

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## 1. Introduzione

### In questo numero

#### 1 Introduzione

#### 2 Le compravendite

- Agenzia delle Entrate
- Scenari Immobiliari
- Immobiliare.it
- Tecnocasa

#### 3 Le locazioni

- Solo Affitti
- Tecnocasa
- Immobiliare.it
- Sunia, Sicut e Uniat

#### 4 I mutui

- Crif
- Kiron

#### 5 La produzione nelle costruzioni

- Istat

Decelera il trend negativo del mercato immobiliare italiano nel II trimestre dell'anno e, con una flessione degli scambi del 7,7% rispetto allo stesso periodo del 2012, il volume delle compravendite immobiliari si attesta a quota 242.817. Per quel che concerne l'offerta, la crescita iniziata a ottobre 2012 è proseguita senza sosta e, nel I semestre del 2013, l'indice dell'offerta in vendita è cresciuto del 5%. Tuttavia, la disponibilità sul mercato di immobili in vendita resta di molto superiore a quella di immobili in locazione, data la scarsa propensione degli Italiani ad affittare le proprietà: evidentemente, la tradizionale diffidenza degli italiani a locare sta lasciando spazio a un maggior bisogno di mettere a reddito gli immobili, bisogno che si unisce a un accresciuto timore per quel che riguarda le tasse da pagare sugli immobili sfitti. Si sono mossi coloro che hanno un capitale da destinare interamente all'acquisto dell'abitazione o che hanno fatto ricorso a finanziamenti contenuti, dal momento che la concessione del credito resta ancora selettiva e attenta, creando ancora una volta una barriera all'acquisto immobiliare; la disponibilità di spesa è comunque in diminuzione.

Nel primo semestre 2013, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il costo degli affitti nelle città metropolitane si è ridotto mediamente dell'1,6%, con Bari e Bologna che registrano il calo maggiore (-6,9% e -6%) e Roma e Torino che contengono la flessione sotto il 2%. 500 milioni di euro è la perdita di gettito per l'erario causata dalla cedolare secca nell'ultima annualità, senza risultati di emersione del nero e riduzione dei canoni.

Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui, in Italia si registra un calo dello stock che passa dai 317.595 mln di euro del I trimestre del 2011 ai 297.401 mln di euro del I trimestre del 2013, con un calo nell'ordine del -6,4%. Durante questi primi mesi del 2013 il mercato dei mutui alla famiglia ha privilegiato l'accesso al credito a mutuatari di età media. La surrogata o portabilità, a questi livelli di spread, non è più economicamente conveniente per il cliente e viene anche considerata più rischiosa dagli istituti di credito, per questi motivi viene meno praticata rispetto al recente passato.

A livello europeo, mentre nel 2012 tutti i Paesi avevano segnato un calo del fatturato - fatta eccezione per la Germania - il 2013 termina con una situazione più differenziata: prosegue il calo della Spagna, anche se in modo meno accentuato rispetto agli anni precedenti; una lieve flessione anche in Francia, in considerazione dell'andamento negativo dell'ultimo semestre; gli altri Paesi dovrebbero chiudere l'anno con il segno positivo, guidati dall'andamento brillante della Germania.





## Agenzia delle Entrate

**Le vendite registrate nel settore residenziale si sono ridotte del 9,3%, per un volume di abitazioni pari a 108.618, cui fa seguito il mercato delle pertinenze con una perdita del 7,5%, pari a 88.555 unità**

## 2. Le Compravendite

Decelera il trend negativo del mercato immobiliare italiano nel secondo trimestre dell'anno. Con una flessione degli scambi del 7,7% rispetto allo stesso periodo del 2012, il volume delle compravendite immobiliari si attesta a quota 242.817 e recupera più di sei punti percentuali rispetto alla contrazione del 13,8% registrata nei primi tre mesi di quest'anno. Sono alcuni dei dati contenuti nella Nota trimestrale Omi (Osservatorio mercato immobiliare) relativa al periodo aprile-giugno 2013, che disegna la mappa delle cessioni immobiliari nel nostro Paese, tratteggiando perdite più contenute al Nord della Penisola, con Milano in testa tra le grandi città meno investite dal trend negativo.

Nel dettaglio, le vendite registrate nel settore residenziale si sono ridotte del 9,3%, per un volume di abitazioni pari a 108.618, cui fa seguito il mercato delle pertinenze con una perdita del 7,5%, pari a 88.555 unità. Continua anche la contrazione delle vendite nei settori non residenziali, dove con 2.343 transazioni è il terziario a soffrire la perdita maggiore (-10,6%), seguito dal produttivo con il -6,5% (2.214 unità) e infine dal settore commerciale con il -2,7% (6.409 unità). Sul territorio nazionale è il Nord a mostrare la perdita più contenuta (-7,9%), mentre al Sud e al Centro il calo si mantiene superiore al 10%, con tassi rispettivamente del -10,7% e del -10,6%. Per le compravendite di abitazioni nelle grandi città, resta marcata la flessione a Genova (-15,7%), a Firenze (-11,3%) e a Palermo (-9,4), mentre più lievi sono quelle rilevate a Roma (-6,9%), Torino (-4,7%) e Milano (-2%). Fanno eccezione Bologna, che segna un rialzo del 5%, e Napoli con più 1,8%, dovuto alla consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune.

Sul fronte delle quotazioni, nel primo semestre del 2013 la spesa stimata per l'acquisto di case (al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte) è pari a quasi 34 miliardi di euro, circa 5 miliardi di euro in meno rispetto allo stesso semestre del 2012 (-12,9%), e il valore medio di un'abitazione risulta pari a circa 167 mila euro, in diminuzione rispetto allo stesso semestre dell'anno scorso in tutte le aree geografiche ad eccezione delle Isole.

## Scenari Immobiliari

**La perdurante complessità dello scenario economico ha un impatto significativo sui mercati immobiliari europei, con un progressivo ampliamento del divario negli andamenti dei diversi Paesi**

La perdurante complessità dello scenario economico ha un impatto significativo sui mercati immobiliari europei, con un progressivo ampliamento del divario negli andamenti dei diversi Paesi. In linea generale si profila un trend di crescita nelle principali nazioni dell'Europa del Nord, mentre i Paesi situati nell'Europa meridionale sono ancora in difficoltà. Dopo un calo di quasi il 3% nel 2012, il fatturato immobiliare nei cinque principali Paesi europei dovrebbe chiudere il 2013 con una lieve ripresa, sopra all'1%. Per il 2014 si attende una crescita di circa l'1,7%. Un lieve miglioramento è atteso anche in Italia, sebbene inferiore alla media europea. Le previsioni, dunque, sono di una progressiva stabilizzazione dell'attività immobiliare nei Paesi più importanti, dopo sei anni caratterizzati da andamenti discontinui.

Mentre nel 2012 tutti i Paesi avevano segnato un calo del fatturato, fatta eccezione per la Germania, il 2013 termina con una situazione più differenziata. Prosegue il calo della Spagna, anche se in modo meno accentuato rispetto agli anni precedenti. Una lieve flessione anche in Francia, in considerazione dell'andamento negativo dell'ultimo semestre. Gli altri Paesi dovrebbero chiudere l'anno con il segno positivo, guidati dall'andamento brillante della Germania, dove il fatturato cresce del 3%. Per il 2014 tutti i mercati dovrebbero aver lasciato alle spalle la fase recessiva e ricominciare a crescere, in misura variabile dallo 0,8% della Francia al 3,6% della Germania. Per la Spagna si ipotizza una situazione di stabilità.

L'analisi degli ultimi sette anni mostra che i cinque principali Paesi europei hanno registrato un calo del fatturato del 14,3% rispetto alle punte del 2007. La flessione più vistosa in Spagna, pari al 31,5%, seguita dal 21,5% della Francia, 15,9% dell'Italia e 12,2% dell'Inghilterra. Solo in Germania il fatturato è aumentato dell'1,7%, in quanto la flessione registrata nel triennio 2008-2010 è stata compensata dalla ripresa



avvenuta negli ultimi anni. Il fatturato in Eu27, invece, continua ad avere il segno positivo, sebbene la crescita sia rallentata rispetto al passato. Il 2013 si dovrebbe chiudere con un aumento del 2% sul 2012, ma il ritmo di crescita dovrebbe accelerare nuovamente nel 2014, con una previsione di aumento superiore al 3%.

### Immobiliare.it

Segnali che fanno tirare un primo sospiro di sollievo, quelli relativi al mercato immobiliare nel primo semestre dell'anno: i segni restano negativi, ma il calo dei prezzi del comparto residenziale sembra prossimo ad arrestarsi e a ridare stabilità all'intero settore. È questo il primo dato emerso nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare residenziale italiano condotto da Immobiliare.it e relativo al primo semestre del 2013. Se a livello nazionale il prezzo medio degli immobili in vendita è diminuito del 3,2% su base annua (da giugno 2012 a giugno 2013), la contrazione dello 0,6% nella prima parte dell'anno porta a leggere con meno apprensione del solito i dati sul mattone. Analizzando i dati relativi alle macro aree del Paese, il primo semestre dell'anno ribalta i risultati della rilevazione precedente: se erano state le regioni meridionali quelle che avevano difeso meglio il valore immobiliare nel 2012, sono adesso le regioni del Nord ad avere la flessione più bassa del semestre (-0,1%), mentre nel Centro Italia la diminuzione è stata distribuita in parte nei sei mesi (-0,8%) ed in parte nell'anno (-3,5%). In numeri: a giugno per l'acquisto di un appartamento al Nord si sono spesi in media 2.768 €/mq, al Centro 3.328 €/mq; al Sud 2.093 €/mq. Interessante rilevare come anche le città più grandi (quelle oltre 250.000 abitanti) siano riuscite, nel corso dell'anno, ad arrestare la contrazione dei prezzi: per loro il primo semestre segna una generale stazionarietà (-0,1%), mentre il confronto con un anno fa rivela come i prezzi siano calati del 3%. Discorso diverso per i capoluoghi di provincia con meno di 250.000 abitanti: qui il calo semestrale è stato più forte (-1,4%), fenomeno che fa il paio con il -3,6% del confronto con giugno 2012.

**Anche le città più grandi (quelle oltre 250.000 abitanti) sono riuscite, nel corso dell'anno, ad arrestare la contrazione dei prezzi: per loro il I semestre segna una generale stazionarietà**

La bella notizia del semestre è legata alla crescita della domanda di immobili (+7% nel semestre). Questo incremento si spiega anche con la presenza di una parte di domanda non soddisfatta negli ultimi anni, che si è sommata alla nuova domanda. Le rilevazioni sono in perfetta linea con i dati più recenti sui mutui per acquisto casa: anche qui, per quel che riguarda gli ultimi due mesi, si è sottolineata una leggera ripresa della domanda di finanziamento.

Per quel che concerne l'offerta, la crescita iniziata ad ottobre 2012 è proseguita senza sosta e, nel primo semestre del 2013 l'indice dell'offerta in vendita è cresciuto del 5%. Va detto, tuttavia, che la disponibilità sul mercato di immobili in vendita resta di molto superiore a quella di immobili in locazione, data la scarsa propensione degli Italiani ad affittare una loro proprietà: evidentemente, la tradizionale diffidenza degli italiani a locare sta lasciando spazio ad un maggior bisogno di mettere a reddito gli immobili, bisogno che si unisce ad un accresciuto timore per quel che riguarda le tasse da pagare sugli immobili sfitti.

Per quanto riguarda i prezzi medi richiesti per l'acquisto di un appartamento nei nostri capoluoghi di regione, i numeri di Immobiliare.it, relativi a settembre 2013, non riservano grosse sorprese: le città capoluogo più care sono quelle d'arte. Pur con un forte calo rispetto ad un anno fa Roma è ancora prima (3.970€, -8,1% nell'anno, -4,4% nel semestre); la città supera Firenze, che si ferma a 3.772€ al metro quadro (-4,5% nell'anno, -2,9% nei sei mesi). A seguire troviamo Milano che, registrando una flessione dei prezzi del 2% nell'anno e dell'1,3% nel primo semestre, arriva a 3.660€. Le meno care, invece, sono Catanzaro (1.273€ al mq, in flessione del 12,1% nel primo semestre 2013) e Perugia (1.651€ per mq, con prezzi in calo del 2,8% nel corso del primo semestre).

La città capoluogo di regione che segna, nell'ultimo anno, la crescita maggiore dei prezzi richiesti per gli appartamenti è L'Aquila (+5,7%), quella che ha subito la contrazione maggiore, invece, è Venezia (-12,8%), trainata dalla forte diminuzione dei prezzi di Mestre.



## Tecnocasa

**Rispetto all'anno scorso, i venditori hanno ribassato i prezzi più facilmente sapendo di poter acquistare, a loro volta, a valori più contenuti**

Nei primi sei mesi del 2013 le quotazioni immobiliari in Italia sono ancora in ribasso sebbene inizino a vedersi alcuni cambiamenti che potranno portare "all'alba" di un nuovo mercato immobiliare rifondato su dinamiche diverse da quelle viste fino ad oggi. Lo scenario economico non brilla di positività, i dati sulla crescita sono stati rivisti ulteriormente al ribasso, quelli sulla disoccupazione non sono incoraggianti e tutto ciò determina il perdurare dell'incertezza di una parte di potenziali acquirenti. A questo si aggiunge anche l'aggravio fiscale sul mercato immobiliare che ha impattato soprattutto sul segmento degli investitori.

Nonostante ciò si intravedono segnali di un'inversione di tendenza che devono essere comunque presi con la dovuta cautela.

Rispetto al 2012 le agenzie del Gruppo Tecnocasa segnalano, infatti, più appuntamenti di visita e più decisione in coloro che possono acquistare ma che, fino ad oggi, non si erano mossi in attesa dell'evoluzione del mercato immobiliare. Le motivazioni sono molteplici: diminuzione dei prezzi degli immobili dall'inizio della fase ribassista, proprietari sempre più propensi a rivedere le richieste al ribasso per vendere l'immobile, abbondante offerta immobiliare che consente di scegliere l'abitazione più adatta alle caratteristiche desiderate e la consapevolezza della ormai avviata normalizzazione del mercato.

Ancora una volta si sono mossi coloro che hanno un capitale da destinare interamente all'acquisto dell'abitazione o che hanno fatto ricorso a finanziamenti contenuti dal momento che la concessione del credito resta ancora selettiva ed attenta creando ancora una volta una barriera all'acquisto immobiliare. La disponibilità di spesa è comunque in diminuzione.

I tempi di vendita a luglio 2013 si sono portati a 178 gg nelle grandi città, 207 gg nell'hinterland delle grandi città e 198 gg nei capoluoghi di provincia. Rispetto a sei mesi fa sono rimasti abbastanza stabili, sono invece in calo rispetto ad un anno fa.

Nel primo semestre del 2013 l'analisi dei prezzi in base alla dimensione delle realtà territoriali vede una diminuzione del 4,7% nelle grandi città, del 4,8% nell'hinterland delle grandi città e del 5% nei capoluoghi di provincia. Tra le grandi città la diminuzione meno forte dei valori si è registrata a Napoli (-3%), seguita da Milano (-3,6%) e da Genova (-3,9%). Verona con -7,9% è la città in cui le case hanno perso più valore.

I quartieri periferici delle grandi città hanno, ancora una volta, registrato una perdita di valore più forte, rispetto alle aree semicentrali e centrali. Nell'hinterland delle grandi città la diminuzione più sensibile dei prezzi ha interessato i Comuni della provincia di Firenze (-6,4%), Genova (-6,1%) e Bari (-5,9%).

L'analisi per aree geografiche vede il Centro Italia chiudere il semestre con una diminuzione dei prezzi del 6%, a seguire il Nord Italia con -4,8% ed infine il Sud Italia con -4,6%.

Gli investitori, che spesso non ricorrono al mutuo, puntano sulla trattativa e sull'acquisto di abitazioni a prezzi contenuti e non sempre guardano alla qualità dell'immobile. Quest'ultimo aspetto, invece, si fa sentire ancora tra gli acquirenti di prima casa, sia per il primo acquisto sia per l'acquisto migliorativo. In quest'ultimo caso, rispetto all'anno scorso, i venditori hanno ribassato i prezzi più facilmente sapendo poi di poter acquistare, a loro volta, a valori più contenuti. Le tipologie usate hanno sofferto maggiormente, ma anche sulle soluzioni nuove i costruttori iniziano a ribassare i prezzi richiesti. Si riscontrano delle resistenze in coloro che non hanno necessità di vendere.

Per i prossimi mesi si prevedono ancora un ribasso dei valori e si ritiene che l'anno possa chiudersi con una contrazione dei valori compresa tra -8% e -6%.

Le compravendite potrebbero oscillare tra 420 e 450 mila transazioni.



## Le locazioni

### Solo Affitti

**Il canone medio mensile di locazione di un bi o trilocale in Italia è di 606 euro, 675 euro nel caso di appartamenti ammobiliati e 686 euro in presenza del garage**

Nel primo semestre 2013, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il costo degli affitti nelle città metropolitane si è ridotto mediamente dell'1,6%, con Bari e Bologna che registrano il calo maggiore (-6,9% e -6%) e Roma e Torino che contengono la flessione sotto il 2%. A rilevarlo è Solo Affitti, il franchising immobiliare leader in Italia nella locazione con 350 agenzie (40 in Spagna). Risultano mediamente più stabili i canoni di immobili con garage (-0,7%) o arredati (-0,3%). Solo Affitti evidenzia anche come il mercato della locazione a Milano e Napoli sia in ripresa dopo il calo significativo registrato alla fine del 2012. A Milano si era rivelato un calo del 12,5% rispetto al 2011 e a Napoli dell'11,9%. Nel primo semestre di quest'anno c'è stata la risalita rispetto al primo semestre 2012. Il capoluogo meneghino al 30 giugno di quest'anno segna un incremento medio dei canoni pari al 2,9%, la città partenopea ha avuto una crescita del 6,8%.

Analoga flessione dei canoni di affitto medi mensili, invece, a Firenze e Genova. Nella prima città il calo è stato appena sotto il 4% (-3,8%), nella seconda di poco superiore (-4,2%). Il canone medio mensile di locazione di un bi o trilocale in Italia è di 606 euro, 675 euro nel caso di appartamenti ammobiliati e 686 euro in presenza del garage. Milano è la città più cara con una media di 890 euro seguita da Roma con 863 euro mensili. Firenze è terza, con una spesa del 40% in meno di Milano e pari a una media di 626 euro. Per Napoli è stato rilevato un affitto medio di 554 euro al mese. Tutte le altre si collocano al di sotto dei 500 euro: Bari con 490 euro, Bologna con 486 euro, Genova con 474 euro. Al 30 giugno scorso Torino si conferma tra le città più economiche d'Italia con i suoi 467 euro di canone medio mensile.

### Tecnocasa

**I rendimenti da locazione da bilocale si sono portati al 4,1% annuo lordo, con un incremento dello 0,1% rispetto all'anno scorso**

Sul mercato delle locazioni si registra una diminuzione dei canoni. Nelle grandi città si segnala un ribasso del 2,1% per i bilocali e dell'1,9% per i trilocali. Inquilini e proprietari di casa sono sempre più esigenti. I primi cercano abitazioni in buono stato, arredate bene ma allo stesso tempo dichiarano una minore disponibilità di spesa. I proprietari sono molto più attenti a valutare la solidità economica dei futuri locatari (busta paga, tipo di contratto lavorativo) e, se accertata, sono propensi a ribassare i canoni pur di garantirsi la continuità del pagamento dei canoni di locazione. Cercano casa in affitto coloro che non riescono ad acquistare, lavoratori fuori sede e studenti. I rendimenti da locazione da bilocale si sono portati al 4,1% annuo lordo, con un incremento dello 0,1% rispetto all'anno scorso.

### Immobiliare.it

**La disponibilità sul mercato di immobili in vendita resta di molto superiore a quella di immobili in locazione**

Per Immobiliare.it nel I semestre 2013 le locazioni tornano a salire; infatti, dopo una flessione iniziata nello scorso semestre e proseguita fino ad aprile 2013, da maggio si è registrata una netta inversione di tendenza della domanda locativa, cresciuta del 9% nell'ultimo semestre. Per quel che concerne l'offerta, la crescita iniziata ad ottobre 2012 è proseguita senza sosta: nel primo semestre del 2013 gli indici dell'offerta in locazione sono cresciuti di oltre il 12%. Va detto, tuttavia, che la disponibilità sul mercato di immobili in vendita resta di molto superiore a quella di immobili in locazione, data la scarsa propensione degli Italiani ad affittare una loro proprietà: evidentemente, la tradizionale diffidenza degli italiani a locare sta lasciando spazio ad un maggior bisogno di mettere a reddito gli immobili, bisogno che si unisce ad un accresciuto timore per quel che riguarda le tasse da pagare sugli immobili sfitti.

### Sunia, Siset e Uniat

500 milioni di euro è la perdita di gettito per l'erario causata dalla cedolare secca nell'ultima annualità senza risultati di emersione del nero e riduzione dei canoni. Così i segretari generali di Sunia, Siset e Uniat, hanno illustrato alle commissioni Bilancio e Finanze della Camera, nel corso dell'audizione sul decreto Imu, la situazione determinata dall'imposta fissa sugli affitti. Liberando anche una sola parte di queste



**Con 500.000 sfratti nei prossimi cinque anni servono almeno 300 milioni per il fondo affitti e 100 milioni per quello relativo alla morosità incolpevole**

risorse, attraverso il mantenimento della flat tax solo per gli affitti concordati avremmo due risultati, hanno dichiarato i sindacati inquilini: contenere i canoni e poter dare risorse adeguate al sostegno per gli inquilini in difficoltà. Con 500.000 sfratti nei prossimi cinque anni servono almeno 300 milioni per il fondo affitti e 100 milioni per quello relativo alla morosità incolpevole. Su questo dramma, che lascia senza alloggio tantissime famiglie, è stato chiesto di allargare a questa tipologia di provvedimento la sospensione attuale e rapidità negli interventi di protezione sociale accompagnata dalla graduazione per il passaggio da casa a casa e procedure di ricontrattazione dei canoni attraverso Agenzie case conciliazione paritetica sulla morosità. Particolare attenzione è stata chiesta per la lotta all'evasione fiscale negli affitti. Con una semplificazione delle procedure sanzionatorie tramite la registrazione volontaria dei contratti, la tracciabilità dei canoni e la possibilità di detrarre l'affitto pagato dal reddito dell'inquilino. Sull'abolizione dell'Imu generalizzata per l'abitazione principale i sindacati hanno espresso forte preoccupazione per la difficoltà legata alla copertura che drena risorse importanti per crescita e occupazione. Risorse che sarebbero disponibili con una maggiore selettività nel provvedimento. Il pericolo di questa operazione è la crescita delle imposte locali, a partire dalla service tax, sulla quale i sindacati hanno chiesto garanzie sulla non applicazione agli inquilini. Una imposta che colpirebbe i conduttori in maniera iniqua alleggerendo la rendita immobiliare e penalizzando due volte chi vive in affitto, prima con gli attuali canoni che tengono conto dell'Imu e poi con la tassa sull'utilizzo.

#### 4. I Mutui

*Crif*

Dopo l'inaspettata sorpresa del primo segno positivo da 2 anni e mezzo a questa parte, registrato in luglio, la domanda di mutui da parte delle famiglie italiane anche nel mese di agosto appena concluso si conferma in crescita, facendo segnare un incoraggiante +4,1% rispetto al dato dell'agosto 2012: che sia il segnale di una inversione di tendenza dopo aver toccato i minimi storici nella prima parte dell'anno?

**La classe compresa tra i 25 e i 30 anni continua ad essere la preferita dagli italiani**

La contrazione nei volumi di richieste rimane ancora molto pesante se confrontata con il dato registrato nei primi 8 mesi degli anni scorsi ma la dinamica negativa si sta progressivamente attenuando, lasciando intravedere qualche timido segnale di ripresa. Piuttosto, il dato positivo rilevato sia a luglio sia ad agosto colpisce in quanto anche nel primo semestre del 2013 la domanda si era confermata essere decisamente debole e selettiva, scontando la perdurante fragilità del quadro congiunturale. Dall'analisi condotta da Crif risulta anche che l'importo medio richiesto ad agosto è stato pari a 126.167 euro, confermando una sostanziale stabilità rispetto ai dati rilevati nei 7 mesi precedenti, mentre nell'aggregato dei primi 8 mesi dell'anno è risultato essere pari a 127.779 euro (erano 131.746 euro nei primi 8 mesi del 2012).

Analizzando la distribuzione in funzione dell'importo, nei primi 8 mesi del 2013 si conferma la preferenza verso le fasce più basse, con oltre il 75% delle domande di mutuo che presentano un valore inferiore ai 150.000 euro, coerentemente con la contrazione dei prezzi degli immobili residenziali registrata negli ultimi mesi.

Per quanto riguarda la durata dei mutui richiesti, invece, la classe compresa tra i 25 e i 30 anni continua ad essere la preferita dagli italiani (28,4% del totale, anche se in calo di 2 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo 2012). Relativamente all'età dei richiedenti, infine, la fascia tra i 35 e i 44 anni è la prevalente, con una quota del 34,1%, seguita da quella tra i 25 e i 34 anni (29,1%).



## Kiron

**La surroga o portabilità, a questi livelli di spread, non è più economicamente conveniente per il cliente, e viene anche considerata più rischiosa dagli istituti di credito, per questi motivi viene meno praticata rispetto al recente passato**

Nei primi sei mesi del 2013 le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 14.786 milioni di euro. Rispetto allo stesso periodo del 2012 si registra una contrazione delle erogazioni di circa il 13% per un controvalore di quasi 2.000 mln di euro. E' quanto emerge dalla pubblicazione dei dati statistici da parte di Banca d'Italia. L'andamento delle erogazioni, in raffronto ai mesi precedenti, conferma la tendenza alla contrazione già rilevata nel corso di tutti i mesi del 2012 e consolida così il trend iniziato nel giugno del 2011 e rafforzatosi con il trascorrere dei mesi. E' da segnalare comunque un rallentamento della contrazione il cui apice è stato riscontrato durante i mesi centrali del 2012.

Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui, in Italia registriamo un calo dello stock che passa dai 317.595 mln di euro del primo trimestre del 2011 ai 297.401 mln di euro del primo trimestre del 2013, con un calo nell'ordine del -6,4%.

Le dinamiche economico-finanziarie che hanno influenzato l'Area euro a partire dall'agosto 2011 hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso il Tasso di Riferimento Bce. Gli interventi da parte di quest'ultima hanno avuto inizio a partire dal novembre 2011 e si sono conclusi con il fresco intervento di altri -25bps del mese di Maggio 2013 che ha portato il tasso Bce a 0,50%. In meno di 18 mesi, l'indice è stato così ridotto di 2/3 allo scopo di far ripartire l'economia del vecchio continente. Come di consueto, il tasso euribor (3 mesi) ha seguito la tendenza degli interventi della Bce: dai massimi degli ultimi due anni (1,60% nel luglio 2011), ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato rapidamente alla quotazione media minima nello scorso mese di Dicembre 2012 quando si è registrato il valore di 0,18%, si è quindi attestato intorno al valore 0,20% per tutto il 2013. Da segnalare che, contrariamente all'Euribor, l'Eurirs nel secondo semestre 2012 e nei primi due mesi del 2013 è tornato a crescere fino al 2,43% (febbraio 2013), poi è ritornato a quota 2,17% (Aprile 2013) per risalire fino ad arrivare a 2,64% ad Agosto 2013.

Durante questi primi mesi del 2013 il mercato dei mutui alla famiglia ha privilegiato l'accesso al credito a mutuatari di età media. La surroga o portabilità, a questi livelli di spread, non è più economicamente conveniente per il cliente, e viene anche considerata più rischiosa dagli istituti di credito e, per questi motivi, viene meno praticata rispetto al recente passato.

Indubbiamente la situazione lavorativa è fondamentale; la stabilità del posto di lavoro è un elemento chiave che può essere compensato solo da redditi familiari medio-alti. Anche il coinvolgimento di un coniuge, un genitore o in ogni caso di un parente di primo grado nell'operazione è tenuto in considerazione nella valutazione del credito. Infine l'apporto personale: maggiore è il capitale che viene apportato all'operazione dai richiedenti più interessante diventa la prospettiva in quanto i richiedenti vengono maggiormente responsabilizzati nel far fronte al debito che si stanno assumendo. Ogni richiesta è comunque fine a se stessa e va vista nella sua complessità.

La domanda di credito è stata e sarà condizionata sia dal clima di fiducia dei consumatori, oggi in leggera ripresa rispetto ai minimi del 2012, sia dal mercato del lavoro nelle sue componenti di occupazione e reddito. L'offerta bancaria sarà condizionata sia dal costo del funding, sia dall'andamento del sistema Paese Italia. A fronte di quanto sopra per capire quale andamento aspettarsi per il futuro prossimo è bene specificare che molto dipenderà dalle decisioni strategiche che verranno intraprese in sede europea a supporto dell'economia dell'Area euro.

Per i prossimi mesi si prevede un andamento in linea con quanto rilevato nei primi mesi di quest'anno, con un lieve incremento nella fase finale dell'anno e durante i primi mesi del 2014.



## 5. Produzione nelle costruzioni

Istat

**A luglio 2013  
l'indice  
destagionalizzato  
della produzione  
nelle costruzioni è  
diminuito, rispetto  
a giugno 2013,  
del 2%**

L'Istat ha diffuso i risultati relativi all'indice di produzione nelle costruzioni per i mesi di giugno e luglio 2013: a luglio 2013 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è diminuito, rispetto a giugno 2013, del 2%. Nella media del trimestre maggio-luglio l'indice ha registrato un aumento dell'1,4% rispetto al trimestre precedente.

L'indice corretto per gli effetti di calendario a luglio 2013 è diminuito in termini tendenziali del 10,8% (i giorni lavorativi sono stati 23 contro i 22 di luglio 2012). Nella media dei primi sette mesi dell'anno la produzione si è ridotta dell'11,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A luglio 2013 l'indice grezzo ha segnato un calo tendenziale del 7,6% rispetto allo stesso mese del 2012. Nella media dei primi sette mesi dell'anno la produzione è diminuita dell'11,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

# 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](http://www.biroma.it) o chiama il numero verde 800-116422