

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## In questo numero

### 1 Introduzione

### 2 Le compravendite

- Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
- Istat
- Agenzia delle Entrate e Abi
- Agenzia delle Entrate e Assilea
- Idealista.it
- Casa.it

### 3 Le locazioni

- SoloAffitti
- Confedilizia

### 4 I mutui

- Banca d'Italia
- Abi
- Agenzia delle Entrate e Abi
- Crif

### 5 La produzione nelle costruzioni

- Istat

## 1. Introduzione

Le aspettative sull'andamento dei prezzi nel breve termine restano orientate al ribasso, anche se la quota di operatori che ne anticipa una flessione congiunturale è lievemente scesa. Invece, il terziario ha registrato una perdita delle transazioni del 26,1% rispetto al 2011, il commerciale del 24,5% e il settore produttivo del 19,7%. Il dato è in linea con quello relativo al settore residenziale che, nel 2012, ha registrato un -26% di compravendite rispetto al 2011.

Il termometro della crisi immobiliare è ancora più evidente se paragonato con i prezzi massimi del 2007, poiché il mercato delle grandi città ha ceduto circa il 20% del valore. Tra le Province dove si è registrato il numero maggiore di annunci che indicano una diminuzione del prezzo di listino spicca Roma, dove la frequenza di sconti sullo stock d'immobili disponibili sul mercato è del 6,9%, a evidenziare la rigidità della domanda nel mercato capitolino.

Invece, la locazione si sta spegnendo sotto il peso di una tassazione che le ha tolto ogni redditività ma, nonostante questo, i contratti di locazione sono in incessante aumento considerato l'ultimo triennio, al punto che - rispetto al 2010 - le locazioni sono cresciute del 7% nel 2011 e del 15% nel 2012. La cedolare secca, malgrado tutto, trascina le locazioni.

La dinamica dei finanziamenti a famiglie e imprese si conferma in lieve flessione: la variazione annua è pari a -3,1% a maggio 2013, lo stesso valore di aprile 2013. L'andamento è in linea con l'evoluzione delle principali grandezze macroeconomiche (Pil e Investimenti).

Il rallentamento della dinamica dei prestiti è generalizzato in tutti i principali Paesi europei, con l'eccezione della Francia. Sempre a maggio 2013, i tassi di interesse sui prestiti sono in ulteriore flessione e sempre su livelli bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,75%; il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è al 3,67%. Inoltre, rispetto al 2006, le convenzioni notarili per i mutui con costituzione di ipoteca immobiliare sono diminuite del 54,7% e sono state in particolare le Isole (-46,9%) e il Sud (-40,5%) a registrare una maggiore contrazione dei finanziamenti.

Evidentemente, la dinamica negativa che stiamo registrando è strettamente riconducibile alla estrema fragilità del quadro congiunturale complessivo, con le compravendite che nel corso dell'ultimo anno si sono di fatto riposizionate su volumi nemmeno lontanamente paragonabili a quelli registrati negli anni di picco, tra il 2004 e il 2008.



## 2. Le Compravendite

*Banca d'Italia,  
Tecnoborsa e  
Agenzia delle Entrate*

**La quota di  
agenzie che nel  
trimestre invernale  
hanno venduto  
almeno  
un immobile è  
rimasta invariata**

La quota di agenti immobiliari che hanno segnalato una diminuzione dei prezzi di vendita nel I trimestre del 2013 rispetto al periodo precedente è ulteriormente cresciuta, all'83,1% dal 79,3% nell'Indagine di gennaio. L'intensificarsi delle valutazioni al ribasso è stato particolarmente accentuato nel Nord. L'incidenza di coloro che hanno indicato un aumento delle quotazioni si conferma trascurabile (0,5%). La quota di agenzie che nel trimestre invernale hanno venduto almeno un immobile è rimasta invariata, al 64,4%; alla flessione nelle regioni del Nord Ovest, del Sud e delle Isole si è contrapposto un aumento registrato in quelle del Centro e del Nord Est. Nel I trimestre del 2013 il saldo tra risposte di aumento e diminuzione delle giacenze degli incarichi a vendere è calato di un punto percentuale rispetto alla precedente rilevazione, a 36,7 punti percentuali; la riduzione si è concentrata al Sud e nelle Isole. Anche il saldo tra le risposte di aumento e diminuzione delle acquisizioni di nuovi incarichi è lievemente sceso, a 25,7 punti percentuali da 26,5 nel Sondaggio precedente. In merito alle ragioni di ritiro o mancato rinnovo degli incarichi a vendere è diminuita nuovamente, per il quarto trimestre consecutivo, la percentuale di operatori che riportano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti (51,1%, contro 55,4% nell'inchiesta precedente e 63,8% in quella di aprile 2012). Restano tra i motivi prevalenti anche l'assenza di proposte a causa di prezzi percepiti come troppo elevati e offerte ritenute troppo basse dal venditore (segnalati rispettivamente dal 63,5% e dal 50,2% degli agenti). Nel I trimestre del 2013 il margine di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è lievemente sceso al 15,6% (dal 16% nel IV trimestre del 2012), interrompendo una fase di graduale rialzo. Restano stabili i tempi che intercorrono in media tra il conferimento dell'incarico e quello della vendita effettiva dell'immobile, pari a 8,6 mesi. Nel I trimestre del 2013 la quota di acquisti di abitazioni effettuati con accensione di un mutuo ipotecario si è stabilizzata sui livelli dell'ultimo trimestre del 2012 (al 56,1%): la flessione segnata nel Nord Est, al Sud e nelle Isole è stata controbilanciata da una tendenza opposta nelle altre aree geografiche. Rispetto all'inchiesta di aprile 2012, la percentuale di acquisti finanziati con accensione del mutuo ha registrato una diminuzione di 4,3 punti percentuali. Il rapporto tra l'ammontare del prestito sottoscritto e il valore dell'immobile è calato per il terzo trimestre consecutivo, al 56,1% (dal 57,8% nel Sondaggio precedente, segnando un nuovo minimo dall'avvio dell'Indagine nel IV trimestre 2008. La flessione, rispetto al trimestre autunnale del 2012, è stata particolarmente marcata nel Nord Est (5,6 punti percentuali) e al Sud e nelle Isole (7,3 punti); il rapporto è rimasto pressoché stabile nel Nord Ovest ed è aumentato al Centro. In aprile il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle tendenze a breve termine del mercato di riferimento, sebbene ancora ampiamente negativo, ha mostrato un notevole miglioramento rispetto alla rilevazione di gennaio, collocandosi a -31,5 punti percentuali contro -42,8 in connessione con la forte riduzione dell'incidenza dei giudizi negativi (di poco più di 10 punti percentuali, al 39,2%). È tornato a diminuire il saldo relativo alle attese sui nuovi incarichi a vendere, ora a 13 punti percentuali, da 20,2 nella precedente rilevazione, principalmente per effetto della diminuzione (per 8 punti percentuali) della quota di agenzie che prefigurano un aumento del flusso degli incarichi. Le aspettative sull'andamento dei prezzi nel breve termine restano orientate al ribasso, anche se la quota di operatori che ne anticipa una flessione congiunturale è lievemente scesa al 70,7% (da 72,2%) e quella che segnala stazionarietà è salita al 28,8% (dal 27% della precedente rilevazione). Le attese circa gli andamenti a breve termine del mercato nazionale, pur rimanendo ampiamente orientate al pessimismo, hanno segnato un parziale recupero: il saldo percentuale tra indicazioni



di miglioramento e di peggioramento si è portato a -48,4 punti percentuali da -57,4 nella precedente indagine, riflettendo sia la riduzione della percentuale delle risposte negative sia l'aumento della quota di quelle positive. Sugli orizzonti più distanti (prossimi due anni), il saldo tra attese di miglioramento e peggioramento resta lievemente positivo (2,3 punti percentuali), pur se in diminuzione rispetto alla rilevazione di gennaio (6,8 punti). Il deterioramento delle attese ha interessato tutte le aree geografiche ad eccezione del Centro; solo nel Nord Est il saldo dei giudizi continua a collocarsi su livelli negativi (-7,8 punti percentuali). Tra gli agenti che hanno locato almeno un immobile nel trimestre (79,8% del totale), due terzi hanno indicato un calo congiunturale dei canoni di locazione nel I trimestre del 2013 (contro il 58,6% nella rilevazione di gennaio); resta molto bassa la percentuale di coloro che ne hanno riportato un aumento (2,7%). Il 57% degli operatori si attende canoni di affitto stabili nel trimestre primaverile rispetto al periodo precedente, il 41,1% ne prefigura una nuova riduzione (era il 35,4% a gennaio).

### *Istat*

In base a quanto reso noto dall'Istat nel IV trimestre 2012 sono state 174.599 le convenzioni notarili per trasferimenti di proprietà di unità immobiliari (-25,7% rispetto allo stesso periodo del 2011). Sia le convenzioni notarili relative ai passaggi di proprietà di immobili ad uso abitazione e accessori sia quelle che riguardano le unità immobiliari ad uso economico registrano variazioni tendenziali negative (rispettivamente -26,4% e -16,6%). Il 92,2% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili per abitazione (161.007), il 6,9% unità immobiliari ad uso economico (12.073) e lo 0,9% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (1.519). Le convenzioni per trasferimenti di proprietà immobiliari registrano flessioni tendenziali in tutte le ripartizioni geografiche con picchi sopra la media nel Centro (-27,5%) per le unità ad uso abitazione e accessori e nelle Isole (-34,5%) per le unità immobiliari ad uso economico. Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulate con banche o soggetti diversi dalle banche (69.369) confermano una variazione tendenziale negativa (-30,6%), in linea con i primi tre trimestri, chiudendo l'anno con una netta flessione sul 2011 del 37,4%. L'anno 2012 si è chiuso con un numero complessivo di convenzioni per trasferimenti di proprietà immobiliare pari a 632.117, in caduta del 22,6% rispetto alle convenzioni rogate nel 2011 e del 43,2% rispetto al 2006 (considerato l'anno spartiacque per la tenuta complessiva del mercato immobiliare rilevata dalle statistiche di fonte notarile). Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori (587.330) sono diminuite del 22,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e quelle di unità immobiliari ad uso economico (39.654) del 19,7%. Nel complesso, il 2012 ha registrato una flessione tendenziale in tutte le ripartizioni geografiche; le Isole, in particolare, mostrano sia per il settore dell'abitativo e accessori (-24,5%), che per quello economico (-30,6%), i decrementi più consistenti. Rispetto al 2006, le convenzioni notarili per i mutui con costituzione di ipoteca immobiliare sono diminuite del 54,7% e sono state in particolare le Isole (-46,9%) e il Sud (-40,5%) a registrare una maggiore contrazione dei finanziamenti.

**L'anno 2012  
si è chiuso  
con un numero  
complessivo  
di convenzioni  
per trasferimenti  
di proprietà  
immobiliare  
pari a 632.117,  
in caduta  
del 22,6% rispetto  
alle convenzioni  
rogate nel 2011  
e del 43,2%  
rispetto al 2006**

### *Agenzia delle Entrate Abi*

Secondo quanto rilevato dall'Agenzia delle Entrate e dall'Abi nel corso dell'anno passato, per il mercato delle abitazioni si sono registrati, in ordine: una forte riduzione nei volumi di compravendita delle abitazioni, 448.364 NTN (numero delle transazioni normalizzato), -25,7% rispetto al 2011, con un calo inferiore per i capoluoghi, -24,8%,



**Il valore di scambio stimato delle abitazioni è pari a circa 19,5 mld di euro con una perdita di 5,7 mld di euro, -22,5%, rispetto al 2011**

*Agenzia delle Entrate  
Assilea*

**Sono 46.925 le unità immobiliari a destinazione terziaria, commerciale e produttiva scambiate lo scorso anno con un calo del 24% rispetto all'anno precedente**

*Idealista.it*

**A maggio si sono moltiplicati gli sconti operati dai proprietari che hanno un immobile in vendita sul portale, +37% rispetto a inizio anno**

maggiore nei comuni non capoluogo, -26,1%; una vendita di abitazioni per un totale di circa 46,4 milioni di metri quadrati, -25,4% rispetto al 2011, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a circa 104 mq; una forte diminuzione del valore di scambio complessivo, stimato in circa 75,4 miliardi di euro, quasi 27 miliardi di euro in meno del 2011; una perdita complessiva delle compravendite del 22,4% rispetto al 2011, nelle otto principali città italiane: Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna e Firenze. In pratica, per le grandi città il valore di scambio stimato delle abitazioni è pari a circa 19,5 miliardi di euro, con una perdita di 5,7 miliardi di euro, -22,5%, rispetto al 2011.

Anche per il mercato immobiliare non residenziale il 2012 si è concluso con segno negativo, in base ai dati pubblicati dall'Agencia delle Entrate in collaborazione con Assilea. Sono 46.925 le unità immobiliari a destinazione terziaria, commerciale e produttiva scambiate lo scorso anno, con un calo del 24% rispetto all'anno precedente. In particolare, il terziario ha registrato una perdita delle transazioni del 26,1% rispetto al 2011, il commerciale del 24,5% e il settore produttivo del 19,7%. Il dato è in linea con quello relativo al settore residenziale che, nel 2012, ha registrato un -26% di compravendite rispetto al 2011. Nel 2012, in tutte le aree territoriali, per uffici e negozi si è verificata una flessione delle compravendite di oltre il 20%. I capannoni mostrano, invece, cali meno significativi, soprattutto nelle Isole (-1,7%). In discesa, nel 2012, anche le quotazioni medie, che risultano in calo sia per i negozi (-2,1%), sia per gli uffici (-1,6%), sia per i capannoni (-0,9%). Nel 2012 la stima del valore di scambio per le tipologie uffici, negozi e capannoni ammonta complessivamente a circa 14,5 miliardi di euro, circa 4,4 miliardi di euro in meno rispetto al 2011 (quando si attestava su 18,9 miliardi di euro). Rispetto al 2008, anno di riferimento della prima stima, il calo del fatturato del non residenziale supera il 40%, con oltre 10 miliardi di euro di valore in meno (25,4 miliardi di euro stimati nel 2008). Il settore del leasing immobiliare ha conosciuto nell'ultimo quinquennio una contrazione ancora più pesante rispetto alla flessione del numero delle compravendite non residenziali. Contrariamente a quanto sta avvenendo nel settore strumentale (+2,6%), nel I quadrimestre 2013 il numero dei contratti di leasing immobiliare (costruito e da costruire), continua a decrementare del 17,7%. Tenuto conto che il leasing rappresenta lo strumento 'principe' del finanziamento manifatturiero e - in particolare - per le piccole e medie imprese (il 75,4% del portafoglio leasing è rappresentato da Pmi), il sistema delle società di leasing intende presentare al Governo - di concerto con Confindustria - alcune proposte semplici e concrete per far ripartire, attraverso questo strumento, l'economia produttiva del nostro Paese.

Secondo le rilevazioni di Idealista.it a maggio si sono moltiplicati gli sconti operati dai proprietari che hanno un immobile in vendita sul portale, +37% rispetto a inizio anno; lo stock d'inventario aumenta, nuovi immobili con sconto si cumulano ai vecchi e fanno esplodere l'offerta con ribassi in salita al 4,5% rispetto a un totale di 288.505 immobili. Per la prima volta dal 2008 - da quando Idealista rileva questo indice - lo sconto medio in valore assoluto supera i 23 mila euro, mentre si mantiene stabile sotto l'8% la percentuale di sconto. I proprietari, con il perdurare della recessione, iniziano ad avere necessità di vendere e si mostrano più elastici per assicurarsi i clienti migliori, quelli solvibili, dal momento che le case non si comprano per i prezzi elevati e le difficoltà di accedere ai mutui. Gli sconti più generosi si registrano nei grandi centri del Sud: Bari (10,9%) precede Napoli e Palermo, entrambe con un ribasso medio pari al 10%. Sotto la media nazionale si collocano, invece, Firenze (7,4%), Roma (6,7%), Bologna e Milano che chiudono la fila appaiate al 6,6%. In 16 Province si registrano ribassi a due cifre: guida il gruppo Grosseto (14,4%), seguita da Rieti (13,8%) e Siena (12,9%). All'opposto, Novara è l'area con la percentuale di sconto meno marcata, appena il 3%. Tra le Province dove si è registrato il numero



maggiore di annunci che indicano una diminuzione del prezzo di listino spicca Roma, dove la frequenza di sconti sullo stock d'immobili disponibili sul mercato è del 6,9%, a evidenziare la rigidità della domanda nel mercato capitolino. Roma precede Verona (5,8%) e Bergamo (5,7%), tra le città dove il repricing è più diffuso.

### Casa.it

**L'indicatore per valutare l'andamento dei valori delle abitazioni sul mercato italiano KMP (Key Market Price) è di circa 2.180 euro al mq, un valore che, dopo la discesa di settembre, è rimasto sempre stabile da ottobre 2012 e che conferma la difficoltà ancora attuale nel far coincidere le aspettative fra domanda e offerta**

Da un'analisi effettuata da Casa.it emerge che, dopo qualche piccolo segnale positivo, fra gennaio e febbraio, il mercato immobiliare residenziale italiano rimane ancora in territorio negativo, sia come andamento dei prezzi sia come andamento della domanda di chi cerca casa da acquistare. Alla fine di aprile, i prezzi di vendita, in media, hanno fatto segnare un nuovo calo dell'1,3%. Le variazioni più negative (-1,8% in media), si sono registrate al Nord, mentre nel Centro e nel Sud Italia i valori sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto a fine 2012. Il calo medio in Italia dei prezzi negli ultimi cinque anni è stato del 23,3%. Nelle grandi città, Palermo a fine trimestre segna il calo maggiore (4,8%). Il termometro della crisi immobiliare è ancora più evidente se paragonato con i prezzi massimi del 2007, il mercato delle grandi città ha ceduto circa il 20% del valore. Al primo posto, in negativo, Bologna che rispetto a marzo 2007 ha perso il 24,3% del valore al metro quadro; Roma e Bari le città che hanno perso meno. Nel Nord Italia, il prezzo medio di mercato, richiesto dall'offerta, resta vicino ai 2.400 euro al metro quadro. Il gap fra i prezzi medi richiesti e i prezzi medi dell'offerta resta sopra i 18 punti percentuali (18,7%). Da febbraio la forbice fra i due valori si è leggermente ristretta. L'indicatore per valutare l'andamento dei valori delle abitazioni sul mercato italiano KMP (Key Market Price) di Casa.it è di circa 2.180 euro al mq, un valore che, dopo la discesa di settembre, è rimasto sempre stabile da ottobre 2012 e che conferma la difficoltà ancora attuale nel far coincidere le aspettative fra domanda e offerta. Nel Centro Italia, il prezzo medio di mercato, richiesto dall'offerta, è sempre sopra i 3.000 euro al metro quadro (un valore che comunque risente del 'peso' di Firenze e Roma). Lo spread fra i prezzi medi richiesti e i prezzi medi dell'offerta resta del 19%, come da fine 2012.

Il KMP del trimestre è di circa 2.750 euro al mq; rispetto a novembre scorso l'indicatore del prezzo 'ideale' si è abbassato (-5,4%), solo grazie alla maggiore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, a fronte di prezzi di offerta ancora poco inclini alla discesa. Nel Sud Italia, il prezzo medio di mercato richiesto dall'offerta è di circa 1.800 euro al metro quadro, il valore medio più basso fra le tre macro aree. Lo spread fra i prezzi medi richiesti e i prezzi medi dell'offerta è del 17,8%. Il KMP del trimestre è di circa 1.650 euro al mq, vale a dire 9,7 punti percentuali al di sopra della cifra che oggi la domanda propone. Sul fronte di domanda e offerta, grazie alle centinaia di migliaia di annunci e richieste registrate mensilmente, è stata condotta un'analisi dettagliata su quanto sono variati i due indicatori di mercato rispetto a fine 2012. L'offerta di immobili in vendita è cresciuta del 4,5% a livello nazionale e l'incremento maggiore dell'offerta è stato registrato nel Sud Italia dove lo stock di immobili disponibili è aumentato del 5,1%. La domanda nazionale è invece calata solo dello 0,8%, con un andamento maggiormente negativo nelle regioni del Nord Italia (-1,5%), stabile al Centro e in calo lievissimo al Sud. Se nella media generale la domanda è ancora in calo, lo stesso indicatore calcolato a seconda delle tipologie più cercate fa registrare nel trimestre qualche interessante segnale di ripresa rispetto a fine 2012. In particolare, nel Centro cresce la domanda di bilocali (+2,6%) e trilocali (+1,7%); nel Sud Italia, come da tradizione, tiene bene la domanda di appartamenti con almeno 5 locali (+1,5%), nel Nord lievissima variazione positiva solo per i monolocali (+0,5%).

### 3. Le locazioni

#### *SoloAffitti*

**Si possono spuntare buoni prezzi a Taormina (Me) con riduzioni medie del 24% in bassa stagione e del 29% in alta**

Nell'estate 2013, ormai alle porte, costerà meno affittare una casa vacanze, in media il 9% in alta stagione e il 5% in bassa, facendo diventare più abbordabili anche le località più esclusive e fino a qualche anno fa inavvicinabili, secondo SoloAffitti. Per esempio, in Sardegna a Olbia e San Teodoro (OT), si possono spuntare, sia in alta che in bassa stagione, prezzi inferiori del 10% rispetto all'anno precedente; nella prima città la forchetta dei canoni oscillerà tra i 263 e i 400 euro, nella seconda fra i 388 e gli 838 euro. Più contenuta la riduzione dei prezzi delle case vacanze ad Alghero (SS): -5% in bassa stagione (dai 463 euro del 2012 ai 438 di quest'anno) e -4% in alta (dai 625 euro ai 600 euro). Chi sceglierà di andare in vacanza a Lignano Sabbiadoro (UD) pagherà mediamente 288 euro settimanali in bassa stagione (-14% sul 2012) e 525 in alta (-8%). Situazione particolare quella che Soloaffittivacanze.it segnala a Sanremo (IM), dove in bassa stagione si registra un aumento dei canoni settimanali del 38%, dai 200 euro del 2012 ai 275 di quest'anno, mentre in alta stagione si segnala un calo del 17%, dai 420 euro medi del 2012 ai 350 del 2013. E ancora, si possono spuntare buoni prezzi a Taormina (Me) con riduzioni medie del 24% in bassa stagione e del 29% in alta. Complessivamente, il prezzi medi settimanali oscilleranno nel 2013 fra i 313 euro e i 613 euro settimanali; il periodo più gettonato per andare in vacanza in estate è la seconda settimana di agosto, seguita a pari merito dalla quarta di giugno, dalla terza e quarta di luglio e dalla terza di agosto. Le località più ricercate da chi prenota il proprio soggiorno estivo sono quelle situate in Sicilia, Emilia-Romagna (soprattutto Cervia, Cesenatico e Riccione), Sardegna, Puglia (con Gallipoli e tutto il Salento in testa), Marche e Toscana. Chi affitta un appartamento in una determinata località turistica proviene principalmente da un'altra regione italiana (68%) o da uno Stato estero (10%), prevalentemente da Austria, Germania e Russia e solo il 22% dei flussi ha per protagonisti i residenti nella stessa regione. Le richieste più particolari (22% dei casi), fatte dai turisti riguardano la possibilità di ospitare anche il proprio animale domestico; le case vacanze sono generalmente locate per periodi di due settimane ma non è raro che si affittino anche per un mese o, addirittura, per l'intera stagione estiva. Il gruppo di persone che sceglie la soluzione dell'affitto è composto da 4 o più persone ed è rappresentato da famiglie con figli o gruppi di amici.

#### *Confedilizia*

**Nel 2011 - anno nel corso del quale è stata introdotta la cedolare - i contratti di locazione registrati sono stati quasi centomila in più**

La locazione si sta spegnendo sotto il peso di una tassazione che le ha tolto ogni redditività ma, nonostante questo, i contratti di locazione sono in incessante aumento considerato l'ultimo triennio, al punto che - rispetto al 2010 - le locazioni sono cresciute del 7% nel 2011 e del 15% nel 2012. La cedolare secca, insomma, trascina le locazioni. I dati - resi noti dalla Confedilizia - sono contenuti in una nota del Ministero dell'economia e delle finanze con la quale è stata data risposta a una interrogazione parlamentare in materia. Nel 2010 - si rileva dalla nota ministeriale - sono stati registrati 1.252.398 contratti di locazione ad uso abitativo. Nel 2011 - anno nel corso del quale è stata introdotta la cedolare - i contratti di locazione registrati sono stati quasi centomila in più, attestandosi sulla cifra di 1.346.793, e nel 2012 il numero dei contratti di locazione registrati è ulteriormente aumentato, portandosi a 1.445.296 (quasi centomila in più rispetto al 2011 e quasi duecentomila in più rispetto al 2010), con una tendenza all'incremento che si conferma anche nei primi quattro mesi del 2013. Da ultimo, anche la percentuale di contratti registrati con opzione per la cedolare è in aumento, essendo passata dal 21% del 2011 al 32% del 2012 e la sequenza dei dati relativi alle locazioni ordinarie e alle locazioni in cedolare fa pensare che si tratti di contratti emersi; pertanto, si tratta di numeri - sottolinea la



Confedilizia – che fanno giustizia della cattiva stampa che è stata creata intorno alla cedolare secca. I dati utilizzati allo scopo si basano solo sulla differenza fra somme introitate e somme di incasso ipotizzate ma, all'evidenza, erano errate le ipotesi e per la differenza non si è in presenza di minori introiti effettivi ma solo di mancati introiti rispetto a ipotesi che proprio i dati dimostrano sbagliate. Del resto, anche per la tobin tax è stato verificato un incasso inferiore del 30% rispetto a quello ipotizzato (e l'abolizione di questa imposta non la si chiede – come strumentalmente si fa per la cedolare – per i mancati introiti ma, semmai, per altri motivi), a riprova del fatto che le previsioni di gettito sono operazioni difficili da realizzare.

#### 4. I Mutui

##### *Banca d'Italia*

**A marzo risultano meno prestiti bancari ai privati e più sofferenze bancarie**

Dai dati della Banca d'Italia, a marzo risultano meno prestiti bancari ai privati e più sofferenze bancarie. Un calo su base annua dell'1,6% (1,4% a febbraio): nel dettaglio i prestiti alle famiglie sono scesi dello 0,8% sui 12 mesi (-0,7% a febbraio), quelli alle società non finanziarie sono diminuiti del 2,8% (-2,7% a febbraio). Il tasso di crescita su base annua dei depositi del settore privato è rimasto sostenuto, attestandosi al 7% (7,8% a febbraio), mentre il tasso di crescita sui dodici mesi della raccolta obbligazionaria è sceso al -3,3% (-0,8% nel mese precedente). I tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese di marzo alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (prima, quindi, del taglio dei tassi della Bce di inizio aprile) sono diminuiti al 3,90% (3,98% a febbraio), i tassi sulle nuove erogazioni di credito al consumo sono diminuiti al 9,64% (9,78 a febbraio). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono rimasti pressoché invariati (4,36% fino a 1 milione di euro, 2,93% dopo tale soglia), così come quelli passivi sul complesso dei depositi in essere.

##### *Abi*

**A seguito della crisi in atto, la rischiosità dei prestiti rimane elevata (le sofferenze nette hanno toccato ad aprile 2013 quota 66,4 mld, le lorde 133,3 mld)**

A maggio 2013 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.893,5 miliardi di euro, è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.745,1 miliardi di euro. A seguito della crisi in atto, la rischiosità dei prestiti rimane elevata (le sofferenze nette hanno toccato ad aprile 2013 quota 66,4 mld, le lorde 133,3 mld); il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari al 3,5% ad aprile (3,4% a marzo 2013; 2,6% ad aprile 2012). Laddove si consideri il rapporto sofferenze lorde su impieghi, esso risulta pari al 6,8% ad aprile 2013 (5,5% un anno prima), valore che raggiunge il 12,5% per i piccoli operatori economici (10,4% ad aprile 2012), il 10,6% per le imprese (8,1% un anno prima), e il 5,9% per le famiglie consumatrici (5% ad aprile 2012). La dinamica dei finanziamenti a famiglie e imprese si conferma in lieve flessione: la variazione annua è pari a -3,1% a maggio 2013, lo stesso valore di aprile 2013. L'andamento è in linea con l'evoluzione delle principali grandezze macroeconomiche (Pil e Investimenti). Il rallentamento della dinamica dei prestiti è generalizzato in tutti i principali paesi europei, con l'eccezione della Francia. In particolare, laddove si considerino le dinamiche dell'indice di intensità creditizia, cioè del rapporto tra credito e Pil, in modo da tener conto della diversa intonazione del ciclo reale dei diversi paesi dell'Area euro, si rileva che nel I trimestre del 2013 il dato italiano (-0,6%) si colloca non solo al di sopra del dato medio di Area (-1,4%), ma anche al di sopra del dato tedesco (-1,1%) e ovviamente di quello spagnolo (-7,4%). Solo l'esperienza francese presenta connotati migliori (+0,6%). A maggio 2013, i tassi di interesse sui prestiti sono in ulteriore flessione e sempre su livelli bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,75% (3 centesimi al di sotto del mese precedente e -28 punti base rispetto a maggio 2012). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è al 3,67% (dal 3,72% del mese precedente). Lo spread fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane su livelli particolarmente bassi e in diminuzione: a maggio 2013 è risultato pari a 176 punti base, prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti.



Tale valore risulta 3 punti base inferiore a quanto registrato ad aprile 2013 e 19 punti base al di sotto del valore di maggio 2012.

### *Agenzia delle Entrate*

#### *Abi*

**La quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è di poco superiore al 50%**

Nel 2012 rimane in territorio positivo e nell'ultimo semestre inverte il processo di peggioramento dell'ultimo anno e mezzo conseguente alla crisi dei debiti sovrani; ciò sta ad indicare che la famiglia media italiana è in grado, grazie all'ausilio del mutuo bancario, di accedere all'acquisto di una casa media: la quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è, infatti, di poco superiore al 50% come per il I semestre 2010 (13 milioni di famiglie circa, dopo aver toccato il minimo nel 2008 quando la quota di famiglie in grado di acquistare una casa era intorno al 46%). L'andamento del 2012 è la risultante di una sostanziale stabilità del costo del credito a cui si contrappone per la prima volta, un deciso miglioramento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, anche se tale miglioramento avviene in discesa per tutti e due gli indicatori.

#### *Crif*

**Il numero di richieste di mutui a maggio 2013 fa registrare un nuovo calo a due cifre, attestandosi al -12% rispetto al pari mese del 2012. In termini assoluti, il numero di richieste registrato nei primi 5 mesi del 2013 rappresenta il dato peggiore degli ultimi 10 anni**

Il numero di richieste di mutui a maggio 2013 fa registrare un nuovo calo a due cifre, attestandosi al -12% rispetto al pari mese del 2012. Un nuovo segno rosso, dunque, coerente con una tendenza negativa ormai consolidata da più di un biennio. Per altro, la flessione aggregata nei primi cinque mesi dell'anno in corso si sommano a una contrazione del -45% che aveva caratterizzato il corrispondente periodo 2012 sul 2011. In termini assoluti, il numero di richieste registrato nei primi 5 mesi del 2013 rappresenta il dato peggiore degli ultimi 10 anni. L'andamento delle domande di mutuo rappresenta un indicatore fondamentale per tastare il polso, in modo sistematico e tempestivo, alle famiglie e valutare la loro propensione ad acquistare un immobile residenziale. Evidentemente, la dinamica negativa che stiamo registrando è strettamente riconducibile alla estrema fragilità del quadro congiunturale complessivo, con le compravendite che nel corso dell'ultimo anno si sono di fatto ripозionate su volumi nemmeno lontanamente paragonabili a quelli registrati negli anni di picco, tra il 2004 e il 2008. Del resto, negli ultimi 2 anni le famiglie italiane hanno assunto un diverso atteggiamento rispetto all'investimento immobiliare e, conseguentemente, verso i mutui richiesti per finanziare l'acquisto dell'abitazione: considerando la perdurante fase di incertezza che caratterizza la nostra economia, con i drammatici problemi che si registrano sul fronte dell'occupazione, molti italiani preferiscono non appesantire il bilancio familiare a sembrano adottare una sorta di autocensura preventiva, rinviando l'acquisto o rivolgendosi in alternativa alla cerchia familiare o amicale, nel timore di non riuscire a ripagare regolarmente i finanziamenti accesi. Questa forma di prudenza trova conferma anche nella progressiva diminuzione dell'importo medio richiesto per i mutui, che a fine maggio si è attestato su 127.646 euro contro una media di 131.397 euro rilevata nel 2012. Disaggregando le richieste di mutuo in base all'importo medio nei primi 5 mesi del 2013 la classe in cui si sono maggiormente concentrate le preferenze degli italiani si conferma, ancora una volta, quella compresa tra i 100.000 e i 150.000 euro, con una quota pari al 29,31% del totale. Lo spostamento verso fasce di importi più contenute è evidenziato dal fatto che l'unico incremento percentuale rispetto al pari periodo dello scorso anno è quello fatto registrare dalla fascia fino a 75.000 euro (+2%). Analogamente, dalla rilevazione di Crif emerge anche un progressivo allungamento della durata dei mutui richiesti, con la classe compresa tra i 25 e i 30 anni che si conferma la preferita, con una quota sul totale del 28,5%. Questo proprio nel tentativo da parte delle famiglie di ridurre quanto più possibile il peso delle rate sul reddito disponibile.





## 5. La produzione nelle costruzioni

*Istat*

**Nella media dei primi  
4 mesi dell'anno  
la produzione nelle  
costruzioni è scesa  
dell'11,6% rispetto  
allo stesso periodo  
dell'anno precedente**

Nel mese di aprile 2013 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è aumentato, rispetto a marzo 2013, del 5,5%. Nella media del trimestre febbraio-aprile l'indice ha registrato una flessione del 6,6% rispetto al trimestre precedente. L'indice corretto per gli effetti di calendario ad aprile 2013 è diminuito in termini tendenziali del 10,2% (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 19 di aprile 2012). Nella media dei primi quattro mesi dell'anno la produzione nelle costruzioni è scesa dell'11,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ad aprile 2013 l'indice grezzo ha segnato un calo tendenziale del 7% rispetto allo stesso mese del 2012.

# BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

## IL RIFERIMENTO ISTITUZIONALE PER CHI ACQUISTA, VENDE O AFFITTA IMMOBILI

- Agenzie Accreditate
- Listino Ufficiale
- Valutazioni Certificate
- 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](http://www.biroma.it) o chiama il numero verde 800-116422