

Informazioni e Tendenze Immobiliari



1. Introduzione

In questo numero

1 Introduzione

2 Le compravendite

- Agenzia delle Entrate
- Nomisma
- Casa.it
- Tecnocasa
- RE/MAX Italia
- Immobiliare.it

3 Le locazioni

- Tecnocasa
- WorldCapital

4 I mutui

- Abi
- Agenzia delle Entrate
- Crif

La variazione percentuale del volume di compravendite per l'intero settore immobiliare, nel IV trimestre del 2012 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è di quasi il -30% , dal 2004, si tratta della maggiore contrazione, in termini di tasso tendenziale annuo. Inoltre, l'inasprimento dei criteri di erogazione del credito e la crisi economica hanno prodotto una nuova e più pesante contrazione nelle erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni.

Tuttavia, l'interesse potenziale delle famiglie - più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività - induce a ritenere che è dal settore bancario, prima ancora che dal repricing, che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio. Il peggioramento delle aspettative relative al reddito delle famiglie, ai livelli occupazionali, alle erogazioni degli istituti di credito e alle transazioni immobiliari, fanno sì che anche per i prezzi risulti accentuato l'andamento deflattivo.

Attualmente, la prima parte dell'anno 2013 è ancora caratterizzata da incertezze e timori che rallenteranno le dinamiche di mercato; nella seconda parte del 2013 potrebbero esserci dei segnali di miglioramento, soprattutto se l'economia italiana darà segnali positivi e se i venditori, specie coloro che sono ancorati ad una visione di mercato che non è più quella attuale, inizieranno a ribassare i prezzi. L'anno in corso dovrebbe chiudersi in tutti i comparti con una caduta media prossima ai 5 punti percentuali, mentre nel 2014 la flessione si dovrebbe attestare poco al di sotto del 4%.

In generale, in tutto l'anno 2012 e nei primi mesi del 2013 la crescita dell'offerta in locazione è stata superiore a quella dell'offerta in vendita, in misura pari al 6%; va detto, tuttavia, che la disponibilità sul mercato di immobili in vendita è di molto superiore a quella di immobili in locazione, data la scarsa propensione degli Italiani ad affittare una loro proprietà.

Infine, la quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari al 37%, quasi 8 punti percentuali in meno rispetto all'incidenza registrata nel 2011 e, in linea con l'aumento dei tassi di interesse che sono a un livello simile al 2006, la rata mensile iniziale ha subito ancora nel 2012 un incremento di circa il 3%.





2. Le Compravendite

Agenzia delle Entrate

Le quotazioni medie delle abitazioni nelle 12 maggiori città sono in calo nel secondo semestre del 2012, rispetto al semestre precedente, con l'unica eccezione del lieve aumento riscontrato a Verona

Nel 2012 le unità immobiliari compravendute in Italia sono state 993.339; quasi 330mila unità in meno rispetto al 2011, con un calo del -24,8% su base annua (2012 su 2011); in diminuzione anche le quotazioni medie delle abitazioni nelle 12 grandi città nella seconda metà dell'anno. La variazione percentuale del volume di compravendite per l'intero settore immobiliare nel IV trimestre del 2012 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente risulta pari al -29,6% e si tratta della maggiore contrazione, in termini di tasso tendenziale annuo, registrata dal 2004. Sono solo alcuni dei dati diffusi oggi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sull'andamento dei volumi delle unità immobiliari compravendute in Italia nel corso del IV trimestre 2012 oltre alla sintesi dell'intero anno.

Le quotazioni medie delle abitazioni nelle 12 maggiori città per popolazione sono in calo nel secondo semestre del 2012, rispetto al semestre precedente, con l'unica eccezione del lieve aumento riscontrato a Verona. Le quotazioni medie più elevate nel secondo semestre 2012, oltre 3.000 €/m², si registrano a Bologna, Roma e Firenze, seguite a breve distanza da Milano; nelle due grandi città siciliane, Palermo e Catania, le quotazioni delle abitazioni sono le più basse.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato residenziale, il dato negativo nazionale (-30,5%), registrato nel IV trimestre 2012, è il risultato di un analogo calo verificatosi in tutte le macro aree italiane. Le aree del Centro e del Nord perdono rispettivamente il -31,9% e il -31,7% delle transazioni e il Sud mostra una contrazione del -27,4%: prosegue e si accentua dovunque, quindi, la perdita del mercato delle abitazioni già registrata nei precedenti trimestri.

Complessivamente, nel 2012 rispetto al 2011, la perdita di volumi di compravendita di abitazioni è di simile entità sia nei capoluoghi (-25,1%) sia nei comuni minori (-26,1%). Tra le macro aree i cali annui più sostenuti si registrano nei comuni minori del Centro e del Nord, -27,9% e -27,1% rispettivamente; nei comuni del Sud, capoluoghi e non, si registra la perdita minore, -23,2%.

Nelle maggiori città italiane per popolazione la flessione delle compravendite di abitazioni registrata nel IV trimestre 2012 è in linea con il dato nazionale e con 19.640 NTN, le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale negativo pari a -25,2%; l'unica eccezione riguarda il dato di Napoli che, dopo tre trimestri di cali, mostra un segnale di decisa crescita, +19,1%, dato da porre senz'altro in relazione con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli.

Nomisma

L'inasprimento dei criteri di erogazione del credito e la crisi economica hanno prodotto una nuova e più pesante contrazione nelle erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni che, a preconsuntivo del 2012, si sono attestate nell'ordine di 25,8 miliardi di euro, con una flessione del 47,4% rispetto al 2011.

L'inesorabile scivolamento verso la sofferenza di una quota non trascurabile di crediti, associato ad una più stringente regolamentazione che impone alle banche di detenere capitale addizionale rispetto al passato a fronte degli impieghi immobiliari, ha spinto ad un ripensamento delle strategie allocative, che non è escluso possa avere caratteri di strutturalità.

Il ridimensionamento dell'attività transattiva registrato lo scorso anno induce, con ogni probabilità, a ritenere ormai esaurito il margine di adeguamento del mercato sul lato delle quantità, delegando i residui necessari aggiustamenti alla componente di prezzo.

Da questo punto di vista gli ultimi segnali registrati paiono, tuttavia, incoraggianti. Il calo tendenziale delle quotazioni rilevato nelle 13 città intermedie appartenenti al campione Nomisma è risultato di gran lunga il più intenso dall'inizio della crisi ad



I tempi di vendita sono giunti ad attestarsi tra i 9 mesi delle abitazioni nuove e i 13 mesi dei capannoni industriali. Nel segmento della locazione i tempi risultano mediamente più contenuti

oggi, ricalcando per omogeneità e consistenza l'andamento registrato sul finire del 2012 in corrispondenza delle aree urbane di maggiori dimensioni.

Il ridimensionamento dei prezzi, però, non è di per sé un elemento sufficiente a riportare verso il comparto una quota significativa della domanda potenziale. L'interesse potenziale delle famiglie più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività induce a ritenere che è dal settore bancario, prima ancora che dal repricing, che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio.

Già nel 2011 si era assistito a un allungamento dei tempi maggiore rispetto a quello che si poteva prevedere in base al trend che aveva caratterizzato questo indicatore nel corso degli anni 2000. Nel 2012 e nei primi mesi del 2013 si è avuto un ulteriore balzo in avanti, con incrementi nell'ordine dei 2 mesi per le abitazioni nuove, dei 2,5 mesi per quelle usate, dei 2,7 mesi per uffici, capannoni e box auto.

I tempi di vendita sono giunti ad attestarsi così tra i 9 mesi delle abitazioni nuove e i 13 mesi dei capannoni industriali. Nel segmento della locazione i tempi risultano mediamente più contenuti e, soprattutto, non hanno fatto segnare i massicci incrementi registrati sul versante della vendita. Le aspettative di realizzo da parte dell'offerta si scontrano con una domanda debole e con ridotte capacità di spesa, al punto che chi è intenzionato a vendere lo deve fare praticando un sconto elevato sul prezzo richiesto.

Le proiezioni per il biennio 2013-2014 delineano una ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e del mercato immobiliare in particolare. Il peggioramento delle aspettative relative a reddito delle famiglie, livelli occupazionali, erogazioni degli istituti di credito e transazioni immobiliari, fanno sì che anche per i prezzi risulti accentuato l'andamento deflattivo. L'anno in corso dovrebbe chiudersi in tutti i comparti con una caduta media prossima ai 5 punti percentuali, mentre nel 2014 la flessione si dovrebbe attestare poco al di sotto del 4%.

Crescono gli acquisti di abitazioni destinate alla prima casa che, sia nei mercati centrali che in quelli intermedi, ammontano a poco più del 50% delle compravendite.

Calano, per contro, gli acquisti per investimento, seppure con maggiore intensità nei 13 mercati intermedi.

Il mercato dei mutui si è generalmente ridimensionato nell'ultimo anno. L'incidenza sul totale delle compravendite risulta oggi più marcata nei 13 mercati intermedi rispetto a quelli maggiori.

La copertura del mutuo sul valore dell'abitazione si conferma attorno al 68%.

Se un anno fa le tipologie di contratto di locazione stipulate non differivano tra mercati centrali e intermedi, oggi le formule transitorie e di comodato d'uso risultano più diffuse nei mercati minori, a scapito dei contratti a canone concordato. Si tratta di tipologie che riflettono, in parte, una situazione di precarietà e, in parte, forme di welfare sociale.

Casa.it

I risultati della ricerca di mercato sul "Sentiment degli Italiani" relativamente al mercato immobiliare che Casa.it ha condotto presso i propri utenti, ha confermato la situazione di contrazione del mercato immobiliare: la maggioranza degli italiani (67%) ritiene infatti che negli ultimi sei mesi il valore degli immobili nella zona in cui risiede sia diminuito.

Analizzando i risultati emerge in particolare che per un 45% dei rispondenti che risiedono in Lombardia, Lazio, Toscana, Emilia Romagna e Campania questa percezione si sia trasformata in una riduzione dei prezzi di vendita compresa tra il 5% e il 10%, e addirittura per il 16% degli italiani la contrazione dei prezzi è arrivata a toccare anche il 20%.

Per quanto riguarda la propensione all'acquisto emerge che per il 62% degli Italiani questo sia un momento favorevole all'acquisto di un immobile e le motivazioni



La maggioranza degli italiani ritiene che negli ultimi 6 mesi il valore degli immobili nella zona in cui risiede sia diminuito

addotte sono legate ad una diffusa percezione che i prezzi tenderanno a ridursi anche per i prossimi sei mesi, ad una maggiore possibilità di contrattazione e alla convinzione che la casa rappresenta ancora un investimento più sicuro rispetto ad altri.

Il restante 30,7% risulta essere più dubbioso riguardo all'acquisto di un immobile, soprattutto per la difficoltà degli istituti di credito a concedere mutui, per l'introduzione di nuove tasse che disincentivano gli investimenti immobiliari e per la crisi che ha colpito il potere di acquisto delle famiglie.

Alla domanda "Che tipo di immobile intende acquistare nei prossimi 6 mesi?", gli italiani dimostrano una netta preferenza per i bilocali e trilocali con una metratura compresa tra i 51 e i 100 mq (50,7%), a seguire (29,3%), vi sono gli appartamenti di metratura superiore fino ai 150 mq.

Se da un lato gli italiani, nonostante il momento di crisi economica, ritengono questo periodo favorevole all'acquisto di un immobile, la situazione si capovolge andando ad analizzare la propensione alla vendita, dove la netta maggioranza, il 71,6%, non intende mettere in vendita il proprio immobile temendone una "svendita" e il 12,8% sarebbe interessato alla vendita solo ed esclusivamente se il prezzo rispecchiasse le proprie esigenze.

Tecnocasa

Continua la perdita di valore per le abitazioni le cui caratteristiche non soddisfano le esigenze espresse oggi dai potenziali acquirenti

Il 2012 ha chiuso con un ribasso dei prezzi immobiliari, per la prima volta a due cifre. Tutte le realtà territoriali, grandi città, hinterland delle grandi città e capoluoghi di provincia hanno avuto comportamenti simili e anche l'analisi per aree geografiche ha portato a risultati analoghi per le località di Nord, Centro e Sud.

Nella seconda parte del 2012, ancora una volta, sono state le grandi città ad avere un risultato migliore con una diminuzione dei prezzi del 5,1%, leggermente più contenuta di quella avuta nella prima parte dell'anno (-5,4%).

Nelle grandi città sono state le zone periferiche ad aver sofferto maggiormente, rispetto alle zone semicentrali e centrali.

Come ci si aspettava, cadute più forti hanno interessato i prezzi delle case nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città; infatti, la diminuzione dei valori immobiliari è stata rispettivamente del 6,7% (-4,4% nel I semestre del 2012) e del 6,3% (-5,3% nel I semestre del 2012).

Si tratta di realtà in cui il ricorso al credito è sempre stato molto elevato e dove si sono fatte sentire maggiormente la stretta creditizia e le problematiche lavorative. Questi ultimi sono i motivi che continuano a penalizzare fortemente le località del Sud Italia che, anche in questa seconda parte del 2012, hanno dato segnali di maggiore sofferenza.

Infatti i capoluoghi di provincia del Nord Italia hanno registrato una contrazione dei valori delle case del 6,2% (-3,8% nella prima parte del 2012), quelli del Centro Italia del 6,7% (-4,7% nella prima parte del 2012) e quelli del Sud Italia del 7,1% (-4,9% nella prima parte del 2012).

Continua la perdita di valore per le abitazioni le cui caratteristiche non soddisfano le esigenze espresse oggi dai potenziali acquirenti (presenza di spazi esterni, di ascensore, di riscaldamento autonomo, posizionamento in quartieri ben serviti). Questo perché la maggiore offerta presente sul mercato, anche di abitazioni di nuova costruzione, penalizza maggiormente le abitazioni usate e più vetuste, vendute solo dopo importanti ribassi di prezzo. Continua, pertanto, la preferenza per le abitazioni usate ma in buono stato che non richiedono lavori di ristrutturazione importanti.

I tempi di vendita sono ancora lunghi: dagli ultimi dati le tempistiche di vendita delle grandi città sono di 183 giorni, nei capoluoghi di provincia di 207 giorni ed infine nei comuni dell'hinterland delle grandi città di 209 giorni.

L'analisi della domanda per tipologia abitativa nelle grandi città italiane ha evidenziato una maggiore concentrazione delle richieste per i trilocali con il 35,6%



In questo scenario si aprono delle opportunità di acquisto: il calo delle quotazioni che si è avuto nel 2012 e quello che ci sarà nel 2013 consentiranno a coloro che hanno un capitale o che potranno ottenere un mutuo di acquistare a prezzi molto vantaggiosi

RE/MAX Italia

Negli ultimi sei mesi, in Italia, i clienti delle agenzie RE/MAX hanno cercato nel 47,5 % dei casi una casa in affitto

Immobiliare.it

delle preferenze; a seguire il bilocale che ha raccolto il 30,2% delle preferenze. Si è notata poi una diminuzione della concentrazione sui piccoli tagli e un aumento sui trilocali, quadrilocali e cinque locali.

L'analisi dell'offerta nelle grandi città ha evidenziato una maggiore presenza di trilocali con il 33,9%; a seguire i bilocali con il 24,3% ed, infine, i quadrilocali con il 23,3%.

Nelle grandi città l'analisi della disponibilità di spesa ha registrato una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila €. Negli altri capoluoghi di regione la disponibilità di spesa ha visto una maggiore concentrazione nella fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila €.

Nelle grandi metropoli, per il 2013, ci si aspetta una tenuta delle zone centrali, mentre è più difficile che questo accada nelle zone con immobili di qualità bassa, come certe zone popolari e periferiche.

Si ritiene che la prima parte dell'anno 2013 possa essere ancora caratterizzata da incertezze e timori che rallenteranno le dinamiche di mercato; nella seconda parte del 2013 potrebbero esserci dei segnali di miglioramento soprattutto se l'economia italiana darà segnali positivi e se i venditori, soprattutto coloro che sono ancorati ad una visione di mercato che non è più quella attuale, inizieranno a ribassare i prezzi.

Occorre però precisare che in questo scenario si aprono delle opportunità di acquisto: il calo delle quotazioni che si è avuto nel 2012 e quello che ci sarà nel 2013 consentiranno a coloro che hanno il capitale o che potranno ottenere un mutuo, un acquisto a prezzi molto vantaggiosi. E questo vale sia per coloro che sono all'acquisto della prima casa sia per chi dovrà fare un acquisto migliorativo.

RE/MAX Italia a seguito dei dati raccolti a livello italiano prevede per il 2013 una situazione di assestamento dei volumi delle compravendite e di un leggero ribasso delle quotazioni per poi assistere a un rimbalzo verso l'alto delle vendite nel 2014. La difficile situazione che sta vivendo il settore immobiliare è dovuta principalmente all'incertezza della situazione economica e politica che sta attraversando il nostro Paese e alla difficoltà di accesso al mutuo che si trovano ad affrontare coloro i quali vorrebbero acquistare un immobile.

Dalla ricerca condotta è emerso che, invertendo la loro preferenza rispetto al 2012, negli ultimi sei mesi, in Italia i clienti delle agenzie RE/MAX hanno cercato nel 47,5 % dei casi una casa in affitto, il 21,9 % ha focalizzato la sua attenzione verso l'acquisto di un immobile e il restante 30,6%, a seconda delle possibilità, si è dimostrato disposto ad andare in affitto o acquistare un immobile attraverso la sottoscrizione di un mutuo.

L'87% degli over 35 anni e i nuclei familiari con figli prediligono l'acquisto di soluzioni abitative con metrature ampie (trilocali e oltre); i single, le giovani coppie e gli under 35 anni scelgono, invece, una soluzione immobiliare dalle dimensioni più modeste come i bilocali, optando per l'affitto. Più variegata la tipologia di immobili che gli over 50 scelgono di acquistare: il 60,7% predilige trilocali e oltre, solo il 16,4% preferisce immobili singoli come ville con giardino e il 21,4% opta, invece, per metrature più contenute e, quindi, a soluzioni come bilocali preferibilmente in zone centrali della città, con vicinanza a negozi e ben serviti dai mezzi di trasporto; poco rilevante è la percentuale di over 50 che acquistano monolocali, pari a un esiguo 1,5%. Secondo 2 agenti su 3, a seguito della reintroduzione dell'Imu sulle seconde case, si registra un'ulteriore diminuzione di acquisto di seconde case; l'interesse, seppur debole in questa fetta di mercato, si focalizza verso soluzioni quali bilocali preferibilmente in località di mare; meno interessanti rimangono, invece, le zone di montagna e quelle vicino ai laghi.

Anche nel secondo semestre del 2012 sono stati rilevati segni negativi che denotano il proseguire di un periodo tutt'altro che florido per il mondo immobiliare residenziale italiano.



I Comuni con oltre 250.000 cittadini residenti hanno vissuto una contrazione dei prezzi richiesti quasi doppia rispetto a quella che si è vissuta nelle città con meno di 250.000 abitanti

Analizzando il prezzo medio italiano ponderato, che a Febbraio 2013 si attesta intorno ai 2.718 €/mq, si nota una decrescita del 4,2% nell'arco dell'anno 2102 e del 2,6% nel solo II semestre.

Dal punto di vista sia geografico sia dimensionale, si nota come la connotazione negativa dell'andamento dei prezzi medi di vendita sia, come nel I semestre, distribuita su tutto il territorio nazionale in maniera diffusa.

Andando ad analizzare nel complesso la situazione italiana, nel Meridione la diminuzione dei prezzi richiesti per la vendita degli immobili è stata senza dubbio maggiore; qui, su base annua, la diminuzione è stata pari al 7%, vale a dire più del doppio di quanto non sia stato nel Centro Italia (-3,3%) e comunque nettamente superiore anche rispetto al Settentrione, dove la diminuzione annuale è stata del 5%. Se ci si concentra sul solo II semestre, invece, le differenze si fanno meno nette ed è al Nord che i prezzi diminuiscono in maniera maggiore. Nelle regioni settentrionali il II semestre ha fatto registrare una flessione pari al 3,1%, mentre il Centro Italia ha chiuso il semestre con un -1,7% e le regioni del Sud con un -2,5%.

Se si guarda ai dati emersi dall'analisi in valore assoluto, emerge come i prezzi maggiori per comprare casa siano richiesti, a dicembre 2012, in Centro Italia (2.665 €/mq), mentre quelli inferiori al Sud (1.790€/mq)

La prima fortissima evidenza emersa dall'analisi dell'andamento dei prezzi degli immobili nel corso del 2012 è stata che grandi e piccoli centri differiscono nettamente. I comuni con oltre 250.000 cittadini residenti hanno vissuto una contrazione dei prezzi richiesti quasi doppia rispetto a quella che si è vissuta nelle città con meno di 250.000 abitanti. Nel II semestre 2012 i valori rilevati hanno registrato una maggiore uniformità, ma la flessione su base annuale è stata pari al 6,5% per i grandi centri e al 3,8% per quelli piccoli. Se ci si concentra sul solo II semestre, invece, la contrazione dei prezzi nelle grandi città è equivalsa al 3,2%, mentre i piccoli centri, che hanno ridotto di un ulteriore 1% i propri prezzi, si sono attestati su una flessione semestrale pari al 2,4% (era stata dell'1,5% nel I semestre 2012).

Se i piccoli centri hanno subito un'accelerazione netta nella diminuzione dei prezzi nel II semestre, i grandi centri, caratterizzati da costi ovviamente maggiori, hanno vissuto una riduzione costante negli importi richiesti per comprare casa. L'offerta immobiliare, invece, nell'arco dell'anno ha registrato una crescita costante fino a settembre, poi, un breve calo e un aumento fino a dicembre.

Nel I bimestre del 2013 gli indici dell'offerta in vendita e in locazione si sono ridotti. In generale, in tutto l'anno 2012 e nei primi mesi del 2013, la crescita dell'offerta in locazione è stata superiore a quella dell'offerta in vendita in misura pari al 6%: va detto, tuttavia, che la disponibilità sul mercato di immobili in vendita è di molto superiore a quella di immobili in locazione, data la scarsa propensione degli Italiani ad affittare una loro proprietà.

3. Le locazioni

Tecnocasa

L'analisi dei rendimenti immobiliari conferma che un bilocale affittato rende mediamente il 4% annuo lordo

Sul mercato delle locazioni si registrano ancora canoni in ribasso a causa della minore disponibilità di spesa dei potenziali inquilini. In questa seconda parte del 2012, nelle grandi città, si è avuta una contrazione dell'1,2% per i canoni di locazione dei bilocali e dell'1,8% per quelli dei trilocali.

Coloro che cercano un immobile in affitto si stanno dimostrando ancora una volta più selettivi, chiedono abitazioni in buono stato e ben arredate. I proprietari, invece, puntano in particolare alla solidità economica e alla capacità reddituale degli inquilini per garantirsi il pagamento dei canoni di locazione.

Il 55,3% cerca in affitto per vivere (prevalentemente coloro che non riescono ad acquistare), il 38,1% a causa di trasferimenti per motivi di lavoro e il 6,6% per motivi di studio.



Il 41% di chi cerca in affitto ha tra i 18 e i 34 anni, il 32,5% tra i 35 e i 44 anni. L'analisi dei rendimenti immobiliari conferma che un bilocale affittato rende mediamente il 4% annuo lordo. A livello nazionale si ipotizza per il 2013 una discesa dei prezzi compresa tra -6% e -4%.

WorldCapital

Il mercato immobiliare italiano degli uffici è condizionato dall'andamento delle sue due capitali ovvero quella politica ed istituzionale, Roma, e quella economica, Milano

Secondo WorldCapital i prezzi dei canoni di locazione degli immobili ad uso uffici, in particolare nelle aree periferiche, hanno registrato ulteriori riallineamenti. Nello specifico le variazioni medie a Milano e Padova -3%, a Torino e Bologna -4%, a Roma -3%, a Firenze -2% e a Napoli -6%.

Per quanto concerne i rendimenti, la media nelle città italiane è vicina al 6,6%. In particolare nel centro delle città, si registra una media di 6,5% a Padova come massimo, seguita da Firenze, Bologna, Roma e Torino al 6,1%, Milano e Napoli al 6,0%.

Altra importante tendenza che trova conferma anche in questo semestre, è la riduzione dei tagli richiesti, tendenza probabilmente dovuta sia a necessità di saving, così come a sostanziali cambiamenti nei metodi di lavoro che implicano un diverso utilizzo degli spazi. A Roma i tagli più commercializzati sono oggi di circa 2400 mq mentre a Milano sono di 1300 mq.

Il periodo medio di vacancy è aumentato, sebbene ci sia stato un leggero calo dei canoni di locazione. In periferia, Napoli, con una media di 18 mesi, ha il tasso di vacancy più alta, seguita da Roma e Padova (16 mesi); il tasso più bassi si trova in periferia di Firenze e di Milano (13 mesi); nei centri c'è una media di 12 mesi di vacancy, a Napoli il più alto e il più basso a Roma (7 mesi), seguite da Firenze e Bologna (8 mesi) e Milano (10 mesi).

Negli ultimi sei mesi c'è stato un notevole incremento di investimenti nel mercato degli uffici, dopo il ribasso avvenuto a partire dal 2008; in generale, la maggior percentuale degli investimenti avviene nel Nord Italia 48%, seguito dal Centro 40%. Al Nord l'andamento degli investimenti è stato pressoché stabile sul 22/25% dal 2010; il Centro Italia dopo un drastico calo della percentuale degli investimenti negli uffici nel 2011, ha recuperato l'8% dell'indice di incremento. Come per i precedenti anni al Sud l'indice di investimento è costante al 4%.

Il mercato immobiliare italiano degli uffici è fondamentalmente condizionato dall'andamento delle sue due capitali, ovvero quella politica ed istituzionale, Roma con 34% e quella economica, Milano con 30%. La situazione economica globale non condiziona anche il prossimo periodo e pertanto non si prevedono significativi incrementi di investimenti.

4. I Mutui

Abi

Secondo i dati dell'Abi a febbraio 2013, i tassi di interesse sui prestiti sono in assestamento e sempre su livelli molto contenuti: il tasso sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,76% (3 centesimi al di sotto del mese precedente e -42 punti base rispetto a febbraio 2012). Il tasso sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,50% (dal 3,62%), mentre il tasso sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è portato al 3,73% (dal 3,70% del mese precedente).

Agenzia delle Entrate

Le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario hanno un tasso di variazione molto negativo

Le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) realizzate nel 2012, mostrano un tasso di variazione fortemente negativo rispetto al 2011, -38,6%: è quanto emerge dalla nota trimestrale dell'Agenzia del Territorio. Il capitale complessivamente erogato nel 2012 ammonta a circa 19,6 miliardi di euro, che corrispondono a una riduzione di quasi 15 miliardi di euro rispetto a quanto concesso per i mutui accesi nel 2011, -42,8%. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari al 37%, quasi 8 punti



percentuali in meno rispetto all'incidenza registrata nel 2011. In linea con l'aumento dei tassi di interesse, che si portano a un livello simile al 2006, la rata mensile iniziale subisce ancora nel 2012 un incremento di circa il 3% (+5,8% nel 2011 rispetto al 2010), superando così i 700 euro in termini di valore medio nazionale.

Crif

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

Per Crif nel complesso, la domanda di credito da parte delle famiglie registrata nel mese di febbraio appare ancora condizionata dalle incertezze dello scenario macroeconomico, all'insegna di una sostanziale cautela che determina i comportamenti sia dell'offerta sia della domanda. La contrazione della domanda di mutui a febbraio è stata pari a -10% rispetto al corrispondente mese del 2012, dato che va a sommarsi alla dinamica estremamente negativa che ha caratterizzato l'intero anno scorso e che porta le richieste ad assestarsi su volumi pari alla metà di quelli degli anni precedenti. 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 a fine febbraio ha fatto registrare un ulteriore calo, attestandosi a 127.566 euro contro una media di 132.460 euro del 2012. Analizzando la distribuzione delle richieste di mutuo in funzione dell'importo, invece, si conferma ulteriormente lo spostamento verso le fasce più basse: a fine febbraio, infatti, la classe in cui si sono concentrate le preferenze degli italiani è stata, ancora una volta, quella compresa tra i 100.000 e i 150.000 euro, con una quota superiore al 29%. Relativamente alla domanda di mutui per fascia di durata, infine, è la classe compresa tra i 25 e i 30 anni a essere risultata quella maggiormente richiesta dalle famiglie italiane, con una quota prossima al 29% del totale.

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