

COMPRAVENDITE

I principali risultati dell'inchiesta trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotta congiuntamente da **Banca d'Italia**, **Tecnoborsa** e **Agenzia delle Entrate**, mettono in evidenza che nel II trimestre del 2014 emergono segnali contrastanti sull'andamento del mercato immobiliare italiano: da un lato la quota di agenti che hanno venduto o locato almeno un'abitazione è aumentata e l'accesso al finanziamento dell'acquisto dell'abitazione mediante mutuo è risultato più agevole; dall'altro lato i giudizi relativi alle condizioni della domanda sono peggiorati e la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi, pur in leggera diminuzione, rimane largamente predominante. Le attese degli operatori, valutate rispetto a un anno prima per attenuare l'impatto della forte stagionalità nel periodo estivo, sono migliorate con riferimento alle tendenze di breve termine sia del proprio mercato sia di quello nazionale; nell'orizzonte dei due anni, tuttavia, al miglioramento rispetto all'estate del 2013 si contrappone la netta riduzione dell'ottimismo nel confronto con la precedente indagine di aprile.

I dati definitivi sul Censimento 2011 degli edifici pubblicati dall'**Istat** rilevano che, sul territorio nazionale, gli edifici e i complessi ammontano a 14.515.795, il 13,1% in più rispetto al 2001. Più in dettaglio, gli edifici sono 14.452.680 e i complessi 63.115, con un incremento intercensuario rispettivamente pari al 13,1% e al 64,4%. Rispetto al Censimento 2001 è diminuita, dal 5,7% al 5,2%, la quota dello stock immobiliare non utilizzato perché cadente, in rovina o in costruzione; nel caso degli edifici, quest'ultima scende dal 5,6% del 2001 al 5,1% del 2011, per i complessi di edifici dal 13,8% al 13,5%. È di tipo residenziale l'84,3% degli edifici complessivamente censiti (pari a 12.187.698), in crescita dell'8,6% nel decennio intercensuario e tale incremento risulta sostanzialmente in accordo con quello riscontrato per le famiglie. Gli edifici residenziali sono costituiti per il 51,8% da abitazioni singole; tra gli edifici non residenziali, la fetta più ampia è costituita da quelli destinati a un uso produttivo (18,9%), seguono quelli commerciali (16,2%) e per servizi (11,7%), mentre più ridotta è la quota di edifici a uso turistico/ricettivo e direzionale/terziario (4% circa in entrambi i casi). Ammontano a 31.208.161 le abitazioni censite nel 2011; il 77,3% risulta occupato da almeno una persona residente, il restante 22,7% è costituito da abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti. Con il 50,1% di abitazioni non occupate da persone residenti, la Valle d'Aosta è in testa alla graduatoria, seguita da Calabria (38,8%), Molise e Provincia autonoma di Trento (37,1%). Il 73,2% delle abitazioni occupate ha almeno una cucina (75,5% nel 2001), il 13,3% è dotato di un cucinino (15,2% nel 2001) e il 13% di un angolo cottura (7,9% nel 2001). La quasi totalità delle abitazioni occupate dispone di almeno un gabinetto (99,9%) e/o di un impianto doccia/vasca da bagno (99,4%); circa sei abitazioni occupate su dieci hanno un solo gabinetto, quattro su dieci ne hanno invece due o più. È servito da acqua potabile il 98,3% delle abitazioni ma nelle Isole si registra la percentuale più bassa (93,8%), rispetto alla media

nazionale, mentre nell'Italia del Nord le quote salgono oltre il 99%; la quota di abitazioni che ricevono acqua potabile da acquedotto ha raggiunto il 96,8%, mentre il 2,8% la riceve da un pozzo e lo 0,6% da altra fonte; nel Nord-Est si concentra la percentuale più elevata di abitazioni con acqua potabile da pozzo.

L'estate 2014 vede più proprietari di case al mare rispetto all'estate 2013: **Casa.it** ha analizzato i dati raccolti dall'Agenzia delle Entrate relativamente alle 600 località costiere italiane e di queste, Capoluoghi di provincia compresi, il 15% ha registrato una crescita del +13,7% delle compravendite avvenute nel corso del 2013 rispetto al 2012, un segnale da considerare positivo se si pensa che nel 2012 solo l'1,5% dei Comuni ha registrato un aumento degli scambi. Il mercato delle seconde case è il settore maggiormente colpito sotto vari aspetti: dalla crisi, dalle tasse e da un cambio delle abitudini degli italiani che preferiscono bed&breakfast o affitti brevi di appartamenti o recarsi in località esotiche spesso in proporzione meno care delle località marine italiane. Dalla vivacità del mercato che si è registrato fino a metà degli anni 2000, durante i quali le compravendite crescevano all'anno a ritmi compresi tra il 2,6% e il 3,5% fino all'apice delle 60.000 abitazioni traslate nel 2006, si è scesi a 16.000 compravendite, il 75% in meno e, nel giro di 7 anni, i valori delle case hanno registrato decrementi tra il 10% e il 30%.

LOCAZIONI

Da un'analisi condotta da **Solo Affitti** sugli sfratti per morosità e, in particolare, sulla categoria socio-demografica dell'inquilino che subisce uno sfratto per mancato pagamento del canone di locazione, è emerso che sono le famiglie con figli (43,6%) e i single (32,5%) a faticare maggiormente nel far fronte alla principale spesa fissa mensile, l'affitto, una volta perso o ridotto il reddito a disposizione. Meno fragili sembrano essere le coppie senza figli (17,5) e le persone che condividono l'appartamento senza alcun vincolo di legame di natura familiare (6,4%).

Secondo le rilevazioni di **Immobiliare.it**, la crisi economica non ha fatto ridurre di molto i prezzi degli affitti per gli studenti fuori sede: l'indagine, realizzata prendendo in considerazione l'offerta di stanze sul portale nelle 15 città italiane con la maggior presenza di studenti fuori sede, ha rivelato che la richiesta media ammonta a 380 euro per una stanza singola e a 280 per un posto letto in doppia, dei veri e propri dazi che chi non è vincitore di alloggio deve pagare pur di studiare nella città prescelta. Nel dettaglio, è Milano a detenere lo scettro di città universitaria più cara d'Italia: la richiesta media per una stanza singola qui è pari a 480 euro, praticamente il 26% in più della media nazionale, mentre per la doppia si spendono 320 euro; numeri molto elevati, questi, che crescono ancora se si sceglie di alloggiare nelle zone più centrali o comunque comode per raggiungere le principali università milanesi: in zona Centro Storico, ad esempio, la richiesta media supera i 590 euro al mese. Seconda in classifica per i prezzi è Roma, dove la maggiore estensione territoriale contribuisce a far abbassare la somma media richiesta: 410 euro al mese per una singola e 300 per una doppia. Ma, anche in questo caso, la prossimità al centro storico della Capitale fa lievitare i

prezzi a oltre 500 euro. A seguire, le città con i prezzi degli affitti più elevati sono le tradizionali destinazioni degli universitari italiani ma anche di tanti stranieri: Firenze (360 euro per la singola, 260 per il posto in doppia), Bologna (330 per una stanza singola, 240 per la doppia) e Torino (320 euro per la singola, 220 per il posto in una stanza condivisa); si risparmia al Sud, con prezzi medi per la singola sotto i 200 euro a Catania e Palermo. La differenza di prezzo dell'offerta è strettamente connessa alle attrattive che le diverse città hanno non solo per gli studenti, ma anche per i giovani lavoratori; è con loro, infatti, che matricole e non devono contendersi le stanze disponibili: milioni di persone, spesso precarie, che guadagnano troppo poco per potersi permettere un alloggio per conto loro e sempre più spesso, ormai, vivono in condivisione, fenomeno che fa lievitare la domanda di questa tipologia di affitto nelle città più produttive del Paese. Altro fattore interessante che emerge dall'indagine riguarda il proprietario dell'immobile: il 14% dell'offerta presente su Immobiliare.it vede tra gli inquilini anche il padrone di casa, fenomeno recente, quello degli affitti parziali, che sembra ormai una realtà consolidata nel mercato immobiliare italiano. L'indagine ha poi analizzato le richieste delle inserzioni alla ricerca dell'inquilino: ebbene, l'affittuario perfetto ha al massimo 35 anni, non possiede animali (non graditi nel 68% dei casi) ed è una donna (il 41% degli annunci richiede esplicitamente una persona di sesso femminile); infine, il 44% degli inserzionisti si dichiara gay friendly.

MUTUI

La **Bce** mantiene il costo del denaro allo 0,15% e il presidente Draghi in conferenza stampa ha posto l'accento sullo scarso coraggio dei Paesi nel riformare: "Uno dei componenti del basso Pil italiano è il basso livello degli investimenti privati e il tutto è dovuto all'incertezza sulle riforme, un freno molto potente che scoraggia gli investimenti....".

Secondo **Crif** e **MutuiSupermarket.it** nei primi sei mesi del 2014, grazie alla progressiva riduzione degli spread offerti dalle banche, torna alla ribalta la rottamazione dei mutui; in particolare, il numero di mutui erogati con finalità surroga passa dal 10% del totale del I semestre 2013 al 20% del semestre appena concluso e ciò produce un impatto anche sull'importo medio del mutuo erogato, che raggiunge il minimo dei 113.700 euro. In un clima di lento recupero della domanda (+10,3% nel I semestre 2014 il numero di richieste di mutui ipotecari presentate agli istituti di credito), le surroghe stanno quindi fornendo un importante contributo alla ripresa. Purtroppo, le nuove erogazioni di mutui con finalità surroga non generano indotti significativi sull'economia reale, in quanto permettono un limitato inserimento di nuova liquidità nel sistema economico (spiegato solo dalla maggiore capacità di spesa del mutuatario a valle della surroga del proprio mutuo). D'altro canto, il positivo andamento delle richieste di mutui viaggia in parallelo anche con la prima ripresa del mercato immobiliare, che mostra, in termini di numero di compravendite, un +4,1% nel I trimestre 2014 rispetto al I trimestre 2013, dopo ben 24 mesi di continua contrazione. Questa dinamica risulta agevolata anche dalla progressiva riduzione del prezzo degli immobili residenziali

e dagli stock di invenduti disponibili sul mercato, che stanno rendendo l'acquisto più conveniente e alla portata di un crescente numero di famiglie. In virtù di un contesto che ancora stenta a mostrare chiari segnali di miglioramento sul fronte dei redditi disponibili e dell'occupazione, però, ancora una volta meno di 4 abitazioni su 10 sono state acquistate con il sostegno di un mutuo - il 37,6% del totale, per la precisione - a conferma del fatto che gli italiani per l'acquisto della casa tendono in prevalenza ad attingere ai risparmi o a rivolgersi alla cerchia familiare, per timore di non riuscire a pagare regolarmente le rate.

Rassegna Stampa

Confedilizia: aliquote Tasi verso il massimo

Fisco e immobili

Data: 30/8/2014

Il Sole 24 Ore

Il mutuo a rovescio: soldi agli over 60 e poi ci pensa l'erede

Prestito vitalizio ipotecario

Data: 29/8/2014

La Repubblica/Il Venerdì

I numeri dell'Italia nella sfida sul rigore

Analisi di Marco Fortis

Data: 26/8/2014

Il Messaggero

Imu più Tasi 3 volte l'Ici

I calcoli di Confedilizia che chiede di ridurre i valori catastali

Data: 26/8/2014

Italia Oggi

Prima casa, acquisto o ristrutturazione con garanzia statale

Fondo di garanzia per la prima casa

Data: 25/8/2014

Il Sole 24 Ore

Mattone in crisi: cosa aspettarsi dal mercato immobiliare nella seconda metà 2014

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 25/8/2014

Viaggi.Leonardo.it

Sulla casa un furto da duemila miliardi

Fisco e casa

Data: 25/8/2014

Il Giornale

Affitti, lezione tedesca

Locazioni

Data: 23/8/2014

Milano Finanza

Il diritto annuale va al setaccio

Riforma delle Camere di Commercio e tagli governativi

Data: 20/8/2014

Italia Oggi

Gli elementi positivi dell'immobiliare e le variabili del sistema

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 20/8/2014

Mondoeconomia.com

Mercato immobiliare: arrivano i primi dati positivi ma la vera ripresa è lontana

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 18/8/2014

Forexinfo.it

Mercato delle abitazioni, segnali contrastanti dall'Indagine Bankitalia

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 17/8/2014

Casa&Clima.com

Statali in pensione con uscite rigide

I decreti dell'estate 2014 e il taglio del diritto annuale CCIAA 35%

Data: 15/8/2014

Il Sole 24 Ore

Immobili, Bankitalia: nel 2° trimestre 2014 più agenti hanno venduto ma continua il calo dei prezzi

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 13/8/2014

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Per Bankitalia l'immobiliare è in ripresa grazie al costo dei mutui

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 13/8/2014

Mondoeconomia.com

Immobiliare: per gli agenti nel 2° trimestre è continuato il calo dei prezzi

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 13/8/2014

SimplyBiz.it

Bankitalia: leggera discesa nei tassi di interesse sui mutui casa

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 12/8/2014

Idealista.it

Bankitalia: migliorano le vendite degli immobili

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 9/8/2014

Giornale di Sicilia

Il mercato immobiliare migliora ma si registra un calo d'ottimismo

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 9/8/2014

Giornale di Brescia

Mercato immobiliare in discesa

Sondaggio Banca d'Italia/Tecnoborsa/Agenzia Entrate 2° trimestre 2014

Data: 9/8/2014

Il Piccolo

Recessione

Dati Istat

Data: 7/8/2014

Corriere della Sera

Città per città chi rischia con la riforma

Catasto

Data: 4/8/2014

Il Sole 24 Ore

La carica dei pedoni che arricchisce le città

Walkscore

Data: 3/8/2014

La Repubblica

Rispunta la taglia XL

Mutui

Data: 2/8/2014

Milano Finanza

La scommessa sui conti e la ripresa che non c'è

Analisi di Oscar Giannino

Data: 1/8/2014

Il Messaggero

Vendite in crescita nel 1° trimestre

Dati Omi e Indagine Tecnoborsa 2014

Data: 1/8/2014

Progetto Cucina