



SUPPLEMENTI AL BOLLETTINO STATISTICO

- Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE

- Rapporto annuale sull'andamento del mercato immobiliare - Fiaip
- Il prezzo delle case di seconda mano in Italia – Idealista.it
- Sentiment Immobiliare e Fiups/III trimestre 2014 – dall'Università degli Studi di Parma in collaborazione con Sorgente Group Spa e Federimmobiliare

LOCAZIONI

- Rapporto annuale sull'andamento del mercato immobiliare – Fiaip
- Il numero dei contratti di locazione dal 2007 al 2013 – Solo Affitti
- Gli immobili in Italia – Agenzia delle Entrate e il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei e l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

MUTUI

- Rapporto Mensile – Abi
- Il Barometro – Crif

SUPPLEMENTI AL BOLLETTINO STATISTICO

Dal Sondaggio Congiunturale **Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate** sul mercato delle abitazioni in Italia è emerso che nel IV trimestre del 2014 la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi rimane predominante. Inoltre, il pessimismo degli operatori sulle prospettive del proprio mercato a breve termine si è attenuato, a fronte di giudizi meno sfavorevoli sulle tendenze dei prezzi e della domanda. Infine, in un orizzonte di medio termine (due anni), il quadro è più positivo con attese di miglioramento delle prospettive del mercato nazionale e in deciso rialzo a fronte di un ridimensionamento dell'incidenza di quelle di peggioramento; il risultato è diffuso in tutte le ripartizioni geografiche.

COMPRAVENDITE

Per **Fiaip**, rispetto al 2013, i prezzi hanno avuto una diminuzione del 10,28% per le abitazioni, mentre il dato complessivo relativo al numero di compravendite si è attestato al -7,39%. Il mercato di tipo non residenziale ha registrato ancora una diminuzione dei prezzi del 14,58% per i negozi, del 14,82% per gli uffici e del 16,50% per i capannoni, con una diminuzione percentuale relativa al numero di compravendite che varia dal 19,93% per immobili ad uso ufficio, al 22,58% per i negozi, fino al 25,18% per i capannoni. I dati rilevati per il 2014 indicano una percentuale per il tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo dai 6 ai 9 mesi (29%), in calo rispetto al 2013, mentre aumenta rispetto al 2013 il periodo tra l'incarico a la vendita di 1-3 mesi (9%), diminuisce quello da 3 a 6 mesi (17%) e aumenta quello oltre i 9 mesi (43%); solo il 2% dei contratti viene concluso entro 1 mese. Dai risultati dell'indagine per l'anno 2014 si rileva che le unità residenziali maggiormente compravendute, anche se in leggera diminuzione, sono il 39% trilocali (soggiorno/cottura, 2 camere, servizi) e il 22% bilocali (miniappartamenti); solo il 5% sono coloro che comperano monolocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone centrali (31%) o semicentrali (31%) e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi usati ma in buono stato (44%), seguito dalle abitazioni da ristrutturare (25%), il cui dato rimane stazionario rispetto all'anno precedente. Si rileva, inoltre, una diminuzione della domanda rispetto al 2013, a fronte di un'offerta stazionaria di immobili, e un leggero aumento di compravendite rispetto all'anno passato. Il 90% delle compravendite vengono effettuate con privati (soltanto il 10% con imprese o società), delle quali il 47% fa ricorso al sistema creditizio (in leggera aumento rispetto al 2013), per una quota di mutuo del 66% in rapporto al prezzo dell'immobile. Il 53% delle compravendite sono effettuate per acquistare la prima casa, solo il 34% per permutare un immobile e solo il 13% per investimento. Alle agenzie immobiliari si rivolgono per lo più proprietari privati residenti (51%), seguiti da proprietari non residenti (20%) e da imprese costruttrici (18%), mentre la tipologia più ricorrente di acquirente è per il 58% di privato residente, il 23% di privato non residente e solo il 14% è un privato investitore. Gli immobili compravenduti sono inseriti per il 30% in fabbricati che hanno tra i

15 e i 30 anni ma il 25% del patrimonio immobiliare ha fra i 30 e i 50 anni; solo l'8% fotografa una vetustà dei fabbricati in cui sono inseriti gli immobili superiore ai 50 anni.

Il prezzo delle case di seconda mano in Italia sperimenta un altro calo a gennaio, registrando una flessione dell'1,2% rispetto al mese precedente. Se si prende come riferimento lo stesso periodo dell'anno scorso la caduta accumulata è del 4%, dai 2.139 euro ai 2.053 euro attuali. E' la fotografia di **idealista.it** che, a partire da quest'anno, rileverà tutti i mesi i prezzi di vendita delle abitazioni e le relative variazioni tendenziali, al fine di osservare con continuità la dinamica dei valori di mercato. I prezzi sono cresciuti solo in Trentino Alto Adige (2,1%), Veneto (1%) e Valle d'Aosta (0,6 %); quotazioni invariate in Abruzzo, mentre il resto dei mercati regionali esordiscono nel 2015 con un trend negativo e con i maggiori decrementi in Molise (-1,9%), Marche e Lazio - queste ultime con un calo medio dell'1,4%. La Liguria conferma il primato di regione più cara d'Italia con una media di 2.858 euro al metro quadro, seguita da Lazio (2.805 euro/mq) e Valle d'Aosta (2.461 euro/mq), che scalza la toscana dal podio dei prezzi regionali. Al polo opposto c'è la Calabria, la regione dove le case costano meno, con una media di 1.013 euro al mq dopo l'ulteriore flessione di questo mese.

Cautela a parte, gli operatori del settore immobiliare – intervistati nel corso del III quadrimestre 2014 – rivelano entusiasmo per il futuro: è questo l'atteggiamento emerso dalle rilevazioni del Sentiment del mercato immobiliare. Rispetto a qualche mese fa salgono – notevolmente – le aspettative registrate dall'Osservatorio che è basato sull'indagine qualitativa elaborata dall'**Università degli Studi di Parma** in collaborazione con **Sorgente Group Spa** e **Federimmobiliare**. La ricerca è frutto di interviste a circa duecento operatori del mercato immobiliare, appartenenti ai settori del trading, development, property, facility, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare. Il risultato più incoraggiante è quello registrato dall'Indice Fiups che passa da un timido 17,98 del II quadrimestre 2014 a un 19,5, ben oltre la soglia psicologica di 18 della prima rilevazione effettuata nel 2011. Incidono molto le aspettative del panel degli operatori e dei professionisti, secondo i quali la propria attività migliorerà nei prossimi mesi: lo sostiene il 50,7% degli intervistati contro il 36,7% dello scorso quadrimestre; solo il 7% pensa, invece, a un ridimensionamento, contro il 21,11% dell'anno scorso. Interessante il dato di chi pensa di assumere nuovo personale (32,79%), contro lo scarso 4,92% degli operatori che intende piuttosto effettuare licenziamenti. Forse, sulla scia di Expo 2015, anche i prezzi potrebbero tornare a crescere o tutt'al più rimanere stabili e sembra ormai un ricordo la caduta degli anni precedenti, soprattutto per alberghi e negozi. La novità forse più rilevante, che l'indice Fiups riflette pienamente, è tuttavia la riduzione dei tempi di compravendita: per una quota superiore al 20% le risposte sono a favore di una moderata riduzione sia per la vendita di negozi che di alberghi. Infine, per la prima volta sembra più facile vendere gli immobili, a dimostrazione del rinnovato interesse verso il settore e diminuisce, anche se di poco, lo sconto praticato al momento della vendita.

LOCAZIONI

Per quanto riguarda le locazioni **Fiaip** evidenzia che, rispetto al 2013, i prezzi hanno subito una flessione (-5,34%), per il comparto abitativo, mentre per il commerciale la diminuzione è di circa il 12,29%. Aumentano del 6,09% i contratti di locazione ad uso abitazione, mentre per quelli ad uso diverso si riscontra una flessione di circa il 7,11% per i negozi, che diventa più sensibile per le unità immobiliari ad uso ufficio e raggiunge il 13,19% per i capannoni. Inoltre, il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale, un aumento dell'offerta: 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; stabile rispetto al 2013, invece, la percentuale di contratti conclusi con clienti extracomunitari. Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, sono stazionari i bilocali (miniappartamenti), al 37%, stabili i trilocali al 37%, con ubicazione in zone semicentrali 31% e stazionari nelle zone centrali 38%; 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 57% e l'alloggio ristrutturato nel 24%. Dal report 2014 emerge una forte diminuzione generale dei prezzi anche per le locazioni immobiliari in tutte le città e la palma d'oro per la diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali va a Cagliari che nel 2014 segna un calo per il prezzo medio delle locazioni del -10,38%; i restanti cali spaziano tra il -10,16% di Roma e il -10,13% di Firenze, passando dal -8,79% di Bologna al -6,11% di Napoli e dal -5% di Milano al -1,67% di Torino

Per **Solo Affitti** da quando è iniziata la crisi del mercato delle compravendite, quello dell'affitto ha visto un continuo aumento del numero delle transazioni che ha portato a un totale di quasi 1.300.000 contratti stipulati all'anno in Italia. In sei anni, dal 2007 al 2013, il numero dei contratti di locazione è aumentato del 28,5%, mentre quelli delle compravendite sono scesi del 50,2%. D'altronde, per quanto agli italiani continui a piacere l'idea di diventare proprietari della propria abitazione, è necessario fare i conti con la difficoltà, se non vera impossibilità, di accedere a un mutuo, e non certo per l'intero valore dell'immobile da comprare; infine, è evidente la vivacità del mercato a giudicare dal tempo necessario a chiudere le trattative, nell'uno e nell'altro caso.

Agenzia delle Entrate e il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei e l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato hanno rilevato che, complessivamente, le persone che nel 2012 hanno immobili locati sono più di 4,5 milioni, in crescita di circa l'11,2% rispetto ai 4,1 milioni del 2010. Il 34,2% dei locatori ha un'età compresa tra 51 e 70 anni, seguono quelli con età compresa fra 31 e 50 anni (il 24,1%) e gli ultrasettantenni (21,5%). Il numero dei contratti di locazione stipulati nel 2012 (5,4 milioni), è aumentato del 15,9% rispetto al 2010, con un incremento del 6,7% per il canone annuo medio percepito. La rendita da locazione annua più elevata si registra al Centro (11.500 euro), dove i valori immobiliari risultano più alti e con una crescita del 4,3% rispetto al 2010; segue il Nord, con

10.000 euro di canone da locazione annuo e una crescita del 9,2%; infine, il Sud e le Isole dove la locazione frutta in media 7.500 euro l'anno (+3%).

MUTUI

Secondo il rapporto mensile dell'**Abi** a gennaio 2015 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.827 miliardi di euro, è nettamente superiore, di quasi 116 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.711 miliardi di euro. In termini di nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili nell'intero 2014 si è registrato un incremento annuo del +32,5% mentre, nello stesso periodo, il flusso delle nuove operazioni di credito al consumo ha segnato un incremento su base annua di +9,2%. Sempre a gennaio 2015 il totale dei finanziamenti a famiglie e imprese ha presentato una variazione annua di -1,8%, lo stesso valore del mese precedente e migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo. Questo di gennaio 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da agosto 2012. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.827 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.405 miliardi di euro. I tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora bassi e il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,69% (3,67% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è ridotto al 2,46% (il valore più basso da agosto 2010), dal 2,56% di dicembre 2014 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,9% (2,88% il mese precedente e segnando il valore più basso da novembre 2010; 5,72% 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 fine 2014 pari a quasi 183,7 miliardi, dai 181,1 miliardi di novembre. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 9,6% a dicembre (8,1% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 16,1% per i piccoli operatori economici (14% a dicembre 2013; 7,1% a fine 2007), il 16,2% per le imprese (13,3% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,9% per le famiglie consumatrici (6,5% a dicembre 2013; 2,9% a fine 2007). Le sofferenze nette registrano a fine 2014 una lieve diminuzione, passando dagli 84,8 miliardi di novembre agli 84,5 miliardi di dicembre. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,64% a dicembre dal 4,67% di novembre 2014 (4,31% a dicembre 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). 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 gennaio 2015 è risultato pari a 222 punti base (217 punti base a dicembre 2014). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

Secondo **Crif**, coerentemente con il trend positivo andatosi consolidando nel corso del 2014, la domanda di mutui da parte delle famiglie fa registrare un segno più anche nel primo mese del nuovo anno con un +22,6% rispetto al corrispondente mese del 2013, che a sua volta aveva fatto

segnare un incremento incoraggiante. Pur con un rallentamento dopo il picco di dicembre, la crescita di gennaio dà continuità al trend rilevato negli ultimi tre mesi del 2014. Malgrado la domanda di mutui si stia progressivamente consolidando, anche grazie al fenomeno delle surroghe stimulate dalle appetibili condizioni offerte dal mercato, risulta ancora pesante il ritardo rispetto agli anni precedenti. Anche nel mese di gennaio l'importo medio richiesto continua a contrarsi, attestandosi sui 125.918 euro contro i 127.167 euro del primo mese del 2014, ben lontani dagli oltre 138.500 euro dell'inizio del 2010. Dopo il picco minimo toccato nell'estate 2014 bisogna, però, sottolineare come da 5 mesi a questa parte si stia registrando una progressiva risalita verso valori medi più consistenti. Nel complesso, la riduzione degli importi medi richiesti riflette sia la propensione delle famiglie verso soluzioni in cui il peso della rata incida il meno possibile sul reddito disponibile sia il calo dei prezzi immobiliari. A conferma della cautela adottata dalle famiglie italiane in questa delicata fase del ciclo economico nel tentativo di ridurre al minimo l'incidenza del peso delle rate sul reddito disponibile, il Barometro Crif rileva anche la preponderanza di richieste di mutui concentrate nelle classi di durata superiori ai 15 anni, che complessivamente assorbono il 69,4% del totale. Osservando la domanda di mutui a gennaio 2015 in relazione all'età del richiedente, ancora una volta si osserva una maggior concentrazione nella classe di età compresa fra i 35 e i 44 anni (con il 36,3% del totale), sostanzialmente in linea con lo stesso periodo del 2014. Come prevedibile, complessivamente quasi 2/3 delle richieste sono state presentate da under 44.

Rassegna Stampa

Segnali incoraggianti

Indice Fiups

Data: 28/2/2015

Milano Finanza

Sforza Fogliani lascerà in marzo la presidenza

Confedilizia

Data: 27/02/2015

Italia Oggi

Allarme Confcommercio

Imposte record sulla casa

Data: 26/2/2015

Il Giornale

Sondaggio congiunturale Bankitalia

In ripresa le compravendite residenziali

Data: 24/2/2015

Il Sole 24 Ore.com/Casa24 Plus

Bankitalia: aumentano le compravendite

Ma prezzi ancora giù

Data: 24/2/2015

Il Sole 24 Ore.com

Fotovoltaico, la rivincita del piccolo

Il costo della corrente scende del 35%

Data: 23/2/2015

Il Messaggero

Cucine più piccole, cresce il soggiorno

Ecco come è cambiata la casa degli italiani

Data: 22/2/2015

La Repubblica

I vantaggi dell'usato

Compravendite immobili da ristrutturare conviene

Data: 21/2/2015

Milano Finanza

Per comprare negozi e box si va dall'avvocato

Niente notai fino a 100.000 euro

Data: 21/2/2015

Il Tempo

Rent to Buy, prelievo differenziato

La circolare dell'Agenzia delle Entrate

Data: 20/2/2015

Il Sole 24 Ore

Ventimila case popolari sul mercato

Intervento Viceministro Nencini su Social Housing

Data: 19/2/2015

QN

Casa, gettito stabilizzato evasione a 4,2 miliardi

Dati OMI/Agenzia Entrate/Mef

Data: 18/2/2015

Il Messaggero

Pressione fiscale, livelli record nel 2015

A Roma sfiora il 44%

Data: 17/2/2015

La Repubblica/Roma

730

Arriva la grande novità fiscale del 2015

Data: 16/2/2015

La Stampa

L'asset immobiliare risorge grazie al bazooka della Bce

Ma l'Europa va a due velocità

Data: 16/2/2015

La Repubblica/A&F

Affaccio, piano, ascensore

Così nasce il nuovo catasto

Data: 16/2/2015

Il Sole 24 Ore