

Informazioni e Tendenze Immobiliari



In questo numero

1 Introduzione

2 Le compravendite

- Fiaip
- Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa
- Jones Lang LaSalle
- Tecnocasa

3 Le locazioni

- Fiaip
- Idealista.it

4 I mutui

- Bce
- Banca d'Italia
- Abi
- Crif
- Crif, MutuiSupermarket.it

5 L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni

- Istat

1. Introduzione

Il I semestre del 2013 sarà caratterizzato da una stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista da ascrivere essenzialmente al clima di sfiducia generalizzato dei potenziali acquirenti che, in attesa della definizione di una più saggia politica fiscale messa in atto dal nuovo governo che sia incentrata, quantomeno, sulla chiarezza delle imposte e del loro ammontare, resteranno in parte alla finestra e in parte attenderanno tempi migliori riversandosi, momentaneamente, sul mercato degli affitti. Soltanto nel II semestre 2013, a condizione che siano stati avviati i processi di ammodernamento strutturale di tutta la politica economica e fiscale sull'immobiliare e sia stata migliorata la *governance* dell'eurozona affinché gli Istituti di credito possano riversare parte della ritrovata liquidità a favore delle attività produttive e delle famiglie, il mercato, lentamente, riprenderà. Nelle more, chi aveva comunque programmato di investire nel mattone sarà agevolato dai prezzi delle abitazioni che, pur mantenendosi al ribasso, continueranno a garantire, in un momento di grande volatilità dei mercati, il potere d'acquisto del capitale, nonché un più che accettabile rendimento di circa il 4%, considerando che la casa rimane sempre il miglior investimento a medio lungo termine e in Italia non è prevista alcuna bolla immobiliare in quanto la propensione all'acquisto resta elevata. Rimane ancora al Nord-Ovest la palma per le migliori opportunità d'investimento nell'ambito residenziale, uffici, commerciale e industriale e Milano è la capitale italiana dei rendimenti immobiliari: con una profittabilità del 4,4% (ai livelli di un Btp a 10 anni), il capoluogo meneghino batte Roma (3.9%) e si situa al top delle città con il rendimento migliore a livello internazionale. Intanto, il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale, una sostanziale stabilità e un'offerta in aumento: il 45% degli agenti ha rilevato un incremento del numero dei contratti e, per lo stato di conservazione degli alloggi affittati, è richiesto il buono stato nella misura del 54% e l'alloggio ristrutturato nel 24%.

E' in calo il costo del denaro: i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono diminuiti al 3,92%, mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo sono calati al 9,06%. A ulteriore conferma della cautela in questa delicata fase del ciclo economico va considerata anche la progressiva diminuzione dell'importo medio richiesto per i mutui, che nel mese di gennaio ha fatto registrare un ulteriore calo, attestandosi su € 127.769 contro una media di €131.445 del 2012. Rispetto al III trimestre 2012, nel IV trimestre gli spread offerti risultano stabili per i mutui a tasso variabile (+7 punti base), mentre mostrano un leggero recupero di competitività per i mutui a tasso fisso.



2. Le Compravendite

Fiaip

**I dati rilevati
per il 2012
indicano
una percentuale
uguale al 2011
per il tempo
medio
di vendita
per immobili
ad uso abitativo
dai 6 ai 9 mesi**

Secondo Fiaip, nel 2012 rispetto al 2011, i prezzi hanno avuto una diminuzione del 11,98% per le abitazioni, mentre il dato complessivo relativo al numero di compravendite si è attestato al -17,22%. Il mercato di tipo non residenziale ha registrato una diminuzione dei prezzi ancora del 14,89% per i negozi, del 15,27% per gli uffici e del 15,04% per i capannoni, con una diminuzione percentuale relativa al numero di compravendite, che varia dal 20,36% per i capannoni, al 22,88% per i negozi, fino a circa il 21,93% per immobili ad uso ufficio. I dati rilevati per il 2012 indicano una percentuale uguale al 2011 per il tempo medio di vendita per immobili ad uso abitativo dai 6 ai 9 mesi. Diminuisce rispetto al 2011 il periodo intercorso tra l'incarico e la vendita di 1-3 mesi (7%), 3-6 mesi (20%) e 6-9 mesi (33%). Aumenta considerevolmente il periodo oltre 9 mesi (39%). Solo l'1% dei contratti viene concluso entro 1 mese. Dai risultati dell'indagine per l'anno 2012 si rileva che le unità residenziali maggiormente compravendute sono per il 39% trilocali (soggiorno/cottura, 2 camere e servizi) e per il 22% bilocali (miniappartamenti); solo il 6% si riferisce a monolocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone semicentrali e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi usati ma in buono stato (40%), seguito dalle abitazioni da ristrutturare (25%). Si rileva una diminuzione del 9% del ricorso degli extracomunitari al sistema creditizio e il conseguente aumento del pagamento con mezzi propri. Inoltre, si evidenzia una forte diminuzione generale dei prezzi per le abitazioni in tutte le città, fatta eccezione per Taranto (-2%) che fotografa una realtà in controtendenza. La palma d'oro per la diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali va a Perugia con la punta massima rilevata nel capoluogo umbro del -17,13%; i restanti vanno dal -5,8% di Avellino e il -14,4% di Palermo, passando per -8% di Firenze, -8,4% di Venezia, -11,1% di Salerno, -12% di Genova, -12,8% di Udine, -12,9% di Siena, -13% di Napoli, -13,7% di Bologna, -13,8% Torino, -14% Cagliari, -14,2% di Milano e -15% di Roma.

Alla luce di queste considerazioni, il primo semestre del 2013 sarà caratterizzato da una stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista da ascrivere essenzialmente al clima di sfiducia generalizzato dei potenziali acquirenti che, in attesa della definizione di una più saggia politica fiscale messa in atto dal nuovo governo incentrata, quantomeno, sulla chiarezza delle imposte e del loro ammontare, resteranno in parte alla finestra e in parte attenderanno tempi migliori riversandosi, momentaneamente, sul mercato degli affitti.

Soltanto nel secondo semestre 2013, a condizione che siano stati avviati processi di ammodernamento strutturale di tutta la politica economica e fiscale sull'immobiliare (come tra l'altro richiesto da Fiaip nel manifesto presentato alle forze politiche il 24 gennaio), e sia stata migliorata la *governance* dell'eurozona affinché gli Istituti di credito possano riversare parte della ritrovata liquidità a favore delle attività produttive e delle famiglie, il mercato, lentamente, riprenderà.

Nelle more, chi aveva comunque programmato di investire nel mattone, sarà agevolato dai prezzi delle abitazioni che, pur mantenendosi al ribasso, continueranno a garantire, in un momento di grande volatilità dei mercati, il potere d'acquisto del capitale, nonché un più che accettabile rendimento di circa il 4%, considerando che la casa rimane sempre il miglior investimento a medio lungo termine per le famiglie italiane e in Italia non è prevista alcuna bolla immobiliare in quanto la propensione all'acquisto resta elevata.



Federimmobiliare,
Università degli Studi
di Parma
Sorgente Group Spa

A fronte di settori
come quello
industriale e
per certi versi
quello
commerciale,
in una fase
negativa
altri come il
residenziale
confermano la
loro natura
difensiva

L'Indice Fiups, acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa, indica che nel terzo quadrimestre del 2012 gli operatori immobiliari intervistati sul *sentiment* hanno aspettative più positive rispetto alle rilevazioni del quadrimestre precedente. Nell'ultimo anno si è passati da un atteggiamento di stabilità tendente al pessimismo a una leggera crescita e il Fiups ha recuperato dal 16,86% del quadrimestre precedente al 17,62% di quello attuale. La cautela naturalmente è d'obbligo perché non tutti i settori dell'economia – e in particolare dell'immobiliare – registrano aspettative di crescita. Ma ci sono alcuni comparti decisamente in fase di miglioramento. Infatti, nonostante l'industria immobiliare sia ancora nel pieno della crisi economica e finanziaria, gli operatori stanno proseguendo nella loro opera di riorganizzazione e di revisione delle strutture organizzative (il 41% circa prevede di effettuare nuovi investimenti per la propria azienda, il 51,28% intende introdurre nuovi profili nell'organizzazione mentre il 38,46% aprirà nuove linee di business). E' un segnale sicuramente incoraggiante, soprattutto in vista di mesi ancora di stallo. A fronte di settori, come quello industriale e, per certi versi quello commerciale, in una fase negativa, altri come il residenziale, confermano la loro natura difensiva. A livello di investitori istituzionali, il *sentiment* vede un *trend* consolidato nell'ultimo semestre 2012: la volontà di effettuare investimenti, soprattutto mediante fondi ad apporto. Secondo il 37,04% del panel di intervistati la domanda di fondi immobiliari ad apporto riservati è stabile e secondo il 25,93% è in crescita. Questo induce a ritenere probabile una riorganizzazione dei vasti patrimoni immobiliari, sia pubblici sia privati. *Allocation* del loro portafoglio, con maggiore attenzione alle iniziative a reddito, seppure non speculative, come uffici e spazi commerciali, a scapito del comparto residenziale con minore rendimento e maggiori oneri di gestione. Rimane sopra il livello di guardia l'attesa per le variabili chiave relative alle compravendite, cioè andamento dei prezzi, tempi medi di vendita e sconto medio praticato, soprattutto per gli immobili industriali (il 37,93% degli intervistati li dà in moderata contrazione e il 24,14% in forte contrazione). Rimane ancora al Nord Ovest la palma per le migliori opportunità di investimento nell'ambito residenziale, uffici, commerciale e industriale.

Jones Lang LaSalle

Le prospettive
dell'attività
d'investimento
per il 2013
sono giudicate
moderatamente
positive,
grazie anche
alla presenza
di alcune
operazioni
iniziate nel 2012

Bilancio difficile per il mercato immobiliare italiano che chiude il 2012 con transazioni nel loro complesso dimezzate e con uno scarso dinamismo sulle "piazze" degli uffici a Milano e a Roma. Lo segnala Jones Lang LaSalle, in una nota dove anticipa i dati di mercato dell'anno appena concluso, con un outlook sul 2013. Il volume di investimenti ha raggiunto i 1,8 miliardi di euro a dicembre 2012, con una riduzione del 50% rispetto ai 3,9 miliardi registrati nel 2011. Di questi il 40% ha riguardato il settore uffici, il 24% gli hotel, il 16% il retail, il 2% la logistica e il 18% ha interessato progetti *mixed use* o con destinazioni d'uso diverse. Il restante 6% delle transazioni ha coinvolto immobili destinati ad essere ristrutturati in toto o in parte dagli acquirenti.

Il volume totale degli investimenti (1,8 miliardi) non comprende alcuni importanti deal che non sono investimenti immobiliari in senso stretto, ma che rappresentano un segnale di vitalità nel mercato italiano. Nel 2012 si sono concentrati impatti negativi di breve e di lungo periodo che hanno condizionato pesantemente la performance del mercato immobiliare e soprattutto gli investimenti. Nel corso dell'anno è emersa, implicitamente ed esplicitamente, l'esigenza da parte di investitore ed utilizzatori di immobili di un adeguamento dei prezzi alle nuove condizioni di mercato. Il *re-pricing* si traduce, nel mercato degli investimenti, in



opportunità di acquisire immobili con rendimenti più elevanti e, nel mercato delle locazioni, nell'intensificarsi dell'attività di rinegoziazione.

Anche l'assorbimento nei mercati uffici di Milano e di Roma ha sofferto, se paragonato al 2011. Questo perchè i principali *business hub* italiani continuano a patire l'impatto del ciclo economico sulle scelte dei *corporate* relative agli spazi per le proprie sedi.

La contrazione dell'assorbimento a Roma (-64% rispetto al 2011) è il risultato sia del rallentamento di attività delle Pubbliche amministrazioni, sia del ruolo assunto dalle rinegoziazioni nel mercato degli utilizzatori.

Le prospettive dell'attività di investimento per il 2013 sono giudicate tuttavia moderatamente positive, grazie anche alla presenza di alcune operazioni iniziate nel 2012. Si conferma la tendenza di mercato all'allungamento dei tempi di conclusione delle transazioni, soprattutto durante le fasi iniziali delle operazioni.

Tecnocasa

Nel primo semestre del 2012 le quotazioni dei box e dei posti auto hanno evidenziato rispettivamente un calo del 3,8% e del 5,4%. Nelle grandi città i prezzi dei box sono diminuiti del 3,8% mentre quelli dei posti auto del 5,9%. I valori più alti si registrano sempre nelle zone centrali dove comunque l'offerta di box non è elevata. La motivazione principale che spinge all'acquisto del box o del posto auto è l'uso per la propria macchina. Infatti, uno tra gli elementi presi in considerazione da chi cerca l'abitazione per uso diretto è anche la presenza del box soprattutto in zone molto trafficate. Ci sono anche coloro che acquistano il box come investimento da mettere a reddito, ma rappresentano la minoranza. Dai dati raccolti sul totale delle operazioni che riguardano un box, il 57,6% lo acquista e il 42,4% opta per la locazione.

Nella prima parte del 2012 il rendimento dei box nelle grandi città è stato del 5% annuo lordo. Chi vuole investire in questo segmento immobiliare deve valutare bene la zona, prediligendo quelle con scarsa possibilità di parcheggio. Sarebbe inoltre opportuno informarsi sull'esistenza di interventi edilizi di nuova costruzione che hanno in dotazione il box oppure di progetti relativi esclusivamente alla nascita di box e posti auto.

Nella prima parte del 2012 il rendimento dei box nelle grandi città è stato del 5% annuo lordo

3. Le locazioni

Fiaip.it

Secondo i dati Fiaip, nel 2012 rispetto all'anno precedente, i canoni di locazione hanno subito una flessione (-5,60%) per il comparto abitativo, mentre per il commerciale la diminuzione è di circa 12-12,5% circa. Aumentano del 3,21% i contratti di locazione ad uso abitazione, mentre per quelli ad uso diverso si riscontra una flessione di circa l'8,95% per i negozi, che diventa più sensibile per le unità immobiliari ad uso uffici e raggiunge il 14,35% per i capannoni. I tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo diminuiscono per il periodo inferiore al mese e diminuiscono per quello da 1 a 3 mesi e da 3 a 6 mesi; i tempi medi sono in leggera crescita per il periodo da 6 a 9 mesi.

Il mercato delle locazioni indica, per il comparto residenziale, una sostanziale stabilità e un'offerta in aumento. Il 45% degli agenti ha rilevato un incremento del numero dei contratti; la maggioranza dei contratti di compravendita e di locazione conclusi con clienti stranieri riguardano cittadini dell'Unione europea con un aumento rispetto al 2011; si rileva una diminuzione sia per le compravendite che per le locazioni da parte degli extracomunitari. Per quanto riguarda le locazioni delle abitazioni, sono stabili i bilocali (miniappartamenti) al 38%, in aumento i trilocali al 36% con ubicazione in zone semicentrali centrali al 32% e stabili i dati per la periferia e l'estrema periferia. Per lo stato di conservazione degli alloggi affittati è richiesto il buono stato nella misura del 54% e l'alloggio ristrutturato nel 24%.

I canoni di locazione hanno subito una flessione (-5,60%) per il comparto abitativo



Idealista.it

Milano esce vincitrice dal confronto con molte delle città delle economie più avanzate risultando in assoluto tra le più profittevoli d'Europa, davanti alle tanto decantate Berlino, Londra e Parigi

Milano è la capitale italiana dei rendimenti immobiliari. Con una profittabilità del 4,4% (ai livelli di un *btp* a 10 anni) il capoluogo meneghino batte Roma (3,9%) e si situa al top delle città con il rendimento migliore a livello internazionale. E' quanto rilevato dall'ufficio studi di *idealista.it*, che ha messo in relazione il prezzo delle case dei rispettivi mercati con i canoni di locazione registrati nel 2012. Il risultato ottenuto è il rendimento annuo lordo: Milano esce vincitrice dal confronto con molte delle città delle economie più avanzate, risultando in assoluto tra le più profittevoli d'Europa, davanti alle tanto decantate Berlino (4,1%), Londra (3,4%) e Parigi (3,0%), non distante dai rendimenti dalle mete classiche dell'investimento estero, come New York (4,7%) e Tokio (4,5%).

Sul fronte interno Milano è seconda dopo Padova (4,7%), che ha sperimentato un autentico crollo delle quotazioni nell'ultimo anno, a pari merito con Torino tra le piazze con rendimento annuo lordo da locazione più elevato. I risparmiatori possono approfittare dei prezzi in calo o comunque più negoziabili per cogliere le occasioni che il mercato offre mettendo in preventivo un'ulteriore limatura dei prezzi nei prossimi anni, mentre gli affitti solitamente flettono in maniera meno drastica. Se un appartamento a Milano è un investimento sicuro sia per chi opera su larga scala che per i piccoli risparmiatori, questi ultimi possono scommettere con fiducia sull'attrattiva strategica di Padova, o sulle buone potenzialità di Torino per un investimento di prospettiva. Un'ipotesi che trova conferma nel calcolo del *price to rent ratio*, l'indice che aiuta a valutare l'investimento con criteri oggettivi. La redditività dell'investimento cala via via che questo parametro aumenta fino al picco di Napoli (28 anni, 3,6% di rendimento).

4. I Mutui

Bce

I tassi in Italia restano superiori alla media dell'area Euro

Secondo dati diffusi della Bce, a dicembre, sono in calo i tassi di interesse applicati dalle banche per i nuovi mutui casa alle famiglie. Infatti, i tassi applicati sui nuovi finanziamenti sono scesi al 3,92% contro il 4,05% del mese precedente. I tassi in Italia restano comunque superiori alla media dell'area Euro (3,41%) anche se sono inferiori a quelli di Francia (4,05%) Olanda (4,1%), Portogallo (4,39%), Cipro (5,44%), Slovacchia (4,77%). Restano stabili in Germania (2,9%)

Banca d'Italia

Si conferma un andamento peggiore per quanto riguarda le imprese di quanto non avvenga per le famiglie

I dati forniti dalla Banca d'Italia registrano una contrazione dello 0,9% dei prestiti al settore privato su base annua. Il dato è comunque in leggero miglioramento rispetto al -1,5% di novembre. Si conferma inoltre un andamento peggiore per quanto riguarda le imprese di quanto non avvenga per le famiglie. Nel dettaglio, infatti, i prestiti alle famiglie sono scesi dello 0,5% sui dodici mesi (-0,3% a novembre), mentre quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 2,2% a fronte del -3,4% del mese precedente. Se esce poco denaro dagli istituti, il flusso contrario - cioè in ingresso - si muove diversamente. A dicembre il tasso di crescita sui dodici mesi dei depositi del settore privato è aumentato al 6,9% dal 6,6% di novembre. Il tasso di crescita sui dodici mesi della raccolta obbligazionaria è invece sceso al 4,8% dal 10,6% del mese precedente. Stabili le sofferenze, con una crescita ancora sostenuta al 16,6%, dal 16,8% di novembre. In calo il costo del denaro: i tassi d'interesse sui finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono diminuiti al 3,92% (4,05% a novembre); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo sono calati al 9,06% (9,49% a novembre). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo inferiore a 1 milione di euro sono scesi al 4,43% (4,49% nel mese precedente), mentre sono cresciuti per gli importi superiori a quella soglia: 3,15%, dal 3,06% a novembre. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari all'1,25% (1,28% a novembre).



Abi

Dato che i tempi della recessione si stanno allungando è possibile che le sofferenze aumentino ancora ma a incidere sarà soprattutto l'andamento del Pil

L'Associazione delle banche italiane rivede al ribasso le stime sulla crescita del Pil. Sono sempre più in flessione i prestiti a famiglie e imprese: la variazione annua degli impieghi è stata negativa del 3,26% a gennaio, contro il -2,5% di fine 2012. Nel rapporto mensile dell'Abi si dice che l'andamento è in linea con l'evoluzione delle principali grandezze macroeconomiche (Pil e investimenti).

Ed è anche nuovo record per le sofferenze delle banche italiane. La rischiosità dei prestiti, a seguito della crisi in atto, è ancora in crescita: le sofferenze nette hanno toccato a fine 2012 quota 64,3 mld, le lorde 125 mld. In lieve aumento è il rapporto sofferenze nette su impieghi totali, pari a 3,3% a fine 2012 (3,2% a novembre 2012; 2,7% a fine 2011). Quanto al 2013, dato che i tempi della recessione si stanno allungando, è possibile che le sofferenze aumentino ancora, ma a incidere sarà soprattutto l'andamento del Pil: dipenderà dal risultato nel primo trimestre dell'anno. E' comunque un gennaio gelido per i prestiti delle banche italiane a famiglie e imprese. Il mese scorso, secondo le prime stime dell'Abi, c'è stata una caduta del 3,26% su base annua degli impieghi. Il rapporto dell'Abi evidenzia, inoltre, come il totale dei prestiti all'economia dati dalle banche italiane a gennaio sia pari a oltre 1.919 miliardi e sia nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta pari a 1.752,8 miliardi. Quest'ultima è tornata a crescere del 2,54% a gennaio (+1,6% a dicembre), trainata dalla progressione dei depositi (+6,76% a gennaio da +6,2% a dicembre). Il balzo dei depositi che si registra da novembre viene spiegato dall' Abi con il clima di incertezza che spinge i risparmiatori a preferire la liquidità.

Emerge, inoltre, la stima di una risalita dei tassi sui nuovi prestiti alle imprese a gennaio (3,71% dal 3,5%) e alle famiglie sui nuovi mutui casa (3,75% dal 3,7%). Il differenziale tra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta, tuttavia, secondo l'Abi, resta a livelli vicini al minimo storico (1,71 punti base). Secondo il rapporto dell'associazione le sofferenze nette hanno toccato a fine 2012 quota 64,3 miliardi, le lorde 125 miliardi. In lieve aumento è il rapporto sofferenze nette su impieghi totali, pari a 3,3% a fine 2012 (3,2% a novembre 2012; 2,7% a fine 2011).

Crif

Il dato di gennaio è di gran lunga più basso rispetto alle rilevazioni registrate nel mese di gennaio di tutti gli anni precedenti

Il segno negativo nella domanda dei mutui, attestatosi a -14% nel mese di gennaio, rispetto al corrispondente mese del 2012, non deve trarre in inganno in quanto proprio all'inizio del 2012 era iniziato il crollo delle richieste di finanziamenti per l'acquisto della casa. In termini assoluti, infatti, il dato di gennaio, espresso come numero di richieste da parte delle famiglie italiane, è di gran lunga più basso rispetto alle rilevazioni registrate nel mese di gennaio di tutti gli anni precedenti.

Le variazioni rispetto allo stesso mese dell'anno precedente sono indicate in valori ponderati, cioè al netto dell'effetto prodotto dal differente numero di giorni lavorativi. A ulteriore conferma della cautela adottata dalle famiglie italiane in questa delicata fase del ciclo economico va considerata anche la progressiva diminuzione dell'importo medio richiesto per i mutui, che nel mese di gennaio appena concluso ha fatto registrare un ulteriore calo, attestandosi a 127.769 euro contro una media di 131.445 euro del 2012.

Crif

MutuiSupermarket.it

Dall'ultima edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato Crif e MutuiSupermarket.it, è emerso che dal lato dell'offerta i nuovi flussi di mutui erogati si riducono del 51% nei primi 9 mesi del 2012 (ultimi dati disponibili) rispetto al corrispondente periodo del 2011, evidenziando una dinamica negativa sostanzialmente in linea con l'andamento della domanda. Si rileva una sostanziale stabilità dell'Iscc (Indice sintetico di costo) medio di erogazione sia per mutui a tasso variabile che per quelli a tasso fisso dal secondo al terzo trimestre 2012; considerata la significativa riduzione degli indici di riferimento Euribor e IRS, l'andamento si spiega



con il progressivo aumento degli spread applicati nel periodo da parte degli istituti eroganti. Rispetto al terzo trimestre 2012, nel quarto trimestre 2012 gli spread offerti risultano stabili per i mutui a tasso variabile (+7 punti base), mentre mostrano un leggero recupero di competitività per i mutui a tasso fisso (-13 punti base). Inoltre, il *Loan To Value* (ovvero il rapporto tra l'importo medio del mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia) si attesta mediamente intorno al 60%; in particolare nel III trimestre 2012 tale valore si mostra simile rispetto all'analogo trimestre dell'anno precedente. Infine, trovano riscontro le previsioni di lieve deterioramento della qualità del credito, con il tasso di *default* che sale dall'1,60% del I trimestre 2012 all'1,90% del III trimestre 2012, delineando un *trend* previsto in ulteriore peggioramento nei prossimi trimestri.

Dal lato della domanda il 2012 nel suo complesso ha messo in evidenza la forte contrazione del numero di domande di mutui residenziali da parte delle famiglie italiane (-42% rispetto al 2011), con una attenuazione della contrazione nel IV trimestre 2012 (-34% rispetto al IV trimestre 2011) e in particolare nel mese di dicembre (-27% rispetto al corrispondente mese 2011). Confermato, invece, il forte calo delle richieste di surroga che nel IV trimestre 2012 rappresentano solo il 9% del totale, rispetto al 13% dello stesso periodo 2011. Sul fronte della tipologia di tasso, si conferma il *trend* di crescita per le richieste di mutui a tasso fisso, che passano da una quota di mercato del 10% nel I trimestre 2012 al 17% del quarto, trainati da Irs (*Interest Rate Swap*) che si mantengono a livelli prossimi ai minimi storici. Diminuisce ancora l'importo medio richiesto, che si attesta attorno ai 131.000 Euro, mentre aumenta la durata dei mutui richiesti, con la classe tra 25 e 30 anni che arriva a spiegare il 46% delle preferenze nel IV trimestre 2012; nel frattempo, le richieste con durate superiori ai 30 anni tendono quasi a scomparire (1% del totale nel IV trimestre 2012), a fronte di una progressiva sospensione dell'offerta per tali durate iniziata lo scorso autunno.

Inoltre, continua l'incremento del peso della domanda da parte degli over 55, che passano a spiegare il 18% della domanda nel trimestre appena trascorso rispetto al 12% del IV trimestre 2011, dinamica determinata dalla maggiore capacità di questo segmento di fornire adeguate garanzie reddituali agli istituti di credito. Si registra anche un allargamento del *cluster* di domanda che presenta redditi superiori ai 1.500 euro netti mensili (e inferiori ai 2.000), che passa dal 24% del I trimestre 2012 al 31% del IV trimestre, conseguenza diretta della maggiore selezione della clientela e dell'attenzione alla sostenibilità operata da parte degli Istituti di credito. Nel complesso, la componente dei cittadini non italiani nell'intero anno 2012 ha rappresentato una quota pari all'8% del totale della domanda di mutui.

5. L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni

Istat

Nel confronto tra la media del 2012 e quella dell'anno precedente la produzione è diminuita del 14%

Secondo l'Istat nel mese di dicembre 2012 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è aumentato dell'1,6% rispetto a novembre 2012. Nella media del trimestre ottobre-dicembre l'indice ha registrato una flessione del 3,3% rispetto al trimestre precedente.

L'indice corretto per gli effetti di calendario, a dicembre 2012, è diminuito in termini tendenziali del 15,4% (i giorni lavorativi sono stati 19 contro i 20 di dicembre 2011). Nella media dell'intero anno 2012 la produzione nelle costruzioni è diminuita del 14,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A dicembre 2012 l'indice grezzo ha segnato un calo tendenziale del 18,3% rispetto allo stesso mese del 2011. Nel confronto tra la media del 2012 e quella dell'anno precedente la produzione è diminuita del 14%.

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

IL RIFERIMENTO ISTITUZIONALE PER CHI ACQUISTA, VENDE O AFFITTA IMMOBILI

- Agenzie Accreditate
- Valutazioni Certificate
- Listino Ufficiale
- Modulistica approvata dai Consumatori



La Borsa Immobiliare di Roma, istituita dalla Camera di Commercio di Roma, è un evoluto sistema di servizi per garantire qualità e trasparenza del mercato.



BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. IL SISTEMA CHE TUTELA

Cerca le Agenzie Accreditate su www.biroma.it o chiama il numero verde 800-116422