

Informazioni e Tendenze Immobiliari



1. Introduzione

In questo numero

1 Introduzione

2 Le compravendite

- Istat
- Ance
- Idealista.it

3 Le locazioni

- SoloAffitti

4 I mutui

- Banca d'Italia
- Istat
- Abi
- Crif
- Crif e
MutuiSupermarket.it
- Mutui.it e Facile.it

Negli ultimi sei anni le famiglie italiane sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,3% ma, a fronte di questo forte aumento, si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di nuove abitazioni.

Guardando alle compravendite in generale, in un quadro a tinte fosche per la maggior parte delle città italiane per cui 35 su 50 sono in terreno negativo, molte hanno registrato un'accelerazione dei prezzi a ribasso durante i primi tre mesi del 2013 ma si intravedono dei timidi spiragli di luce a partire dai grandi mercati del Nord, dove i prezzi registrano una sostanziale tenuta rispetto agli ultimi ribassi dei trimestri scorsi.

Invece, quanto alla cedolare secca ci sono stati picchi di preferenza a Roma e Firenze (rispettivamente con l'85% e l'83% delle preferenze), mentre a Bologna, dove il canone concordato rende ancora sufficientemente conveniente il regime Irpef, la cedolare viene scelta da meno proprietari.

Venendo ai mutui, si è leggermente attenuato l'irrigidimento delle condizioni di offerta dei prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, che continua a risentire delle sfavorevoli prospettive del mercato immobiliare e, secondo l'Abi, a marzo 2013 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela.

Pertanto, la propensione a richiedere nuovi mutui da parte degli italiani è stata sicuramente influenzata anche dal fatto che sostituzioni e surroghe hanno di fatto cessato di essere significativamente praticate, mentre negli anni scorsi avevano sostenuto il mercato dando la possibilità alle famiglie di rivedere e rinegoziare i piani di investimento e le condizioni del proprio prestito.

Si registra anche un allargamento del cluster di richiedenti che presenta redditi superiori ai 1.500 euro netti mensili (e inferiori ai 2.000 euro), che passa dal 24% del I trimestre 2012 al 30% del I trimestre 2013.

Gli importi più elevati vengono erogati innanzitutto ai dirigenti (con 140.000 euro), seguiti dai liberi professionisti (131.000 euro) e gli insegnanti (129.000 euro). Operai e pensionati si trovano, di contro, in fondo alla classifica.



2. Le Compravendite

Istat

L'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento registra una diminuzione dell'1,5% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% nei confronti dello stesso periodo del 2011

Nel IV trimestre 2012, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento registra una diminuzione dell'1,5% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% nei confronti dello stesso periodo del 2011. Il calo congiunturale è il quinto consecutivo a partire dalla fine del 2011, mentre la diminuzione in termini tendenziali è la più marcata delle quattro registrate nel corso del 2012. L'indice dei prezzi delle abitazioni nuove è diminuito dello 0,3% su base congiunturale, segnando un aumento dello 0,8% rispetto allo stesso trimestre del 2011. Invece, quello dei prezzi delle abitazioni esistenti è diminuito del 2,2% rispetto al trimestre precedente e del 6,9% su base annua. È la terza volta consecutiva, quindi, che i prezzi delle abitazioni nuove registrano un rallentamento dei tassi di crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre, sempre su base annua, i prezzi delle abitazioni esistenti presentano diminuzioni via via più marcate a partire dal IV trimestre del 2011.

In media, nel 2012, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 2,7% rispetto al 2011 (quando la variazione annuale era stata pari a +0,8%), sintesi di un aumento del 2,1% dei prezzi delle abitazioni nuove (+2,7% nel 2011) e di una diminuzione del 4,7% dei prezzi di quelle esistenti (dopo il -0,2% del 2011). Anche per quanto concerne le convenzioni di compravendita di unità immobiliari è stato registrato una diminuzione in tutta la Penisola: nel III trimestre 2012 il numero complessivo di convenzioni stipulate per compravendite immobiliari è pari a 134.984, in calo del 23,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Le convenzioni di compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori sono 125.903 e rappresentano il 93,3% di tutte le convenzioni rogate, a fronte di un contenuto 6% per le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso economico (8.065) e di un residuale 0,7% per gli immobili ad uso speciale e le multiproprietà (1.016).

In ogni caso, sia che si tratti di convenzioni di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori, oppure di unità immobiliari ad uso economico o ancora di unità ad uso speciale, l'andamento delle variazioni tendenziali è sempre negativo, anche a livello territoriale. Nel III trimestre del 2012, infatti, le cinque ripartizioni geografiche presentano variazioni negative per tutte le tipologie di utilizzo. Per le convenzioni stipulate per l'uso abitativo il calo maggiore si registra al Nord-Est (-25,7%), seguito dal Nord-Ovest (-24,5%) e dal Centro (-23,5%). Le Isole (-22%) e il Sud (-16,9%) mostrano variazioni tendenziali negative inferiori alla media nazionale (-23%).

Le convenzioni per compravendite di unità immobiliari ad uso economico segnano il calo tendenziale più marcato nelle Isole (-31,9%) e nel Nord-Ovest (-29%) (-25,7% la media nazionale). Meno pesante ma altrettanto pronunciata la diminuzione nel Sud (-23,7%), nel Nord-Est (-23,6%) e nel Centro (-21,5%).

Per le convenzioni stipulate per unità immobiliari ad uso abitazione e accessori, nel III trimestre del 2012 sono soprattutto i centri minori a registrare le flessioni più pronunciate: -24,1% contro -21,6% delle sedi metropolitane.

Per le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso economico i sintomi di sofferenza si capovolgono: nel III trimestre del 2012 la variazione tendenziale negativa è maggiore nelle città metropolitane (-28,5%) rispetto a quanto registrato in altre città (-24%). Tra luglio e settembre 2012, nelle città metropolitane si registra una variazione tendenziale negativa del 22% per tutte le tipologie d'uso, in linea con quella delle altre città (-24%); si tratta della terza variazione negativa consecutiva.

Nel III trimestre 2012 le convenzioni per il trasferimento di proprietà di unità immobiliari ad uso economico raggiungono il loro vertice negativo (-25,7%); altresì importante è la variazione tendenziale negativa per i trasferimenti di proprietà degli immobili ad uso abitazione e accessori (-23%), in ambedue i casi si tratta del calo tendenziale più elevato a partire dal I trimestre 2008.



Nei primi nove mesi del 2012 le convenzioni notarili per compravendite di unità immobiliari ammontano a 457.518, in diminuzione del 21,4% rispetto allo stesso periodo del 2011. Sono, in particolare, le Isole (-24,4%), il Nord-Est (-23,3%) e il Centro (-22,5%) a presentare variazioni tendenziali negative al di sopra della media nazionale. Nei primi tre trimestri del 2012 le convenzioni notarili per compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori diminuiscono, in termini tendenziali, del 21,4%; quelle di unità immobiliari ad uso economico del 21%. Per le unità immobiliari ad uso abitazioni e accessori sono, in particolare, le Isole (-24,1%), il Nord-est (-23,5%) e il Centro (-22,5%) a far registrare i cali tendenziali maggiori, mentre nel Nord-Ovest (-20,9%) e al Sud (-17,2%) le flessioni risultano più contenute rispetto a quella media nazionale. Per le convenzioni di compravendita di immobili ad uso economico sono le Isole a registrare la diminuzione tendenziale più marcata (-28,9%) seguite dal Centro (-23%) e dal Nord-Est (-22,1%). Cali più contenuti, al di sotto della media nazionale (-21%), si registrano invece al Sud (-18,7%) e al Nord-Ovest (-18,4%).

Ance

Il numero di permessi rilasciati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti continua il suo trend negativo in atto ormai dal 2006

Secondo le stime Ance, gli investimenti in nuove abitazioni registrano un ulteriore calo del 17% in termini reali nel 2012 rispetto all'anno precedente e per il 2013 è prevista ancora una flessione del 13%. In sei anni (2008-2013) il livello degli investimenti in nuove abitazioni si riduce del 54,2% in termini reali. Gli investimenti in interventi di recupero abitativo, di contro, risultano essere l'unico comparto a mostrare una tenuta dei livelli produttivi (+0,8% nel 2012 e +3% nel 2013 su base annua), per un aumento complessivo, nell'arco dei 6 anni, del 12,6%, grazie all'effetto di stimolo degli incentivi fiscali. Complessivamente, per gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero) la flessione, nell'arco del periodo 2008-2013, raggiunge il 23,1% in termini reali. Il numero di permessi rilasciati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti continua il suo trend negativo, in atto ormai dal 2006. Tra il 2005 e il 2010 si registra una flessione del 57,9%. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ance stima in circa 95.000 i permessi su abitazioni rilasciati nel 2012. In sei anni, pertanto, il calo raggiunge quasi il 70%. In questo difficile contesto permane una domanda abitativa elevata, sostenuta anche dalla crescita della popolazione e soprattutto delle famiglie. La popolazione, soprattutto negli ultimi anni, ha infatti continuato a crescere: tra il 2004 e il 2010 si rileva un aumento complessivo del 3,7%. Il ritmo di crescita delle famiglie è ancora più sostenuto: da 23.310.604 nel 2004 a 25.175.793 nel 2010 (+8%). In questi sei anni le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,3%. A fronte del forte aumento del numero delle famiglie si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di nuove abitazioni. Nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2010, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 243.000 abitazioni. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta pertanto un fabbisogno potenziale nel periodo considerato di circa 596.000 abitazioni.

Idealista.it

E' un inizio di 2013 difficile sul fronte delle quotazioni del mattone nei principali mercati nazionali, lo rileva l'ultima indagine del portale immobiliare, che ha monitorato l'andamento dei prezzi di 50 città capoluogo su un'offerta di 47.315 immobili di seconda mano.

In un quadro a tinte fosche per la maggior parte dei centri monitorati - 35 su 50 sono in terreno negativo, molti dei quali hanno registrato un'accelerazione a ribasso durante i primi tre mesi dell'anno, si intravedono dei timidi spiragli di luce a partire dai grandi mercati del Nord, dove i prezzi registrano una sostanziale tenuta rispetto agli ultimi ribassi dei trimestri scorsi.

Il I trimestre segna rimbalzi significativi anche in alcune città del Nord-Est, in particolare a Verona (4%) e Vicenza (3%), un'anomalia in questo caso dovuta più



Frena la discesa delle quotazioni a Torino e Milano mentre continuano a soffrire Roma e soprattutto Napoli

allo scarso realismo dei proprietari che al ritorno d'interesse della domanda dopo i ribassi dell'anno scorso; infatti, il sentiment della piazza rimane negativo.

Per quanto concerne i grandi centri, nel I trimestre 2013 frena la discesa delle quotazioni a Torino (1,1%) e Milano (0,5%), quest'ultimo di gran lunga il mercato più stabile tra quelli monitorati, mentre continuano a soffrire Roma (-1,1%) e soprattutto Napoli (-2,2%) che accelera la corsa a ribasso. Tra i principali comuni capoluogo Firenze e Venezia scontano maggiormente il calo dei prezzi: in queste città i proprietari hanno dovuto abbassarli rispettivamente del 4,4% e del 4%, seguite da Palermo (-2,9%), Genova (-2,2%), Bari (-1,9%) e Catania (-1,5%); stabile Bologna (0,4%).

Nel resto d'Italia spicca il meno 9% di Taranto, che va a cumularsi con i cali a due cifre dello scorso anno. Vita dura anche per chi vende in questo periodo a Perugia (-6%), mentre Rovigo (-5,5%) e Bergamo (-5%) sono i comuni più sensibili al rallentamento della domanda nel Nord, con cali sopra la soglia del 5%.

3. Le locazioni

SoloAffitti

Dal sondaggio effettuato da SoloAffitti emerge che quasi 7 italiani su 10 quando cercano casa vorrebbero nelle immediate vicinanze un parco o almeno uno spazio verde; per il 17% degli intervistati, invece, alla gola non si comanda: è prioritaria la vicinanza di una rosticceria; la prossimità alla nuova casa di centri estetici e palestre è importante per l'11% degli intervistati; solo il 5%, specie i fumo-dipendenti, sono più tranquilli se sanno di avere sotto casa un tabaccaio, meglio se col distributore automatico 24 ore su 24.

Quasi 6 su 10 inquilini (58,8%) non sopportano i vicini impiccioni; per l'11,8% degli interpellati guai se dovesse capitare un vicino musicista che suona o accende l'impianto stereo ad alto volume. Fra i vicini non graditi (12%) anche quelli con "marmocchi" che strillano e giocano facendo rumore tutto il tempo e quelli del piano di sopra con il passo da elefante. Secondo il sondaggio quando gli italiani vanno a vivere in affitto in una casa già arredata non vorrebbero proprio trovare quadri con soggetti sacri sulle pareti (47% dei casi). Oltre quattro italiani su dieci (42,1%) si definiscono rissosi, pronti a infiammare la discussione alla minima scintilla; i pacifisti, quelli convinti di poter sempre trovare un accordo con i vicini, sono il 26,3%; un 15,8% degli intervistati hanno dichiarato che si annoiano decisamente durante le riunioni condominiali, mentre una percentuale analoga le ritiene talmente inutili da non prendervi nemmeno parte (15,8%).

Inoltre, SoloAffitti ha condotto una ricerca sulla sua rete di affiliati negli ultimi sei mesi, dalla quale è emerso che sempre più proprietari abbassano il canone di locazione prima della scadenza del contratto per spingere gli inquilini a rinnovare o decidono di ridurre i canoni per trovare nuovi affittuari. Gli sconti vanno dai 30 ai 70 euro mensili, che possono arrivare anche a 100 euro nelle grandi città. Infatti, il fenomeno è molto sviluppato nelle città metropolitane, quasi 1 agente su 3 ha rilevato oltre 10 casi di riduzione del canone di affitto prima della scadenza. Il trend è accentuato anche nel Centro Italia, dove quasi 4 affiliati su 10 segnalano numerose riduzioni del canone, mentre è meno accentuato nel Nord-Est (15% di casi di riduzione) nel Sud e nelle Isole (19%).

Per quanto concerne i nuovi contratti di locazione, l'88% degli agenti ha registrato sconti fino a 70 euro, le riduzioni sono più frequenti al Sud, nelle Isole (81%), e nel Nord-Est (76%). In alcune zone d'Italia i ritocchi al prezzo d'affitto sono anche più consistenti: nel Centro, il 23% degli agenti rileva tagli del canone anche tra 70 e 100 euro. Casi di sconti medi inferiori a 30 euro si sono verificati soprattutto nelle zone dove i canoni di locazione sono già particolarmente bassi. Nei grossi centri come Roma, invece, ci sono state riduzioni piuttosto elevate, tra i 70 e i 100 euro, a testimonianza di prezzi d'affitto evidentemente troppo elevati rispetto alla capacità

Sempre più proprietari abbassano il canone di locazione prima della scadenza del contratto per spingere gli inquilini a rinnovare o decidono di ridurre i canoni per trovare nuovi affittuari



di spesa dei locatori. Pochissimi, in generale, gli episodi di sconti superiori a 100 euro al mese registrati dai nostri affiliati.

Partita in sordina, la cedolare secca sta conquistando sempre più proprietari, il 64% dei locatori preferisce questo tipo di tassazione a fronte di solo il 36% che utilizza la tassazione Irpef. Si è registrato un vero e proprio boom d'impiego della nuova tassa al Sud e nelle Isole (73% dei casi) e nel Centro (70%): nelle città metropolitane è il 66% dei casi, in quelle medie e piccole il 64%; ci sono stati picchi di preferenza per la cedolare secca a Roma e Firenze (rispettivamente con l'85% e l'83% delle preferenze), a Bologna invece, dove il canone concordato rende ancora sufficientemente conveniente il regime Irpef, la cedolare viene scelta da meno proprietari, poco più di 4 su 10.

4. I Mutui

Banca d'Italia

In prospettiva la debolezza della domanda di credito dovrebbe attenuarsi nel trimestre in corso

I tassi d'interesse sui finanziamenti erogati a febbraio alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono stati pari al 3,94%, in lieve rialzo rispetto al 3,92% registrato a gennaio. Lo rende noto la Banca d'Italia, aggiungendo che quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo sono aumentati al 9,78% (9,59% a gennaio). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono diminuiti all'1,15% (1,17% a gennaio).

Inoltre, si è leggermente attenuato l'irrigidimento delle condizioni di offerta dei prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, che continua a risentire delle sfavorevoli prospettive del mercato immobiliare.

La domanda di prestiti sarebbe rimasta molto debole sia per la componente connessa con il finanziamento di investimenti in capitale fisso per il credito alle imprese sia per la bassa fiducia dei consumatori per quello alle famiglie. In prospettiva la debolezza della domanda di credito dovrebbe attenuarsi nel trimestre in corso.

Istat

Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni: nove mesi di continua discesa

Mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni: nove mesi di continua discesa: nel III trimestre del 2012 mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare accesi nelle due ripartizioni del Nord (Nord-Ovest 19.789 e Nord-Est 15.195) coprono più della metà delle convenzioni effettuate nel periodo di riferimento, mentre si riconfermano residuali le convenzioni rogate al Sud (7.894) e nelle Isole (3.890). In linea con i primi sei mesi dell'anno, il periodo luglio-settembre presenta una variazione tendenziale negativa del 37,8%, con valori sensibilmente sopra la media per le Isole (-43,9%) e il Sud (-42%).

Seguendo lo stesso andamento dei primi due trimestri del 2012, anche nel III trimestre è nei centri minori che si registra il maggior numero di convenzioni per mutui, finanziamenti e obbligazioni (59,3%). Ciononostante, la variazione tendenziale negativa (-38,5%) è stata più accentuata di quella riscontrata nelle città metropolitane (-36,8%).

Le concessioni di ipoteche immobiliari a garanzia di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalle banche chiudono i primi nove mesi del 2012 con una variazione tendenziale negativa del 39,5%, più accentuata a livello ripartizionale nelle Isole (-50,6%) e al Sud (-42,8%).

Delle 193.101 convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare rogate nei primi tre trimestri del 2012, il 33,9% si colloca nel Nord-Ovest, il 24,6% nel Nord-Est e solo il 6,9% nelle Isole.

Abi

Secondo l'Abi a marzo 2013 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela. La dinamica dei finanziamenti a famiglie e imprese si conferma in lieve flessione, di intensità minore rispetto al mese precedente: la variazione annua è pari a -2,3%, a marzo 2013, dal -2,6% di febbraio 2013.



Prima dell'inizio della crisi finanziaria lo spread superava i 300 punti

L'andamento è in linea con l'evoluzione delle principali grandezze macroeconomiche (Pil e Investimenti). A seguito della crisi in atto, la rischiosità dei prestiti rimane elevata (le sofferenze nette hanno toccato a febbraio 2013 quota 61,7 mld, le lorde 127,7 mld); il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari a 3,2% a febbraio (3,4% a gennaio 2013; 2,6% a febbraio 2012). A marzo 2013 i tassi di interesse sui prestiti sono in lieve flessione e sempre su livelli bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,74% (3 centesimi al di sotto del mese precedente e -40 punti base rispetto a marzo 2012). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,40% (dal 3,48%), mentre il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni al 3,66% (dal 3,76% del mese precedente). Lo spread fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie è risultato a marzo 2013 pari a 171 punti base, 2 punti base inferiori a quanto registrato a febbraio 2013 e 32 punti base al di sotto del valore di marzo 2012. Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti.

Crif

Relativamente alla domanda di mutui per fascia di durata è la classe compresa tra i 25 e i 30 anni quella maggiormente richiesta dalle famiglie italiane

In base ai dati resi noti da Crif nel mese di marzo la domanda di credito da parte delle famiglie appare ancora fortemente condizionata dalle incertezze derivanti da un quadro congiunturale debole, con il persistere di segnali negativi sul fronte dell'occupazione, soprattutto di quella giovanile, della fiducia e dei consumi, in particolare quelli di beni durevoli o di importo più rilevante. Di conseguenza, la domanda di credito conferma una marcata prudenza da parte delle famiglie, che si riflette anche su rate più contenute e importi medi più ridotti rispetto al passato. Per quanto riguarda il numero di domande di mutui (relative a istruttorie formalmente presentate agli Istituti di credito, non semplici richieste di informazioni online), a marzo 2013 la contrazione rispetto al corrispondente mese del 2012 è stata pari a -9%, flessione che però non deve trarre in inganno in quanto va ad aggiungersi ad un decremento prossimo al -50% registrato nel corrispondente mese del 2012. Anche aggregando l'andamento delle richieste nel I trimestre dell'anno in corso la dinamica che si registra è sostanzialmente analoga. Peraltro, la propensione a richiedere nuovi mutui da parte degli italiani è stata sicuramente influenzata anche dal fatto che sostituzioni e surroghe hanno di fatto cessato di essere significativamente praticate, mentre negli anni scorsi avevano sostenuto il mercato dando la possibilità alle famiglie di rivedere e rinegoziare i piani di investimento e le condizioni del proprio prestito. 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 marzo ha fatto registrare un ulteriore calo, attestandosi a 127.621 euro contro una media di 132.057 euro rilevata nel 2012. Inoltre, analizzando la distribuzione delle richieste di mutuo in funzione dell'importo si conferma ulteriormente lo spostamento verso le fasce più basse: nel I trimestre dell'anno, infatti, la classe in cui si sono maggiormente 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.

Crif e MutuiSupermarket.it

Il bollettino trimestrale firmato Crif e MutuiSupermarket.it che sintetizza informazioni di andamento con riferimento al I trimestre 2013 mette in evidenza che continua l'attenuazione della contrazione del numero di domande di mutui residenziali da parte delle famiglie italiane, con un complessivo -11% nel I trimestre 2013 rispetto al corrispondente periodo del 2012, quando il crollo era già evidente (-42% nei dodici mesi del 2012 rispetto al 2011). Sul fronte della tipologia di tasso, si conferma il trend



**Si conferma
il trend di crescita
per le richieste
di mutui
a tasso fisso
trainati da IRS
che si
mantengono
a livelli prossimi
ai minimi storici**

di crescita per le richieste di mutui a tasso fisso, che passano da una quota di mercato del 10% nel I trimestre 2012 al 16% del I trimestre 2013, trainati da IRS che si mantengono a livelli prossimi ai minimi storici. Diminuisce in maniera significativa anche l'importo medio richiesto, che si attesta nel I trimestre 2013 attorno ai 127.000 euro (da confrontarsi con un importo medio nel I trimestre 2011 pari a 137.000 euro). Per quanto riguarda le durate, la classe di durata 30 anni e oltre passa a spiegare il 40% del totale delle preferenze nel I trimestre 2013 rispetto al 47% del IV trimestre 2012, a fronte di una progressiva riduzione dell'offerta per durate estese. Inserita per la prima volta nella Bussola Mutui, l'analisi della domanda di mutui immobiliari da parte di cittadini non italiani spiega nel 2012 il 7% del totale, in flessione rispetto agli anni precedenti; il maggior numero di richieste è riferito a cittadini rumeni (18% del totale), seguiti da quelli albanesi (quota del 12%), e a distanza da altre nazionalità a partire dagli svizzeri (quota del 6%). La distribuzione della domanda trova rispondenza solo parziale nella numerosità delle diverse comunità residenti in Italia: per esempio i cittadini tedeschi e svizzeri (rispettivamente al 24° e 44° posto nel ranking per presenze), mostrano una propensione a richiedere mutui decisamente sopra la media, collocandosi al 3° e 4° posto della classifica.

La perdurante incertezza a livello economico personale produce visibili effetti sul profilo dei nuovi richiedenti mutuo: continua l'incremento del peso della domanda da parte degli over 55, che passano a spiegare dal 12% della domanda nel IV trimestre 2011 al 19% nel trimestre appena trascorso, mentre parallelamente si riduce il peso della domanda da parte dei richiedenti con età compresa tra 36 e 45 anni, dal 38% del IV trimestre 2011 al 33% del I trimestre 2013. Si registra anche un allargamento del cluster di richiedenti che presenta redditi superiori ai 1.500 euro netti mensili (e inferiori ai 2.000 euro), che passa dal 24% del I trimestre 2012 al 30% del I trimestre 2013; sullo stesso periodo si riduce il peso dei richiedenti con redditi fra i 1.000 e 1.500 euro netti al mese, dal 42% al 32% del totale richieste.

Nell'anno 2012 i nuovi flussi di mutui erogati si sono ridotti del 42% rispetto al 2011, evidenziando una dinamica negativa sostanzialmente in linea con l'andamento della domanda; questo trend trova conferma anche nelle prime elaborazioni riferite all'inizio del 2013. Nel IV trimestre 2012 si rileva anche una sostanziale stabilità dell'ISC (Indice sintetico di costo) medio di erogazione, sia per mutui a tasso variabile che per quelli a tasso fisso, grazie a Euribor e IRS che continuano a posizionarsi a livelli prossimi ai minimi storici e spread per le migliori offerte stabili attorno al 3%. Al contempo, si segnala sul I trimestre 2013 una leggera ripresa di competitività dell'offerta a tasso fisso (-20 punti base), i cui migliori spread si allineano ai migliori spread disponibili per prodotti a tasso variabile (2,80%). Infine, anche nel IV trimestre 2012 il Loan To Value (ovvero il rapporto tra l'importo medio del mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia), si conferma al 63%, in lieve riduzione rispetto al 65% del IV trimestre 2011.

Mutui.it e Facile.it

**Tra ottobre 2012
e marzo 2013
appena più
del 5%
delle domande
presentate
si concretizzerà
in un mutuo casa**

Avere un mutuo è impresa ardua, ma non per tutte le categorie professionali la situazione è contraddistinta dalle stesse difficoltà. Mutui.it, in collaborazione con Facile.it, ha analizzato richieste di finanziamento e mutui erogati nel periodo compreso tra ottobre 2012 e marzo 2013, evidenziando come appena più del 5% delle domande presentate si concretizzerà in un mutuo casa.

Questo il dato generico, che varia scendendo nel dettaglio delle professioni di chi effettua la richiesta. I più avvantaggiati sono, in assoluto, i cittadini assunti come quadri o funzionari: tra di loro la percentuale sale oltre il 14%; li seguono, poi, gli insegnanti, che vantano un 10,7% di richieste accolte. Sopra la media anche i medici (con il 7,6%), i pensionati (7%) e i dirigenti (6,6%). In perfetta media nazionale, invece, le categorie che raccolgono il maggior numero di preventivi: impiegati e liberi professionisti, lo zoccolo duro della classe media italiana, si attestano attorno il 5%. Drasticamente sotto la media, con percentuali minime, gli operai e gli appartenenti alle forze armate, rispettivamente con il 3,5% e il 4,4%.



Gli importi più elevati vengono erogati innanzitutto ai dirigenti (con 140.000 euro), seguiti dai liberi professionisti (131.000 euro) e, di nuovo, gli insegnanti (129.000 euro). Operai e pensionati si trovano, di contro, in fondo alla classifica: i primi per limiti di età, i secondi per disponibilità economica e stipendi medi, si accontentano di cifre minime (rispettivamente 108.000 e 100.000 euro).

Per quanto riguarda il Loan to Value, vale a dire la percentuale finanziata attraverso il mutuo sul valore totale dell'immobile, le categorie che hanno più difficoltà ad ottenere il finanziamento sono anche quelle che hanno bisogno di una percentuale maggiore. I membri delle Forze Armate chiedono e ottengono, mediamente, il 63% del valore della casa acquistata; li seguono, a stretto giro, gli operai, con il 61%, e gli impiegati (58%). Fanalino di coda nelle percentuali richieste ed ottenute – perché categorie professionali che dispongono di maggiore liquidità – sono i medici (33%), i pensionati (34%) e i dirigenti (38%).

Sull'età media emergono poche sorprese: i pensionati sono i più anziani al momento della richiesta del finanziamento (ma tra di loro la durata del mutuo è pari a soli 16 anni), mediamente hanno 58 anni; i più giovani, di contro, sono gli operai e gli appartenenti alle Forze Armate, con 36 anni. Gli operai, poi, sono la categoria professionale contraddistinta dalla durata media più alta in assoluto: per loro occorreranno ben 28 anni per rimborsare completamente l'acquisto della casa.

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