

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## 1. Introduzione

### In questo numero

#### 1 Introduzione

#### 2 Le compravendite

Istat

- Casa.it
- Tecnocasa
- Gabetti,  
Professionecasa e  
Grimaldi
- Re/Max
- Eurostat

#### 3 Le locazioni

- Casa.it e alfemminile.com

#### 4 I mutui

- Banca d'Italia
- Istat
- Abi
- Crif

#### 5. L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni

Istat

#### 6. Il costo di costruzione di un fabbricato residenziale

- Istat

Nei primi tre mesi del 2014 in città come Roma, Milano, Torino, Firenze e Napoli sono emersi interessanti segnali di risveglio della domanda indirizzata al segmento più lussuoso ed esclusivo del mercato immobiliare, quello delle grandi metrature a uso abitativo affacciate sulle vie più prestigiose e centrali, e questo risveglio d'inizio primavera è stato stimolato soprattutto da fattori come la discesa dei valori che ha interessato le abitazioni di lusso per tutto il 2013.

In generale, per il 2014 si prevede un ulteriore riallineamento dei prezzi che, se unito alla riattivazione del credito alle famiglie, potrebbe contribuire alla ripresa delle transazioni. In tale contesto saranno essenziali le iniziative tese a sostenere l'accesso al credito per categorie quali giovani coppie e giovani titolari di rapporti di lavoro atipici che, diversamente, non potrebbero concretizzare l'acquisto di un immobile. Da questo punto di vista si ritiene possano contribuire in modo significativo alcune iniziative messe in campo quali il Fondo di garanzia per la prima casa previsto dalla legge di Stabilità e il Plafond casa, regolato dalla Convenzione tra Abi e Cassa Depositi e Prestiti che, entrato nella sua fase operativa, ha riscontrato l'adesione di diversi istituti di credito.

Invece, a livello europeo l'Italia risulta attualmente il terzo Paese in classifica sotto il profilo del mercato immobiliare, col calo più accentuato dopo Ungheria e Spagna mentre, su base annuale, il calo italiano è stato il più alto dopo Croazia, Cipro e Spagna.

Infine, per quanto concerne i mutui, La Banca d'Italia segnala che i prestiti alle famiglie sono scesi dell' 1,2% su base annua ma il mese di marzo ha fatto registrare un nuovo incremento nel numero delle richieste di mutui da parte delle famiglie italiane: +10% rispetto al corrispondente mese del 2013. Dunque, per la seconda volta negli ultimi tre mesi la crescita raggiunge la doppia cifra ed è in recupero rispetto ai valori del 2012; tuttavia, la distanza rispetto agli anni precedenti risulta ancora significativa, con volumi quasi dimezzati.



## 2. Le compravendite

Istat

Nel quarto trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipad) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dell'1,3% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2012. Questo dato conferma una tendenza al calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da due anni.

Mentre il calo congiunturale è la sintesi di andamenti simili registrati dai prezzi delle abitazioni nuove (-1,1%) e di quelle esistenti (-1,3%), la flessione tendenziale è il risultato da una parte dell'ampliamento della diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-3,5% da -2,5% del terzo trimestre), dall'altra dal rallentamento della flessione dei prezzi di quelle esistenti (-5,3% da -7,2%). Di conseguenza, il calo tendenziale è più contenuto di quello registrato nel trimestre precedente (-4,8% da -5,6%).

L'ampiezza del differenziale tra le variazioni su base annua dei prezzi delle abitazioni esistenti e dei prezzi di quelle nuove, dopo essere salita da 2,6 del primo trimestre del 2011 a 9 punti percentuali del quarto trimestre 2012, è scesa a 1,8 nel quarto trimestre del 2013; si tratta dell'ampiezza più ridotta da quando sono disponibili le variazioni tendenziali dell'indice Ipad.

In media, nel 2013, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 5,6% rispetto al 2012 (quando la variazione annuale era stata pari a -2,8%). Il calo è imputabile a una riduzione del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove (+2,2% nel 2012) e del 7,1% dei prezzi di quelle esistenti (dopo il -4,9% del 2012).

Il calo dei prezzi si è manifestato in presenza di una flessione del 9,2% nel 2013 (dopo il -25,8% del 2012) del numero di abitazioni compravendute registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In base ai dati degli archivi notarili nel terzo trimestre del 2013 si attenua ancora il calo delle convenzioni di compravendita di unità immobiliari (-4,8% rispetto allo stesso periodo del 2012).

Il 93,4% delle convenzioni (120.120) ha riguardato immobili ad uso abitazione ed accessori, il 5,9% unità immobiliari ad uso economico (7.606) e lo 0,7% compravendite di immobili ad uso speciale e multiproprietà (832).

Per la prima volta, il Nord-Est sperimenta, dall'inizio dell'anno, una variazione percentuale tendenziale positiva sia per le convenzioni di compravendita ad uso abitazione ed accessori (+0,8%), sia per quelle del settore immobiliare complessivamente considerate (+0,4%). Ciò contribuisce ad attenuare la flessione complessiva a livello nazionale.

Nel comparto dell'abitativo tutte le altre ripartizioni registrano variazioni negative più alte della media nazionale (-4,6%) particolarmente accentuate nelle Isole (-8,6%) e al Centro (-6,0%).

Le convenzioni di compravendita ad uso economico mostrano variazioni tendenziali negative più contenute della media nazionale (-5,7%) nel Nord-Ovest (-2,2%) e nel Nord-Est (-3,5%), molto più alte della media al Centro (-11,4%) e nelle Isole (-10,4%).

Nei primi 9 mesi dell'anno la stipula di convenzioni per le compravendite di unità immobiliari (424.343) mostra una attenuazione della flessione delle convenzioni rogate. Se la variazione percentuale dei primi 9 mesi del 2012 sullo stesso periodo del 2011 era stata, infatti, di -21,4%, nei primi 9 mesi del 2013 si attesta a -7,3%.

Risentono meno del trend negativo gli Archivi Notarili con sede nelle città metropolitane, con variazioni tendenziali del -3,9% nel comparto abitativo (-5,1% negli Archivi con sede in altre città) e del -4,0% nel comparto economico (-6,7% nei piccoli centri).

Casa.it

Secondo le rilevazioni di Casa.it nei primi tre mesi del 2014 in città come Roma, Milano, Torino, Firenze e Napoli sono emersi interessanti segnali di risveglio della domanda indirizzata al segmento più lussuoso ed esclusivo del mercato

**In base ai dati degli archivi notarili nel terzo trimestre del 2013 si attenua ancora il calo delle convenzioni di compravendita di unità immobiliari**



**Questo rinnovato interesse per il mattone di lusso può sembrare in aperta contraddizione rispetto alla crisi economico-finanziaria nazionale, al credit crunch e all'andamento costantemente in calo del mercato immobiliare**

immobiliare: quello delle grandi metrature a uso abitativo affacciate sulle vie più prestigiose e centrali.

Questo rinnovato interesse per il mattone di lusso può sembrare in aperta contraddizione rispetto alla crisi economico-finanziaria nazionale, al *credit crunch* e all'andamento costantemente in calo del mercato immobiliare. In realtà, questo risveglio d'inizio primavera è stato stimolato da fattori come la discesa dei valori che ha interessato le abitazioni di lusso per tutto il 2013, con un decremento medio che è andato dal -4,5% a punte del -7% per le unità immobiliari da ristrutturare radicalmente, aprendo così opportunità di investimento per una fascia di potenziali acquirenti che, in ogni caso, non hanno particolari problemi a staccare assegni a 6 zeri. Tutto questo, tuttavia, non spiega completamente il motivo per cui nel giro di 12 mesi (marzo 2013 / marzo 2014) la richiesta di abitazioni di lusso sia cresciuta in percentuale assai più dell'offerta solo in talune strade di alcune tra le principali città italiane.

Nella Capitale, che con quota del 28% circa è al primo posto tra le principali città italiane per numero di compravendite residenziali effettuate, il 2013 si è chiuso con un calo degli scambi del 7,3%, che ha toccato inevitabilmente anche il settore delle abitazioni di lusso. I prezzi delle abitazioni di lusso negli ultimi 12 mesi, infatti, sono scesi in media del 3,6%. A Milano il 2013 si è chiuso con un aumento degli scambi del 3,4% dopo anni di segni meno. Delle 15.140 abitazioni compravendute nel 2013, circa il 10% facevano parte del segmento lusso sulla base dello storico degli ultimi dieci anni. Anche nel cuore del capoluogo lombardo è emersa la tendenza, diffusa ma non omogenea, a un risveglio della domanda specifica per l'immobile di lusso superiore alla crescita dell'offerta. Anche a Torino la domanda specifica per abitazioni di lusso in determinate aree è cresciuta rispetto a marzo 2013. Firenze da sempre ha un mercato delle abitazioni di pregio molto particolare, essendo una delle città d'arte che attira non solo investitori italiani, ma anche stranieri. Il mercato del lusso di Napoli negli ultimi 3 anni è stato decisamente in tono minore, rispetto a qualche anno fa, quando gli scambi a cifre superiori al milione di euro erano frequenti.

## Tecnocasa

**Tempi di vendita praticamente invariati nell'ultimo anno ma comunque ancora lunghi a conferma che il mercato immobiliare attraversa ancora un periodo fatto di incertezze**

L'analisi della domanda a gennaio 2014 evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 36,6% delle preferenze, a seguire il bilocale con il 29,5%, il quattro locali con il 21,7% ed infine il cinque locali con l'8,4%. Si registra un aumento della concentrazione delle richieste sui trilocali del +0,7% rispetto luglio 2013. Bologna è la città dove la percentuale di richiesta dei trilocali è aumentata di più, a Genova sono stati i quattro locali e a Verona i bilocali. La diminuzione dei prezzi fa spostare l'attenzione sui tagli più grandi, ora più convenienti soprattutto per chi è al primo acquisto, tendenza in atto da alcuni semestri e la conseguenza di questo è la diminuzione della concentrazione sui bilocali (-0,6%), dovuta anche alla contrazione degli investimenti; tuttavia, a Milano, Roma e Napoli sono i bilocali a concentrare la maggioranza delle richieste.

L'analisi dell'offerta a gennaio 2014 evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più presente è il trilocale, con la percentuale del 33,3%, a seguire il quattro locali con il 24,1%, il bilocale con il 23,8%. In sei mesi è aumentata la concentrazione dei quattro locali, mentre è rimasta alquanto stabile quella dei monolocali e dei cinque locali. Da segnalare l'aumento della percentuale di trilocali presenti sul mercato a Genova (+4,2%), a Verona quella dei cinque locali (+4,3%). Su Firenze la percentuale dei quattro locali è in crescita del 6,7%.

Tecnocasa ha calcolato i tempi medi di vendita degli immobili residenziali a Gennaio 2014 e li ha confrontati con quelli di gennaio 2013. Si sono considerate le grandi città, i rispettivi *hinterland* e i capoluoghi di provincia. Gli ultimi dati ci dicono che nelle grandi città le tempistiche medie di vendita sono di 181 giorni contro 183 giorni registrati a gennaio 2013. Nei capoluoghi di provincia si sale a 202 gg contro i 207 gg dell'anno precedente e infine, nei comuni dell'*hinterland* delle grandi città



per vendere casa sono necessari 200 gg contro i 209 gg di gennaio scorso. Tempi di vendita praticamente invariati nell'ultimo anno ma comunque ancora lunghi, a conferma che il mercato immobiliare attraversa ancora un periodo fatto di incertezze. Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Firenze (202 gg), Verona (199 gg) e Bari (191 gg), mentre ci vuole meno tempo per concludere la vendita a Napoli (146), Palermo (163), Milano (167) e Roma (167). Nell'hinterland delle grandi città le tempistiche sono leggermente più lunghe. Si tratta delle stesse realtà territoriali in cui i prezzi sono diminuiti maggiormente e dove si sono sentite di più le difficoltà legate all'accesso al credito e alla diminuzione della capacità di spesa.

**Gabetti,  
Professionecasa e  
Grimaldi**

**Si richiamano i  
segnali di  
progressivo  
miglioramento  
mostrati da  
Milano,  
tradizionale  
apripista dei trend  
del mercato  
immobiliare  
italiano**

Per quanto riguarda i prezzi, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel secondo semestre del 2013 si è registrata una flessione media intorno al 4% per le grandi città, che, sommata a una flessione di entità simile nel primo semestre dell'anno, chiude il 2013 con un -8% rispetto al 2012. I capoluoghi secondari hanno mostrato maggiore volatilità, presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate flessioni più sensibili. Nel II semestre 2013 Genova ha mostrato la flessione maggiormente negativa (-7%); Roma (-3%) e Milano (-2,1%) continuano il processo di limatura delle quotazioni, così come Firenze (-3,5%), Bologna (-4,1%), Napoli (-5%), Torino (-4,3%) e Palermo (-2,5%). Rispetto a quanto rilevato per le maggiori grandi città, i capoluoghi secondari hanno mostrato nel II semestre 2013 un andamento più volatile. A seconda delle specifiche realtà territoriali si sono evidenziati infatti casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui, invece, si sono verificate flessioni più sensibili. Per il 2014 si prevede un ulteriore riallineamento dei prezzi, che, se unito alla riattivazione del credito alle famiglie, potrebbe contribuire alla ripresa delle transazioni. A tal proposito, si richiamano i segnali di progressivo miglioramento mostrati da Milano, tradizionalmente apripista dei trend del mercato immobiliare italiano. In tale contesto, saranno essenziali le iniziative tese a sostenere l'accesso al credito per categorie quali giovani coppie e giovani titolari di rapporti di lavoro atipici, che altrimenti non potrebbero concretizzare l'acquisto dell'abitazione. Da questo punto di vista si ritiene possano contribuire in modo significativo alcune iniziative messe in campo quali il Fondo di garanzia per la prima casa previsto dalla legge di Stabilità e il Plafond casa, regolato dalla Convenzione tra Abi e Cassa Depositi e Prestiti, che, entrato nella sua fase operativa, ha riscontrato l'adesione di diversi istituti di credito.

**Re/Max**

**Nelle 52 aree  
metropolitane  
le vendite di case  
sono diminuite in  
media dell'8,8%  
rispetto a febbraio  
dello scorso anno**

Nel mese di febbraio le vendite sono diminuite, mentre i prezzi sono aumentati a doppia cifra rispetto allo scorso anno. Il Re/Max National Housing Report, un sondaggio di dati MLS (messa in vendita), in 52 aree metropolitane, evidenzia che i risultati di febbraio risultano quasi identici a gennaio. Proprio come gennaio, il prezzo medio delle case è aumentato dell'11,6% rispetto allo stesso mese nel 2013 ed è ora a \$180.450. Le vendite di case sono diminuite dell'8,8%, e del 7,1% anno su anno rispetto a gennaio.

Nelle 52 aree metropolitane intervistate per la relazione di febbraio, le vendite di case sono diminuite in media dell'8,8% rispetto a febbraio dello scorso anno e sono rimaste più o meno equivalenti alle vendite di gennaio con un cambiamento di soli 0,8%. Febbraio diventa il terzo mese negli ultimi 32 mesi a sperimentare un calo annuale delle vendite; anche se i mesi invernali normalmente registrano vendite di case più basse dell'anno, numerose vendite di case nel mese di febbraio sono state rinviate a causa del meteo non favorevole. Complessivamente, di tutte le 52 aree metropolitane intervistate, 42 hanno visto diminuire le vendite annuali: a causa di una bassa offerta, molte zone metropolitane hanno visto aumenti dei prezzi e un calo delle vendite più ampio rispetto allo scorso anno.



Il Re/Max National Housing Report ha elaborato un prezzo medio di vendita di \$ 180.450, superiore del 4,3% al prezzo medio di vendite di gennaio e 11,6% superiore al prezzo del febbraio dello scorso anno. Su base annua, il prezzo mediano di vendita è in aumento da 25 mesi. L'offerta ha posto una significativa pressione sui prezzi delle case in tutto questo periodo. Tra le 52 aree metropolitane intervistate, 44 hanno riportato i prezzi di vendita più elevati rispetto a un anno fa e, di queste, 18 hanno riportato aumenti a doppia cifra.

Per tutte le case vendute nel mese di febbraio, la media dei giorni sul mercato era di 80, 5 giorni in più rispetto alla media nel mese di gennaio, ma 9 giorni in meno rispetto alla media nel mese di febbraio 2013. Febbraio segna il 21° mese consecutivo con una media giorni sul mercato al di sotto di 90. Una bassa media dei giorni sul mercato dipendono dalla costante forte domanda e un'offerta ridotta di case in vendita. I Giorni di mercato è il numero di giorni tra cui una casa è inserita in MLS e il giorno della firma del contratto di vendita.

Il mercato immobiliare nazionale continua a essere caratterizzato da una scarsa offerta di case in vendita; tuttavia, annualmente le perdite di offerta continuano a ridursi. L'offerta di case in vendita nel mese di febbraio è stata inferiore solo del 2,4% rispetto a febbraio e del 9,8% rispetto lo scorso febbraio, quando la perdita annuale era stata del 29,2%. Al ritmo attuale delle vendite, ci vogliono 5.1 mesi per la vendita e il valore di 6 è considerato equilibrato.

#### **Eurostat**

**Nel quarto trimestre 2013 sono ancora in calo i prezzi degli immobili residenziali nella zona euro e nella Ue**

Nel quarto trimestre 2013 sono ancora in calo i prezzi degli immobili residenziali nella zona euro e nella Ue, scesi – secondo Eurostat – rispettivamente di -1,4% e di -0,1%. Nella classifica europea, l'Italia – con un ribasso dell'1,2%, dopo il calo dell'1,5% del trimestre precedente – risulta il terzo Paese col calo più accentuato dopo Ungheria (-1,8%) e Spagna (-1,3%). Su base annuale, il calo italiano (-4,8%) è stato il più alto dopo Croazia (-14,4%), Cipro (-9,4%) e Spagna (-6,3%).

### **3. Le locazioni**

**Casa.it e  
alfemminile.com**

**Per più dell'85% del campione cambiare vita vuol dire anche cambiare casa**

Continua la collaborazione tra [alfemminile.com](http://alfemminile.com) e [Casa.it](http://Casa.it) con una nuova ricerca che indaga sul significato di cambiare vita per le donne italiane. Lo studio è stato condotto su un campione di oltre 500 donne di età compresa tra i 20 e 50 anni.

Mollare tutto e partire, cambiare, sperimentare, chi non lo ha mai pensato almeno una volta? Secondo la survey davvero pochi, soprattutto se si tratta di donne: il 90% delle italiane vorrebbe cambiare vita. Nello specifico, ben il 66,5% delle intervistate afferma di averci pensato almeno una volta, mentre un altro 26,2% ci sta pensando, ma avverte questa possibilità solo come un sogno. Solo il 2% sembra immune da questo grande desiderio, mentre un temerario 5,3% dichiara di aver compiuto il grande salto e aver trasformato la propria esistenza.

Ma da dove parte il cambiamento? Per più dell'85% del campione cambiare vita vuol dire anche cambiare casa. Il 45,3% individua il cambiamento di abitazione come parte fondamentale del processo di trasformazione delle abitudini, mentre il 39,8% lo ritiene importante ma non vincolante. Nella classifica delle location preferite per il nuovo inizio in una casa da sogno, al primo posto troviamo il mare: il 46,4% vorrebbe infatti ricominciare tutto in una bella casa di fronte al mare; a seguire le villette (15,8%), i più comuni condomini (10,8%) e i casali di campagna a stretto contatto con la natura (8,7%).

Un sogno per molte, dunque, ma dai risvolti concreti. Le italiane sembrano infatti avere le idee piuttosto chiare in materia di fattibilità: il 26,9% delle intervistate che vorrebbe iniziare la propria nuova vita in una nuova casa lo farebbero affittando la propria abitazione. Subito dopo un 25,1% sarebbe disposto a spendere dai 100 mila ai 300 mila euro, mentre 100 mila euro è il tetto massimo per il 21,1%. Le più sognatrici vorrebbero potersi permettere una spesa dai 500 mila euro in su (11%) o



poter vivere nella casa dei propri desideri senza spendere nemmeno un centesimo (15,9%).

È dunque la formula dell'affitto a farla da padrona e a registrare la percentuale di preferenza più alta come a dire cambiare sì, ma con riserva (26,9%). Cambiare vita sì, ma con la voglia di mantenere anche uno sguardo al passato: il 37% afferma che dalla vecchia casa porterebbe con sé i propri libri, il 33,1% non potrebbe rinunciare alla propria collezione di foto, ma c'è anche chi lascerebbe spazio per cd (18,3%), quadri (12,6) e addirittura il proprio letto (12,4%).

Per quasi la metà del campione (45,8%) la ragione principale del cambiamento è la mancanza di prospettive per il futuro, seguita dal desiderio di dedicarsi alle proprie passioni (32,3%) e dalla condizione di stress della quotidianità (27,2%). Da non sottovalutare i problemi causati da un lavoro insoddisfacente (25,2%), dal costo della vita sempre più alto (24%) e dalla noia della routine (20,4%).

Ma è davvero così facile ricominciare tutto da capo? Cambiare vita, casa e città? A quanto pare, no. Il vincolo più grande sembra essere la famiglia. Il 64,4%, infatti, afferma che i legami familiari costituirebbero il più grande ostacolo al processo di cambiamento, mentre il 26,7% non ci penserebbe due volte a portare con sé in una nuova avventura i membri della propria famiglia. Forse proprio la volontà di non abbandonare chi fa parte della propria vita sta alla base della scelta di restare vicine: il 24% delle intervistate ricomincerebbe tutto restando in Italia, ma cambiando città. Una visione estremante concreta compensata da un 22,2% che scapperebbe in un paradiso tropicale; apprezzati i Paesi del Nord Europa (15%), il sempreverde sogno americano (14,5%) e la lontana Australia (9,9%).

#### 4. I Mutui

##### Banca d'Italia

**Il tasso di crescita sui dodici mesi delle sofferenze è risultato pari al 24,3% (24,5% a gennaio)**

##### Istat

**I finanziamenti con costituzione di ipoteca immobiliare chiudono il III trimestre 2013 con una variazione negativa**

##### Abi

La Banca d'Italia evidenzia che nel mese di febbraio in Italia i prestiti al settore privato hanno registrato una flessione su base annua del 3,6% (era -3,5% a gennaio). I prestiti alle famiglie sono scesi dell' 1,2% su base annua. I tassi d'interesse, comprensivi delle spese accessorie, sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono stati pari al 3,73% (3,8% nel mese precedente); quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 9,6% (9,46% a gennaio). I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 mln di euro sono risultati pari al 4,4%, come nel mese precedente; quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia al 2,79% (2,8% a gennaio). Il tasso di crescita sui dodici mesi delle sofferenze è risultato pari al 24,3% (24,5% a gennaio).

Secondo l'Istat i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare chiudono il III trimestre 2013 con una variazione tendenziale negativa del -1,5%. Si registrano tuttavia segnali di recupero, in particolare nel Nord-Est (+1,3%) e al Centro (+0,9%). L'andamento è ancora ampiamente negativo nelle Isole (-10,9%) e al Sud (-5,9%). La diminuzione tendenziale dei mutui e degli altri finanziamenti con costituzione di ipoteca immobiliare osservata nei piccoli centri (-1,4%) è stata più contenuta di quella registrata negli Archivi dei grandi centri (-1,8%).

Per l'Abi a marzo 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.850 miliardi di euro, è nettamente superiore all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.724 miliardi di euro. A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate a febbraio 2014 pari a 162 mld, da 160,4 mld di gennaio. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è dell'8,5% a febbraio 2014 (6,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 14,4% per i piccoli operatori economici (12,1% a febbraio 2013; 7,1% a fine 2007), il 13,7% per le imprese (9,9% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,4% per le famiglie consumatrici



**A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta**

(5,8% a febbraio 2013; 2,9% a fine 2007). Se si considerano le sofferenze nette, si registra una riduzione dai 79,2 miliardi di euro di gennaio ai 78,2 miliardi di febbraio, a seguito di operazioni di cessione di prestiti in sofferenza. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è quindi in diminuzione: 4,27% a febbraio dal 4,31% di gennaio 2014 (3,23% a febbraio 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Tuttavia, il complesso dei finanziamenti registra un'ulteriore attenuazione della variazione negativa su base annua (-3,2% dal -3,4% del mese precedente). Anche i finanziamenti a famiglie e imprese si posizionano sul -1,9% come variazione annua a marzo 2014 - era -2,6% il mese precedente e -4,5% a novembre 2013. Su base mensile l'ammontare del complesso dei finanziamenti aumenta di oltre 2 miliardi di euro.

A questi primi segnali di recupero contribuiscono sia i finanziamenti per l'acquisto di abitazione sia i finanziamenti erogati alle piccole imprese. La quota di nuovi prestiti erogati alle imprese di importo fino a 1 mln di euro è stata pari al 43% a febbraio 2014, era del 39% un anno prima ed era del 32% a fine 2011. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.850 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.434 miliardi di euro. A marzo 2014 i tassi di interesse sui prestiti si sono assestati in Italia su livelli storicamente molto bassi. Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è posizionato al 3,31%, in sensibile diminuzione rispetto al 3,48% di febbraio 2014 (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni si è posizionato al 3,43% (lo stesso valore del mese precedente e segnando il valore più basso da settembre 2011; 5,72% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,86% (3,89% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Lo spread fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, a marzo 2014 è risultato pari a 204 punti base (205 punti base a febbraio 2014). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti % a fine 2007).

### **Crif**

In base all'analisi sviluppata da Crif il mese di marzo ha fatto registrare un nuovo incremento nel numero delle richieste di mutui da parte delle famiglie italiane: +10% rispetto al corrispondente mese del 2013 (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi). Per la seconda volta negli ultimi tre mesi la crescita raggiunge la doppia cifra. Il dato di marzo porta la domanda aggregata a livello di primo trimestre 2014 a segnare un incremento del +9,6% rispetto al pari periodo dello scorso anno e in recupero rispetto ai valori del 2012. Nonostante il segno positivo accompagni l'andamento mensile della domanda di mutui dal luglio dello scorso anno, occorre però sottolineare come la distanza rispetto agli anni precedenti risulti ancora significativa, con volumi quasi dimezzati. Per altro, la perdurante prudenza che ancora caratterizza i comportamenti delle famiglie è confermato dall'importo medio richiesto che a marzo risulta in ulteriore calo, attestandosi a 123.331 euro e toccando il valore più contenuto dall'inizio delle rilevazioni del Barometro. Prendendo in considerazione il primo trimestre dell'anno, l'importo medio è stato pari a 124.778 Euro rispetto ai 127.621 euro del primo trimestre del 2013. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste di mutuo in funzione dell'importo, invece, si conferma la preferenza delle famiglie italiane verso le fasce più basse: nel I trimestre dell'anno la classe prevalente è stata quella compresa tra 0 e 75.000 euro, con una quota del 28,6% (in aumento di 2,5 punti percentuali rispetto al pari periodo del 2013), seguita da quella compresa tra i 100.000 e i 150.000 euro (28,4%). Relativamente alla distribuzione della domanda di mutui per fascia di durata, infine, la classe compresa tra i 25 e i 30 anni si conferma quella maggiormente richiesta, attestandosi a una quota pari al 28,2% del totale, anche se in lieve calo (-0,6 punti percentuali) rispetto al I trimestre 2013.

**La classe compresa tra i 25 e i 30 anni si conferma quella maggiormente richiesta**



*Istat*

**Nella media dei primi due mesi dell'anno la produzione nelle costruzioni è diminuita del 9,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**

### 5. L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni

Nel mese di febbraio 2014 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è diminuito, rispetto a gennaio, del 3,7%. Nella media del trimestre dicembre-febbraio l'indice ha registrato una flessione del 3,0% rispetto ai tre mesi precedenti.

L'indice corretto per gli effetti di calendario a febbraio 2014 è diminuito in termini tendenziali del 7,9% (i giorni lavorativi sono stati 20 come a febbraio 2013). Nella media dei primi due mesi dell'anno la produzione nelle costruzioni è scesa del 7,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A febbraio 2014 l'indice grezzo ha segnato un calo tendenziale del 7,8% rispetto allo stesso mese del 2013. Nella media dei primi due mesi dell'anno la produzione nelle costruzioni è diminuita del 9,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

### 6. Il costo di costruzione di un fabbricato residenziale

*Istat*

**Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale dell'indice a febbraio deriva dal gruppo di costo dei materiali**

Nel mese di febbraio 2014 l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale aumenta dello 0,2% rispetto al mese precedente e diminuisce dello 0,3% nei confronti di febbraio 2013.

Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale dell'indice a febbraio deriva dal gruppo di costo dei materiali (-0,3 punti percentuali).

# 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