

COMPRAVENDITE

Il mercato immobiliare italiano nel II trimestre 2014 presenta nuovamente un segno negativo, con un tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite pari a -3,6%. E' quanto emerge dalla nota trimestrale dell'**Agenzia delle Entrate**. Si rammenta, però, che il dato positivo dello scorso trimestre (+1,6%) era imputabile, come già illustrato nelle precedenti note trimestrali, soprattutto agli effetti della traslazione ai primi mesi del 2014 della stipula degli atti di compravendita, potendo in tal modo avvalersi del più vantaggioso regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in vigore dal 1° gennaio 2014. Il calo delle compravendite, se confrontato con i tassi tendenziali nei trimestri antecedenti quelli interessati dall'effetto del nuovo regime fiscale (ante IV trimestre 2013), risulta attenuato in tutti i settori. Nel II trimestre 2014 il settore residenziale (107.595 NTN), limita le perdite, rispetto al II trimestre del 2013, a un solo punto percentuale e le compravendite di abitazioni nelle città capoluogo è in rialzo dell'1,8%. Il terziario (2.182 NTN), è in calo del 6,9%, i settori commerciale (6.087 NTN) e le pertinenze (cantine, box e posti auto; 84.094 NTN), mostrano cali superiori al 5%. Torna ampiamente positivo il settore produttivo con un tasso tendenziale pari a +10,3% (2.443 NTN). In dettaglio, l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche denota che la flessione delle compravendite di abitazioni è concentrata al Sud, dove il calo è, in questo trimestre, pari a -4,3%. Il calo tendenziale risulta più contenuto al Nord, -0,3%, mentre al Centro le compravendite sono in crescita dell'1,7% rispetto al II trimestre del 2013. Il mercato residenziale nei Comuni minori fa ancora fatica a riprendersi, nonostante si siano allontanati i tassi di calo elevati del 2012 e dei primi trimestri del 2013. Nel settore terziario, tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Centro, -22,3%, segue il Sud con un calo del 4,3% e, infine, il Nord perde il 2,2% degli scambi del settore. Per il settore commerciale la flessione riguarda tutte le aree territoriali, con il Sud che segna il calo maggiore, -9%, il Centro che mostra una perdita del -8,8% e, infine, il Nord che registra un lieve tasso di calo, -0,7%. Per il settore produttivo (capannoni e industrie), sono le macro aree del Nord e del Centro a trainare la crescita delle compravendite del settore con un rialzo dei volumi pari a +16,2% e +9,1% rispettivamente; di contro, il Sud segna un calo pari a -8,5%.

In base a un'analisi della **Rur** e del **Censis** il mercato immobiliare, dopo aver conosciuto un decennio ruggente (1997-2007), si è letteralmente dimezzato. Nel settore residenziale siamo passati dalle 807mila abitazioni compravendute nel 2007 alle 403mila del 2013. Siamo tornati al volume di scambi del 1984: un arretramento di trent'anni. Anche nel confronto con il 2008, il primo anno di forte flessione del mercato residenziale, il calo al 2013 è comunque molto rilevante, con un fatturato che è passato da 112 miliardi di euro ad appena 68 miliardi (-39,7%). Anche gli altri segmenti del mercato non residenziale di piccolo taglio (con esclusione dei complessi terziari per istituti di credito, centri commerciali e alberghi), registrano dinamiche simili: tra il 2008 e il 2013 è al -50,9% il fatturato per il settore dei singoli uffici, al -55,1% per il settore dei piccoli negozi, -50,6%

per il mercato dei capannoni industriali. In definitiva, il fatturato complessivo del settore immobiliare residenziale e del non residenziale di piccolo taglio ha registrato una riduzione di 57,7 miliardi, che equivalgono a tre volte il fatturato della Fiat e a quasi la metà dell'Eni. È come se in questi anni i quattro principali gruppi della grande distribuzione in Italia (Coop, Conad, Selex ed Esselunga), fossero scomparsi. Nonostante alcuni segnali positivi, la previsione del Censis è che per il 2014 ci possa essere solo un modesto segnale di inversione di tendenza nel mercato immobiliare, con un volume di compravendite stimabile in circa 419mila unità a fine anno, cioè un valore appena superiore a quello registrato nel 2013. Quest'anno va considerato di transizione: lo smottamento verso il basso si sta fermando, ma il mercato non ha ancora la forza di risalire. La possibile inversione di tendenza non è prevedibile possa avvenire prima della metà del 2015. Tra i fattori positivi si segnalano un incremento nell'erogazione dei mutui, che a luglio 2014 ha riguardato 118mila famiglie rispetto alle 90mila dell'anno precedente, e i provvedimenti di incentivo dello Sblocca Italia, che però avranno effetto dal prossimo anno. Sul lato negativo ci sono la mazzata autunnale di tasse sulla casa (Imu, Tari e Tasi) e, soprattutto, la riduzione del reddito disponibile delle famiglie (-9,8% dal 2008), che continua a determinare una debolezza della domanda solvibile.

La lenta ripresa può far breccia nel comparto immobiliare già a fine 2014 ma si consolida il fenomeno del mancato acquisto da parte dei potenziali acquirenti, a causa dell'enorme tassazione immobiliare e del timore per accertamenti tributari sulle transazioni immobiliari, in virtù di una legislazione sempre più penalizzante nei confronti degli spostamenti di capitale connessi al mercato immobiliare. A sostenerlo è **Fiaip** che nella sua ultima nota congiunturale fotografa l'andamento del mercato immobiliare urbano italiano che, ancora una volta, stenta a ripartire nonostante i primi buoni segnali di una crescita complessiva della domanda a +5%. Il mattone non ha ancora imboccato la via della ripresa stabile ma acquistare un immobile in questa fase è sempre più conveniente, vista la continua riduzione dei prezzi degli immobili residenziali, al -35% rispetto ai valori del 2007. Il clima di maggior fiducia e di propensione al risparmio e all'investimento nel mattone viene confermato da Fiaip che sottolinea come gli italiani si stiano sempre più avvicinando all'acquisto immobiliare con un ritrovato approccio positivo al mercato: è infatti in netto aumento la domanda del +5% nel I semestre 2014. Ma il mercato immobiliare residenziale ha fatto registrare un ulteriore calo del numero di compravendite, a fronte di una riduzione dei prezzi, così come già rilevato nei mesi precedenti. Nei primi mesi dell'anno si fotografa un'inversione parziale di tendenza con un lieve aumento delle quantità compravendute sia nel segmento abitativo che nel commerciale. All'interno del mercato residenziale si sono realizzati sconti importanti che hanno raggiunto per il residenziale medie del 18% e del 20% sul versante degli immobili commerciali e d'impresa. Fiaip ricorda come il mattone ha sinora garantito una tenuta superiore rispetto ad altre forme di investimento (3,5%) e come i prezzi medi sono

previsti ancora in calo in molte città italiane nel corso dell'anno. Alla luce di queste considerazioni, il II semestre del 2014 sarà caratterizzato da una lieve ripresa del volume degli scambi.

Per **Scenari Immobiliari**, dopo un lieve calo nel 2013, il fatturato immobiliare nei cinque principali Paesi europei dovrebbe chiudere il 2014 con una leggera ripresa, intorno allo 0,8%. Per il 2015 è attesa una crescita più consistente, pari al 2,2%. Le maggiori criticità riguardano il mercato italiano, che dovrebbe chiudere il 2014 con un nuovo calo e registrare i primi segnali di ripresa nel 2015, ma con un ritmo inferiore agli altri Paesi importanti, compresa la Spagna. Dall'analisi degli ultimi otto anni emerge che nel 2014 i cinque principali Paesi europei hanno visto un calo del fatturato del 16,5% rispetto alle punte del 2007. La flessione più vistosa in Spagna, pari al 32,7%, seguita dal 23,5% della Francia, 21,4% dell'Italia e 8,5% dell'Inghilterra, che ha recuperato terreno negli ultimi due anni. Solo in Germania il fatturato è aumentato del 4,7%, in quanto la flessione registrata nel triennio 2008-2010 è stata compensata dalla ripresa avvenuta negli anni successivi. Dall'analisi dell'andamento dei prezzi negli ultimi otto anni, i cinque principali Paesi europei segnano un calo medio delle quotazioni variabile dal 2% al 14% in termini nominali; in termini reali si calcolano flessioni dal 15 al 26%. In Italia la diminuzione dei prezzi nominali è compresa tra l'8% degli uffici e il 18% dell'industriale, mentre il comparto commerciale è in controtendenza, con una crescita intorno al 5% rispetto al 2007. In termini reali, però, anche il commerciale segna una flessione media intorno al 12%, mentre la diminuzione degli altri settori varia dal 25% al 30%, che significa un calo medio annuo superiore al 3%. In generale, la seconda parte del 2014 dovrebbe segnare un trend ancora incerto, con alcune aree e settori in decisa ripresa e altri ancora in lieve contrazione. Entro l'inizio del 2015 la maggior parte dei mercati dovrebbe avere raggiunto una fase di stabilità, con consistenti segnali di crescita. Gli incrementi più vistosi sono attesi nel Regno Unito e in Italia si prevede una lieve ripresa nel comparto commerciale e una situazione di stabilità nel residenziale, mentre le previsioni sono ancora al ribasso per uffici e industriale. Nel complesso, comunque, i mercati immobiliari stanno acquisendo maggiore dinamismo, sebbene permanga un atteggiamento prudente da parte degli operatori. In aumento l'interesse degli investitori istituzionali, in un'ottica soprattutto di breve periodo.

LOCAZIONI

Il **Governo**, con decreto legge n° 133 "Sblocca Italia" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 212 del 12.9.2014, ha emanato una serie di articoli che mirano al rilancio dell'edilizia in generale e, in particolare, alcuni riguardanti il mercato delle locazioni: liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo; esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione; misure per il rilancio del settore immobiliare; misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione.

Secondo **Fiaip** aumenta nel contempo il numero delle richieste di locazioni. +4% per le famiglie con figli e i single, nonostante la crisi economica non abbia influito sulla riduzione dei prezzi delle locazioni.

MUTUI

Dal 10 settembre i tassi in Europa scenderanno allo 0,05%, una soglia sotto la quale la **Bce** non è intenzionata a scendere. Contemporaneamente, diventa ulteriormente negativo il tasso sui depositi che la Bce custodisce per conto delle banche commerciali.

A luglio i prestiti delle banche al settore privato hanno registrato una contrazione su base annua del 2,6% (-2,3% a giugno): Lo rende noto **Banca d'Italia**. I prestiti alle famiglie sono scesi dello 0,8% sui dodici mesi come nel mese precedente; quelli alle società non finanziarie sono diminuiti, sempre su base annua, del 3,9% (-3,1% a giugno). Il tasso di crescita sui dodici mesi delle sofferenze bancarie (senza correzione per le cartolarizzazioni ma tenendo conto delle discontinuità statistiche), a luglio è risultato pari al 20,5% (20,8% a giugno).

Dal rapporto mensile dell'**Abi** ad agosto 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.818 miliardi di euro, è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.708 miliardi di euro; inoltre, è in miglioramento la dinamica dei prestiti bancari. Il complesso dei finanziamenti registra una più lieve contrazione su base annua (-2,3% in miglioramento rispetto al -2,5% del mese precedente e dal -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo). I finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano al -1,1% come variazione annua ad agosto 2014, dal -1,3% del mese precedente e -4,5% a novembre 2013. Quello di agosto 2014 per i prestiti bancari è il miglior risultato da luglio 2012, infatti dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.818 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.418 miliardi di euro. Per quanto concerne i tassi di interesse sui prestiti, in Italia nel mese di agosto si sono assestati su livelli ancor più bassi: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è ridotto al 3,19% (3,23% il mese precedente e segnando il valore più basso da giugno 2011; 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è ridotto al 2,89% (il valore più basso da marzo 2011), dal 3,09% di luglio 2014 (5,48% a fine 2007); infine, il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,77% (3,81% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate a luglio 2014 pari a 172,3 mld, dai 170,3 mld di giugno. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 9% a luglio 2014 (7,2% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 15,3% per i piccoli operatori economici (12,9% a luglio 2013; 7,1% a fine 2007), il 14,8% per le imprese (11,3% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,6% per le famiglie consumatrici (6% a luglio 2013; 2,9% a fine 2007). Anche le sofferenze nette registrano a luglio un aumento, passando dai 77 miliardi di giugno ai 78,2 miliardi di luglio. Il rapporto sofferenze nette su

impieghi totali è risultato pari al 4,30% a luglio dal 4,22% di giugno 2014 (3,85% a luglio 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). 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: ad agosto 2014 è risultato pari a 213 punti base (214 punti base a luglio 2014), prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

Dal campione **Abi**, composto da 84 banche che rappresenta circa l'80% della totalità del mercato italiano, emerge che tra gennaio e luglio 2014 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 14,6 mld di euro rispetto agli 11,4 mld dello stesso periodo del 2013. L'incremento su base annua è, quindi, del 29,2%. Se si considera l'intero mercato, sulla base dei dati Banca d'Italia, il tasso annuo di crescita sfiora il 16%. L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2014 è superiore anche al dato del 2012, quando si attestarono sui 13 miliardi di euro.

I tassi dei mutui sono scesi in questi mesi a nuovi minimi, e diverse banche hanno cominciato a portare gli spread anche sotto la soglia del 2%. In realtà, grazie al drastico calo del denaro i tassi dei mutui sono già al di sotto dei livelli pre-crisi e, nel caso dei tassi fissi, sono scesi addirittura sotto il 4%, segnando così il nuovo minimo storico di sempre. Analizzando le migliori offerte ottenute tra le oltre 60 banche disponibili su **MutuiOnline.it** si vede come ora i tassi variabili partano dal 2% anche per le durate più lunghe, mentre per i tassi fissi si va dal 3,5% per una durata di 15 anni al 3,95% per un mutuo trentennale. Non a caso l'osservatorio di MutuiOnline.it registra negli ultimi mesi un aumento delle richieste di mutuo a tasso fisso dal 22% al 32% del totale. Tassi così bassi hanno risvegliato l'interesse per l'acquisto della casa, che dà qualche segnale di ripresa dopo anni di calo, ma soprattutto hanno aperto grandi opportunità per i mutui di surroga; grazie ai tassi così bassi, infatti, sostituire un mutuo già esistente si rivela in molti casi una fonte di grande risparmio, soprattutto se il mutuo originario era a tasso fisso. Ci sono vantaggi sia per chi ha sottoscritto un mutuo anche più di dieci anni fa sia per coloro che lo hanno fatto nei recenti anni di tassi elevati. E di tanta convenienza sembrano ormai essersi accorte sempre più famiglie: da luglio in poi i mutui di surroga sono saliti dal 22% al 35% del totale delle richieste ricevute da MutuiOnline.it. Le prospettive per i mutui restano positive anche per il resto del 2014 e il 2015, grazie alla maggiore concorrenza tra banche e alla progressiva attivazione dei diversi interventi della Bce, che lasciano per ora prevedere un periodo abbastanza lungo di tassi molto contenuti.

Secondo **Crif** nel mese di agosto le richieste di mutui da parte delle famiglie italiane sono cresciute del +14,7% rispetto allo stesso mese del 2013 (in valori ponderati, cioè al netto dell'effetto prodotto dal differente numero di giorni lavorativi). Si tratta del terzo incremento a doppia cifra consecutivo ma, soprattutto, il dato rilevato risulta particolarmente significativo in quanto il confronto è con il mese di agosto 2013, che a sua volta aveva fatto registrare un segno positivo dopo il crollo del biennio 2011-2012. A conferma del lento ma costante recupero verso i volumi pre-crisi va sottolineato come, complessivamente, nei primi 8 mesi del 2014 la domanda di mutui abbia fatto

registrare un +11,5% rispetto al corrispondente periodo 2013. Approfondendo il livello di analisi, il Barometro Crif mostra come nei primi 8 mesi dell'anno l'importo medio richiesto per i mutui si attesti a 124.342 euro, contro i 127.778 del corrispondente periodo del 2013, con una dinamica di costante contrazione. In termini di distribuzione in funzione dell'importo, la classe prevalente nei primi 8 mesi dell'anno in corso si conferma essere quella tra i 100.000 e i 150.000 euro, con una quota del 28,5% sul totale, seguita a ruota da quella al di sotto dei 75.000 euro, con il 28,3%. 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. Analizzando, infine, la domanda di mutui per la durata del finanziamento, la classe compresa tra i 25 e i 30 anni è la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 27,7% del totale.

Rassegna Stampa

Casa e risparmi, dai bonus all'affitto con riscatto

Decreto Sblocca Italia

Data: 30/9/2014

Il Secolo XIX

Mercato immobiliare, nuovi dati dalle Entrate

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

Data: 29/9/2014

Blu&Rosso.it

Affitto blindato con le clausole e le polizze giuste

Le garanzie per il locatore

Data: 29/9/2014

Il Sole 24 Ore

Mutui, crescita del 28%

Dati Abi

Data: 28/9/2014

La Repubblica

La casa finisce in soffitta

Investimenti immobiliari

Data: 27/9/2014

Milano Finanza

Tutto in una notte

Affitti brevi

Data: 27/9/2014

Milano Finanza

Enti camerali pronti a cambiare

Riforma delle Camere di Commercio e tagli governativi

Data: 26/9/2014

Italia Oggi

Omi News, in rete i dati relativi al 2° trimestre dell'anno

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

Data: 26/9/2014

Fisco Oggi.it

Omi: ancora un calo nel mercato immobiliare italiano

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

Data: 25/9/2014

Gazzetta di Salerno.it

Così l'imposta coinvolge anche gli inquilini

Tasi

Data: 24/9/2014

Il Sole 24 Ore

Camere di Commercio dal Lazio l'allarme

Troppi tagli ai budget

Data: 23/9/2014

La Repubblica/Roma

Bonus al test di convenienza

L'incentivo fiscale è vantaggioso per canoni vicini a quelli calmierati

Data: 22/9/2014

Italia Oggi/Sette

Semplificazioni e oneri ridotti spingono sulle ristrutturazioni

Decreto Sblocca Italia

Data: 22/9/2014

Italia Oggi/Sette

Condomini amministrati da professionisti 'titolati'

Corsi di formazione per amministratori di condominio

Data: 20/9/2014

Il Sole 24 Ore

Riformare il Catasto, un'esigenza di civiltà

Intervento Confedilizia

Data: 19/9/2014

Il Messaggero

Rent to buy trascritto per 10 anni

Le nuove regole per acquistare pagando il canone dopo il decreto Sblocca Italia

Data: 17/9/2014

Il Sole 24 Ore

Tassa sulle successioni

Spuntano gli aumenti – Obiettivo un miliardo

Data: 17/9/2014

Il Sole 24 Ore

Gli agenti vedono prezzi in discesa

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

Data: 15/9/2014

CorrierEconomia

Surroga – Cambiare in corsa vale un risparmio di 250 euro

Mutui e ricontrattazioni

Data: 15/9/2014

CorrierEconomia

Tasse, nuovo record

Ogni famiglia sborsa 15mila euro l'anno

Data: 14/9/2014

Il Giornale

Tassare la capacità contributiva invece dei patrimoni virtuali

Intervento Confedilizia

Data: 13/9/2014

Italia Oggi

Redditi, un salto indietro di 30 anni

Dati Confcommercio

Data: 11/9/2014

La Stampa

Affittare una stanza mossa anti-crisi

Affitti condivisi

Data: 4/9/2014

Il Sole 24 Ore/Casa24Plus

Accelerata alle aste

Più mutui e più facile liberare le case dai mobili

Data: 4/9/2014

Gazzetta del Mezzogiorno

Valutazioni: ok alle linee guida

Codice Tecnoborsa e manuale Bce

Data: 1/9/2014

Italia Casa