

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## 1. Introduzione

### In questo numero

- 1 Introduzione**
- 2 Le compravendite**
  - Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
  - Casa.it
  - Tecnocasa
  - Fiaip
- 3 Le locazioni**
  - Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
  - Tecnocasa
  - Idealista.it
  - Federimmobiliare
- 4 I mutui**
  - Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate
  - Abi
  - Mutuonline
  - Crif
- 5 I bilanci delle famiglie**
  - Banca d'Italia
- 6 L'efficienza energetica**
  - Enea

Nel quarto trimestre del 2013 il quadro del mercato immobiliare rimane nel complesso debole, pur in presenza di alcuni segnali moderatamente positivi: secondo i dati complessivi del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate aumentano i nuovi incarichi a vendere e sale lievemente la quota di operatori che dichiara di aver venduto almeno un immobile. Tuttavia, restano ancora improntati al pessimismo i giudizi sull'andamento corrente e atteso delle quotazioni immobiliari: il divario fra prezzi di offerta e di domanda resta la principale causa di cessazione dei mandati a vendere. Migliorano, però, le attese sull'andamento a breve termine del mercato di riferimento e, per il mercato nazionale, si consolidano le prospettive favorevoli in un orizzonte di medio termine (due anni).

Quanto al panorama europeo, l'Italia mostra una diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza più alta di quella mediamente riscontrata nei Paesi dell'area dell'euro; tuttavia, è in atto una riduzione nella diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza a partire dal 2008, in controtendenza rispetto all'andamento registrato negli ultimi 30 anni, che evidenziava una progressiva riduzione delle famiglie in affitto a fronte di una maggiore diffusione della proprietà. Inoltre, dal 1991 il numero di annualità, in termini di reddito familiare medio, necessarie per l'acquisto dell'abitazione di residenza è cresciuto di quasi il 60% mentre, nel confronto con i principali Paesi dell'area dell'euro, il numero di annualità necessarie per l'acquisto di un'abitazione di 100 mq in Italia nel 2010 era pari a circa il doppio di quanto rilevato in Germania, superiore del 30% rispetto al valore della Francia e all'incirca equivalente al dato della Spagna.

Per quanto riguarda, invece, le politiche energetiche nazionali l'applicazione delle misure previste dal Pae ha consentito nel 2012 un risparmio energetico complessivo di circa 75.000 GWh/anno, 30% in più rispetto al 2011, raggiungendo il 60% dell'obiettivo fissato dal Pae per il 2016. I settori che hanno maggiormente contribuito a questo risultato, soprattutto negli ultimi anni, sono l'industria e il residenziale e questi due settori insieme rappresentano l'80% del risparmio totale conseguito.

## 2. Le compravendite

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

**Le attese  
degli operatori  
sull'andamento  
del mercato  
di riferimento  
nel breve termine  
sono migliorate  
rispetto  
alla scorsa  
rilevazione**

In dicembre è aumentata al 70,5% (dal 68,2% del Sondaggio di ottobre), la quota di agenti immobiliari che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita e il risultato riflette principalmente le valutazioni riscontrate nelle aree urbane e metropolitane, in particolare del Centro.

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre di riferimento è pari al 65,8%, in aumento rispetto sia al periodo precedente (comunque affetto da un'accentuata stagionalità tipica dei mesi estivi), sia al trimestre corrispondente del 2012. In oltre i due terzi dei casi si è trattato della vendita di abitazioni preesistenti.

Le vendite hanno interessato, in prevalenza, immobili di metratura fino a 140 mq (circa il 95%), abitabili o parzialmente da ristrutturare (64,8%), con classe energetica bassa (circa 62%).

Il saldo fra le risposte di aumento e diminuzione degli incarichi a vendere ancora inevasi è rimasto sostanzialmente stabile, attorno ai 30 punti percentuali, mentre è aumentato quello riferito ai nuovi mandati (a 20,6 punti percentuali, da 19,4 della passata rilevazione). Su quest'ultimo risultato hanno influito soprattutto le valutazioni favorevoli rilevate nelle aree urbane e metropolitane (del Nord-Est e del Centro in particolare).

Tra le cause principali di cessazione degli incarichi a vendere resta elevata la quota di agenzie che segnala l'assenza di proposte di acquisto dovuta a prezzi giudicati troppo alti dai potenziali acquirenti (63,2%), insieme con le offerte a prezzi percepiti come troppo bassi dai venditori (50,5%).

Resta contenuta la percentuale di operatori che attribuiscono la decadenza dell'incarico ad attese di prezzi più favorevoli, in linea con lo scenario ancora incerto rispetto alla quotazione degli immobili. Si mantiene pressoché stabile (al 45,8%) la quota di agenzie che indica la difficoltà di reperire un mutuo come causa prevalente di cessazione del mandato.

Il margine medio di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, pari al 16%, non si è discostato significativamente dal livello medio dei quattro precedenti trimestri, mentre il tempo che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita si conferma attorno ai 9 mesi.

Le attese degli operatori sull'andamento del mercato di riferimento nel breve termine sono migliorate rispetto alla scorsa rilevazione: il saldo negativo fra aspettative favorevoli e sfavorevoli si è attenuato (a -19,2 punti percentuali, da -23,5). Tale risultato è in linea con il maggior ottimismo espresso riguardo al flusso di nuovi incarichi per il trimestre corrente, atteso in aumento dal 30,2% delle agenzie.

Restano prevalentemente orientate al ribasso le attese sui prezzi delle abitazioni: è stabile attorno al 64% la quota di operatori che prevede un calo dei prezzi nei primi tre mesi del 2014 rispetto al trimestre precedente; si conferma marginale la quota di coloro che si attendono un aumento delle quotazioni (0,8%, da 0,5%).

**Casa.it**

Casa.it ha chiesto agli Italiani e agli agenti immobiliari quali siano le loro percezioni sull'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 12 mesi e cosa si aspettano dal 2014 e le opinioni degli Italiani evidenziano la percezione di un mercato immobiliare sostanzialmente fermo, probabilmente a causa degli effetti negativi della crisi economica iniziata nel 2011 e non ancora completamente superata. Il 96% degli Italiani non ha effettuato nessuna operazione immobiliare negli ultimi 12 mesi, a esclusione degli interventi di ristrutturazione (+6%) incentivati dalle detrazioni fiscali. Nel 2013 solo il 2% ha acquistato e venduto un immobile, con una contrazione media di 2 punti percentuali rispetto al 2012; il restante 2%, invece, ha preferito prendere in affitto una casa.



**L'aspetto che influenza maggiormente le scelte di compravendita risulta essere la percezione della variazione dei prezzi**

L'indagine si focalizza anche sul valore percepito del mercato immobiliare, chiedendo agli intervistati se considerano il momento attuale favorevole per l'acquisto o la vendita di un immobile residenziale: a partire da giugno 2013, la lieve ripresa del mercato delle compravendite, dovuta a un sostenuto calo dei prezzi applicato dai proprietari più consapevoli del reale valore di mercato dei loro immobili, ha reso più favorevole l'acquisto di una casa, come sostiene il 69% degli Italiani. Tuttavia quasi la totalità degli intervistati (90%) non ritiene che sia il momento giusto per mettere un immobile sul mercato.

Inoltre, l'aspetto che influenza maggiormente le scelte di compravendita risulta essere la percezione della variazione dei prezzi: il 54% degli intervistati, infatti, sostiene che i prezzi nella propria zona di residenza siano diminuiti.

Questo elemento, che potrebbe potenzialmente rendere vantaggioso comprare casa, non sembra, tuttavia, una leva abbastanza forte per avvicinare all'acquisto un numero significativo di persone. Infatti, il 57% degli Italiani ha una consapevolezza maggiore sulla perdita di valore del proprio immobile (il 23% nel 2012) che ha spinto a prediligere ristrutturazioni edilizie per rinnovare e valorizzare gli ambienti della propria casa, piuttosto che acquistare un immobile precedentemente svalutato.

Per il 2014 la visione della popolazione è più ottimista: crescono lievemente le intenzioni di compravendita (+4%) grazie alla continua diminuzione dei prezzi, mentre si riducono di 2 punti percentuali gli interventi di ristrutturazione, nonostante la proroga degli incentivi fiscali per tutto il 2014.

La seconda parte dell'indagine si rivolge agli agenti immobiliari le cui risposte si dimostrano per la prima volta in linea con quelle degli Italiani. In particolare, il 49% degli operatori del settore ritiene che la situazione economica dell'ultimo anno abbia portato a una contrazione delle compravendite e concorda con gli Italiani che la svalutazione degli immobili abbia portato a una progressiva diminuzione dei prezzi. Le previsioni per i prossimi mesi vedono un sostanziale equilibrio tra coloro che pensano che la caduta dei prezzi sia terminata e coloro che sostengono che il mercato dovrà affrontare ancora un periodo di assestamento con un ulteriore calo dei prezzi intorno al 5-10%.

Le stesse domande sono state poste sugli immobili in affitto ma in questo caso è evidente la divergenza di opinione tra la popolazione italiana e gli operatori del settore: questi ultimi, infatti, ritengono che i prezzi dei canoni siano notevolmente diminuiti e il 69% ritiene che i prezzi degli affitti rimarranno invariati per tutto il 2014; al contrario, il 66% degli Italiani intervistati non percepisce alcuna variazione dei canoni d'affitto, mentre per il 19% i canoni sono aumentati e solo il 15% ritiene che siano diminuiti negli ultimi 12 mesi.

## **Tecnocasa**

**Si è registrato negli ultimi tempi un calo delle richieste dell'acquisto della nuda proprietà: la diminuzione dei prezzi immobiliari spinge ad acquistare abitazioni libere**

Tecnocasa ha registrato negli ultimi tempi un calo delle richieste dell'acquisto della nuda proprietà: la diminuzione dei prezzi immobiliari spinge ad acquistare abitazioni libere. L'acquirente della nuda proprietà ha un'età compresa tra 35 e 54 anni e si muove sul mercato in un'ottica di investimento. Le tipologie più acquistate come nuda proprietà sono i trilocali e i bilocali. Invece, a vendere sono soprattutto persone con più di 65 anni che non vogliono rinunciare ad un certo tenore di vita oppure che hanno problemi economici e, dunque, la motivazione prevalente è per recuperare liquidità.

Il valore dell'immobile è stabilito da una tabella ufficiale che tiene conto dell'aspettativa di vita in Italia stimata dall'Istat. Quanto più è bassa l'età di colui che vende la nuda proprietà più il valore a cui si acquista l'immobile è basso; al contrario, quanto più è elevata l'età di chi vende la nuda proprietà tanto più è alto il valore a cui si acquista dell'immobile.

La maggior concentrazione delle proposte con nuda proprietà si trova nell'area Lazio, a seguire del Piemonte e Lombardia. Le unità immobiliari in nuda proprietà



sono costituite principalmente da appartamenti di 2, 3 e 4 locali, anche se non mancano soluzioni indipendenti come ville o porzioni di ville.

## Fiaip

**Spiragli per una seppur minima ripresa nel II semestre 2014 è ipotizzabile solo se vi sarà stabilità politica ed economica**

Il 2013 si chiude con un mercato in recessione in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale e commerciale. Per le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo dell'12,49% per le abitazioni, mentre è netta la contrazione per il numero delle compravendite che si attesta a -12,77% nel 2013. E' netto il calo dei prezzi per le locazioni ad uso abitazione, -6,48%, e delle locazioni commerciali, in media al -14,5%, rispetto al 2012. Fiaip prevede spiragli per una seppur minima ripresa nel secondo semestre 2014, ipotizzabile solo se vi sarà stabilità politica ed economica nei prossimi mesi, e nuovi provvedimenti che diano ossigeno al settore dell'immobiliare a partire da un netto taglio sul prelievo fiscale sugli immobili. Nello specifico, rispetto al 2012, i prezzi hanno avuto una diminuzione del 12,49% per le abitazioni, mentre il dato complessivo relativo al numero di compravendite si è attestato al - 12,77%.

Il mercato di tipo non residenziale ha registrato ancora una diminuzione dei prezzi del 17,44% per i negozi, del 17,42% per gli uffici e del 18,66% per i capannoni, con una diminuzione percentuale relativa al numero di compravendite che varia dal 27,60% per i capannoni al 26,71% per i negozi, fino a circa il 25,67% per immobili ad uso ufficio.

L'acuirsi della crisi, ormai giunta all'apice della sua fase recessiva, ha fortemente influito sul mercato immobiliare nel corso del 2013, il cui andamento è stato caratterizzato da tre fasi distinte: a un I semestre che ha registrato il picco massimo della recessione (determinando sia l'ulteriore diminuzione dei valori che l'ennesima diminuzione del numero degli scambi), si è contrapposto un breve periodo del III trimestre in cui sembrava potessero stabilizzarsi alcuni indicatori, poi non confermati nell'ultimo trimestre, nuovamente caratterizzato da una forte tendenza ribassista unita a una diminuzione degli scambi, confermando la fase di recessione del mercato immobiliare, che anche nel 2013 ha fatto registrare un ulteriore calo del numero di compravendite a fronte di una riduzione dei prezzi, in linea con quanto già rilevato nelle edizioni precedenti (mediamente - 30% dal 2007 a oggi).

### 3. Le locazioni

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

**Circa il 60% degli operatori si attende che i canoni di locazione si mantengano stabili**

**Tecnocasa**

Circa l'81% delle agenzie ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nel IV trimestre del 2013, a fronte di canoni valutati in calo - rispetto al trimestre estivo - dal 61,1% degli operatori e tale quadro accomuna tutte le aree geografiche.

Circa il 60% degli operatori si attende che i canoni di locazione per il trimestre in corso si mantengano stabili (un risultato analogo a quello della precedente rilevazione); il saldo tra coloro che si attendono un aumento e coloro che si attendono una riduzione è risultato pari a -38,6 punti percentuali, da -36,9.

Tecnocasa ha analizzato il *trend* delle locazioni dal 2008 al I semestre 2013, distinguendo l'andamento nelle tre macroaree, Nord, Centro e Sud e dai risultati si evidenzia una contrazione dei valori a partire dal 2008.

Contestualmente all'inizio dell'inversione di *trend* sul versante delle compravendite anche sul mercato delle locazioni si hanno i primi segni di ribasso. Tutto ciò nonostante la crescita della domanda di immobili in affitto che nel 2008 inizia ad aumentare alimentata da coloro che, in seguito alla stretta creditizia, non riescono ad acquistare e questo *trend* è continuato fino ad oggi. La diminuzione dei canoni di locazione è stata determinata da più concause:



**Si registra anche un maggior ricorso alla cedolare secca e un aumento della stipula di contratti a canone concordato**

- 1) una maggiore offerta di immobili sul mercato dovuta sia alla corsa all'investimento negli anni del boom immobiliare sia al fatto che i proprietari delle abitazioni vuote, causa l'aggravio fiscale, hanno optato per la locazione;
- 2) una diminuita disponibilità di spesa dei potenziali inquilini;
- 3) la volontà dei proprietari di casa di assicurarsi continuità nel pagamento dei canoni di locazione e, quindi, per questo ribassarli.

Dal 2008 si registrano cambiamenti importanti: gli inquilini sono più attenti alla qualità delle finiture (e dell'arredamento, in caso l'immobile sia già arredato), grazie anche alla maggiore scelta che c'è sul mercato. Di conseguenza i proprietari hanno dovuto fare interventi di restyling sugli immobili per poterli affittare; l'età media dei potenziali inquilini è in leggero aumento e questo perché oltre, ai più giovani sotto i 35 anni (che rappresentano la maggioranza), anche chi ha alcuni anni in più cerca oggi casa in affitto, molto probabilmente a causa delle difficoltà di acquisto; nell'ultimo anno, in particolare, si registra anche un maggior ricorso alla cedolare secca e un aumento della stipula di contratti a canone concordato.

**Idealista.it**

Cresce l'interesse per l'affitto - +26% di ricerche negli ultimi sei mesi - ma i proprietari abbassano le pretese.

Le compravendite al palo e le spese crescenti legate all'abitazione hanno rilanciato l'affitto, inoltre i canoni si sono contratti anche nel corso del 2013; questo è quanto emerge in sintesi dalla fotografia di Idealista.it che ha monitorato l'andamento dei prezzi di 20.902 immobili nelle città capoluogo italiane. Da quest'anno i proprietari saranno ancor più stimolati a mettere la loro casa sul mercato; all'Imu e alla nuova tassa sui rifiuti si va ad aggiungere, infatti, l'Irpef per gli immobili non locati con un'ulteriore aggravio per le tasche del contribuente. Ciò andrà inevitabilmente ad aumentare l'offerta di abitazioni, per questo la tendenza a ribasso dei canoni dovrebbe confermarsi per tutto il corso del 2014 nei centri maggiori.

**Cresce l'interesse per l'affitto - +26% di ricerche negli ultimi sei mesi - ma i proprietari abbassano le pretese**

Intanto molti proprietari hanno abbassato le loro pretese, si spiegano così i decrementi diffusi in 9 delle 12 città campione per cui è stato possibile rilevare l'andamento dei prezzi nel corso di tutto l'anno ma, dopo la perentoria discesa dei canoni del 2012 si attenuano i ribassi nelle città metropolitane: Roma (-4,7%; 13,4 euro/mq) e Milano (-2,4%; 14,3 euro/mq), vanno a ritmi diversi verso la stabilizzazione, mentre Napoli (0,2%; 9,7 euro/mq), ha già fermato la caduta. Il tonfo maggiore del 2013 spetta a Catania (-10,8%; 6,2 euro/mq), dove si registra un crollo a due cifre rispetto ai valori di riferimento dello stesso periodo dell'anno scorso; via via che si sale nella graduatoria dei ribassi, troviamo Genova (-9,3%; 8 euro/mq) e l'altro capoluogo siciliano, Palermo, che segna un deciso -6,6% con valori medi che si attestano agli stessi livelli del capoluogo etneo (6,2 euro/mq).

Rispetto a un anno fa affittare una casa costa meno anche a Padova (-6%; 7,2 euro/mq), Firenze (-5,3%; 11,7 euro/mq) e Torino (-2,5%; 8,1 euro/mq).

Nonostante la performance negativa gli affitti sotto la Madonna restano i più salati d'Italia: i proprietari a Milano chiedono una media di 14,3 euro/mq, contro i 13,4 euro/mq richiesti a Roma e gli 11,7 euro/mq di Firenze. Nell'élite delle città dove le richieste sono a due cifre rientra anche Venezia con i suoi 11,3 euro al metro quadro: il capoluogo lagunare segna anche il maggior balzo annuale con una crescita nell'ordine del 5,6%, un mercato per lo più turistico e studentesco.

**Federimmobiliare**

I risultati dell'indagine Delphy, a cui partecipano ogni anno i Presidenti delle Associazioni raccolte in Federimmobiliare indicano un deciso e migliorato mutamento delle aspettative sull'evoluzione del mercato dopo sette anni molto difficili che il Rapporto definisce di guerra.

Il 2014 dovrebbe essere l'anno di svolta anche secondo il *sentiment* dei manager immobiliari - rilevato dalla consueta indagine quadrimestrale patrocinata da Federimmobiliare e realizzata dall'Università di Parma col sostegno di Sorgente



**Il 2014 dovrebbe essere l'anno di svolta anche secondo il sentiment dei manager immobiliari**

Group - fra i quali circa la metà prevede un miglioramento del mercato (anche i prezzi per la grande maggioranza degli intervistati non dovrebbero più calare), e quasi si azzeri la percentuale di chi ritiene di dover ridurre il personale un 33% ritiene invece che le condizioni del mercato rimarranno sostanzialmente stabili.

Il Rapporto 2014, proprio a partire dalla valutazione di essere arrivati alla "fine della guerra", fornisce una stima di quelli che sono stati i principali danni e, sulla base dei dati sulle dinamiche in atto, si concentra sulle prospettive del "dopoguerra" rappresentate dall'ulteriore crescita dell'attività di rinnovo, recupero e manutenzione, che già oggi costituiscono circa i due terzi del fatturato di edilizia e RE. La ricerca misura prudenzialmente in circa 5,7 i punti di Pil persi e sugli 8,9 i totali bruciati dalla recessione, a causa della caduta degli investimenti in costruzioni, dei redditi dei fabbricati e dei redditi dei servizi immobiliari.

Il minor contributo al sostegno dell'economia del Paese da parte del settore immobiliare "durante la guerra", oltre che in termini di minor Pil, è stato anche dovuto alla perdita di ricchezza immobiliare che le famiglie italiane proprietarie di immobili (il 72,1 % su circa 25 milioni di famiglie), hanno subito. Il Rapporto quantifica questa perdita di ricchezza in circa 1.000 miliardi di euro, pari a 55 mila euro, per famiglia, con una diminuzione del valore della ricchezza, stimata da Banca d'Italia nel 2008, in 5.409 miliardi di euro, ai 4.400 miliardi di euro attuali.

#### 4. I Mutui

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

Nello scorcio del 2013 la percentuale di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario è nuovamente cresciuta (a 60,9% da 57,2% dell'edizione di ottobre), congiuntamente con l'incremento del rapporto tra prestito e valore dell'immobile (a 59,8%, da 57,9%).

**Abi**

A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze nette sono risultate a fine 2013 pari a 80,4 mld, le lorde a 155,9 mld; il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è del 4,33% a dicembre (4,08% a novembre 2013; 3,36% a fine 2012; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,1% a fine 2013 (6,3% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 14% per i piccoli operatori economici (11,8% a dicembre 2012; 7,1% a fine 2007), il 13,3% per le imprese (9,7% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,5% per le famiglie consumatrici (5,6% a fine 2012; 2,9% a fine 2007). Il totale degli affidati in sofferenza ha raggiunto complessivamente il numero di 1.205.000, di cui oltre un milione (1.015.369), con un importo unitario in sofferenza inferiore a 125.000 euro.

A gennaio 2014 è sostanzialmente stabile la dinamica dei prestiti bancari a famiglie e imprese: -3,9% la variazione annua a gennaio 2014, -4% a fine 2013 e l'andamento risente del persistere della negativa evoluzione delle principali grandezze macroeconomiche (Pil e Investimenti). Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.853,2 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.416,5 miliardi di euro.

A gennaio 2014 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati su livelli storicamente molto bassi: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,47% (stesso valore di dicembre 2013; 5,48% a fine 2007), il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è posizionato al 3,54% (dal 3,42% del mese precedente e stesso valore scorso novembre; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,90% (3,82% il mese precedente; 6,18% a fine 2007).

**A gennaio 2014 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati su livelli storicamente molto bassi**



## Mutuonline

**Con un mutuo di surroga è possibile sostituire senza alcun costo il vecchio mutuo e ottenere risparmi molto rilevanti**

Gli spread sui mutui sono molto calati rispetto ai massimi degli ultimi due anni, e questo apre ottime possibilità di risparmio non solo per chi acquista casa ma anche per chi si è trovato a dover sottoscrivere un mutuo proprio negli anni di maggior rialzo degli spread. Con un mutuo di surroga oggi è, infatti, possibile sostituire senza alcun costo il vecchio mutuo e ottenere risparmi molto rilevanti.

Le migliori offerte attuali consentono di accedere a tassi fissi appena sopra il 5%, con una riduzione anche oltre i 1,5% rispetto ai tassi fissi in vigore durante il periodo peggiore della crisi finanziaria recente.

Su un mutuo medio di 120.000 euro ciò può significare un risparmio di oltre 100 euro al mese, più di 1.000 euro all'anno e, nell'arco della vita del mutuo, un totale di interessi passivi risparmiati di oltre 20.000 euro per un mutuo a 20 anni e di 30.000 euro per uno di 30 anni, le due durate più utilizzate per i mutui.

Le opportunità sono molto interessanti anche nel caso dei tassi variabili: in questo caso gli spread sono calati in ugual misura e permettono quindi di passare ad un mutuo con uno spread minore e meno costoso. Inoltre, volendo puntare sulla stabilità di lungo termine dei tassi su livelli molto contenuti, si potrebbe anche considerare la possibilità di sostituire un tasso fisso con un variabile, incrementando ulteriormente il risparmio potenziale: i migliori tassi variabili per surroga sono infatti ormai sotto il 3%, e permetterebbero quindi di passare ad un mutuo con un tasso anche più che dimezzato rispetto ad un recente tasso fisso. Il risparmio sugli interessi potrebbe così arrivare anche a 300 euro al mese, ovvero oltre 3.000 euro annui, e permetterebbe di controbilanciare anche eventuali futuri rialzi dei tassi in anni più lontani.

## Crif

**A gennaio accelera la ripresa della domanda di mutui da parte delle famiglie: +10,5% rispetto allo stesso mese del 2013**

A gennaio accelera la ripresa della domanda di mutui da parte delle famiglie: +10,5% rispetto allo stesso mese del 2013. L'importo medio richiesto si attesta poco oltre i 127.000 euro, ben lontano dai 138.000 euro del 2011. Per quanto concerne la distribuzione delle domande in funzione dell'importo si riscontra che il 28,4% delle famiglie ha richiesto un mutuo al di sotto dei 75.000 €; il 19,7% tra i 75.000 € e i 100.000 €; il 28,4% tra i 100.000 € e i 150.000 €; il 20,5% tra i 150.000 € e i 300.000 €; infine, il 3,1% oltre i 300.000 €.

Per quanto riguarda la durata dei mutui richiesti, dall'analisi di Crif emerge come sia la classe compresa tra i 35 e i 44 anni a risultare la più richiesta (34,3% del totale) seguita da quella tra i 25 e i 34 anni (28,3%).

Per quanto riguarda la durata dei mutui richiesti emerge come sia la classe compresa tra i 25 e i 30 anni a risultare essere la più richiesta (27,8% del totale, anche se in calo di 1,3 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dello scorso anno).

## 5. I bilanci delle famiglie

## Banca d'Italia

L'abitazione di residenza risulta di proprietà per il 67,2% delle famiglie, mentre è in affitto per il 21,8%, è occupata a uso gratuito per il 7,4%, in usufrutto per il 3,3% e a riscatto per il restante 0,3%.

L'Italia mostra una diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza più alta di quella mediamente riscontrata nei Paesi dell'area dell'euro, pari a circa il 60% delle famiglie (nel 2010). Percentuali più basse risulta vano in Germania (42%) e in Francia (55%) mentre in Spagna tale quota raggiungeva quasi l'83%. Rispetto alla precedente indagine, si è ridotta la quota di famiglie in proprietà (-1,2 punti percentuali) a fronte di un aumento di quelle in affitto e in usufrutto (0,7 e 0,5 punti percentuali ciascuno). Tuttavia, è in atto una riduzione nella diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza a partire dal 2008, in controtendenza rispetto all'andamento registrato negli ultimi 30 anni, che evidenziava una progressiva riduzione delle famiglie in affitto a fronte di una maggiore diffusione della proprietà.



**Rispetto alla precedente indagine si è ridotta la quota di famiglie in proprietà a fronte di un aumento di quelle in affitto e in usufrutto**

La proprietà dell'abitazione di residenza è maggiormente diffusa tra le famiglie il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 55 e i 64 anni (76,7%) o è laureato (76,5%), tra le famiglie con tre componenti (72,7%), tra quelle residenti nei Comuni con meno di 20.000 abitanti (69,2%) o del Centro (74,5%); risulta inoltre positivamente correlata al numero di percettori di reddito e al reddito familiare. Il 71,7% delle famiglie il cui capofamiglia svolge un lavoro indipendente detiene un appartamento di proprietà, contro il 60,6% di quelle il cui capofamiglia è un lavoratore dipendente.

La quota di famiglie che vive in immobili di proprietà pubblica è del 5,5%, pari a quasi un quarto del totale di quelle in affitto. In particolare, il 4,8% delle famiglie vive presso abitazioni degli ex IACP e altri enti locali (Comuni, Province, Regioni), mentre lo 0,7% dimora presso abitazioni di proprietà di enti di previdenza (Inps, Inail, ecc.) o altri enti pubblici. Tali quote sono sostanzialmente in linea con quelle riscontrate nella precedente rilevazione, pari al 4,4% nel caso di abitazioni degli ex IACP e altri enti locali e allo 0,8% per quelle di enti di previdenza o pubblici. Tra le famiglie in affitto, il 44% ha un contratto a canone libero (4 anni + 4) e il 32% dichiara di pagare un affitto inferiore ai prezzi di mercato.

La dimensione media dell'abitazione di residenza è pari a circa 101 mq, sostanzialmente in linea con quella del 2010 (pari a circa 104 mq); è rimasto invariato anche il valore mediano (90 mq). Poco più della metà delle famiglie italiane vive in appartamenti di dimensione compresa tra i 60 e i 100 mq: il 16,8% e il 18% hanno a disposizione, rispettivamente, meno di 60 e più di 120 mq. La dimensione media dell'abitazione è positivamente correlata con il reddito familiare: le famiglie appartenenti al primo quinto di reddito vivono in abitazioni di circa 74 mq, quelle nell'ultimo quinto in abitazioni di 136 mq. La superficie dell'abitazione è inoltre legata al numero di componenti della famiglia: ogni persona dispone, in media, di circa 40 mq. Per le famiglie con capofamiglia nato all'estero o con cittadinanza straniera questo valore si riduce rispettivamente a 27 e 25 mq.

Il valore medio dell'abitazione di residenza si è ridotto rispetto alla scorsa rilevazione di circa 27 mila euro (da 227.800 a 200.669 euro); in particolare, il valore al metro quadrato è sceso di circa il 9%, passando da 2.189 a 1.996 euro.

Il valore unitario presenta marcate differenze per area geografica, raggiungendo nel 2012 valori più elevati al Centro (2.587 euro) e al Nord (2.103 euro), più contenuti al Sud e Isole (1.502 euro); risulta in genere crescente con l'ampiezza demografica dei Comuni di residenza, salendo da 1.654 euro per metro quadrato nei Comuni fino a 20.000 abitanti fino a 3.312 euro in quelli con oltre 500.000 abitanti.

Le abitazioni di residenza occupate dai proprietari hanno un valore in media pari a circa 230.000 euro; l'affitto imputato, ovvero il canone che i proprietari potrebbero pagare qualora occupassero in affitto la loro abitazione, risulta di 6.817 euro annui (pari a un rendimento del 3% e corrispondente a quasi il 20% del reddito del proprietario).

Dal 1991 il numero di annualità, in termini di reddito familiare medio, necessarie per l'acquisto dell'abitazione di residenza è cresciuto di quasi il 60% (da 4,2 nel 1991 a 6,6 nel 2012). L'incremento è maggiore se si considerano le sole famiglie in affitto, per le quali le annualità sono passate da 5,3 a 10,2. La progressiva crescita dell'indicatore si è arrestata nel 2010; nell'ultimo biennio il rapporto mostra una lieve diminuzione.

Nel confronto con i principali Paesi dell'area dell'euro, il numero di annualità necessarie per l'acquisto di un'abitazione di 100 mq in Italia nel 2010 era pari a circa il doppio di quanto rilevato in Germania, superiore del 30% rispetto al valore della Francia e all'incirca equivalente al dato della Spagna.

Solo una quota limitata di famiglie proprietarie, seppure in numero crescente (1,2% nel 2002 e 2,4% nel 2012), presenta un disagio legato al pagamento del mutuo.

Nel 2012, l'11% delle famiglie vive in condizioni di sovraffollamento. Tale quota è più elevata per gli affittuari (22%) rispetto ai proprietari (8%). L'incidenza di tale



fenomeno nell'ultimo decennio ha subito in generale modeste oscillazioni e, nel complesso, si è ridotta di circa un punto percentuale. Condizioni abitative difficili caratterizzano specificamente le famiglie con capofamiglia straniero, che nel 34% dei casi vivono in condizioni di sovraffollamento e nel 42% con una spesa legata all'affitto (o più raramente alla rata del mutuo), che supera la soglia del 30% del reddito familiare. Per quasi il 13% di queste famiglie, le condizioni di sovraffollamento e disagio economico sono presenti contemporaneamente.

Il 16,4% delle famiglie possiede altre abitazioni (oltre a quella di residenza). Tale quota sale al 34,5% nel caso di famiglie con capofamiglia laureato, al 39,8% quando è un dirigente e al 37,2% nel caso di imprenditori. Le percentuali più basse si riscontrano nei casi di capifamiglia senza titolo di studio (3,8%), nati all'estero (9,4%) o con un'età inferiore ai 35 anni (8,5%).

## 6. L'efficienza energetica

**Enea**

E' stato presentato presso la Confindustria il terzo Rapporto Annuale sull'Efficienza Energetica predisposto dall'Enea, che analizza i risparmi energetici conseguiti in seguito all'applicazione del Piano di Azione Nazionale per l'Efficienza Energetica (Pae) e della Strategia Energetica Nazionale (Sen), passando in rassegna le misure di miglioramento dell'Efficienza Energetica. L'Enea, che svolge questo compito nell'ambito del suo ruolo di Agenzia Nazionale per l'Efficienza Energetica (Decreto Legislativo n.115/2008) per fornire uno strumento di monitoraggio e valutazione a supporto delle politiche energetiche nazionali, ha coordinato un gruppo di lavoro di oltre 80 esperti.

L'applicazione delle misure previste dal Pae ha consentito nel 2012 un risparmio energetico complessivo di circa 75.000 GWh/anno, 30% in più rispetto al 2011, raggiungendo il 60% dell'obiettivo fissato dal Pae per il 2016.

I settori che hanno maggiormente contribuito a questo risultato, soprattutto negli ultimi anni, sono l'industria e il residenziale. Questi due settori insieme rappresentano l'80% del risparmio totale conseguito.

L'industria ha raggiunto questi ottimi risultati grazie all'adozione di tecnologie più innovative riguardanti l'impiantistica di supporto e i processi produttivi, la cogenerazione ad alto rendimento, i motori elettrici ad alta efficienza e il recupero di calore dai processi produttivi e l'efficientamento energetico.

Nel residenziale è stato raggiunto il 75% degli obiettivi del Pae, grazie alla proroga delle detrazioni fiscali del 55%, che hanno dato luogo soprattutto a interventi di recupero e riqualificazione degli edifici, che hanno riguardato oltre il 65% degli investimenti, per un risparmio di circa 9.000 GWh/anno. L'Enea, che è l'organismo deputato a ricevere le richieste di detrazione fiscale (ex 55%, ora 65%), dal 2007 al 2012 ha ricevuto complessivamente 1.500.000 pratiche. Il settore dell'edilizia ha subito una radicale trasformazione grazie alle nuove tecnologie per l'efficienza energetica, quali le caldaie a condensazione, e ai nuovi materiali ad alte prestazioni, come quelli per l'involucro edilizio. Questo settore sta diventando per il nostro Paese un volano per l'economia e per l'occupazione, con la creazione di nuove professionalità opportunamente formate e dei green jobs.

Il settore dei trasporti, grazie a un miglioramento delle tecnologie che consentono una maggiore efficienza energetica, concorre al risparmio complessivo con circa 6.500 GWh/anno, nonostante lo scarso rinnovo del parco automobilistico dovuto alla crisi economica. Il settore terziario per il momento non mostra progressi di rilievo, ma potrebbe migliorare grazie alle disposizioni contenute nel Decreto Certificati Bianchi e al nuovo Conto Termico. Anche per la Pubblica Amministrazione l'efficienza energetica costituisce un impegno rilevante per razionalizzare i consumi e ridurre gli sprechi; tra i settori d'intervento che offrono maggiori potenzialità figurano l'illuminazione pubblica e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio storico.

**Nel residenziale è stato raggiunto il 75% degli obiettivi del Pae grazie alla proroga delle detrazioni fiscali del 55%**

# 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