



COMPRAVENDITE

- Nota Trimestrale: IV trimestre 2014 – Agenzia delle Entrate
- Gli italiani e la casa: un sogno lungo da realizzare – Casa.it
- Finalmente la fiducia torna anche sui fondamentali economici: Italia pronta per lo sprint del 2015 – Cbre

LOCAZIONI

- Affitti: domanda in crescita, prezzi in calo, diminuiscono gli immobili in offerta – Immobiliare.it
- Rendimenti immobiliari grandi città dal 2007 ad oggi – Tecnocasa

MUTUI

- Nota Trimestrale: IV trimestre 2014 – Agenzia delle Entrate
- Boom prime richieste al Fondo di garanzia per la casa – Abi
- Il Barometro – Crif
- Mutui: analisi del prodotto: Il semestre 2014 – Tecnocasa

COMPRAVENDITE

Dai dati contenuti nella Nota Trimestrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'**Agenzia delle Entrate** che analizza il trend del mercato immobiliare nel IV trimestre 2014 e fornisce una sintesi dell'intero anno emerge un bilancio positivo per il mercato nel 2014 che, dopo sette anni in negativo, torna a crescere dell'1,8%. Nell'ultimo trimestre dell'anno appena trascorso le transazioni sono cresciute del 5,5% rispetto allo stesso trimestre del 2013, chiudendo l'intero anno con un totale di 920.849 unità compravendute, contro le 904.960 del 2013. Nel 2014 il migliore risultato è stato del settore commerciale (+5,7%), seguito dai settori residenziale e produttivo (+3,6%), mentre resta negativo il terziario (-4,6%). Tra le grandi città, per il mercato delle abitazioni, registrano una buona performance Bologna (+18,5%) e Genova (15%). Analizzando i dati dell'ultimo trimestre 2014, confrontati con quelli relativi allo stesso periodo del 2013, l'incremento tendenziale del mercato delle abitazioni è pari al +7,1%, quello dei negozi segna una variazione del +14,1% e il produttivo registra un +3,1%; pressoché stabili, infine, le compravendite del terziario (+0,3%). Nel 2014, per quanto concerne le grandi città nel mercato delle abitazioni, crescita a doppia cifra per le città di Bologna (+18,5%), Genova (15%), Roma (+13,9%) e Firenze (+13,3%); seguono Milano e Torino che registrano rispettivamente +5% e +5,4%, e Palermo (+4%). Unica negativa tra le grandi città è Napoli, che nel 2014 perde il 3,7%, dato però influenzato dal confronto con l'anno, il 2013, in cui è avvenuta la dismissione del patrimonio residenziale del Comune a favore degli inquilini. Invece, nell'ultimo trimestre dell'anno è Roma a guidare la classifica delle compravendite, con quasi il 20% di transazioni in più; seguono Bologna (+18%), Napoli e Torino (+17,6%), Firenze (+10,2%), Milano (+3,2%) e Palermo (+1,5%). Aumentano, infine, le compravendite di nuda proprietà (+1,5%), con una crescita più accentuata nei Comuni capoluogo rispetto ai Comuni minori.

Per gli italiani diventare proprietari di casa è un vero e proprio percorso di guerra rispetto a francesi, tedeschi, britannici e spagnoli, nonostante la discesa dei prezzi sul mercato immobiliare nazionale che da almeno tre anni si è acuita particolarmente (-6,8% nel 2014 rispetto al 2013): questo è quanto emerge da un'indagine comparativa coi mercati immobiliari dei paesi dell'Unione Europea realizzata da **Casa.it**. L'amore per il mattone nel nostro Paese è radicato sin dagli anni del dopoguerra ma oggi, per chi ha meno di 30 anni, è molto arduo far scoppiare la scintilla. L'indagine punta il dito sui fattori squisitamente economici che rendono possibile una macroscopica incongruenza, e cioè che comprare casa in metropoli decisamente costose come Parigi, Londra o New York sia relativamente più facile e indolore che nelle nostre città. Alla base di tutto viene indicata la capacità di spesa inferiore degli italiani, ovvero sia retribuzioni medie troppo basse rispetto ai prezzi, pur ribassati, del mercato immobiliare. Da questo punto di vista, il confronto con i nostri vicini europei è impietoso: con un Pil procapite di circa 26.400 euro, un italiano che voglia diventare proprietario di una casa di 80 mq, valutata intorno ai 176.000 euro, dovrà immolare alla causa non meno di 10 annualità; in Francia, dove i prezzi delle case sono

leggermente più bassi che da noi, le annualità sono due in meno; in UK, dove il prezzo al mq è più alto, gli anni sono 9. Inoltre, se si guarda ai Paesi mediterranei a noi vicini il confronto è ancora più irritante: in Spagna il numero delle annualità da sacrificare è 7, in Portogallo sono solo 5, in Grecia, 6. La musica non cambia spostando il confronto sulle città al top del mercato immobiliare nei singoli Paesi: coprire il prezzo d'acquisto di un'unità immobiliare da 80 mq nelle zone centrali di pregio di Roma o Milano, infatti, comporta per le finanze dell'italiano medio l'improponibile accantonamento di oltre 10 anni di stipendio, mentre a Berlino il sacrificio economico è limitato a 6,5 annualità; persino nel cuore di New York, dove il prezzo medio al mq si aggira intorno ai 21.000 euro, le annualità da investire per completare l'acquisto sono solo 6,2.

Si rafforza la fiducia sull'Europa e continua ad aumentare la propensione al rischio degli investitori che sono in cerca di rendimenti elevati anche nel 2015, secondo quanto emerge dall'ultimo report di **Cbre** che analizza le intenzioni degli investitori nel settore immobiliare nel 2015. L'Europa Occidentale rimane il target principale dove investire anche nel 2015, scelta dal 52% degli intervistati: visto il premio che offre l'Europa per l'investimento immobiliare rispetto ad altre regioni, ciò non sorprende. Il Regno Unito si conferma il mercato preferito anche nel 2015, con il 31% delle preferenze (in crescita rispetto al 2014), seguito dalla Germania e dalla Spagna con il 15% ciascuna, in diminuzione dal 21% la Germania e dal 19% la Spagna. Rispetto alla scorsa indagine migliora decisamente la posizione di Francia e Italia, che catalizzano rispettivamente l'interesse del 10% e del 6% degli investitori. Anche l'appeal per Milano migliora, rientrando nella top 10 delle città dove investire in Europa nel 2015, al quinto posto nella graduatoria dopo Londra, Madrid, Parigi e Berlino, più che raddoppiando il numero degli investitori che l'hanno indicata come meta preferita dove investire nel 2015 rispetto allo scorso anno. Tra i settori tradizionali, il preferito dagli investitori per il 2015 è quello degli uffici, con il 44% delle risposte (il 39% nel 2014), seguito dalla logistica che conferma il risultato del 2014 (16%), raccogliendo il 17% delle preferenze; anche l'interesse in centri commerciali si conferma invariato, indicato attraente dal 12% degli investitori (l'11% del 2014). La mancanza di prodotto e la ricerca di rendimenti sempre più elevati sta stimolando gli investitori a diversificare le loro strategie di investimento e questa diversificazione sta portando a far crescere l'interesse per asset class alternative; fra queste, il debito immobiliare è quella in assoluto la preferita che ha mostrato una crescita importante degli investimenti e continua ad attrarre l'interesse di molti investitori. Infatti, nel 2014 sono stati investiti 49 mld di euro nel debito immobiliare in Europa, in forte aumento dai 10 mld del 2012 e il 32% dei rispondenti ha altresì affermato che anche nel 2015 continueranno ad avere questo target; il 27%, invece, ha indicato come target per il 2015 le residenze per studenti, il 17% le strutture sanitarie e leisure/entertainment.

LOCAZIONI

Immobiliare.it ha monitorato la domanda, l'offerta e i prezzi degli immobili residenziali in locazione a febbraio 2015 scoprendo che, se i canoni calano di poco e la domanda cresce, è l'offerta a subire la contrazione più significativa. Gli italiani non hanno mai visto con piacere l'idea di mettere in affitto il proprio patrimonio immobiliare e negli ultimi mesi questa diffidenza sembra aumentata: l'offerta di immobili in locazione ha subito un significativo calo annuale, pari a circa il 7% rispetto a febbraio 2014. Infatti, pur garantendo un ritorno interessante, soprattutto nelle città più grandi, la locazione è un business che ha perso molto appeal, perlomeno nelle sue forme tradizionali di lungo periodo e, dove possibile, si punta alla conversione in case vacanza e b&b o altre forme di affitto breve. A dispetto di una contrazione del numero di immobili disponibili in locazione l'analisi della domanda di questa tipologia contrattuale rivela che, rispetto a febbraio 2014, le richieste di immobili in affitto sono cresciute del 9,9%. A trainare questo rinnovato interesse nei confronti della casa in locazione sono le domande provenienti dal Centro Italia (+11,9%) – mentre al Nord crescono del 9,1% e al Sud dell'8% – e quelle che arrivano dalle città più piccole (con meno di 250mila abitanti: +12,3%, contro il +8,5% delle città più grandi). Complice una contrazione della disponibilità degli immobili, i prezzi richiesti tengono e, rispetto a febbraio 2014, i dati dell'ultima rilevazione sono più bassi, mediamente, solo del 2,1%. Non tutta l'Italia registra lo stesso andamento: i cali più forti sono in Abruzzo (-13,4%), Molise (-8,9%) e Friuli Venezia Giulia (-5,8%). Molte sono le regioni in cui si rilevano variazioni minime, mentre crescono i numeri in Sardegna (+8,9%), Calabria (+3%) e Piemonte (+1%). Il canone d'affitto mensile medio per metro quadro, in Italia, è pari a 8,39 euro: servono, quindi, circa 670 euro per affittare un appartamento da 80 metri quadri. A livello regionale, è il Lazio la regione con gli affitti mediamente più cari: 11,82 euro per metro quadro; segue a stretto giro il Trentino Alto Adige, con 11,28 euro per metro quadro e, in terza posizione, la Lombardia (10,23 euro per mq); fanalino di coda la Calabria, con 4,68 euro per metro quadro. Ma quali sono le città più care d'Italia per i canoni di locazione? Se per i prezzi di vendita è Roma a guidare la classifica, in questo caso Milano si prende la rivincita: servono circa 600 euro per affittare un monolocale e fino a 1.200 euro per un trilocale; nella capitale bastano, mediamente, 550 euro per un monolocale e tra 900 e 1.050 euro per un trilocale; Nella top ten si trovano, a seguire, Firenze (dove un trilocale costa tra 600 e 870 euro al mese), Bolzano, Napoli e poi, con prezzi allineati, Siena, Pisa, Trento, Bologna e Como.

L'analisi dei rendimenti dal I semestre del 2007 al I semestre del 2014 eseguita da **Tecnocasa** registra un aumento per cui, nel periodo di riferimento, i canoni di locazione sono diminuiti meno dei prezzi: infatti, il calo dei canoni dei bilocali è stato del 14,5%, quello dei trilocali del 18% mentre, nello stesso periodo, la discesa dei prezzi è stata del 36%. Dal I semestre 2007 al I semestre 2014 le città che hanno registrato i rendimenti più alti sono state Verona per il bilocale (4,9%) e Palermo per il trilocale (4,4%). Il rendimento annuo lordo di un immobile in locazione è il

rapporto tra i canoni di locazione annui (cioè la somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'acquisto.

MUTUI

Secondo la nota trimestrale dell'**Agenzia delle Entrate** crescono nel 2014 gli acquisti di abitazioni con ricorso a un mutuo ipotecario (+12,7% rispetto al 2013). Per il 40,6% del totale degli acquisti di abitazioni l'acquirente si è rivolto alla banca ottenendo, come capitale medio erogato, circa 119 mila euro, 3 mila euro in meno rispetto al 2013. La rata media mensile iniziale risulta in calo del 7% rispetto all'anno precedente e pari a 631 euro. Nel 2014 scendono di circa mezzo punto percentuale anche i tassi di interesse, assestandosi intorno al 3,4%, mentre rimane stabile la durata media del mutuo (22 anni).

A febbraio 2015, primo mese di piena operatività del Fondo di garanzia, ci sono stati 27,7 milioni di euro di nuovi mutui, lo comunica l'**Abi** sottolineando che il Fondo rappresenta un'ulteriore spinta allo sviluppo del mercato dei mutui che già registra una fase di grande rilancio con un'impennata, relativa a tutto il 2014, del 32,5% rispetto al 2013 e un ammontare complessivo di circa 25,3 miliardi di euro. L'obiettivo del Fondo è continuare a favorire l'accesso al credito a nuclei in difficoltà e, soprattutto, giovani coppie, con una dotazione di 600 milioni di euro che potrebbe garantire finanziamenti potenziali per 12-15 miliardi di euro. Per quanto riguarda il suo funzionamento, il Fondo di garanzia per la casa controgarantito dallo Stato prevede il rilascio di garanzie a copertura del 50% della quota capitale dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto o la ristrutturazione per l'accrescimento dell'efficienza energetica degli immobili adibiti a prima casa, con priorità di accesso per le giovani coppie o i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, nonché di giovani con età inferiore a 35 anni. Relativamente ai requisiti per accedere al Fondo, va ricordato che la garanzia può essere richiesta da coloro che, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non risultino proprietari di altri immobili a uso abitativo, salvo quelli di cui abbiano acquistato la proprietà per successione e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. Il modulo di domanda consente la richiesta di accesso per un massimo di due beneficiari; in caso di altri richiedenti potranno essere compilati ulteriori moduli di domanda, da inoltrare allegando i relativi documenti di identità.

Dal Barometro **Crif** emerge che, nel mese di febbraio appena concluso, il numero delle richieste di mutuo da parte delle famiglie italiane è cresciuto del +38,7% rispetto al febbraio 2014, facendo registrare l'incremento più consistente dal 2008 a oggi. Nella sostanza, nell'ultimo mese le domande di mutuo sono tornate in termini assoluti su volumi che non si registravano dal 2011, ovvero prima del crollo verticale registrato nella seconda metà del 2011 e nel 2012. Sebbene la domanda di mutui si stia progressivamente consolidando, sulla spinta di un segno positivo che si manifesta per il ventesimo mese consecutivo, risulta ancora pesante il ritardo rispetto agli anni precedenti. Seppur da oltre un anno e mezzo si continua a registrare una dinamica positiva

relativamente al numero di finanziamenti per l'acquisto della casa, permane tuttavia una cautela di fondo riguardo l'importo medio richiesto, attestatosi nel mese di febbraio a 124.175 euro, sostanzialmente in linea con i 124.088 del corrispondente mese 2014 ma lontanissimi dai 140.877 euro del 2010 e dai valori medi degli anni precedenti. Relativamente alla distribuzione in funzione dell'importo, la classe prevalente in cui si sono maggiormente concentrate le richieste degli italiani è quella compresa tra 100.000 e 150.000 euro, con una quota pari al 29,8% sul totale, seguita a ruota da quella inferiore ai 75.000 euro, con il 26,6%. 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. Per quanto riguarda la distribuzione della domanda di mutui per durata, infine, si nota come la classe compresa tra i 15 e i 20 anni e quella tra i 25 e i 30 abbiano concentrato il maggior numero delle richieste delle famiglie italiane, rispettivamente con il 23,5% e il 23,6% del totale; però, è marcata la contrazione della classe tra i 25 e i 30 anni rispetto alla quota pari al 28,2% del totale registrato a febbraio 2014. Nel complesso, dall'analisi dell'importo medio e delle classi di durata emerge una tendenza delle famiglie, in questa fase del ciclo economico ancora caratterizzata dall'incertezza circa i tempi di uscita dalla crisi, a privilegiare soluzioni di indebitamento a più breve termine e per importi più contenuti, nel timore di non riuscire a ripagare regolarmente gli impegni assunti.

Secondo l'analisi dei mutui elaborata da **Tecnocasa**, che verte sugli ultimi sei mesi del 2014 e prende in esame parametri quali finalità dell'operazione, tipologia, durata e importo medio di mutuo di tutti coloro i quali hanno sottoscritto un finanziamento ipotecario attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas, i segnali di ripartenza sul mercato del credito sono sempre più evidenti. Per il terzo trimestre consecutivo l'andamento delle erogazioni fa registrare un segno positivo, questa volta con variazioni a due cifre, confermando e accentuando la tendenza al miglioramento iniziata l'anno scorso; questo trend è suffragato anche dalle performance positive riscontrate mensilmente, che vedono incrementi a due cifre a partire da marzo e superiori al 30% da settembre 2014. La domanda di mutui da parte delle famiglie è in crescita da luglio 2013 e la Banca Centrale Europea sta operando ormai da tempo per sostenere le erogazioni di finanziamenti sia alle famiglie sia alle imprese. L'acquisto della prima casa è, come logico aspettarsi, la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'80% del totale delle richieste, mentre chi vi fa ricorso per comprare una seconda casa incide solo per l'1,8%; entrambe queste categorie sono in calo rispetto al II semestre 2013: la variazione è contenuta per la seconda casa (che, infatti, rappresentava il 2,5% del totale) e più marcata per la prima casa, che prima raccoglieva l'84,7% delle richieste. Aumenta la percentuale delle operazioni di sostituzione e surroga, che un anno fa erano l'1,7% del campione e ora ne rappresentano il 3,8%, mentre quelle relative all'ottenimento di maggiore liquidità sono l'1,6% (in leggera discesa rispetto al 2%). Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. In questo contesto si

registra una sostanziale parità nella distribuzione delle richieste di mutuo a tasso variabile e fisso; infatti, poco più del 41% dei mutuatari ha scelto un tasso variabile puro, approfittando della convenienza delle rate ma assumendosi il rischio di un futuro aumento dei tassi, e il 39,1% ha optato per una programmazione certa e sicura dell'impegno economico, scegliendo la stabilità del tasso fisso nonostante un costo mediamente superiore al tasso variabile. Rispetto a un anno fa sono emerse notevoli differenze nella ripartizione del campione: se il tasso variabile "puro" raccoglie sempre la maggioranza delle preferenze, adesso è in fortissimo calo la percentuale di chi sceglie il tasso variabile con CAP (passato dal 14,3% del II semestre 2013 all'1,5%); dalla parte opposta, invece, continua ad aumentare la concentrazione del tasso fisso, che l'anno scorso rappresentava il 27,5% e oggi è il 39,1%. La sicurezza di conoscere in anticipo l'ammontare del proprio rimborso viene tenuta sempre in considerazione, infatti i mutui a rata costante si sono mantenuti sostanzialmente stabili rispetto a un anno fa (ora sono il 17,8%). A livello nazionale la durata media del mutuo è stata di circa 24 anni e mezzo ma, ragionando per fasce di durata, risulta che oltre il 70% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni e poco meno di un terzo si colloca nella fascia 10-20 anni. I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,2% del totale a causa dei costi elevati della rata mensile, ma il discorso è diverso per le operazioni con durata superiore a 30 anni. Queste tipologie hanno rate più economiche e sono più accessibili alla clientela ma, poiché vengono giudicate eccessivamente rischiose da parte delle banche, sono poco praticate (infatti non si registrano operazioni di tale durata). Guardando la durata del mutuo per ripartizione geografica si evince innanzitutto che nelle regioni del Nord Italia prevalgono duration più elevate, anche se solo in queste macroaree sono concentrati i pochi mutui di breve durata; invece, nelle regioni meridionali e insulari si effettuano maggiormente mutui di durata compresa tra 21 e 30 anni, ma le percentuali sono inferiori rispetto al dato nazionale (70,9%) e oscillano intorno al 63%; l'Italia Centrale, infine, segue sostanzialmente la media generale.

Nel II semestre 2014 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a circa 109.400 euro ma il ticket medio varia in funzione della ripartizione geografica di riferimento: infatti, nel Nord-Est e nel Centro Italia si eroga mediamente più che a livello nazionale; nel Mezzogiorno e nelle Isole, invece, il ticket medio risulta inferiore al dato complessivo, mentre il Nord-Ovest si mantiene sostanzialmente in linea. In generale, i valori sono più alti nelle regioni del Nord Italia (poco più di 110.000 € nel Nord-Ovest e quasi 113.000 € nel Nord-Est) e più bassi nel Sud (103.100 €) e ancor di più nelle Isole (98.900 €); la macroarea dove il mutuo è risultato più elevato è quella dell'Italia Centrale, con un ticket medio pari a 113.900 €. Segmentando il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi contenuti: il 41,2% dei mutui erogati ha un importo compreso tra 50.000 e 100.000 €, mentre il 39,7% si colloca nella fascia successiva (100.000-150.000 €); circa il 17% dei mutuatari, infine, ha ottenuto un finanziamento superiore a 150.000 euro.

Rassegna Stampa

Dalla cautela di Bankitalia alla fiducia di Confindustria

La ripresa balla tra 0,5% e 2,1%

Data: 15/3/2015

La Repubblica

Accordo sulle perizie per evitare ritardi

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Data: 12/3/2015

Bresciaoggi

Catasto verso l'invarianza locale

Dal 1 giugno obbligatorio l'invio dei moduli solo in via telematica

Data: 12/3/2015

Il Sole 24 Ore

Mattinzoli: "Soffia vento di ripresa. Approfittiamone"

Enrico Mattinzoli (Ass. Artigiani e Tecnoborsa)

Data: 11/3/2015

Giornale di Brescia

Cambia la valutazione energetica

Rivoluzione in vista con nuove linee guida e attestato di prestazione

Data: 10/3/2015

Il Sole 24 Ore

L'Italia è a un punto di svolta

In aumento (+9,8%) anche i mutui nei primi nove mesi

Data: 10/3/2015

MF

Aumenta il peso dei mutui sugli acquisti

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 9/3/2015

CorrierEconomia

Il nuovo catasto ridisegna la mappa degli immobili

Quasi 18 milioni di case saranno classificate come O/1

Data: 9/3/2015

Il Sole 24 Ore

Mercato immobiliare, lieve ripresa e scendono anche i canoni d'affitto

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 8/3/2015

La Sicilia

Le famiglie ritrovano fiducia, il mattone riparte

Dati Omi

Data: 8/3/2015

La Stampa

Giù le tasse sulla casa

Commento di Bruno Vespa

Data: 7/3/2015

QN

Prima casa

Come si acquista con i fondi garantiti dallo Stato

Data: 4/3/2015

Il Secolo XIX

Un evento storico – Ha vinto il diritto

Confedilizia e la fine del blocco degli sfratti

Data: 4/3/2015

Italia Oggi

E' del 16,1% lo sconto da applicare per vendere

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 2/3/2015

CorrierEconomia

Rent to buy, accordo blindato

Accordi anticipati sulle somme da restituire in caso di mancato acquisto

Data 2/3/2015

Il Sole 24 Ore