

Sì anche ai pagamenti con carta di credito o di debito

Data: 30/6/2014

Italia Oggi/Sette

Agente immobiliare – Tempi lunghi per vendere casa

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 27/6/2014

GreatEstateMagazine.com

La stangata alle porte

Famiglie e fisco

Data: 25/6/2014

Tempi

Il boom degli sfratti è un'emergenza sociale

Dati Sunia

Data: 25/6/2014

L'Unità

Mercato della casa sempre più europeo con le nuove perizie

Linee guida e accordo Abi Tecnoborsa 2010

Data: 24/6/2014

Tribuna Economica

Immobili & Business

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 23/6/2014

CorrierEconomia

Una riforma che umilia i proprietari

Commento Confedilizia

Data: 23/6/2014

Il Giornale

Catasto, riforma al via

Nuovi rincari in vista

Data: 22/6/2014

Il Sole 24 Ore

Cambiano i mutui casa: Abi, mercato più europeo con nuove perizie

Linee guida e accordo Abi e Tecnoborsa 2010

Data: 21/6/2014

Agi.it

Il nuovo Fisco in dieci punti

Il Fisco prova la semplicità

Data: 21/6/2014

Corriere della Sera

Riparte il credito per la casa

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 20/6/2014

Il Giornale

In attività per accelerare le vendite all'asta

Troppi immobili aggiudicati con sconti eccessivi

Data: 19/6/2014

La Gazzetta del Mezzogiorno

Il 40% delle famiglie italiane vive in condominio

L'Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 18/6/2014

QuotidianoCasa.it

Immobili&Business

L'Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 16/6/2014

CorrierEconomia

Oggi maxi incassi per lo Stato

Paghiamo 54 miliardi di tasse

Data: 16/6/2014

Il Giornale

Stop alla discesa dei prezzi delle case

Dati Fmi

Data: 15/6/2014

Libero

Ecco cosa cambia col bazooka di Draghi

La manovra Bce

Data: 6/6/2014

Il Sole 24 Ore

Mutui, prove di ripartenza

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 4/6/2014

Ottopiùcasa/Giornale di Brescia

L'Indagine Tecnoborsa 2014

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Data: 3/6/2014

Il Ghirlandaio

Immobili&Business

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 2/6/2014

CorrierEconomia

Tempi lunghi e corsa allo sconto

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa, Agenzia Entrate

Data: 2/6/2014

La Repubblica/A&F

Tasi, ecco le città dove si paga di più

Città con scadenza Tasi 16 giugno

Data: 1/6/2014

Il Sole 24 Ore